



FINALISATION DU DIAGNOSTIC ET DE LA STRATEGIE D'OPERATION DE REVITALISATION TERRITORIALE (ORT)

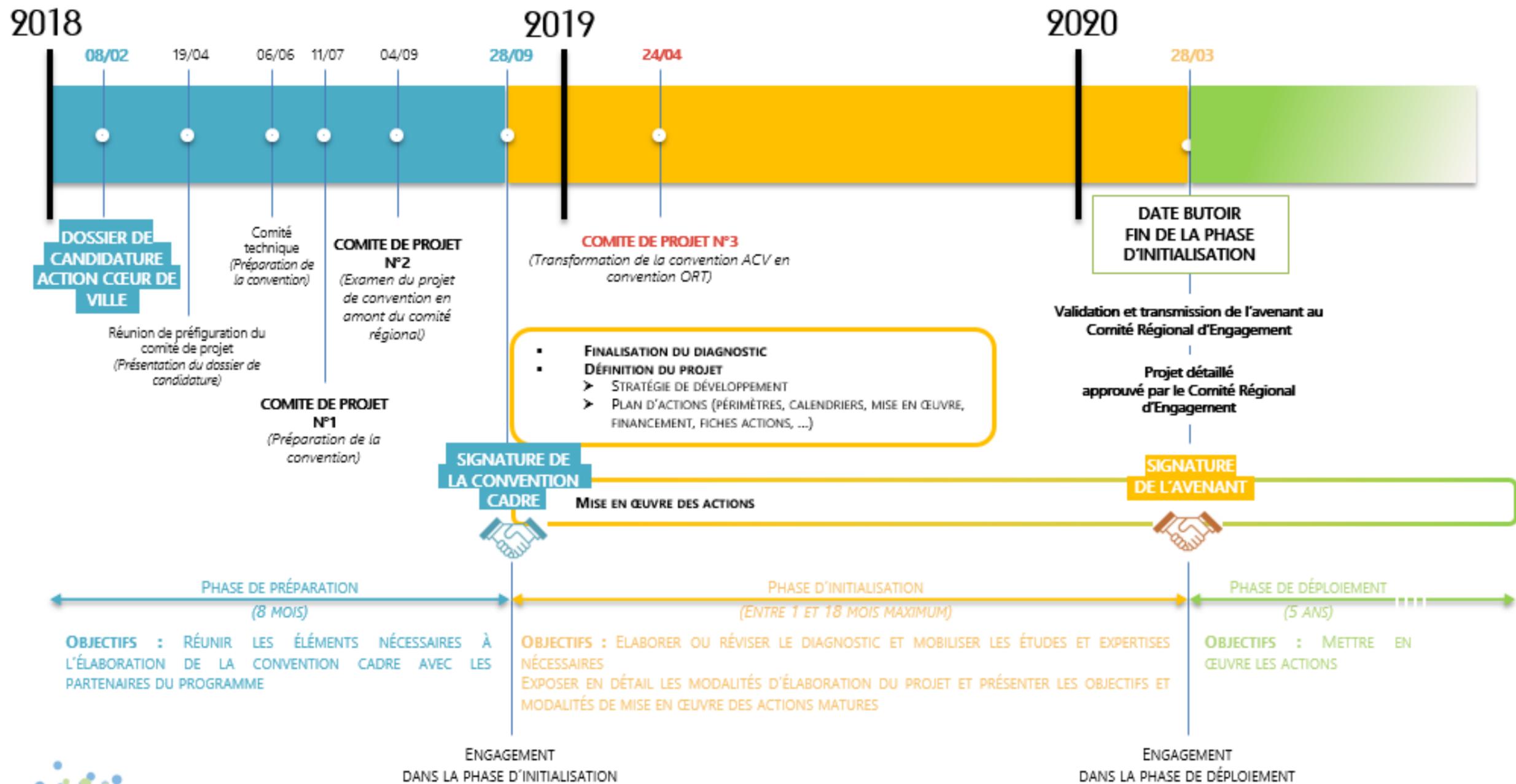
Groupe de travail Habitat

AXE 1

**RENOUER AVEC L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE
POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS
REEQUILIBRANT SOCIALEMENT LE CENTRE-VILLE**

Document mis à jour au 10/01/2020 (page 16-19 ; 21-28)

Sommaire



Introduction

La convention « Action Cœur de Ville » Maubeuge signée le 28 Septembre 2018 visait à initialiser une opération de revitalisation des territoires (ORT) en déployant des actions matures et en menant à bien un certain nombre d'études permettant de définir une stratégie de revitalisation globale pour le centre-ville de Maubeuge. En date du 24 Juillet 2018, Jacques LOMBARD, Président de la Banque des Territoires – Caisse des Dépôts et Consignations a confirmé à Jean ROTNER, Président de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, la possibilité de faire appel à l'expertise de ces dernières en mobilisant les crédits du programme. Les collectivités membres et maîtres d'ouvrage des ORT peuvent donc solliciter les Agences afin de contribuer à la mise en œuvre des programmes d'action décrits dans les conventions.

Avec l'appui de la Banque des Territoires, la Ville de Maubeuge et la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre ont donc souhaité s'appuyer sur l'ADUS pour finaliser le diagnostic que cette dernière avait entrepris en phase de préfiguration et pour définir la stratégie d'ORT.

Cette stratégie repose sur un diagnostic et un plan d'action global et portant sur chaque axe de la convention, avec un accent mis sur les mécanismes de revitalisation commerciale et résidentielle, cœur de cible du programme.

Historique du Programme National « Action Cœur de Ville »

Depuis son lancement à Cahors, le 17 décembre 2017, le programme a connu de nombreuses évolutions. Les modalités de son pilotage, sa gouvernance et au niveau national et régional, ses sources de financements et ses partenaires ainsi que les outils et les cadres réglementaires et fiscaux sur lesquels il repose se sont précisés chemin faisant. Sans énumérer de manière exhaustive l'ensemble de ces évolutions, citons par exemple la publication progressive des décrets d'application de la loi ELAN en matière de commerce.

En 2019, une seconde version du guide du programme est parue. Celle-ci fournit la marche à suivre pour transformer les conventions cadre « action cœur de ville » en convention d'ORT. Sur sollicitation du Maire et du Président de l'EPCI, le Préfet de Département peut prendre un arrêté transformant la convention ACV en convention d'ORT après consultation du Comité Régional des financeurs. Cette consultation vise à vérifier que l'ensemble des éléments constitutifs d'une ORT au sens du L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) sont bien présents.

La candidature de Maubeuge

A l'issue d'une phase dite de « préfiguration », la phase d'initialisation a débuté à la signature de la convention ACV, le 28 septembre 2018. Celle-ci doit courir sur 18 mois maximum. L'avenant à la convention permettant de déployer l'ORT doit donc intervenir au plus tard au 28 mars 2020.

De nombreux groupes de travail ou comités techniques ont permis de préparer les comités de projet antérieurs à la signature de la convention. Un seul comité de projet est intervenu au 1^{er} semestre 2019, le 24 avril dernier. Ce comité a noté validé le projet de convention d'assistance conseil de l'ADUS auprès de la ville de Maubeuge, suite au conseil municipal du 22 mars 2019. L'ADUS est chargée d'accompagner la ville et ses partenaires dans :

- la définition d'une stratégie de revitalisation commerciale ;
- la finalisation du diagnostic et la stratégie du programme d'action « Action Cœur de ville » ;

Comme prévu par la convention, différentes démarches connexes et complémentaires ont été ou seront menées en parallèle à une échelle communautaire :

- le déploiement d'une veille et d'observation des copropriétés (VOC) élargissant les champs d'analyse de l'observatoire habitat local et permettant d'approfondir la connaissance du parc privé ;
- l'initiation d'un observatoire « commerce » ;
- la démarche « Pasteur 2029 » qui vise à assurer la transformation du Boulevard du même nom, importante liaison routière interurbaine du cœur d'agglomération qui sera impactée à court terme par le déménagement du centre hospitalier de Maubeuge.

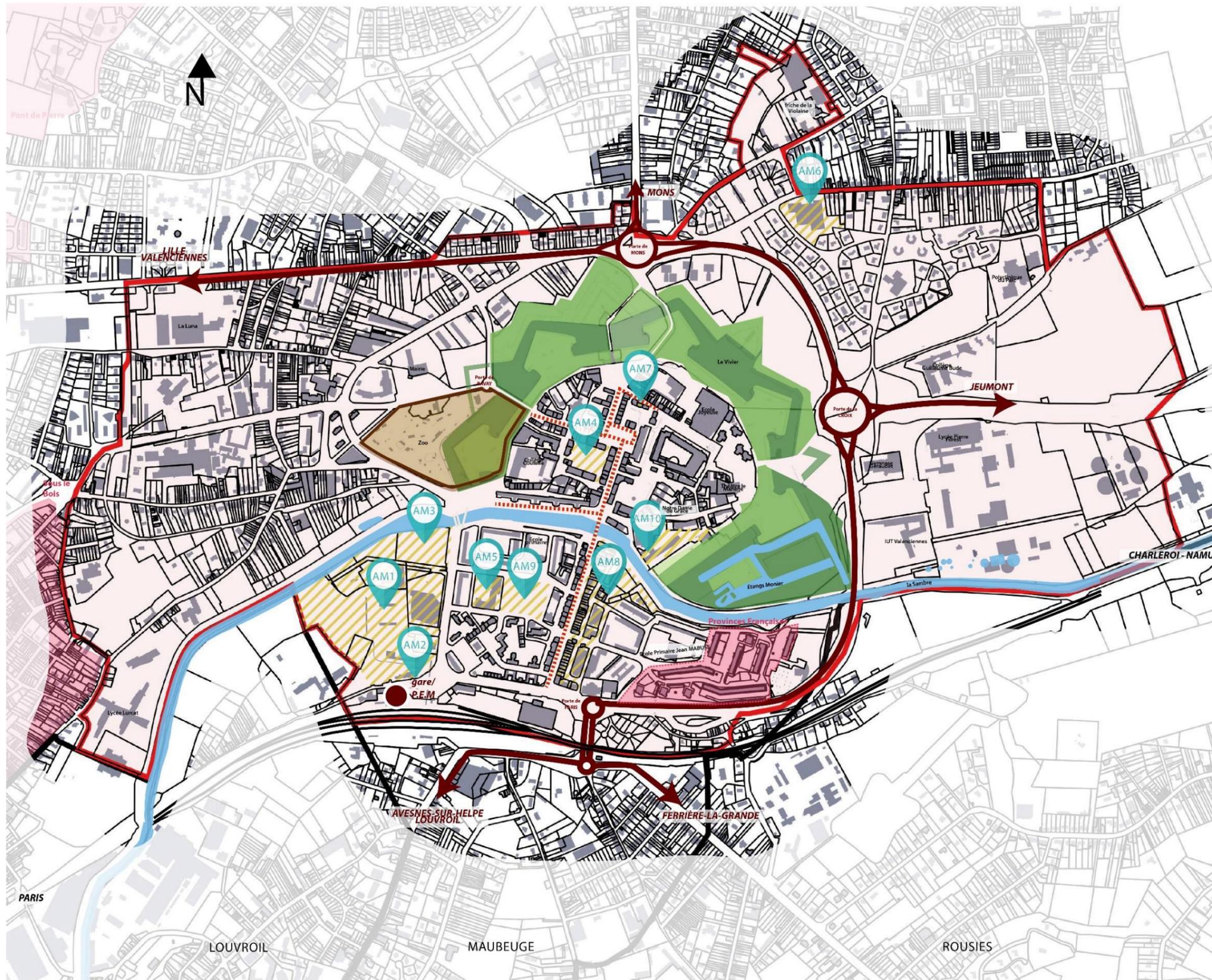
Organisation du document

Afin de conserver une vision d'ensemble garante d'un projet urbain cohérent, il est proposé un diagnostic ainsi qu'un programme d'action reprenant les axes de la convention. Si l'accent est mis sur l'habitat et le commerce, cette organisation permet également de formuler des propositions qui ne se font ordinairement pas partie de la boîte à outils conventionnelle en matière d'habitat ou de commerce mais qui sont pourtant les « liants » des ingrédients : stratégie d'animation, propositions relatives aux ambiances urbaines ou aux espaces publics...

Il est à noter que sur le volet « mobilité », la ville a souhaité se doter de manière volontariste d'un schéma directeur « vélo ».

Un document réalisé par l'ADAV a été remis à la ville par cette association. Ce schéma n'est pas obligatoire mais pourra constituer le volet « mobilité » spatialisé de la convention d'ORT. En dehors des statistiques INSEE et sauf mentions contraires, les éléments de diagnostic et les données qui suivent portent tous sur le périmètre d'études, à savoir le projet de périmètre d'ORT prévu dans la convention et figurant ci-contre.

