

Côté Parc

Tourcoing

2



51 maisons de ville
sur une ancienne friche industrielle

Côté Parc

Tourcoing



92 000
habitants

CARTE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

Côté Parc

Localisation :

Tourcoing - Nord (59)

Situation :

Renouvellement urbain sur friche industrielle

Programme :

34 maisons de ville « serre »
(+ 17 maisons de ville « patio »)
Création d'une place et d'un jardin public

Montage :

Concours européen sur 3 sites métropolitains
GIE et charte partenariale

Maîtres d'ouvrage :

SCI Maisons en Ville, groupement de 10 promoteurs :
Bouygues, Dubois, Elige, George V, Le Blan, Loger, Maisons Individuelles du Nord, Marnigan, Palm, SEDAF

Maîtres d'œuvre :

Phillipe Dubus, architecte
Cochet-Dehaene Bet

Maîtrise d'ouvrage urbaine

Ville de Tourcoing

Assistant maîtrise d'ouvrage

Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

Maîtrise d'œuvre urbaine

G. Charlet, urbaniste
Agence Empreinte, paysagiste

Statut d'occupation

33 accession privée
18 locatif social (PLS et PLUS)

Date de réception

2006

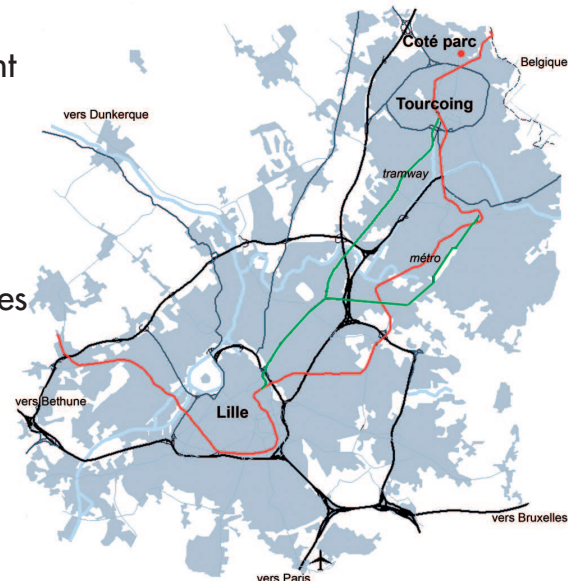
Adresse

Angle rue d'Alsace et rue d'Anvers
Tourcoing

Moteur du renouvellement urbain et de la mixité sociale, les maisons de ville de l'opération

« Côté Parc »

à Tourcoing sont porteuses d'innovations spatiales pour des citoyens en quête d'un habitat individuel proche des services.



Des maisons « serre » à toitures sheds, inscrites dans l'identité industrielle du territoire



UN RENOUVELLEMENT URBAIN SIGNIFICATIF EN TERME D'IMAGE ET DE MIXITÉ SOCIALE

Inscrite dans le projet de la « ville renouvelée » de la Métropole lilloise, l'opération des maisons de ville « Côté parc » de Tourcoing est une initiative partenariale « public-privée » originale visant à relancer la maison de ville sur d'anciens sites industriels. Cette opération est située dans le quartier Flocon Blanche Porte en pleine mutation, qui bénéficie d'un emplacement privilégié dans la ville, à la fois proche du centre et des principaux services (écoles, commerces, ...).

Celui-ci est notamment desservi par les transports en commun (métro et tramway) tout en étant proche d'un accès autoroutier (A22). Élément moteur du renouvellement urbain et de la mixité sociale, cette opération renouvelle l'image de la maison de ville, pour proposer aux citoyens en quête d'habitat individuel, des maisons situées dans les centres de vies. Ce projet accueille 51 maisons groupées, réparties selon deux typologies : 34 maisons « serre » et 17 maisons « patio ».



■
Situé sur une ancienne friche industrielle, le projet des 51 maisons amorce la dynamique nécessaire au renouvellement urbain du secteur

Des espaces publics garants d'une insertion urbaine des maisons à l'échelle de la ville

UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ DÉCLENCHEUR D'UN PROGRAMME NOVATEUR

