

Quai 22 – Saint-André-lez-Lille :

Métamorphose d'une friche en un quartier durable au bord de l'eau



Quai
22.

www.quai22.fr

in



Construire une ville durable sur une friche et l'ouvrir sur son canal

Situé au 22^{ème} kilomètre de la Deûle, sur l'ancienne friche Rhodia, Quai 22 abritera à partir de 2023 un tout nouvel ensemble immobilier mixte mêlant logements, bureaux, services et loisirs. Ce quartier connecté à l'eau et la nature proposera un cadre de vie animé, accessible, propice à la flânerie et aux balades en bord de canal ou dans son parc de plus d'un hectare.

Projet d'un nouveau genre, Quai 22 est le fruit d'un travail collectif public-privé mené depuis 2005 par Linkcity, Ville Renouvelée et Nhood, en lien avec la ville de Saint-André-lez-Lille, ses habitants, les associations locales et la Métropole Européenne de Lille.



Chiffres clés



86 000 m²
de surface de plancher



15 000 m²
de logements spéciaux ou
résidences gérées pour
séniors, jeunes, personnes en
situation de handicap



700
logements dont 30% de
logements sociaux et 10%
d'intermédiaires



9 500 m²
de commerces et services
de proximité, restaurants,
activités, loisirs



10 000 m²
de bureaux



500 mètres
d'aménagement des berges
par la Métropole Européenne
de Lille



1 hectare
de parc urbain



Une âme de quartier conjugée au passé, présent et futur

Le projet urbain Quai 22 pourrait illustrer à lui seul l'histoire du Nord et de la métropole lilloise, entre passé, présent et futur. Ce site, anciennement industriel, se réinvente pour créer le futur métropolitain : un cadre de vie, mélangeant habilement ville, eau et nature au sein d'un cadre urbain transformé.

(Rhodia)

Quai 22 prend la place de l'ancien site Kuhlmann-Rhodia, un vaste complexe industriel créé en 1847 et dont l'activité a définitivement cessé en 2005. Pendant 150 ans, Kuhlmann-Rhodia a façonné le paysage de la Métropole lilloise, avec comme emblème de sa puissance, ses deux immenses cheminées de 80 mètres de haut, aujourd'hui détruites. C'est en novembre 2005, que Linkcity présente un premier projet de requalification auprès de la ville de Saint-André-lez-Lille.

Dans les années qui suivent Ville Renouvelée et Nhood rejoindront l'équipe pour former une société commune qui pilote aujourd'hui cette importante opération d'aménagement.





Un projet de vi(ll)e ambitieux

Signe de l'expression voulue par les urbanistes, paysagistes et les parties prenantes de Quai 22, les murs qui entourent l'ancienne friche industrielle Rhodia vont tomber, ouvrant ainsi sur un nouveau lieu de vie au sein duquel les Andrésien(ne)s et les métropolitain(e)s se retrouveront pour travailler, flâner et respirer.



”

« De généreux espaces publics, pour révéler le paysage de la Deûle et ouvrir à 360° les Portes de l'Abbaye, autrefois forteresse industrielle, en un quartier apaisé et vivant entre cœur de ville et rivière font l'identité de Quai 22 ».

Hubert Cunat,
Directeur Général Ville
Renouvelée

700 logements, dont 30% d'habitats sociaux et 10% à vocation intermédiaire

86 000 m² de surface de plancher composent les 10,5 hectares de Quai 22, et accueilleront 700 logements, dont 30% d'habitats sociaux et 10% en statut intermédiaire. C'est un tout nouveau quartier qui se crée dans la ville de Saint-André-lez-Lille. Pas moins de 3 000 résidents ou travailleurs s'y croiseront chaque jour.

Quai 22 est un projet d'urbanisme, conçu sur-mesure par Nicolas Michelin (ANMA), soucieux de son environnement et de son histoire. Ainsi, l'architecture fait la part belle aux toits à deux pentes, symboles des grandes nefs industrielles, et à la brique qui illustre le bâti caractéristique des Hauts-de-France. Deux immeubles de 6 étages rappelleront par ailleurs les cheminées industrielles. Différentes typologies d'habitat composeront le quartier : du T1 avec possibilité de duplex au T5, avec quelques maisons.

”

«Notre objectif est de créer des lieux de vie mixtes, combinant tout ce qui fait la vie à moins de 15 minutes, dans un environnement qui se distingue par la qualité de ses espaces paysagers».

Benoît Hennebelle, Directeur
Aménagement et Promotion
Hauts-de-France de Nhood
France



Le quartier accueillera également 15 000 m² de logements spéciaux et de résidences pour les aînés, les jeunes, les personnes en situation de handicap.