- A- Cadrage socio-économique
- B- Structure et évolution du parc de logements
- C- Dynamiques de marché
- D- Potentialités urbaines
- E- Fonctions et dysfonctionnements urbains



- Périmètre ORT proposé
- Enjeu de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
- Actions matures inscrites dans la convention cadre
- AM1 Ecoquartier PôleGare REV3 (CAMVS)
Développement du pôle gare de Maubeuge
- AM2 Ecoquartier PôleGare REV3 (SMTUS)
Aménagement du pôle d'échange multimodal (P.E.M)
- AM3 Ecoquartier PôleGare REV3 (PROMOCIL)
Construction de 70 logements en bord de Sambre
- AM4 Valorisation des espaces publics aux abords de la salle Sthrau et de l'église St Pierre St Paul
- AM5 Aide à l'acquisition du bâtiment CAF / CPAM
- AM6 Opération "Citroën"
- AM7 Opération "Poissonnerie"
Acquis améliorés
- AM8 Ecoquartier REV3 Clouterie
- AM9 Marché couvert
- AM10 Arsenal
Résidence étudiante
- QIN NPNRU



0 250 500 750 1000 m



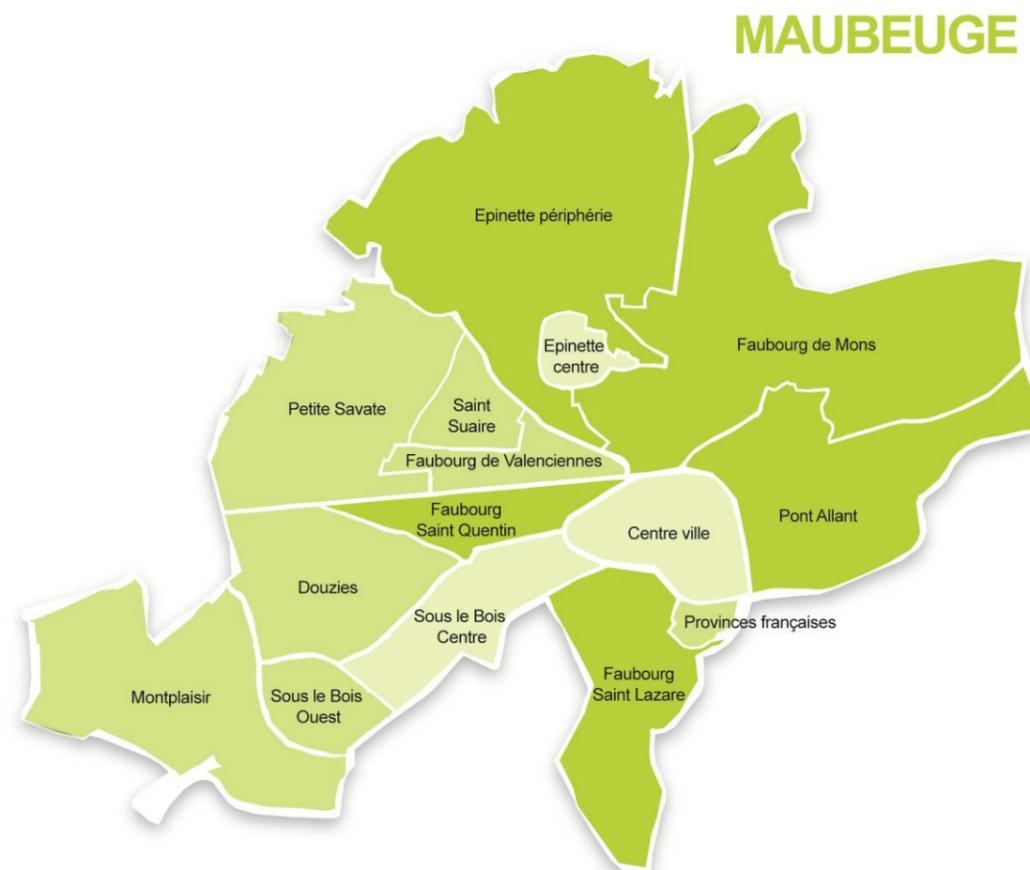
AGENCE DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LA SAMBRE
05.06.2019

*A. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE :
QUI HABITE LE CENTRE-VILLE DE MAUBEUGE EN 2015 ?*

IRIS et centre-ville

La notion de centre-ville correspond au regroupement de **trois IRIS** (îlots regroupés pour des indicateurs statistiques) :

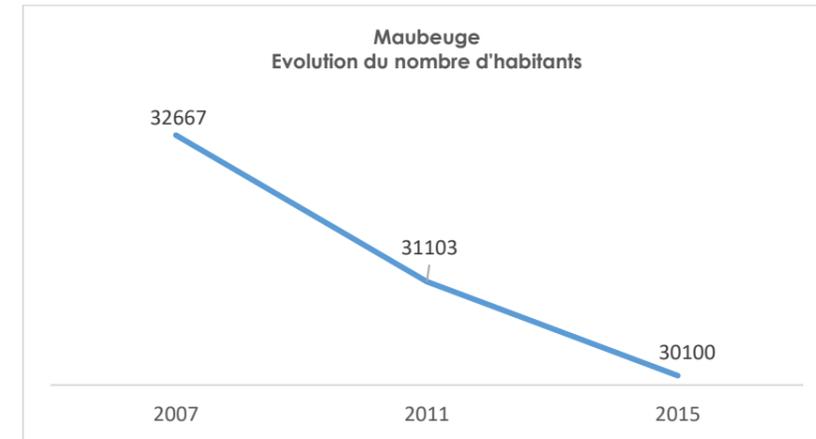
- celui dénommé **Centre-ville**, qui correspond géographiquement et historiquement à la « ville haute » située rive gauche de l'intramuros de la commune ;
- **Faubourg Saint-Lazare** qui couvre la ville basse, c'est-à-dire l'intramuros en rive droite (en dehors des provinces Françaises) auquel a été ajouté le quartier Faubourg Saint-Lazare, secteur le moins peuplé de l'IRIS centre-ville mais qui regroupe néanmoins environ 800 habitants ;
- **les Provinces françaises**, secteur configu du centre-ville et qui, spatialement, pourrait bien être considéré comme constituant un morceau du centre-ville, mais qui s'en distingue très nettement par son type d'habitat et surtout pour raisons sociologiques



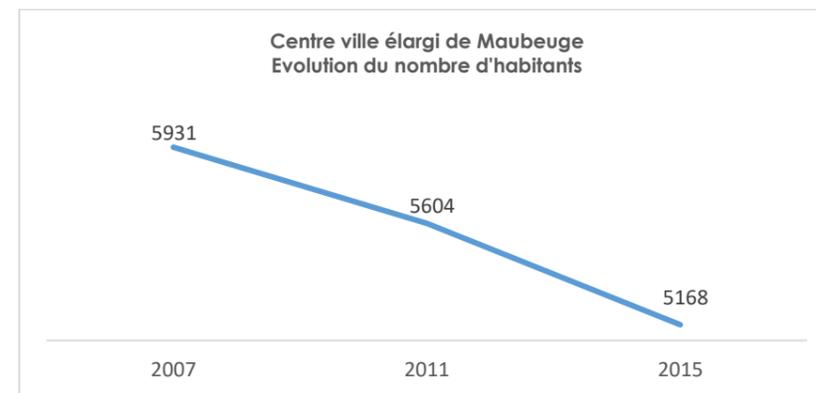
Le cadrage socio-économique s'appuie sur les données IRIS de l'INSEE sauf les données relatives à la population bas revenu qui proviennent de la CAF et les informations ayant permis le classement des IRIS de toute la France en fonction des données relatives aux revenus, qui sont issues du fichier FiLoSoFi (Fichier localisé social et fiscal) résultant d'une collaboration INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA.

1. UN RECU DEMOGRAPHIQUE PRONONCE

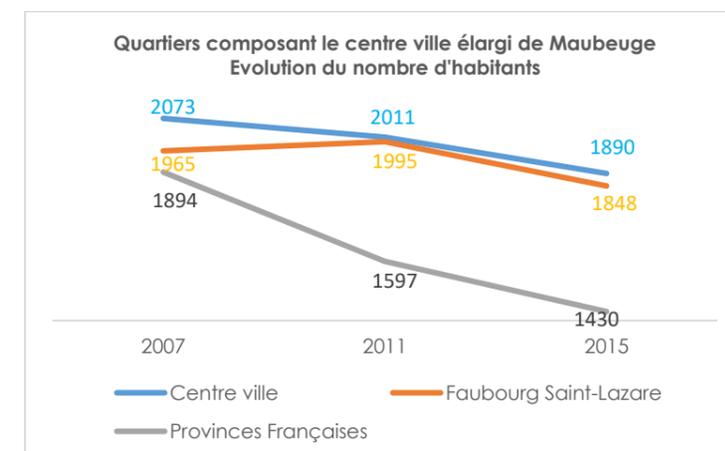
De 2007 à 2015, Maubeuge a perdu 8% de sa population.



Le centre-ville élargi n'est pas pour rien dans cette évolution car en début de période il regroupait près du 1/5^{ème} de la population de la commune, or il a perdu 13% de sa population.



Il faut toutefois noter que ce sont les Provinces Françaises qui sont à l'origine de cette évolution exacerbée, ce secteur affichant un recul démographique de 24%. Cette évolution résulte d'une diminution du nombre de logements liée à la non location de certains appartements (un immeuble étant progressivement vidé de sa population) et de la transformation de logements en locaux d'activité.



2. DES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES HETEROGENES

Maubeuge reste une commune caractérisée par la jeunesse de sa population. Ceci transparait au travers de l'indice de jeunesse, supérieur à la moyenne nationale. Mais les trois IRIS examinés n'affichent pas la même situation. Les Provinces françaises présente un indice exceptionnellement élevé, alors que les deux autres secteurs sont dans une position inverse.

Indice de jeunesse 0-19 ans/65 ans ou +
nb de 0-19 ans/nb de 65 ans et +
2015

Provinces Françaises	5,0
Centre Ville	0,6
Faubourg Saint-Lazare	0,6
Maubeuge	1,5
France métropolitaine	1,3

Cette situation résulte à la fois d'une proportion très importante de jeunes et d'une sous-représentation des personnes âgées pour les Provinces Françaises et d'une situation inverse pour les deux autres IRIS.

Taux de 0-19 ans
nb de 0-19 ans/nb total d'habitants x 100
2015

Provinces Françaises	34
Centre Ville	17
Faubourg Saint-Lazare	16
Maubeuge	27
France métropolitaine	24

Taux de 65 ans ou +
nb de 65 ans et +/nb total d'habitants x 100
2015

Centre Ville	28
Faubourg Saint-Lazare	28
Provinces Françaises	7
Maubeuge	17
France métropolitaine	19

Les trois territoires examinés se rejoignent par contre lorsqu'il s'agit des familles monoparentales, avec des taux élevés pour chacun d'entre eux. Mais ceci n'empêche pas une réelle hétérogénéité, Faubourg St Lazare n'étant pas très éloigné de la norme Française, alors que les Provinces Françaises se distinguent à nouveau par une position extrême.

Taux de familles monoparentales
nb de familles monoparentales/nb total de familles x 100
2015

Provinces Françaises	48
Centre Ville	33
Faubourg Saint-Lazare	18
Maubeuge	22
France métropolitaine	15

Les Provinces Française se distinguent également par un taux exceptionnellement élevé de familles nombreuses, alors que Centre-ville et Faubourg St Lazare se situent ici dans une position inverse.

Taux de familles nombreuses
nb de familles 3 enfants et +/ nb total de familles x 100
2015

Provinces Françaises	24
Centre Ville	7
Faubourg Saint-Lazare	5
Maubeuge	17
France métropolitaine	9

Les Provinces Françaises se singularisent également par une proportion hors norme d'étrangers et d'immigrés.

Le Faubourg St Lazare affiche la situation inverse.

Taux d'étrangers et d'immigrés
Nombre d'étrangers et immigrés/nb total d'habitants x 100
2015

Provinces Françaises	39
Centre Ville	17
Faubourg Saint-Lazare	11
Maubeuge	27
France métropolitaine	17

Les Provinces françaises sont par contre proche de la moyenne Française concernant le taux de personnes isolées. Par contre le Centre-ville, comme souvent avec ce type de territoire, concentre les personnes vivant seules.

Taux de personnes isolées
nb de ménages 1 personne/nb total de ménages x 100
2015

Centre Ville	63
Faubourg Saint-Lazare	54
Provinces Françaises	40
Maubeuge	38
France métropolitaine	35

3. DES NIVEAUX DE FORMATION FAIBLES OU EXTREMEMENT FAIBLES

La situation sociale du Nord-Pas-de-Calais a généré un développement de la scolarisation à 2 ans plus marqué qu'en moyenne en France. Maubeuge l'illustre, mais à des degrés variables suivant les quartiers.

Faubourg St Lazare se situe seulement dans la moyenne française alors que les Provinces Françaises apparaît à un niveau très élevé.

Taux de 2-5 ans scolarisés
nb d'enfants 2-5 ans scolarisés/nb d'enfants 2-5 ans x 100

2015	
Centre Ville	90
Provinces Françaises	83
Faubourg Saint-Lazare	74
Maubeuge	79
France métropolitaine	74

Le centre-ville présente pour les jeunes majeurs un taux de scolarisation supérieurs à la moyenne nationale. Cette situation révèle une forte propension à la réalisation d'études supérieures. Une fois encore les Provinces française se caractérise par une position inverse et hors norme.

Taux de 18-24 ans scolarisés
nb de jeunes 18-24 ans scolarisés/nb de jeunes 18-24 ans x 100

2015	
Centre Ville	59
Faubourg Saint-Lazare	36
Provinces Françaises	27
Maubeuge	43
France métropolitaine	53

Le niveau de diplôme de la population du Centre-ville se situe dans la moyenne française, ce qui est inhabituel pour un territoire de cette nature. Il est faible pour Faubourg St Lazare et très éloigné de la norme nationale pour les Provinces Françaises.

Taux de sans diplôme BEPC ou brevet des collèges
nb de ss dipl.-BEPC-Brevet des collèges/pop. 15 ans et + non scolarisée x 100

2015	
Provinces Françaises	60
Faubourg Saint-Lazare	36
Centre Ville	30
Maubeuge	42
France métropolitaine	30

Taux de diplômés de l'enseignement supérieur
nb de diplômés de l'enseignement sup./pop. 15 ans et + non scolarisée x 100

2015	
Centre Ville	29
Faubourg Saint-Lazare	24
Provinces Françaises	5
Maubeuge	16
France métropolitaine	29

4. PEU DE PERSONNES EN EMPLOI

La population maubeugeoise affiche un taux d'activité extrêmement faible. Les trois secteurs examinés y contribuent, plus ou moins fortement.

Taux d'activité 15-64 ans
nb d'actifs 15-64 ans/nb d'habitants 15-64 ans x 100

2015	
Centre Ville	70
Faubourg Saint-Lazare	66
Provinces Françaises	55
Maubeuge	61
France métropolitaine	74

Tous les quartiers de Maubeuge subissent des taux de chômage élevés. Les Provinces Françaises se démarquent néanmoins compte tenu de l'ampleur du sur-chômage par rapport à la France.

Taux de chômage
nb de chômeurs/nb d'actifs

2015	
Provinces Françaises	64
Centre Ville	21
Faubourg Saint-Lazare	20
Maubeuge	33
France métropolitaine	14

La faiblesse des niveaux d'activité et l'omniprésence du chômage débouchent sur des taux de personnes en emploi réduits ou extrêmement limités.

Taux de personnes en emploi
nb de personnes 15-64 ans en emploi /nb d'habitants 15-64 ans x 100

2015	
Centre Ville	56
Faubourg Saint-Lazare	53
Provinces Françaises	20
Maubeuge	41
France métropolitaine	64

5. UNE STRUCTURE SOCIOLOGIQUE QUI EVOQUE LE 20^{EME} SIECLE

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont quasi absents des Provinces Françaises. Les deux autres secteurs affichent des taux relativement faibles.

Taux de cadres et professions intellectuelles supérieures
nb d'actifs 15-64 ans cadres et professions intellectuelles supérieures/nb d'actifs 15-64 ans x 100

2015	
Faubourg Saint-Lazare	14
Centre Ville	13
Provinces Françaises	0
Maubeuge	7
France métropolitaine	16

Réciproquement, les proportions d'ouvriers et employés sont élevées (Centre-ville et Faubourg St Lazare) ou exceptionnellement forte (Provinces).

