

*Nouveau Programme National de
Renouvellement Urbain
Quartier Saint-Lucien*

**ATELIER URBAIN HABITAT
Du 9 mars 2017**

Compte-rendu

Etaient présents :

19 participants : habitants, membres du conseil citoyen St-Lucien et associations.

Mme Mellie ROUSSEL	Chargée de mission Renouveau Urbain	Agglomération du Bvsis
M. Abdelmajid BENBOUHA	Chargé de mission secteurs St-Lucien / Notre-Dame du Thil	Ville de Beauvais
Mme Aurore LEURENT	Chargée d'études	Habitat et Territoires Conseil
M. Romain MOREAU	Chef de projet	Agence TRAITCLAIR
Mme Marieke VERBRUGGHE	Chargée de concertation	Agence TRAITCLAIR
Mme Marion ROUSSEL	Chargée de concertation	Agence TRAITCLAIR
M. Bernard MATHIEU	Architecte	Cabinet Arval
Mme Hafsa DEVAUVRE	Ingénieur-paysagiste	Cabinet Arval
Mme Véronique TEISSIER	Chargée de Développement local	OPAC de l'Oise
Mme Emmanuelle POULLETTE	Responsable Site St-Lucien	SA Picardie Habitat

ORDRE DU JOUR

Objectif de la séance: demander aux habitants d'enrichir le diagnostic sur l'habitat et d'établir des préconisations sur les logements, les parties communes, et 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 Renouveau 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.

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 de St-Lucien, secteur Soie Vauban (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. Mme Roussel 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 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.

Mme Leurent 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:

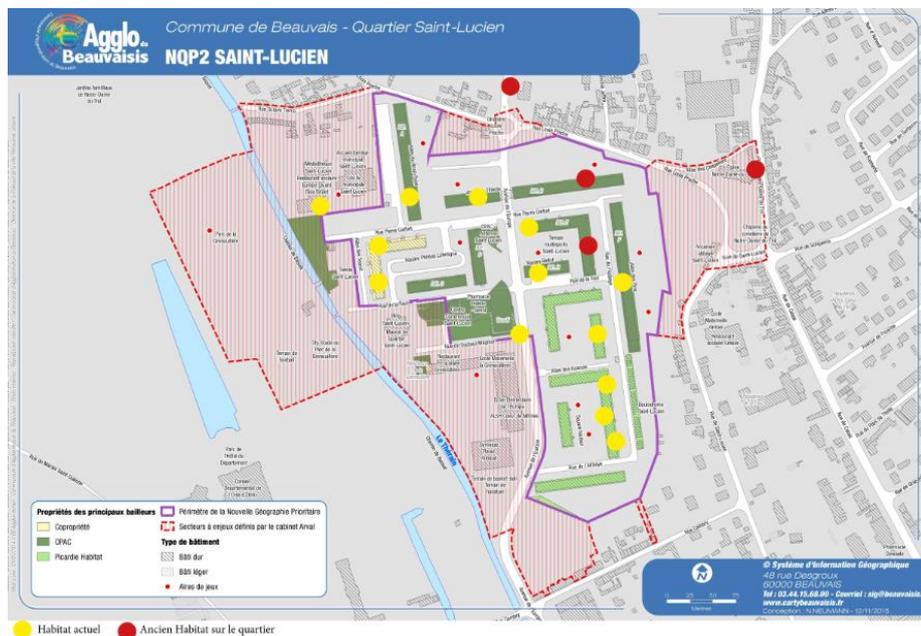
- Une bonne localisation compte tenu de la présence de commerces et d'équipements sur le quartier, et de la proximité du centre-ville/espaces de loisirs (Grenouillère, Plan d'eau du Canada) ;

- Une image globalement dégradée, en lien avec la présence d'insécurité et la fragilité du peuplement ;
- Une offre de logements très spécialisée (presque 100% de logements sociaux) ;
- Des espaces extérieurs avec des problématiques liées aux regroupements, aux tensions sur le stationnement, et le manque de propreté parfois ;
- Des parties communes avec des qualités, notamment la présence de parties communes aérées, mais les halls sont parfois mal orientés (ex : bâtiment A) ;
- Sur la plupart des résidences, des logements de petite taille, avec de forts besoins en termes de réhabilitation.

