

VILLE DE
ROUBAIX

Séance du 21 décembre 2023

Aujourd'hui, 21 décembre 2023, à 18 heures 30,

le Conseil Municipal de Roubaix (membres en exercice), convoqué le 15 décembre 2023, s'est réuni à l'Hôtel de ville.

Etaient présents :

Guillaume DELBAR Maire,
Frédéric MINARD, Fatiha GUETTICHE, Alexandre GARCIN, Isabelle PARIS,
Magdalène DELEPORTE, Frédéric LEFEBVRE, Dalila CHERIGUI, Michel
GACEM, Margaret CONNELL, Luis DA COSTA, Frédérique WESTEEL-EL
YANGUI, Jean-Philippe DANCOINE, Catherine MOURROZ, Jean DEROI,
Ghislaine WENDERBECQ, Pierre-François LAZZARO, Catherine CRESSENT,
Eric DELBEKE, Adjoint

Alain MERLIN, Arnaud VERSPIEREN, Magali GLADYSZ-SEBILLE, Karima
GHIAT, Marc DETOURNAY, Virginie CARBON, Julien NOTRE DAME, Karima
ZOUGGAGH, Henri ROBITAIL, Audrey DENIS, Camille DE RUIELLE, Maïssa
BOUSSADIA, Maïdin ELGARNI, Lilya BOUCHENABI, Christian CARLIER,
Christiane FONFROIDE, Sadia PAMART, Tonino MACQUET, Nadia CATTIAUX,
Marie-Thérèse MANTONI, Karim AMROUNI, Nadia BELGACEM, Dogan KACMAZ,
Mehdi CHALAH, Patrice ALGOET, Alain DEDRYVER, Conseillers Municipaux

Etaient absents mais avaient donné pouvoir :

Michel DAVID, pouvoir à Mehdi CHALAH
Karim LADRAA, pouvoir à Maïdin ELGARNI
Pierre PICK, pouvoir à Pierre-François LAZZARO
Max-André PICK, pouvoir à Karima ZOUGGAGH
Dominique HENICHART, pouvoir à Jean-Philippe DANCOINE
Nabella MEZOUANE-RAHMI, pouvoir à Frédérique WESTEEL-EL YANGUI
Philippe STEPHAN, pouvoir à Arnaud VERSPIEREN

Etaient absents :

Hadgila TABTI

Secrétaire de séance : Margaret CONNELL

Date d'affichage du compte-rendu de la séance du Conseil Municipal :
28/12/2023

DELIBERATION N° 2023 D 430

23-0781 ACTION FONCIERE - APPEL A MANIFESTATION D'INTERET - ANCIENS SALONS "LES GOBELINS" - PARCELLE LW NUMERO 58

Les Gobelins, ancienne église catholique de style néo-classique construite de 1842 à 1845, sous la direction de l'architecte Achille DEWARLEZ a été désaffectée au culte en 1983.

Devenus salons de réception occupés par un restaurant traiteur, ils sont aujourd'hui disponibles pour un nouvel usage permettant d'assurer sa pérennité.

La Ville de Roubaix souhaite permettre l'éclosion d'idées nouvelles pour investir ce lieu particulier.

Elle souhaite favoriser une proposition de programme cohérente avec les caractéristiques du site, et notamment :

- Espace culturel, lieu de création, de restauration, espace sportif, lieu d'enseignement et de formation... ;
- Usage d'activités tertiaires, commerces;
- Les programmes à dominante d'habitat ne sont pas souhaitables.

Quels que soient les usages envisagés, l'investissement à prévoir ainsi que les dépenses de fonctionnement ne doivent pas dépendre de subventions publiques provenant de la Ville de Roubaix.

Afin de donner un nouvel élan à cet édifice, la Ville de Roubaix souhaite lancer un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) qui permettra de retenir le ou les candidats à même de réaliser ces objectifs.

L'analyse des dossiers et la sélection des lauréats seront déterminées par le comité de sélection en fonction de la qualité du programme proposé.

Planning indicatif :

La période d'appel à projet s'étendra en deux phases de janvier 2024 à juin 2024 et de juin à décembre 2024. Le processus de sélection des projets se déroulera en deux phases :

- une première phase relative à l'appel à candidature et une seconde qui consistera à désigner le lauréat.

