

Ville de Roubaix



Avis

**Appel à cession foncière
avec charge de l'îlot composé de
l'ancienne Banque de France et
de l'ancien magasin Devianne**

VILLE DE
ROUBAIX



Table des matières

1.	Présentation générale	4
2.	Contexte territorial	6
2.1.	Contexte national	6
2.2.	Contexte métropolitain	6
2.2.1.	Une métropole au cœur de l'Europe du nord	6
2.2.2.	De nouvelles lignes de tram à l'horizon 2035	8
2.3.	Contexte municipal.....	10
2.4.	Le quartier	12
3.	Description du bien	13
3.1.	Le cadastre	13
3.2.	Les bâtiments	14
3.2.1.	Description de l'ancienne Banque de France	14
3.2.2.	Description de l'ancien magasin Devianne	14
4.	La procédure	16
4.1.	Déroulement	16
4.2.	Les candidats	16
4.2.1.	Personnes autorisées à candidater	16
4.2.2.	Compétences attendues.....	17
4.2.3.	Pièces à fournir par les candidats.....	17
4.2.4.	Conditions de participation	18
4.3.	Contenu des offres à remettre	18
4.4.	Calendrier	20
4.5.	Modalités de dépôt des candidatures.....	20
4.6.	Visite	21
4.7.	Choix des lauréats	21
4.7.1.	Phase 1	21
4.7.2.	Phase 2 :	22
4.8.	Confidentialité	22
4.9.	Consultation des documents.....	22



5.	Réalisation de la vente – Conditions – paiement du prix	24
5.1.	Réalisation de la vente	24
5.2.	Mode de paiement du prix.....	24
5.3.	Conditions particulières de la vente.....	25
5.4.	Transfert de propriété.....	26
5.5.	Non réalisation de la vente	26
6.	Prescriptions programmatiques et architecturales	28
6.1.	Prescriptions programmatiques.....	28
6.2.	Prescriptions architecturales et urbaines.....	31
6.2.1.	Prescriptions à l'échelle de l'îlot.....	31
6.2.2.	Prescriptions concernant l'ancienne Banque de France	32
6.2.3.	Prescriptions concernant le bâtiment Devianne Grande Rue.....	35
6.2.4.	Prescription concernant le cœur d'îlot sur l'ancien terrain Devianne	36
6.2.5.	Stationnement.....	38
6.3.	Dialogue avec les équipes sélectionnées en phase 2.....	38



1. Présentation générale

Le bâtiment de l'annexe roubaisienne de la Banque de France, inaugurée en 1907, constitue un édifice remarquable de par son architecture dont la façade occupe toute la longueur de la place de la Liberté. Ce bâtiment atypique dispose d'immenses sous-sols accueillant les anciens coffres forts, un vaste espace au rez-de-chaussée dédié à l'accueil du public et enfin des étages offrant des appartements spacieux et lumineux, accessible par un escalier monumental orné de marbre, boiseries et vitraux. Dès la fin de son exploitation en 2017, le bâtiment a été mis en vente par son propriétaire.

L'ancien magasin Devianne, situés à l'arrière de la Banque de France, est constitué d'une part d'un ancien hôtel particulier, malheureusement très abimé, dont la façade se situe Grande Rue et, d'autre part, de ses parkings, accessibles depuis le Boulevard Gambetta. A l'issue de la cessation d'activité en 2010, le site a également été mis en vente par son propriétaire.

Localisés en plein cœur de Roubaix, à deux pas du pôle de transport en commun Eurotéléport, lui-même à 20 minutes en métro de la gare TGV Lille Europe, ces deux biens disposent d'une implantation exceptionnelle à Roubaix et sur la métropole lilloise. La construction d'une nouvelle ligne de tramway entre Roubaix et Tourcoing à partir de 2030 améliorera encore cette polarité.

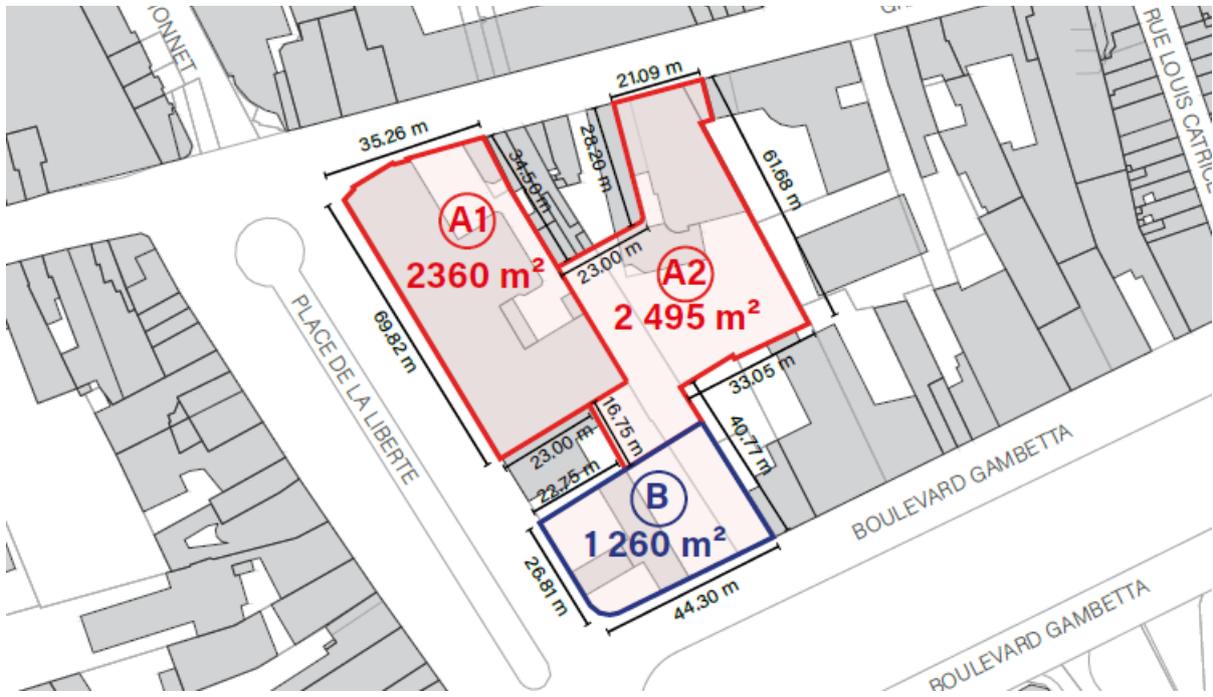
Soucieux de la préservation du bâtiment de l'ancienne Banque de France et consciente des enjeux liés à la valorisation de terrains idéalement localisés au cœur de Roubaix et de la métropole, la ville de Roubaix et l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France ont signé en 2019 une convention d'opportunité visant l'acquisition des deux sites en attendant de trouver un acquéreur qui saura leur donner une nouvelle vie. La convention qui a permis l'acquisition effective des biens, a fait l'objet d'un avenant en 2022 et arrive à échéance le 21 novembre 2025.

Un appel à cession avec charges pour faire émerger un projet de grande qualité

Dans la perspective de la fin de la convention, en application de ses articles 10 et suivants, et en vertu des dispositions des articles R3211-2 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), la ville lancera début 2025 un appel à cession avec charges en vue de la cession amiable des terrains concernés et de ses bâtiments, après mise en concurrence.



L'appel à cession foncière concerne un ensemble de 4855m² avec deux secteurs apparaissant sur la carte ci-dessous : **le secteur A1** composé des terrains de l'ancienne Banque de France pour une surface de 2 630 m² ; **le secteur A2** composé d'une partie des terrains de l'ancien magasin Devianne pour une surface de 2495m².



La ville de Roubaix attend des candidats qu'ils fassent émerger un projet audacieux qui participe au rayonnement de la ville de Roubaix et de son centre-ville.

Ce document présente les conditions de l'appel à cessions.



2. Contexte territorial

L'appel à cession s'inscrit dans des contextes national, métropolitain et municipal qui lui sont favorables.

2.1. Contexte national

Le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain

La chute de la biodiversité et le réchauffement climatique, en partie provoquée par l'artificialisation excessive des terres agricoles, a poussé l'Etat à légiférer pour limiter l'étalement urbain. Depuis, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 jusqu'à la loi « Climat et résilience » qui va amener à une réduction de l'artificialisation des sols, l'offre foncière en périphérie se tarira inévitablement et valorisera les terrains localisés dans les espaces urbains et en particulier ceux en renouvellement urbain qui constituent une offre foncière disponible.

Par ailleurs, la volonté de développer les modes doux et les transports en commun, au détriment de la voiture individuelle, participera à accroître l'attractivité résidentielle et économique des espaces urbains situés à proximité des infrastructures de transport en commun.

Le site qui fait l'objet de cet appel à projet se situe dans cette double perspective : développer les espaces en renouvellement urbain et construire de manière cohérente avec la localisation des transports en commun.

En effet, les terrains de la Banque de France et de Devianne constituent une offre unique en centre-ville de Roubaix, idéalement localisés à deux pas d'une station de métro et de tram, d'un projet à venir de nouvelle ligne de tram et enfin, à 25 minutes de deux gares ferroviaires (Lille Flandre et Lille Europe) de premier plan en France et en Europe.

Ré-industrialisation, économie circulaire et circuits court

Outre la préservation des terres agricoles, les pouvoirs publics ont la volonté de réindustrialiser la France en y favorisant la production locale de biens et services, industriels ou artisanaux. La ville de Roubaix s'inscrit pleinement dans cette volonté en soutenant les projets économiques, notamment dans le secteur du textile avec des lieux qui leur sont dédiés : Blanchemaille, Le Grand Bassin ou encore Tissel.

