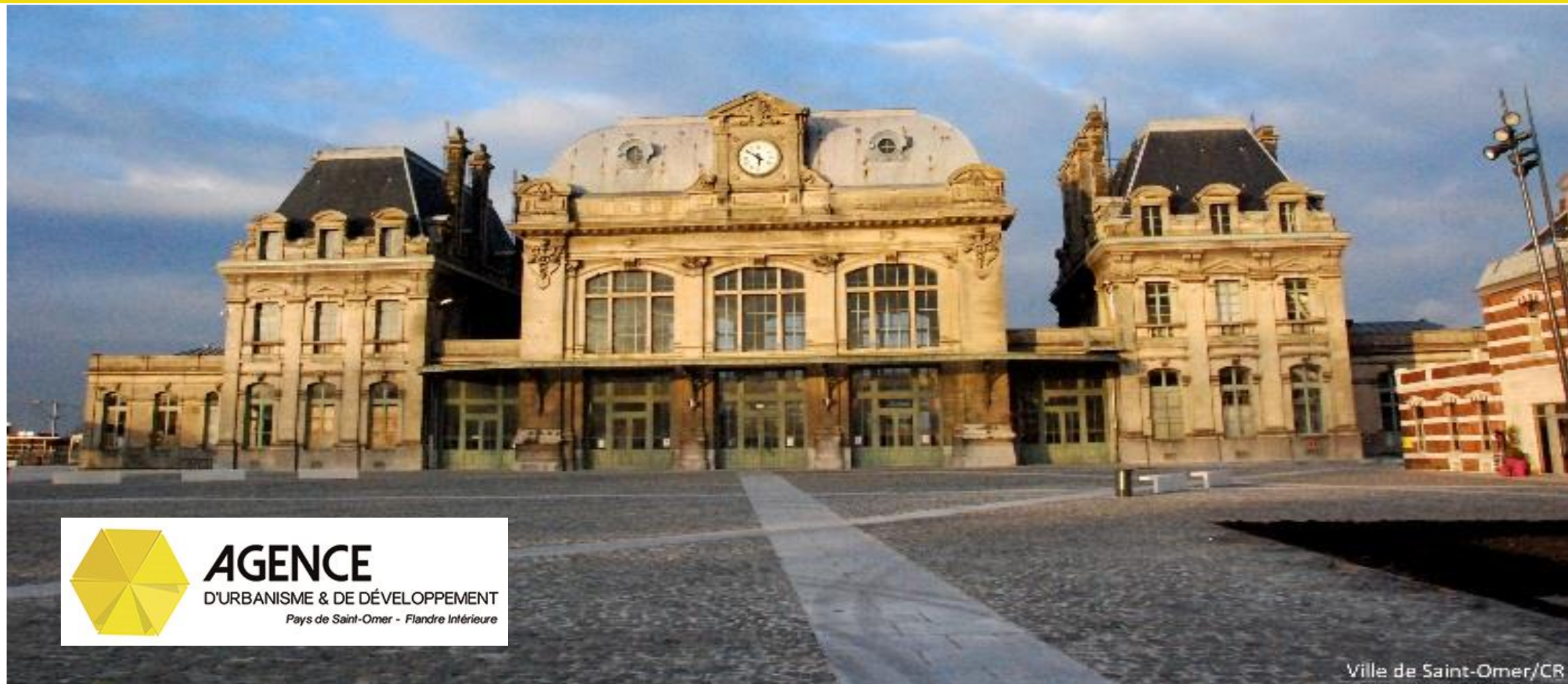


PROJET DE PÔLE ÉCO-NUMÉRIQUE EN GARE DE SAINT-OMER

Mrs MOLIN et DARQUES

8 Octobre 2015 Lille



AGENCE

D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT

Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure

1. Le contexte

DES RÉFLEXIONS MENÉES AUTOUR DU RENOUVELLEMENT DU QUARTIER



Etude Sun Research janv 2012

- Nombre d'habitants du quartier gare (2011) : 1 770
- La gare de Saint-Omer et ses alentours : **une porte d'entrée** de l'agglomération, une opportunité pour un nouveau quartier urbain central
- La réalisation d'une étude confiée en 2012 au cabinet *Sum Research*, avec comme objectif de réfléchir à l'avenir et l'aménagement global du secteur
- 1^{er} aménagement : parvis et les parkings en 2012
- Quartier classé en politique de la ville et d'intérêt régional ANRU en 2015

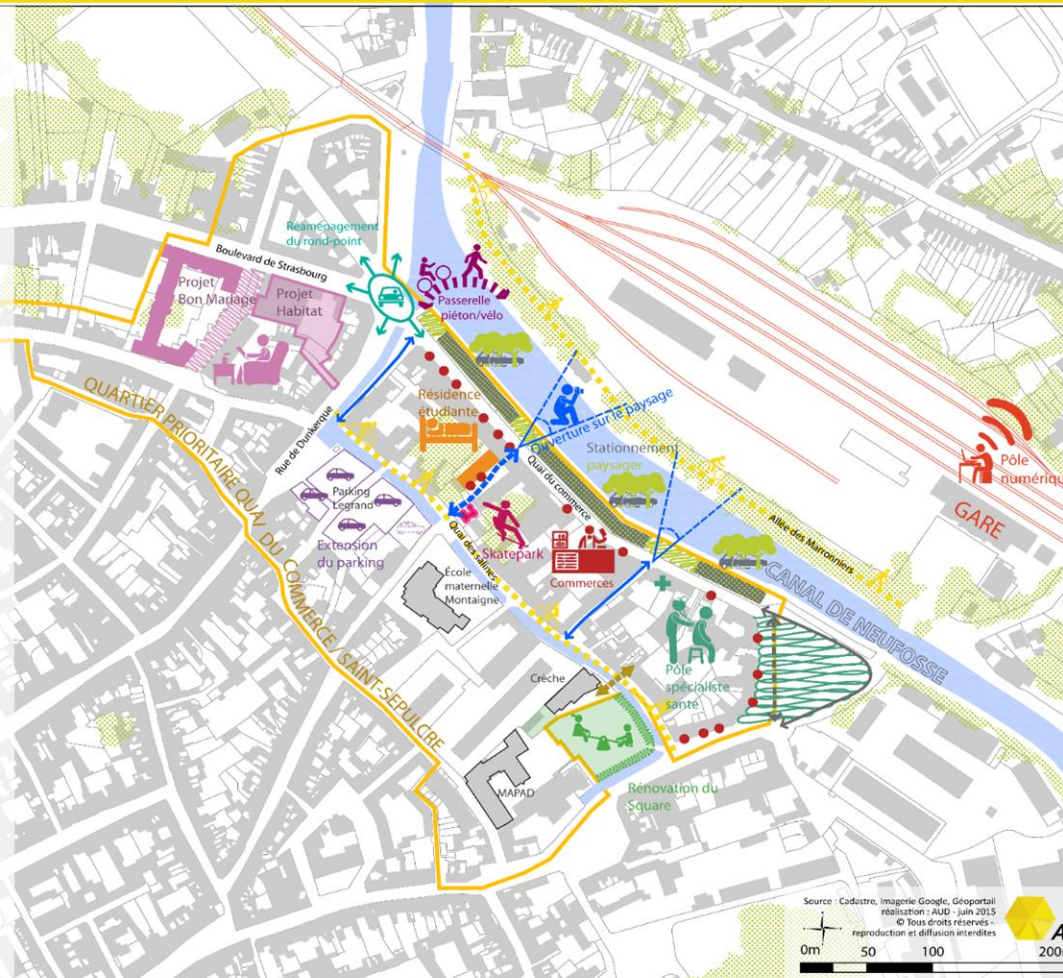
QUARTIER DE TRANSITION - VILLE-MARAIS -





Pistes des principaux projets de réaménagement urbain du quartier ANRU qui du commerce / Saint Sépulcre de Saint-Omer