Un quartier familial où il fait bon s'adonner à des loisirs

Quai 22 sera un lieu animé, propice à la détente et aux balades au sein du parc ou au bord de l'eau. Il privilégie les modes de déplacements doux avec des sentes dédiées aux cyclistes et aux piétons. Il constitue une étape majeure du parcours de la future promenade de la Deûle, aménagée par la Métropole Européenne de Lille.

Le quartier concentrera de nombreuses propositions sportives et de divertissement : guinguette nouvelle génération, péniche événementielle, jardin partagé, parcours sur les berges... Une grande place accueillera également manifestations et événements.



”

« Ma plus grande ambition pour ce quartier ? Entendre dans quelques années mon fils dire « papa, si on allait faire du vélo et goûter à Quai 22 ? ».

Benoît Gérardin, Directeur régionale Projets Urbains chez Linkcity

Une zone tertiaire mixte composée de bureaux et de services de proximité

Un quartier qui vit c'est aussi une zone qui reste en éveil toute la journée. Quai 22 abritera 10 000 m² de bureaux, dont 7 500 m² construits en bois, afin d'accueillir des entreprises de toutes tailles. Leurs collaborateurs contribueront à faire vivre le quartier et les 9 500 m² de commerces de proximité services, activités et loisirs en journée.



Le parc urbain : le poumon vert quartier

La place de la nature est centrale au sein du projet Quai 22. C'est d'abord la transformation d'une friche imperméabilisée en un poumon de verdure et un écrin de biodiversité. C'est ensuite un lieu de vie tourné vers la Deûle et ses berges, et qui cohabite avec le parc de la Citadelle de Lille.

C'est la création d'espaces verts intégrés dans l'espace public et dans les cœurs d'îlots qui constituent le paysage architectural. Des centaines d'arbres plantés, ainsi que 6 000 m² de plantations arbustives, 4 000 m² de pelouse et 18 000 m² de prairies. L'entièreté des îlots bâtis abritera des jardins suspendus partagés par et pour les résidents.

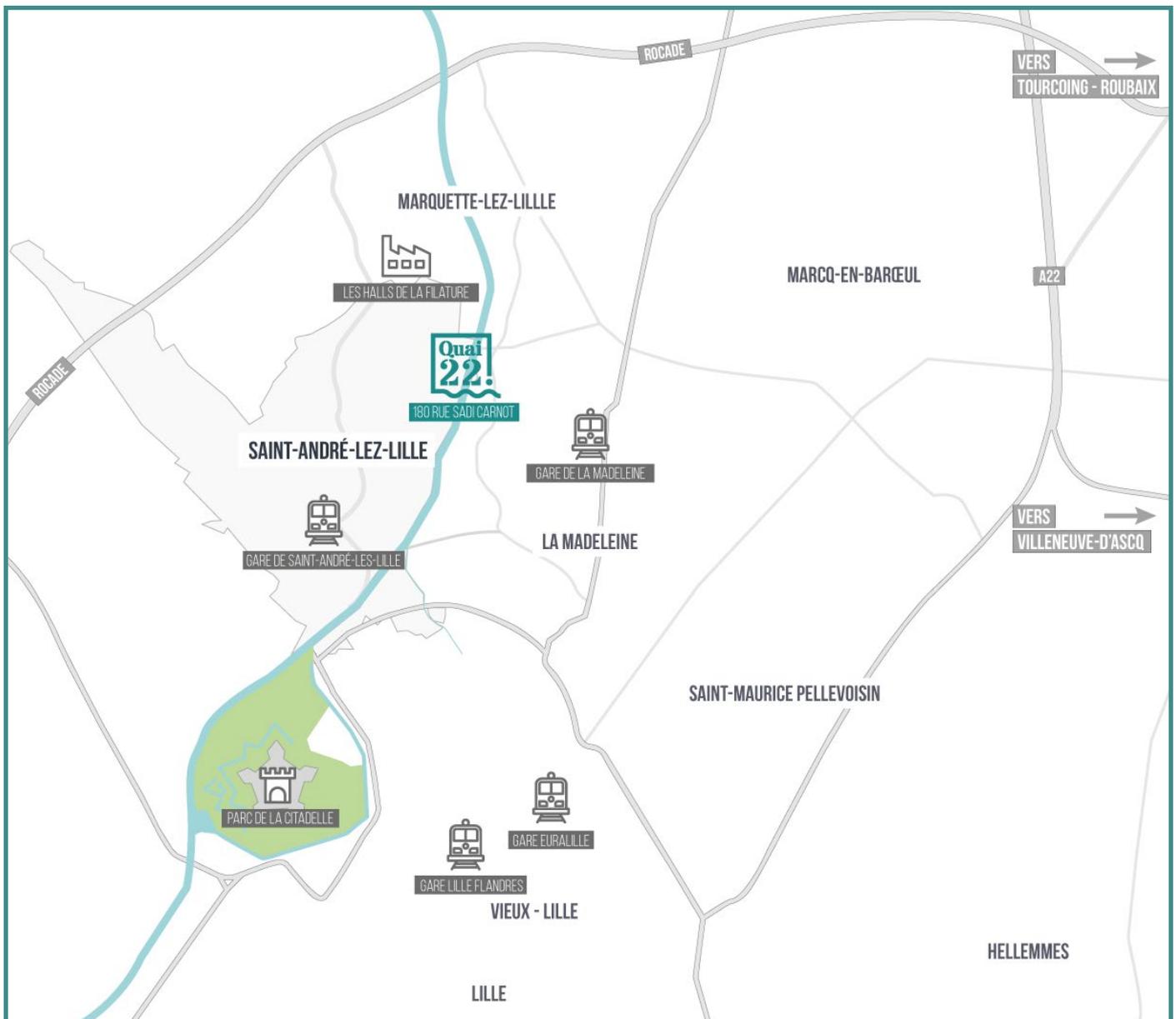
C'est également une biodiversité réintroduite magnifiée et surveillée. Le quartier s'inscrit pleinement dans les trames vertes, bleues, brunes et même noires de la métropole lilloise.