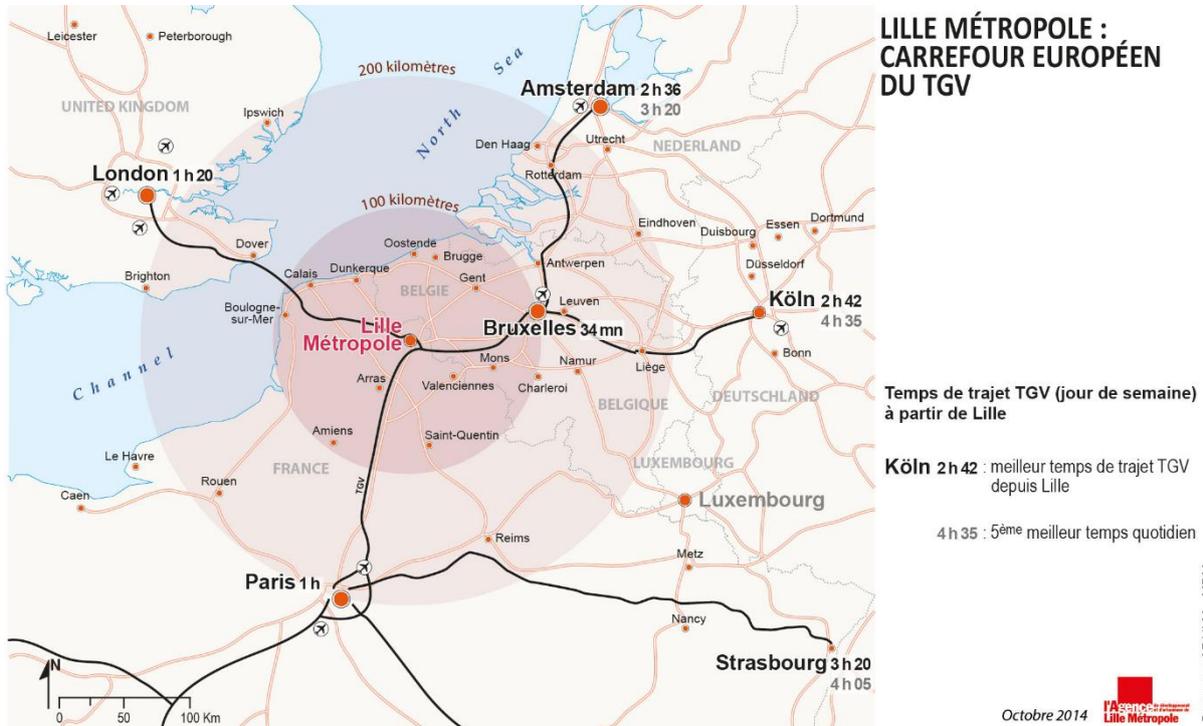
2.2. Contexte métropolitain

2.2.1. Une métropole au cœur de l'Europe du nord

La ville de Roubaix compte près de 100 000 habitants et constitue la seconde ville de la Métropole Européenne de Lille qui, dans ses dimensions transfrontalières, approche les 3 millions d'habitants.



Grace au réseau à grande vitesse, la métropole est très bien reliée aux grands centres économiques et politiques français et européens : 1h de TGV de Paris et de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, 35 minutes de Bruxelles, 1h20 d'Amsterdam et Londres, etc.



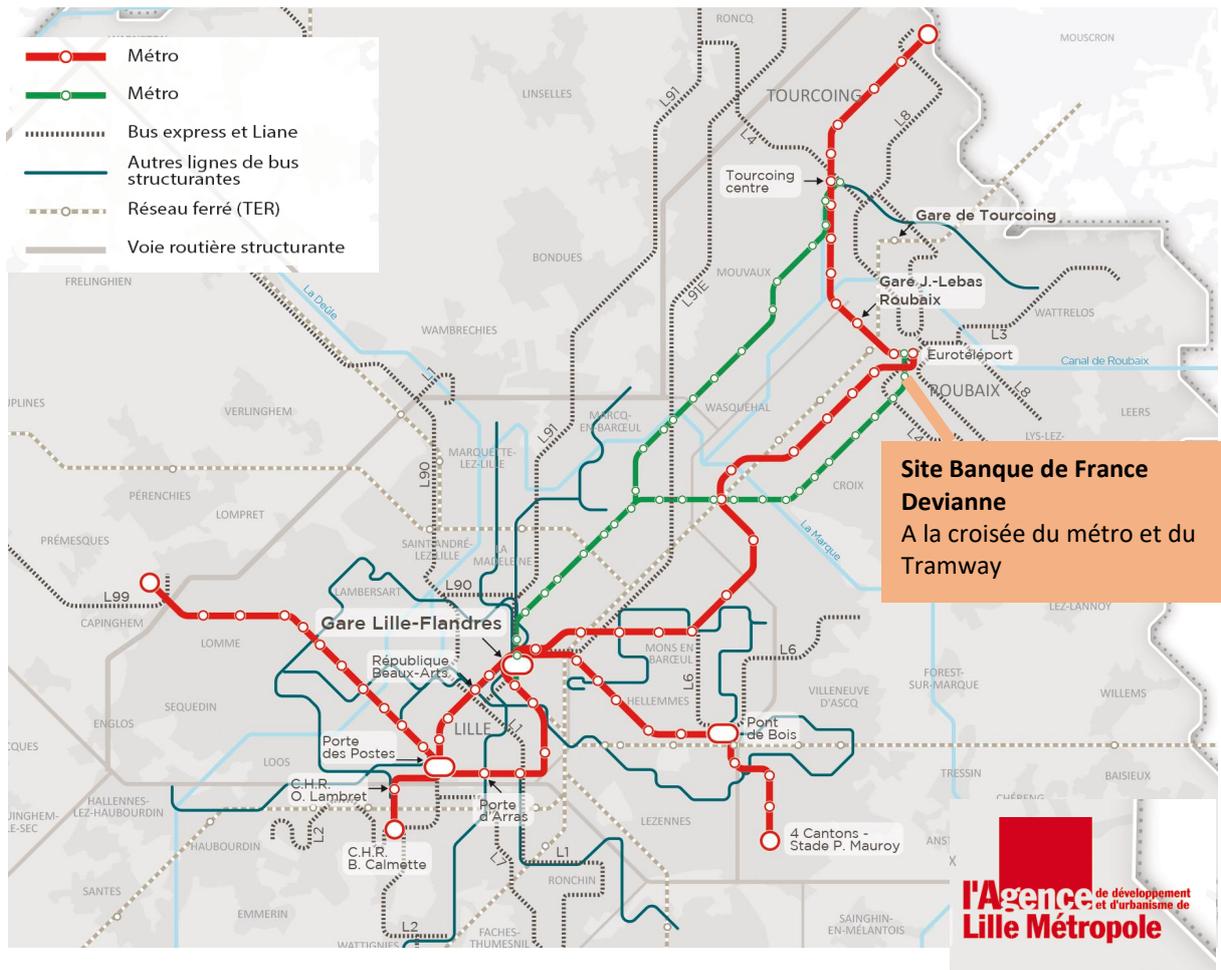
Avec la présence de quinze sièges de groupes internationaux sur son territoire, Lille et sa métropole concentrent le plus grand nombre de centres de décisions à vocation mondiale en France après Paris. Euralille, en elle-même, est le 3^e centre d'affaires en France après la Défense et la Part-Dieu. Berceau de célèbres noms de la grande distribution et du commerce, elle excelle dans l'agroalimentaire et le numérique, grâce à de grandes entreprises dont l'histoire s'est construite, et continue à se poursuivre dans la métropole. Par cette concentration d'activités économiques diversifiées et la densité d'emplois supérieurs sur son territoire, la métropole lilloise, est le 2^e marché tertiaire régional de France.

Lille et sa métropole s'appuient également sur la puissance d'innovation de ses filières ainsi que sur le potentiel de sa recherche et de son offre de formation. Les cinq sites métropolitains d'excellence (Eurasanté, Euratechnologies, Plaine images, Euramaterials et Euralimentaire) portent le dynamisme des filières économiques prioritaires de la métropole : ils créent des emplois en accueillant start-up et entreprises de pointe et font émerger les acteurs économiques de demain.

Au-delà de son pôle universitaire, le 2^e de France, les plus grandes écoles françaises se trouvent dans l'agglomération lilloise (EDHEC, HEI, ScPo Lille...) avec un développement constant d'écoles internationales renommées, ainsi qu'un tissu de recherche de pointe, notamment Euratechnologie qui regroupe des PME et start-up dédiées à l'innovation et aux nouvelles technologies.

Le réseau de métro et de tramway de la Métropole lilloise en 2023

Source : Agence de développement et d'urbanisme Lille Métropole



2.2.2. De nouvelles lignes de tram à l'horizon 2035

Le versant Nord-Est de la Métropole accueillera à horizon 2035 une nouvelle ligne de tramway, "la ligne du pôle métropolitain Roubaix-Tourcoing", qui reliera Tourcoing à Wattlelos et à Hem en passant par Roubaix et Neuville-en-Ferrain. Elle sera déployée par la MEL, maître d'ouvrage du projet, dans le cadre du Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT, dénommé « Extramobile » auprès du grand public) qui prévoit le déploiement de trois autres lignes de transports en commun structurantes en plus de celle-ci, dans l'objectif que 20% des déplacements dans la Métropole soient réalisés en transports en commun.