- Projet d'habitat**
 - Construction d'un nouvel immeuble Bon Mariage
 - Développement de l'habitat collectif dans les parcelles voisines
 - Requalification de la Rue du Bon Mariage
- Résidence étudiante & Skatepark**
 - Résidence de 50 chambres
 - Espace de «Vie étudiante»
 - Activité commerciale et/ou associative
 - Bowl extérieur
- Stationnement paysager & Percées**
 - Réaménagement du parking Quai du commerce
 - Aménagement de stationnement paysager
 - Libération d'espaces plantés pour de nouveaux usages de l'espace public
 - Création d'une voie douce reliant le Quai des Salines au Quai du Commerce
- Aménagement du square**
 - Aire de jeux
 - Ouvrir le parc sur les quais (Salines / F. Ringot)
 - Création d'un aménagement en jardins en bord à canal vers le Vainquai
 - Réhabilitation du bâtiment «caserne» pour une salle associative ou de l'habitat
- Pôle numérique:**
 - Réhabilitation du bâtiment et nouveaux usages (pôle des services aux usagers, (consigne, crèche, coworking et fab lab), renforcement de l'accessibilité (parking silo, boulevard urbain de connexion à la rocade)
- Pôle de spécialistes Santé**
 - 7 à 20 cabinets (533 à 1 160m²)
 - Place du 11 Novembre
 - Espace pour les terrasses et Square
 - Voie en sens unique réservée au dépôt minute du Pôle santé
 - Voie réservée à la circulation
- Extension du parking**
 - Agrandissement du parking legrand pour compenser les places retirées sur Quai du commerce
- Pont piéton/vélo**
 - Traversée du canal de Neufosse entre le Quai du commerce et l'Allée des marronniers
- Réaménagement du rond-point**
 - Réaménagement du rond point reliant notamment le Boulevard de Strasbourg, le Quai du commerce et la rue de Dunkerque
- Commerces**
 - Redynamisation du commerce en rez-de-chaussée des immeubles existants le long des voies existantes et des voies douces créées
- Promenades aménagées**
 - Aménagements de quais «paysagers» piéton, vélo et riverains : Quai des Salines et Allée des Marronniers
 - Réouverture du pont Quai des Salines, donnant sur la rue Claudine Darras.



QUARTIER DE TRANSITION - VILLE-MARAIS -



- 2 600 m² de surfaces globales
- Dont une salle des pas perdus de 360 m²

- Ligne Ferroviaire Calais/Lille 45 minutes de Lille, 30 mn de Calais, 2h10 de Paris
- 16^{ième} gare régionale, 2 400 montées/descentes quotidiennes , 50 TER/jour en semaine (2009)
- Gare « cathédrale » de 1901 , inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques depuis le 28 Déc 1984
- Bâtiment sous propriété de Gares et Connexions, fermé au public depuis Mars 2011
- Diagnostic en 2012-2013 sur l'état sanitaire du bâtiments par Gares & Connexions
- Réhabilitation du bâtiment nécessaire, surdimensionnée pour l'activité de la SNCF
- Un projet de quartier qui a reçu en Décembre 2013, le label national « territoire innovant »

Un bâtiment au fort enjeux dans le cadre du renouvellement urbain et du développement économique



Aménagement des extérieurs du pôle d'échange multimodal en 2013 :
4,2 Millions d'euros

Projet de réhabilitation du bâtiment : 5 735 000 euros

Aménagement intérieur : 4 265 000 euros (hors espace multimodal et espace petit enfance)

Un projet élaboré dans le cadre d'une concertation étroite avec la Région, le Département, Gares et Connexion et l'Architecte des Bâtiment de France.

En 2012-2013 : Création de trois parkings

- Parking relais du Lyzel 400 places gratuites
- Parking relais de l'avenue de l'Europe 80 places gratuites
- Parking relais payant sur le côté de la gare
- Et un projet de parking silo, une voie d'accès routière rapide

2. LE PROJET DE RÉHABILITATION DU BÂTIMENT

Enjeux :

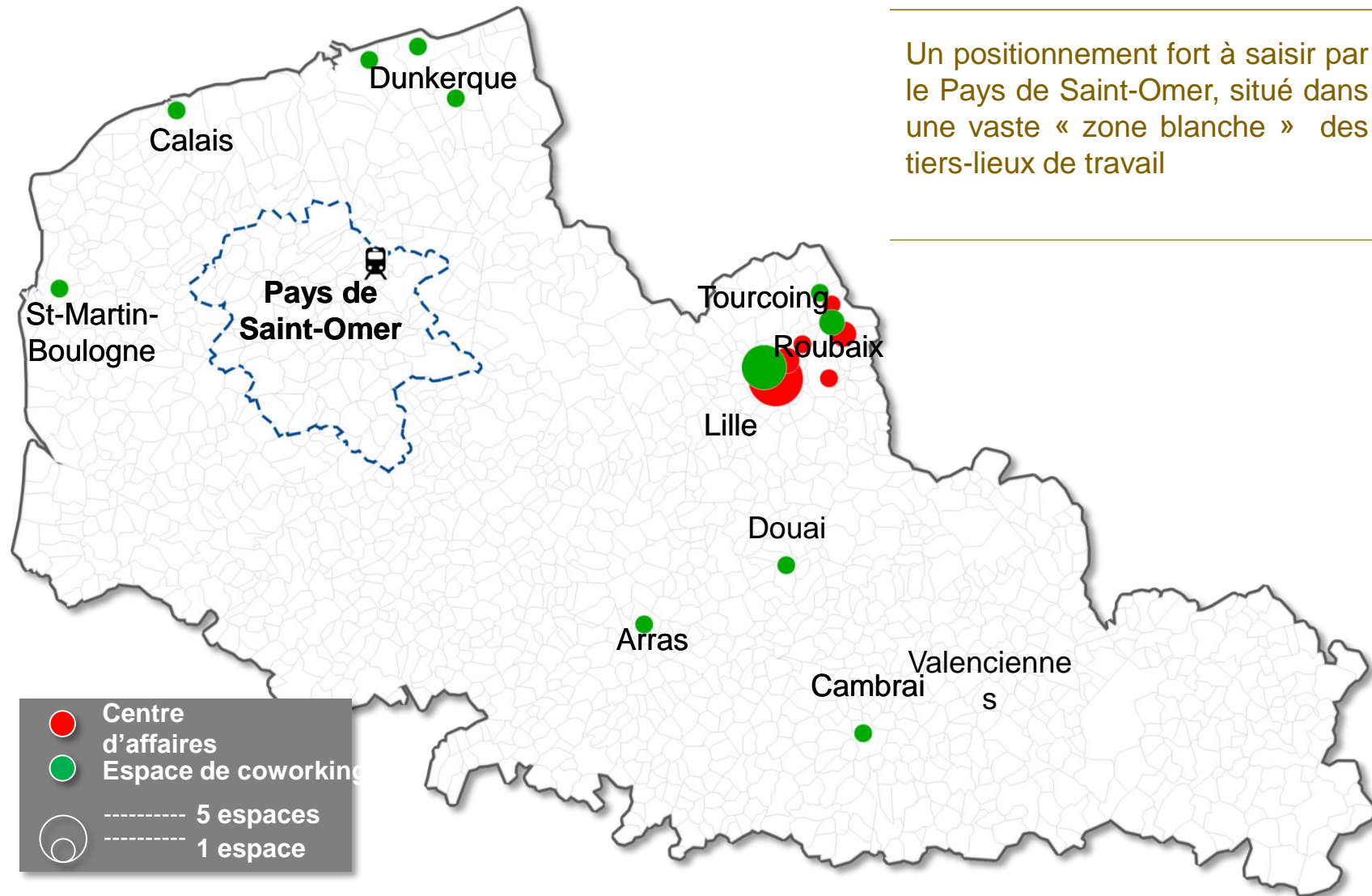
- Un pôle multimodal tourné vers l'innovation et vecteur de retombée économique
- Renforcer l'attractivité de l'agglomération