Taux d'ouvriers et employés
nb d'actifs 15-64 ans ouvriers et employés/nb d'actifs 15-64 ans x 100
2015

Provinces Françaises	68
Centre Ville	53
Faubourg Saint-Lazare	53
Maubeuge	61
France métropolitaine	50

6. UNE PAUVRETE OMNIPRESENTE

La forte prégnance de la population inactive, du chômage, du temps partiel, de la population ouvrière et d'employés, débouchent sur des niveaux de revenus réduits. Le taux de foyers à bas revenu constaté à Maubeuge est plus de deux fois supérieur à la moyenne Française. Les trois secteurs nous intéressant y contribuent fortement. Pour les Provinces Françaises on relève une fois de plus une situation extrême.

Taux de ménages à bas revenu
nb d'allocataires bas revenu/nb de ménages
11 2018

Provinces Françaises	58
Faubourg Saint-Lazare	27
Centre Ville	27
Maubeuge	35
France entière	15

Lorsqu'on classe l'ensemble des quartiers français suivant la médiane du revenu disponible (la médiane étant la valeur qui sépare une population en deux groupes égaux), les Provinces Françaises apparaissent parmi les territoires les plus défavorisés. Centre-ville et Faubourg St Lazare sont nettement mieux classés, mais n'apparaissent pas parmi les secteurs bien lotis pour autant.

Classement des quartiers français
Suivant la médiane des revenus disponibles par unité de consommation
2014

1	Aubervilliers	Zone Industrielle	7 443
2	Drancy	l'Avenir Parisien 4	7 660
3	Nîmes	Jean Perrin	9 343
.....			
45	Maubeuge	Provinces Françaises	10 611
.....			
3 321	Maubeuge	Centre Ville	17 016
.....			
5 233	Maubeuge	Faubourg Saint-Lazare	19 057
.....			
12 194	Neuilly-sur-Seine	Saint-James	56 705
12 195	Paris	Plaine Monceau 8	57 204
12 196	Paris	Gros Caillou 6	58 223

La position du 9ème décile des revenus permet de percevoir comment se situe la population la plus aisée d'un territoire.

Les Provinces Françaises se situent dans une position encore plus défavorable que pour la médiane. Autrement dit, les habitants de cette cité percevant les revenus les plus élevés ont des revenus qui restent limités.

Pour le Centre-ville la situation est nettement moins défavorable dans l'absolu, mais inhabituelle pour un centre-ville. Autrement dit le centre-ville de Maubeuge ne dispose pas d'une population susceptible de le tirer vers le haut au travers de ses achats courants ou investissements immobiliers.

Le Faubourg St Lazare n'est guère mieux loti.

Classement des quartiers français
Suivant le 9ème décile des revenus disponibles par unité de consommation
2014

1	Nîmes	Jean Perrin	14 519
2	Calais	matisse andrique	14 796
3	Lille	Concorde 2	14 833
.....			
16	Maubeuge	Provinces Françaises	16 788
.....			
4 595	Maubeuge	Centre Ville	32 325
.....			
5 372	Maubeuge	Faubourg Saint-Lazare	33 684
.....			
12 194	Paris	Gros Caillou 7	175 614
12 195	Paris	Muette 7	179 098
12 196	Paris	Gros Caillou 6	206 333
nc	Maubeuge	EpINETTE centre	nc

7. UN DEFICIT D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Les Provinces Françaises se singularisent par une part importante de foyers installés récemment, introduisant l'idée d'un quartier vu comme un espace de résidence transitoire. Le taux élevé de population récente en centre-ville doit être examiné au vu regard de la nature de ce secteur, qui attire naturellement des populations pour lesquelles Maubeuge constitue un espace de vie temporaire.

Taux de ménages emménagés moins de 2 ans
nb de ménages emménagés depuis moins de deux ans/nb total de ménages x 100
2015

Provinces Françaises	23
Faubourg Saint-Lazare	20
Centre Ville	19
Maubeuge	14
France métropolitaine	13

Inversement on relève de faibles proportions de ménages installés depuis plus de 10 ans.

Taux de ménages emménagés depuis 10 ans ou +
nb de ménages emménagés depuis plus de 10 ans/nb total de ménages x 100
2015

Faubourg Saint-Lazare	44
Centre Ville	38
Provinces Françaises	36
Maubeuge	49
France métropolitaine	50

8. DES POTENTIELS DE DECOHABITATION HETEROGENES

Les Provinces Françaises présentent une taille moyenne de ménages très élevée, ce qui fait écho à la prégnance des familles nombreuses mais peut aussi être synonyme de cohabitation forcée. Faubourg St Lazare et Centre-ville se situent dans une position inverse.

Taille moyenne des ménages
population des ménages/nb de ménages
2015

Provinces Françaises	2,3
Faubourg Saint-Lazare	1,8
Centre Ville	1,5
Maubeuge	2,3
France métropolitaine	2,2

9. L'IMPORTANCE DES TRANSPORTS COLLECTIFS

Les trois territoires examinés affichent des proportions importantes de foyers ne disposant pas de voiture. Aux Provinces Françaises le taux est même trois fois supérieur à la moyenne française.

Taux de ménages dénués de voiture
nb de ménages dénués de voiture/nb de ménages
2015

Provinces Françaises	63
Faubourg Saint-Lazare	28
Centre Ville	25
Maubeuge	28
France métropolitaine	19

10. EN SYNTHÈSE, LES DONNÉES CLEFS

Le tableau de synthèse présenté page suivante s'efforce à identifier ce qui constitue la particularité du centre-ville de Maubeuge par rapport à la commune. Il est organisé en trois parties :

- Les caractéristiques similaires à la commune ;
- Les caractéristiques de la commune accentuées en centre-ville ;
- Les caractéristiques spécifiques au centre-ville.

LES CARACTERISTIQUES SIMILAIRES A LA COMMUNE

- Peu de personnes en emploi
- Une forte proportion d'ouvriers et d'employés et peu de cadres et professions intellectuelles supérieures
- Un nombre de ménages à bas revenus élevé

LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE ACCENTUEES EN CENTRE-VILLE

- **Une décroissance démographique**
 - 5168 habitants (-13% en 8 ans) sur le secteur de l'ORT
 - Aucun secteur du centre-ville n'est en croissance démographique
 - Si l'ensemble de la commune de Maubeuge est en décroissance (-8% entre 2007 et 2015), le phénomène est accentué pour le centre-ville
 - À noter: les Provinces françaises sont en très forte décroissance (-24% en 8 ans)
- **Une majorité de personnes isolées**
 - 52,3% de personnes isolées en centre-ville contre 35% à l'échelle nationale
 - Si la commune de Maubeuge présente déjà un taux de ménages composés d'une personne important et supérieur à la moyenne nationale (38% contre 35%), le centre-ville semble concentrer ces ménages spécifiques
 - Tous les secteurs du centre-ville présentent cette caractéristique (63% pour l'IRIS Centre-ville, 54% pour l'IRIS Faubourg Saint Lazare, 40% pour l'IRIS Provinces françaises)
- **Une forte proportion de familles monoparentales**
 - 33% de familles monoparentales en centre-ville contre 22% à Maubeuge et 15% en France métropolitaine
 - À noter: Faubourg Saint Lazare reste dans la moyenne française tandis que l'IRIS Centre-Ville et l'IRIS Provinces françaises présentent des taux très élevés (respectivement 33 et 48%)
- **Un espace de résidence transitoire**
 - 20% des ménages ont emménagé il y a moins de 2 ans dans le centre-ville de Maubeuge, contre 14% à Maubeuge et 13% en France métropolitaine
- **Des foyers peu motorisés**
 - 39% des ménages du centre-ville ne sont pas motorisés contre 19% en France métropolitaine et 28% à Maubeuge
 - À noter: les Provinces françaises présentent un taux de ménages non motorisés qui s'élève à 63%

LES CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES AU CENTRE-VILLE

- **Une population âgée**
 - 21% de 65 ans et plus, soit plus que la moyenne française (19%)
 - Une population plus âgée en centre-ville qu'ailleurs dans la commune : la part de 65 ans et plus dans le centre-ville est plus importante que dans l'ensemble de la commune (17%) qui présente un taux inférieur à la moyenne française
 - 22,3% de 0 à 19 ans, soit moins de la moyenne française (24%)
 - Une population moins jeune en centre-ville qu'ailleurs dans la commune : la part de 0 à 19 ans dans le centre-ville est moins importante que dans l'ensemble de la commune (27%), qui présente un taux supérieur à la moyenne française
- **Une taille moyenne des ménages peu élevée**
 - 1,9 personne par ménage
 - Des ménages plus petits qu'en France métropolitaine (2,2) alors que la commune de Maubeuge présente des ménages plus grands (2,3)
 - À noter : seules les Provinces françaises présentent une taille moyenne des ménages à 2,3
- **Peu de personnes diplômées, mais plus que dans l'ensemble de la commune**
 - 19% de diplômés de l'enseignement supérieur contre 29% en France métropolitaine et 16% à Maubeuge
 - À noter : l'IRIS Centre-Ville présente un taux de diplômés de l'enseignement supérieur de 19% contre 5% aux Provinces françaises

*B. STRUCTURE ET EVOLUTION
DU PARC DE LOGEMENTS*

1. ETAT DES LIEUX

- **Une surreprésentation du parc locatif construit entre 1945 et 1970**
 1. Le centre-ville se caractérise par son patrimoine issu de la reconstruction : sur l'ensemble des 4 212 logements identifiés au sein du périmètre de l'ORT, 40% d'entre eux ont été bâtis entre 1946 et 1970 (contre 24% à l'échelle de Maubeuge)
 2. Le périmètre de l'ORT se distingue également par une surreprésentation de son parc locatif : **71% du parc de logements du centre-ville est occupé par des locataires** (hors logements vacants), contre 55% à l'échelon communal. Le parc locatif se répartit équitablement entre logement social (1207) et logement du secteur libre (1364).
 3. Dans le centre-ville, **le parc locatif issu de la reconstruction représente un logement sur trois** (hors logements vacants)
- **Les logements récents du centre-ville contribuent principalement à renforcer une offre locative en logements collectifs**
 4. A l'échelle de Maubeuge et de son centre-ville, on estime que 7 à 8% des logements ont été bâtis après 2005 (contre 9% à l'échelle de la CAMVS).
 5. Parmi les 270 logements occupés du centre-ville maubeugeois et bâtis à cette période, la location reste le statut d'occupation dominant : **83% des logements récents sont loués, dont 47% par des bailleurs publics et 36% par des bailleurs privés**. A l'échelle de la CAMVS, la représentation du parc locatif public dans le bâti récent est équivalente (46%) ; en revanche le parc locatif privé est nettement moins représenté (21%), les logements ayant davantage vocation à être occupés par leur propriétaire.
 6. A noter également que **9 logements sur 10 construits après 2005 dans le périmètre de l'ORT sont des appartements**.
- **Les copropriétés Lurçat du centre-ville nécessitent un accompagnement technique et financier pour se structurer**

Dans le périmètre de l'étude pour la requalification du parc privé de la centralité de Maubeuge réalisée par SOLIHA dans le cadre du NPNRU de la CAMVS (voir carte ci-contre) :

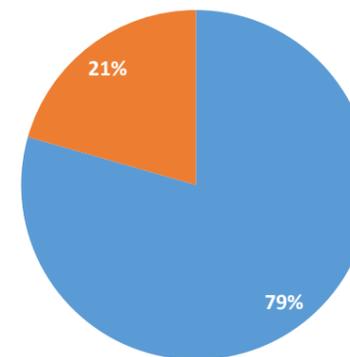
 - seulement 1/3 des immeubles relèvent du statut de copropriété, les 2/3 sont des mono propriétés ;
 - 4 immeubles sur 10 est dans un état médiocre ou mauvais, en particulier dans les immeubles en mono propriétés ;
 - **au sein des copropriétés, seul 1/3 des immeubles sont gérés par un syndic professionnel** (les 2/3 restant sont gérés un syndic bénévole voir non gérés).
- **Des disparités locales en termes de statut d'occupation et de niveau de revenus**

Le périmètre de l'ORT recouvre plusieurs réalités en matière d'occupation et de typologies de logements (voir infra).

 - Le quartier du **Pont-Allant et le Faubourg-Saint-Lazare** fait référence à des ménages plus généralement **propriétaires et plus aisés**.
 - A l'inverse, dans la partie **Sud-Ouest du Faubourg Saint-Quentin**, les ménages situés sous le seuil de **pauvreté** sont plus nombreux, et ceci, bien qu'on retrouve un taux de de logements occupé par leur **propriétaire relativement important**.
 - Certains quartiers de Maubeuge, notamment la partie **Nord du cœur de Ville** (Place des Nations, Porte de Mons, rue du 145^e) et plus encore les **Provinces Françaises**, rassemblent des ménages **locataires présentant un risque de précarité plus élevé**.

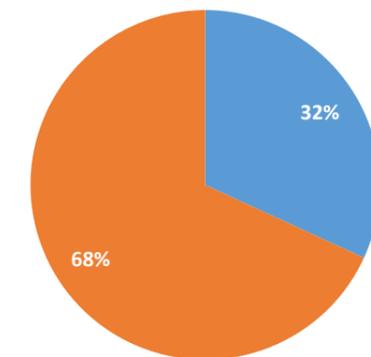
- Par ailleurs, on retrouve également sur le territoire des secteurs (**proximité du boulevard de l'Europe**) à **dynamiques locatives**, peuplés par des ménages **à priori plus aisés**.
- Enfin, les différents quartiers de l'ORT présentent également des morphologies différentes : assez naturellement c'est dans les faubourgs qu'on retrouve le plus de maisons individuelles ; et à l'inverse en centre-ville que l'on retrouve le plus d'habitat collectif. La typologie des biens a un impact sur le statut d'occupation des logements : dans le périmètre de l'ORT, **79% des appartements sont occupés par des locataires, à l'inverse, 68% des maisons sont occupées par leur propriétaire**. Dès lors, ce sont dans les faubourgs que l'on retrouve le plus de logements occupés par leur propriétaire et dans le centre-ville qu'on retrouve le plus de logements occupés par des locataires.