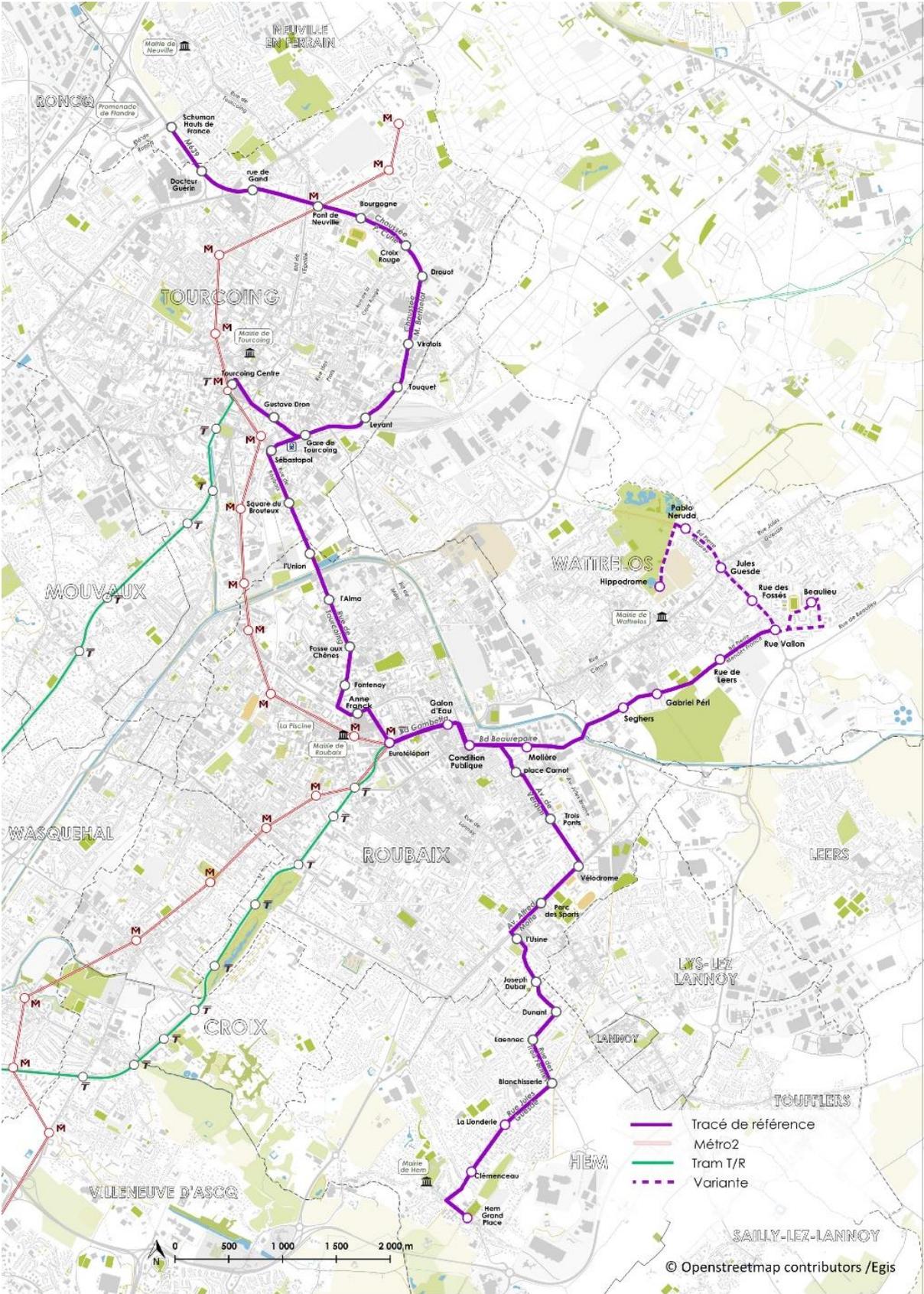
Les chiffres clés de la future ligne donnent à voir l'ampleur de ce projet pour le territoire :

- 20 à 22 kilomètres de ligne
- 40 à 45 stations (emplacements en cours d'étude)
- 60 000 voyages par jour
- 5 villes desservies
- 126 000 habitants et 35 000 scolaires desservis
- 48 000 emplois desservis

Un temps de concertation préalable a permis de déterminer en décembre 2022 le tracé de la future ligne (approuvé en conseil métropolitain).



Tracé de la future ligne Tourcoing / Roubaix / Wattrelos





Plus qu'un projet d'infrastructure de transport, le futur tramway répond à des enjeux transversaux et représente à la fois :

- Un projet de mobilité :
 - Réduire l'utilisation de la voiture à ses usages les plus pertinents
 - Favoriser l'utilisation des transports en commun
 - Aménager des espaces publics favorables aux modes actifs
- Un projet social :
 - Rendre la Métropole accessible à tous et partout
 - Desservir les quartiers prioritaires
 - Diminuer la dépendance à la voiture et redonner du pouvoir d'achat
- Un projet environnemental :
 - Diminuer les nuisances (pollution de l'air, pollution sonore, etc.)
 - Participer à la lutte contre le réchauffement climatique
- Un projet de qualité urbaine :
 - Préparer la ville de demain
 - Repenser les usages de la rue
 - Accompagner la dynamique de mutation

Les études de conception du projet ont commencé en mai 2024 et se termineront fin 2026 d'après le planning prévisionnel. Elles sont menées par un seul groupement de maîtrise d'œuvre pour l'ensemble de la ligne. Le début des travaux est prévu pour début 2027, et les mises en service à partir de 2030. Ces éléments de planning valent pour l'ensemble de la ligne mais les travaux et les mises en service seront séquencés. Le planning concernant précisément Roubaix sera connu une fois les études de conception suffisamment avancées pour ce faire.

2.3. Contexte municipal

Bourgade de 9 000 habitants à l'aube de la Révolution industrielle sur un territoire de 1 200 hectares, la ville de Roubaix a connu une croissance exponentielle, parallèle au développement industriel et qui l'a amenée en moins d'un siècle à plus de 120 000 habitants. L'activité a déterminé le développement de la ville créant un tissu urbain disparate réunissant usines, maisons ouvrières, maisons bourgeoises et bâtiments emblématiques tels l'hôtel de Ville ou la Condition Publique.

Reconnue Ville d'art et d'histoire, Roubaix est célèbre tant pour son patrimoine architectural que pour l'essor économique extrêmement rapide qu'elle a connu durant la Révolution industrielle au 19^e siècle, grâce à la production textile. Jusque dans les années 1950, Roubaix fait figure de grande place économique avant de connaître une désindustrialisation massive. Elle a, à partir des années 1970, subi de plein fouet les différentes crises économiques et la concurrence internationale.

Une ville dont l'offre culturelle rayonne au-delà des frontières de la métropole lilloise

La ville de Roubaix est devenue un pôle culturel de premier plan sur la métropole lilloise et en France.

Le Musée La Piscine d'abord, construit à la fin des années 1990 dans une ancienne Piscine de style Art Déco, attire environ 300 000 visiteurs chaque année et propose une collection unique de peintures, sculptures et tissus.

La Ville compte plus de 100 ateliers d'artiste et de nombreuses résidences, dont le Non-Lieu et les Ateliers Jouret. Enfin, La Conditions Publiques, La Cave aux Poètes et le Colisée sont des lieux culturels au rayonnement métropolitain.



Une économie qui a su rebondir

Malgré le déclin de l'industrie textile dans la seconde moitié du 20^e siècle, la ville de Roubaix demeure une polarité économique de premier plan sur la métropole.

Dans le domaine du commerce, Mac Arthur Glen (voisin de la Banque de France) et l'Usine, attirent des clients de toute la métropole et de Belgique.

Dans le domaine des services, alors que Auchan est né à Roubaix dans les années 1960, Roubaix accueille le siège de plusieurs fleurons de l'industrie numérique, telle que Ankama créateur du jeu en ligne Dofus, Dagoma, spécialisée dans la fabrication d'imprimantes 3D, encore OVH, leader européen de l'hébergement de sites internet et du cloud.

La Plaine Image constitue l'un des cœurs de cette industrie numérique qui s'est enrichie en 2024 du nouveau campus Artefix, école de renommée internationale spécialisée dans les effets spéciaux et l'animation 3D pour le cinéma.

Dans le domaine de la formation supérieure, l'Ecole Supérieure d'Art Appliqués Textiles (ESAAT), l'Ecole Nationale Supérieure Art et d'Industrie textiles (ENSAIT) et l'école ESMOD font participer à maintenir à Roubaix les compétences nécessaires au développement de l'industrie textile.

Des lieux comme le Grand Bassin, voisin du Musée La Piscine, ou encore l'ancienne usine Tissel, accueillent des entreprises et artisans.

Le Grand Bassin en particulier accueille des artisans spécialisés dans la production textiles et graphique dans un lieu de production, d'exposition et de vente, qui attire chaque année plusieurs dizaines de milliers de visiteurs.

Renouvellement urbain

Le déclin de l'industrie textile a nécessité une vaste opération de rénovation urbaine à partir des années 1990 et qui se poursuit encore aujourd'hui avec notamment :

- développement du projet Campus gare qui a vu émerger un nouveau quartier autour de la gare de Roubaix rassemblant des locaux d l'Université de Lille, des logements et bureaux ;
- développement de la Plaine Image évoquée précédemment qui a consisté à réhabiliter plusieurs anciens bâtiments industriels au profit d'entreprises spécialisées dans le design et le numérique ;
- la réalisation de deux centre-commerciaux Espace Grand Rue et Mac Arthur Glen ;
- l'arrivée du métro dont une station se situe en face de la Banque de France ;
- la rénovation de la Grand-Place ;
- la création du Musée La Piscine ;
- la réhabilitation d'autres grands équipements dont la Condition Publique.

Plus récemment, une nouvelle dynamique est engagée et se poursuivra dans les années à venir :

- la rénovation de plusieurs quartiers dans le cadre du NPNRU ;
- la reconquête de friches industrielles ou d'anciens bâtiments désaffectés qui font l'objet de projets économiques déjà à l'œuvre (Blanchemaille, Couvent de la Visitation, etc.) ou qui seront reconvertis en logements (Hibbon, etc.).



2.4. Le quartier

Le terrain de l'appel à projet est localisé place de la Liberté dans le centre-ville de Roubaix.

Comme indiqué précédemment, le secteur est très bien desservi par les **transports en commun** avec deux stations de métro et de tram au pied de la Banque de France. Ainsi, la Banque de France est d'ores et déjà à 25 minutes en métro des gares Lille Europe et Lille Flandre. Cette polarité sera encore renforcée par la réalisation de la nouvelle ligne de tram Roubaix Tourcoing.

Les **espaces publics** sont en cours de réaménagement avec en particulier la piétonisation et la végétalisation du secteur Grand-Place (Rue du Curé, rue du Vieil Abreuvoir et Grande Rue).

Prochainement, l'avenue Lebas sera requalifiée pour faire naître une promenade reliant la gare de Roubaix, le Musée La Piscine et la Grand-Place.

La Place de la Liberté qui borde la Banque de France fera l'objet d'une requalification complète pour accompagner la réalisation de la nouvelle ligne de tram qui reliera Roubaix et Tourcoing.

En matière de **commerce**, Roubaix Côté Commerce travaille actuellement à renforcer la dynamique commerciale du centre-ville avec plusieurs succès, notamment rue Jean Lebas. Pour renforcer cette dynamique, une étude stratégique est en cours de réalisation pour actualiser la stratégie afin qu'elle prenne en compte les évolutions en cours et à venir du territoire (tram, évolution des espaces publics, etc.) et du commerce (commerce en ligne, uberisation de l'économie, etc.).