- En complément, une étude d'opportunité sur les volets économiques et numériques en 2011 (cabinet Katalyse)
- Définition d'une programme d'usage et d'activités en **2015** avec les cabinets LBMG Worklabs et Steelcase
- Printemps- été 2015, négociation sur le devenir foncier du bâtiment
- Fin 2015 ; Lancement de l'appel d'offres pour désigner la maîtrise d'œuvre
- Mi 2016-fin 2017 Travaux



**Pôle
Numérique**
Gare de Saint-Omer

Tiers-lieux de travail

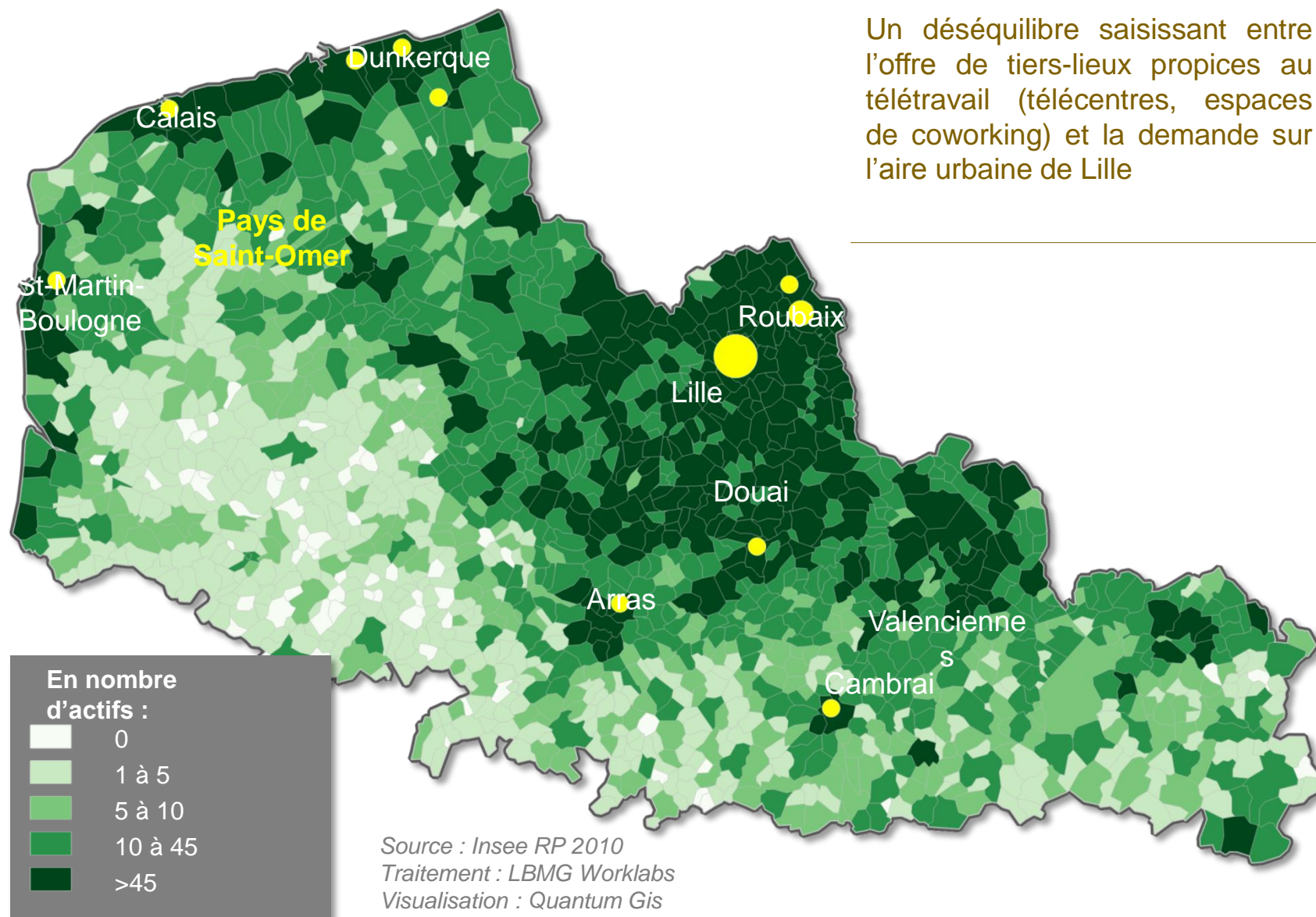


Source : Neo Nomade,, Bureaux à Partager, Google Web Search

Traitement : LBMG Worklabs

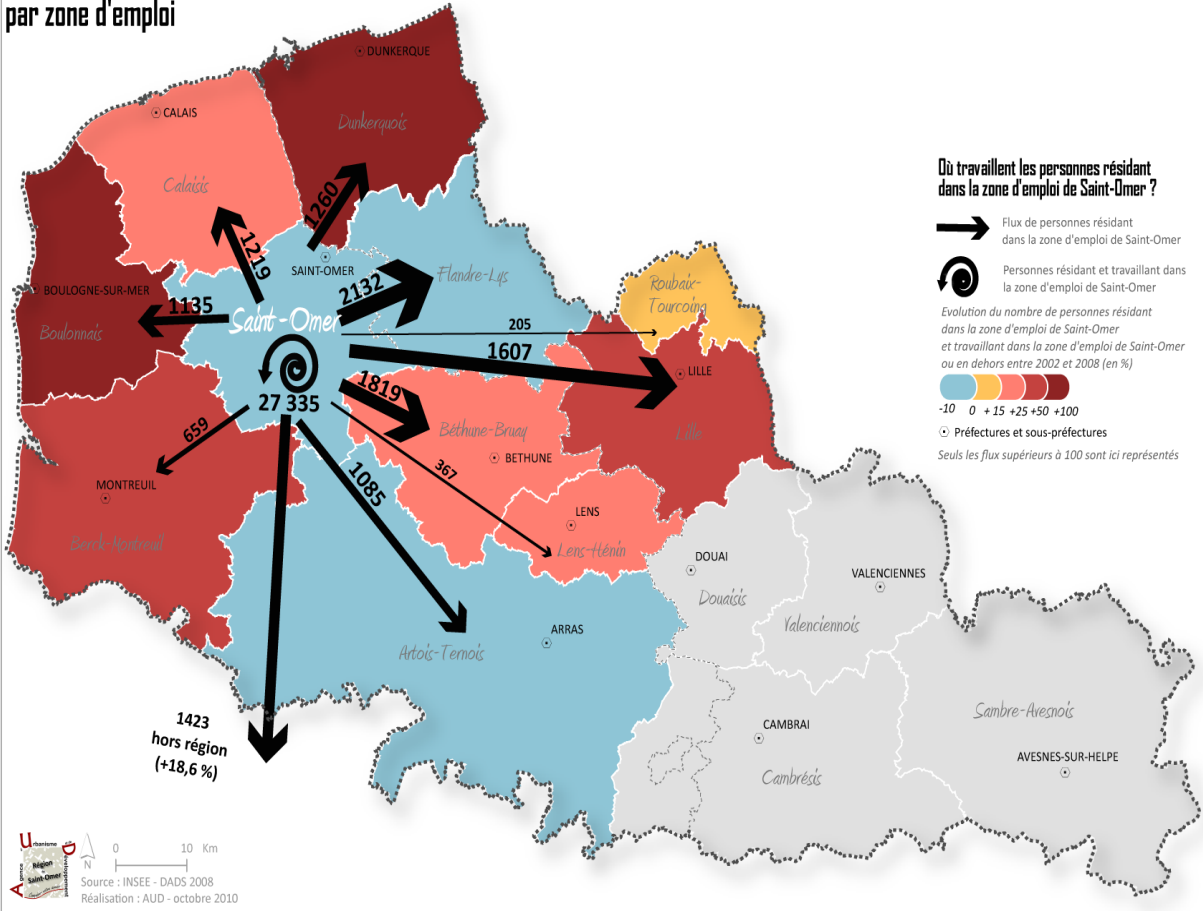
Visualisation : Quantum Gis

Potentiel de télétravailleurs

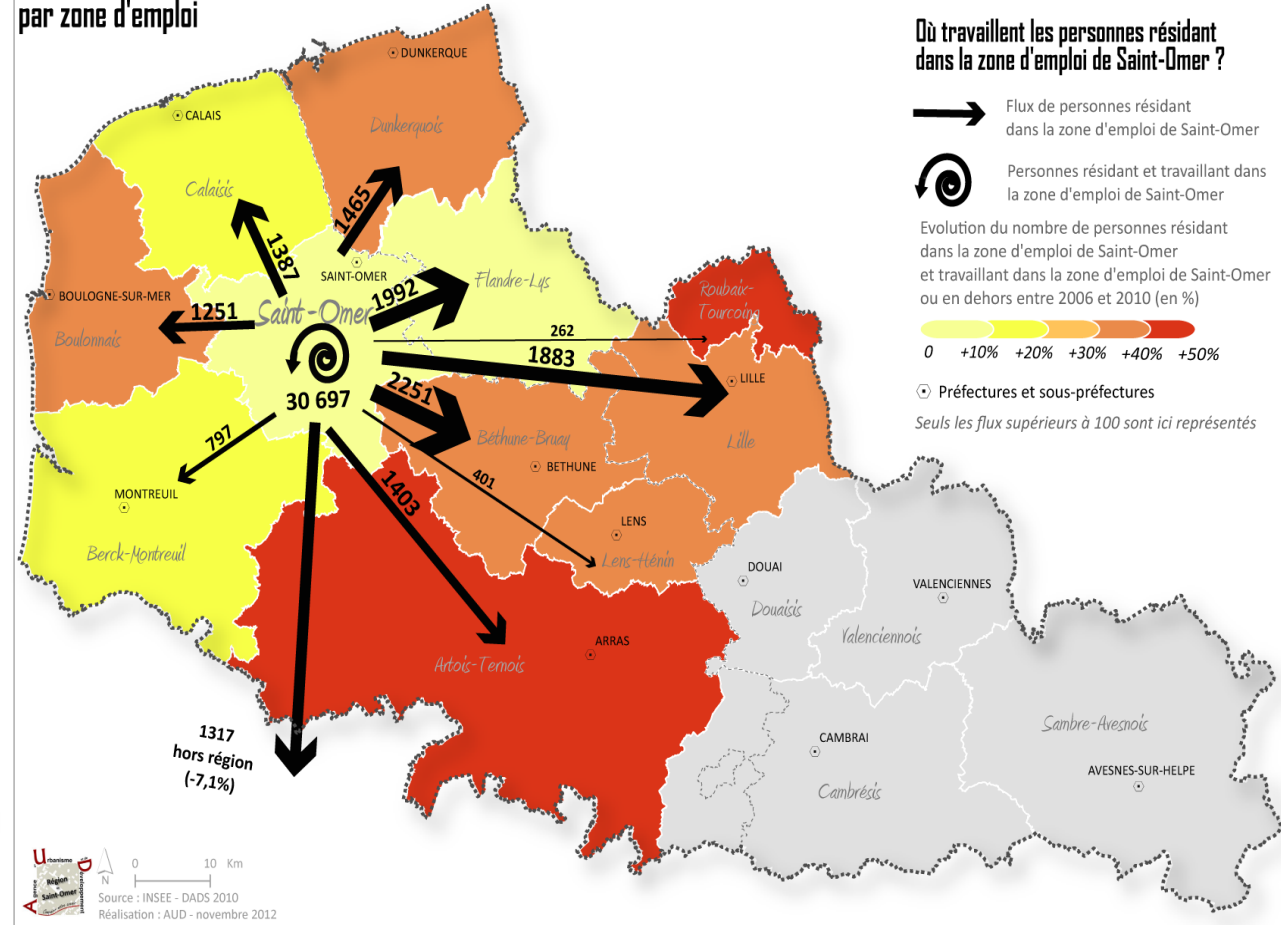


Des déplacements domicile/travail hors territoire croissants

Les principaux déplacements domicile-travail en 2008 par zone d'emploi



