

Programme de renouvellement Urbain

Le quartier « du Moulin »

Ville de Laure les Bains

Agglomération de Lisibac

De l'agglomération au quartier

 Quartier Politique de la ville

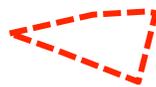
 Quartier NPNRU

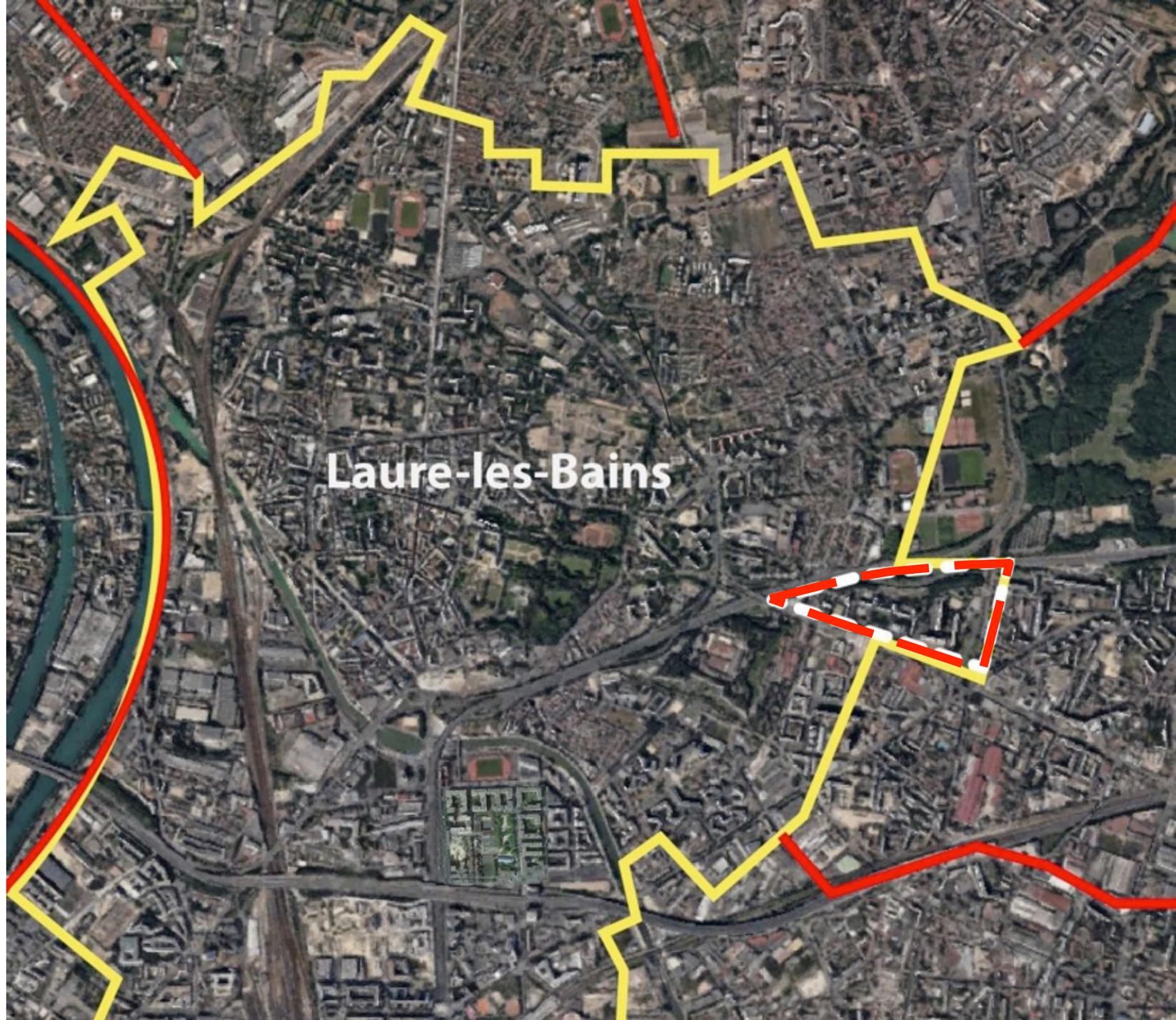
L'Agglomération de LISIBAC :
372 841 habitants
7 communes

LAURE LES BAINS :
98 409 habitants



LAURE LES BAINS

 Le quartier du Moulin





- Un territoire en **relance de développement économique** – en particulier sur la partie sud de la ville de Laure les Bains.
- Un territoire **connecté par un réseau de transports** développé aux pôles économiques majeurs de la région
- Un territoire riche de **sa vie sociale, de sa diversité ethnique, culturelle** de ses habitants et usagers.
- Un territoire qui connaît une **nouvelle attractivité résidentielle**



- Un **tissu urbain hétérogène** : zones industrielles, habitat du début du 20^{ème} siècle, cités d'habitat collectif, zones d'habitat pavillonnaire
- De grandes infrastructures de transport constituant de véritables **coupures urbaines** entre les différents morceaux du territoire
- Un développement du territoire qui s'est réalisé de manière **contrastée et inégale**.
- Certains quartiers (dont le quartier du moulin) subissent **un fort éloignement des centralités locales**.
- Une part importante de la **population la plus fragile se trouve concentrée** dans les quartiers issus de l'urbanisme des années 60 et 70 (dont le quartier du Moulin)

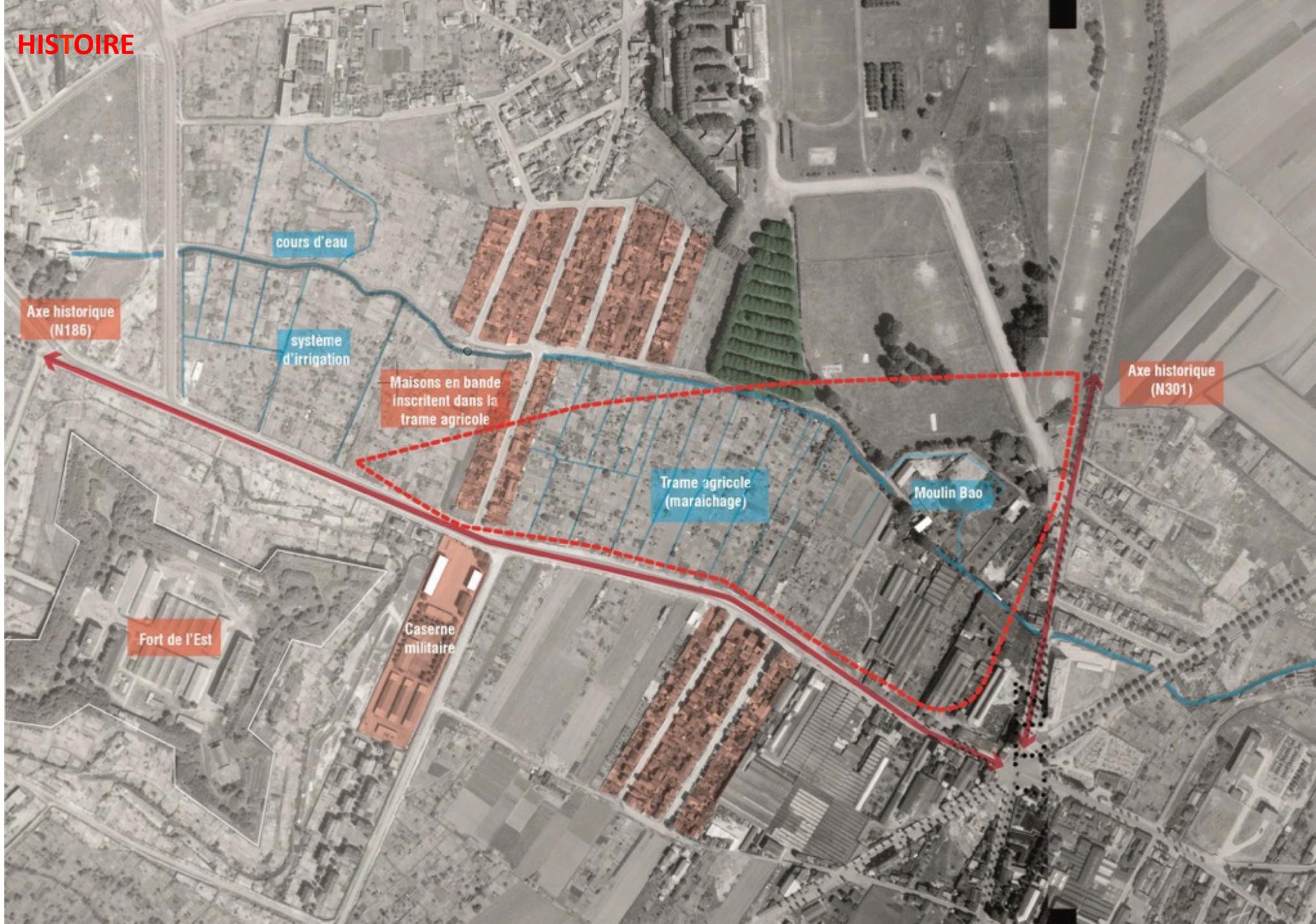
Le quartier du Moulin : Historique

L'industrialisation a des effets sur le besoin en logement. Pour y faire face, l'Etat s'engage dans une **politique forte de constructions de logements** notamment dans les villes présentant un fort développement industriel.

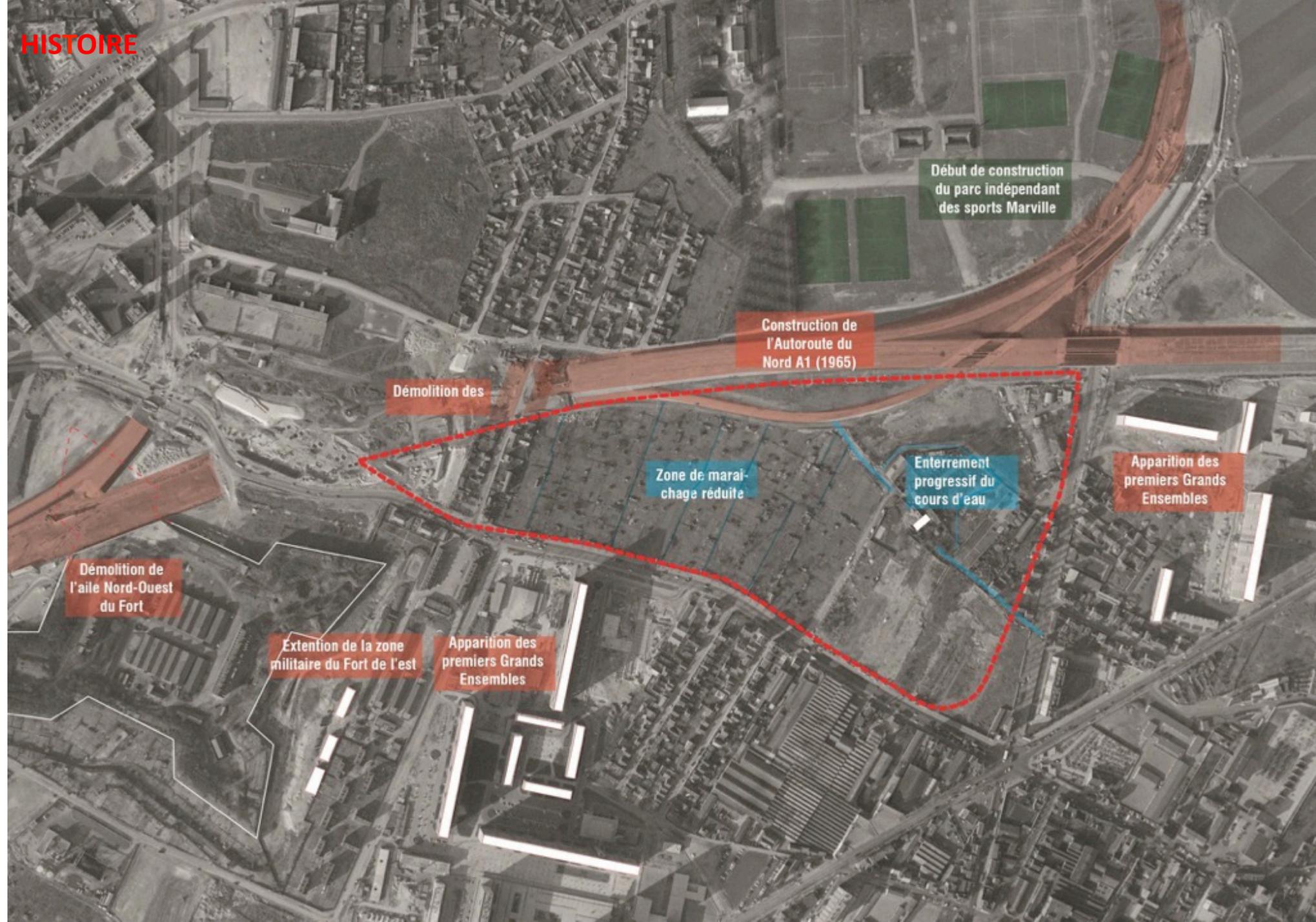
En 1968, la ville acquière des **terrains agricoles** pour construire le quartier. A Laure les bains, un **architecte - urbaniste** est nommé pour construire durant 15 ans les grands ensembles du territoire.