Une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Roubaix entérinera le choix exprimé et le lauréat sera invité à régulariser un acte de transfert de droits, soit une cession immobilière avec éventuellement un retour dans le giron de la Ville, soit un bail emphytéotique d'une durée en adéquation avec la vie économique du projet ou tout autre projet ou montage immobilier.

Le lauréat devra mettre en œuvre toutes les compétences requises pour la réalisation de son projet dans le délai sur lequel il s'est engagé.

Il est proposé au Conseil Municipal :

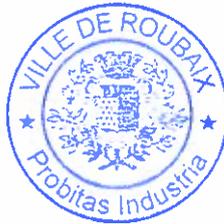
Article 1. - D'approuver le règlement de l'AMI tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2. - D'approuver le lancement d'un AMI visant à désigner le lauréat à qui la Ville cédera potentiellement l'emprise foncière correspondante.

Article 3. - Tous les frais afférents et notamment les frais de publicité de l'AMI seront repris à nos documents budgétaires.

Le Maire,


Guillaume DELBAR



Le Secrétaire de séance,


Margaret CONNELL

LES GOBELINS

Appel à manifestation d'intérêt Cahier des charges



Crédit photo : Friedrich Tellberg - Sous licence [Creative Commons](#)

PRÉAMBULE

Notre-Dame est de style néo-classique construite de 1842 à 1845. Elle est l'œuvre de l'architecte Achille Dewarlez. L'édifice et son mobilier ont été inscrits en totalité au titre des monuments historiques le 3 octobre 1983.

Il a été désacralisé en 1983. Par la suite, ce bâtiment a été loué pour une activité de traiteur, sous l'appellation les « salons gobelins » qui a cessé depuis. Aujourd'hui, l'immeuble est disponible pour un nouvel usage à même de lui redonner vie et d'assurer sa pérennité.

PRÉSENTATION HISTORIQUE ET URBAINE

Caractéristiques générales et protection patrimoniale

L'assiette foncière des Gobelins se compose d'une parcelle référencée au cadastre section LW sous le numéro 58, pour une superficie de 2323 m².

La construction occupe une surface de 1973 m².

Plan

L'édifice orienté vers le sud-est se trouve dans le centre-ville de Roubaix, le long de l'avenue des Nations-Unies.

Il est de plan allongé et basilical, avec un clocher-porche en façade. Le bâtiment comporte trois vaisseaux et dix chapelles latérales dans les bas-côtés.

Élévation extérieure

La façade, de style néo-classique, est divisée en trois corps, correspondant à la nef centrale et aux bas-côtés. Un haut soubassement d'assises de grès porte des murs maçonnés en briques. La partie centrale est composée de trois niveaux. Au centre, la porte d'entrée principale est encadrée de deux niches rectangulaires, elles-mêmes encadrées de colonnes engagées à chapiteaux doriques, le tout couronné d'un entablement avec frise à triglyphes.

Au deuxième niveau de la partie centrale, une baie en plein cintre est encadrée de deux niches en plein cintre également, recevant deux sculptures, saint Pierre et saint Paul. Les niches, dans le prolongement du niveau inférieur, sont également encadrées de colonnes engagées à chapiteaux ioniques. Les colonnes portent un entablement surmonté d'un grand fronton triangulaire.

Enfin, une tour élancée de plan carré domine l'ensemble. Deux petites baies carrées ainsi que l'horloge sont surmontées de grandes baies géminées en plein cintre, recevant les abat-sons. Une corniche, puis un belvédère octogonal couronne le tout.

De part et d'autre de la nef, les bas-côtés sont composés d'une baie en plein cintre, puis d'une niche rectangulaire.

Au nord et au sud, les murs gouttereaux des collatéraux sont rythmés de grandes baies en plein cintre. La toiture est à double pan pour la nef, et à simple pan pour les bas-côtés.

Élévation intérieure

La nef est composée de deux niveaux d'élévations : de grandes arcades en arc en plein cintre au premier niveau, portées par des colonnes à chapiteaux corinthiens, surmontées de fenêtres hautes en plein cintre également. Les bas-côtés s'élèvent sur un niveau et accueillent dix chapelles. La nef est voûtée en berceau ; les bas-côtés sont voûtés d'arêtes.