En 2001, la communauté urbaine de Lille, les villes de Lille, de Tourcoing et de Roubaix, les bailleurs sociaux et les promoteurs de la FCP (Fédération des Promoteurs Constructeurs) s'interrogent sur le renouveau de la maison de ville dans la métropole. Leur objectif est d'engager des réflexions sur de nouvelles typologies de forme d'habitat de l'histoire du Nord-Pas-de-Calais. Avec l'appui de l'agence d'urbanisme, et le groupement des dix promoteurs ayant constitué la SCI « Maisons en Ville », ils lancent un appel à idées auprès de jeunes architectes, sur trois friches industrielles, situées à Lille, Roubaix et Tourcoing. Pour se donner les moyens d'une ambition collective, l'ensemble des acteurs du projet signent une charte partenariale de bonne conduite, qui exige des efforts conséquents de tous. Les dix promoteurs regroupés en GIE s'engagent à ne pas faire de marge et à travailler à livre ouvert, les



trois bailleurs sociaux proposent de racheter les logements qui ne trouveraient pas preneur, la communauté urbaine finance le foncier cédé pour 10 euros le m² de SHON* construit, et les villes prennent en charge la requalification de l'espace public. Ces efforts exceptionnels permettent de proposer une offre alternative à l'étalement péri-urbain à un prix de vente concurrentiel de la maison individuelle pavillonnaire, et de répondre aux enjeux de mixité sociale avec une offre de 30 % de logements locatifs sociaux et de 70 % de logements privés, cédés en priorité à des primo-accédants. L'objectif poursuivi à travers la forte médiatisation

de l'opération, et les engagements de l'ensemble des partenaires, est d'avoir un effet d'entraînement pour que de nouvelles opérations de ce type voient le jour sur l'ensemble de l'agglomération.

LA MAISON DE VILLE ET DES ESPACES PUBLICS MAJEURS

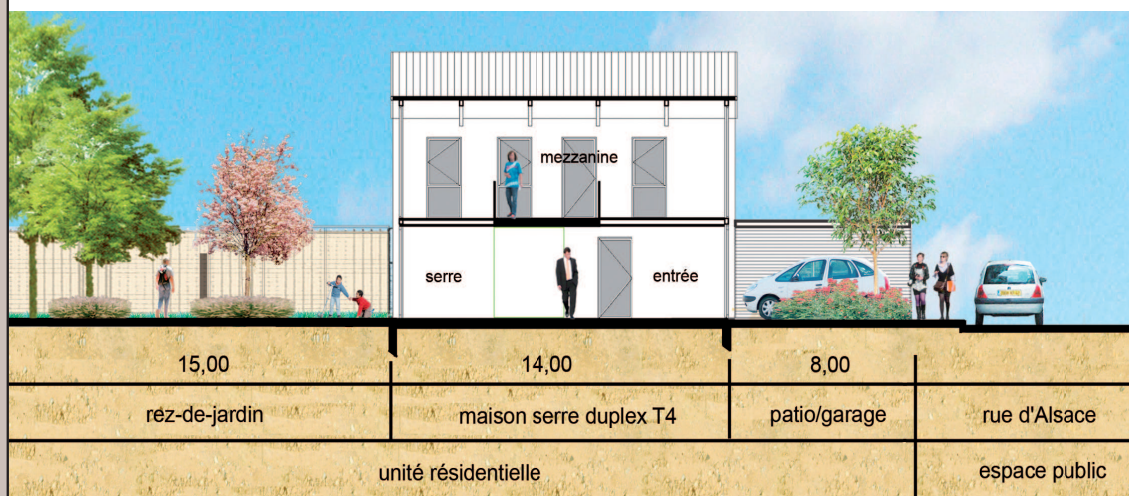
Située dans un site jusqu'alors socialement précarisé, l'opération a permis d'accueillir une nouvelle population composée de jeunes couples avec ou sans enfants, de cadres et de professions libérales.

Un partenariat public-privé concrétisé par une charte partenariale de bonne conduite.



Les 34 maisons « serre » et les 17 maisons « patio » s'organisent autour de deux espaces publics structurants : le jardin Jean Moulin et la place Mühlhausen

Les leviers pour améliorer l'image du quartier : un foncier attractif et des espaces publics de qualité.



Des pièces de vie en lien direct avec le rez-de-jardin et le patio

La réalisation des 51 maisons de Tourcoing s'est accompagnée d'aménagements d'espaces publics majeurs et d'équipements, tous deux essentiels pour sécuriser le quartier et transformer son image. Il s'agit notamment de la place Mühlhausen, parvis de l'école et nouvel espace de sociabilité ouvert sur le quartier, et du jardin Jean Moulin traversé par un mail piétonnier, qui relie l'opération au centre-ville à travers une trame d'espaces publics.

LA MAISON « SERRE » : UNE TYPOLOGIE INNOVANTE APPRÉCIÉE DES HABITANTS

Le programme des 51 maisons de villes contemporaines s'insère dans la continuité des maisons existantes pour reconstituer deux îlots distincts et structurants pour l'espace public. Alignées sur la rue d'Alsace, les maisons « serre » sont implantées sur des parcelles étroites et profondes, respectant la trame parcellaire historique du site. Ces maisons sont orientées sur deux jardins, un patio sur l'avant coté rue, en lien avec l'abri voiture

