

Etude de cas



Site Gel 2000

Arrondissement : Avesnes sur Helpe

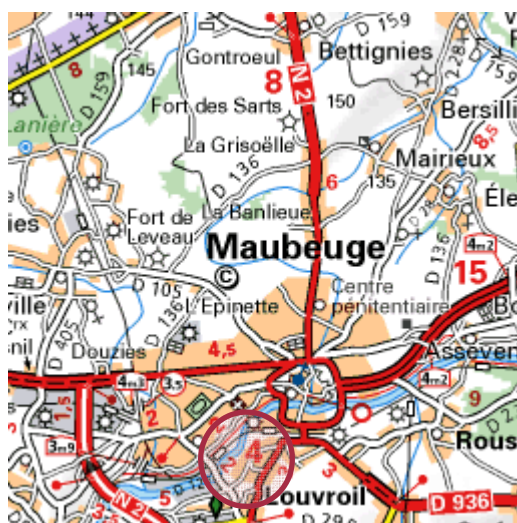
Commune : Louvroil

EPCI : Communauté d'agglomération de Maubeuge Val de Sambre

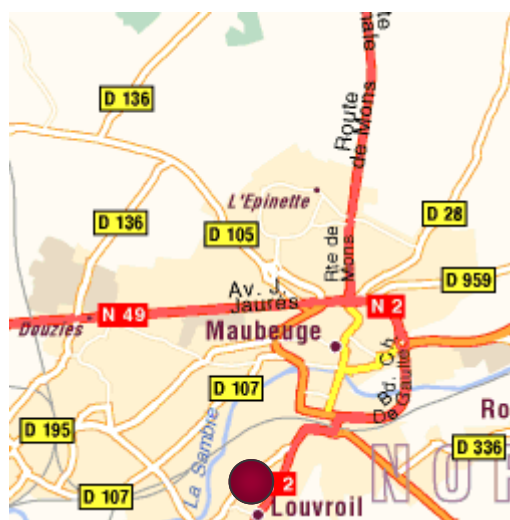
Maîtrise d'ouvrage : EPF

Type opération : Volet territorial—Mesure 1-1

Localisation du site



Le site Gel 2000 est situé au 60/62 route d'Avesnes sur Helpe à Louvroil.



Eléments descriptifs

Les éléments de contexte

Le site comprenait un ancien bâtiment à usage commercial (alimentation surgelée) et des parkings. Le site laissé à l'abandon n'a pas attiré d'investisseur. Il a néanmoins été identifié par la commune dans le cadre d'un programme d'acquisition foncière étant donné sa situation en cœur d'îlot adossé au centre ville.

Une acquisition par adjudication a été entreprise par la ville avec le soutien de l'EPF dans le cadre de la liquidation judiciaire de l'entreprise SA Pagoprome, ancien propriétaire.

Les caractéristiques du projet

<i>Les caractéristiques du projet</i>				
Phase	Origine du site	Projet de R.U.	Propriétaire du site	Gestionnaire du site
Unique	Commerciale	Renouvellement urbain Louvroil	EPF pour la ville	Commune de Louvroil

<i>Les aspects financiers</i>				
Montant des interventions	Financement FEDER	Financement Etat	Financement ville	Financement Conseil Régional
167 137 euros	16 713 euros (10%)	-	49 450 euros (30%)	100 974 euros (60%)

Eléments descriptifs relatifs à la requalification

Maître d'œuvre : Ingerop

Superficie d'espace requalifié : 10 136 m²

Superficie des démolitions : 7 500 m²

Surface nivelée : 10 000 m²

Surface enherbée : 7 500 m²

Le site ne présentait aucune pollution mais un bâtiment délabré sur un terrain dégradé. Les travaux de requalification ont consisté à la démolition des structures et infrastructures, au traitement des mitoyennetés et au préverdissement du site en attente d'aménagement. L'objectif de la requalification était de faire en sorte que le terrain rentre dans le marché foncier et attire un acquéreur.

Le déroulement du projet

Le dossier de demande de subvention a été déposé en décembre 2004. Les travaux ont démarré en juin 2005 et se sont achevés en décembre 2005.

A l'origine la remise à zéro du site s'inscrivait dans un projet visant la construction d'une route mais le projet à évoluer à la suite des travaux de requalification.

Regards croisés des acteurs sur le projet

Le bilan de l'opération

Le portage foncier réalisé par l'EPF et les subventions accordées au titre de la politique de reconquête des espaces dégradés ont permis la réhabilitation du secteur puisque sans cette intervention il est probable que la priorité aurait été donnée au centre ville.

Les spécificités du projet

Etant donné les caractéristiques du site (pas de pollution et peu de déchets causés par la démolition), les travaux de requalification ont été simples en comparaison d'autres opérations étudiées. Le coût de la requalification a d'ailleurs été moins important que ce qui avait été présenté initialement. Pourtant, on remarque que l'intervention réalisée sur le site et la disparition d'un bâtiment délabré a permis d'impulser une réelle dynamique de développement et de renouvellement sur le secteur.

L'opération réalisée à Louvroil met en évidence la pertinence de l'intervention de la politique de reconquête des espaces dégradés et de l'EPF sur des petits projets.

La vocation et la gestion du site

La commune de Louvroil a engagé la restructuration de son centre ville dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Le projet urbain de renouvellement du centre-ville a été élaboré en 2001. Le site de Gel 2000 est rattaché au centre-ville dans le cadre de ce projet et se situe en périmètre ANRU.

Suite à la requalification du site, le lycée professionnel privé situé à proximité du site s'est porté acquéreur d'une partie du terrain en vue de son extension sur 1000 m² pour répondre à une activité croissante. La commune a donc vendu une partie du site en vue de ce projet qui est cohérent avec l'objectif de rénovation des équipements scolaires de la commune.

C'est suite à cette opportunité que le projet initial a évolué.

Sur le reste du site, plusieurs pistes d'aménagement sont envisagées et seront précisées en lien avec le projet ANRU, en cours d'élaboration.

A ce stade du projet, il est prévu :

- La construction de logements sociaux
- Le déplacement du magasin ALDI qui jouxtait l'ancien magasin Gel 2000 et qui souhaite se rapprocher de la Route Nationale 2.

Les effets pour le territoire

La requalification du site a permis d'attirer l'intérêt d'investisseurs qui pourront développer des projets répondant aux besoins du territoire en terme d'équipement éducatif et de logement.

L'effet levier de la requalification est perçu pour l'ensemble du secteur puisque les projets en cours ont permis de le rattacher au centre ville.

Pour la commune, les intérêts sont :

- L'élargissement du centre-ville,
- L'amélioration du cadre de vie des habitants,
- Le développement d'une nouvelle offre de logement.

Etat des lieux et perspectives

La situation actuelle du site

Aujourd'hui une réelle dynamique de renouvellement urbain est en marche sur le secteur :

- L'extension du lycée professionnel est en cours
- La commune de Louvroil avait réalisé l'opération de réhabilitation d'une autre friche situé à proximité du site de Gel 2000 (friche Degrelle). Soixante treize logements ont été construits par un promoteur privé et seront loués très prochainement.

Les projets en cours et les perspectives

Le dynamisme amorcé devrait se prolonger dans le cadre du projet ANRU de la commune de Louvroil en cohérence avec les grandes lignes stratégiques définies dans le marché de définition qui sont :

- Le développement de liaisons douces
- Le développement des équipements
- La rénovation des écoles



les sources

Monsieur Huot-Marchand, Chargé d'opération, EPF.

Monsieur Matout, Commune de Louvroil.

Consultation du dossier de demande de subvention et base PRESAGE.