Appartement



■ Location ■ Occupé par son propriétaire

Maison

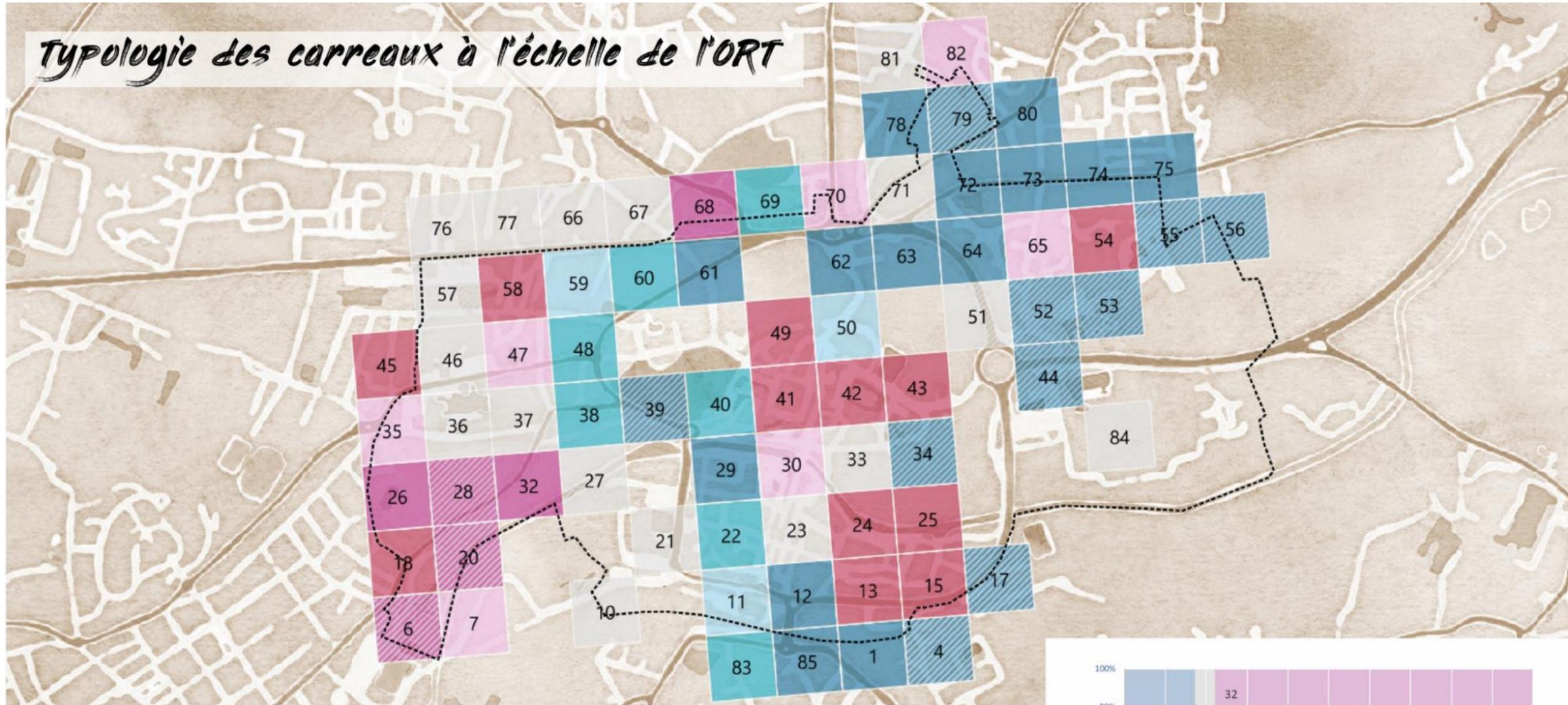


■ Location ■ Occupé par son propriétaire

- **Selon les données cadastrales, le parc loué et détenu par les offices HLM dans le périmètre de l'ORT représente 1.207 logements**

Les informations carroyées communiquées par l'INSEE montrent que les logements sont concentrés dans quelques ensembles immobiliers (les Provinces Françaises, la Joyeuse, les Résidences Athéna, ...)

Typologie des carreaux à l'échelle de l'ORT



--- Périmètre de l'ORT

Carreaux présentant une surreprésentation de ménages sous le seuil de pauvreté

- Surreprésentation du parc de logements occupés par leurs propriétaires
- Surreprésentation du parc locatif
- Statut d'occupation mixte

Carreaux présentant une sous-représentation de ménages sous le seuil de pauvreté

- Surreprésentation du parc de logements occupés par leurs propriétaires
- Surreprésentation du parc locatif
- Statut d'occupation mixte

Carreaux présentant un taux de ménages sous le seuil de pauvreté à la médiane

Secret statistique





Typologie des logements

- ⋯ Périimètre de l'ORT
- ▨ Secret statistique

Taux de ménages vivant dans une maison individuelle

- 0% à 11 %
- 11% à 80 %
- 80% à 97 %
- 97% à 100 %



Répartition du parc de logement social

- ⬜ Périimètre de l'ORT
- ▨ Secret statistique

Taux de logement social dans le parc

- ⬜ 0 % à 7 %
- ▒ 7 % à 24 %
- ▓ 24 % à 74 %
- 74 % à 100 %

Nombre de logement social au sein du carreau

- de 1 à 19
- de 19 à 77
- de 77 à 162
- de 162 à 271

2. DOMANIALTE
Privé /public

-secteurs facilement mobilisables

3. PRECARITE ENERGETIQUE = Performance

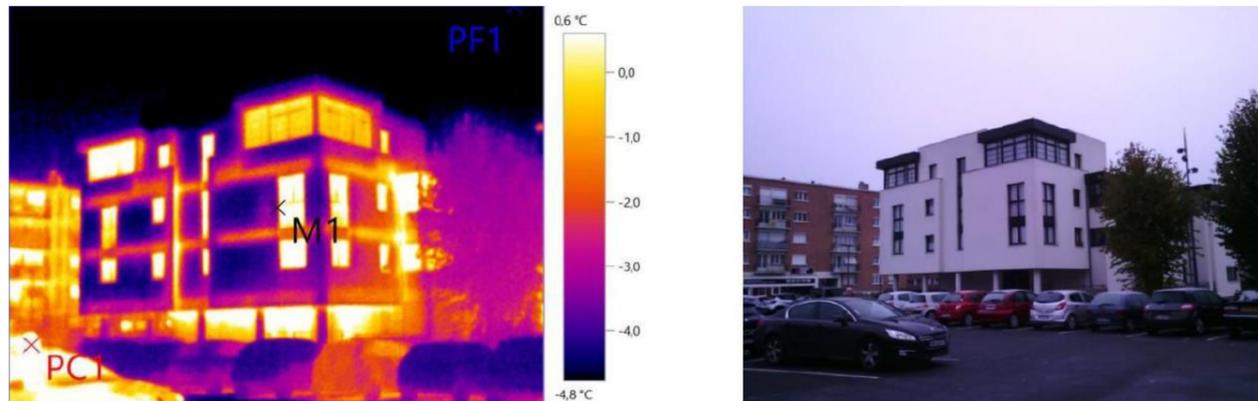
Dans le périmètre de l'ORT, 40% des logements ont été bâtis entre 1946 et 1970, période à laquelle aucune réglementation thermique n'était encore en vigueur. Nous avons donc fait l'exercice d'investiguer ces bâtiments de la reconstruction, à travers un repérage sur terrain par thermographie (voir cartographie et reportage en infra)

Cet exercice permet de pointer **des enjeux importants en termes de rénovation énergétique** sur ce patrimoine. Les clichés obtenus montrent en effet la présence de nombreux ponts thermiques, inerrants aux solutions constructives déployées dans les années 50 et 60.

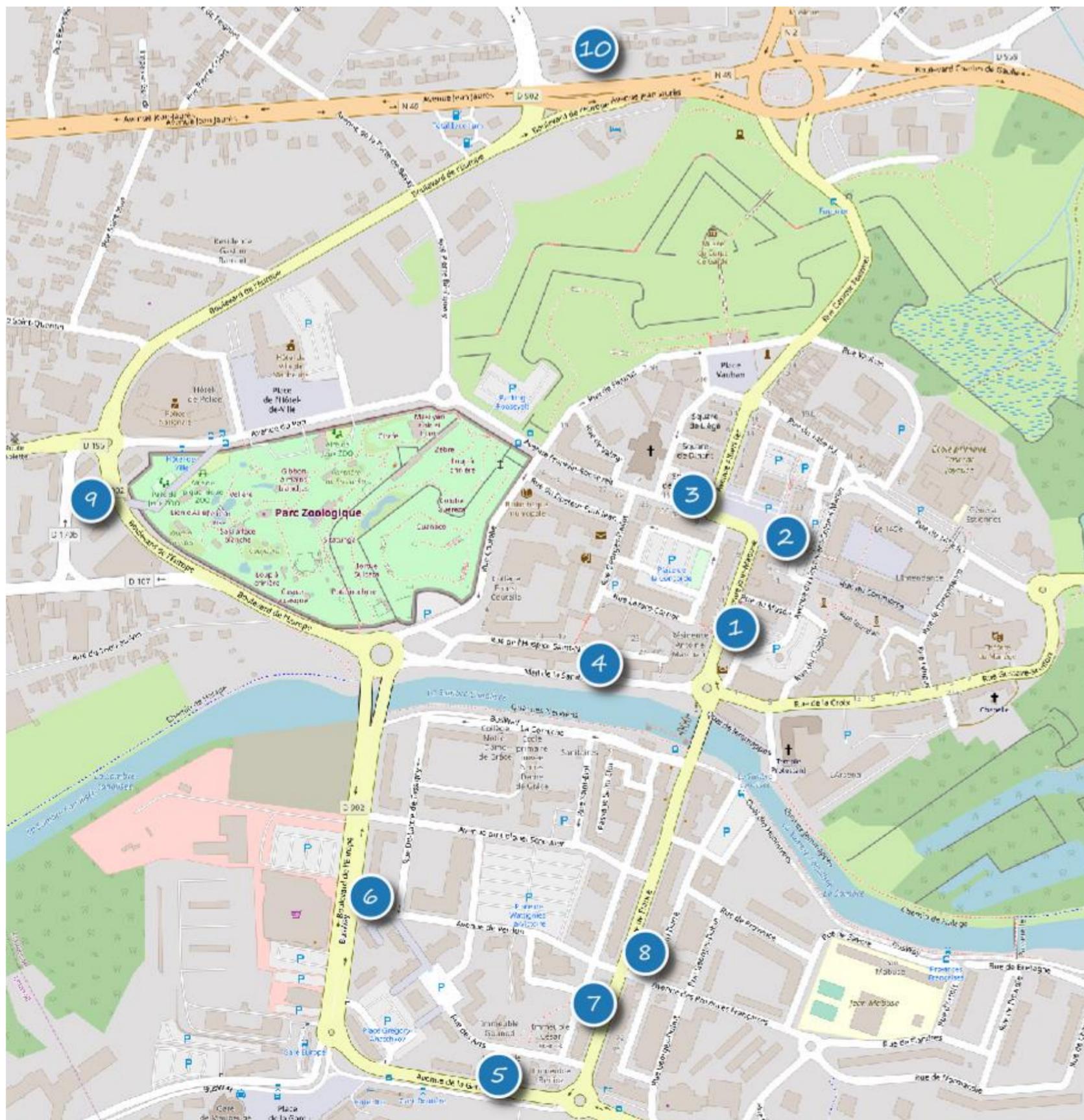
Ainsi, on retrouve systématiquement (y compris dans les copropriétés rénovées récemment) des déperditions au niveau des jonctions entre les planchers et les murs, ainsi qu'au niveau des décrochements aménagés en façade (loggias, balcons, volumes en débord). Les clichés laissent également supposer, pour la plupart de ces bâtiments, une isolation obsolète voire inexistante. Les châssis représentent également un poste de déperdition récurrent.

Pour assurer une meilleure performance des bâtiments de la reconstruction, le remplacement des menuiseries, mais surtout **l'isolation par l'extérieure apparaît comme la solution optimale** d'un point de vue technique. Ces travaux, souhaitables voire nécessaires, posent toutefois la **question de la prise en compte des valeurs patrimoniales de ces biens mais aussi du montage opérationnel de ces travaux spécifiquement dans les bâtiments en copropriété.**

Les problématiques énergétiques ne concernent bien évidemment pas que le parc de la reconstruction. Ci-dessous, le cliché d'un bâtiment construit dans les années 90 nous montre des points de fragilité similaires à ce qui s'observe dans les autres copropriétés (ponts thermiques dans les raccords planchers/mur et dans les décrochements en façade). Il est donc **important dans le cadre d'opérations neuves, (1) de favoriser des solutions constructives optimisant l'efficacité énergétique des constructions (isolation par l'extérieur par exemple) ; mais aussi (2) de privilégier des choix architecturaux qui permettent des interventions d'amélioration énergétique durant toute la vie du bâtiment.**



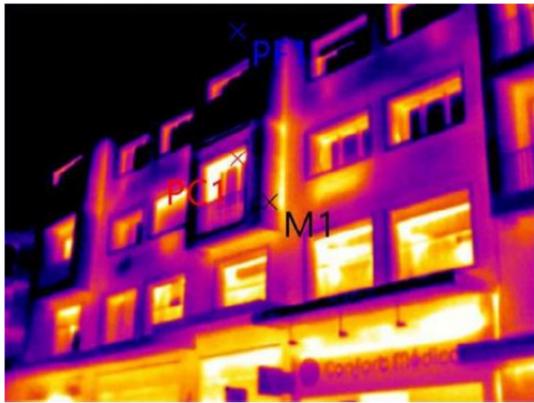
- étiquette énergétique des logements
- consommation globale par logement et sources de chauffage utilisées ?
- dépenses liées à l'énergie par logement // revenus des ménages => précarité énergétique ?



