

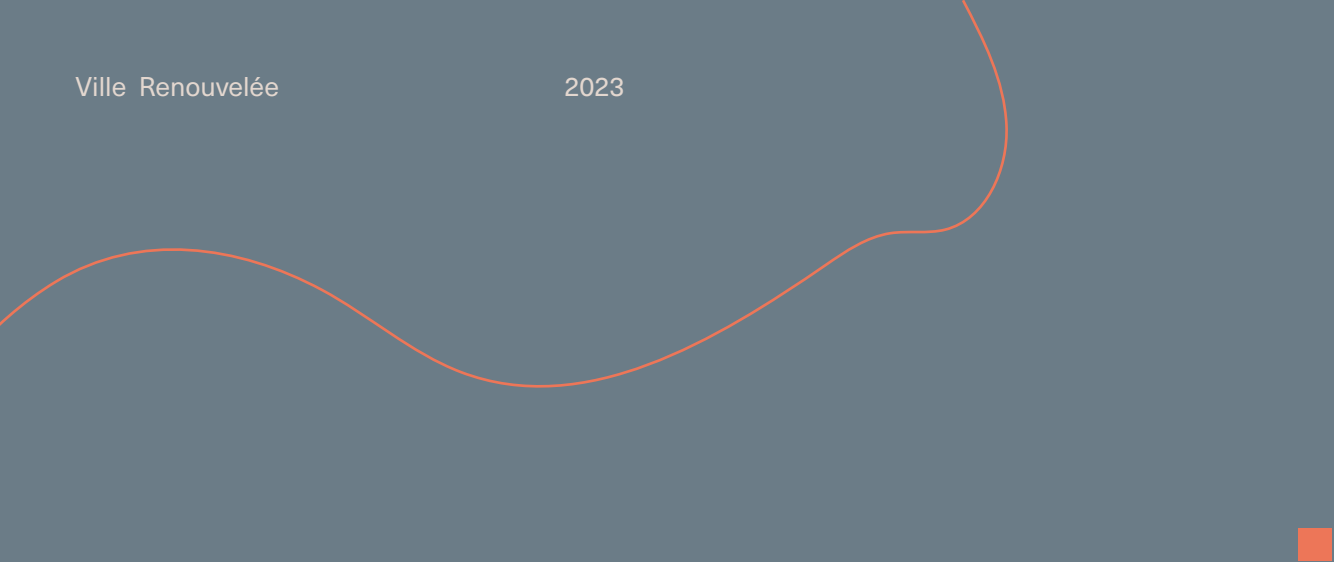
■

# Inauguration de la résidence «les jardins du Lion» dans quartier de l'Hippodrome à Wattrelos

5 avril 2023

## Dossier de presse



A decorative orange line starts from the top right, curves down and left, then curves back up and right, ending near the top center. A small orange square is positioned to the right of the text.

Nous aménageons sur les 15 ha du quartier de l'Hippodrome, un quartier mixte à dominante résidentielle avec une offre de logements diversifiée, des bureaux et des commerces. La proximité immédiate du parc du Lion fait de ce quartier un lien évident entre le centre ville et le parc et amène à placer le paysage au cœur du projet.

# La programmation

Nous aménageons, sur les 15 ha du quartier de l'Hippodrome, un quartier mixte à dominante résidentielle avec une offre de logements diversifiés, des bureaux et des commerces. Les 1 000 logements qui s'y construisent confortent le centre-ville en attirant de nouveaux ménages et favorisent le parcours résidentiel des Watrelosiens.

Avec la création de ce nouveau quartier, il s'agit également de prolonger le parc du Lion et de redonner la place de la nature en ville.

Un réseau de circulations douces et de voiries paysagères est organisé pour créer une continuité entre le tissu urbain existant et celui du futur quartier.

Ville Renouvelée aménage ce quartier pour la Métropole Européenne de Lille, dans le cadre d'une concession d'aménagement (2016 – 2027). Le coût global est de 21 millions d'euros.

Ce projet de 15 ha en plein cœur de ville, prend place sur d'anciens sites industriels dont l'usine Saint-Liévin, une filature emblématique de Watrelos, démolie en 2014.

