

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain Développement Durable (OPAH RU DD)

**Porteur de projet :**  
CAD

**Descriptif du projet :**  
**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain Développement Durable**

### Enjeu, contenu du projet

#### **objectifs et enjeux du projet : description en texte**

La communauté d'agglomération du douaisis mène depuis sa création une politique habitat qu'elle souhaite ambitieuse :

- habitat public, au travers des opérations de programmation de logements sociaux et de l'Anru (liste 1 et 2),
  - habitat minier, au travers des programmes menés avec l'ex-Soginorpa,
  - habitat privé, au travers de programmes d'ANAH, de PIG et d'OPAH
- 
- C'est dans ce cadre que la communauté d'agglomération du douaisis a identifié en 2009 sur son territoire trois quartiers éligibles au titre de l'OPAH RRU DD, à savoir :
  - Un projet social avec
    - relogement des ménages concernés par des travaux lourds, sous réserve d'un objectif prioritaire de maintien dans le quartier de tous ceux qui le souhaitent (logements provisoires – logements temporaires – logements reconstruits)
    - plusieurs produits logements qualitatifs et accessibles dans le même quartier
    - des équipements et des services de proximité
  - Un projet urbain avec
    - des interventions directes sur des îlots ou morceaux d'îlots en péril ou à l'abandon
    - la reconquête de friches urbaines utiles (Sncf Pont de la Deûle, Cinémas Douai, etc..)
    - la réintroduction de la mixité, grâce à de nouveaux programmes ambitieux et qualifiants, ainsi qu'avec de petits équipements et services novateurs
  - Un projet économique avec
    - des interventions directes dans les immeubles dégradés comportant des baux commerciaux (ou couverts par des baux commerciaux)
    - le développement concret de la relation habitat-déplacement collectif (Pont de la Deûle et Douai)
    - le développement d'une collaboration avec l'artisanat du bâtiment
  - Un projet opérationnel avec
    - une OPAH-RU-DD prête à démarrer pour 5 années
    - des élus mobilisés pour agir maintenant
    - des outils et un partenariat local développés

L'enjeu de cette OPAH est de permettre à ces trois quartiers de redéfinir une nouvelle trame urbaine de valoriser leurs atouts afin d'attirer une population nouvelle en sus de celle déjà présente et permettre une croissance dynamique.

- Objet technique :...

Les trois quartiers visés doivent remplir des objectifs qualitatifs et quantitatifs..

## Pont de la Deûle à Flers en Escrebieux

### Objectifs qualitatifs

**Revaloriser le quartier dans son ensemble et limiter les ruptures urbaines et améliorer le cadre de vie**

#### **Valoriser les atouts existants**

- Aménager un « cœur » pour le quartier constitué d'un pôle commercial et d'un véritable patrimoine de qualité,
- Maîtriser le foncier pour assurer la qualité sociale et environnementale
- Développer et renforcer l'accessibilité du quartier (voies, gares, liaisons...) et notamment favoriser les liaisons interquartiers en créant des connexions internes notamment par le biais de liaison douce
- Mettre en valeur les services proposés et développer de nouveaux services.
- Développer les pratiques du quartier
- Lutter contre le déficit d'image
- *Tout ceci ayant pour but de traiter les enclaves majeures.*

#### **Requalifier et réhabiliter**

- Repérer et traiter l'insalubrité et la vacance, tout en luttant contre la précarité énergétique et permettre dans ce domaine pour tous les projets une amélioration significative des réhabilitations.
- Résorber les logements locatifs non décentes ou insalubres, et aider les propriétaires occupants modestes, présents, à améliorer leur logement.
- Reconstituer des façades urbaines qualitatives (exemple rue Jean Jaurès)

#### **Conforter la mixité**

- Développer l'accession sous toutes ses formes, de l'accession sociale à l'accession libre.
- Maintenir la diversité du parc existant par un dispositif d'amélioration incitatif.
- Donner aux habitants la possibilité de s'inscrire dans un parcours résidentiel à l'échelle du quartier (fort attachement)
- Répondre à des besoins en logements