Les principaux déplacements domicile-travail en 2010 par zone d'emploi



Méthodologie de l'étude LBMG WORKLABS: (3 mois)

Mission de définition du futur pôle éco numérique

Phase 1 : identification et qualification de la demande

1/ Analyse concurrentielle

2/ Etude de marché potentiel, qualification des usages

- Sondage internet 750 répondants
- Ateliers participatifs 25 participants
- Entretiens (entreprises, collectivités)

Phase 2 : Définition de l'offre et programmation

1/ Définition de l'offre de services et du concept de tiers lieu

2/ Scénarii

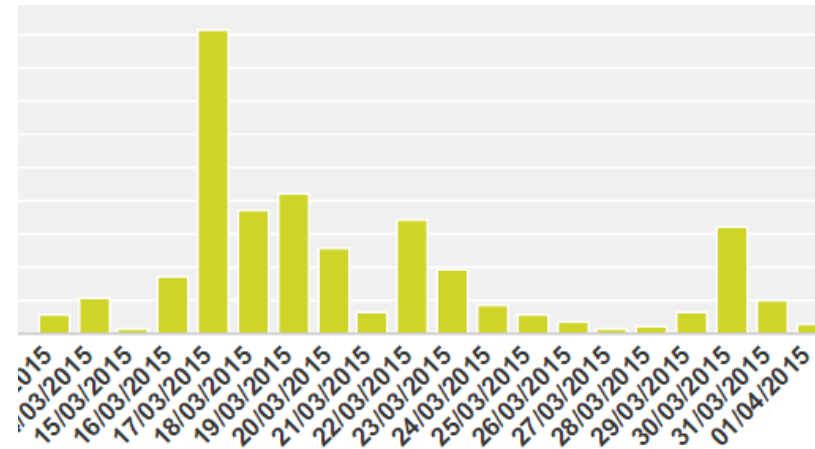
3/ Programme d'aménagement

Diffusion du sondage

Un sondage qui a rencontré un franc succès auprès des audomarois, avec néanmoins une surreprésentation des salariés de la fonction publique dans l'échantillon.