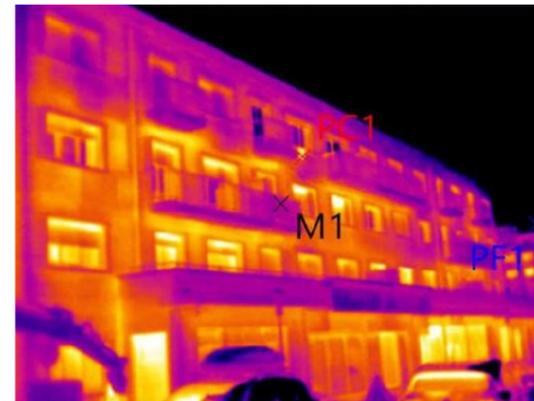
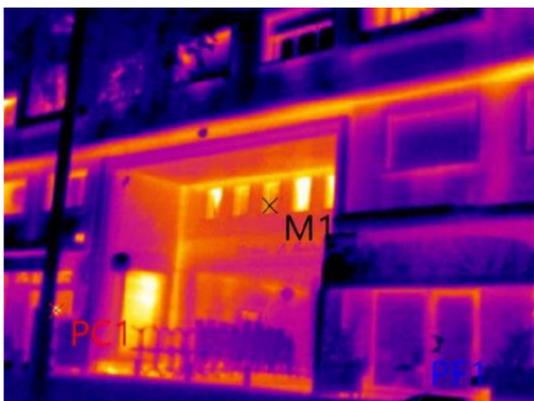
Bâtiments thermographiés

- 1 Bâtiments Avenue Jean Mabuse
- 2 Bâtiment Place des Nations (le Building)
- 3 Bâtiment Square de Charleroi
- 4 Bâtiment Mail de Sambre
- 5 Bâtiment Avenue de la Gare
- 6 Bâtiment Boulevard de l'Europe (Italie)
- 7 Bâtiment Avenue de France
- 8 Bâtiment Avenue de France
- 9 Bâtiment Rue de la Gendarmerie
- 10 Bâtiments Avenue Jean Jaurès

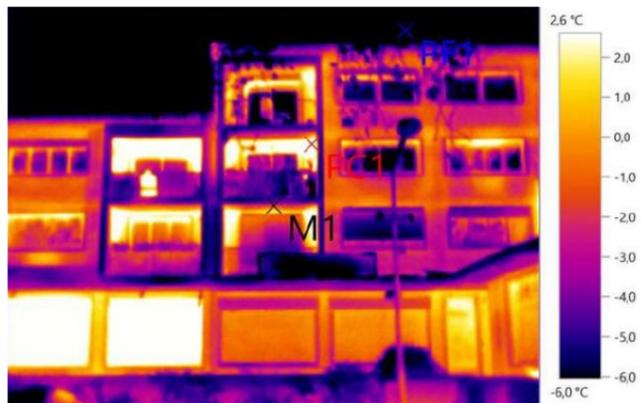
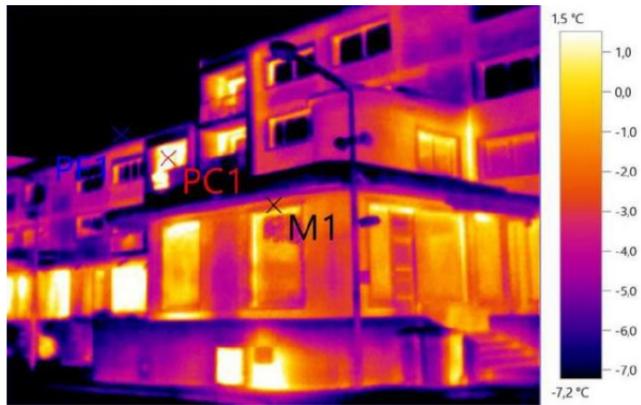
1 Bâtiments Avenue Jean Mabuse



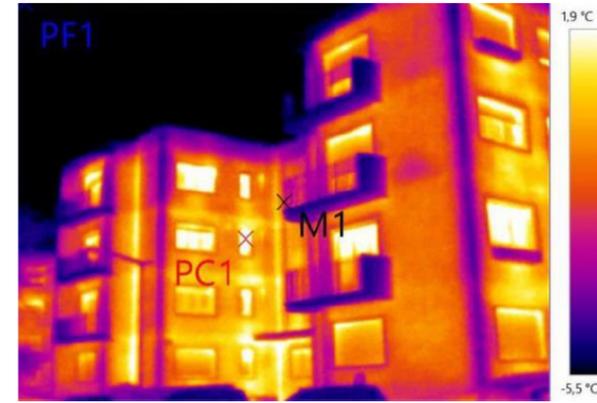
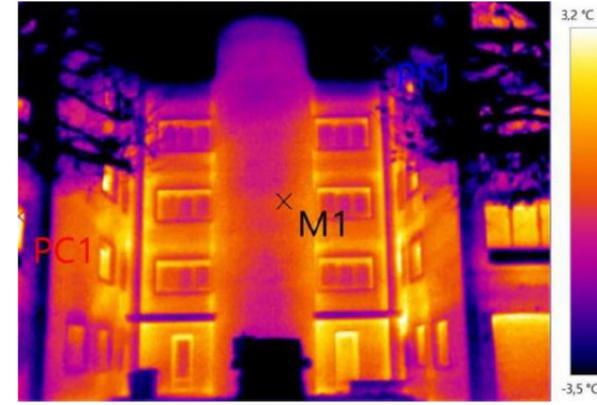
2 Bâtiment Place des Nations (le Building)



4 Bâtiment Mail de Sambre



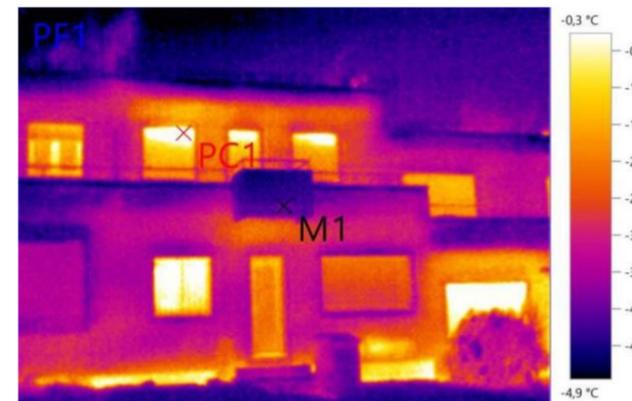
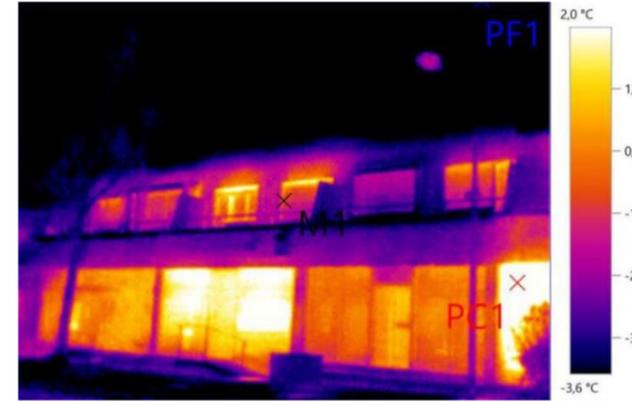
5 Bâtiment Avenue de la Gare



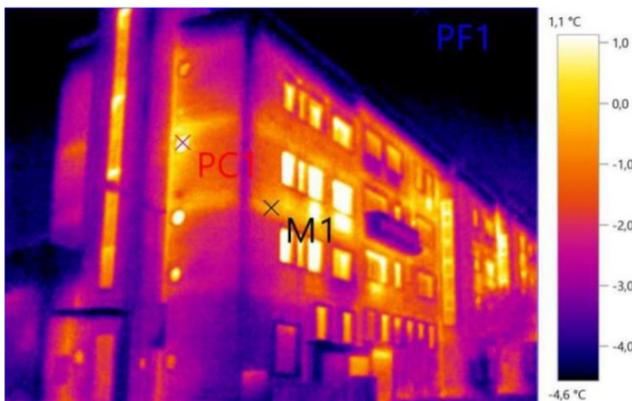
6 Bâtiment Boulevard de l'Europe (Italie)



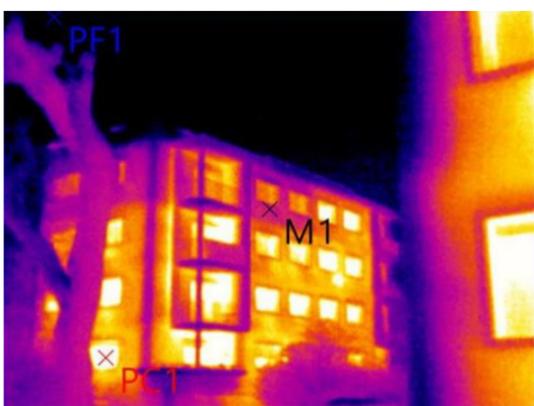
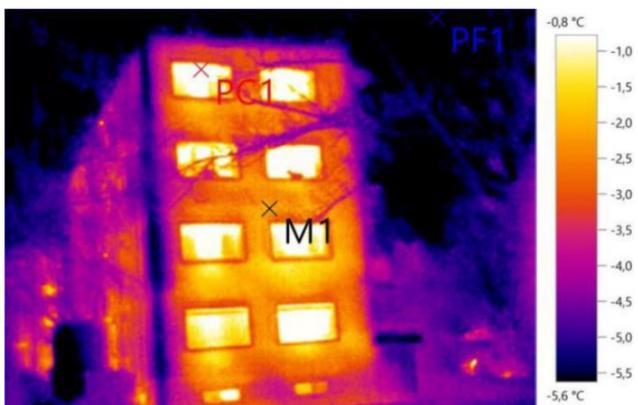
8 Bâtiments Avenue de France



7 Bâtiments Avenue de France



9 Bâtiment Rue de la Gendarmerie



10 Bâtiments Avenue Jean Jaurès



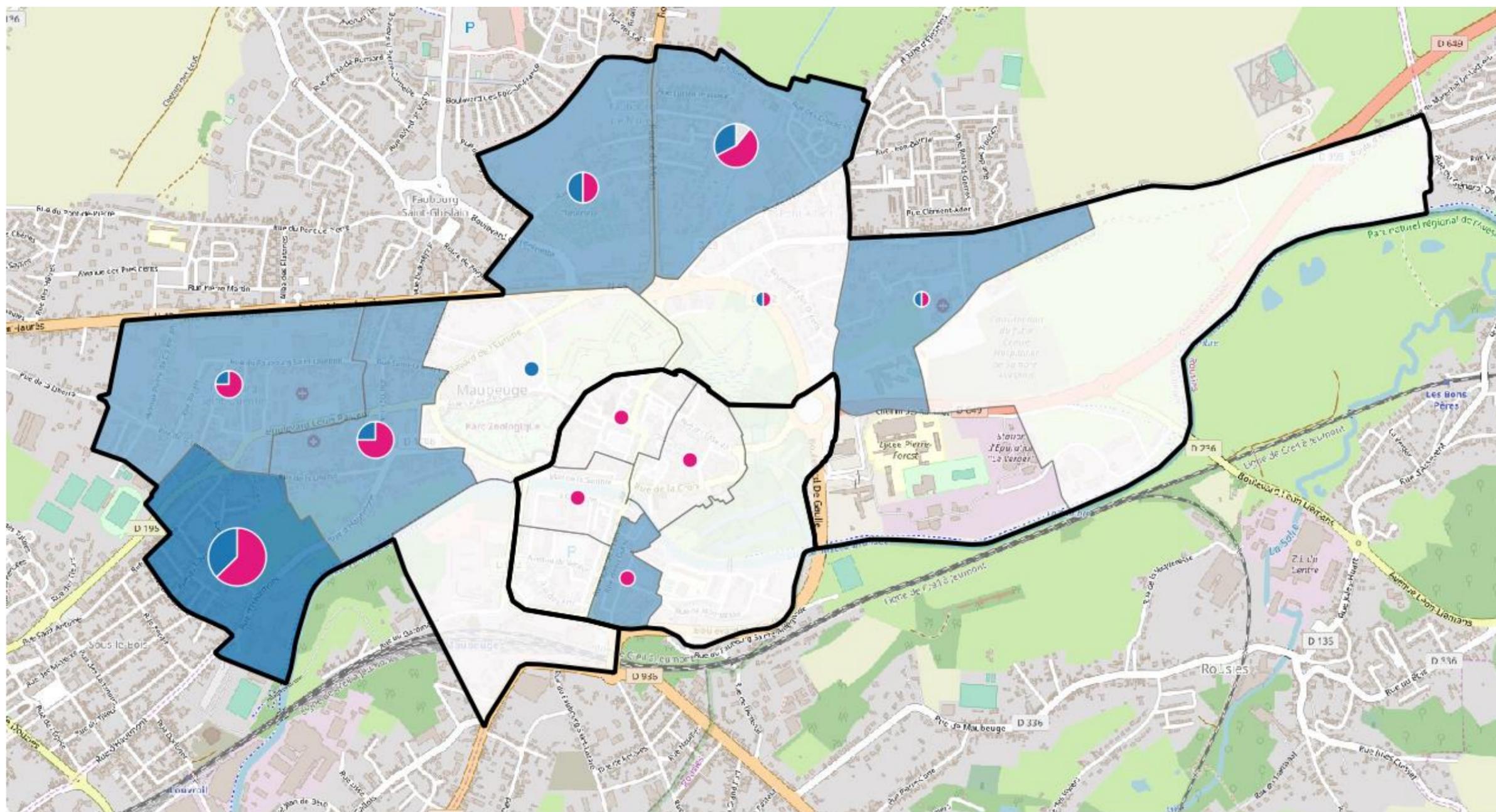
4. ILOTS EN GRANDE FRAGILITE ET PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE = ETAT SANITAIRE

- logements sans confort et confort partiel = inconfort
- logements en mauvais état (état médiocre et très médiocre)
- croisement avec ménages sous seuil de pauvreté => îlots en grande fragilité et parc potentiellement indigne
- insalubrité
- arrêté péril

+ normes accessibilité handicapés ?

- **L'indignité un phénomène qui touche principalement les locataires mais aussi certains propriétaires occupants.**
 - Le pré-repérage issu de la base de données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) ¹ permet d'identifier, à l'échelle des divisions inscrites dans le périmètre de l'ORT, un peu plus de **200 logements potentiellement indignes, soit de l'ordre de 4% du parc de logement privé** à l'échelle de l'ORT.
 - Parmi ces logements pré-repérés comme potentiellement indignes, les **deux tiers d'entre eux sont occupés par des locataires.**
 - A l'échelle des divisions cadastrales, on remarque que peu de logements sont pré-repérés comme indignes dans le centre-ville (le parc de la reconstruction est généralement identifié comme de bonne qualité).
 - o Le quartier de Sous-le-bois (42% des logements pré-repérés au sein de l'ORT) se distingue par une plus forte proportion de logements potentiellement indignes (1 logement sur 5 sur le centre du quartier).
 - o Le quartier du Pont-Allant (17% des logements pré-repérés au sein de l'ORT), du Faubourg de Mons (9%) et du Faubourg-Saint-Quentin (7%) présentent des taux sensiblement plus élevés également (1 à 2 logements sur 20).

¹ L'information est agrégée à l'échelle des divisions cadastrales. Elle s'appuie sur un repérage des habitants présentant à la fois un état médiocre ou très médiocre et un niveau de revenu faible.