Cette réflexion est complétée par le lancement d'un processus de **rénovation du patrimoine bâti** dont certains éléments ont souffert ces dernières années d'une vacance ayant entraîné une dégradation à la fois des rez-de-chaussée commerciaux, des façades et des étages. Le processus lancé vise donc à rénover les immeubles concernés dans leur totalité afin de les remettre sur le marché.

Focus Eurotéléport-Place de la Liberté

Le futur tramway entrainera à la fois une requalification de la place de la Liberté et un renforcement du pôle d'échanges Eurotéléport, qui compte déjà une ligne de métro, une ligne de tramway et une gare bus regroupant 10 lignes de bus. En effet, le projet de tramway induit une requalification dite « de façade à façade » sur l'ensemble des axes traversés par le tramway. De plus, Eurotéléport et la place de la Liberté sont catégorisés comme des « lieux singuliers » dans le programme de maîtrise d'œuvre de la ligne : il s'agit d'« *espaces publics qui ont de facto un statut singulier à l'échelle métropolitaine ou locale notamment par l'intensité de leurs usages et nécessitent une attention particulière dans le cadre de leur conception.* » A ce titre, un soin particulier sera apporté à la conception de ces espaces, au regard de leurs enjeux de mobilité (pôle d'échanges, intermodalité efficace) et urbains (cœur de ville, valorisation des linéaires commerciaux et des éléments patrimoniaux, ambiance végétale, intensification et diversification des usages, identité du pôle d'échanges, etc.). Ainsi, le projet de la Banque de France bénéficiera d'espaces publics environnants particulièrement qualitatifs.

Une station « Eurotéléport » de la nouvelle ligne de tramway est naturellement programmée sur ce pôle d'échanges. Elle pourrait se localiser sur le boulevard Gambetta au niveau de l'actuelle gare bus, ou sur la place de la Liberté, devant la Banque de France donc, offrant dans les deux cas une desserte optimale du site.

Le détail de l'aménagement de ce secteur (espace public, configuration et emplacement de la station de tramway, circulation, etc.) sera connu au fil de l'avancement des études de maîtrise d'œuvre (prévisionnel : 2024-2026, avec un premier jalon au premier semestre 2025 avec la validation des études préalables), sachant qu'il s'agit d'un secteur revêtant beaucoup d'enjeux urbains et techniques nécessitant un temps d'études adéquat.



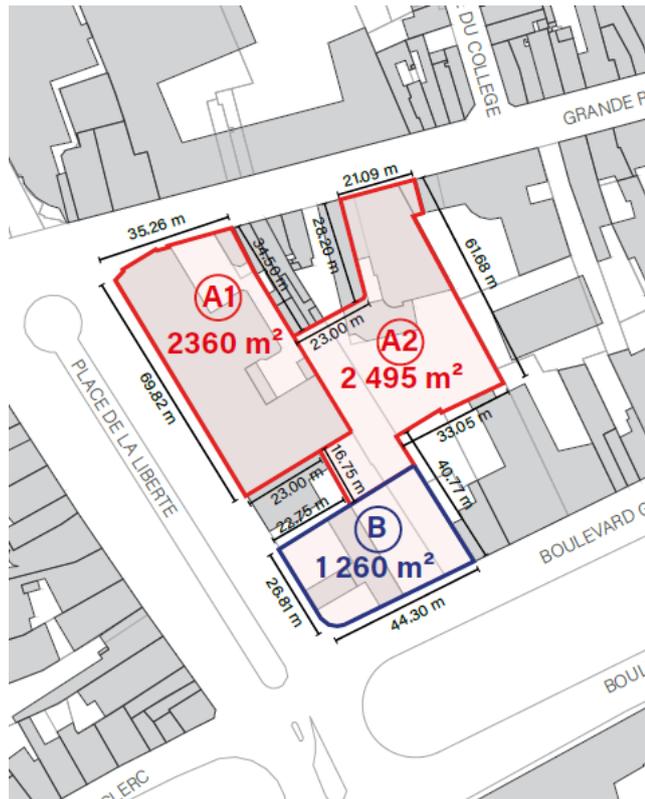
3. Description du bien

L'appel à cession foncière concerne un ensemble de 4855m² avec deux secteurs :

- Le **secteur A1** composé des terrains de l'ancienne Banque de France pour une surface de 2 630 m².
- Le **secteur A2** composé des terrains de l'ancien magasin Devianne pour une surface de 2495m².

Le **secteur B**, d'une surface de 1260m², ne fait pas partie de l'appel à cession. Il est composé de la parcelle 125 (ancien garage Midas qui est à ce jour une friche que la ville souhaite acquérir) et la partie sud des parcelles 123 et 124.

Ce secteur B fera l'objet d'un second appel à cession lorsque le terrain Midas aura été acquis.



3.1. Le cadastre

Le site comprend plusieurs parcelles qui sont la propriété de l'Etablissement Public Foncier dans le cadre d'une convention d'opportunité avec la ville de Roubaix.

4 parcelles cédées dans leur entièreté :

- Parcelle BV 0001 : contenance cadastrale 2269 m² : Banque de France / Propriété EPF
- Parcelle BV 0002 : contenance cadastrale 71 m² : Banque de France / Propriété EPF
- Parcelle BV 0008 : contenance cadastrale 1787 m² : Devianne / Propriété EPF
- Parcelle BV 0009 : contenance cadastrale 39 m² : Devianne / Propriété EPF

2 parcelles cédées partiellement suite à une division :

- Parcelle BV 0123 (partie nord) : contenance cadastrale de la partie cédée = 475 m² : Devianne / Propriété EPF



- Parcelle BV 0124 (partie nord) : contenance cadastrale de la partie cédée = 194 m² : Devianne / Propriété EPF

3.2. Les bâtiments

3.2.1. Description de l'ancienne Banque de France

Achévé en 1905, le site n'est plus occupé depuis 2017.

D'une surface totale de 4000 m² et doté d'une architecture monumentale de style éclectique, il dispose d'un corps central (R+3+comble) très ornementé, accosté de deux longues ailes en rez-de-chaussée, et surmonté d'une haute toiture à brisis ardoisé, percées de lucarnes à oculi, ornées et sculptées.

A l'intérieur, deux portes d'entrée principales donnent accès sur deux vastes halls ponctués de colonnes en fonte (gémellées et chapiteaux ornés), double hauteur à RdC, avec niveau d'entresol partiel (extensible) et doté de mosaïques de qualité.

Le bâtiment disposent de plusieurs appartements de fonction dont l'accès se fait indépendamment du hall (par escalier et ascenseur, privatifs d'origine).

Il dispose enfin d'un vaste grenier aménageable.

Un petit bâtiment est situé à l'arrière du corps central au sein d'une cours-parking arrière sans jardin, accès par la Grande Rue.

Voir les plans de l'existant et le bilan des surfaces en annexes.

3.2.2. Description de l'ancien magasin Devianne

L'ancien magasin Devianne, aujourd'hui inoccupé, était installé dans l'Hôtel particulier Watine-Lorthiois 70 Grande Rue.

Il s'agit à l'origine de l'habitation de Louis Alphonse Watine-Lorthiois, industriel textile.

L'auteur de cet immeuble est le célèbre architecte tourquennois Jean-Baptiste Maillard fils.

Le bâtiment est modifié en 1978 par l'installation du magasin Devianne et sa devanture métallique. Cet immeuble est un exemple caractéristique du goût pour le prestige des capitaines d'industrie roubaisiens aisés qui, jusqu'à la Première Guerre mondiale, faisaient bâtir en ville des habitations vastes et luxueuses.

D'allure plutôt classique, la façade en pierre de taille, arbore de nombreux éléments sculptés concentrés sur les entablement et inspirés des décors antiques et Renaissance.

A droite, l'ancienne porte cochère (partiellement réappareillée) est surmontée d'une clef sculptée aux initiales du propriétaire, les lettres W et L entrelacées.



Façade d'origine



Façade actuelle

Les réagencements successifs (modification de façade, réalisation d'étages intermédiaires, de faux plafonds, modification des escaliers, etc.) ont défiguré le bâtiment.

L'ancien garage MIDAS, un site qui fera l'objet d'un second appel à projet

Le site Midas est situé à l'emplacement du jardin de la maison situé aux 5 places de la Liberté, érigée en 1905 sous la direction de l'architecte lillois Achille Liagre, et qui est encore existante.

C'est à partir de 1960 que la parcelle a été cédée à BP qui l'a ensuite cédée à Midas, puis à un privé.

Aujourd'hui à l'état de friche, le terrain a été clôturé par la ville pour des raisons sanitaires et d'ordre public.

La Ville de Roubaix souhaite l'acquérir afin de l'intégrer dans un projet global de requalification.





4. La procédure

4.1. Déroulement

L'appel à cession se déroule en deux phases.

Phase 1 : appel à candidature et choix de 3 équipes

Les candidats doivent soumettre un dossier de candidature comprenant :

- un dossier de présentation de l'acquéreur.
- Une offre de prix pour l'acquisition du bien.
- Un projet décrivant la programmation envisagée

Après analyse de ces dossiers, la Ville de Roubaix se réserve la possibilité de retenir au maximum 3 candidats pour participer à une phase intermédiaire de négociation. La ville de Roubaix pourra porter la négociation sur tout élément de la proposition jugé pertinent et s'offre la possibilité de demander tout document jugé nécessaire en complément des éléments déjà remis.

Les candidats sélectionnés seront invités à participer à la phase 2.

Les candidats non retenus seront informés par courrier.

Phase 2 : Phase projet et choix de l'acquéreur

Les candidats doivent remettre un dossier comprenant :

- leur programmation complète et détaillée.
- Le projet architectural.
- Le prix d'acquisition.

4.2. Les candidats

4.2.1. Personnes autorisées à candidater

Peuvent soumettre un dossier de candidature dans le cadre de la présente cession :

- **Les personnes morales** ayant la capacité juridique d'acquérir des biens immobiliers, de supporter les charges liées à la gestion de l'immeuble, et présentant les garanties de solvabilité requises.
- **Les personnes physiques** légalement capable d'acquérir des biens immobiliers, de respecter les obligations afférentes à la cession et fournissant la solvabilité adéquate.
- **Les groupements de personnes physiques ou morales**, à condition qu'une convention de groupement soit soumise avec le dossier de candidature, définissant précisément les responsabilités et engagements de chaque membre vis-à-vis du bien cédé et des charges qui lui sont associées.