Enjeux urbains

Plan Local d'Urbanisme

Au PLU 2 en vigueur, le site est classé en UCA1.1 : Villes-centres d'agglomération - Centralité. Pour de plus amples informations, l'ensemble du dossier de PLU à jour et en vigueur, est consultable en ligne sur le site internet de la Métropole Européenne de Lille, à l'adresse suivante :

<https://plu.lillemetropole.fr/> Et plus particulièrement aux chapitres suivants :

https://www.lillemetropole.fr/sites/plu/files/2018-10/LIVRE-I_DISPOSITIONS-GENERALES.pdf

https://documentsplu2.lillemetropole.fr/4%20REGLEMENT/R%C3%A8glement%20%C3%A9crit/Livre%20III.%20Zones%20constructibles/LIVRE-III_TITRE-2_ZONES-URBAINES-MIXTE.pdf.

Par ailleurs, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est traduit depuis février 2021 dans une OAP thématique métropolitaine. A ce titre le projet proposé devra ainsi répondre aux objectifs visés :

<https://www.lillemetropole.fr/votre-metropole/competences/developpement-durable/transitionenergetique>

Il est à noter que l'ensemble immobilier est situé en Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) également consultable à l'adresse suivante : [https://documents-](https://documents-plu2.lillemetropole.fr/PLU2_121219/5_ANNEXES/ZPPAUP/zppauproubaix.pdf)

[plu2.lillemetropole.fr/PLU2_121219/5_ANNEXES/ZPPAUP/zppauproubaix.pdf](https://documents-plu2.lillemetropole.fr/PLU2_121219/5_ANNEXES/ZPPAUP/zppauproubaix.pdf)

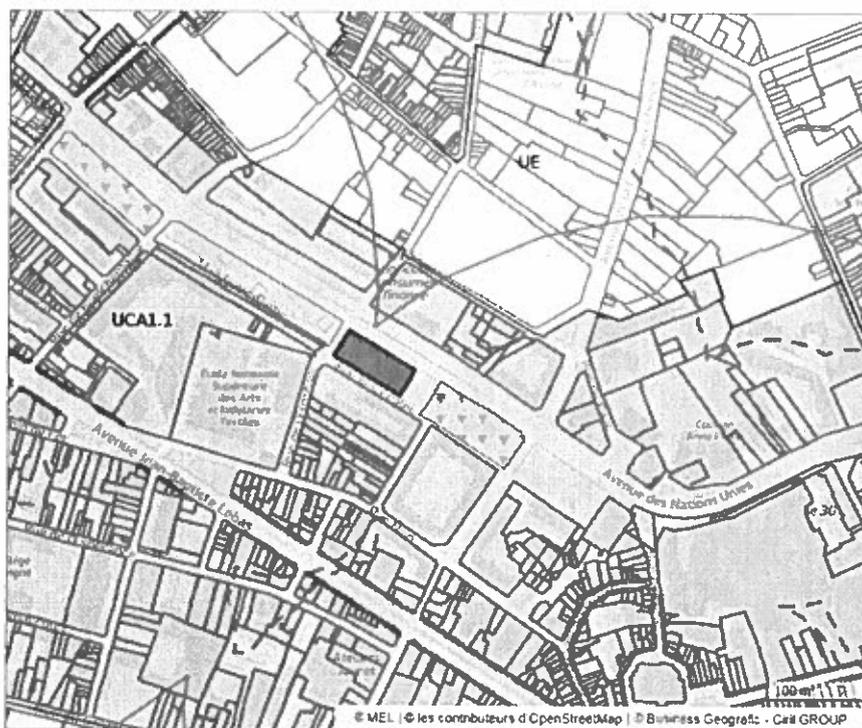
Le secteur est affecté par le bruit en tissu ouvert / voies bruyantes / voie routière / catégorie 3

Périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain

[SUP] : AC1 : Périmètre de protection des abords de monuments historiques

[SUP] : AC4 (ZPPAUP) : AVAP - ROUBAIX

[stationnement] S0



Principes et enjeux de programmation

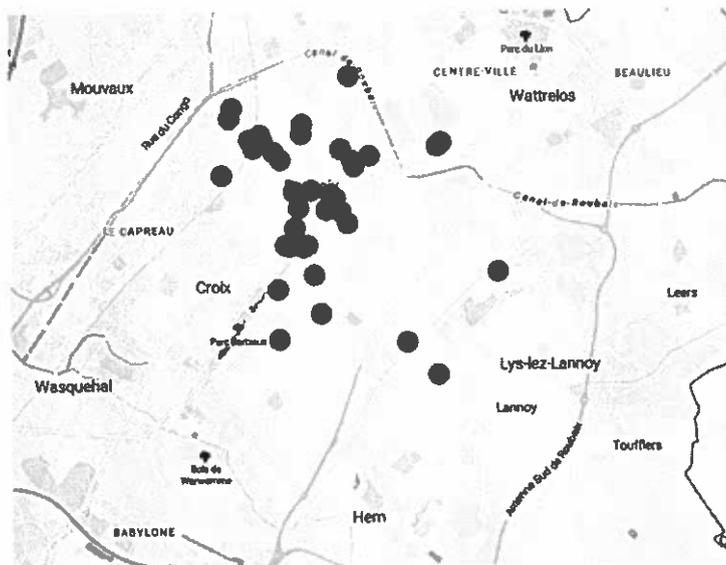
La Ville de Roubaix souhaite permettre l'éclosion d'idées nouvelles pour investir ce lieu particulier. Les candidats sont autorisés à formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques du site, et notamment :

- › **Espace culturel, lieu de création, espace sportif, lieu d'enseignement et de formation**
- › **Commerces, lieux de restauration**
- › **Usage d'activités tertiaires (commerces, bureaux, artisanat...)**

Les programmes à dominante d'habitat ne sont pas souhaités.

Quels que soient les usages envisagés, l'investissement à prévoir ainsi que les dépenses de fonctionnement ne doivent pas dépendre de subventions publiques provenant de la Ville de Roubaix. Pour les besoins propres à l'usage futur envisagé pour les gobelins par les candidats, les candidats sont autorisés à faire des propositions sur les emprises des foncières de la Ville de Roubaix situées à proximité, dans la mesure où ces propositions ne viendraient pas remettre en cause les dispositions du PLUi.

Eléments d'information :



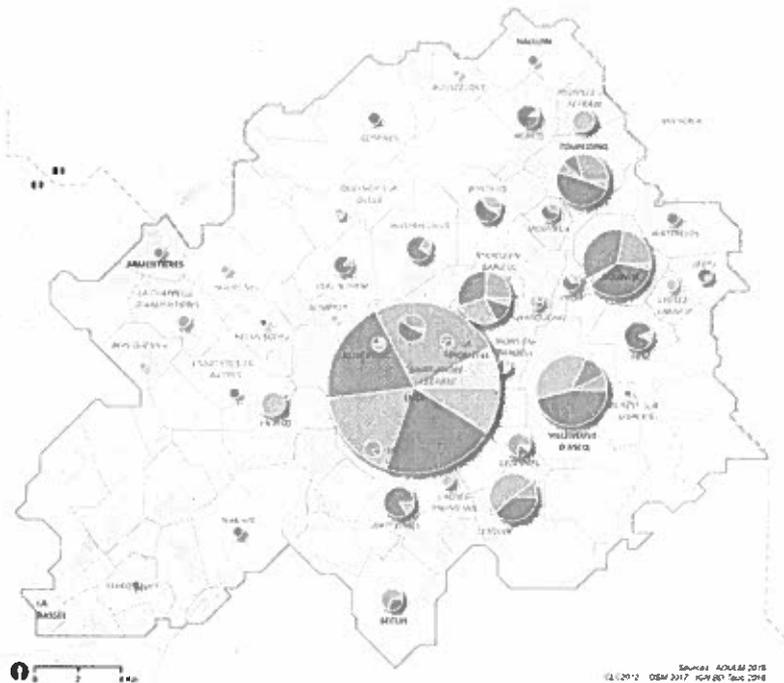
- Lycées
- Etablissements d'enseignement supérieur

Les différents établissements pré et post baccalauréat

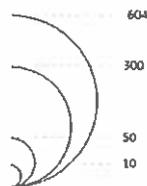


L'accessibilité du site

NOMBRE DE SALLES DE REUNIONS PAR COMMUNE ET TYPOLOGIE



Nombre de salles



Typologie des salles

- Palais des congrès
- Lieux dédiés aux réunions*
- Centres de formation, Ecoles, Universités
- Hébergements avec salle(s) de réunions
- Cadres originaux**
- Restaurants