La programmation :

**70 000** m<sup>2</sup> de surface plancher en habitation

**10 000** m<sup>2</sup> d'activités, services et commerces dont

**1 500** m<sup>2</sup> de cellules commerciales

L'ensemble est réparti harmonieusement dans l'opération et s'insère dans le respect des abords bâtis existants.

Une attention particulière est apportée à la qualité urbaine : la proximité immédiate du parc du Lion fait de ce quartier un lien évident entre le centre-ville et la nature, au cœur du projet.

2/3 des logements seront sortis de terre d'ici fin 2024, dont plus de 500 (soit 50% des logements prévus dans l'ensemble du projet) déjà livrés à ce jour.



Maîtrise d'oeuvre : agence MAES (urbaniste en chef), Urbafolia (paysage) et Strate (BET), Ouvert (AMO environnement)

# Les principales intentions du projet

**Intensifier les relations** entre le parc du Lion et la ville avec la création d'une place centrale à usages multiples, haut lieu de vie pour tous.

**Renouveler et intégrer** les friches industrielles en promouvant une offre diversifiée de logements (locatifs sociaux, accession sociale maîtrisée et accession libre), qui permettra notamment de répondre à l'objectif de mixité sociale : environ 1000 logements seront construits sur 70 000m<sup>2</sup> SDP dont 30% de logements sociaux et 20% d'accession abordable.

**Promouvoir une mixité** fonctionnelle en proposant, en complément de cette offre de logements, de l'activité économique avec des bureaux réhabilités, des activités et des commerces sur 10 000 m<sup>2</sup>.

**S'inscrire dans une démarche de développement durable** (qualité des espaces publics, des constructions...): le projet sera organisé autour du parvis du parc du Lion et de la place centrale dans le but de lier l'opération à l'existant en développant une mosaïque d'activités.

**Mettre en valeur une nouvelle entrée de ville** sur le boulevard André Cambray : en mettant en scène les perspectives sur l'église, l'entrée du parc puis la place.

Le quartier de l'Hippodrome, c'est :

- Un espace de vi(II)e plus agréable pour tous
- Un quartier qui s'intègre harmonieusement dans la commune en lien avec le centre-ville et le parc du lion
- Une juste place pour la voiture
- Une gouvernance de projet équilibrée

Les grandes intentions d'aménagement du projet sont celles portées par les ambitions de la Ville Intense portée par la MEL : diversité programmatique et fonctionnelle, mixité, développement durable.

## Les logements



## La parc



## Les espaces publics



# Les projets réalisés

## Ilot SOCOWA

136 logements

Promoteur : Demathieu & Bard Immobilier (DBI)

Programmation : 136 logements

- 19 maisons individuelles

- 17 LLS

- 100 logements RPA

Architecte : B+B Architectes

Livraison des maisons : 2019

Livraison des logements RPA : 2020



## Ilot BASANOS

221 logements

### Lot Basanos 1

Promoteur : DUVAL

Programmation :

- 15 LLS

- 47 accession libre

- 920m<sup>2</sup> de RDC commercial

Architecte : O Architectes

Livraison : fin 2021

### Lot Basanos 3 :

Promoteur : PROMOGIM

Programmation :

36 accession libre

26 accession maitrisée

25 LS

Architecte : GBL Architectes

Livraison : fin 2021

## Lot St Liévin 8 :

Promoteur : PICHET

Programmation : 41 LLS

106 accession libre

Architecte : COLDEFY

Livraison : 2022 et 2023



# La résidence «les jardins du lion»



## Un programme mixte de 71 logements idéalement placé en centre-ville

Située juste en face du parc du Lion, la résidence a été conçue par le promoteur BC Neoximo avec MAES Architectes.

Les 4 859m<sup>2</sup> de SDP de l'ensemble immobilier sont répartis en 3 bâtiments, allant jusqu'au R+4.

Les matériaux nobles et durables utilisés permettent de répondre aux attentes de ce nouveau quartier de l'Hippodrome en terme de développement durable et de performance énergétique (certification RT2012 -20%).

Le cœur d'îlot végétalisé et la dalle plantée entre les bâtiments A et B suggèrent la proximité immédiate avec le parc du Lion.