1954



1965



HISTOIRE

Début de construction
du parc indépendant
des sports Marville

Construction de
l'Autoroute du
Nord A1 (1965)

Démolition des

Zone de marai-
chage réduite

Enterrement
progressif du
cours d'eau

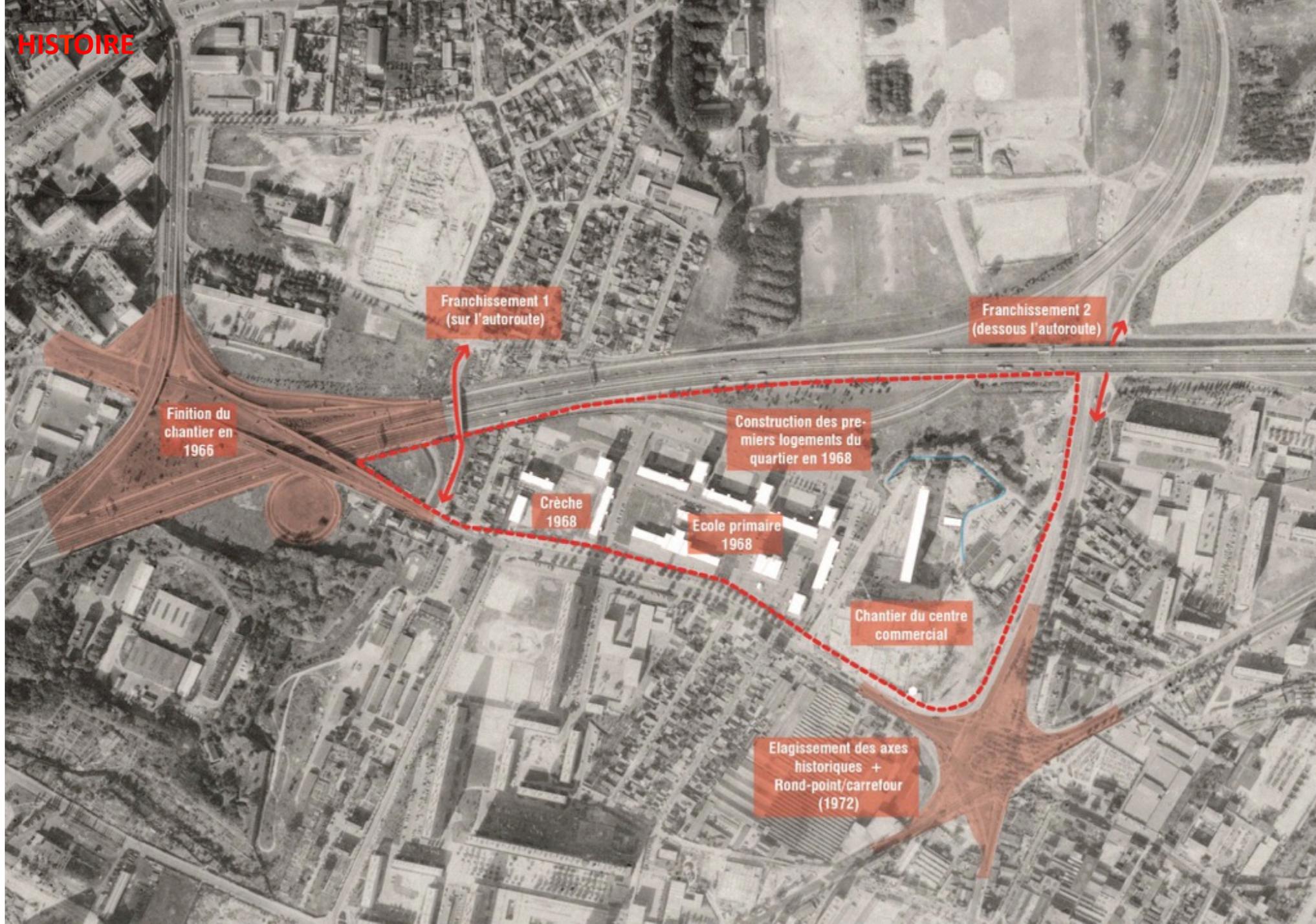
Apparition des
premiers Grands
Ensembles

Démolition de
l'aile Nord-Ouest
du Fort

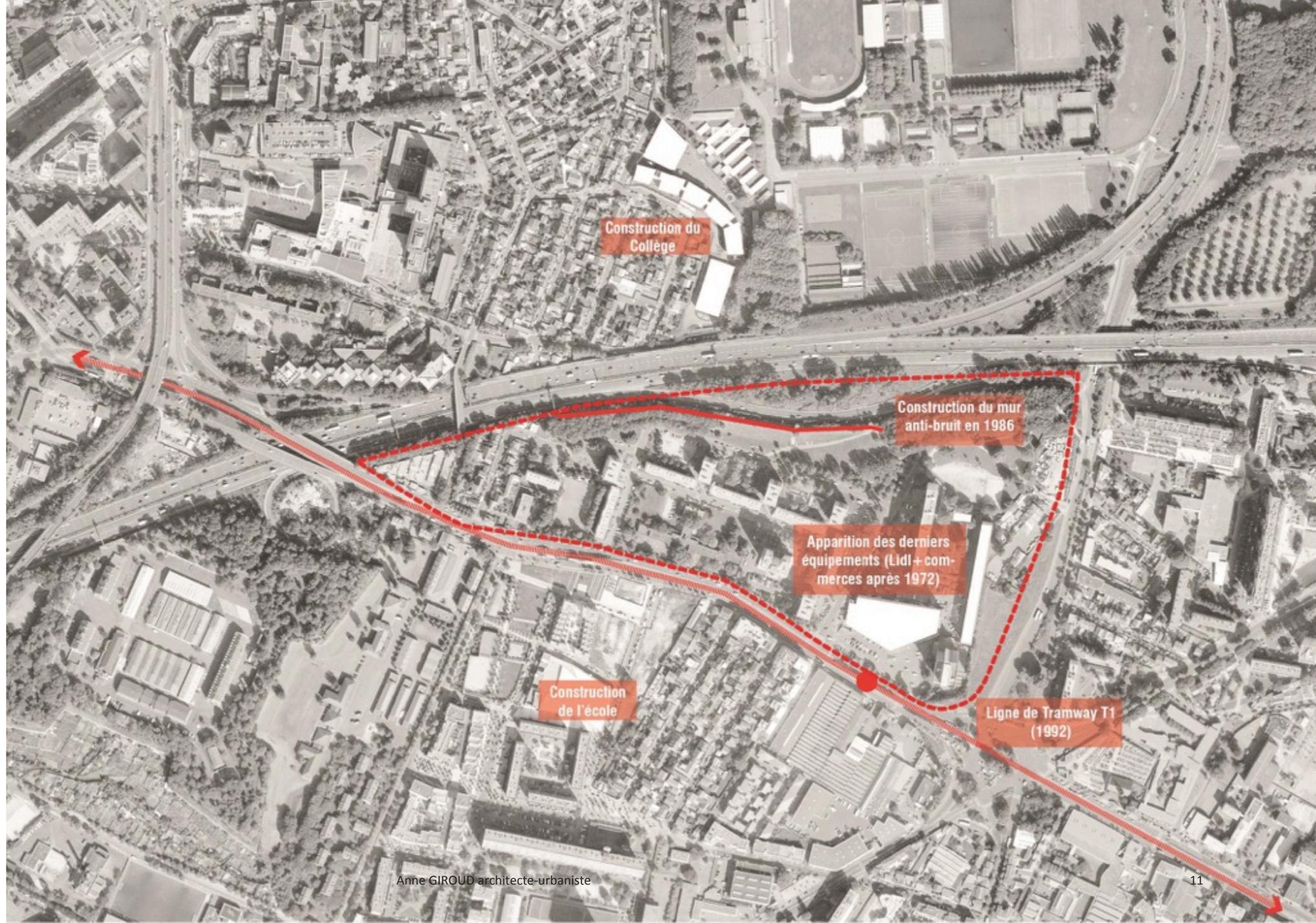
Extention de la zone
militaire du Fort de l'est

Apparition des
premiers Grands
Ensembles

1972



2016







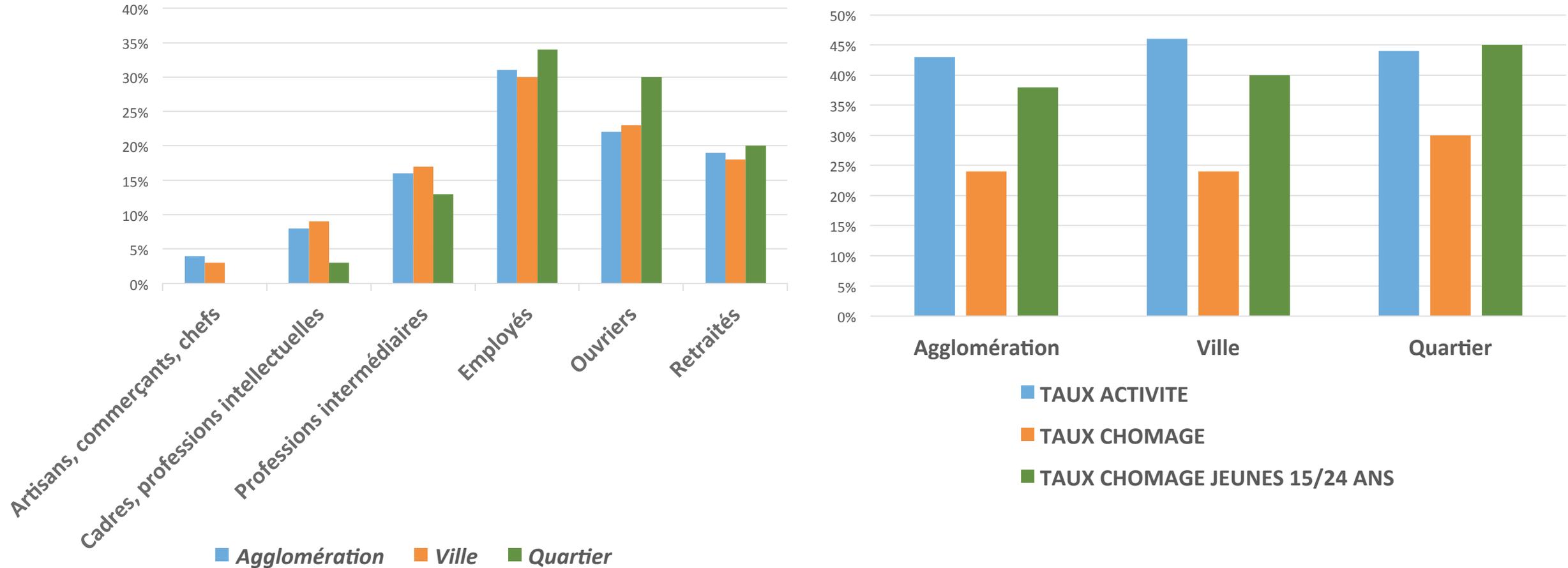
Le quartier du Moulin : Aujourd'hui

Quartier du Moulin : une population plus jeune et plus précaire

- ✓ 3 210 habitants
- ✓ **41% de la population a moins de 25 ans**, contre 37% dans le reste de la ville
- ✓ Le quartier compte **32% d'étrangers**, contre 30% dans la ville, 22% dans le département et 13% dans l'ensemble de la région.
- ✓ **Le revenu médian** par unité de consommation est **de 10 400**, contre 14 810 dans le reste de la ville et 22 243 dans la région.
- ✓ **Le taux de pauvreté est de 41,9%** contre 36,7% dans le reste de la ville.
- ✓ Le taux de logement social est de 78,9% au Moulin contre 39% dans le reste de la ville

Niveau de diplôme le plus élevé de la population non scolarisée des 15 – 24 ans

QUI VIT DANS LE QUARTIER ?