Et c'est enfin un parc urbain de plus d'un hectare intégré au projet, et ouvert à tous. Imaginé comme un lieu de respiration sur la promenade familiale des bords de Deûle.

”

« Ce quartier sera un mélange entre la ville, l'eau et la nature. Un espace étroitement connecté à la Deûle. La MEL va aménager les berges de la Deûle avec des pistes cyclables et des chemins piétonniers. Cet aménagement permettra une continuité agréable entre la citadelle de Lille, Marquette et Wambrechies en passant par Quai 22. »

Elisabeth Masse,
Maire de Saint-André-lez-Lille



Un quartier accessible

Quai 22 bénéficie d'un accès facilité grâce aux grands axes routiers et aux gares à proximité et s'attache à prendre en compte tous les modes de déplacement et plus particulièrement les modes doux, symbolisés par les sentes piétons et cyclistes. L'arrivée de la LINO (Liaison Intercommunale Nord-Ouest) sur la rue Sadi Carnot, répond aux futurs besoins de déplacement, grâce à la mise en place d'une offre de transports en commun structurante, qui facilitera l'accès aux pôles économiques et stratégiques de la métropole Lilloise.



Un quartier co-construit avec les habitants de Saint-André-lez-Lille et les associations locales

La volonté des acteurs de Quai 22 a été d'associer la population locale à la réflexion du projet. Dès le lancement du projet, un dialogue continu a été tissé, afin de créer une dynamique de quartier avant même l'arrivée des habitants et ainsi faire émerger des initiatives locales. Des ateliers participatifs, des visites de site, des événements festifs ont permis aux riverains et acteurs associatifs ou économiques locaux de contribuer activement à la définition du projet.

Le « jardin en chantier » : la démonstration d'une réappropriation collective

L'ambition écologique de Quai 22 est à l'origine du « jardin en chantier ». L'idée a germé en 2018, lors de la présentation du projet aux habitants. Les envies d'un "lieu convivial pour accueillir les riverains et les futurs usagers", d'un "espace pédagogique et de sensibilisation à l'écologie" et d'un "lieu d'animation" ont émergé. En 2019, l'idée s'est enracinée et a abouti à un projet commun mis en « plan » par l'équipe d'Odile Guerrier, paysagiste de Quai 22. Après un printemps 2020 passé dans un contexte particulier, la greffe a pris et se concrétise par un jardin au cœur du chantier, logiquement nommé « jardin en chantier ». L'association propose, avec le soutien de la Ville, de nombreuses animations : des ateliers de réparation de vélo, un point compost, des cultures en bacs et des temps conviviaux.



Les étapes du programme



2020

Démarrage des chantiers d'espaces publics

2020 - 2021

Démarrage de la construction des premiers logements



2023

Livraison des premiers espaces publics (cour principal, place publique) et arrivées des premiers habitants dans les logements

2025 - 2026

Livraison des dernières constructions



Les premières opérations mises en chantier en 2021

Les travaux d'aménagement des espaces publics ont démarré en juin 2020. Ils sont menés en lien avec les chantiers de construction immobilier qui ont débuté en janvier 2021.

Après les travaux préparatoires des espaces publics (assainissement, réseaux, structure de la chaussée...), la « mise en beauté » (plantations, enrobés pour les voiries...) se fera en même temps que la livraison des différents programmes immobiliers, secteur par secteur. Les habitants emménageront ainsi dans un environnement agréable et confortable.