Proportion de ménages vivant dans un logement privé potentiellement indigne

Nb de log. PPPI (2013) / RP parc privé (2015)

- < à 2%
- De 2% à 11%
- De 11% à 21%

Statut d'occupation du PPPI (2013)

- Propriétaires occupants
- Locataires du parc privé
- Autres statuts d'occupation

C. LE MARCHE

1. LES MUTATIONS A TITRE ONEREUX DANS LE PARC DE LOGEMENT (2005-2018)

- **Un turn-over faible comparable à ce qui s'observe à l'échelle du territoire intercommunal**

7. En centre-ville, env. 26% des logements (1084) ont changé une ou plusieurs fois de propriétaire entre 2005 et 2018. Ce chiffre est comparable à ce qui s'observe dans la périphérie maubeugeoise (29%) et la CAMVS (27%).

- **Des transferts de propriétés qui recouvrent des logiques différentes selon qu'on considère les mutations dans le parc ancien ou récent.**

1. Conformément à la structure d'âge du parc de logement du centre-ville, c'est dans le parc ancien et parmi les appartements que le nombre de mutation est le plus important, et plus particulièrement celui datant de la reconstruction : 37% des logements ayant mutés sont des biens construits entre 1946 et 1970 (399), principalement des appartements (335).

2. Cependant les transferts de propriété ne concernent pas les mêmes logiques selon que l'on considère le parc de logements anciens ou récent.

- En centre-ville, sur les **64 logements ayant muté dans le parc récent (construit après 2005), 86% (55) concernaient des logements sociaux** (ce chiffre descend à 46% à l'échelle de la CAMVS).

- **A l'inverse, sur les 869 logements ayant muté dans le parc ancien (construit avant 1991), 861 concernaient des logements du secteur libre.**

2. LA DYNAMIQUE DE MARCHE (2005-2018)

- **Un marché immobilier spécifique au sein du territoire intercommunal**

1. Dans le périmètre de l'ORT, 77% des biens ayant mutés entre 2005 et 2018 étaient des appartements. A titre de comparaison, cette proportion est de 28% dans le reste de la commune de Maubeuge et 12% dans les autres communes de la CAMVS. **La vente d'appartements est donc particulièrement structurante pour le marché immobilier du centre-ville maubeugeois.**

2. Par ailleurs, et avec 420 transactions immobilières liées à la vente d'appartements (une transaction pouvant correspondre à la vente de plusieurs logements), le périmètre de l'ORT représente respectivement 64% et 37% des transactions liées à la vente d'appartements enregistrées sur l'ensemble du territoire communal (660) et intercommunal (1139). **Les valeurs immobilières relevées pour les appartements à l'échelle du territoire intercommunal sont donc fortement influencées par le marché du centre-ville maubeugeois, qui occupe une place importante sur ce segment particulier.**

- Néanmoins, on peut renseigner pour le segment du **parc d'appartements anciens du centre-ville des prix médians à la baisse depuis la crise financière de 2008, avec une valeur médiane au m² qui est passée de 1549€/m² à 786€/m² (euros constant cad corrigé des effets de l'inflation, en base 2017). Les valeurs semblent se stabiliser depuis 2015.**



Prix médians/m² à € constant (base 2017) dans le marché des appartements anciens
(Le détail des prix est renseigné uniquement lorsqu'il existe au moins 20 transactions sur l'année).

3. Comme annoncé, les ventes de maisons sont minoritaires sur le centre-ville de Maubeuge et seules 23% des logements ayant muté entre 2005 et 2018 étaient des maisons. **Pour les transactions sur les maisons anciennes du centre-ville la crise financière a eu des effets sensiblement moins dévastateurs que dans le parc d'appartements, avec des prix médians qui ont chuté depuis 1300-1400€/m² avant la crise à 900-1100€/m² sur la période récente (euros constant, base 2017).** Les chiffres sont là aussi similaires à ce qui s'observe ailleurs dans la CAMVS.



Prix médians/m² à € constant (base 2017) dans le marché des maisons anciennes
(Le détail des prix est renseigné uniquement lorsqu'il existe au moins 20 transactions sur l'année).

• **Des valeurs immobilières de référence qui contraignent fortement l'équilibre financier des opérations de promotion immobilières neuves ?**

1. La vente de logements neufs est quasi inexistante sur le périmètre de l'ORT : 3 appartements neufs et 1 maison neuve ont ainsi été vendus sur la période 2005-2018.
2. A titre d'information, le coût de revient d'un logement social neuf (hors vente VEFA) avoisinait en moyenne 1806€/m² dans la CA Maubeuge entre 2012 et 2016. Les coûts de construction représentaient à eux seuls 1200€/m² en moyenne, auxquels il s'agit d'ajouter la charge foncière et les coûts liés aux prestations intellectuelles.²

² analyse menée par la DREAL, SISAL sur 33 opérations de logement social réalisées sur la CA Maubeuge entre 2012 et 2016, https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_2017_aides_developpement_offre_logements_locatifs_sociaux_hdf.pdf, p20

*D. POTENTIALITES URBAINES :
QUELLES EVOLUTIONS POSSIBLES DU PARC DE LOGEMENTS ?*

1. ACQUIS AMELIORE ET VACANCE

- 661 logements vacants sur le périmètre ORT en 2016, soit un taux de vacance de **15%** en centre-ville
 - Taux de vacance de 13% sur la commune de Maubeuge
 - Environ 36% des logements vacants de la commune sont situés en centre-ville, qui concentre 30% du total des logements de la commune
 - La vacance, un phénomène global sur la commune, **pas d'« effet centre-ville »**
- **En majorité des appartements** (83% - 547 logements)
- Une **vacance du parc privé** en majorité (68% - 450 logements)

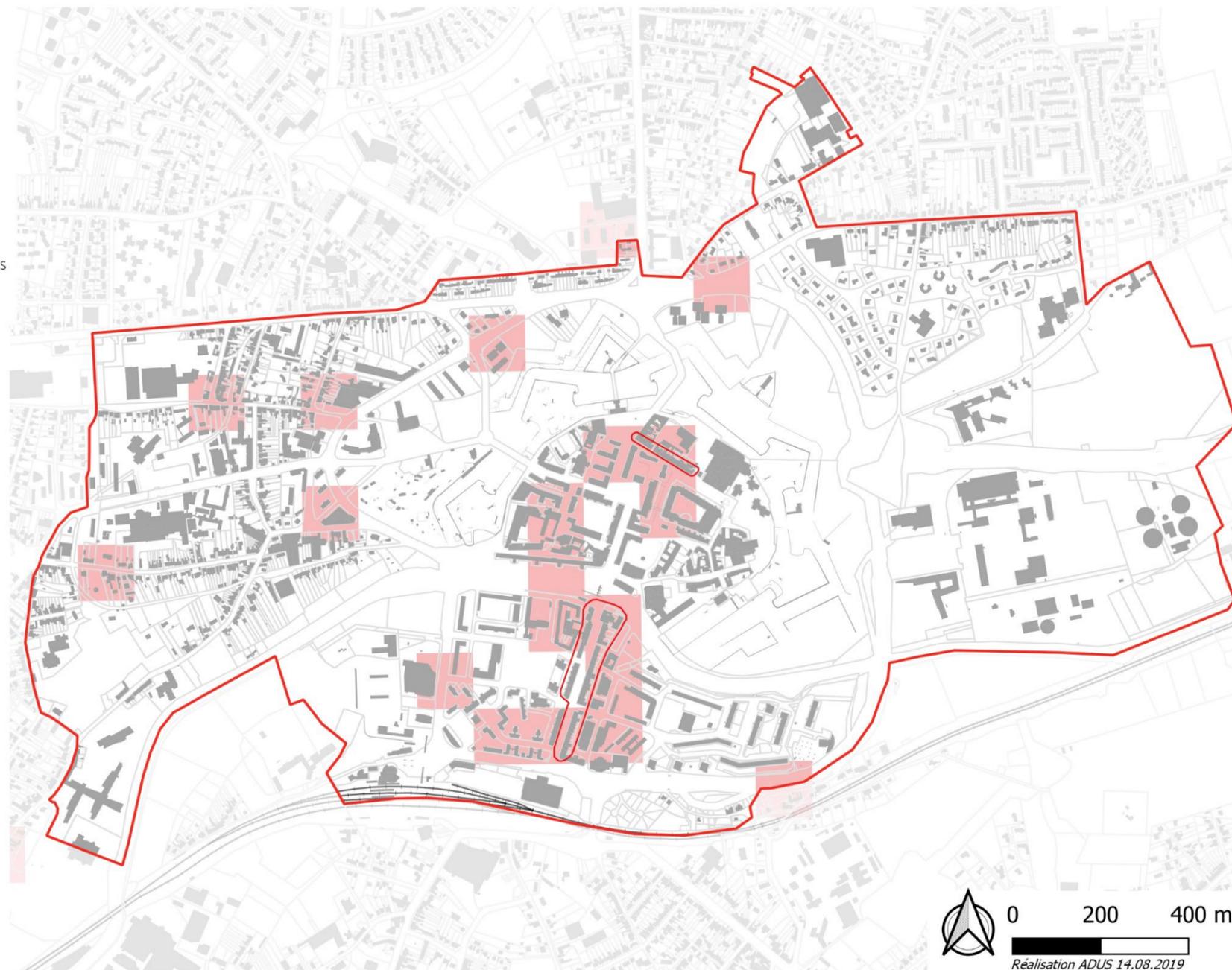
À noter : des logiques spécifiques

- Provinces françaises : environ 80 logements vacants liés à la dynamique NPNRU
 - Secteurs EPF : environ 140 logements vacants dont 50 à la Clouterie
-
- Sur les 450 logements vacants du parc privé :
 - En majorité des **appartements** (79,5%, 358 logements), analogue à la structure du centre-ville
 - En majorité des **propriétaires habitant l'arrondissement** (70,4%), mais sans incidence significative sur la durée de la vacance
 - En majorité une **vacance de courte durée**, inférieure à deux ans (66,2%, 298 logements)
 - À noter : 67 logements vacants depuis plus de cinq ans (14,8%), dont 35 qui datent d'avant 1945
 - En majorité des **logements anciens** (37,3% d'avant 1949 malgré la prédominance du secteur de la reconstruction)
 - En majorité des **grands logements** : 50% sont des T3/T4, 37,11% des T1/T2 et environ 13% des T5 ou plus
 - **20% des logements vacants nécessitent une vigilance particulière au regard de la durée de la vacance et/ou de l'ancienneté du bâti** : risque de dégradation des logements et baisse de l'attractivité de la rue ou du secteur (durée de la vacance supérieure à 5 ans ou comprise entre 2 et 5 ans, mais avec un bâti datant d'avant 1949).

Le cœur des remparts de la commune de Maubeuge est marqué par une densité importante de logements vacants privés, densité liée à la forme du bâti (majorité d'immeubles collectifs) mais qui peut également être expliquée par d'autres facteurs : logements inadaptés à l'évolution des modes de vie, cœur de ville non attractif, ... Plus spécifiquement, les secteurs de l'Avenue de France et de la rue du 145^{ème} Régiment d'Infanterie présentent des poches de logements vacants depuis plus de deux ans et sont donc à observer avec attention en raison du risque de « décrochage » de ces secteurs. La vacance longue des logements sur l'Avenue de France peut être expliquée par l'usage qui est fait de ces logements qui sont le plus souvent utilisés comme des réserves ou des extensions des commerces et services présents, malgré les entrées séparées. Celle sur la rue du 145^{ème} Régiment d'Infanterie peut être expliquée par une forte présence d'un bâti ancien nécessitant parfois de lourdes rénovations pour pouvoir satisfaire les besoins de la population souhaitant habiter en centre-ville. Les dispositifs et outils déployés via et/ou facilités par le programme national Action Cœur de Ville doivent pouvoir proposer des solutions adaptées à la vacance des logements identifiée sur ces secteurs

Légende

-  Périmètre ORT
-  Parcellaire
-  Bâti
-  Secteurs avec une densité de logements vacants supérieure à 2,5 logements par hectare (hors logements HLM) - carroyage de 200 m par 200 m
-  Poches de vacance structurelle



Sources : ADUS / ADIL / PPIGE 2017 / 1767bisCOM 2016 / Majic 3 2016

Réalisation ADUS 14.08.2019

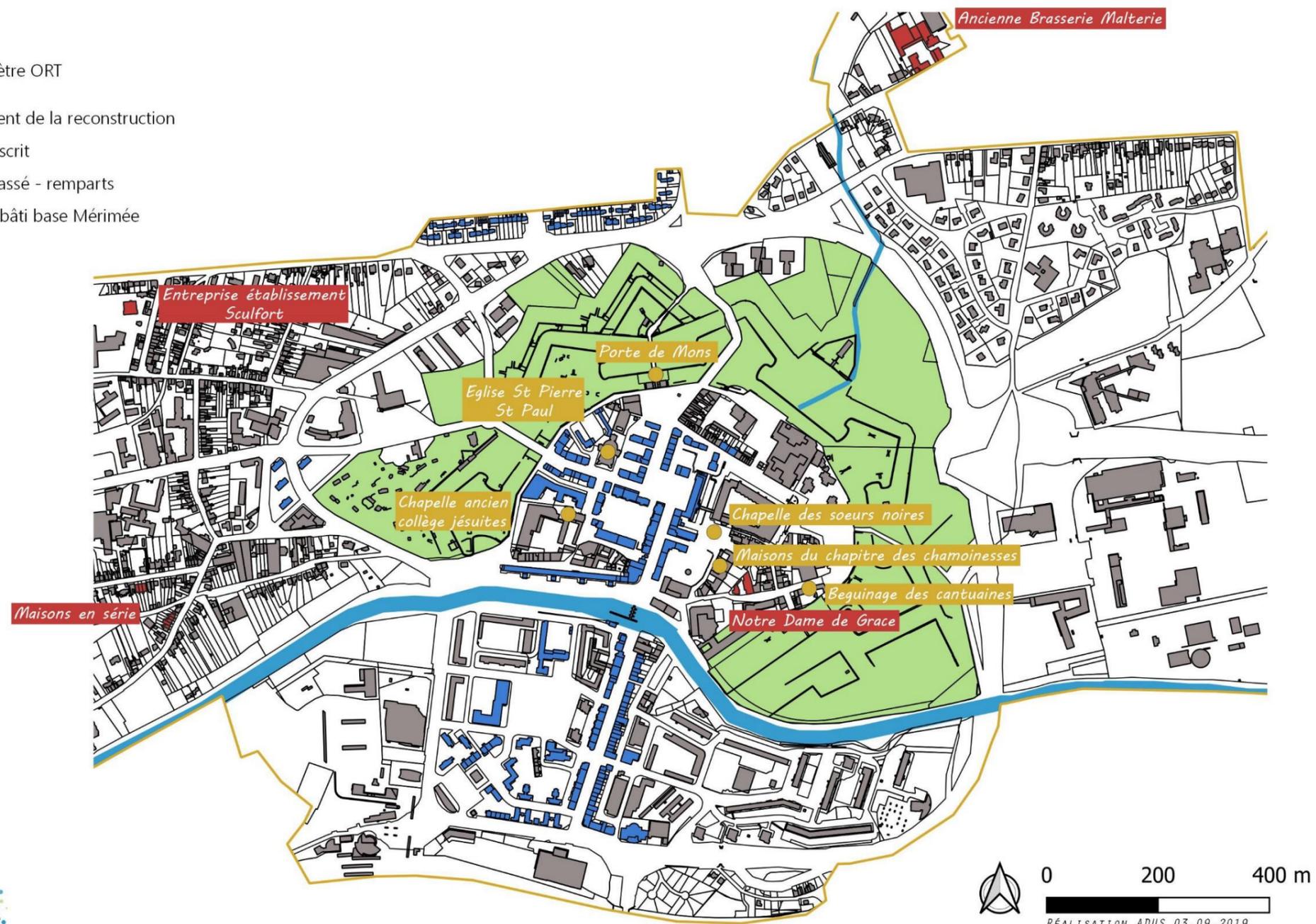


Action Cœur de Ville Maubeuge // Logements vacants privés

2. APPROPRIATION DU PATRIMOINE

Légende

- Périmètre ORT
- Bâtiment de la reconstruction
- MH inscrit
- MH classé - remparts
- Autre bâti base Mérimée



