



EXPO les villes en mouvement – 1<sup>ère</sup> édition

« ROUBAIX : PARTENARIAT PRIVE ET AMENAGEMENT PUBLIC »

Débat du 13 février 2007

Salle Pierre de Roubaix – Mairie de Roubaix

Avec la présence de

- **Pierre DUBOIS**, Adjoint au Maire à l'Aménagement et à l'Urbanisme
- **Jean BADAROUX**, Directeur Général de la SEM Ville Renouvelée
- **Franck HELARY**, Directeur Régional Bouygues Immobilier Nord Ouest
- **Antoine MARRE**, Directeur Régional Icade Capri Nord
- **Dominique PETERMULLER**, Architecte Urbaniste Agence PANERAI PETERMULLER

Animé par **Hedwige de PENFENTENYO**, Directeur-Fondateur Fimbacte

## INTRODUCTION

### **Pierre DUBOIS**

L'histoire de Roubaix est indissociable de l'histoire de l'industrie textile depuis le jour où, en 1469, Pierre de Roubaix a édité une charte autorisant les roubaisiens à "faire drap de haute laine".

L'évolution de Roubaix est marquée par plusieurs facteurs :

- une explosion démographique : au 19<sup>ème</sup> siècle la population passe de 8 000 à 126 000 habitants sur une surface de 1 326 hectares.
- une transformation de cette ville belge en ville métissée avec une véritable ouverture sur le monde.
- une évolution permanente qui n'a pas cessé depuis 1958/60 avec une accélération depuis 1995 avec l'aide du GPV, et maintenant de l'ANRU.
- une dimension culturelle forte, ville d'art et d'histoire, Roubaix avec le Musée La Piscine qui a drainé 1 million de visiteurs en cinq ans.
- une capacité à innover

## PARTIE 1 ETAT BILANCIEL

### **Jean BADAROUX**

*Roubaix, c'est une volonté politique et de solidarité, la rencontre d'une ville et de la communauté urbaine avec une solidarité territoriale et des moyens mutualisés.*

Le renouvellement urbain est marqué par un terrain de rencontre entre initiatives privées et initiatives publiques mais il y a un ordre, c'est **l'initiative publique qui est déterminante**.

La ville a décidé de prendre son destin en main, avec une volonté politique forte d'agir, en concevant un processus de transformation de la ville intégrant une solidarité territoriale. A l'échelle d'un territoire d'un million d'habitants, de 85 communes, les moyens ont été mutualisés, pour aider tous les territoires.

La ville ne se contente pas de se mobiliser dans son espace public, exclusivement, façon régaliennne : voirie, giratoire, des équipements, élément structurant culturel...

Au milieu des années 90, le centre ville est marqué par une perte de dynamisme : 15% logements vacants, 30 000m<sup>2</sup> de commerce disparus.

Pour toute information

Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39  
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com



Une action a été engagée avec des opérateurs commerciaux : Mac Arthur Glenn et Altarea qui a contribué à réaliser 50 000m<sup>2</sup> de commerce. La ville a accompagné par des mesures cohérentes ces implantations : un travail d'entretien, de sécurisation des espaces publics, un travail sur le stationnement.

Ces premières alliances avec le privé ont fait naître un changement d'image fortement amplifié par le domaine de la culture.

Il faut donc une volonté politique et un temps de préparation pour transformer une ville.

### **Antoine MARRE**

Le promoteur immobilier investit s'il y a une capacité à susciter chez nos clients l'envie de s'installer.

Il existe deux types de clients

- accédants, jeunes, en résidence principale, habitant sur place
- investisseurs, venant de l'extérieur, qui doivent croire à la séduction de la ville (objectif : rentabilité de l'investissement et plus value immobilière).

Pour cela, il fallait une véritable impulsion donnée par les élus, la SEM Ville Renouvelée et l'ensemble des services de la ville.

Tous les ingrédients de l'attractivité d'une ville ont été travaillés ensemble : le transport sous toutes ses formes, les services, le commerce, l'activité puis le rayonnement culturel.

Le privé intervient tard ; sans le public, notre intervention n'aurait pas pu se faire.

En faisant référence au marketing urbain, il faut déployer une image forte : à chacun de se projeter, à l'avenir, dans une ville dans une position de succès. C'est un gage pour investir durablement sur la ville.

La réalisation d'une opération implique la mise en place de nombreux paramètres :

- rassembler des parcelles publiques et privées
- privilégier l'importance de l'opération par rapport à la réalité économique directe.
- intégrer des conditions de durabilité : maintenir un commerce existant, rouvrir une école et sécuriser ses alentours.

Aujourd'hui, la commercialisation a surtout séduit les investisseurs, mais les propriétaires résidentiels devraient se développer avec la signature du projet ANRU.

### **Franck HELARY**

3 conditions sont nécessaires pour un partenariat gagnant/gagnant.

- 1<sup>er</sup> mot clé : la **volonté politique** qui permet de prendre "le risque" car requalifier un quartier, changer ou faire évoluer l'image culturelle d'une ville comporte un risque politique et économique. Cette volonté intéresse l'initiative privée et entre autre l'immobilier. En effet, dans notre métier, on identifie les villes qui ont la volonté de changer : les villes en mouvement afin d'être partenaire de ce mouvement.
- Avec la **nécessité de construire** en France pour faire face au retard de logements. La notion de partenariat public privé c'est la certitude d'être garant d'un certain nombre de développements maîtrisés. Et le besoin aussi d'agir pour limiter la hausse du foncier.
- l'**intérêt économique partagé** par tous : face au besoin exprimé de devenir propriétaire, le développement de certaines zones par un urbanisme nouveau, une architecture de qualité permet de redynamiser, de requalifier certains quartiers.