79% des demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM) sont de la catégorie employés (qualifiés et non qualifiés)

QUI VIT DANS LE QUARTIER ?

Si la ville de Laure les Bains a connu une décroissance démographique de 1985 à 1995 due aux effets de la désindustrialisation, **elle regagne de la population depuis 1999 (+ 18% de 1999 à 2012).**

Depuis le 19^{ème} siècle, l'agglomération et notamment la ville ont été des terres d'accueil pour les populations migrantes. Ce phénomène s'est accentué durant la période de l'industrialisation avec la **venue importante d'une main d'œuvre ouvrière étrangère.**

La part des ménages imposés sur le quartier est à 42 % quand elle est à 71% pour la Région.

	Agglomération	Ville	Quartier du Moulin
Nombre d'habitants	372 841	98 409	3 210
Nombre de ménages	143 400	39 364	1 187
Population active	186 421	49 205	1 605

	Agglomération	Ville	Quartier du Moulin
% hommes	50%	51%	50%
% femmes	50%	49%	50%
Part des jeunes de moins de 25 ans	37%	37%	41%
Part d'étrangers	29%	30%	32%

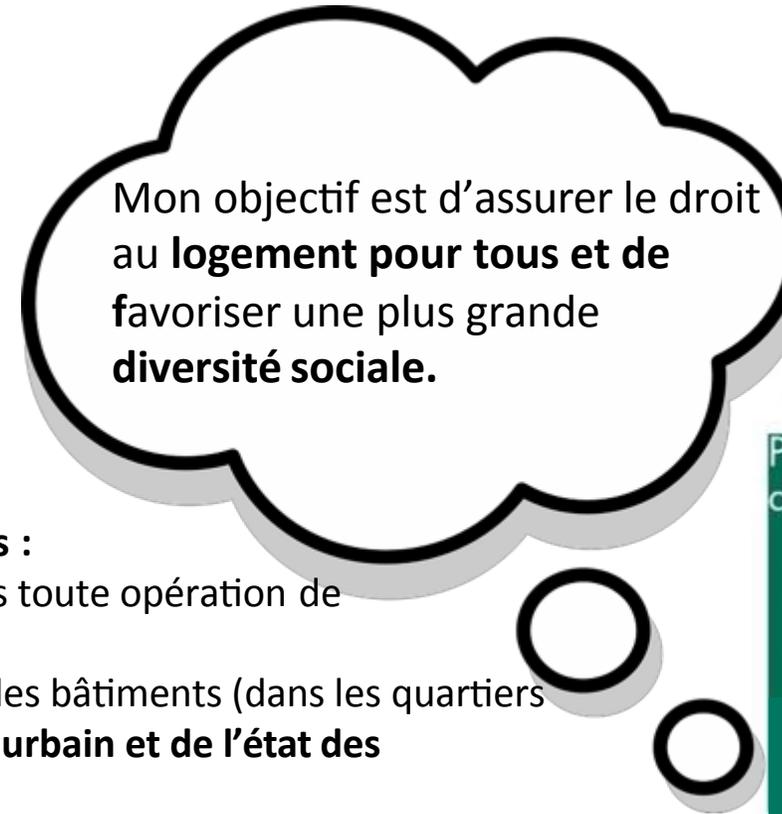
	Agglomération	Ville	Quartier du Moulin
Part des ménages imposés	53%	44.1%	42%
Revenu médian par unité de consommation	12 165	14 481	10 400
Taux de pauvreté		36,7%	41,9%

UN PROJET QUI DEVRA S'INSCRIRE DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le nouveau Programme Local de l'Habitat communautaire a été approuvé en 2015.

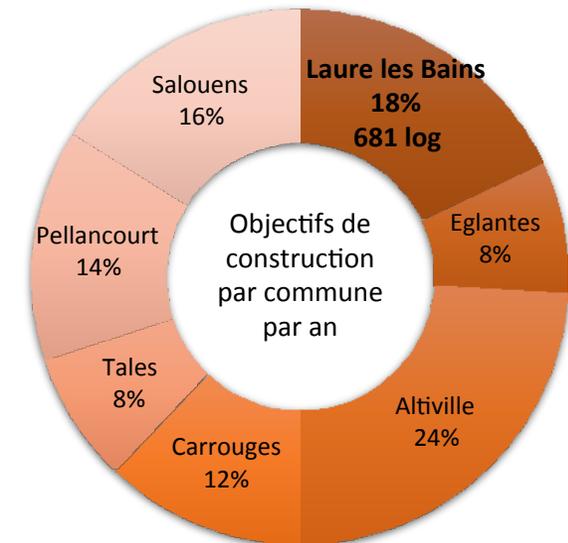
Il fixe la programmation annuelle de logements pour la période de 2016 à 2030 (3 781 sur l'agglomération).

40 % de ces logements seront des logements locatifs sociaux (30% PLAI - 50% PLUS - 20% PLS)



Pour mettre en œuvre ses objectifs :

- **40% de logements sociaux** dans toute opération de construction neuve
- Un programme de **démolition** des bâtiments (dans les quartiers en NPNRU) en regard **du projet urbain et de l'état des bâtiments**
- Un programme de **réhabilitation de l'ensemble du parc social**
- Un maintien de l'offre quantitative de logements sociaux en reconstruisant **autant de logements sociaux (PLUS et PLAI) qu'il en est démolit.**
- Un programme de **diversification** de l'offre de logements par les constructions neuves (locatif intermédiaires – logements en accession dont 1/3 en accession sociale).



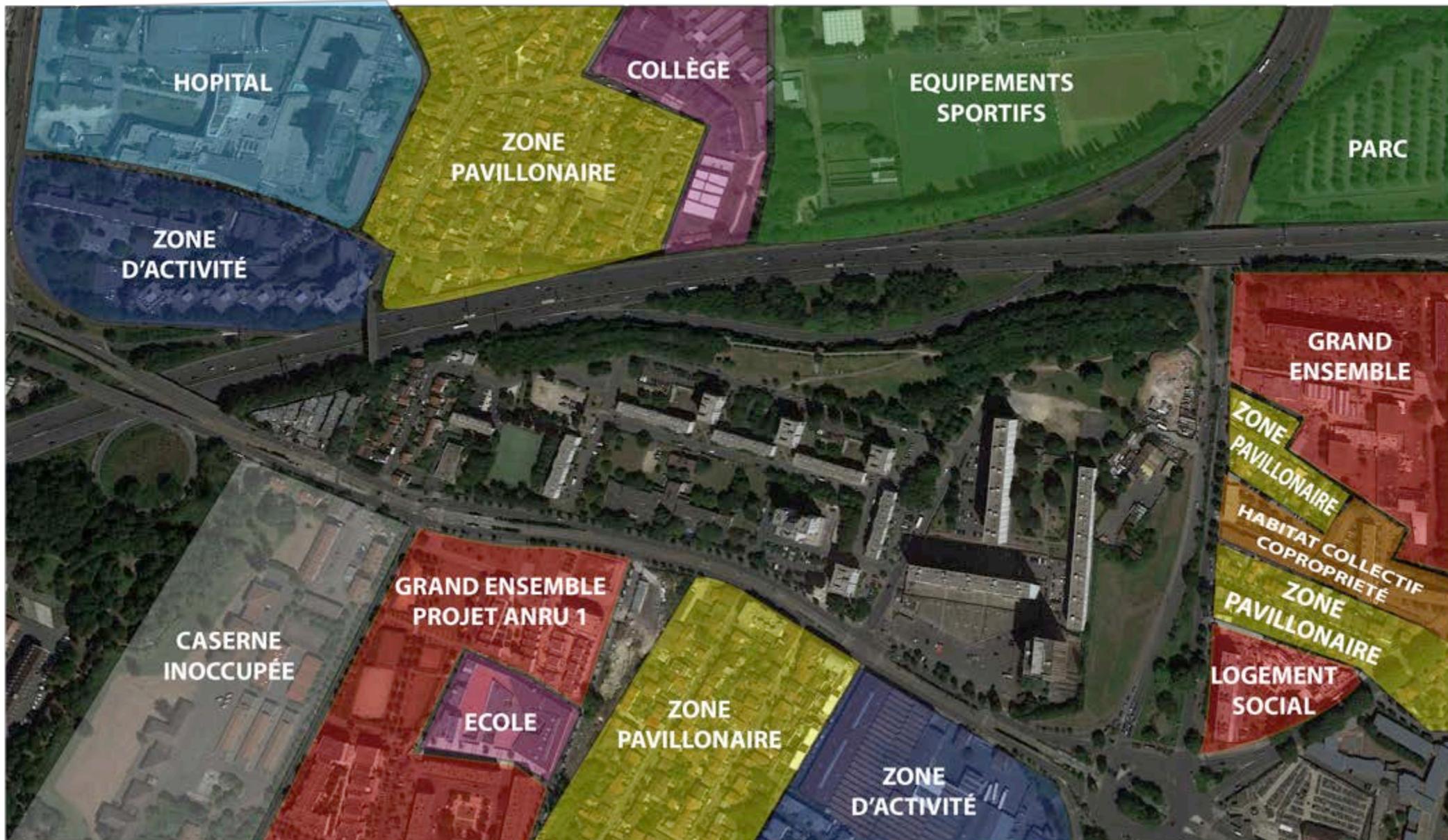
UN PROJET QUI DEVRA S'INSCRIRE DANS LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le renouvellement de l'offre, le renouvellement urbain