II. ATELIER DE TRAVAIL

1/ Temps 1 : les parcours résidentiels

Les habitants ont été invités à positionner sur un plan du quartier leur lieu d'habitation, en expliquant ce qui les avait poussés à habiter le quartier Saint-Lucien, l'objectif étant de mieux connaître les parcours résidentiels : la majorité des motifs invoqués d'entrée sur le quartier St-Lucien 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 les points de vigilance autour de l'habitat dans le quartier.

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

LES RESIDENCES

- Le bâtiment B est le bâtiment le plus symboliquement stigmatisant pour les habitants, viennent ensuite la Tour et le bâtiment F, puis le bâtiment A. Les habitants relèvent que sur le bâtiment A, il y a de belles vues et le bâtiment est bien orienté. Le bâtiment B est selon les habitants le bâtiment le plus vétuste ;
- Le sentiment de contraste très fort entre la massivité des bâtiments et le cadre paysager : les habitants demandent plus d'aération urbaine (potentiellement par les déconstructions) ;
- Les habitants jugent la valeur historique des logements secondaire face aux problèmes de confort des logements rencontrés au quotidien. La pierre de taille donne le sentiment que le quartier est figé et triste. Les habitants souhaitent plus de couleurs et de diversité dans les façades (des façades moins lisses avec balcons, bow-window, etc.). Les choix des couleurs des façades réhabilitées pourraient se faire en lien avec les habitants ;
- Les isolations par l'extérieur des bâtiments sont fortement attendues.

CONFORT DES LOGEMENTS

- Des attentes très fortes sur l'énergie et le confort des logements : une meilleure isolation thermique

(fenêtres mal isolées), phonique, et des dysfonctionnements du système de chauffage constatés (des celliers non chauffés, des étages chauffés différemment, etc.). Néanmoins, le chauffage au sol collectif est dans son ensemble apprécié (les habitants préfèrent ce système à l'individuel) ;

- Les habitants pointent du doigt la vétusté du système électrique et sanitaire ;
- Les habitants soulignent l'humidité des logements et soulèvent la question de leur meilleure aération ;
- Des problématiques de cafards et de rats qui ne sont pas résolues (Tour, Square Phileas Lebesgue...) ;
- Les habitants apprécient les possibilités de rangement des logements ;
- Les tailles des pièces des cuisines, chambres et salles de bains sont trop petites.