4.2.2. Compétences attendues

Les groupements de personnes physiques ou morales pourront, à l'appui de leur dossier de candidature, présenter des compétences complémentaires nécessaires à la bonne gestion et à la valorisation du bien cédé. Ces compétences peuvent inclure, sans s'y limiter, des architectes, des paysagistes, des bureaux d'études techniques, des experts en gestion immobilière ou tout autre prestataire qualifié. Chaque compétence devra être clairement identifiée, et les modalités de collaboration avec le groupement devront être précisées dans la convention de groupement. L'objectif étant de garantir la qualité du projet en termes de réalisation, d'exploitation et de gestion du bien immobilier.

4.2.3. Pièces à fournir par les candidats

Chaque dossier de candidature devra comprendre l'ensemble des documents et informations demandées. Les candidatures incomplètes ou non conformes ne seront pas prises en considération.

Les candidats devront produire les éléments suivants :

Pour les personnes physiques :

- leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille.

Accompagnée d'une copie recto verso de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ; et d'un document attestant de la situation matrimoniale du candidat (mariage, pacs, célibataire, divorce).

- Préciser le cadre dans lequel l'achat est envisagé
- La situation financière : chiffre d'affaires global HT pour chacun des trois derniers exercices.

Notamment, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier.

- extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou équivalent.
- Attestation de situation fiscale et sociale délivrée par l'administration fiscale indiquant que la société est à jour de ses obligations fiscales.
- Attestation de capacité de financement.
- Un engagement sur l'honneur dans lequel le candidat s'engage à ce que toutes les informations fournies dans le dossier soient exactes et complètes.

Pour les personnes morales :

- Identité de la structure : dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ; ainsi que le nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée.

Accompagnée d'un extrait d'immatriculation datant de moins de 3 mois attestant de l'existence de la société.

- Les statuts à jour certifiés conformes par le candidat.
- Les pouvoirs du représentant légal attestant de la capacité de la personne qui signe le dossier de candidature à engager la société dans cette opération.
- La situation financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Notamment, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier.
- Attestation de situation fiscale et sociale délivrée par l'administration fiscale indiquant que la société est à jour de ses obligations fiscales.



- Attestation de capacité de financement.
- extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- Un engagement sur l'honneur dans lequel le candidat s'engage à ce que toutes les informations fournies dans le dossier soient exactes et complètes.

Par ailleurs, les candidats, quel que soit leur statut, devront fournir des éléments de références professionnelles en rapport avec la présente consultation (5 maximum).

Le candidat devra fournir des exemples concrets de projets réalisés dans le passé, notamment ceux impliquant des opérations de développement, de réhabilitation et d'exploitation de biens immobiliers comparables à celui objet de la cession.

Ces références permettront de juger de l'expérience et de la capacité du candidat à mener à bien le projet proposé, en tenant compte de la qualité des projets antérieurs, du respect des délais, de la maîtrise des budgets, ainsi que de la gestion des aspects techniques et réglementaires.

4.2.4. Conditions de participation

En soumettant une offre, le candidat accepte sans réserve l'ensemble des termes et conditions énoncés par la ville de Roubaix dans le présent appel à candidature.

Chaque candidat reconnaît que la soumission de son offre constitue un engagement ferme et définitif d'acquiescer à son profit le bien dans sa totalité. Une fois l'offre déposée, le candidat ne pourra la modifier ou la retirer.

Les candidats renoncent à rechercher la responsabilité de la ville de Roubaix quant à la qualité ou l'exhaustivité des informations communiquées.

Le candidat s'engage à ce que toutes les informations fournies dans son dossier de candidature soient véridiques, complètes et exactes. Il reconnaît que toute fausse déclaration, omission ou inexactitude pourrait entraîner le rejet de sa candidature ou, après sélection, la résiliation du contrat de vente sans indemnité.

Aucune prime ou indemnité ne sera versée aux candidats, quelles que soit les prestations qu'ils auront réalisées en vue de préparer leur proposition.

Les candidats décident de participer au présent appel à projet sous leur entière responsabilité et ne sauraient solliciter une compensation financière.

Lors de la phase 2, Les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leur offre en toutes connaissances de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à la Ville de Roubaix et qu'elles soient compatibles avec l'état du site au moment de la requête.

Les investigations menées par les candidats ne devront en aucun cas porter préjudice au site ni au bâtiment patrimonial concerné. Aucune destruction, modification structurelle ou altération ne sera autorisée. Les interventions devront se limiter à des examens visuels, techniques non destructifs, ou autres méthodes d'investigation respectant l'intégrité du bien et son environnement immédiat.

4.3. Contenu des offres à remettre

L'ensemble des offres devront être rédigés en français et signé par le candidat personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs devront être joint).



En phase n°1 :

Les candidats doivent soumettre un dossier de candidature comprenant :

- un dossier de présentation de l'acquéreur.
- Une offre de prix pour l'acquisition du bien.
- Un projet décrivant la programmation envisagée.
- L'attestation de visite.

1/ Dossier de présentation de l'acquéreur

Se référer au paragraphe «Les candidats »

2/ Une offre de prix pour l'acquisition du bien

L'offre de prix doit comprendre une proposition ferme pour l'acquisition du bien net, exprimée en euros.

L'offre doit inclure :

Le montant proposé : montant net et les sources de financement.

Les garanties financières : preuve de la capacité de l'acquéreur à financer l'offre proposée, telles que des attestations bancaires, lettres d'intention de financement ou engagements de fonds propres.

3/ Le projet envisagé

Ce projet doit présenter la vision et les intentions du candidat concernant l'utilisation future du bien, avec un focus sur la programmation envisagée, notamment en matière de développement, de réhabilitation ou d'exploitation.

Le candidat devra soumettre un mémoire détaillé, d'un maximum de 10 pages A3 (ou 10 pages A4 recto-verso), reprenant sa vision et ses intentions quant à l'utilisation future du bien. Ce mémoire devra inclure :

- Un schéma d'intention et de programmation exposant les grandes lignes du projet en matière de développement, de réhabilitation et d'exploitation du bien ;
- Un tableur récapitulant la typologie et la surface des lots envisagés, de manière à illustrer la répartition des espaces et des usages prévus.

Absence de proposition architecturale à ce stade :

À ce stade du processus, il n'est pas attendu de proposition architecturale de la part des candidats. Toute suggestion ou présentation de concept architectural ne sera pas étudiée, les aspects architecturaux étant réservés à la seconde phase.

Pour les candidats retenus en phase n° 2

Les candidats doivent remettre un dossier comprenant :

- leur programmation complète et détaillée.
- Le projet architectural.
- Le prix.

Toutes les précisions concernant le dossier à rendre en phase 2, ainsi que les modalités de soumission du dossier seront transmises exclusivement aux candidats sélectionnés pour cette phase. Dans ce cadre, seuls ces candidats retenus à l'issue de la première phase recevront les informations nécessaires pour soumettre leur proposition finale.



4.4. Calendrier

Le calendrier est détaillé dans le tableau suivant.

Ce calendrier est fourni à titre indicatif et pourra être ajusté si nécessaire.

12/12/2024	Délibération en Conseil Municipal
06/01/2025	Lancement de l'appel à cession
06/02/2025	Visite du site
31/03/2025	Remise des candidatures Phase 1
30/04/2025	Choix de 3 lauréats et lancement de la phase 2
Mai 2025	Dialogue avec les 3 équipes
15/07/2025	Remise des offres phase 2
Eté 2025	Analyse des offres
01/09/2025	Audition / dialogue
01/10/2025	Remise offre finale
15/10/2025	Choix de l'acquéreur

4.5. Modalités de dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature devront être remis, en trois exemplaires, en main propre ou transmises par voie postale à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville de Roubaix

Service Immobilier

17 grand place

59 100 ROUBAIX

Une confirmation de réception sera envoyée ou remise pour les dossiers déposés.

Les dossiers devront être déposés sous pli cacheté portant la mention "Appel à Candidature – Cession du bien place de la liberté – ne pas ouvrir par le service courrier".

En complément trois versions papiers, la remise d'une clé USB contenant les éléments du dossier au format PDF et format natif est requise. La remise par voie électronique unique n'est pas autorisée.



4.6. Visite

La visite du bien immobilier objet de la présente cession sera organisée le **jeudi 6 février 2025 de 14h00 à 16h00**.

La visite du bien est obligatoire pour tous les candidats souhaitant soumettre un dossier de candidature. Une attestation de visite sera remise à chaque candidat à l'issue de la visite. Cette attestation devra être impérativement incluse dans le dossier de candidature comme preuve de participation à la visite. Aucun dossier ne sera examiné sans la présentation de cette attestation.

Les candidats désirant visiter l'immeuble devront en formuler la demande par courriel auprès du service immobilier de la Mairie de Roubaix, à l'adresse suivante : cessionbdf@ville-roubaix.fr (adresse à confirmer).

Pour des raisons de sécurité et de confidentialité, seuls les candidats inscrits et ayant pris rendez-vous seront autorisés à participer aux visites.

Dans ce cadre, il est demandé aux candidats d'indiquer le nombre de visiteurs et de préciser l'identité de chaque visiteur.

A l'appui de cette demande, le candidat produira une copie de sa pièce d'identité, et devra attester de sa réelle intention de prendre part à l'appel à candidatures.

Les informations obtenues au cours des visites, ainsi que toute documentation ou donnée relative au bien, doivent être traitées de manière confidentielle par les candidats, conformément à la clause de confidentialité incluse dans le présent appel à cession.

Les candidats s'engagent à ne divulguer aucune information à des tiers sans l'autorisation expresse du cédant.

Le cédant décline toute responsabilité pour les accidents ou incidents qui pourraient survenir pendant les visites, à moins qu'ils ne résultent d'une négligence grave de sa part.

Les candidats doivent prendre toutes les précautions nécessaires pour garantir leur propre sécurité et celle de leurs accompagnateurs durant la visite du bien.

4.7. Choix des lauréats

Le cédant se réserve le droit d'accepter ou de refuser toute offre soumise par les candidats, sans avoir à justifier sa décision. La participation à la procédure de cession ne crée aucun droit pour les candidats à l'égard du cédant.

L'acceptation d'une offre dépendra de l'appréciation globale du cédant quant à l'adéquation du prix, la pertinence du projet, et la capacité du candidat à honorer les charges associées au bien et à respecter leurs engagements.