Fréquence des réponses

750
réponses



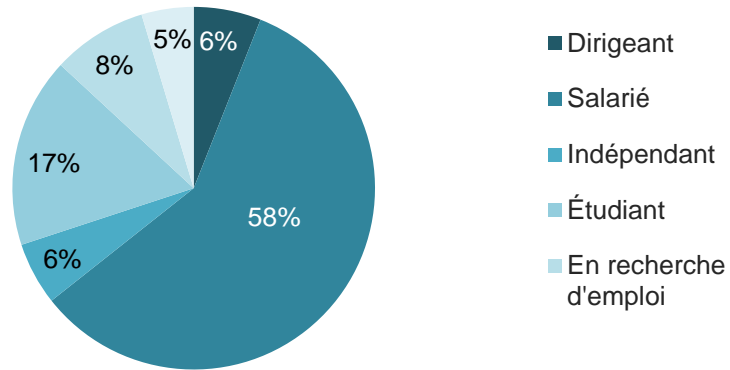
Chiffres clés

- ❑ **30% des répondants arrivent sur le sondage via Facebook**, 70% via un autre lien web
- ❑ Les plus représentés sont les salariés (58%) et les étudiants (17%)
- ❑ Près de **45% salariés sont des fonctionnaires**
- ❑ Plus de 70% exercent une profession intellectuelle / 16% exercent un métier manuel
- ❑ 52% d'hommes / 48% de femmes
- ❑ **250 adresses mail** récupérées sur le site

Profil des répondants

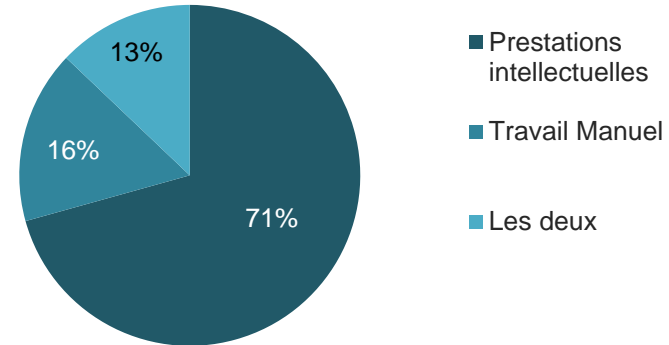
Statut des répondants

750 répondants



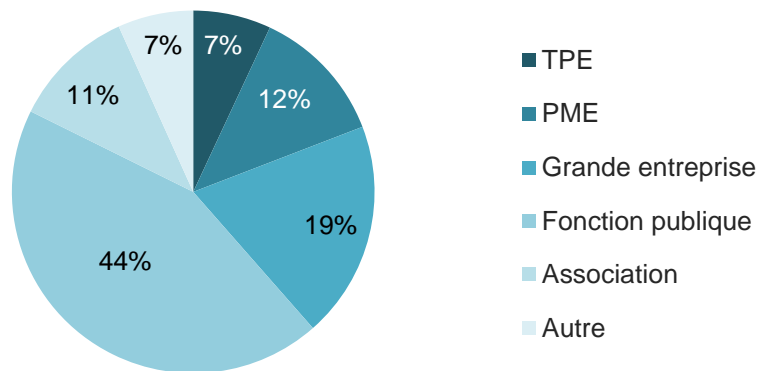
Type d'activité

682 répondants



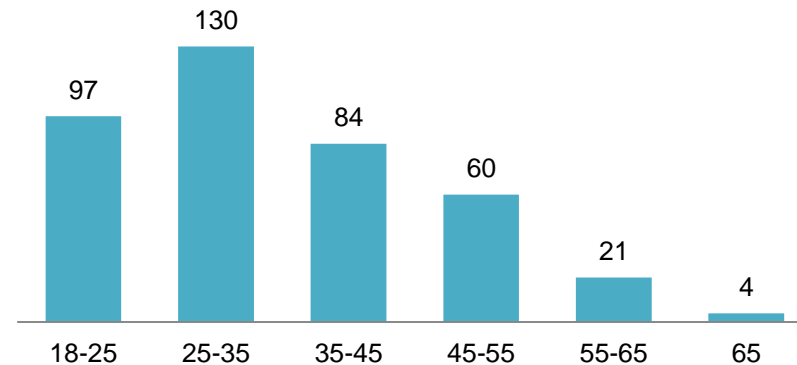
Type de structure

475 répondants

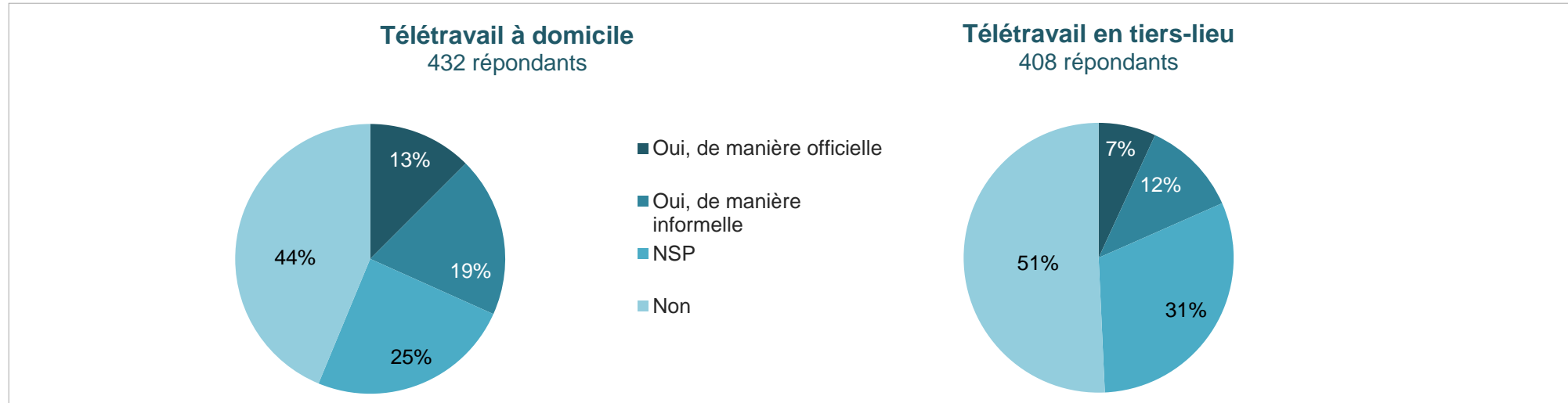


Pyramide des âges

396 répondants



Pratiques du télétravail



Parmi les organisations officiellement favorables au télétravail à domicile et en tiers-lieux, les grandes entreprises sont en-tête (24 répondants pour le télétravail à domicile et 11 pour le télétravail en tiers-lieu).

Mais le sondage fait ressortir un plus gros potentiel dans la fonction publique, où le télétravail et les tiers-lieux sont utilisés à titre officieux (respectivement, 45 et 25 répondants)

Une réflexion à mener autour du télétravail gris dans la fonction publique ?

3. PRÉCONISATIONS OPÉRATIONNELLES POUR UN PÔLE ECO NUMÉRIQUE

Le choix d'un Living Lab « Laboratoire vivant »

LES ESPACES IDENTIFIES :

- Un espace de conciergerie
- Un espace atelier
- Un espace coworking



« *Laboratoire vivant* »

Hôtel d'entreprises, coworking et fablab aux étages, repair café, showroom, conciergerie de quartier et commerces de proximité en bas

« Le Coworking »

860 m²

Business Center / espaces de travail

Co Working / espaces de travail

320m²

Pôle multimodal

Consignes

« La Conciergerie »

910 m²

Cafétéria, services de proximité, commerces locaux, animations diverses (expositions, évènements culturels, réception...)