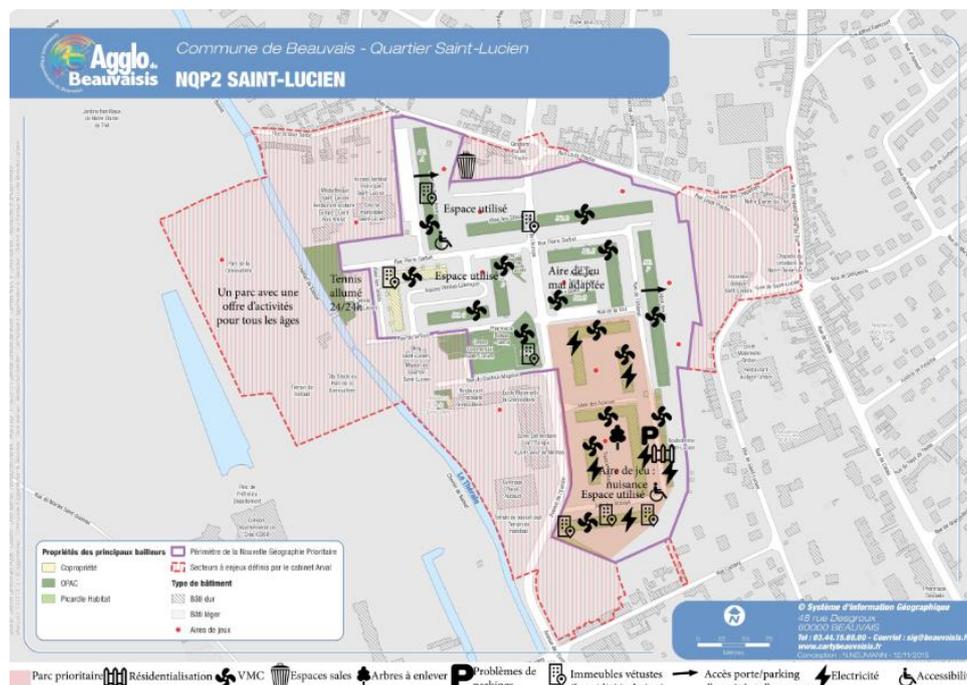
LES PARTIES COMMUNES

- Proposition de retourner les halls pour faciliter l'accès des entrées/sorties des logements aux parkings (par exemple sur le bâtiment A) ;
- Dans l'ensemble, les parties communes cristallisent des problématiques diverses : lieux d'incivilités et de dégradations, les ascenseurs sont souvent en panne, les halls sont lumineux mais manquent de propreté ;
- Des attentes sur l'adaptabilité des accès aux personnes à mobilité réduite (PMR), notamment à l'Est du quartier (escaliers, entrée des logements, ascenseurs...) : sur ce point, les possibilités sont toutefois contraintes sur le quartier compte tenu de la topographie ;
- Les éclairages des parties communes pourraient fonctionner sur le système de détecteurs, au lieu de rester allumés toute la nuit, afin de faire des économies d'énergie ;
- Certaines caves sont inaccessibles ou peu sécurisées (demande d'accès avec des badges) ;
- Les locaux pour les vélos fonctionnent bien.

LES ESPACES EXTÉRIEURS

- Les habitants souhaitent plus de stationnements mais divergent sur les possibilités d'implantation (en pied d'immeubles, plus éloignés des habitations... ?). Par ailleurs, les habitants sont peu favorables aux parkings souterrains qui selon eux renforcent l'insécurité ;
- Les aires de jeux sont trop proches des habitations : ils proposent d'en retirer certaines en pieds d'immeuble, de mieux les répartir. Ils soulèvent qu'il n'existe pas de lieux récréatifs mutualisés et intergénérationnels sur le quartier ;
- Certains arbres sont trop proches des habitations et assombrissent les logements, notamment au niveau des squares (Bellot, Acacias, Abbaye, etc.) ;
- Proposition de végétaliser les espaces extérieurs pour atténuer la massivité des bâtiments. Les squares et jardins résidentiels sont à valoriser et à mieux éclairer le soir ;
- Des attentes sur les résidentialisations compte tenu des problématiques d'insécurité, mais des inquiétudes sur la hausse possible des loyers (exemple: stationnements).

CARTE SYNTHÉTIQUE



TEMPS D'ÉCHANGES

Un habitant fait remarquer que contrairement à Saint-Jean, le quartier Saint-Lucien manque de place pour construire de nouveaux logements. Mme Mellie Roussel confirme qu'il s'agit d'une problématique sur le quartier Saint-Lucien car il est dense, mais qu'il existe des opportunités en franges de quartier.

Un habitant demande si le projet aura une incidence sur les loyers des locataires. Mme Mellie Roussel répond que le but du NPNRU est que les opérations ne soient pas reportées sur les locataires. Des arbitrages sont à trouver avec les bailleurs sociaux.

Un habitant demande quels sont les critères qui permettent de prioriser les bâtiments, et de dire si un bâtiment sera réhabilité et pas un autre. Mme Mellie Roussel répond que ce sont les données des bailleurs sociaux, les conclusions des études réalisées sur les logements, ainsi que les temps de concertation avec les habitants qui permettent de hiérarchiser les priorités.

Ce compte-rendu est diffusé :

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