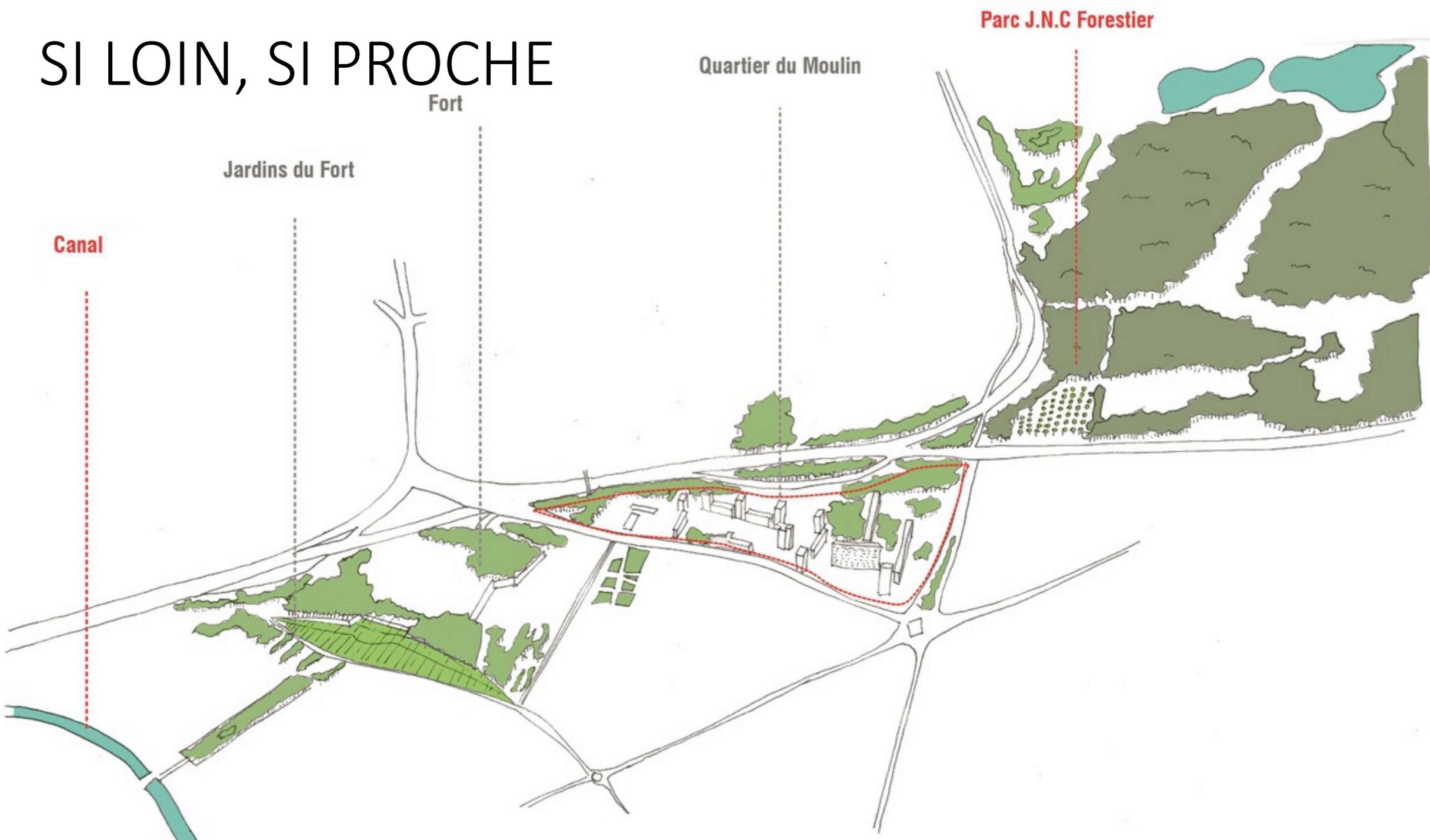
- **Toutes les communes de l'agglomération participeront à la reconstitution de l'offre de logements sociaux** nécessaires au programme du renouvellement urbain.
- Dans le cadre du programme du renouvellement urbain et pour permettre le relogement des familles seront privilégiées la construction de **logements en PLAI**.
- Les nouvelles offres devront prendre en compte : **les enjeux de la mixité sociale dans les quartiers et les souhaits des ménages devant être relogés**.

Groupe 1 :

Le quartier et son environnement



SI LOIN, SI PROCHE





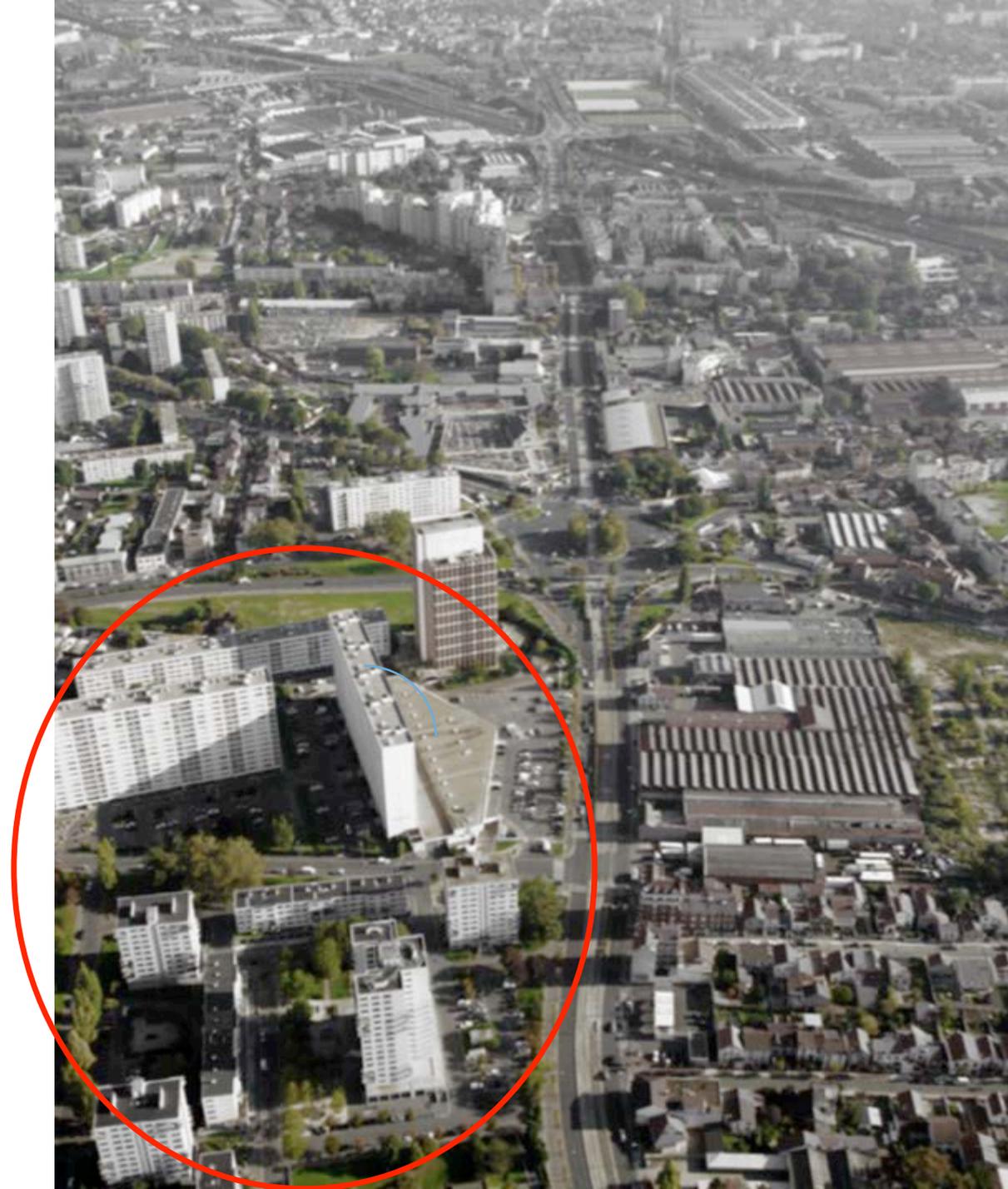


Environnement du quartier

Le long de la voie départementale entre les deux communes de Laure les Bains et Carrouges

Toutes les entrées du quartier sont positionnées sur cette voie :

- Par le centre commercial
- Par la crèche
- Par la rue des pavillons



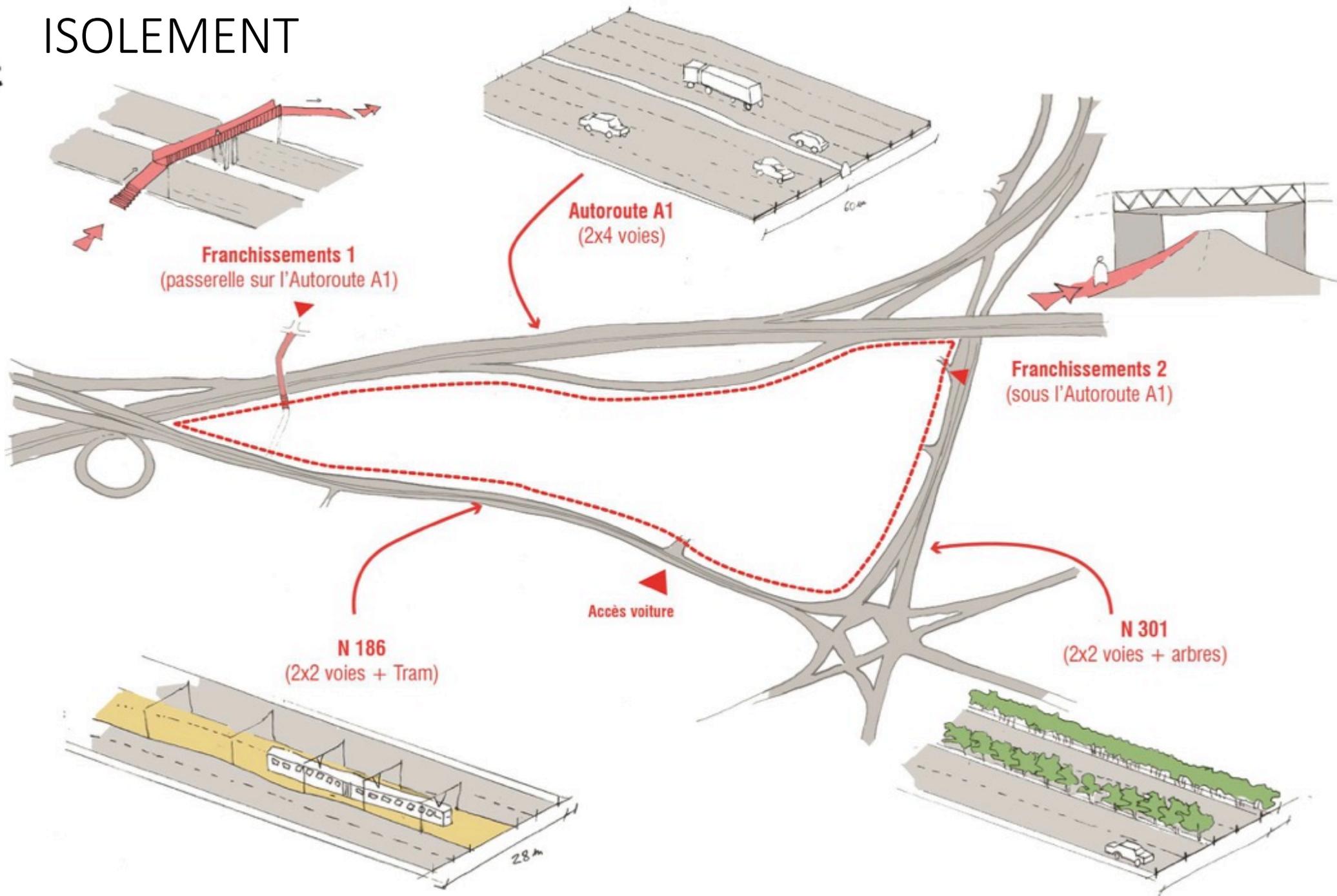
ISOLEMENT

Le quartier du Moulin est entouré par **des infrastructures routières**

- . Au nord : l'autoroute
- . A l'ouest : le carrefour de jonction de l'autoroute et des départementales
- . Au sud : la départementale

Un seul passage au dessus de l'autoroute : le pont Bourrel ; il est le passage obligé des collégiens et lycéens pour se rendre dans leurs établissements scolaires.

Après la construction de l'autoroute, un mur anti bruit a été construit par l'Etat. En raison de la topographie du lieu, une butte a été adossée au mur.



L'accès au parc : le franchissement de l'autoroute



Le franchissement de l'autoroute



La départementale

L'autoroute l'isole du quartier, limite notamment l'accès au parc.
Les connexions piétonnes sont rares et atrophiées par la forte présence des infrastructures routières.