4.7.1. Phase 1

L'acceptation des offres se fera en tenant compte des critères suivants :

- Prix proposé pour l'acquisition du bien (60 %)

Le montant de l'offre sera un critère déterminant. L'offre devra être exprimée en euros, net vendeur, et sera évaluée en fonction de sa compétitivité et de son adéquation avec la valeur estimée du bien.

- La capacité financière (10 %)



La solidité financière du candidat sera évaluée sur la base des documents fournis attestant de sa capacité à financer l'acquisition et à mener à bien le projet. Des garanties et preuves de financement solides sont exigées.

- Préprogramme (20 %)

Le préprogramme soumis par le candidat, décrivant les intentions d'exploitation et de valorisation du bien, sera examiné pour juger de la pertinence et de la faisabilité du projet proposé.

- Les références (10 %)

Les références professionnelles du candidat, en lien avec des projets immobiliers comparables, seront également prises en compte afin d'apprécier son expérience et sa capacité à mener à bien le projet.

4.7.2. Phase 2 :

Le choix du lauréat se fera en tenant compte des critères suivants :

- Le prix proposé :
 - o La cohérence et la viabilité financière de l'offre de prix proposée.
 - o La capacité du candidat à assumer les charges liées au bien et à respecter les engagements pris.
 - o Les garanties financières offertes par le candidat, telles que la preuve de financement ou des engagements bancaires.
- La pertinence et la qualité du programme.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet.

La pondération des différents critères de la phase 2 sera diffusée avec les documents de la phase 2 exclusivement aux candidats admis à y participer.

4.8. Confidentialité

Toutes les informations transmises par les candidats dans le cadre de la présente procédure de cession, qu'elles soient de nature techniques, financières, juridiques, commerciales, ou autres, sont considérées comme confidentielles jusqu'à achèvement de la procédure.

De la même manière, les candidats s'engagent à garder strictement confidentielles toutes les informations obtenues dans le cadre de la procédure de cession.

4.9. Consultation des documents

Toutes les informations et documents se rapportant à l'immeuble seront contenus dans un dossier de consultation.

Ce dossier de consultation sera librement consultable en ligne à partir du **6 janvier 2026** à l'adresse suivante : <https://www.ville-roubaix.fr/services-infos-pratiques/amenagements/>

Les candidats n'ont pas besoin de s'inscrire ou de demander un accès particulier pour consulter les documents. Toutefois, ils sont tenus de respecter les conditions d'utilisation du site et de se conformer aux dispositions de la clause de confidentialité.

Les candidats pourront poser des questions relatives au dossier par écrit à l'adresse suivante : **cessionbdf@ville-roubaix.fr**



Les candidats disposent d'un délai allant jusqu'à 15 jours avant la date limite de remise des offres en Phase 1 pour poser leurs questions par mail à l'adresse mail ci-dessus. Au-delà de ce délai, aucune question ne sera acceptée ni traitée.

Les réponses seront publiées en ligne de manière anonymisée pour garantir l'égalité de traitement entre tous les candidats.

Le cédant se réserve le droit de mettre à jour ou de compléter le dossier de consultation en ligne. Les candidats sont invités à consulter régulièrement le site pour prendre connaissance des éventuelles modifications.



5. Réalisation de la vente – Conditions – paiement du prix

5.1. Réalisation de la vente

Le choix définitif du lauréat sera formalisé par une délibération du Conseil Municipal, qui validera la décision de céder le bien au candidat choisi. Cette délibération constitue l'acte officiel confirmant la décision de la Ville et autorisant la signature des documents relatifs à la vente.

L'acte authentique de vente du bâtiment sera rédigé devant notaire. Tous les frais notariés, y compris les droits d'enregistrement, les émoluments du notaire ainsi que tout autre frais lié à la rédaction et à la signature de l'acte de vente, seront entièrement à la charge de l'acquéreur.

Préalablement à la réalisation authentique de la vente, une promesse synallagmatique de vente assortie d'un délai de réitération authentique sera rédigée par le notaire en charge de la vente.

5.2. Mode de paiement du prix

Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie de 5 % du prix de vente, sera exigé à la signature de la promesse synallagmatique de vente.

Ce dépôt de garantie sera versé sur le compte séquestre du notaire en charge de la rédaction de la promesse de vente au jour de la signature de ladite promesse.

Paiement comptant

Le solde du prix devra être payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le paiement sera effectué auprès du notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente.

Aucun paiement à terme ne pourra être accepté par la Ville de Roubaix.

Le notaire réceptionnera les fonds avant la signature de l'acte de vente, et la signature ne pourra avoir lieu qu'après confirmation de la réception intégrale du montant convenu.

Dans ce cadre, aucun délai supplémentaire ne sera accordé pour le règlement du prix, et la signature de l'acte authentique sera conditionnée à la réception préalable des fonds.

Clause résolutoire

En cas de non-respect des modalités de paiement du prix, le vendeur se réserve le droit de :



- de prendre toutes mesures nécessaires pour faire exécuter le contrat et engager les procédures d'exécution forcée.
- résilier la vente de plein droit, après mise en demeure restée sans effet.

Frais à payer en sus du prix

L'intégralité des frais liés à la vente, y compris mais sans s'y limiter, les frais de notaire, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais annexes afférents à la cession du bien immobilier, seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

5.3. Conditions particulières de la vente

Les conditions suspensives

La vente pourra être soumise à la réalisation d'une seule condition suspensive :

L'obtention des autorisations d'urbanisme purgé de tous recours.

Toute autre condition suspensive sera strictement refusée.

Obtention des Autorisations Administratives :

La réalisation de la vente pourra être soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur de toutes les autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre de son projet, (permis de construire dûment délivré et purgé de tout recours ou retrait, autorisation d'exploitation, changement d'affectation, etc.).

L'acquéreur dispose d'un délai qui sera défini dans la promesse de vente pour obtenir ces autorisations.

En cas de non-obtention des autorisations administratives dans ce délai, ou si elles sont refusées par les autorités compétentes, la vente pourra être résolue de plein droit, sans pénalité pour aucune des parties, et le dépôt de garantie sera restitué à l'acquéreur. Toutefois, si le refus des autorisations est imputable à l'acquéreur (par exemple, pour non-respect des règles urbanistiques), le vendeur pourra conserver le dépôt de garantie à titre d'indemnisation.

Levée des Conditions Suspensives :

La levée des conditions suspensives devra être notifiée par écrit au vendeur via le notaire, une fois toutes les conditions remplies.

En cas de non-réalisation d'une condition suspensive dans le délai imparti, la vente sera résolue de plein droit, et le dépôt de garantie sera restitué à l'acquéreur, sauf si la non-réalisation est due à une faute de ce dernier.

Clause d'intéressement

En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les 7 ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur versera à la ville un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée.



En cas d'obtention d'une autorisation d'urbanisme emportant création de surface de plancher constructible, l'acquéreur versera à la ville un intéressement de 50 % du montant de la cession rapporté aux surfaces de planchers au-delà de celles définies à l'issue du présent appel à cession avec charges.

Clause de retour

La présente clause prévoit le retour du bien immobilier au profit du vendeur en cas de non-réalisation par l'acquéreur du projet prévu dans les délais définis dans la promesse de vente.

En cas de non-réalisation du projet, le vendeur notifiera par écrit à l'acquéreur son intention d'exercer son droit de retour, en précisant les motifs de cette décision. La notification se fera par voie d'huissier.

Le retour du bien entraînera l'annulation rétroactive de la vente initiale.

L'acquéreur sera réputé n'avoir jamais été propriétaire du bien, et toute inscription hypothécaire ou charge grevant le bien après la vente sera réputée nulle et non avenue.

Le présent droit de retour sera inscrit au Service de la Publicité Foncière afin d'être opposable aux tiers. En conséquence, l'acquéreur ne pourra aliéner le bien ou le grever de charges sans l'accord préalable du vendeur, sous peine de nullité des actes réalisés.

Il est expressément convenu qu'aucune indemnisation ne sera accordée à l'acquéreur pour les frais et études qu'il aura engagés. Cela inclut, sans s'y limiter, les frais d'expertise, d'architectes, de notaires, ou toute autre dépense relative à l'analyse du bien et à la préparation de l'offre. L'acquéreur assume pleinement ces coûts à ses risques et périls.

5.4. Transfert de propriété

Le transfert de propriété du bâtiment interviendra à la date de signature de l'acte authentique de vente devant notaire.

Jusqu'à la date de signature de l'acte authentique, le vendeur conservera la pleine jouissance du bien, sauf accord express et écrit entre les parties stipulant des conditions spécifiques de jouissance anticipée par l'acquéreur. Le vendeur s'engage à ne procéder à aucune modification ou détérioration pouvant affecter sa valeur ou sa condition.

Par ailleurs, à compter de la signature de l'acte authentique, tous les risques relatifs au bien, y compris les risques de perte, de détérioration ou de destruction, seront transférés à l'acquéreur.

À compter du transfert de propriété, l'acquéreur sera tenu de souscrire toutes les polices d'assurance nécessaires pour couvrir les risques liés à la détention, à l'exploitation et à la gestion du bien immobilier. L'acquéreur devra fournir au vendeur, avant la signature de l'acte authentique, une attestation d'assurance justifiant de la souscription à ces garanties.

5.5. Non réalisation de la vente

En cas de non-réalisation de la vente à la date convenue dans la promesse de vente :

Si la non-réalisation est due à une faute ou à un manquement de l'acquéreur, le vendeur se réserve le droit de conserver le dépôt de garantie à titre de dédommagement.

Le vendeur pourra décider de remettre le bien en vente ou d'attribuer le bien à un autre candidat.

Si la non-réalisation de la vente est due à une faute ou à un manquement du vendeur, l'acquéreur pourra exiger la restitution intégrale du dépôt de garantie.



En cas de non-réalisation de la vente pour cause de force majeure (événements imprévisibles et irrésistibles échappant au contrôle des parties), la vente sera annulée sans pénalité pour aucune des parties, et le dépôt de garantie sera restitué à l'acheteur.

En cas de non-réalisation de la vente, chaque partie supportera les frais qu'elle a engagés, sauf stipulation contraire prévue dans le présent cahier des charges.