Les travaux ont démarré en juillet 2020, et se sont achevés en mai 2022.

## Trois bâtiments, trois investisseurs

### SIA Habitat :

Le bâtiment en R+4 est composé de 30 logements collectifs proposés en locatif social et répartis en 9 T2, 16 T3 et 5 T4. Trois d'entre eux sont équipés PMR au rez-de-chaussée avec une douche et receveur encastré extra plat, une barre de relevage, des WC réhaussés, un lavabo suspendu, des renforts dans les cloisons et des volets roulants motorisés. 26 places de parking et un local à vélos viennent compléter ce bâtiment.

### Escaut Habitat :

Le bâtiment en R+ 3 est composé de 23 logements collectifs répartis en 3 T2 d'environ 48m<sup>2</sup>, 16 T3 d'environ 66m<sup>2</sup> et de 4 T4 d'environ 87m<sup>2</sup>. Tous les logements disposent d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse.

Ces logements étaient proposés en location-accession à partir de 110 000€. C'est un dispositif qui permet aux clients d'acheter leur logement neuf après une phase locative de 1 à 3 ans.

### CDC Habitat :

Le bâtiment en R+4 est composé de 18 logements collectifs répartis en 1 T1 de 23 m<sup>2</sup>, 2 T2 d'environ 46m<sup>2</sup>, 5 T3 d'environ 62m<sup>2</sup> et d'un T4 de 93 m<sup>2</sup>. Les logements disposent d'une cuisine et d'une salle de bain équipées, de volets roulants motorisés et d'un compteur d'eau permettant une facturation individuelle réelle. 31 places de parking et un local à vélos viennent compléter ce bâtiment.

Les logements CDC Habitat sont proposés en LLI : Logement Locatif Intermédiaire. Des loyers plafonnés, inférieurs de 10 à 15 % au prix du marché, une implantation au plus près des bassins d'emplois : les logements intermédiaires permettent aux jeunes ménages actifs de se loger dans les grandes villes sans se ruiner. Neufs, ces appartements de 2 ou 3 pièces garantissent à leurs locataires confort et taux d'effort maîtrisé.

## A propos de BC NEOXIMO



BC NEOXIMO, filiale du Groupe Baudin Châteauneuf (acteur national solide et incontournable du BTP, 1 450

collaborateurs, 27 implantations, 330 M€ de Chiffre d’Affaire), accompagne en véritable chef d’orchestre l’ensemble du cycle de vie d’un projet.

NEOXIMO s’appuie sur la solidité financière du Groupe et met à profit le savoir-faire d’un entrepreneur de référence, bénéficiant ainsi de l’expertise de ses équipes techniques (études, méthodes, travaux) et de ses services supports (juridique, financier, administratif).

NEOXIMO apporte des solutions sur-mesure et innovantes à ses clients. Savoir-faire, partage d’expérience et proximité permettent de répondre aux problématiques très diversifiées :

- des projets d’immobilier classiques (logements, bureaux, commerces...)
- des opérations de centre-ville associant toutes les composantes de la vie d’un quartier
- des produits spécifiques (résidences services, hôtels, EHPAD, cliniques, parkings, parcs tertiaires...)

### NEOXIMO, interlocuteur unique

mobilise l’ensemble des compétences nécessaires et pilote une équipe pluridisciplinaire (architecte, bureaux d’études, commercialisateurs ...) pour mener à bien ses projets.

NEOXIMO s’illustre par sa capacité à répondre à la pluralité des projets immobiliers d’une clientèle de primo-accédants, de propriétaires résidants et d’investisseurs. Nous accompagnons les particuliers désireux d’acquérir leur résidence principale ou d’investir dans l’immobilier pour se constituer un patrimoine de valeur ou le renforcer.

Nos ancrages régionaux et notre connaissance du marché et de ses enjeux nous permettent de donner naissance à des projets de qualité, tout en assurant un développement équilibré des territoires, dans le respect de l’environnement, des règles d’urbanisme mais aussi des identités locales.

### NEOXIMO, créateur d’Art de vivre

Afin de donner une âme à chacun de ses projets, NEOXIMO fait appel à un artiste qui installe une œuvre d’art en lien avec l’histoire du site et sa reconversion.