- Frontière France/Belgique
- Métropole Européenne de Lille (MEL)
- Limite communale

*Espaces de congrès, centres de conférences et séminaires
Espaces de congrès proposés par des sites économiques
Centres d'affaires, Coworking

**Entreprises et Associations - Lieux culturels
Lieux de sports et loisirs / Salons de réception / Salles municipales

Source: ADALM 2015
ICL 2012 OSM 2017 IGN 2017 Insee 2018
Février 2020
Métropole Européenne de Lille
Lille Métropole

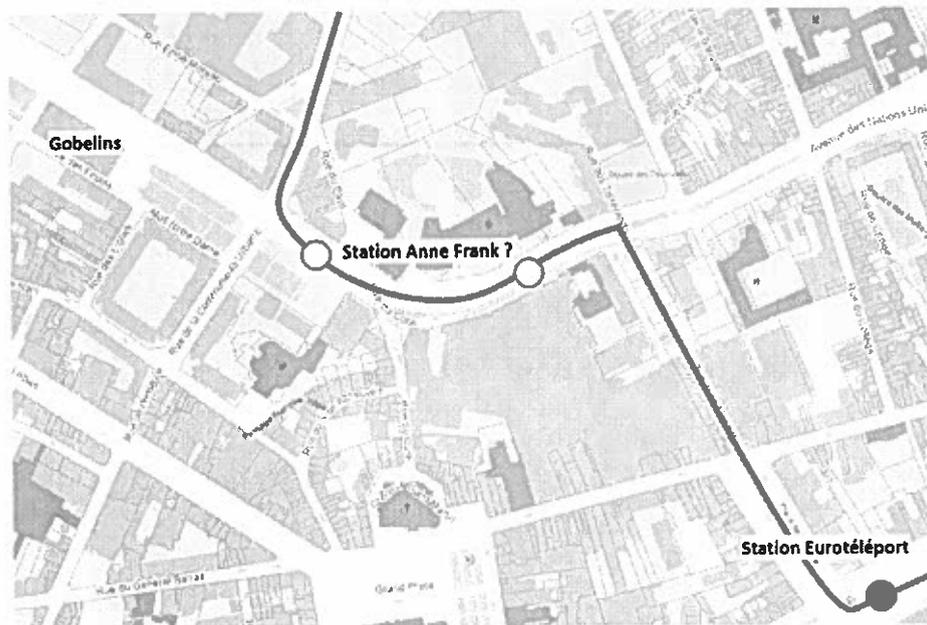
La répartition des lieux de réunions



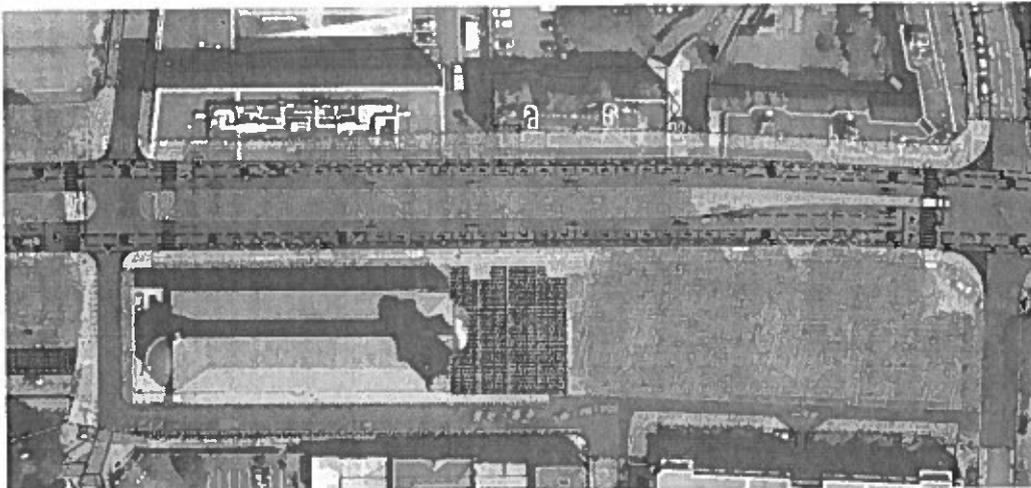
Accès aux Gobelins

La configuration du site dans son environnement immédiat est contrainte par la présence de flux de circulation importants.