Les frais de notaire engagés pour la préparation de l'acte authentique, si celui-ci n'est pas signé, seront partagés à parts égales entre les parties, sauf si la non-réalisation est due à une faute d'une partie, auquel cas cette partie supportera l'intégralité des frais.



6. Prescriptions programmatisques et architecturales

6.1. Prescriptions programmatiques

L'ancienne Banque de France est à la fois un bâtiment emblématique de la ville de Roubaix, mais aussi un site idéalement localisé dans le centre-ville, au pied du tram et du métro et donc à 20 minutes de la gare de Lille et de son centre d'affaires.

La ville de Roubaix souhaite donc faire de ce lieu une vitrine du centre-ville, ce qui implique une qualité architecturale exceptionnelle, surtout dans le traitement des façades : celle de la Banque de France, la façade des bâtiments orienté vers Gambetta, et celle orientée vers Grande Rue.

L'ancienne Banque de France est localisée place de la Liberté, place qui fera l'objet d'une reconfiguration profonde et qualitative dans le cadre de la construction de la nouvelle ligne de tram. La Place de la Liberté est donc appelée à gagner en qualité, en attractivité et en vitalité.

Dans ce contexte, le projet devra être conçu en lien avec cette place et devenir un espace de vie ouvert sur celle-ci.

Concrètement, la ville de Roubaix attend un projet mixte qui propose, sans obligation, et avec une libre répartition :

- des logements privés ou logements sociaux,
- des bureaux et espaces de co-working,
- des espaces de séminaire, d'hôtellerie ou de restauration,
- des commerces,
- des locaux dédiés à l'enseignement,
- des locaux dédiés à la production artisanale, à l'exposition de cette production et à sa vente.
- d'autres activités non listées ici mais qui constituent une opportunité.

A contrario, la ville de Roubaix ne souhaite pas l'installation de résidences gérées. Les projets suivants ne seront donc pas acceptés :

- Résidence étudiantes
- Résidence de type EPHAD ou résidence service sénior
- Co-living



Les références suivantes présentent quelques opérations emblématiques qui peuvent être des sources d'inspirations car mêlant logements, activités artistiques, espaces de co-working, bibliothèques, etc.



DARWIN

Éco-système de services, commerces, structures culturelles, de loisirs et de détente

DARWIN s'est implanté sur une vaste friche militaire afin de créer un éco-système d'activités économiques, culturelles et associatives variées. L'ambition du lieu est de proposer une structure *économiquement innovante et écologiquement responsable*, avec une démarche de sobriété énergétique et de consommation locale et biologique

Implantation

- > Le site est situé à Bordeaux, sur les berges de la rive droite de la Garonne.

Évènements

- > Programmation riche tout au long de l'année
- > Possibilité d'accueillir des événements variés (concerts, ateliers, conférences, etc.) au sein des différents espaces
- > Possibilité de privatiser certains espaces

Données clés

- > 7 000m² de coworking
- > 4 700m² pour les métiers de bouche, commerces responsables et ateliers d'artisans
- > 9 000m² de sol désartificialisé
- > 9 500m² dédiés aux associations
- > Plus de 1 200 emplois sur site
- > 1 million de visiteurs par an
- > 150 millions d'euros de retombées économiques pour la métropole bordelaise

Gestionnaire

- > Darwin Evolution SAS



Manufacture des Tabacs

Éco-système dédié aux sciences, à l'art et à la jeunesse

La Manufacture s'est créée au sein d'une friche industrielle fabriquant anciennement des cigares. Le lieu rassemble des pôles universitaires de science et d'art, une auberge de jeunesse, des restaurants, un incubateur de start-up, et des locaux associatifs, et a été inauguré le 4 octobre 2024.

Implantation

- > Le site est situé à Strasbourg, dans le quartier de la Krutenau.

Évènements

- > Possibilité d'accueillir des événements variés (concerts, ateliers, conférences, etc.) au sein des différents espaces

Données clés

- > 22 000m² requalifiés
- > 7 300m² dédiés au pôle d'excellence de géosciences, de l'eau, de l'environnement et de l'ingénierie (G2EI) de l'Université de Strasbourg
- > 4 320m² dédiés à la Haute école des arts du Rhin (Hear)
- > Centre de documentation commun aux étudiants en art et en sciences
- > 264 places d'hébergement à l'auberge de jeunesse
- > 1 300m² dédiés à l'alimentation et l'agriculture biologique au travers de la coopérative Kooma
- > Espaces de restauration ouverts matin, midi et soir

Gestionnaires

- > Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (SERS)
- > Université de Strasbourg
- > Ville de Strasbourg





MurMure

Cluster des métiers du son

Ancien transformateur électrique, le projet MurMure, dont le chantier a débuté en juin 2023, a pour ambition de devenir un complexe d'envergure internationale dédié aux métiers du son, qui viendra répondre à la forte demande de ce milieu.

Implantation

- > Le site est situé à Paris, dans le 11ème arrondissement.

Réhabilitation

- > Préservation de la structure en béton et installation de nouveaux planchers en bois
- > Conservation et prolongement de la nef centrale
- > Création de deux niveaux de sous-sol avec isolation acoustique

Données clés

- > 9 000 m² de plancher
- > Studios d'enregistrement et répétition en sous-sol, dont un de 400m² pouvant accueillir jusqu'à 80 musiciens
- > Bar/restaurants, commerces et artisans liés à la musique en rez-de-chaussée, accessible au grand public
- > Bureaux et espaces de coworking dans les étages afin d'accueillir les acteurs de la musique
- > Rooftop de 300m², végétalisé et accessible aux usagers du site
- > Toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques pour minimiser la consommation énergétique du bâtiment

Gestionnaires

- > Batipart



L'Académie du Climat

Lieu d'information, d'échange et d'action en faveur du climat et de l'environnement

Ancienne mairie du 4ème arrondissement de Paris, l'Académie du Climat constitue un lieu de rencontre et d'échange pour une multitude d'acteurs agissant pour la transition écologique. Le lieu accueille de nombreux scolaires, des associations, des parcours de formation et des événements grand public.

Implantation

- > Le site est situé à Paris, dans le 4ème arrondissement.

Événements

- > Programmation riche tout au long de l'année
- > Possibilité d'accueillir des événements variés (concerts, ateliers, conférences, etc.) au sein des différents espaces
- > Possibilité de privatiser certains espaces

Données clés

- > En deux ans: 460.000 visiteurs; 6.700 événements dont 1.785 événements publics; 32.488 élèves sensibilisés avec 1.798 ateliers scolaires et périscolaires
- > Buvette ouverte midi et soir, avec produits locaux et de saison
- > Espaces thématiques: la cuisine, le labo d'éco-construction, la manufacture (couture), l'atelier bricolage (réparation vélo, meubles, etc.), l'éco-working (salle de travail pour les jeunes)
- > Cour végétalisée
- > Bibliothèque contenant uniquement des ouvrages sur la transition écologique et les thématiques associées

Gestionnaires

- > Ville de Paris

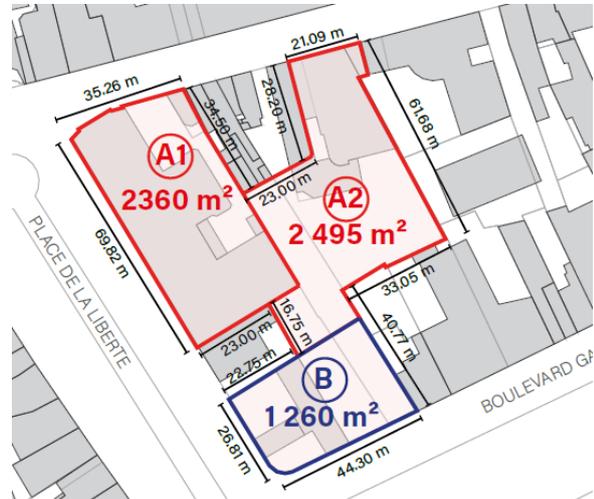
6.2. Prescriptions architecturales et urbaines

6.2.1. Prescriptions à l'échelle de l'ilot

Le présent appel à cession concerne les secteurs A1 et A2 comprenant :

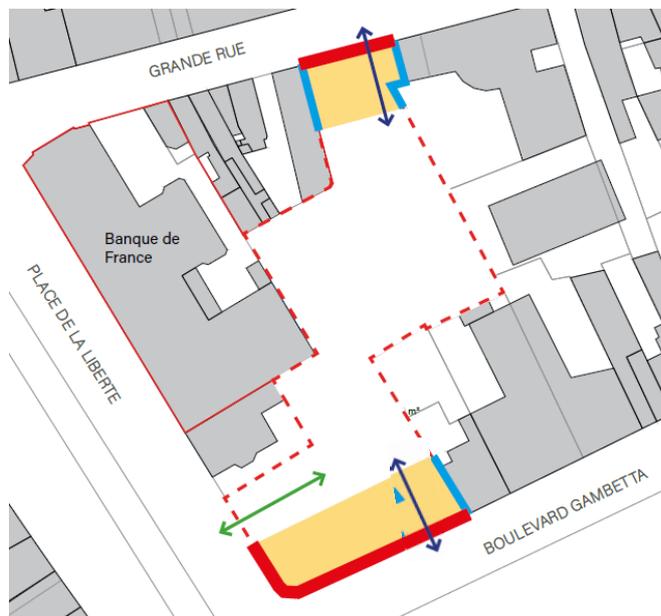
- le bâtiment de l'ancienne Banque de France
- l'ancien magasin Devianne et une partie de ses terrains donnant sur Grande Rue
- le cœur d'ilot

Un prochain appel à cession concernera le secteur B.



Le bâtiment Grand Rue sur les parcelles A2 devra obligatoirement respecter les alignements avec l'espace public et les limites séparatives. Il en sera de même concernant le futur bâtiment qui sera construit sur la parcelle B en façade du boulevard Gambetta. L'objectif recherché est d'encadrer le futur cœur de d'ilot, qui sera un espace ouvert et de vie.

Par ailleurs, les percées indiquées sur le plan, sont à respecter. Ces percées assurent des perméabilités entre la Grande Rue et le site permettant notamment l'accès pompiers.



- Alignement sur façade publique
- Alignement sur limite séparative
- Percée
- Percée au rez-de-chaussée

Le second appel à cession qui concernera le secteur B imposera également des percées facilitant l'accès à l'ilot central. Ces percées aboutiront a priori sur des espaces privés.