(car-port), un rez-de-jardin sur l'arrière en coeur d'îlot, en lien avec les principales pièces de vie. Espaces de transition entre l'espace privé et l'espace public, les jardins ont un rôle de filtre qui préservent l'intimité du logement. Le traitement des limites sur rue est particulièrement soigné, l'alternance de murs de briques et de serrureries qualifie la composition de la façade et participe aussi à la préservation des vues extérieures. Le car-port, préau en l'absence de voiture, constitue un espace de réserve, abrité de la pluie et facilement appropriable pour les jeux d'enfants. D'une surface moyenne de 86 m² de SHAB* pour un T4, les maisons



◀ Côté rue, le car-port et le patio sont des filtres nécessaires entre le logement et la rue



◀ La serre, une surface complémentaire de 35 m²



espace planté collectif

jardin privé

maison-serre
T4 86 m² SHAB
+ serre de 35 m²
(surface moyenne
parcelle : 256 m²)

patio planté et car-port

trottoir

rue d'Alsace

0 1 5m

rez-de-chaussée

Traversante de la rue au jardin, la serre gère les mitoyennetés entre les maisons ▶

« serre » sont constituées de deux éléments distincts : un module de vie, regroupant les fonctions basiques de la maison, et une serre accolée latéralement à la maison. Considérée comme une véranda, cette annexe apporte une surface supplémentaire d'environ 35 m² à la maison. Non chauffé, l'espace de la serre est le prolongement de la maison sur l'extérieur. Traversante de la rue au jardin, elle gère les mitoyennetés entre les maisons. Tantôt lieu de jeux, jardin d'hiver ou atelier, la serre polyvalente et évolutive augmente l'apport de lumière naturelle au cœur du logement. Si elle s'éloigne de la typologie traditionnelle de la maison, la conception

contemporaine des maisons « serre » est particulièrement appréciée des habitants : pour l'intimité des pièces de vie par rapport à la ville et pour la générosité des surfaces intérieures ainsi proposées.

DES EFFORTS ET DES ENGAGEMENTS COLLECTIFS AU SERVICE DE L'INNOVATION

La forte implication des partenaires a permis de faire évoluer la typologie de la maison de ville traditionnelle, pour renouveler la conception du logement et l'adapter aux

nouvelles attentes des habitants : un garage intégré mais non fermé, de grands volumes, des espaces extérieurs, et surtout de l'espace supplémentaire, soit 30 % de

L'espace « serre », une surface supplémentaire de 35 m² pour des maisons de ville de type 4 de 86 m².



Indicateurs de densité

Surface du terrain maison « serre »
8 838 m²

Emprise bâtie au sol
3 653 m²

Emprise non bâtie
5 185 m²
Jardins collectifs : 1 130 m²
Jardins privés : 4 055 m²

SHON maison « serre »
4 000 m²

Densité bâtie
0,45

Densité de logements
38,5 lgts/ha

Stationnement
Garage intégré sur la parcelle (car-port)
et en surface sur voie publique

Un rez-de-jardin en lien direct avec un espace polyvalent et évolutif : la serre ▲

▼ Les maisons « patio » coté place et coté jardin



surface en plus pour le même budget. La proposition a répondu à de réels besoins puisque l'ensemble des maisons ont été achetées par des propriétaires occupants. Cette opération a permis de mesurer le grand intérêt des habitants pour la maison de ville, avec un concept qui présente les avantages d'une maison individuelle tout en étant proche des services et des dessertes de transports.

DES CONDITIONS DE RÉUSSITE À AMÉLIORER

Les conditions de réussite de cette stratégie d'intervention public-privé sont liées à deux facteurs : d'une part à un prix du foncier attractif pour les promoteurs, d'autre part

à la création d'espaces et d'équipements publics qui ont permis d'amorcer une véritable mutation et d'attirer de nouveaux habitants sur le quartier. La coordination de l'ensemble de ces interventions n'a pas toujours été aisée, entre la maîtrise d'ouvrage privée (groupement de 10 promoteurs) et la collectivité en charge de l'aménagement des espaces publics. Au vu du nombre d'interlocuteurs, les conditions du partenariat auraient pu être facilitées par la présence d'un aménageur. Chacun s'accorde à dire que ce rôle d'ensemblier a manqué. Montrant ainsi l'importance d'une vision d'ensemble cohérente du concept de maison de ville, il aurait permis d'anticiper sur les surcoûts générés, en grande partie par les fondations spéciales requises sur les sols fragilisés des anciennes friches.

Indicateurs financiers

Charge foncière
10 euros HT/m² SHON
date de valeur 2005

Coût de construction
1 120 euros HT/m² SHAB
(hors fondations spéciales)
date de valeur 2005

Prix de vente
1 700 à 2 200 euros/m² HT SHAB
date de valeur 2005 à 2006

Prix des loyers mensuel
480 euros pour T4 de 86 m²
(+ 35 m² de serre)
date de valeur 2008

Charges mensuelles
Maison T4 : 20 euros