Le parc J.C.N. Forestier



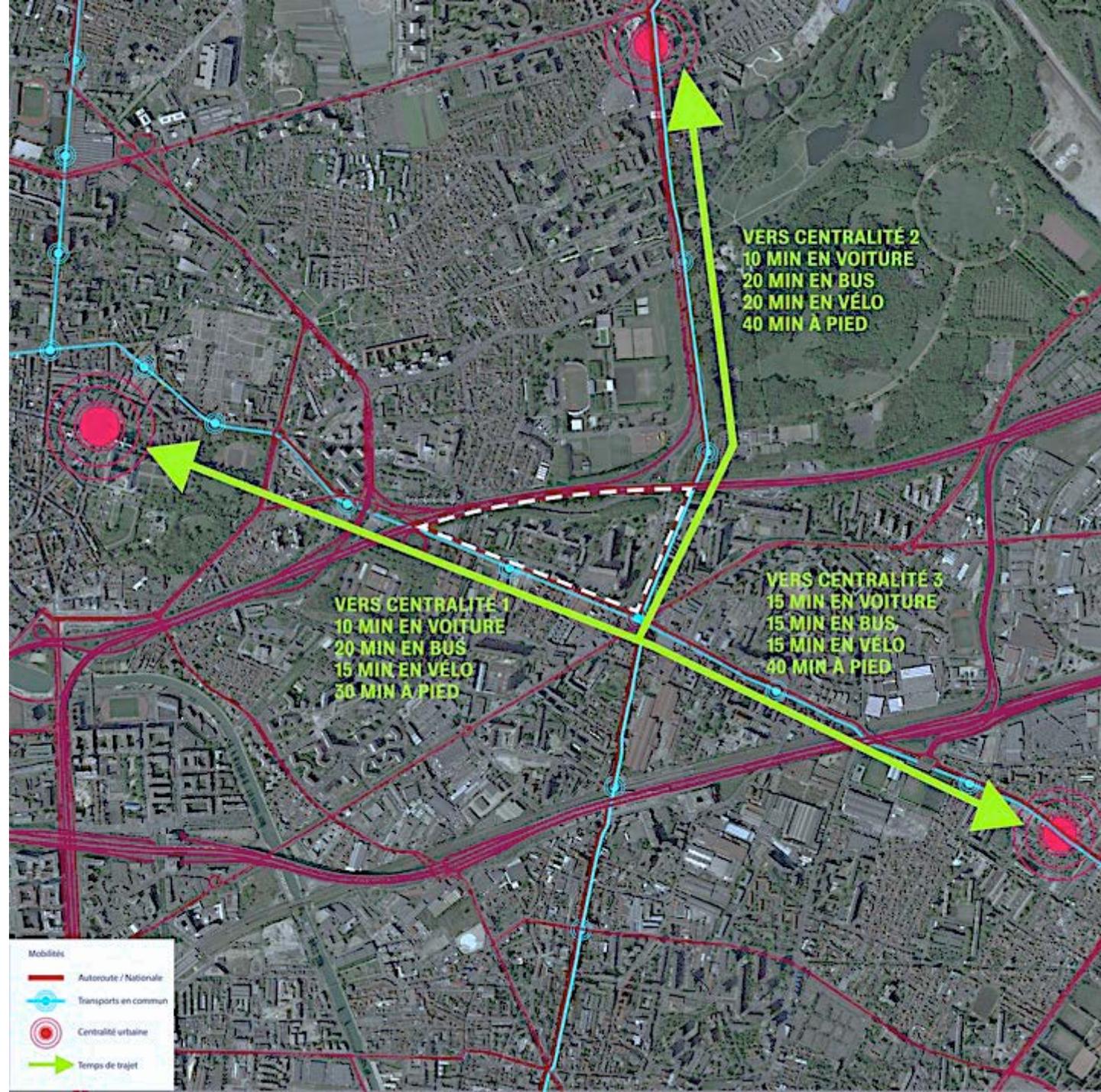
Le parc JCN Forestier est un espace vert de détente et de loisirs exceptionnel mais qui ne profite pas suffisamment aux habitants.

*Les habitants se plaignent de
leur isolement.
Ils ont le sentiment d'être loin
de tout*

Centralité 1 vers le centre ville de Laure les Bains

Centralité 2 vers le centre ville de Talès

Centralité 3 vers le centre ville de Carrouges



MOBILITE

Un **diagnostic MOBILITE** a été réalisé sur le quartier à travers des enquêtes qui ont permis de montrer la répartition entre les différents modes de déplacements :



Marche = 45 %



Transport en commun = 29 %



Voiture = 23 %



Vélo et 2 roues motorisées = 3%

Le nombre d'accidents de la route est important sur l'agglomération.

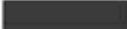
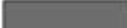
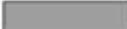
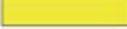
Les usagers les plus **vulnérables sont les piétons** - en particulier les enfants - et les **deux-roues motorisés**.

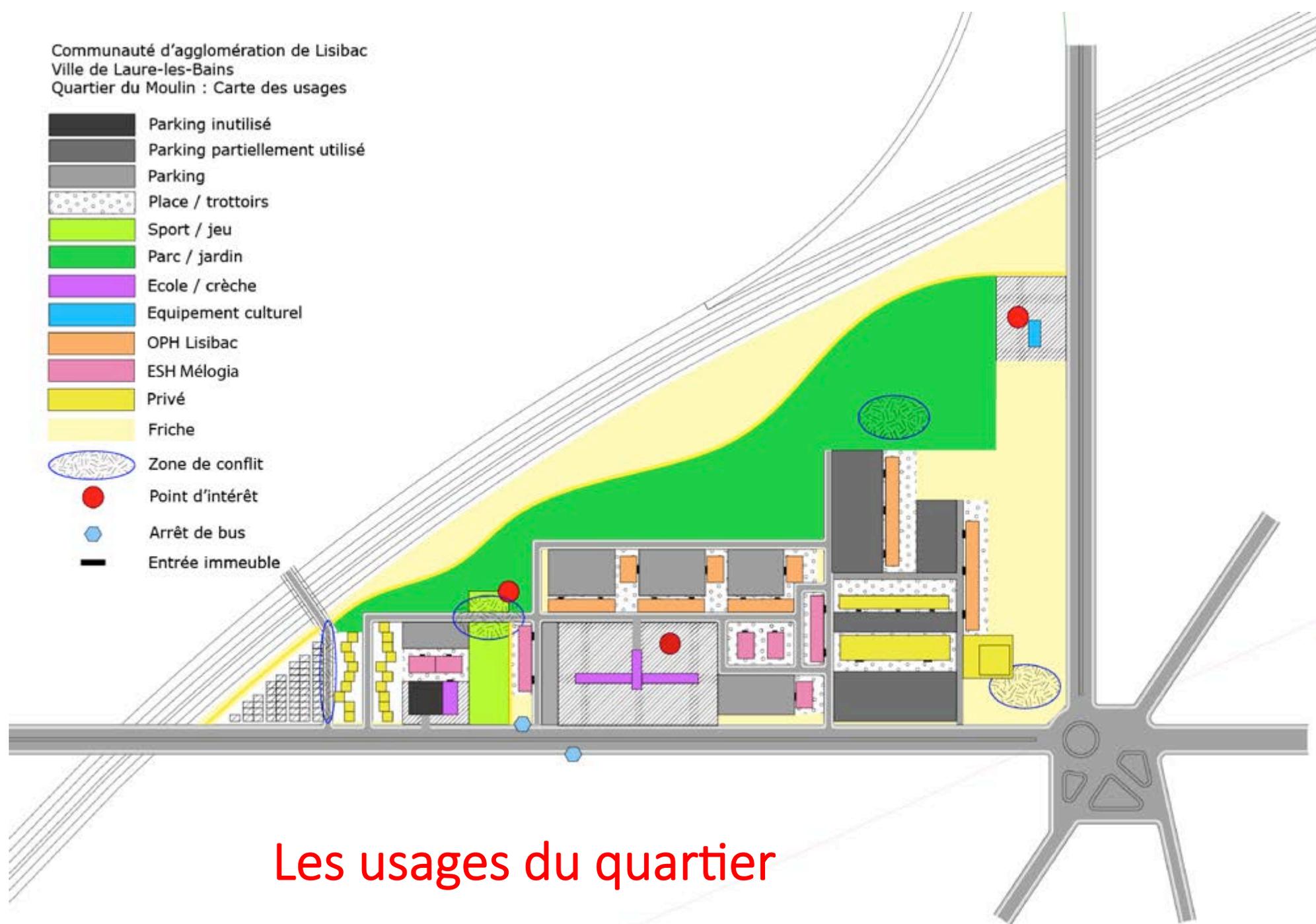
Par ailleurs, tous les **parkings de plein air** sont peu utilisés. On observe un taux d'utilisation assez faible en journée (20%), les zones les plus stationnées étant celles à proximité du supermarché et un peu supérieur en soirée (30%).

Groupe 2 :

Les usages et les équipements du quartier

Communauté d'agglomération de Lisibac
Ville de Laure-les-Bains
Quartier du Moulin : Carte des usages

-  Parking inutilisé
-  Parking partiellement utilisé
-  Parking
-  Place / trottoirs
-  Sport / jeu
-  Parc / jardin
-  Ecole / crèche
-  Equipement culturel
-  OPH Lisibac
-  ESH Mélogia
-  Privé
-  Friche
-  Zone de conflit
-  Point d'intérêt
-  Arrêt de bus
-  Entrée immeuble



Les usages du quartier

LE COMMERCE

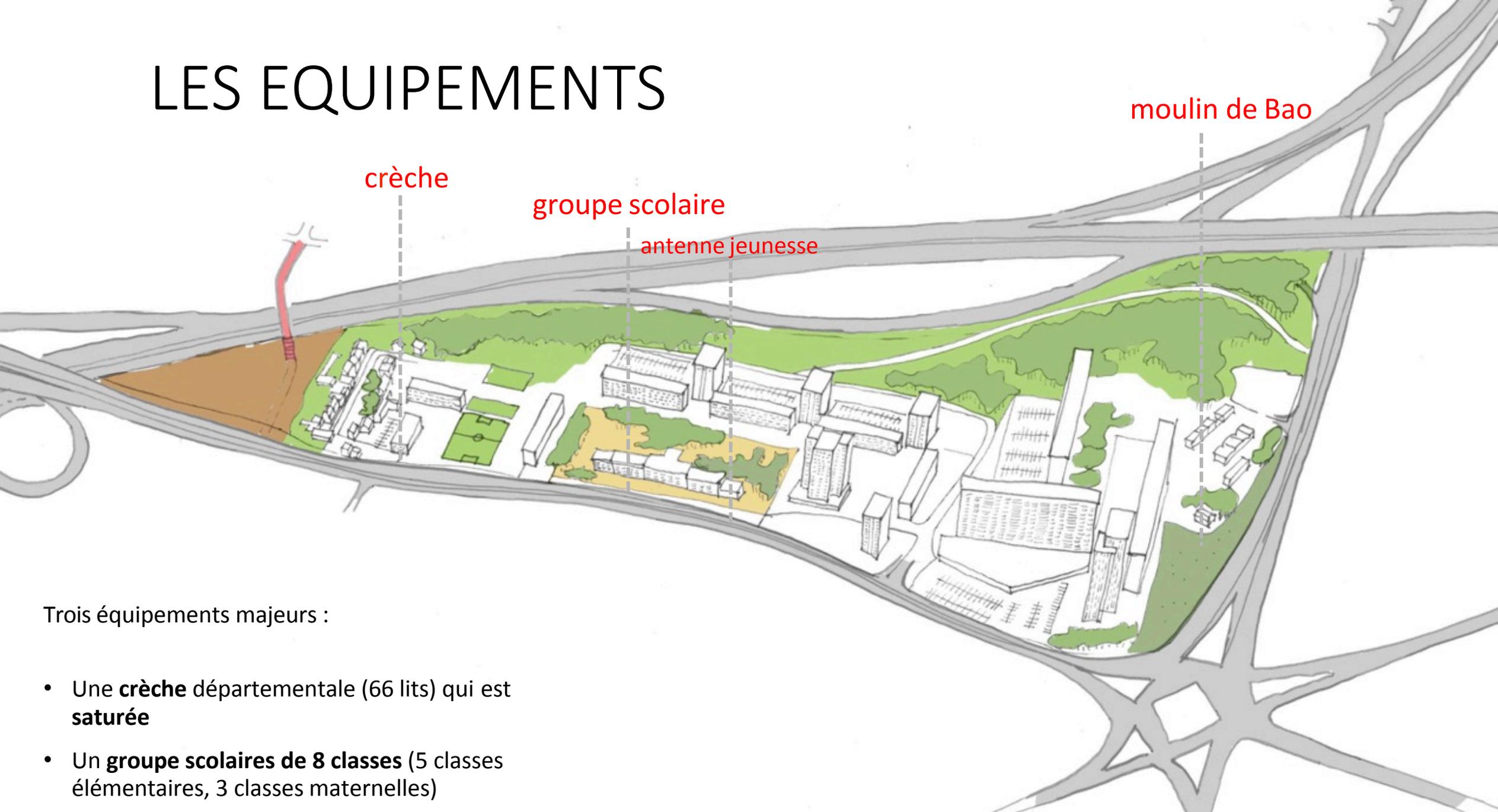


Le centre commercial



- Le centre commercial (discount) joue le **rôle de commerce de proximité** (utilisation quasi exclusive par les résidents du quartier).
- Il n'y a pas de marché sur le quartier. Malgré l'éloignement, les marchés de la ville de Laure les Bains et de la ville de Carrouges sont très utilisés par les habitants. On trouve tous les produits souhaités

LES EQUIPEMENTS



Trois équipements majeurs :

- Une **crèche** départementale (66 lits) qui est **saturée**
- Un **groupe scolaires de 8 classes** (5 classes élémentaires, 3 classes maternelles)

LE GROUPE SCOLAIRE

Le groupe scolaire joue un rôle important dans la vie sociale du quartier : fête du quartier, aide scolaire ...