En attendant, le cœur d'ilot sera accessible depuis l'entrée de Devianne située Boulevard Gambetta. Cette entrée qui ne fait pas partie de l'appel à cession sera néanmoins maîtrisé par la Ville de Roubaix. Ainsi, l'accès au cœur d'ilot sera possible, en particulier pendant la phase chantier. La ville en lien avec le lauréat de ce premier appel à projet proposera un aménagement transitoire qualitatif.



6.2.2. Prescriptions concernant l'ancienne Banque de France

Un projet qui doit redonner vie à un bâtiment emblématique

L'ancienne Banque de France de Roubaix, bâtie en 1905, occupe un emplacement stratégique sur la place de la Liberté en plein cœur de Roubaix, entre le centre commercial McArthurGlen au sud, et diverses rues et zones commerçantes au nord et à l'ouest, telles que la Grand Place, la Grande Rue ou l'Avenue Jean Lebas.

Le bâtiment de l'ancienne Banque de France possède une grande valeur patrimoniale et incarne l'histoire industrielle de Roubaix, qui a bâti sa fortune grâce à l'industrie textile et a prospéré tout au long du XIXe siècle et durant une grande partie du XXe siècle.

Il possède des espaces grandioses à l'intérieur, sans compter les larges superficies que représentent les sous-sols et la salle des coffres. Ces lieux semblent tout particulièrement destinés à être réhabilités pour accueillir à nouveau de l'activité entre leurs murs.

En outre, le site de l'ancienne Banque de France se situe à seulement quelques minutes à pied de la station Eurotéléport, véritable carrefour des mobilités qui regroupe métro, tramway, et bus, et est un lieu de passage important pour les voitures, les vélos et les piétons.

Dans ce contexte d'activité importante encerclant la zone de la présente mission, il semblerait que l'un des enjeux majeurs est de créer une opération emblématique, un repère urbain qui permettrait de faire le lien entre ces différents espaces afin de les connecter entre eux.

Une façade plus ouverte sur la place de la Liberté

En l'état actuel, le projet compte deux entrées en façade place de la Liberté. Dans la perspective d'un lien plus fort entre le bâtiment et la place de la Liberté, le projet pourra proposer des entrées supplémentaires en façades.

La possibilité d'une surélévation

Dans le respect du bâtiment existant et sous réserve d'une qualité architecturale de grande qualité, les candidats sont autorisés à opérer des modifications :

- Possibilité, sans obligation, d'une surélévation avec plusieurs options envisageables :
 - o Création de deux volumes situés en retrait du volume central d'origine permettant de conserver ses façades nord et sud existantes.
 - o Création d'un volume en retrait par rapport à la façade principale
- Possibilité, sans obligation, d'étendre le bâtiment de la Banque de France, vers la cour située Grande rue et donc dans l'alignement de celle-ci.

Les références ci-dessous sont des exemples réussis de bâtiments surélevés. La diversité des bâtiments présentés et celle tout aussi variées des surélévation montre que c'est la créativité des architectes qui permettra de proposer un projet cohérent et de qualité.

La surélévation ne pourra pas dépasser en hauteur celle du volume central.

Le volume central ne pourra être surélevé.



TRANSFORMATION D'UN SITE INDUSTRIEL EN MUSÉE, GALERIE ET LOGEMENTS AU SEIN DE LA FONDATION KANAAL D'AXEL VERVOORDT, 2019, WIJNEGEM-BELGIQUE, PLUSIEURS ARCHITECTES



TRANSFORMATION D'UN ENTRPÔET EN IMMEUBLE DE BUREAUX, 2009, ANVERS-BELGIQUE STRAMIEN ARCHITECTES



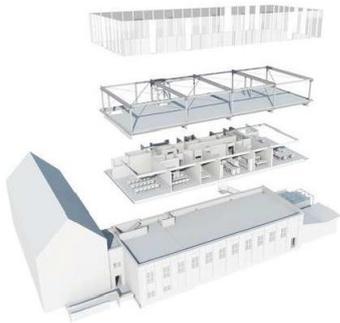
RÉHABILITATION ET EXTENSION DE L'ANCIENNE BRIQUETERIE EN CENTRE NATIONAL DU DÉVELOPPEMENT CHORÉGRAPHIQUE DU VAL-DE-MARNE, GOURNAY, PHILIPPE PROST



RESTRUCTURATION D'UNE ANCIENNE CASERNE DE POLICE EN LOGEMENTS, 2018, ANTWERP (BELGIQUE), POLYGOON ARCHITECTUUR



CENTRE CULTUREL, VENTURADA (SPAIN), 2013, RAFAEL DE LA-HOZ



INSTITUT DES SCIENCES DU SPORT ET DE LA NUTRITION, UNIVERSITÉ DE COPENHAGUE, 2017, MIKKELSEN ARKITEKTER



MINISTÈRE DE LA DÉFENSE, PARIS, 2015, YAP ARCHITECTURE POUR ATELIERS 234



6.2.3. Prescriptions concernant le bâtiment Devianne Grande Rue

Le bâtiment Devianne est implanté à l'alignement de la Grande Rue. Il se distingue par une façade en pierre côté rue, tandis que les façades sur cour et sur les deux pignons sont en brique.

En raison, d'une part, de la nécessité d'accéder au cœur d'îlot, notamment pour les services de secours évoqué précédemment, et, d'autre part, des nombreux désordres structurels qui sont le résultat des aménagements successifs dans les espaces intérieurs et des modifications de façades, la démolition du bâtiment pourra être envisagée (cf. Diagnostic visuel structurel).

En cas de démolition, une attention particulière devra être apportée à la conception du nouveau bâtiment et en particulier de la nouvelle façade donnant sur la Grande Rue.

La hauteur de ce bâtiment devra être proposée dans une harmonie générale du front bâti limitrophe et opposé.

Références en matière de façades



Bodgan & van Broeck, logements sur le canal de Wijnegem



B-architecten, logements à Niel



Appartements à Jane Street, NY, David Chipperfield



Résidence Müller-Dumas, Bassi Carella Marella



Façade d'hôtel de ville en béton recyclé, Korbach, Allemagne



Reiulf Ramstad Architectes, Logements à Oslo



DP6 Architectes, logements à Rotterdam



6.2.4. Prescription concernant le cœur d'îlot sur l'ancien terrain Devianne

Le site de Devianne constitue un espace libre non exploité en centre-ville. Les nouvelles constructions vont venir animer l'espace aujourd'hui occupée par un grand parking en enrobé.

Traitement architectural et paysager de qualité

La retenue et la simplicité sont recherchées, au niveau des formes architecturales, des matériaux et des couleurs. Il s'agit de développer un projet d'ensemble cohérent, de qualité au contraire d'une simple juxtaposition d'opérations. Une attention particulière sera à porter sur la cohérence globale des matérialités et types de façades.

Les objectifs, à l'échelle du projet, d'ambiances, de perception, de durabilité et d'usages sont :

- De contribuer à soutenir la présence du végétal en cœur d'îlot qu'il apporte : confort, usages, qualité écologique, etc...
- D'entrer en dialogue avec les espaces publics attenants, par le biais de la perméabilité est/ouest qui donnera à voir la présence végétale depuis l'espace public.
- De favoriser un espace de pleine terre d'un seul tenant, contribuant au développement de grands sujets, à la constitution d'un îlot de fraîcheur et à l'infiltration des eaux pluviales, etc...
- De proposer des aménagements paysagers pérennes qui anticipent une simplicité d'entretien et de gestion.



- De proposer des espaces de convivialité et d'usages partagés et variés.
- De considérer les toitures comme partie intégrante du paysage.
- Les façades des rez-de-chaussée bordant les espaces publics devront être soigneusement traitées, avec une préférence pour des matériaux à la fois transparents et durables. Une attention particulière sera portée à garantir une grande transparence visuelle entre les façades extérieures, le cœur de l'îlot.

Hauteur des constructions

Les hauteurs préconisées découlent d'un travail fin sur l'épannelage des bâtis, dans le but de créer des variations et de respecter les bâtiments existants adjacents.

Les hauteurs des constructions peuvent varier du R+2 au R+6.

- Les volumes principaux varient entre R+4 et R+6
- Il est demandé de proposer un volume principal en cœur d'îlot pour garantir la variation d'épannelage et des volumes secondaires accolés variant entre R+1 et R+3.
- Une hauteur sous plafond d'au moins 3,20 m est exigée pour les rez-de-chaussée en construction neuve.

Images de référence illustrant les ambiances recherchées en cœur d'îlot :



HABITER AUTOUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL EXISTANT



PLANTER LARGEMENT ET CRÉER DES INTÉRIEURS EN COEUR D'ÎLOT



COEUR D'ÎLOT AVEC UNE ÉPAISSEUR VÉGÉTALE

Images de référence illustrant les traitements recherchés en rez-de-chaussée :



MARQUER UN EFFET DE SEUIL PAR UNE DIFFÉRENCE DE HAUTEUR



MARQUER UN EFFET DE SEUIL PAR UNE BANDE AVEC UN TRAITEMENT SPÉCIFIQUE



MARQUER UN EFFET DE SEUIL PAR DE LA VÉGÉTALISATION



6.2.5. Stationnement

Le site pourra proposer du stationnement selon les règles définies dans les documents d'urbanisme en sous-sol.

Néanmoins, il pourra également profiter de places de stationnement situées dans le parking de l'Espace Grand Rue localisé à côté du Bâtiment de la Banque de France, dans le cadre d'un contrat en amodiation avec la Métropole Européenne de Lille, propriétaire du parking.

6.3. Dialogue avec les équipes sélectionnées en phase 2

A l'issue de la phase 1, trois équipes maximum seront sélectionnées sur la base du prix d'acquisition proposé et de la programmation proposée.

A partir de là, la phase 2 de l'appel à projet débutera par une rencontre entre la Ville de Roubaix et ses partenaires d'une part, et chaque équipe sélectionnée d'autre part.

Cette rencontre sera l'occasion pour la ville de détailler les préconisations.



Ville de Roubaix



Avis

**Appel à cession foncière
avec charge de l'îlot composé de
l'ancienne Banque de France et
de l'ancien magasin Devianne**

VILLE DE
ROUBAIX