



© Maes Architectes Urbanistes - esquisses non contractuelles

ZOOM SUR

# LA BRIQUETERIE DE MARCQ-EN-BARŒUL, UNE ÉCRITURE PLURIELLE

PAR LINA TCHALABI

Comment redonner à un quartier historique son attractivité ?  
Comment impliquer ses habitants dans un projet d'aménagement ?  
Comment s'assurer de l'adhésion à la fois des élus, urbanistes et architectes ?  
C'est le pari que s'est lancé le bailleur social Vilogia à travers la réhabilitation  
du quartier de la Briqueterie. Un script co-construit avec les citoyens  
dont la mise en page finale se dessinera à l'horizon 2031. Premières esquisses.

Jadis, le quartier de la Briqueterie était animé par les rires innocents des enfants, les sourires généreux de ses habitants. La vie paraissait si douce dans ce quartier dont le nom lui vient des deux fabriques qui y étaient auparavant implantées. Plusieurs décennies plus tard, les briques qui le composent se sont ternies. "C'est un quartier qui a la chance d'être situé au cœur de Marcq-en-Barœul mais qui, en revanche, est de plus en plus déconnecté des axes de la ville", regrette Dong Nguyen-Verhague, directrice de territoire MEL chez Vilogia. Face au désamour majoritaire des locataires qui se confirment, entre autres, par une vacance locative de plus en plus importante, à la montée du vandalisme, voire de l'insécurité en ces lieux, la ville et Vilogia ont décidé de prendre les choses en main afin de contribuer au renouveau du quartier.

## “Retravailler la qualité de vie et la mixité programmatique.”



### RÉINVENTER LE QUARTIER

Objectif : redynamiser le quartier de la Briqueterie, l'ouvrir et le reconnecter au reste de la ville en *“retravaillant complètement la mixité programmatique”*. Alors que la totalité de l'offre actuelle relève du parc social, soit 514 logements, le projet comprendra à la fois du locatif social et de l'accession sociale à la propriété, tout en sachant que 17% des locataires présents y sont éligibles. *“Avec une vraie volonté d'offrir ce parcours résidentiel et d'intégrer des résidences principales pour apporter cette mixité humaine dont le quartier a cruellement besoin”*, insiste Dong Nguyen-Verhague. Pour bâtir ce renouveau et casser l'image du quartier, les parties prenantes ont opté pour une réhabilitation majoritaire des bâtiments et une déconstruction des plus imposants, à l'instar du quartier Belencontre à Tourcoing, réhabilité dans le cadre de la convention Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine).

A contrario, le projet de la Briqueterie – bien qu'il représente un intérêt régional fort – n'est pas inscrit au NPRU (Nouveau programme de renouvellement urbain). Cette opération d'envergure pèse néanmoins 40 millions d'euros, dont 40% de fonds propres apportés par le bailleur. *“Notre ambition chez Vilogia, c'est d'être en adéquation avec les besoins de nos locataires, de retravailler la qualité de vie, la mixité programmatique de nos quartiers et de redonner de l'attractivité tant pour les locataires que pour les propriétaires occupants. Nous saurons que nous avons réussi lorsque nous verrons le sourire sur le visage de tous les habitants.”*

### L'HABITANT AU CŒUR DU PROJET

Pour le bailleur social, redonner à la Briqueterie son attractivité d'antan ne peut se faire sans les principaux concernés : ses habitants. *“Nous ne sommes ni architecte, ni urbaniste, c'est la raison pour laquelle nous avons fait le choix d'investir dans une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale afin d'écouter les aspirations des locataires”*, argue Dong Nguyen-Verhague. Ainsi, l'agence d'urbanisme Maes, mandatée par le bailleur, a constitué un groupement d'experts psychologues, urbains et paysagistes afin de collecter les premières données sur le terrain et de s'imprégner de l'ADN du quartier. Pendant près d'une année, l'équipe du cabinet de psychologie urbaine Hurba est ainsi allée à la rencontre des habitants pour écouter leur histoire, leur vécu. Car c'est bien de cela dont il s'agit en premier lieu. *“En tant que psychologue urbain, notre parti pris repose sur l'écoute attentive et bienveillante des habitants, juxtaposée à des méthodes de psychologie environnementale afin d'appréhender leur point de vue, leur vision, car ce sont eux qui vivent la ville du dedans”*, explique Barbara Attia, présidente du cabinet Hurba.

