

CAMPUS GARE À ROUBAIX : UN NOUVEAU PROGRAMME À VENIR

LE LOT 4, DERNIER LOT DU SECTEUR EST DE CAMPUS GARE, EST ATTRIBUÉ À IDÉEL. LA « CAPSULE », UN VÉRITABLE LIEU D'EXPÉRIENCES DE VI(LL)E VERRA LE JOUR EN 2023.

Ville Renouvelée, en lien avec la Ville de Roubaix et la Métropole Européenne de Lille, transforme le secteur appelé Campus Gare, de part et d'autre de la gare de Roubaix. Ce nouveau quartier répond à la volonté de créer une ville durable, connectée, accessible et ouverte à tous.

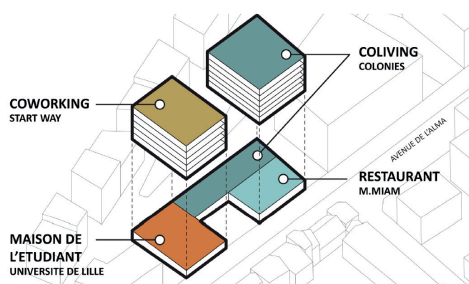
Un dernier lot d'une surface de 1 630m², restait à attribuer dans la partie Est. Un appel à projets a été lancé en octobre 2019, pour trouver un opérateur qui partagerait notre vision de la ville : la créer pour ceux qui la vivent.

Le programme a été imaginé à l'échelle du territoire, pour s'inscrire dans la dynamique campus (tertiaire et universitaire) impulsée par la Plaine Images et Blanchemaille situés à proximité.

LA CAPSULE, UN LIEU D'EXPÉRIENCES DE VI(LL)E

Le lot a été attribué à iDéel, filiale de Rabot Dutilleul Construction (qui sera l'entreprise générale des travaux) spécialisée dans le montage immobilier.

« La Capsule » sera composée de deux volumes sur un socle commun (surface totale : 6 350m²). Le plot sud accueillera l'espace de coworking sur 5 niveaux (du R+1 au R+5), le nord sera dédié au programme de coliving (du rez-de-chaussée au R+6). Le rez-de-chaussée proposera une offre de restauration et un tiers-lieu étudiant de l'Université de Lille.



Le coliving, une offre de logements innovante

La dynamique campus du secteur implique des besoins forts en matière de logements flexibles. C'est l'ambition du programme de coliving proposé par Colonies, partenaire du projet : un lieu de vie à mi-chemin entre la colocation et l'hôtellerie.

108 appartements et 12 homes seront proposés aux étudiants, jeunes actifs, employés en période d'essai, entrepreneurs ou intervenants... à la recherche d'un logement pour une durée moyenne. **Du studio au T2 (de 16 à 23m²)**, ces logements seront entièrement équipés et



meublés. Ils disposeront d'espaces privés (kitchenette, salle de bain) et des espaces semi-communs (salon, salle à manger, cuisine...) avec un panel de services pour faciliter le quotidien des occupants : salle de projection, salle de sport et de gaming, laverie....

Le coworking, une autre façon de penser le bureau

Flexibilité et mobilité : les maîtres mots de la nouvelle façon de travailler. Face à la demande croissante d'espaces de coworking, Startway proposera dans ce programme 5 plateaux de coworking, d'environ 470m² chacun. Ces espaces de travail favorisant le bien-être et l'échange, offriront la possibilité à des entrepreneurs et/ou des salariés du quartier et de la métropole d'accéder sans risque économique à des solutions de lieux de travail confortables.

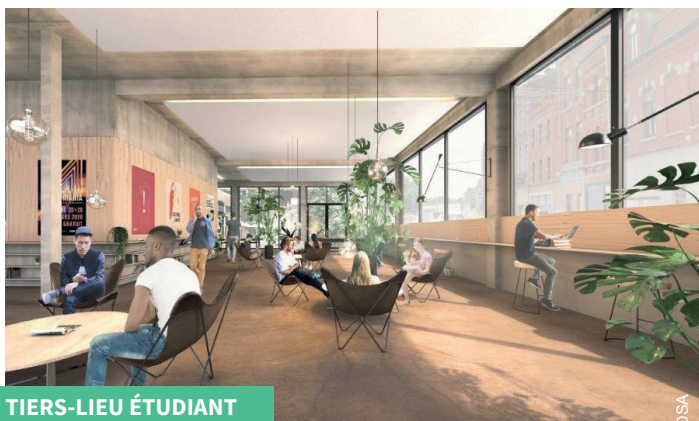
Autre avantage : ce coworking favorisera les synergies entre les étudiants et l'écosystème économique local composé de nombreuses entreprises, start up ou cluster (Blanchemaille, Union, Plaine Images...).