SOURCES : ADUS / CARMEN 2013 / MINISTÈRE DE LA CULTURE

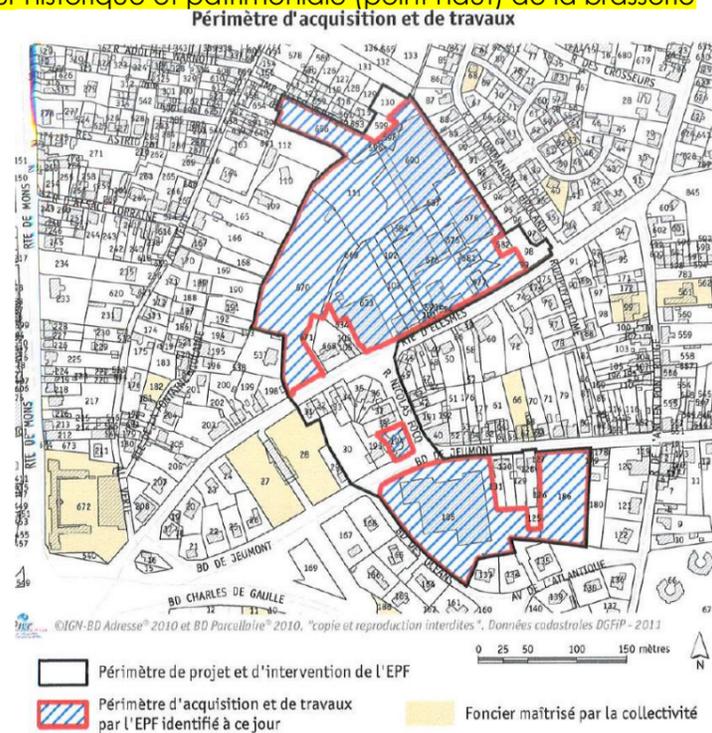
ACTION COEUR DE VILLE MAUBEUGE // MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

* Base Mérimée : Base de données du patrimoine monumental français de la Préhistoire à nos jours : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Cette base coproduite est mise à jour régulièrement par l'Inventaire général du patrimoine culturel et par la Médiathèque de l'architecture et du patrimoine.

Question de la requalification de la friche de la Violaine

Fondée en 1919, la brasserie-malterie du Pont Allant produisait en 1946 100 000 hectolitres de bière commercialisée sous les marques Nervia et Porter 39. L'ancienne brasserie fait aujourd'hui l'objet d'un portage par l'EPF qui prendra fin en janvier 2020.

Projet à questionner = mini polarité à développer ? maison individuelle en lien avec le tissu environnant ? / valeur historique et patrimoniale (point haut) de la brasserie



Source : EPF



Source : base Mérimée

OAP HABITAT / MAUBEUGE - LA VIOLAINE Route d'Elesmes - Rue du Commandant Brocard - Rue Nicolas Focq PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



OAP sectorielle PLUi CAMVS

Site de 2,06 hectares à proximité du centre-ville de Maubeuge et du quartier Pont Allant. A l'échelle de l'opération, une densité minimale brute moyenne de 50 logements à l'hectare devra être respectée (soit 103 logements au minimum avec des logements locatifs à caractère social à hauteur minimum de 85% du programme). Le site pourra accueillir des constructions à vocation d'équipements, à condition de respecter la densité imposée.

- **Des éléments remarquables**
 - Le territoire de Maubeuge présente une architecture riche aux styles variés (architecture vernaculaire, néo-classique, éclectique, art-nouveau, art-déco, moderne, contemporaine...) qui témoigne de son histoire (rurale, préindustrielle, industrielle, ...).
 - Le centre-ville se distingue par son patrimoine essentiellement moderniste lié à la reconstruction par l'urbaniste André Lurçat
 - Une réflexion est engagée pour mettre en place un Site Patrimonial Remarquable

- **Un patrimoine qui se dégrade**
 - Considéré par la communauté scientifique comme l'un des projets phares de l'urbanisme du XXème siècle en France, l'ensemble architectural de Lurçat est méconnu voire mal aimé par les habitants du territoire
 - Construit maintenant il y a plus de cinquante ans, la question de la rénovation voire de la pérennité de certains bâtiments se pose aujourd'hui

Les principales pathologies de ce sentiment d'impunité et/ou d'abandon des considérations patrimoniales et architecturales sont :

- le béton armé des éléments préfabriqués comme les encadrements de baies se dégrade (corrosion des armatures situées trop près de la surface) ;
- l'entretien et la maintenance des bâtiments gérés de manière individuelle créent des différentiels rompant l'homogénéité du centre-ville ;
- les bâtiments, logements et commerces qui à l'origine apportaient une véritable plus-value pour leurs occupants (plus spacieux, plus grand linéaire de façade, plus de confort) ne répondent plus aux exigences actuelles en termes d'usages et de performances énergétiques ;
- la lecture de l'architecture est parasitée par les enseignes commerciales qui débordent de l'espace initialement prévu à cet effet...

- **Quelques interventions exemplaires**
 - Réhabilitations et traitement des façades dans le respect de l'ensemble urbain
 - Souvent des immeubles de services (banques)

Le patrimoine Lurçat occupe la quasi-totalité du centre-ville de Maubeuge. Il en représente l'image et doit être la locomotive de son attractivité.

Idée de créer une boîte à outil à l'échelle de l'îlot : s'approprier le patrimoine sans le dénaturer (intérieur et extérieur = recherche de la fraîcheur sur les balcons / colonnes enterrées)

XIIe XVe XVIe XVIIe XIXe XXe XXIe
 — moyen âge — — Renaissance — — Classicisme — — Eclectisme — — Modernisme — — Contemporain

Roman

Gothique

Préclassicisme Régence Baroque Néoclassique

Art Nouveau / Art déco

Destructions 1ère G.M Destructions 2ème G.M

Siècles des abbayes, commerce fluvial,
essor de draperie et des institutions religieuses
Culte de Ste Aldegonde - enceinte fortifiée

1087 : sac et incendie de l'Abbaye
? castrum «Regnier»
siècle des abbayes

1230 :crosse abbatiale

1469 : reliquaire
1478 : sac de Louis XI
1487 : 3è reconstruction
église Saint-Pierre

1678 : traité de Nimègue
1680 : fortifications Vauban

1793 : prise de Maubeuge
par les troupes révolutionnaires

1929 : Plan
D'Aménagement
d'Extension
et d'Embellissement

1946 : Plan Lurçat

● 1560 : chapelle et béguinage des cantuaines



● 1680 : Porte de Mons



● 1860 : BNF



● 1952 : Le Building



● 1621 : Collège des Jésuites



● XVIIe : Chapitre des Chanoinesses



● 1931 : Salle des fêtes - fb de Mons



● 1952 : I.S.A.I.



● 1680 : Chapelle des soeurs noires



● 1931 : piscine pasteur



● 1955 : Eglise St Pierre St Paul



● 1680 : Arsenal



● Edifice majeur non représentatif du style

● Edifice majeur représentatif du style



Éléments remarquables



Bâti traditionnel brique et pierre bleue / Ferronnerie



Détail architectural remarquable



Façade rénovée



Bâti patrimonial de la reconstruction

Éléments négatifs



Baie dégradée



Auvent dégradé



Arrière non traité



Perte d'homogénéité de la façade et enseigne commerciale trop imposante



Aménagement hétérogène des balcons

3. RENOUVELLEMENT URBAIN : GISEMENTS NUS OU EN RECONVERSION

Les travaux d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CAMVS ont permis d'identifier à l'échelle des 43 communes de l'intercommunalité le gisement foncier disponible à vocation habitat. Le centre-ville de la commune de Maubeuge présente plus de 16 hectares de gisement à vocation habitat (estimation par définition non exhaustive).

Environ 18% de ces gisements sont aujourd'hui des terrains nus, non bâtis ou déjà déconstruits. Le reste, soit plus de 13 hectares, est constitué de gisements à renouveler (friches, bâtiments à réinvestir, ...). Le centre-ville de Maubeuge est caractérisé par de grandes surfaces disponibles à plus ou moins long terme, qui représentent autant d'opportunités d'urbanisation futures. Ces opérations se doivent d'être exemplaires afin de requalifier l'image du centre-ville, notamment au regard de leurs implantations stratégiques : à proximité directe des lignes structurantes de transports en communs (lignes A, B, C, D et Citadine), des espaces verts de la ville et de la Sambre (cf. cartographie).

Le nombre de logements constructibles sur les gisements identifiés est estimé, soit via les projets et programmations déjà identifiées, soit via des hypothèses de densités minimales réglementées dans le PLUi (gisements accompagnés d'un astérisque). Au total, 835 logements sont potentiellement constructibles dans les prochaines années sur le périmètre du centre-ville. Les opérations « Brico Dépôt », « Clouterie », « Arsenal » et « Citroën » sont d'ores et déjà identifiées dans le programme Action Cœur de Ville Maubeuge. **L'opportunité d'inscrire d'autres sites stratégiques dans la convention doit être étudiée.**

Le périmètre du centre-ville comprend également le quartier des Provinces Françaises, quartier NPNRU. Les démolitions actées dans le cadre du programme et la dé-densification du quartier proposée doivent également être pris en compte. 305 logements ne seront pas reconstruits sur le quartier et le centre-ville de Maubeuge doit pouvoir proposer des logements pour éviter qu'une nouvelle population quitte le centre-ville.

Gisements nus identifiés :

- St Aldegonde* – 11 681 m², 41 logements estimés
- Brico Dépôt – 10517 m², 76 logements estimés
- Euromat* – 2312,11 m², 81 logements estimés
- Rue d'Hautmont* – 6821,62 m², 28 logements estimés
- 31 332,13 m², 226 logements, 1 site déjà identifié dans le cadre du programme ACV

Gisements à renouveler :

- Clouterie – 22227,80 m², 100 logements estimés
- Arsenal – 7003,19 m², 90 logements estimés
- Hopital* 67544,74 m², 255 logements estimés
- Citroën – 11356,12 m², 61 logements estimés
- Violaine* – 20 668,06 m², 103 logements estimés
- 609 logements, dont 3 sites déjà identifiés dans le cadre du programme ACV

* = estimation densité PLUi

En définitive, 530 logements nouveaux seront potentiellement constructibles au minimum en cœur de ville en densification de dents creuses ou en reconversion. 327 logements, sur 4 opérations, sont déjà identifiés dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

La question de la reconversion d'immeubles tertiaires, aujourd'hui vacants ou en passe de l'être, mérite également d'être posée (Banque de France, Chauss'expo, Bouchara, Mutuelle, ...)

Légende

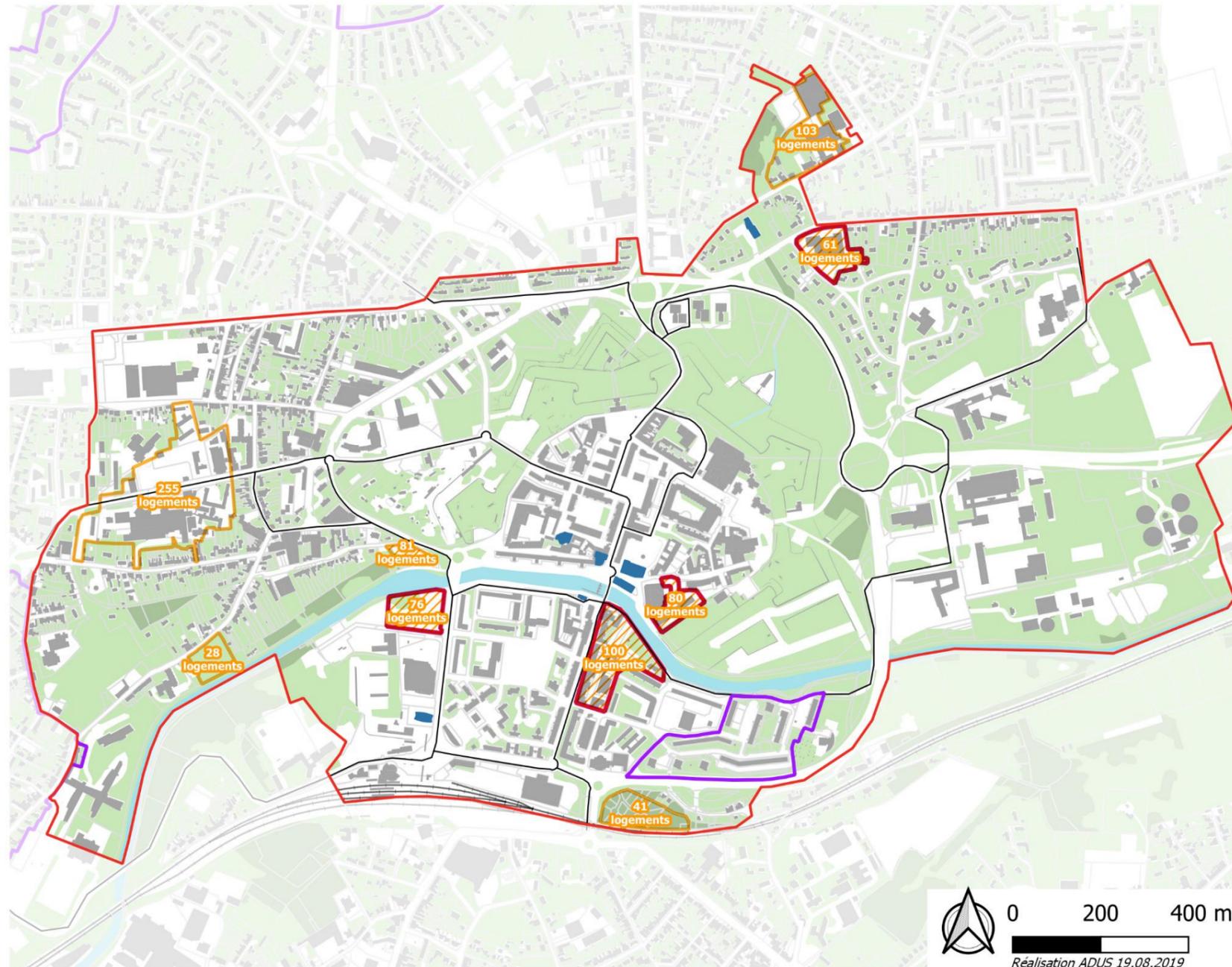
- Périmètre ORT
- Parcellaire
- Bâti

- Projet NPNRU
- Gisements à vocation habitat
- Secteurs avec projets identifiés
- Secteurs faisant l'objet de fiches actions dans le programme Action Coeur de Ville
- Bâti à questionner