Pourtant, malgré une direction et une équipe d'enseignants très mobilisées, les résultats n'y sont pas bons, les difficultés sont réelles en termes d'apprentissage, de rapport des parents à l'école.



LE GROUPE SCOLAIRE

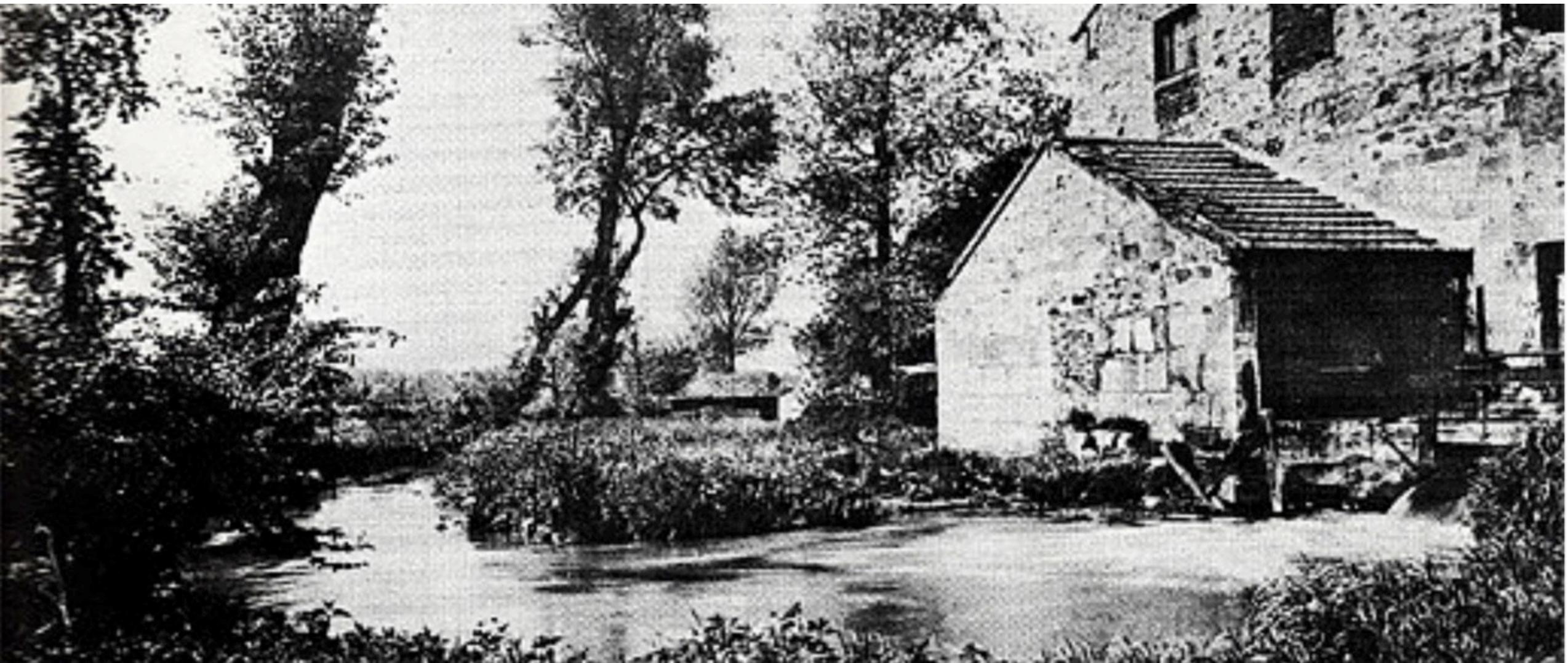
Depuis les années 2000, la ville de Laure les Bains, a ouvert une **antenne jeunesse** dans les locaux inoccupés de l'école. Le **lieu est peu utilisé.**

Les enfants scolarisés en secondaire se rendent au collège situé au nord du quartier, et au lycée implanté quant à lui au sud.



LE MOULIN DE BAO

- Au pied de la cité du grand ensemble, ce moulin a été investi dans les années 90 par un **collectif d'artistes**.
- Réhabilité au fil du temps, il est devenu **un lieu de rencontre, pour les habitants du quartier et les visiteurs du monde entier...**



LE MOULIN DE BAO

- Cet endroit est aussi **une exceptionnelle réserve de biodiversité.**



A l'origine, le quartier est conçu comme **un quartier à caractère résidentiel**.

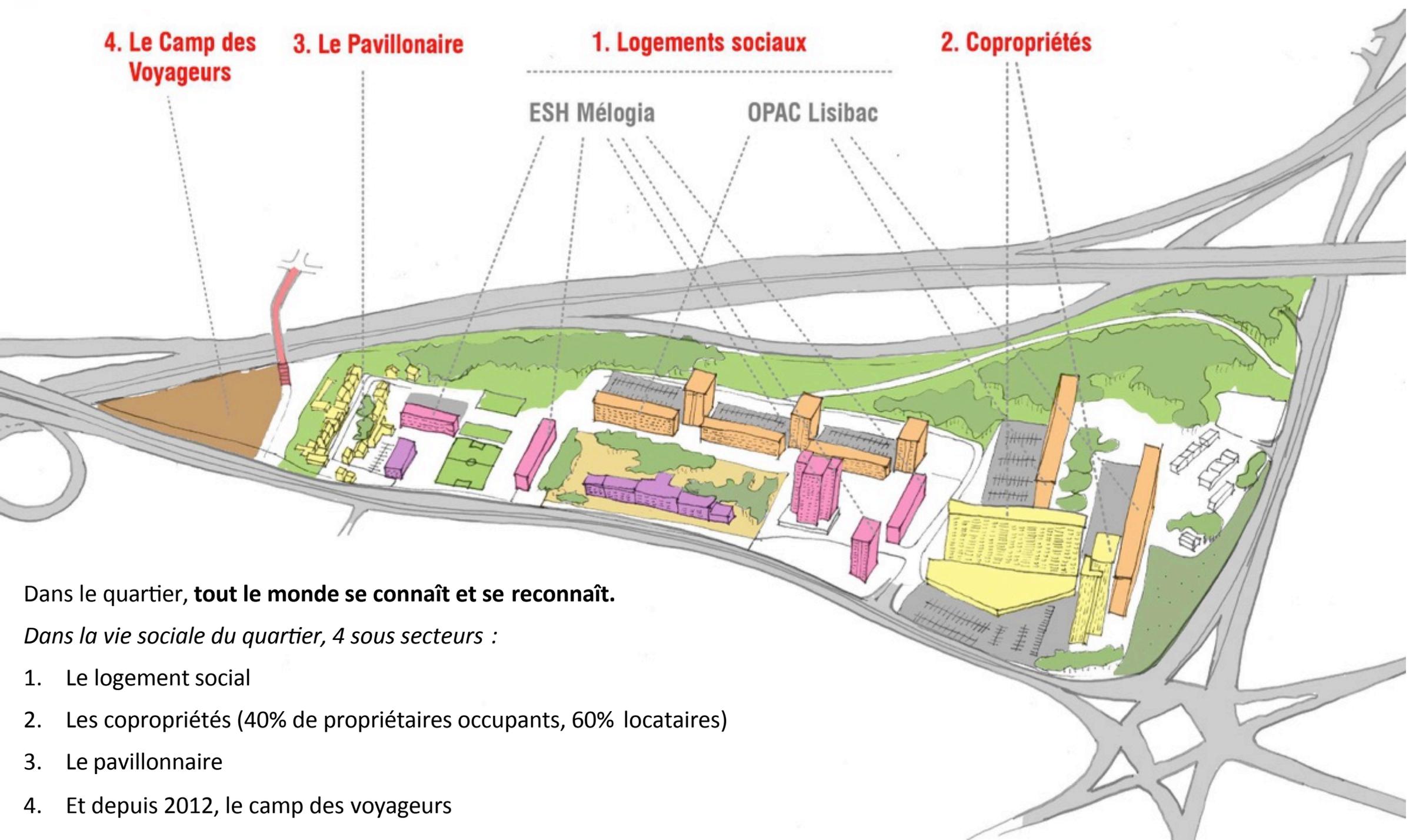
- Une école au centre.
- Entre chaque immeuble des cœurs d'îlots conçus comme des espaces de loisirs et des espaces pour les enfants.
- Le stationnement en périphérie des immeubles.

Après la construction des logements, à la limite communale, s'installera un centre commercial (commerce de proximité).

Et sur le territoire de la ville de Carrouges, un café tabac, et un immeuble de bureaux (dès son origine inoccupé).



Groupe 3 :
Un quartier résidentiel, 4 types de
logement



4. Le Camp des Voyageurs

3. Le Pavillonnaire

1. Logements sociaux

2. Copropriétés

ESH Mélogia

OPAC Lisibac

Dans le quartier, **tout le monde se connaît et se reconnaît.**

Dans la vie sociale du quartier, 4 sous secteurs :

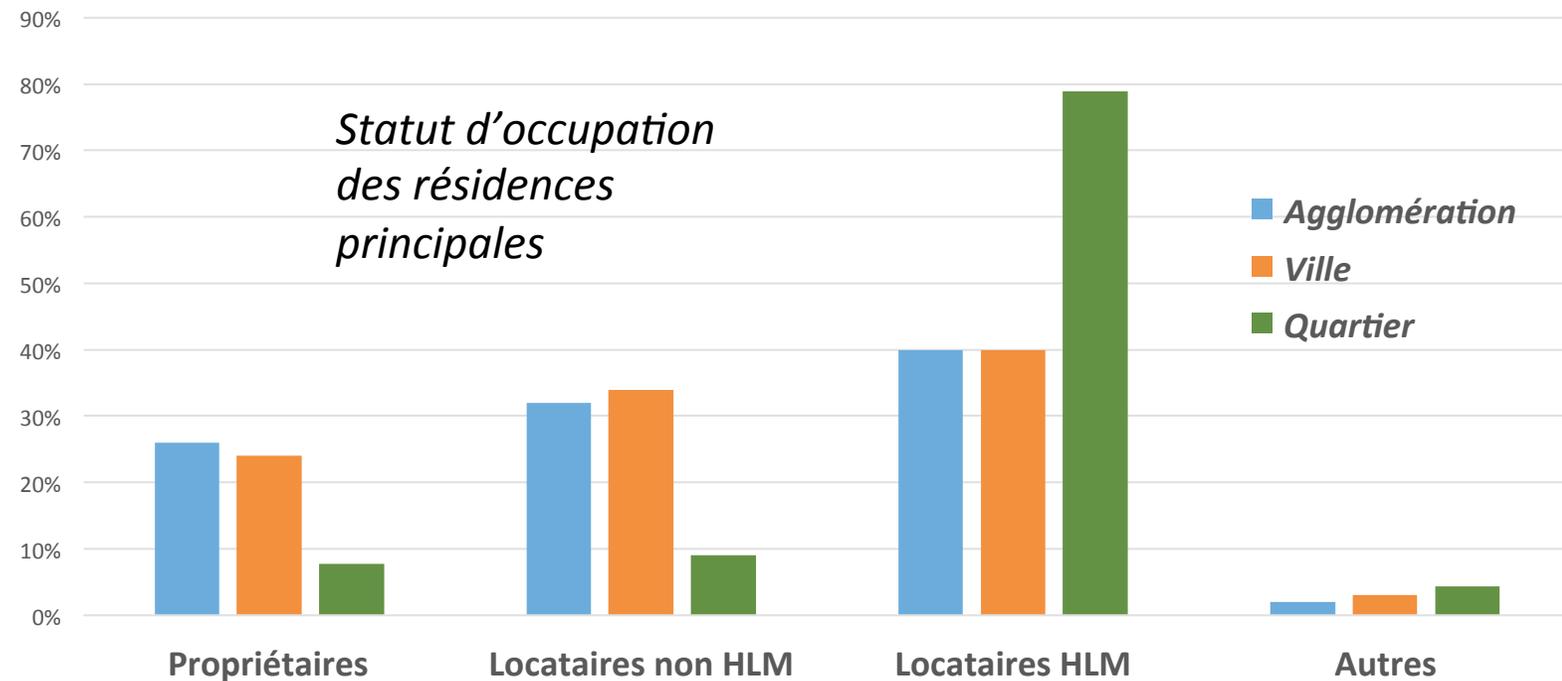
1. Le logement social
2. Les copropriétés (40% de propriétaires occupants, 60% locataires)
3. Le pavillonnaire
4. Et depuis 2012, le camp des voyageurs

Le taux de logements sociaux est de 32% sur le Département, 22% sur la Région.