### objectifs quantitatifs :

- d'accroître le parc locatif conventionné notamment au sein du parc privé (principalement à vocation sociale).
- de porter l'effort sur les logements occupés par des propriétaires modestes
- de mener des actions volontaristes de sortie
- de « recycler » une partie de parc privé vacant et/ou insalubre en logement social acquis amélioré
- Ce travail de réhabilitation pourrait également se traduire par la mise en place de chantier d'insertion et/ou la mise en place d'un système d'autoréhabilitation (type IGLOO)

### **Quartier de Douai centre ville :**

#### **Objectifs qualitatifs**

- Assurer le retour sur le marché de logements vacants principalement localisés à l'étage des commerces mais aussi des logements insalubres.
  - La résorption de la vacance et de l'insalubrité sur les ensembles identifiés passe aussi par la lutte contre les marchands de sommeil
- Mener une approche très qualitative des réhabilitations en visant en particulier la résorption de l'habitat insalubre mais également des nombreux logements vétustes.
  - *Avec pour fil conducteur la lutte contre la précarité énergétique*
- Redynamiser les secteurs en essoufflement sur le plan urbain et fonctionnel notamment les commerces vacants ...
- Combler le déficit d'image dont souffre le centre de Douai. Cela passe bien évidemment par une redynamisation du commerce.
- Inciter les propriétaires à la réhabilitation de leurs façades
- Lutter contre la précarité énergétique

#### **Objectifs quantitatifs**

- d'accroître le parc locatif conventionné notamment au sein du parc privé (principalement à vocation sociale).
- de porter l'effort sur les logements des propriétaires bailleurs, notamment les logements situés en dessus des commerces du centre ville
- de mener des actions volontaristes de sortie de « recycler » une partie de parc privé vacant et/ou insalubre en logement social acquis amélioré

## **Quartier d'Arleux centre :**

### Objectifs qualitatifs

#### **Requalifier et réhabiliter :**

- Repérer et traiter l'insalubrité et la vacance (notamment à l'étage des commerces), lutter contre la précarité énergétique et permettre dans ce domaine pour tous les projets une amélioration significative des réhabilitations.
- Résorber les logements locatifs non décents ou insalubres, et aider les propriétaires occupants modestes, présents, à améliorer leur logement.
- « Recycler » une partie de parc privé vacant et/ou insalubre en logement social acquis amélioré

#### **Conforter la mixité**

- Poursuivre le développement d'un parc locatif aidé à vocation familiale, et maintenir la diversité du parc existant par un dispositif d'amélioration incitatif.
- Donner aux habitants la possibilité de s'inscrire dans un parcours résidentiel à l'échelle du quartier (fort attachement)

#### **Aménager et structurer et améliorer le cadre de vie**

- Aménager un cœur pour le bourg ancien, maîtriser le foncier pour assurer la qualité sociale et environnementale, traiter les enclaves ponctuelles, pérenniser et valoriser le patrimoine.
- Notamment par le biais de la reconfiguration de la place du marché

### Objectifs quantitatifs

- d'accroître le parc locatif conventionné notamment au sein du parc privé (principalement à vocation sociale).
- de porter l'effort sur les logements occupés par des propriétaires modestes
- de mener des actions volontaristes de sortie
- de « recycler » une partie de parc privé vacant et/ou insalubre en logement social acquis amélioré  
de permettre aux logements situés au dessus des commerces d'être remis sur le marché de la location

Ces trois projets d'OPAH doivent permettre à chacun des quartiers de développer leur aire d'influence sur le territoire de la communauté d'agglomération du douaisis et au delà..

Ainsi le quartier de Pont de la Deûle, situé en périphérie de Douai a comme atout principal une gare de transport permettant des allers retours entre la métropole et Douai (deuxième gare du nord pas de calais en terme de voyageurs). Ce quartier est aussi situé en proximité immédiate de l'A21. Ce quartier peut potentiellement être totalement restructuré pour attirer à la fois de nouvelles populations du douaisis travaillant sur la métropole ou à l'inverse des populations de la métropole à la recherche d'un foncier moins onéreux.