- * = Estimation de logements d'après les règles de densités minimales du PLUi

- Lignes de bus STIBUS structurantes (lignes A, B, C, D et Citadine)
- Voie ferrée

- Espaces végétalisés
- Surfaces en eau



Sources : ADUS / PPIGE 2017

Action Coeur de Ville Maubeuge // Gisements

4. GISEMENTS ALTERNATIFS

- **Plus de 11 ha de stationnement** (d'après photo-interprétation ADUS, parkings accessibles sans grille), soit environ 4 850 places sur le périmètre ACV pour 10 080 places sur la commune de Maubeuge)

- Occupation parkings différentes heures de la journée



Vocation	Nombre de Places
COMMERCE	334
ENTREPRISE	7
EQUIPEMENT	1196
HABITAT	978
MIXTE	2333
TOTAL	4848

Légende

-  Périmètre ORT
-  Bâti avec toit terrasse
-  Bâti avec toit terrasse dans l'enceinte des remparts 11 ha



ACTION COEUR DE VILLE MAUBEUGE // POTENTIEL TOITS TERRASSES

5. DENSIFICATION DU PARC EXISTANT

- **Densité centre-ville**

Le secteur de l'ORT recouvre une diversité de morphologies urbaines et de densité :

- en périphérie : une densité faible entre 5 et 30 log/ha ;
- dans l'hypercentre reconstruit des densités moyennes entre 40 et 100 log/ha ;
- peu de secteurs de forte densité entre 100 et 150 log/ha (tissu historique préservé et habitat collectif dense).

Diversité formes urbaines adaptées parcours résidentiel des ménages ?

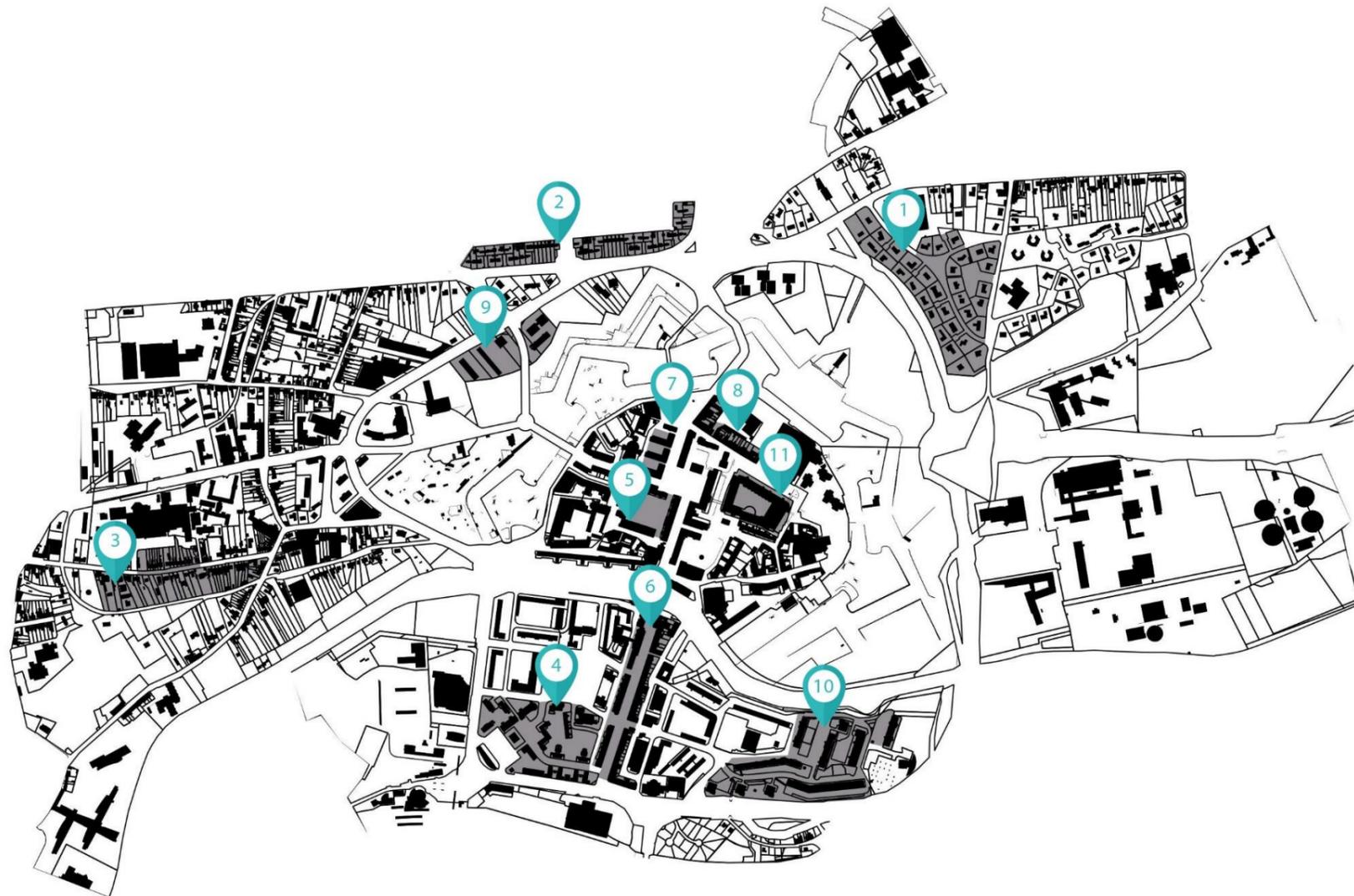
- **Provinces Françaises un quartier dédensifié**

Le projet de dédensification du quartier des Provinces Françaises entamé dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain ...

- **Potentialité densification parc reconstruction**

Cœur îlot, extension





SOURCES : ADUS / PPIGE 2017

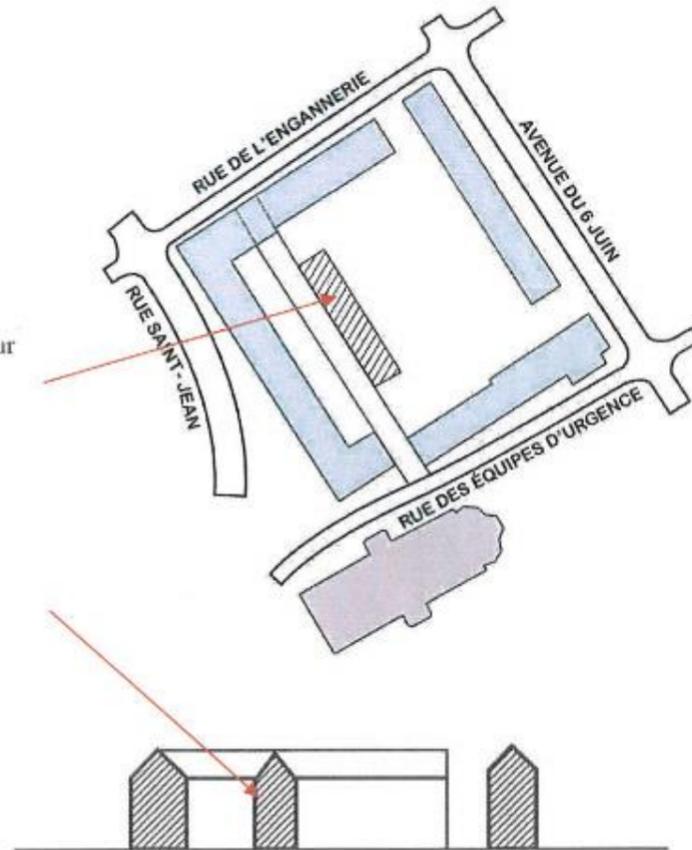


ACTION COEUR DE VILLE MAUBEUGE // DENSITÉ

Exemple densification

PLU CAEN

Des bâtiments structurants de cœur d'îlot peuvent être conservés.....
...ou créés en accompagnement d'une structuration des espaces libres ouverts à la circulation générale existants, aménagés ou créés dans l'îlot.

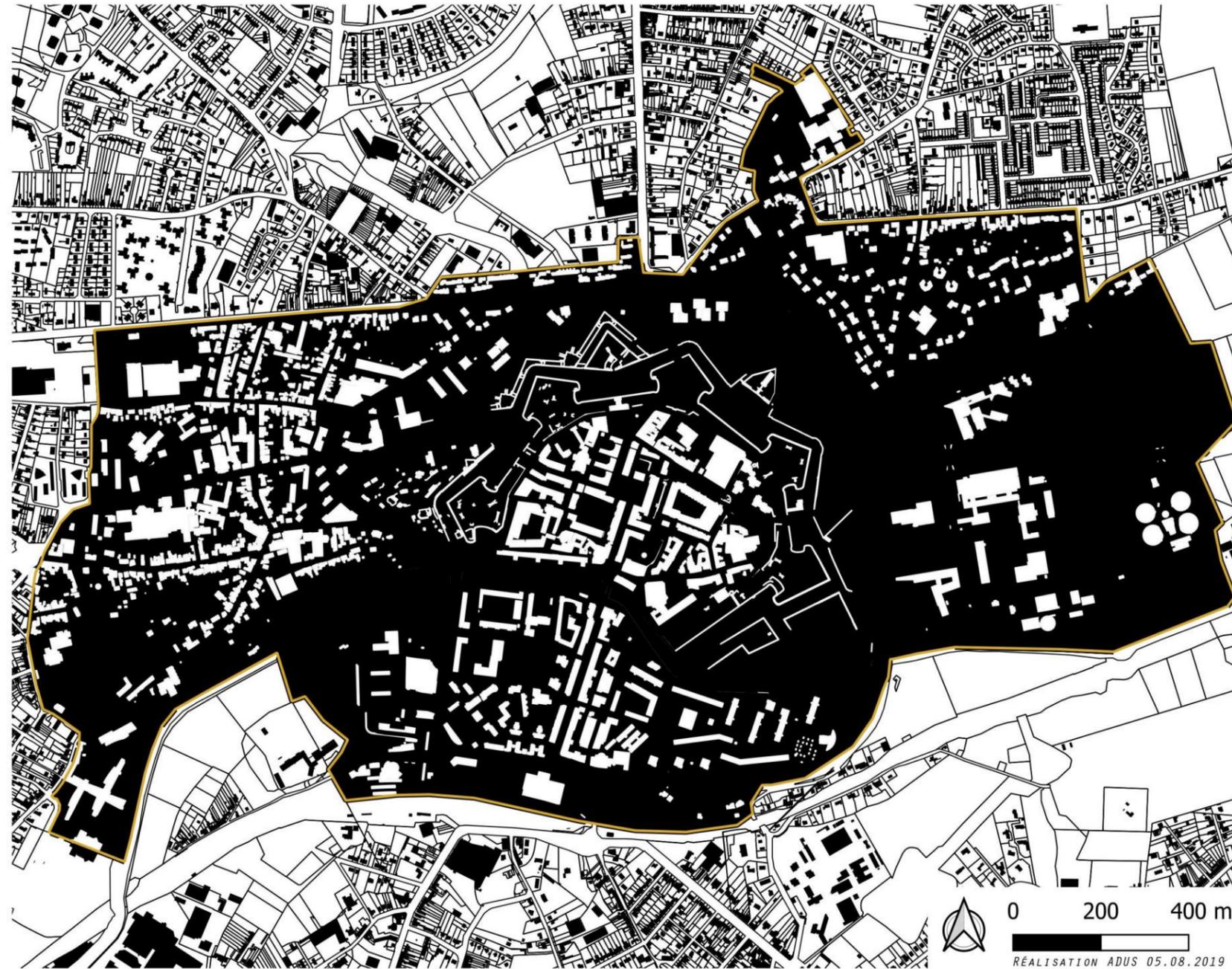


E. FONCTIONS ET DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS

1. CONTINUITE / COUPURES ET DYNAMIQUES

Légende

- ◻ Périimètre ORT
- ◻ Plein
- ◼ Vide



SOURCES : ADUS / PPIGE 2017



ACTION COEUR DE VILLE MAUBEUGE // MORPHOLOGIE URBAINE

- **Morphologie urbaine : un secteur d'ORT dominé par le vide**

- Le secteur de l'ORT se caractérise par un rapport plein / vide frappant avec environ: 40 ha d'espace bâti et 250 ha de « vide » (voirie, remparts, parkings, cours d'eau, autre)
- Les espaces publics intramuros sont très généreux mais le stationnement y est surreprésenté
- Le pôle d'enseignement supérieur apparait particulièrement consommateur d'espace

- **Un hyper-centre insulaire isolé de sa périphérie**

- Les fortifications, le boulevard urbain Charles de Gaulle, la voie ferrée sont autant de coupures physiques qui isolent l'hyper-centre
- Le cœur de nature de 40 ha que représentent les remparts est sous-utilisé

- **Des poches à requalifier**

- plaque by Europe, mairie, commissariat, ancienne Directe, concession auto, magasin Atlas

