

11 Janvier 2013

## Des chantiers complexes, des défis même...

Publié dans l'édition Nord N. 8516 par Patrick Urbain



Soyez le premier de vos amis à indiquer que vous aimez ça.



A Roubaix, le couvent devient résidence et lieu de services.

mais sans exclusivité. Il affiche un CA annuel croissant de 1 M€. La roue tourne donc dans le bon sens pour l'aménageur roubaisien qui regarde en 2013 vers Valenciennes et... l'Espagne.

Aujourd'hui deux missions l'appellent à Roubaix et Tourcoing, tout aussi complexes que les précédentes mais toujours aussi enthousiasmantes.

Tout d'abord le couvent de la Visitation Sainte-Marie. Vers 1875, une Lilloise veuve et pieuse, Mme Decoster, voulait consacrer un monastère à cet ordre. Elle cherche vainement un lieu d'édification en France et finit par une visite au pape Pie IX à Rome pour que le dossier aboutisse. De fait, dès le lendemain, Mgr Régnier, archevêque de Cambrai, conseille alors Roubaix où le 14 novembre 1878, 9 sœurs d'origine nantaise prennent possession des deux ailes dans un premier temps, puis d'une chapelle et enfin d'un grand jardin en 1882. Les 9 sœurs sont devenues 50, avec vaches, volailles, arbres fruitiers, boulangerie et même fabrique de chaussures et de vide-poches pour voitures, et bien d'autres choses encore. De nombreuses années passent, deux guerres notamment, et la congrégation doit de plus en plus subvenir à ses besoins. A la Libération, la mairie de Roubaix ordonne le départ des sœurs mais sans le faire exécuter. En 1971 enfin, elle récupère le jardin, en fait un parc public et en 1975 les sœurs déménagent à Mouvaux.

**Etat des lieux...** La chapelle sert alors d'église de quartier, le couvent de résidence et le potager d'aire de jeux. En 1981, la mairie de Roubaix, devenue propriétaire, inaugure 59 logements pour le troisième âge et des jeunes ménages. C'est en fait la société de HLM Sahnord qui mène une première réhabilitation pour tout revendre en 1991 à Logicil (ex-CMH devenue aujourd'hui Villogia). Mais au fil des ans, le bâtiment continue de se dégrader et pas du tout adapté aux besoins des locataires. Villogia, qui préfère financer d'autres opérations sur son parc, confie à la Ville le soin d'assurer l'avenir de ce lourd ensemble de 4 000 m<sup>2</sup> uniquement en bâtiments

Saint-Roch habitat et le cabinet Bo architecture proposent à la mairie leur projet voilà quelques mois. Il prévoit 57 lots du T1 au T4 (et plus...), petits et plus grands, le tout à l'étage, avec parkings, des jardins devenus un square de 13 000 m<sup>2</sup> avec une belle fontaine et une aire de jeux, bref un espace repensé en lien avec le proche canal de Roubaix. En amoureux des vieilles et belles choses (important dans son métier), Georges-Pierre Afonso songe même à tout articuler autour la superbe et volumineuse cloche du couvent, intacte malgré les très nombreux avatars subis par cet établissement en un siècle...Deux surfaces commerciales complètent le projet qui a été accepté récemment, permis de construire validé fin 2012.



L'Albatros à Tourcoing, une maison réhabilitée au sein d'un nouveau quartier construit par Eiffage.

M. Afonso est particulièrement heureux de ce nouveau chantier : *"Il y a beaucoup de travail, on est vraiment dans notre cœur de métier : transformer une plaie, une verrue même, dans ce lieu de prestige de l'Hommelet en un espace de vie agréable et de services. Le projet demande un investissement d'à peu près 5 M€. On gardera l'église pour l'usage communal, pour le reste, on change tout ! Le bâtiment est en triste état, il a même souffert du feu. Il faut dire que la toute première réhabilitation n'a pas été à la hauteur. On va donc généraliser les techniques développement durable ici, notamment en matière de chauffage puisqu'on est dans des volumes larges, le BBC sera généralisé. Deux commerces auront une vocation de restauration et de détente, livraison courant 2014."*