Repair Café

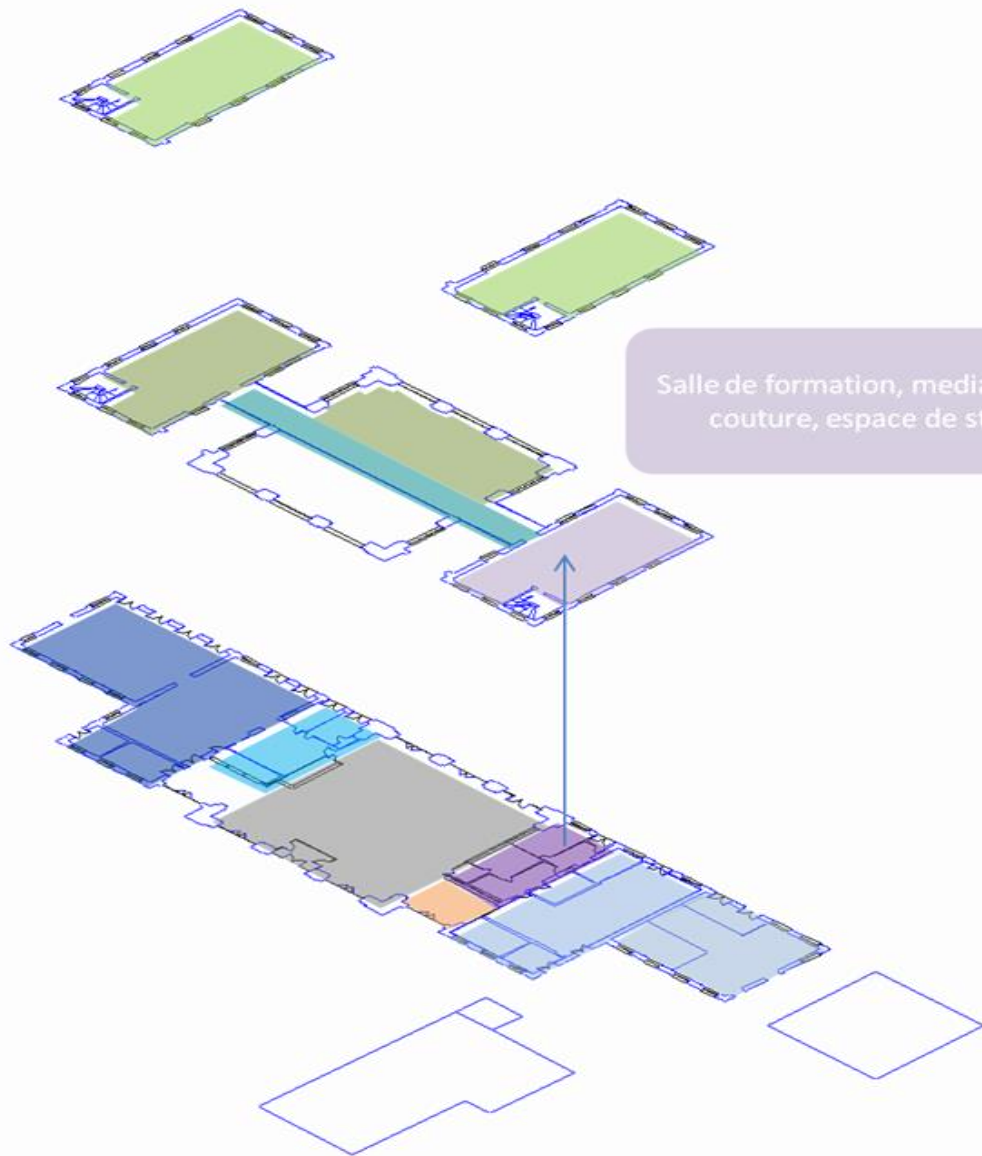
« L'Atelier »

300 m²

Fab Lab : espaces 3D, électronique, atelier bois, découpe laser....

210 m²

Pôle Petite Enfance



2^{ème} étage

1^{er} étage

Rez de Chaussée





« La conciergerie » : animation de la vie quotidienne

910 m²

Dont 100m² pour les commerces permanents ou éphémères

Rez de chaussée:



Espaces - Pour se Restaurer



Espaces – Ressources



Espaces – Pour Communiquer



Espaces – Pour Travailler Ensemble



Espaces – Pour Travailler Seul



Espaces – Pour se ressourcer



Espaces – Pour s'entraider



« La conciergerie » : animation de la vie quotidienne

Rez de chaussée:



CONFIDENTIEL | SOLUTIONS BY STEELCASE | LEAD VISIONS |



« La conciergerie » :



Café
Snack
Self Service

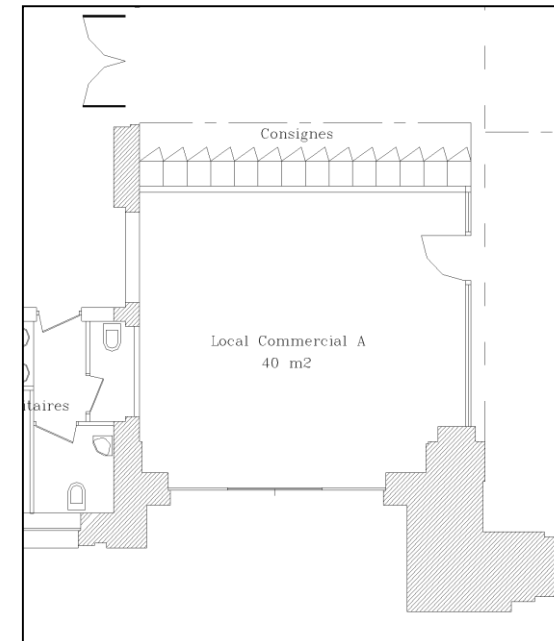




« Les consignes » :



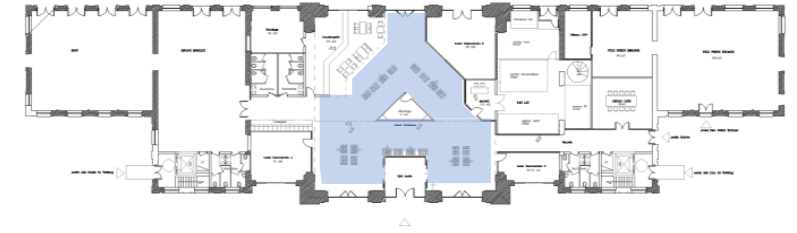
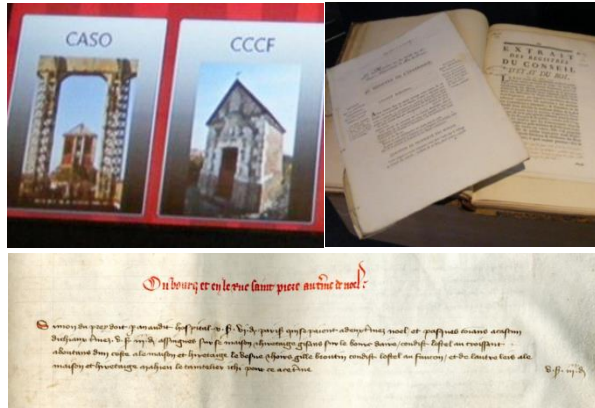
Consignes automatiques :
Différents formats
Accès automatisé 24/24h