## A propos de Sia Habitat



Sia Habitat est un acteur majeur du logement social en Région Hauts-de-France avec plus de 43 500 logements gérés sur 319 communes. Ses 640

collaborateurs, répartis en proximité sur l’ensemble du territoire grâce à 13 Unités territoriales, œuvrent quotidiennement pour rendre un service de qualité à ses locataires.

Forte d’une expérience de plus de 100 ans, Sia Habitat s’engage auprès de ses habitants et sur son territoire, tant au niveau démographique, social qu’environnemental. Aménageur, constructeur et gestionnaire, Sia Habitat accompagne la transformation des territoires vers des villes durables, fertiles et créatrices de cohésion sociale.

Son appartenance au Groupe Habitat en Région, sous gouvernance des Caisses d’Epargne, garantit le respect de valeurs fortes communes.

## A propos d’Escaut Habitat



Escaut Habitat, coopérative de production HLM, filiale de Sia Habitat, est spécialisée dans l’accession sociale

et sécurisée à la propriété dans les Hauts-de-France.

Chaque année, Escaut Habitat produit 50 à 100 logements neufs et permet à près 70 ménages de devenir propriétaires en toute confiance d’un logement de qualité et au prix le plus juste.

Escaut Habitat fait partie du Groupe Habitat en Région, le réseau national des opérateurs du logement social.

## A propos de CDC Habitat



Opérateur global de l’habitat d’intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est l’un des

acteurs majeurs de l’habitat en France avec plus de 544 000 logements gérés sur l’ensemble du territoire, en métropole et Outre-mer.

Créée en 1961 pour assurer la gestion des logements des armées, la SNI (Société nationale immobilière), renommée en 2018 CDC Habitat pour marquer son attachement à son actionnaire la Caisse des Dépôts, a largement évolué pour s’imposer comme un opérateur immobilier global.

Toujours bailleur des grands réservataires de l’État (ministères de la Défense, de l’Intérieur, de la Justice), CDC Habitat s’est progressivement ouvert à différentes clientèles et intervient aujourd’hui sur l’ensemble de l’offre d’immobilier résidentiel, pour réduire les fractures territoriales, économiques et sociales :

- Hébergement d’urgence et logements accompagnés,
- Logements sociaux (HLM),
- Logements intermédiaires et libres,
- Résidences pour jeunes travailleurs, étudiants ou personnes âgées,
- Logements en accession à la propriété sociale ou libre ...

CDC Habitat apporte des solutions d’habitat sur mesure, adaptées aux parcours de vie et accompagne les politiques publiques pour répondre à la diversité des territoires (copropriétés dégradées, cœurs de ville, etc.).

# Les projets en cours et à venir

## Ilot SAINT-LIEVIN

310 logements

### Lot St Liévin 1 et 2a :

Bailleur : Vilogia

Programmation :

31 Maisons individuelles

8 Maisons PSLA

Architecte : In Situ

Démarrage travaux : avril 2022

Livraison : fin 2023 / début 2024



### Lot St Liévin 2b :

Bailleur : LMH

Programmation : 5 maisons individuelles

39 logements collectifs

Architecte : KVDS

Démarrage travaux : septembre 2022

Livraison : 2024



### Lot St Liévin 9 :

Bailleur : PARTENORD

Programmation :

80 logements collectifs

Architecte : consultation en cours

Démarrage travaux : janvier 2023

Livraison : fin 2024 / début 2025



### Lot St Liévin 3 :

Promoteur : Vinci Immobilier

Programmation : 52 logements

(11 individuels, 41 collectifs)

Architecte : Paindavoine Parmentier Architectes

Promesse de vente : novembre 2022

Dépôt permis de construire : avril 2023



### Lot St Liévin 5 :

Promoteur : Vinci Immobilier

Programmation : 87 logements

(25 individuels et 62 collectifs)

Architecte : Concept Archi

Promesse de vente : novembre 2022

Dépôt permis de construire : juillet 2023





## Les commercialisations restantes

15 000m<sup>2</sup> de logements seront commercialisés en 2024. Il s'agit des 3 lots restants : St Liévin 4, 6 et 7 qui accueilleront des programmes de logements diversifiés.