Second chantier, rue de Roncq à Tourcoing où, en 1925, l'ancienne entreprise de tissage de tapis Moulin et Vernier voit s'installer la société L'Albatros, fabricante d'oreillers et de couettes. Elle concentre toute la production sur ces 10 200 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un bâtiment de trois étages, parfois deux et une maisonnette, le tout collé avec une petite cour intérieure. Brique rouge, toit plat, L'Albatros est aujourd'hui proche d'Auchan Roncq à la sortie de Tourcoing, d'une multitude de commerces, écoles et IUT, banques, métro et A22 et du parc Clemenceau. Le projet de Saint-Roch habitat, maître d'œuvre, est mené avec deux cabinets d'architectes, Thierry Lewandowski de Lambres-lez-Douai (BL architecture) en suivi de chantier et la conception signée Patrice et Marie Crépy à Lille. On est dans du 3,80 m de hauteur de plafond, avec des colonnes du XIXe/début XXe, l'ensemble est très lumineux, doté de balcon, jardins et parkings. En projet une maison de 70,72 m<sup>2</sup>, 11 lofts de 82,58 m<sup>2</sup> à 106,5 m<sup>2</sup>, 7 appartements de 37 m<sup>2</sup> à 85 m<sup>2</sup>, et deux commerces de 54 m<sup>2</sup> à 72 m<sup>2</sup>, là encore en BBC efficacité rénovation avec un chantier propre (développement durable). Le permis de construire a été déposé, le chantier doit démarrer au second semestre 2013 pour une livraison au troisième trimestre 2014. L'investissement sera de 1,5 à 2 M€.

Georges-Pierre Afonso voit là une belle opportunité sur Tourcoing : *"Nous n'étions pas encore présents sur cette ville, la mairie a très bien répondu à notre proposition et l'ANRU accélère tout... Nous voulons des commerces qui attirent du monde autour d'un habitat de personnes âgées, mais pas seulement, sur un site qui fait partie d'un ensemble beaucoup plus vaste livré par notre partenaire Eiffage immobilier. Son projet porte sur 111 logements sociaux en appartements T4 et T5 EHPAD, 13 maisons, un parking, une placette et des jardins ouverts au public, le tout autour d'une cheminée de 1921 conservée. Les avantages sont nombreux pour l'investisseur : mise en œuvre de la loi Dufflot par exemple, investir sur le futur et devancer les réglementations 2013, diviser sa facture énergétique par 3, augmenter son potentiel de plus-value, etc."*



Les 3 Censes, un ensemble Développement durable commercial et résidentiel, ici au premier étage.

## Les 3-Censes, une réhabilitation de référence !

Les collectivités sont friandes de ce genre de solution apportée à leurs problèmes de reconversion de friches en centre-ville. Que rêver de mieux qu'un nouveau lieu de vie et d'activité conservé dans son cadre initial, totalement repensé en termes d'économie d'énergie et de choix de matériaux performants ?

Côté communication, Saint-Roch s'appuie logiquement sur les 3-Censes, non loin du parc Barbieux à Roubaix (carrefour av. Delory et rue Vaillant) et au centre de 10 hectares qui seront occupés par le campus EDHEC et ses 4 000 étudiants, 300 logements étudiants construits par son partenaire Eiffage et des bâtiments collectifs.

Le chantier des 3-Censes est terminé. Opération exemplaire qui vient d'attirer l'attention de l'agence d'urbanisme et de développement de la région de Saint-Omer. L'ancien site de stockage des 3 Suisses situé en 1965 sur trois anciennes censes des XIIIe au XVe siècles, a permis à Saint-Roch habitat de bâtir un projet brillant tourné vers le commerce du bio et l'équitable. Il comporte un marché des Censes (commerces, restauration, etc), 30 studios dans le campus des 3-Censes et un étage entier en longueur, sorte de vaste mezzanine des nouveaux docks de Londres faite de logements-maisons avec jardins et terrasses labellisés patrimoine et grande qualité environnementale, et un parking fermé (architecte Jean-Charles Huet, Lille).