- L'accès piétons, vélos et voitures est permis par entre autres par l'avenue des Nations-Unies. Les possibilités de stationnement sont nombreuses dans le secteur (Parking Grand-Rue).
- L'accès par le métro peut se faire par l'arrêt Roubaix Grand-Place ou par Roubaix Gare Jean-Lebas.
- L'accès par le train peut se faire par la gare Jean-Lebas.
- Des travaux d'aménagement d'une ligne de tramway seront programmés par la Métropole Européenne de Lille. Un arrêt est prévu à proximité.



- Travaux sur l'avenue des Nations Unies à **court terme** :
 - Passage en 2x1 voie entre la rue de l'ouest et la rue du collège à l'été 2023



- Apaisement de l'avenue par des aménagements provisoire permettant une valorisation du parvis
- Travaux sur l'avenue des Nations Unies à **long terme**
A partir de fin 2025/2026, des travaux de requalification seront concomitants à ceux du tramway permettant de redessiner l'avenue, les contre allées et le mail Notre dame.

ENJEUX TECHNIQUES

Contraintes afférentes à la protection des bâtiments.

Le statut de Monument Historique de l'ensemble du bâtiment oblige au respect du Code du Patrimoine, ce qui requiert pour les candidats le recours à un architecte du patrimoine car le bâtiment est inscrit. Les entreprises intervenant sur des bâtiments inscrits ou classés devront justifier d'une qualification correspondant à la nature des travaux prévus.

Diagnostics.

La Ville de Roubaix met à disposition des candidats :

- L'étude sanitaire patrimoniale réalisée par l'agence Nathalie T'KINT qui a estimé le coût de restauration du bâtiment (cf annexe)

Les diagnostics amiante et plomb seront à la charge de la Ville de Roubaix en cas de vente.

STATUTS ET OCCUPATIONS.

Occupations.

L'ensemble est libre et inoccupé.

Mobilier.

Nous indiquons, en annexe, la liste des meubles ou immeubles par destination (les orgues) qui ne peuvent pas être retirés du bâtiment. Avec l'autorisation de la DRAC, ils peuvent néanmoins être déplacés dans le bâtiment lui-même.

Statut foncier et domanialité

Suite à la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Roubaix en date du 18 octobre 1982, l'arrêté préfectoral du 6 juillet 1983 a prononcé la désaffectation de l'usage du culte.

Il sera procédé au déclassement du bâtiment du domaine public de la Ville de Roubaix.

L'emprise de cession figure dans les Annexes.



MODALITÉS DE SÉLECTION ET DES PROPOSITIONS

L'AMI se décompose en 2 temps :

Première phase : l'appel à candidatures

Présentation de l'équipe du porteur de projet.

Composition du dossier de candidature :

Les candidats sont invités à candidater en remettant :

- L'identité et la personnalité juridique du porteur du projet (extrait Kbis de la ou des sociétés candidates, datant de moins de 3 mois)
- Le nom et les références du Gestionnaire / Exploitant, (le cas échéant)
- Le nom et les références de l'Architecte concepteur du projet
- Les bilans et compte de résultats des 3 derniers exercices
- Une note d'intention sur le projet ; le projet pourra comprendre une fonction unique ou être polyvalent et proposer avec plusieurs fonctions
- Le ou les Programme(s) envisagé(s)
- Les références architecturales susceptibles d'inspirer le projet
- Proposition concernant le grand orgue, œuvre du facteur Schyven

Les dossiers de candidature seront remis avant **le 30 juin 2024 (susceptible de modification)** et respecter le cahier des charges.

La proposition sera remise par écrit, en langue française, **en 3 exemplaires au format papier et au format PDF sur clé USB par voie postale et en recommandé à l'adresse suivante** (le cachet de la poste faisant foi) :

Ville de Roubaix - Pole Accélération des Dynamiques Urbaines et Durables - Direction du Développement Economique et Urbain - Service Immobilier - CS 70737 -59066 Roubaix Cedex 01

Ou remise contre récépissé sur rendez-vous exclusivement (tél. : 03 20 66 48 66) à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Roubaix, 17 Grand-Place - Accueil Immobilier Urbanisme - Bureau C1-10, du mardi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures 15 et de 13 heures 30 à 17 heures 15 et le samedi de 8 heures 30 à 11 heures 45.