Un restaurant et un tiers-lieu étudiant

Mr Miam, le restaurant du rdc proposera des repas complets et équilibrés tout en respectant l'environnement : les produits seront frais, locaux et de saison. L'économie locale sera favorisée. Une belle terrasse permettra aux clients de profiter des espaces extérieurs.

Enfin, le tiers-lieu étudiant sera dédié aux échanges, au travail en groupe, ou à des événements (conférences, ateliers...). Ce lieu hybride, ouvert sur la rue de l'Alma et sur la cour de la Petite Vitesse, sera aménagé pour créer une ambiance cosy et chaleureuse avec la cour intérieure et végétalisée. Ce projet est développé en partenariat avec l'Université de Lille.

Un parking PMR et un local vélo sont compris dans le projet. Le stationnement (voitures, motos) sera possible dans le parking mutualisé de la gare, à quelques mètres de là.



LE TIERS-LIEU ÉTUDIANT

L'ÉCO-CONCEPTION AU CŒUR DU PROJET

Au-delà du fait d'imaginer un programme immobilier, Ville Renouvelée et iDéel ont souhaité penser le lieu de vie en intégrant **une démarche zéro déchet et d'économie circulaire (de sa conception jusqu'à l'usage)**.

iDéel a évalué le projet (via un outil interne) selon 14 thématiques de développement durable (sol, santé, nature et biodiversité, chantier vert, énergies renouvelables...) pour proposer des axes de travail et répondre aux ambitions du projet, implanté dans un corridor écologique.

L'indice biotope (proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale de la parcelle) de 0,54 sera atteint grâce à la végétalisation de 50% du site (sol, terrasse, toiture...). iDéel s'est également adossée à de nombreux **partenaires locaux engagés dans le zéro déchet et la smart city**, faisant ainsi échos aux valeurs de la ville de Roubaix à ce sujet.



VUE DEPUIS LA COUR DE LA PETITE VITESSE

LES ACTEURS DU PROJET

- Fond de co-investissement : ANRU
- Maître d'œuvre : Damien Surroca architectes, Polyexpert Environnement (bureau d'étude développement durable et acoustique), HDM ingénierie (bureau d'étude fluides)
- Maîtrise d'ouvrage : iDéel
- Gestionnaires : Colonies (coliving), Startway (coworking), Mr Miami (restaurant), Université de Lille (tiers-lieu étudiant)
- Partenaires éco-conception : Néo-éco (construction béton recyclé), Ecocem (construction bas carbone), EtNISI et Fibr'&co (mobiliers éco circulaires et 0 déchet), EfficPilot (efficacité énergétique) et Terre de Chti (éco-gestion des espaces extérieurs)

LE PHASAGE

- Promesse de vente : 2^e trimestre 2020
- Dépôt du permis de construire : à l'automne 2020
- Démarrage des travaux : automne 2021
- Livraison : rentrée universitaire de 2023

*iDéel est une filiale de Rabot Dutilleul Construction dédiée au montage immobilier. iDéel maîtrise et propose des dispositifs variés, comme les VEFA ou CPI et s'appuie également sur l'expertise de ses équipes pour concevoir des montages juridiques et financiers, spécifiques et innovants.

LA DYNAMIQUE CAMPUS GARE SE POURSUIT !

Des lots sont disponibles sur le secteur ouest du projet Campus Gare :

Lot 6 : 6 760m² de SDP de programmes de bureaux et/ou de services

Lot 7 : 6 931m² de SDP de programmes de bureaux et/ou de services

Sur ce même secteur, un projet de résidence étudiante de 160 chambres et un projet de 40 logements locatifs sociaux en PLUS sont en cours d'élaboration (promesses de vente courant 2020).



PERSPECTIVE DU LOT 6

Contacts presse :

Ville Renouvelée : Claire MOULINS, responsable communication : 06 42 96 22 18 - cmoulin@semvr.fr

iDéel : Ségolène LEPOUTRE, responsable communication : 06 73 50 58 57 - slepoutre@rabotdutilleul.com