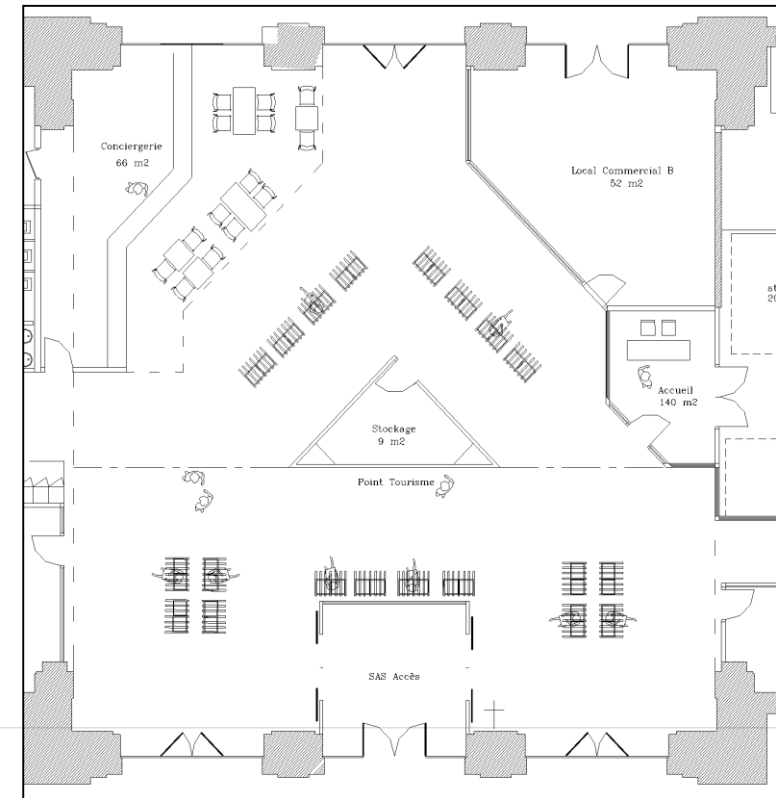


« La halle » : marché – expositions

Environ 360 m²



Mobilier multi fonctionnel
Mobile, Flexible





« Le point tourisme » :

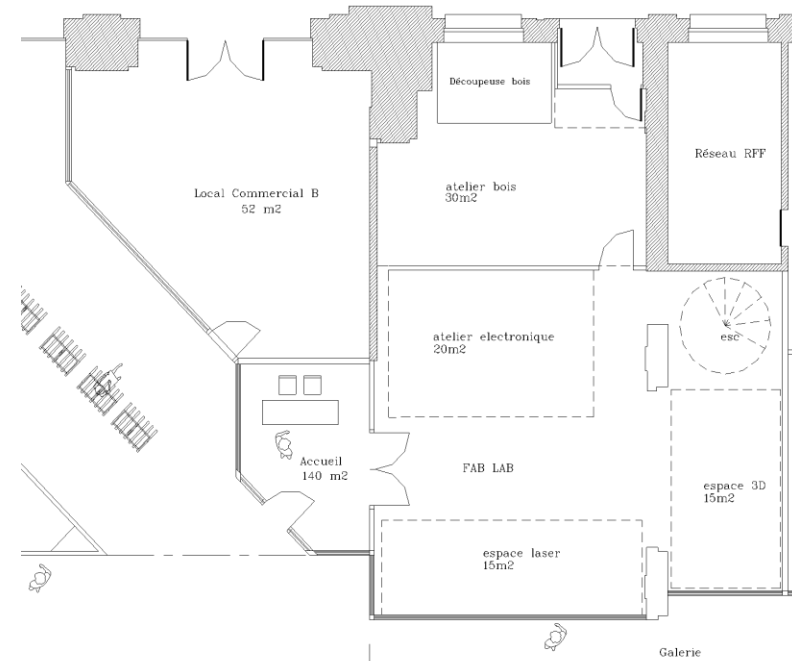
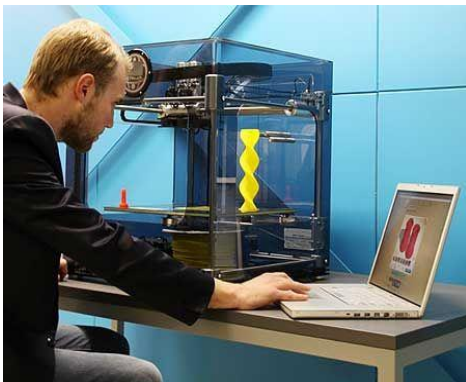




Imaginons :
l'atelier 300 m² sur deux niveaux

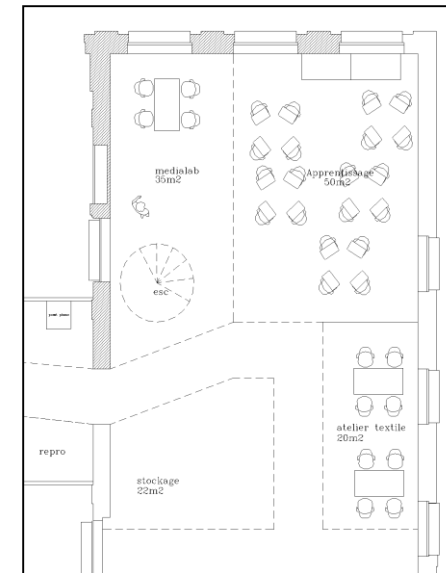
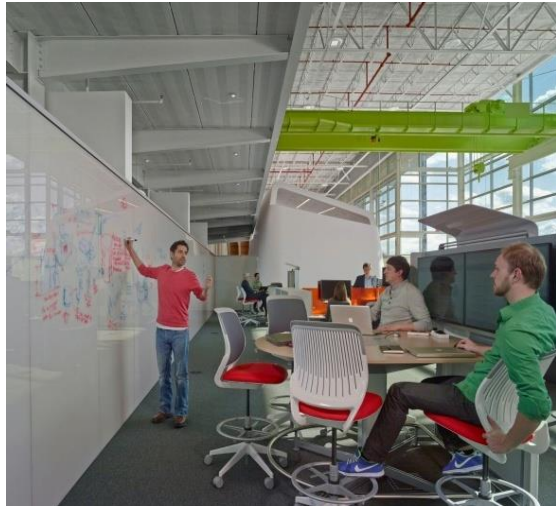
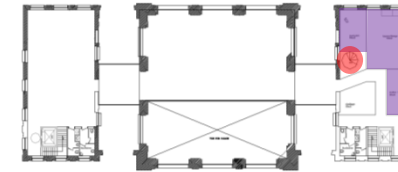
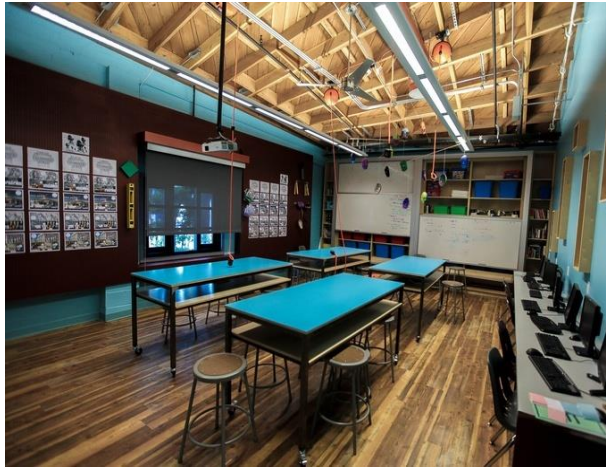


« Le fab lab » :