Modalités de sélection des candidats lors de la 1ère phase :

La 1ère phase de sélection permettra de sélectionner un nombre maximum de trois candidats invités à participer à la deuxième phase. Ils seront sélectionnés par un comité de sélection dont la composition sera fixée par arrêté du Maire.

Critères de sélection :

- Qualité du projet en matière d'attractivité/rayonnement de la ville : 40%
- Intérêt patrimonial (avec une mention pour l'orgue) :40 %;
- Lien Quartier (Lien centre -ville, inscription ANRU, implication des habitants) : 15 %.
- Offre financière : 5 %



Deuxième phase : Remise des offres et choix du lauréat

Les candidats retenus seront invités à remettre une offre à la fois technique et financière sur la base du ou des programme(s) précédemment proposé(s) :

Offre technique :

L'offre technique comportera :

- › Le programme envisagé pour l'ensemble immobilier ;
- › Des représentations graphiques :
 - Un plan des niveaux du projet au 1/200ème ;
 - Deux coupes ;
 - Une façade ;
 - Une insertion paysagère dans le site ;
 - Le calendrier du projet et des travaux.
 - Un panneau A0 comprenant les représentations graphiques énoncées ci-dessus, en tant que support de présentation à l'audition devant la commission de choix des projets.

Une offre financière:

L'offre financière comportera :

- › Un business plan
- › Un compte prévisionnel d'exploitation
- › Les modalités de financement
- › Le montant des travaux envisagés
- › L'offre de prix d'acquisition ou du mode d'exploitation proposé.
- › Le calendrier de réalisation.

Les offres seront remises avant le **1er Décembre (susceptible de modification) (susceptible de modification)** en main propre ou par courrier recommandé - documents papiers + clé USB - à la Direction du Développement Economique et Urbain

Le délai accordé pour la remise de l'offre technique et financière est de 3 mois.

Modalités de sélection des candidats lors de la deuxième phase :

Chacun des candidats invités à concourir participera à une audition devant la commission de choix des projets consistant en une présentation du projet (20') et un échange avec la commission (15'). Ils seront sélectionnés par un comité de sélection dont la composition sera fixée par arrêté du Maire.

Critères de sélection du lauréat :

- › La qualité du projet en matière d'attractivité /rayonnement de la Ville seront pris en compte pour 20 %
 - › L'intérêt pour la préservation du patrimoine avec immobilier et mobilier : 40%
 - › L'adéquation entre le programme proposé et la valorisation du site : 15%
- Seront notamment pris en compte au titre de ce critère :
- le lien avec le centre-ville
 - l'inscription ANRU, l'implication des habitants;



- l'intégration du site dans son environnement ;
 - › Le montage du projet (acquisition, rénovation, fonctionnement) : 12,5 %
 - › Le calendrier de réalisation de l'opération : 12,5%

A l'issue de l'audition des 3 candidats, la commission de choix procèdera souverainement à un classement et à la désignation du lauréat.

Une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Roubaix en entérinera le choix exprimé et le lauréat sera invité à régulariser un acte de transfert de droits, soit une cession immobilière avec éventuellement un retour dans le giron de la Ville, soit un bail emphytéotique d'une durée en adéquation avec la vie économique du projet ou tout autre projet ou montage immobilier.

Le lauréat devra mettre en œuvre toutes les compétences requises pour la réalisation de son projet dans le délai sur lequel il s'est engagé.

Visites du site et réponse aux questions.

Une visite du site sera organisée sur demande.

Au cours de la 2ème phase, une étape intermédiaire de réponse aux questions interviendra à partir des questions posées, uniquement par mail, par les candidats, auxquelles seront apportées des réponses à l'ensemble des candidats.

Les candidats ont la possibilité de s'adresser à : immobilier@ville-roubaix.fr

Liste des annexes disponibles sur demande :

- › Diagnostics patrimoniaux. Réalisés par l'agence T'KINT
- › Dossier enquête réseaux 2021.
- › Plans.
- › PLUi.
- › Arrêtés de protection et des biens mobiliers
- › Plan de l'édifice
- › L'inventaire du mobilier