Les rives de l'Abbaye (lot B) et lot B' :

Programmation :

- 58 logements libres
- 15 logements en flexi propriété
- 21 logements intermédiaires LAC
- 45 logements locatifs sociaux
- 12 logements PSLA
- 1 foyer
- 1 commerce

Maitre d'ouvrage : Linkcity

Investisseurs : Swiss Life, La Française, CDC Habitat, SIA Habitat, Escaut Habitat, Papillons Blancs

Architectes : SEURA & Atlante

Chantier démarré le 15 novembre 2020

Quai des Mariniers (lot D) :

Programmation :

- 105 logements en résidence personnes âgées
- 24 logements libres
- 1 cellule commerciale

Maitre d'ouvrage : Linkcity, en partenariat avec Tisserin Promotion (anciennement Pierres et Territoires)

Investisseurs : La Française, acquéreurs particuliers,

Exploitant : API Seniors

Architectes : Relief Architecture

Chantier démarré le 15 décembre 2020

Quai des Lys (lot C) :

Programmation :

- 52 logements libres
- 2 cellules commerciales

Maitre d'ouvrage : Nhood

Investisseurs : acquéreurs particuliers

Architectes : Tandem+

Démarrage du chantier le 15/06/2021

Panorama (lot AA')

Programmation :

- 7 500 m² bureaux, salle de sport, restaurant d'entreprise
- 1 cellule d'activités

Maitre d'ouvrage : Linkcity

Investisseurs / locataire : Siège d'une grande entreprise nationale

Architectes : GBL Architectes

Démarrage : 3^{ème} trimestre 2021

Un projet construit en bois :

Planchers en CLT, façades en MOB, murs porteurs et toiture de type CLT nervuré, charpente bois

Socle-parking en béton

Un jardin central

540 tonnes de CO₂ évitées

Les acteurs du projet

Quai 22, c'est l'histoire d'un collectif privé-public d'experts et de bâtisseurs aux cultures complémentaires, qui ont décidé de s'associer pour rendre possible le projet.

À PROPOS

Ville renouvelée

Ville Renouvelée est un activateur urbain dédié à la réinvention de la métropole lilloise.

Conjuguant un esprit public et des process privés, Ville Renouvelée s'implique au service des politiques publiques locales et des stratégies de développement d'entreprises.

Par-delà son rôle premier d'aménageur et de constructeur, Ville Renouvelée initie les dynamiques urbaines dans toutes leurs dimensions (habitat, activités économiques, espaces publics et équipements, mobilité, environnement, ...) et déploie une diversité de services lui permettant d'accompagner durablement projets et partenaires.

Linkcity

Présente sur tout le territoire, au plus près des dynamiques locales et citoyennes, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, porte chaque jour avec conviction sa vision pour l'immobilier. Du développement de morceaux de villes à la réalisation de bâtiments, de la construction neuve à la réhabilitation, la palette des contextes dans lesquels nous intervenons est variée et exigeante. Nos 30 ans d'expertise, conjugués aux savoir-faire et à l'ingénierie du groupe Bouygues, nous permettent de garantir une écoute quotidienne et le respect de nos engagements pour tous les projets, qu'ils soient mono ou multi-produits. Présents aux côtés de nos clients, nous créons les liens entre tous les acteurs, depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme.

Notre ambition : porter pour nos clients des projets pétillants, conscients et engagés, qui répondent aux attentes des habitants et défendent leurs idées de l'art de vivre urbain, pour des rues dans lesquelles ils se retrouvent.

Twitter : [@Linkcity](https://twitter.com/Linkcity)

LinkedIn : [linkcity-idf](https://www.linkedin.com/company/linkcity-idf)

www.linkcity.com

ville
renouvelée

linkcity

nhood

Nhood France

Nhood, nouvel opérateur immobilier mixte détenu par l'AFM (Association Familiale Mulliez), est un acteur de la régénération immobilière urbaine à triple impact positif : sociétaux, environnementaux, économiques (People, Planet, Profit). Né du rapprochement des équipes de Ceetrus et Nodi en janvier 2021, son expertise recouvre les métiers de l'animation, l'exploitation et la commercialisation de sites mixtes, de la gestion d'actifs et de l'aménagement et la promotion. Engagé au service d'une vision de la ville plus résiliente, écologique, forte d'une grande mixité de fonctions et d'usages de proximité (commerces locaux, circuits-courts, logements, bureaux, urbanisme de transition et tiers lieux), Nhood France regroupe les compétences et savoir-faire immobiliers de 374 experts pour régénérer et transformer durablement un portefeuille initial de 82 sites commerciaux gérés en France, dont 66 centres Aushopping, et une trentaine de projets urbains.

LinkedIn : [Nhood France](https://www.linkedin.com/company/nhood-france)

www.nhood.fr



Contact presse

AGENCE OXYGEN

Boris PANKIEWICZ
boris@oxygen-rp.com
03 74 02 02 51



www.quai22.fr