Le centre ville de Douai doit être la locomotive du territoire en terme d'attractivité résidentielle, commerciale et urbaine. Le projet d'OPAH doit lui permettre de reprendre la première place dans ce cadre et de tirer vers le haut tout le territoire de la cad.

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

Le centre ville d'Arleux joue sur le canton de l'arleusis et même au-delà (pas de calais) le même rôle que le centre ville de Douai pour la communauté d'agglomération du douaisis. La reconstitution d'un centre bourg dynamique, commercial et avec des logements accessibles pour la population jeune du canton doit permettre à Arleux de dynamiser le canton sur les thématiques économiques touristiques et environnementales.

- PDU / projet tram D ouai/ SNCF gare
- Cette action devrait débiter au premier semestre 2011 et se terminer fin 2015 dans le cadre de la procédure de l'OPAH DD RU.
- La cohérence avec les capacités financières du maître d'ouvrage compte tenu des plans de financements prévus...

Communauté d'agglomération du douaisis a prévu 250 000 € de budget annuel pour l'équipe MOUS + 350 KE/ an pour la réhabilitation spécifique des logements privés dans le cadre de l'OPAH + cofinancement sur la ligne argent délégué de l'Etat OPAH (à ce jour non connaissance de cette ligne à long terme pour 2011 moitié somme consacrée à l'OPAH) + cofinancement des communes notamment pour les PO très sociaux.

Les éléments descriptifs des objectifs et enjeux du projet sont absolument nécessaires pour établir le scénario des dynamiques engagées

**Informations techniques nécessaires**

Éléments prévisionnels

- Le projet sera-t-il réalisé en 2020 ? (une seule réponse)

oui terminé

Le projet sera-t-il réalisé en 2030 ? (une seule réponse)

oui terminé / en partie / non / on ne sait pas

- le projet est il : (une seule réponse)
  1. une idée validée politiquement
  2. validé financièrement (en partie ou totalité)
  3. en travaux en 2010 - 2011

2. validé financièrement

Nature du projet : (choisir une seule nature)

Équipement métropolitain, Équipement, Eco quartier, Grand quartier, Plateforme multimodale, Parc d'activités

**Quartier structurant pour le territoire de la communauté d'agglomération du douaisis voire de l'arrondissement**

Connectivité transports

- Le lieu du projet est il connecté aux réseaux de transport en commun en site propre actuels ?

OUI

SNCF pour les trois quartiers / tramway (Douai centre)

- Le lieu du projet est il connecté aux réseaux de transport en commun actuels ?

OUI : bus SMTD/ taxibus

Localisation et point(s) d'accès - par quel modes ?

Mode ferroviaire

Mode routier (A21, départementale)

Consommation d'espace

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

- le projet consomme t il des espaces agricoles OUI ; NON ;
  - si le projet consomme des espaces agricoles, a-t-il aussi une part en renouvellement urbain ? (la requalification de friches industrielles, terils..., est considérée comme renouvellement urbain)

le projet ne consomme pas de terres agricoles, mais il a pour vocation de reconquérir des friches urbaines.

Logement

- le projet produit il des logements ? OUI ; NON et si oui, combien ?

oui logements sociaux notamment sur Flers en Escrebieux (projets NOREVIE, habitat 62-59) et Dorignies (PACT + projet commun sur terrain jouxtant les deux communes)

PLAI AA sur Douai , Flers et Arleux en projet

Réhabilitation de logements privés notamment insalubres et vacants permettant une remise sur le marché de nouveaux logements

**Repérage spatial du projet**

Une localisation précise du projet est demandée ; préférences pour l'obtention de données relatives à l'étendue des projets (liste par ordre de maniabilité pour la compilation):

**Opérations diffuses non cartographiées**

les données SIG fournies doivent être en LAMBERT 93 , de préférence en format MAPINFO (.tab) ou compatible. On donnera la localisation à la principale commune concernée par le projet.

les données spatiales sont absolument nécessaires pour établir le scénario des dynamiques engagées.