- Pour les ménages ayant plus de 10 ans d'ancienneté dans leur résidence : 48% dans le département et 47% sur la région.
- Pour les ménages ayant moins de deux d'ancienneté dans leur résidence : 11% dans le département et 12% sur la région.

Deux villes de l'agglomération : Laure les Bains et Salouens ont le plus faible taux de résidents de plus de 10 ans.

	Agglomération	Ville	Quartier du Moulin
Taux de logements sociaux	40%	39%	78,9%
% des ménages vivant	Agglomération	Ville	Quartier du Moulin
Depuis 10 ans sur	43%	39%	30%
Entre 5 et 9 ans	21%	22%	23%
Entre 2 et 4 ans	23%	25%	21%
Moins de 2 ans	13%	15%	26%

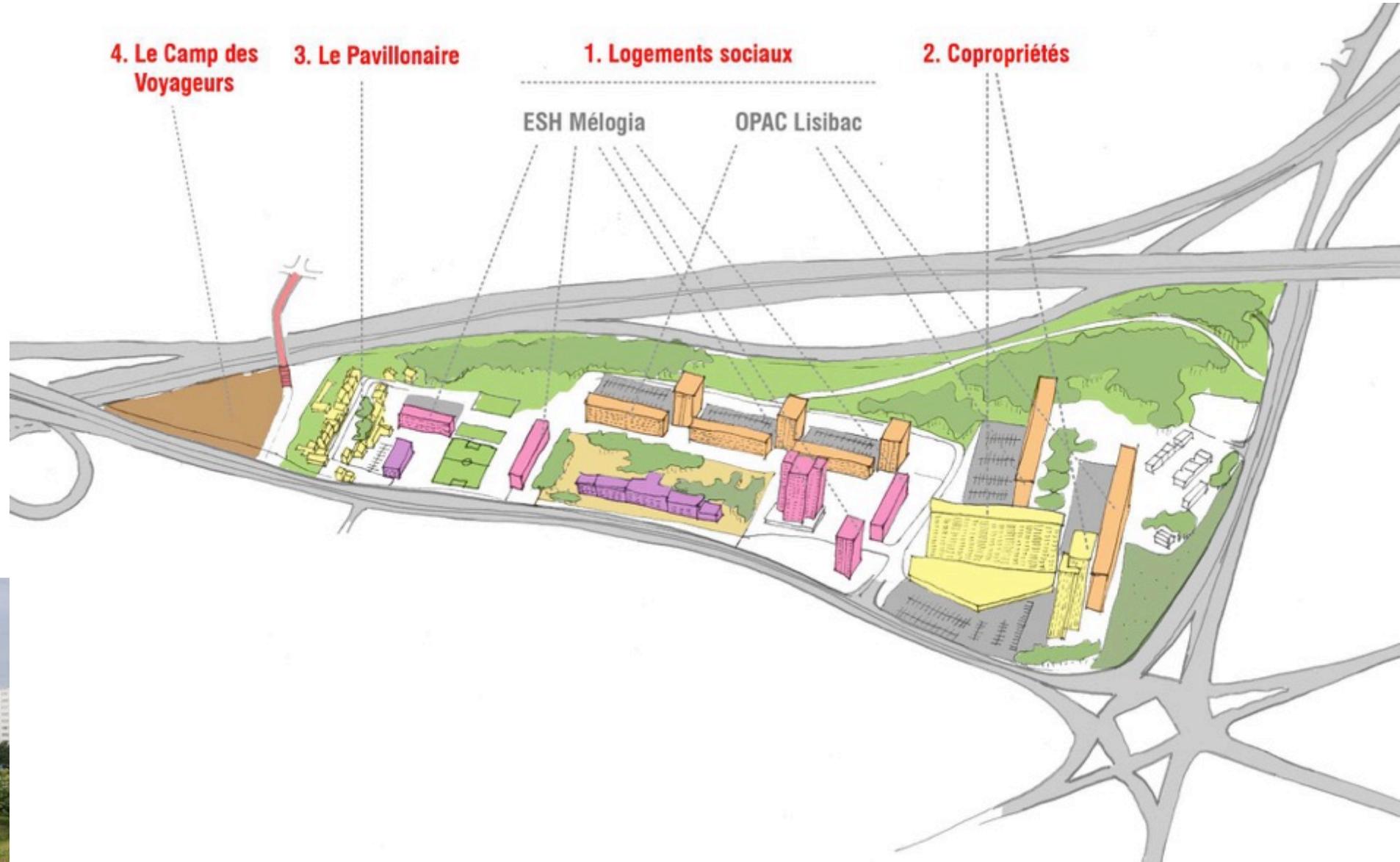


LE QUARTIER, UNE VIE DE VILLAGE

Dans le quartier, tout le monde
se connaît et se reconnaît.

Dans la vie sociale du quartier, 4
sous secteurs :

1. Le logement social
2. Les copropriétés (40% de
propriétaires occupants,
60% locataires)
3. Le pavillonnaire
4. Et depuis 2012, le camp des
voyageurs.



1. LE LOGEMENT SOCIAL

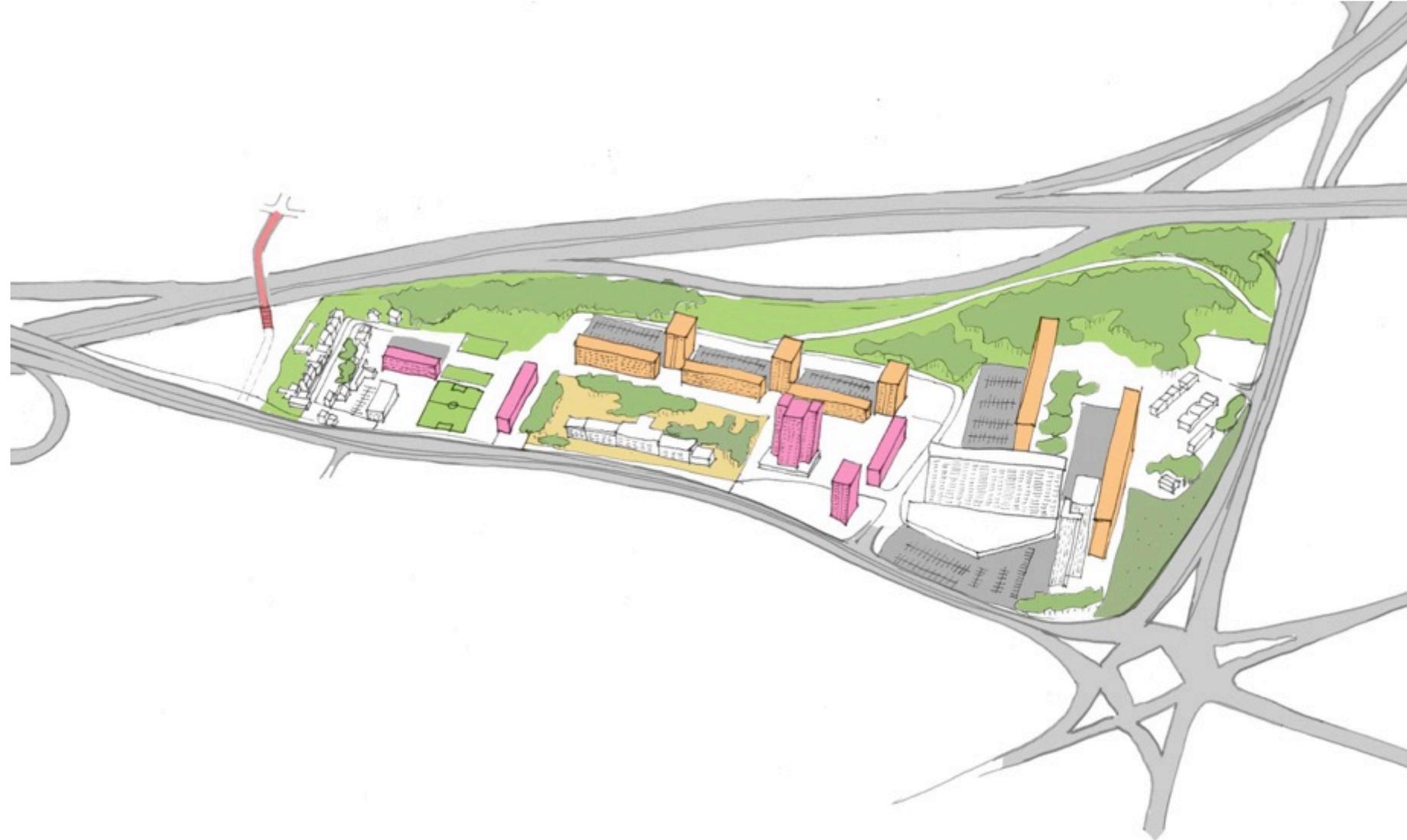
Les immeubles ont été construits en 1968.

Ils ont pour certains fait l'objet d'une réhabilitation en 1985.