### **Pierre DUBOIS**

Les choix stratégiques qui font le renouveau de Roubaix aujourd'hui et la capacité de se mettre en perspective pour franchir de nouvelles étapes datent de 1995 à 2001/2003, c'est le fruit d'un travail d'une dizaine d'années.

Cela n'est pas le fait du hasard, mais l'expression d'une capacité d'entreprendre qui

caractérise cette ville.

La ville se transforme, cela se voit et les habitants commencent à y croire.

## **2EME PARTIE : LES PROJETS**

### **Dominique PETERMULLER**

Roubaix connaît une mutation qui, des réalisations récentes aux engagements de projets ANRU, transforme progressivement le territoire de la ville grâce à un grand éventail d'actions.

L'attractivité de la ville amorcée aujourd'hui autant pour les entreprises, les emplois et la résidence sera renforcée par les projets à court, moyen et plus long terme.

A la suite de la requalification du centre, largement engagée, les projets ANRU se concentreront sur les différents quartiers afin d'y poursuivre la dynamique de remise en valeur.

Mais la ville de Roubaix souhaite également définir les grandes orientations de son développement au delà du court et moyen terme des projets ANRU.

Ces actions porteront progressivement sur les espaces publics. En effet, comme la superficie de la ville est de 1 000 hectares, et que le centre et ses équipements, le canal et son paysage paisible ou les grands parcs, sont à portée de main, la requalification des espaces publics de liaison entre les quartiers, ou depuis les quartiers vers le centre ou le canal, pourrait permettre de bénéficier de l'ensemble de ces atouts, à pied ou à vélo dans de bonnes conditions. Dans le même esprit, la ville possède plus de treize places de dimensions imposantes peut-être encore trop peu utilisées qui pourraient devenir des lieux identifiables et attractifs par leur aménagement.

La mutation de Roubaix porterait par ailleurs sur celle des franges, porteuses de grands terrains et de grands bâtiments souvent remarquables, dont la réintroduction dans le cycle de la vie urbaine donnerait un signal fort aux quartiers populaires qui en sont riverains.

### **Jean BADAROUX**

Les propositions qui ont été faites permettent de tracer la poursuite d'une action de renouvellement urbain dans l'avenir :

- Franchir le boulevard des Nations Unies c'est-à-dire épaissir le centre ville. Il y a quelques années le centre ville était peu visible, car il n'y avait plus de commerces, plus d'habitants.  
Donc l'idée de l'étendre, de l'épaissir montre bien qu'il existe à nouveau.
- La réutilisation des friches ; on commence à mesurer la rareté de ces lieux mais c'est là que se situe le potentiel du territoire, de ce que nous ferons et de la densité d'usage que nous donnerons à cet ensemble dépendra largement la prospérité de demain et la cohérence des actions que nous pouvons engager.

Les aménageurs représentent toujours les images des opérations une fois terminées. Or dans ces territoires ce qui me paraît important est presque autant le temps pendant lequel le projet se fabrique : qu'est ce que l'on fait de ces territoires pendant ce temps où nous sommes aménageurs ?

Ces lieux sont dans la ville, habités et fréquentés : comment faire pour qu'ils soient utiles alors qu'ils sont en attente d'usage et d'affectation ?

Les projets urbains doivent continuer à s'inventer en marchant, ils doivent se fabriquer, ils doivent être un théâtre permanent et pas seulement un espace de chantier. Il faut que cette ville en transformation reste une ville vivante parce que en transformation.

### **Pierre DUBOIS**

Il y a 3 défis à relever avec les nouveaux projets :

1<sup>er</sup> défi : La gestion, le temps des opérations, des opérations ANRU qui concerne plus de 50% de son territoire et environ 50% de sa population.

*Pour toute information*

*Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39  
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com*

2<sup>ème</sup> défi : Le rythme à maintenir dans la durée. Il faut avoir la capacité à la fois technique, professionnelle d'ingénierie financière pour maintenir ce rythme dans la durée, pendant les 10 prochaines années.

3<sup>ème</sup> défi : Il s'agit de faire découvrir de nouveaux horizons, de nouvelles frontières, cela permet de mettre en perspective des espaces renouvelés que l'on ne voulait plus voir comme le canal.

Il faut convaincre des habitants de cette capacité de modifier en profondeur un cadre de vie. Une ville en mouvement, c'est certes de se questionner, de faire, mais dans tous les cas de toujours rebondir pour aller encore plus fort en avant.

### **Antoine MARRE**

Plus qu'une ville en mouvement, Roubaix est devenue la ville du mouvement : une ville d'entrepreneurs, dans laquelle on pourra continuer à construire en réponse à nos besoins d'aujourd'hui mais surtout à nos besoins de demain.

### **Franck HELARY**

Parce qu'il y a à la fois de la volonté et de la raison, Roubaix s'est bien développé et poursuivra son développement dans la cohérence.

### **CONCLUSION :**

#### **Pierre DUBOIS**

La mise en perspective sur 2020-2025, permet aux projets urbains d'être débattus et appropriés par le plus grand nombre.

La recherche permanente de la qualité, à la fois dans le traitement de l'espace public, dans les opérations d'habitat est fondamentale. L'exigence de la qualité demande une construction partagée, quelque fois âpre, exigeante. Nous avons encore des efforts à faire mais nous ne pouvons pas baisser la garde.

Il faut pousser les exigences de qualité le plus loin possible en innovant, en créant, en mettant la barre extrêmement haute.

Sans oublier l'importance de la qualité des équipes de techniciens, d'élus, de militants urbains.

Une ville qui se transforme, c'est également une prise de risques, le fait que rien n'est jamais gagné.

C'est une remise en question qui nécessite de se battre pour faire en sorte qu'un projet urbain devienne une réalité!