Écouter les habitants oui, mais comment répondre à leurs exigences ? Comment satisfaire les besoins de chacun dans un ensemble collectif ? *“Avec beaucoup de considération et de respect. On n'est pas ici pour faire de l'instrumentalisation. On décide ensemble de ce qui est possible de faire. L'objectif est de placer l'habitant au cœur du projet afin qu'il en devienne acteur, voire auteur pour mieux lui faire vivre le changement”*, souligne-t-elle.

*“Nous répondons à une demande qui résulte d'une démarche sincère. Nous sommes là pour guider et non pour aller à contre-courant”*, affirme de son côté l'architecte Hubert Maes. *“Ce qui est passionnant, c'est d'avoir un projet partagé, beaucoup de programmes devraient se faire dans ce principe-là, encore faut-il que toutes les parties prenantes jouent le jeu collectivement. Comme pour le cas de la Briqueterie, ce qui est formidable parce que c'est cette intelligence plurielle qui facilite l'émergence des projets !”*

“En tant que psychologue urbain, notre parti pris repose sur l'écoute attentive et bienveillante des habitants.”

## UNE TRANSFORMATION ARCHITECTURALE FORTE

Premier constat qui découle de la concertation : les familles sont attachées au quartier ainsi qu'à leur voisinage. "Si ces dernières nous avaient dit de ne pas toucher aux immeubles ni de réhabiliter, nous aurions respecté cela", affirme Dong Nguyen-Verhague chez Vilogia. Les échanges avec les habitants ont donc permis de restituer des facteurs prioritaires et, par conséquent, de structurer le projet autour de plusieurs axes. Dans le détail, l'opération prévoit de soigner les entrées du quartier avec la valorisation des espaces verts et la création de nouveaux îlots immobiliers ; redessiner les voiries pour mieux affecter les places aux logements neufs et pallier les stationnements sauvages ; créer une trame verte traversant le quartier et faisant la liaison entre le chemin de Halage et l'avenue de Lattre de Tassigny afin de désenclaver le quartier et ainsi proposer des espaces propices aux rencontres, en complément des parcs déjà existants.

Les commerces et les services, quant à eux, seront maintenus sur place et notamment en rez-de-chaussée d'immeubles. "Par ailleurs, l'implantation de commerces éphémères pendant la période transitoire des travaux est envisagée. Ce qui nous permettrait d'identifier les tendances et ce qui pourrait plaire à terme aux habitants", souligne Dong Nguyen-Verhague.

Côté résidentiel, la grande majorité des bâtiments de 4 étages feront l'objet d'une réhabilitation complète (en site occupé) dont le démarrage est prévu d'ici la fin d'année 2021, tandis que les bâtiments de 9 étages seront déconstruits. En parallèle, un plan de stratégie de relogement sera établi. La construction des nouveaux logements sur le quartier sera, quant à elle, étalée sur dix ans. "Ce calendrier prévisionnel est nécessaire pour prendre le temps d'échanger avec les familles sur leurs besoins actuels et futurs, mais aussi car nous n'avons pas suffisamment de logements disponibles dans l'immédiat pour les reloger". Parce que le projet de la Briqueterie, c'est avant tout une aventure humaine, pour une cause commune.

"Les échanges avec les habitants ont donc permis de restituer des facteurs prioritaires."

### LA BRIQUETERIE...

- **Aujourd'hui :**  
c'est 514 logements collectifs
- **Demain :**  
140 réhabilitations,  
374 démolitions et construction de nouveaux logements en locatif et à l'accession à la propriété



**LOÏC CATHELAIN,  
PREMIER ADJOINT  
AU MAIRE DE  
MARCQ-EN-BARŒUL**

"Le projet de réhabilitation de la Briqueterie est attendu depuis de longues années. Parce que nous sommes très attentifs au cadre de vie des marcquois, l'ambition est de transformer entièrement ce quartier en réintroduisant de la mixité sociale et de l'ouvrir sur l'ensemble de la ville. Le cabinet de psychologues Hurba a mené une méthode de concertation novatrice et inédite auprès des habitants et à partir desquels le projet s'est construit. C'est une sacré valeur ajoutée."