936 logements sociaux :

. 630 logements sont gérés par
l'OPAC de Lisibac

. 306 logements sont gérés par une
ESH la résidence Mélogia



LE BAILLEUR SOCIAL : l'OPAC de Lisibac

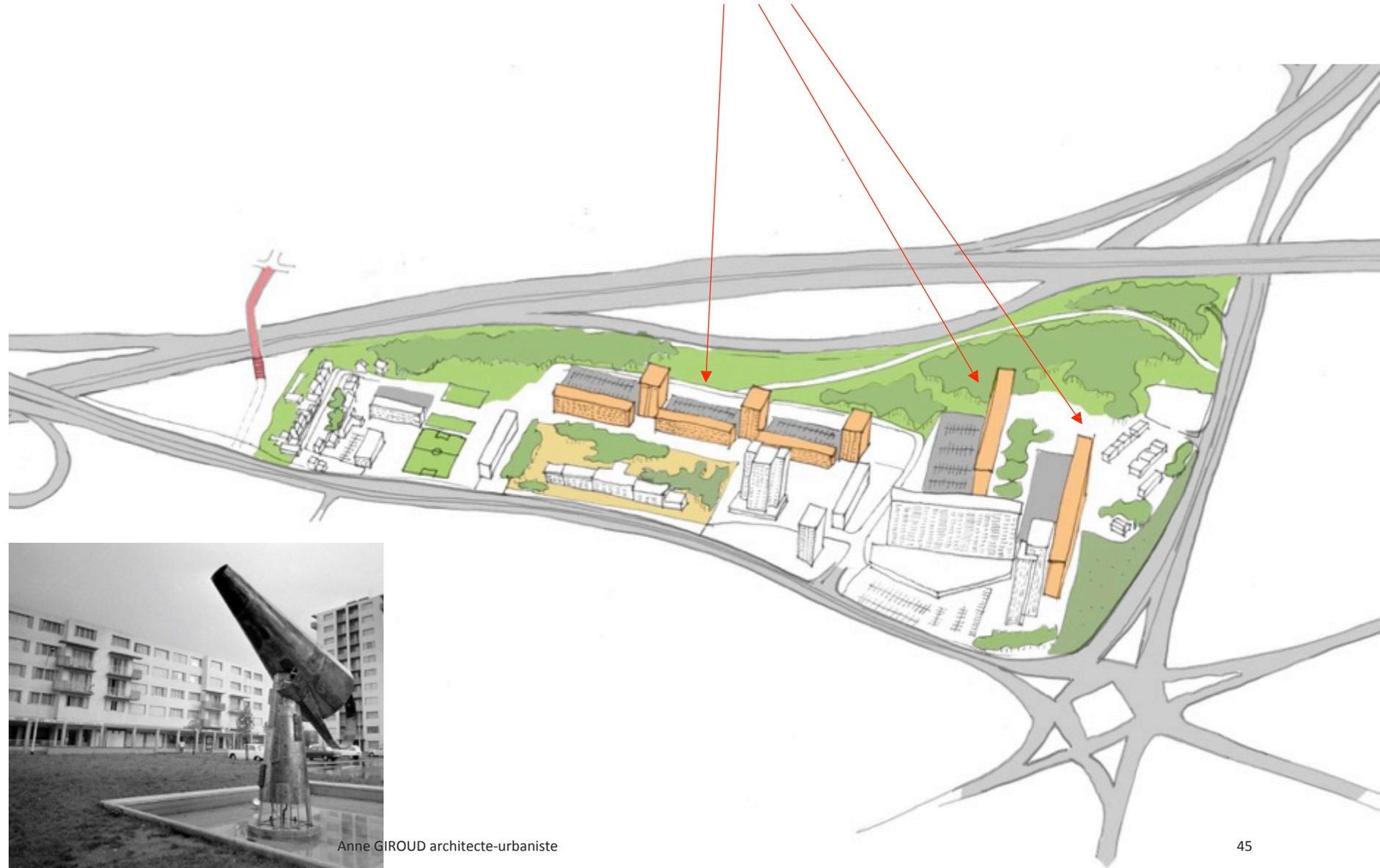
Le patrimoine : 14 000 logements
Les locataires : 48 800 locataires

Les attributions (moyenne
annuelle) : 710

- Dont 95% de l'agglomération
- 30% de mutations
 - 15% de décohabitations
 - 4% taux de rotation
 - 1% taux de vacances
 - 3% d'impayés de loyers

*L'OPAC est actuellement en
procédure CGLLS.
Cette procédure devrait bientôt
s'achever.*

**Le bailleur social est signataire du
contrat de ville.**



LE BAILLEUR SOCIAL : Mélogia

Le patrimoine : 23 000
logements

Les locataires : 69 000 locataires

Les attributions (moyenne
annuelle) : 1500

- 8% taux de rotation
- 2% impayés de loyers

**Le bailleur social est signataire
du contrat de ville.**



2. LA COPROPRIETE

180 logements

- . 40% des propriétaires occupants
- . 60% de locataires

La copropriété depuis plusieurs années montre des signes de dysfonctionnements :

- Changement de syndic de gestion (2 syndics en 6 ans)
- Dégradation des parties communes
- Impayés de charges de copropriété



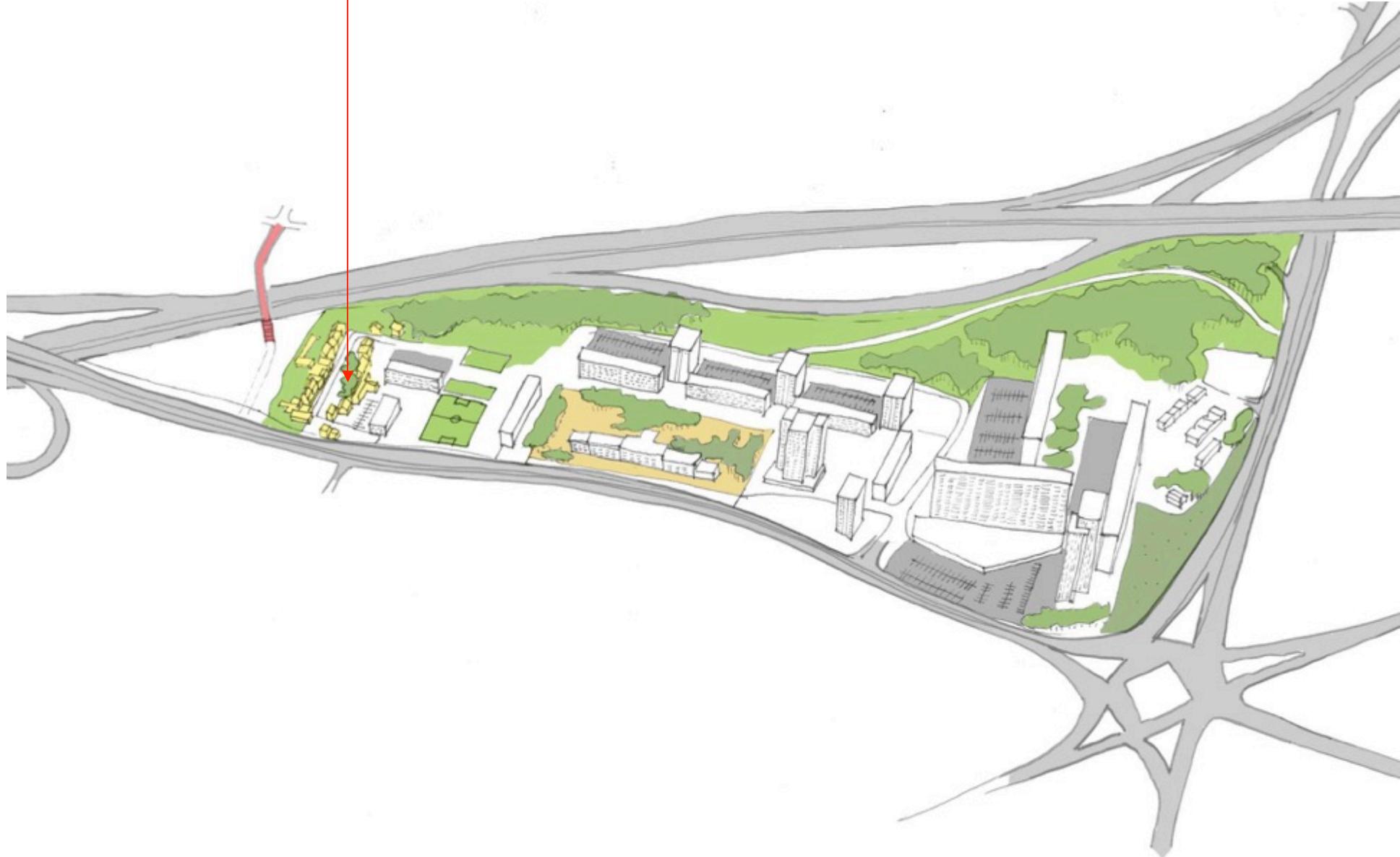
3. LE PAVILLONNAIRE

19 maisons individuelles

Chaque maison a un parking
individuel intégré

Peu de mobilité

Coût m² : 1 900 euros



3. LE CAMP DES VOYAGEURS

52 logements provisoires ont été installés en 2012, pour permettre l'accueil de **200 gens du voyage**.

La ville de Laure les Bains est propriétaire du terrain.

Les habitants du camp des voyageurs vivent reclus dans leur espace et **aucun lien ne s'est créé entre eux et les gens du quartier**.

La ville de Laure les Bains a annoncé depuis 2012 son objectif de permettre l'installation définitive des gens du voyage en créant un **village d'insertion**.

L'arrivée de cette nouvelle population crée de **vives tensions** au niveau du quartier.



FONCTIONNEMENT SOCIAL ET URBAIN DES IMMEUBLES

Privé

ESH Mélogia

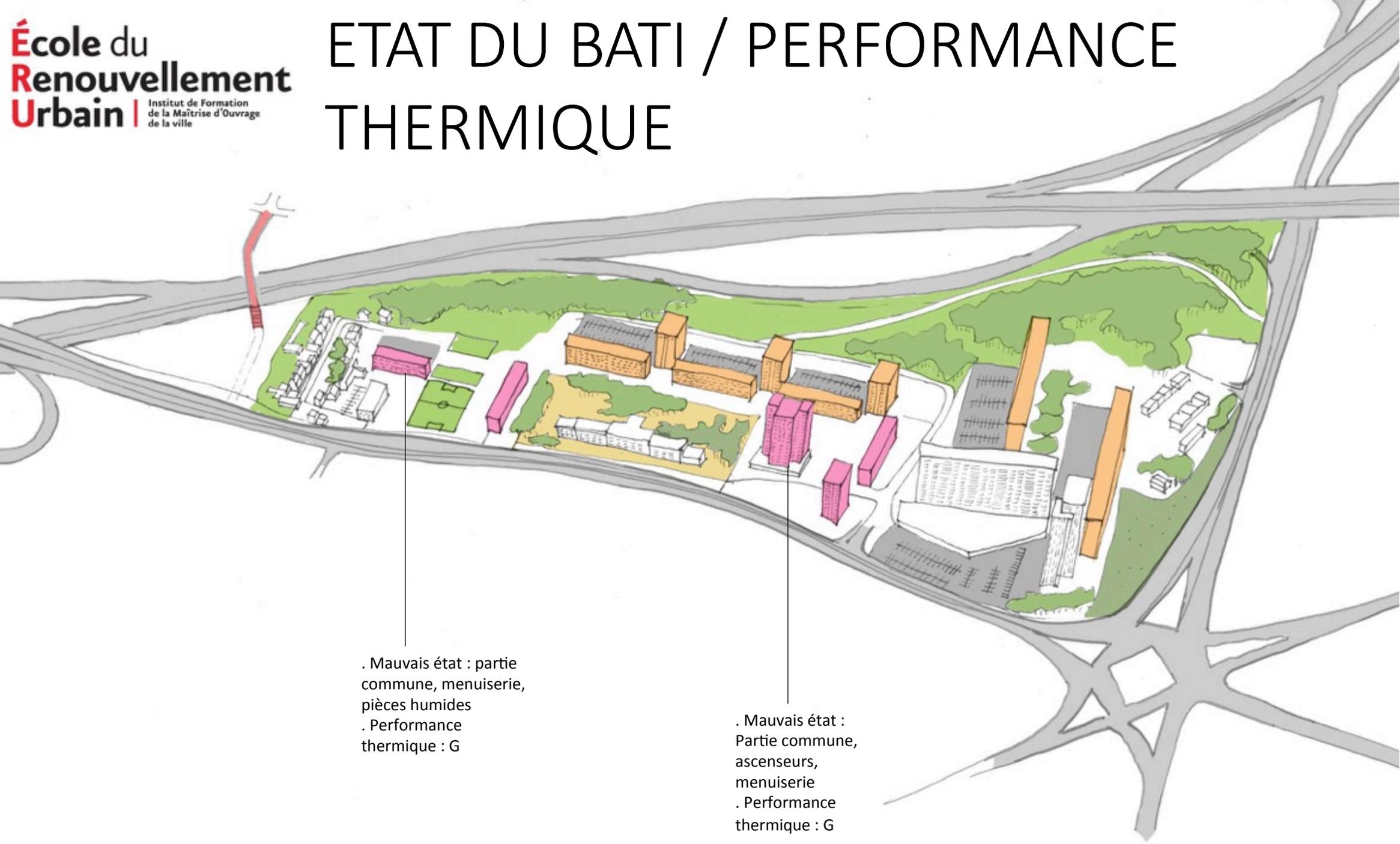
OPH Lisibac

Privé

- Mauvais
- Moyen
- Bon



ETAT DU BATI / PERFORMANCE THERMIQUE



. Mauvais état : partie commune, menuiserie, pièces humides
. Performance thermique : G

. Mauvais état : Partie commune, ascenseurs, menuiserie
. Performance thermique : G