Autre commercialisation à venir, cette fois pour de l'activité, sur le lot des anciens bureaux à réhabiliter. Un appel à projet sera lancé à l'automne 2023.

# Les espaces publics

Le quartier de l'Hippodrome c'est environ **35 000m<sup>2</sup> d'espaces publics** à repenser auxquels il faut ajouter les surfaces du parc du Lion qui ont été traitées également. L'ensemble des travaux des espaces publics représente un budget alloué de 8M€.



Les principales intentions du projet d'espace public :

### Intensifier les relations entre le parc du lion et la ville:

le parc du Lion, occupe une place importante en plein cœur de Wattlelos. La trame verte des nouveaux espaces publics cherche à établir les continuités d'ambiances et les transitions d'échelles qui permettront le prolongement du parc vers la ville, tant vers les espaces résidentiels que vers les espaces publics.

### S'inscrire dans une démarche de développement durable :

mise en place d'un réseau de circulations douces, soin porté à la qualité des revêtements, à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales par l'usage de noues et le recours à l'infiltration lorsque cela est possible.

**Structurer une nouvelle centralité** : les nouveaux espaces publics créés ou réorganisés, structurent une nouvelle centralité à l'échelle de la ville, mais s'inscrivent aussi dans une certaine cohérence à l'échelle de la Métropole.

Ainsi, l'espace public créé dans l'opération se décline en plusieurs typologies :

- La place : espace public paysager associé à une importante poche de stationnements.
- La placette : entièrement piétonne elle valorise des commerces et lieux de convivialités
- Les traversées en cœur d'îlot 1 et 2 : elles offrent une continuité de parcours plantés et arborés introduisant une échelle plus intime
- Mailler la ZAC Centre-Ville avec la ville : maillage piéton continu, paysager et sécurisé qui permet d'intégrer le projet aux abords contigus
- Le stationnement Cambray : pour répondre aux besoins des visiteurs du parc et du quartier.

# Un quartier aménagé par Ville Renouvelée, porté par la Métropole Européenne de Lille.

Ville Renouvelée est un activateur urbain de la métropole lilloise. Nous développons et rendons possibles de nouveaux espaces urbains, de nouveaux instants de vi(II)es à travers nos différents champs d'actions : aménagement durable, renouvellement urbain, construction et promotion, immobilier d'entreprises, développement économique, mobilité urbaine, animation de filières...

Notre diversité de services et notre double culture privé / public (société d'économie mixte) nous permettent de mettre en place les conditions durables de réussite pour relever les défis du territoire et participer à son attractivité.

Nous faisons la ville pour ceux qui y vivent : l'équilibre entre l'urbain et l'humain intègre l'ensemble de nos projets. Quelques exemples de nos grands projets : l'écoquartier de l'Union (dont la Plaine Images), le Quadrilatère des Piscines à Tourcoing, Quai 22 à Saint-André-lez-Lille, le quartier Campus Gare à Roubaix....

## À propos de la Métropole Européenne de Lille (MEL)

Au service des 95 communes qui la composent, la Métropole Européenne de Lille agit au quotidien pour 1,2 million d'habitants.

Elle est compétente dans les domaines essentiels suivants : transport, logement, économie, énergie, espace public et voirie, aménagement et urbanisme, politique de la ville, eau, assainissement, déchets ménagers, accessibilité handicap, nature et cadre de vie, culture, sport, tourisme, crématoriums.

Le Conseil de la Métropole, présidé par Damien Castelain depuis sa réélection du 9 juillet 2020, est composé de 188 membres élus pour 6 ans.


[www.lillemetropole.fr](http://www.lillemetropole.fr)  @MEL\_Lille  @metropoledelille

[Un projet](#)

[Sur la commune de](#)

## Contact presse

Claire Moulins,  
directrice communication  
Ville Renouvelée  
[cmoulins@semvr.fr](mailto:cmoulins@semvr.fr)  
+33 3 20 11 88 06 / +33 6 42 96 22 18

[semvr.fr](http://semvr.fr) ou sur  ou 