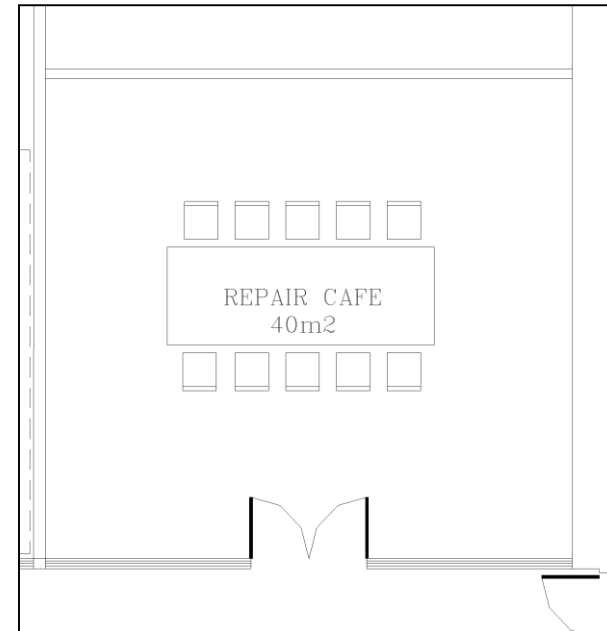
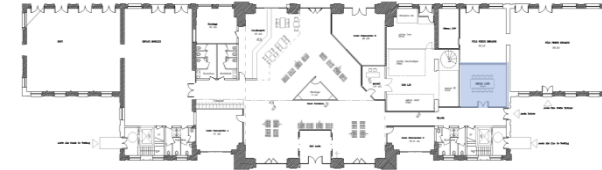


« Le fab lab » : medialab – espace apprentissage



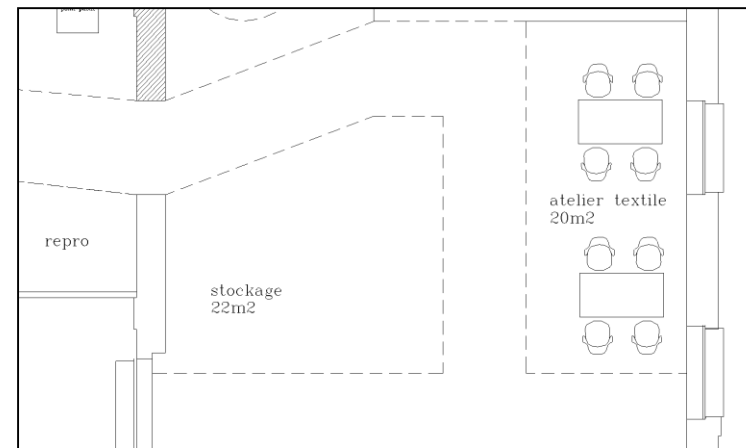
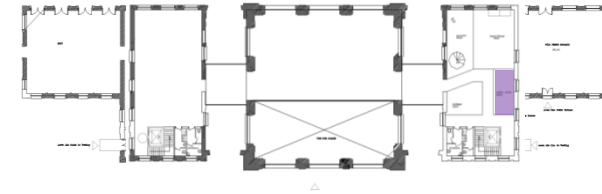
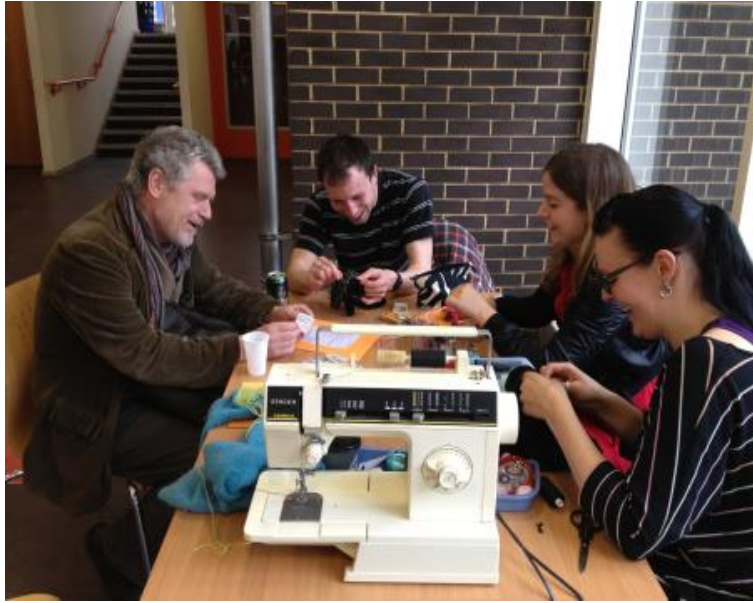


« Le repair café » :





L'atelier textile



« Le coworking » :

1^{ER} étage : espace de coworking

860 m² sur deux niveaux



« Le coworking » :

2nd étage : hôtel d'entreprises



4. LES RECOMMANDATIONS

- Gestion de la temporalité du projet
- Création d'une communauté d'utilisateurs dès 2015 ; impliquer les futurs utilisateurs
- Conservation d'une grande adaptabilité du tiers-lieu à l'évolution des usages
- Gestion du site
 - Sécuriser une gouvernance publique du futur tiers-lieu
 - Garantir une animation coordonnée des espaces
 - Forte recommandation pour une structure associative (gestionnaire et animateurs)
- Les tarifs

5.

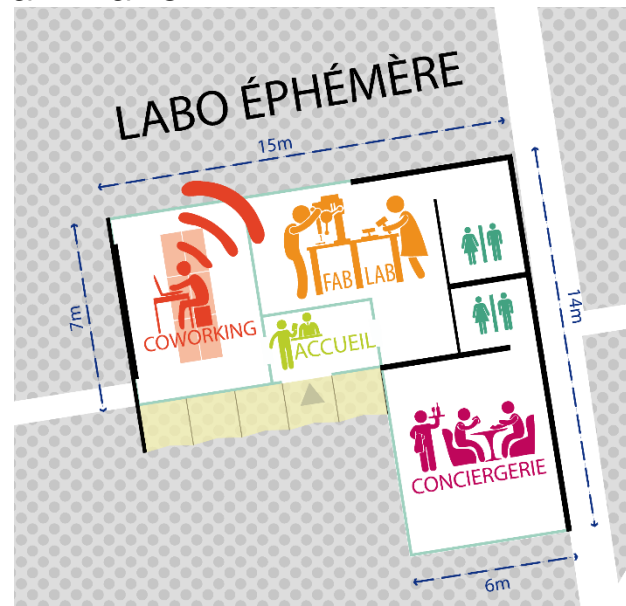
LE PAVILLON EPHEMERE

PRÉFIGURATION DES ESPACES DÈS 2016

Pavillon d'environ 200m² comprenant :

- Un accueil commun
- Un espace co-working (6 postes de travail)
- Un espace Fab lab (imprimante 3D, fraiseuse numérique, découpe laser)
- Une conciergerie

- Positionnement de ce projet au dispositif régional ECRIN
- Désignation d'un mode opératoire pour l'animation



« Le labo éphémère »



6. LA RELATION COLLECTIVITÉS / GARES ET CONNEXION

Un partenariat sur la base de :

- Une capacité de dialogue constructif
- Un climat de confiance
- Un interlocuteur unique
- Une convergence d'enjeux

Ayant pour effet :

- Mutualisation de services en gare
- Co-financement du projet du quartier
- Déclinaison d'une nouvelle image du territoire
- Développement de l'économie locale



AGENCE

D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT

Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure