

Les Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille, Palimpseste industriel

Groupe MAES Architectes Urbanistes
Texte par Pauline Malras-Vieljeux

Sommaire

Édito de Dominique Legrand, Maire de Marquette-lez-Lille	05
Édito de Jean Delebarre, Maire honoraire de Marquette-lez-Lille	07
Introduction	09
1 Valeur historique des Grands Moulins	11
Naissance des moulins sans ailes	12
La parenthèse temporelle	18
La rencontre du Patrimoine	32
Entretien avec Hubert Maes, Architecte et fondateur, Groupe MAES	34
2 Réinvestir les Grands Moulins	42
Un rayonnement à plusieurs échelles	44
Entretien avec Axelle Macardier, Directrice Grands Projets, Histoire & Patrimoine	52
Entretien avec Philippe Rémignon, Président du Directoire, Vilogia	63
Entretien avec Pascal Boulanger, Président fondateur du Groupe Pascal Boulanger	68
La métamorphose	74
Un chantier d'exception	105
Portfolio	112
Fiche technique	143





Édito de Dominique Legrand, Maire de Marquette-lez-Lille

En France, en Europe, peu de bâtiments industriels ont fait l'unanimité et la fierté des populations.

Nos Grands Moulins de Paris dérogent depuis des décennies à ce constat. De leur construction au début du XX^e siècle à leur réhabilitation aujourd'hui, chaque étape a été aussi impressionnante que partagée.

L'architecture imposante de ce bâtiment s'est toujours intégrée magnifiquement dans le paysage marquettois et métropolitain.

J'ai une affection particulière pour nos « Grands Moulins », pour avoir suivi leurs heures de gloire à travers mon père qui y a fait toute sa carrière, au milieu de plus de 600 femmes et hommes, porteurs, chauffeurs, ensacheuses, ouvriers et ouvrières qualifiés, laborantins, boulangers, mécanos, équipes techniques et commerciales, puis en intégrant l'équipe des représentants en farine quelques années avant leur fermeture définitive.

Puis encore élu aux côtés de Jean Delebarre, alors maire, j'ai avec grande attention suivi la formidable aventure de leur requalification, restant ces dernières années admiratif du travail des ouvriers qui ont su redonner à ce château industriel toute sa splendeur.

C'est tout naturellement que mon prédécesseur m'a accompagné lors de son inauguration récente qui ouvre une nouvelle page de l'histoire des Grands Moulins de Paris.



Édito de Jean Delebarre, Maire honoraire de Marquette-lez-Lille

Vingt ans de ma vie de maire pour arriver à cette métamorphose en 2022, en passant par différents stades, parfois difficiles...

« Une cathédrale, pyramide surhumaine. On la dit vaisseau; elle se dresse, phare, au-dessus de l'océan de la ville. »

Citation de Chantal Dupuy-Dunier...

Ce fleuron de la meunerie s'éteint en 1989, et l'on assiste à sa dégradation au fil des années. En juin 1996, un arrêté préfectoral place le site Rhodia dans le périmètre SEVESO.*

Plus rien n'est possible et c'est l'abandon du site durant six ans : vandalisme, squats, incendies, jeux de paintball etc.

C'est en 1999, avec l'architecte Hubert Maes, que s'engage une démarche patrimoniale, en partenariat avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles, très sensible à cette initiative.

En octobre 2011, les bâtiments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Ouf... le site est protégé.

De nombreuses négociations s'engagent avec le propriétaire de 2011 à 2018. Et toujours des contacts étroits avec notre partenaire intercommunal, la Métropole Européenne de Lille et l'architecte, alors que les problèmes liés aux visites illicites sur le site s'accroissent et qu'un nouvel incendie détruit ce qu'il reste de la charpente.

Le 5 juin 2016, une jeune fille de seize ans tombe du silo et y trouve la mort.

Le 27 décembre 2018, l'agrément est validé par le ministère... la suite, vous la connaissez, place au chantier, aux entreprises, à une nouvelle histoire des Grands Moulins de Paris.

* Du nom de la série de directives européennes qui permet d'identifier et de classer les sites industriels présentant des risques majeurs et d'y maintenir un haut niveau de prévention.



Introduction

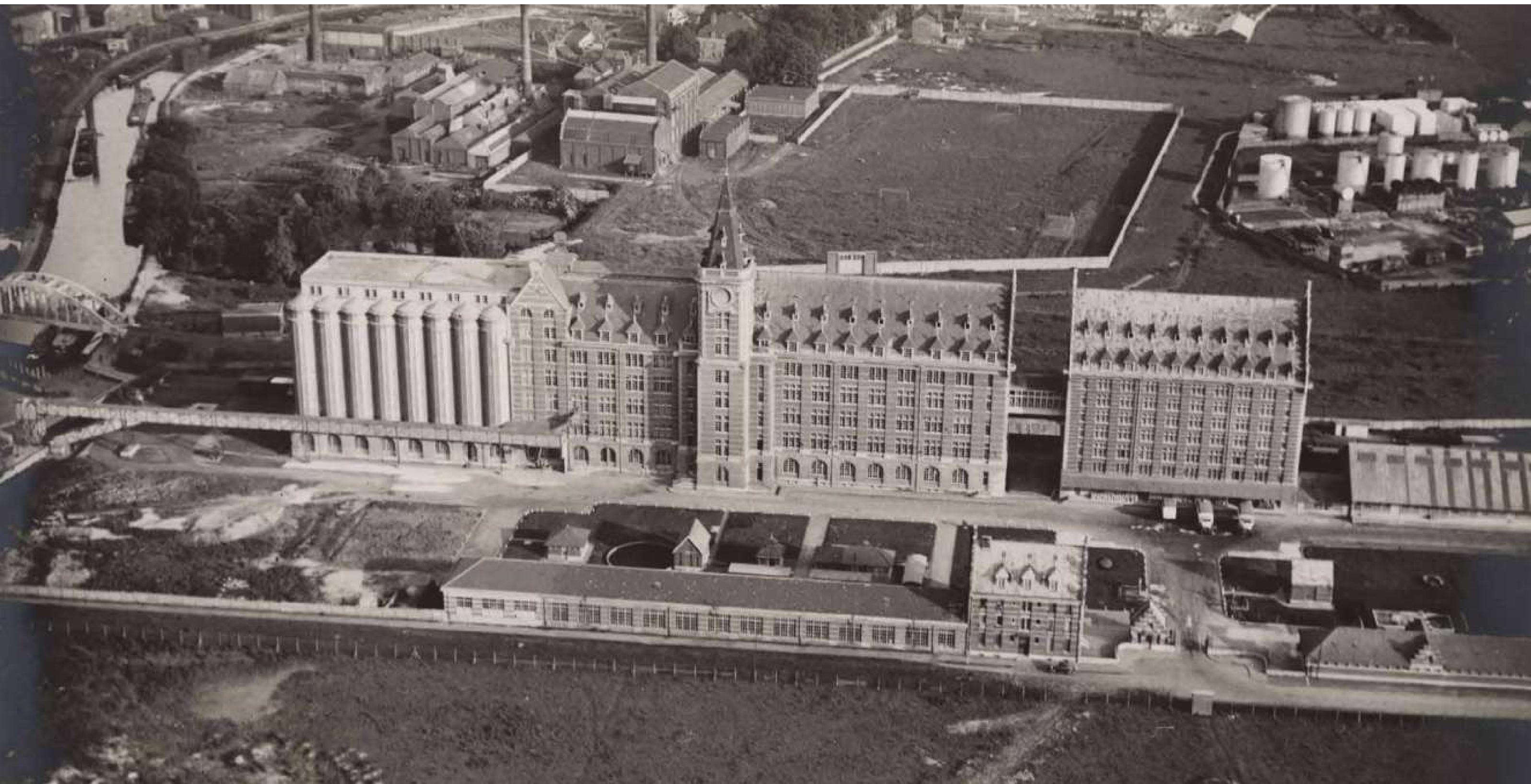
Visible depuis la rocade nord-ouest, le château industriel des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille se dresse fièrement sur la plaine lilloise. Il offre à ses nouveaux résidents une vue imprenable sur la métropole et le témoignage précieux d'une ère industrielle révolue.

La minoterie est construite en 1920 d'après les plans de l'architecte Vuagnaux. Pour l'époque, le chantier est colossal: il s'agit de bâtir sur près de 140 m de long et 56 m de haut, flèche comprise. Son style architectural, daté de la seconde moitié du XIX^e, mêle des inspirations de la Renaissance italienne et de l'héritage médiéval. Alignés, les bâtiments se succèdent selon l'ordre des étapes que nécessitent le stockage, la transformation des grains en farine, jusqu'à la mise en sachets.

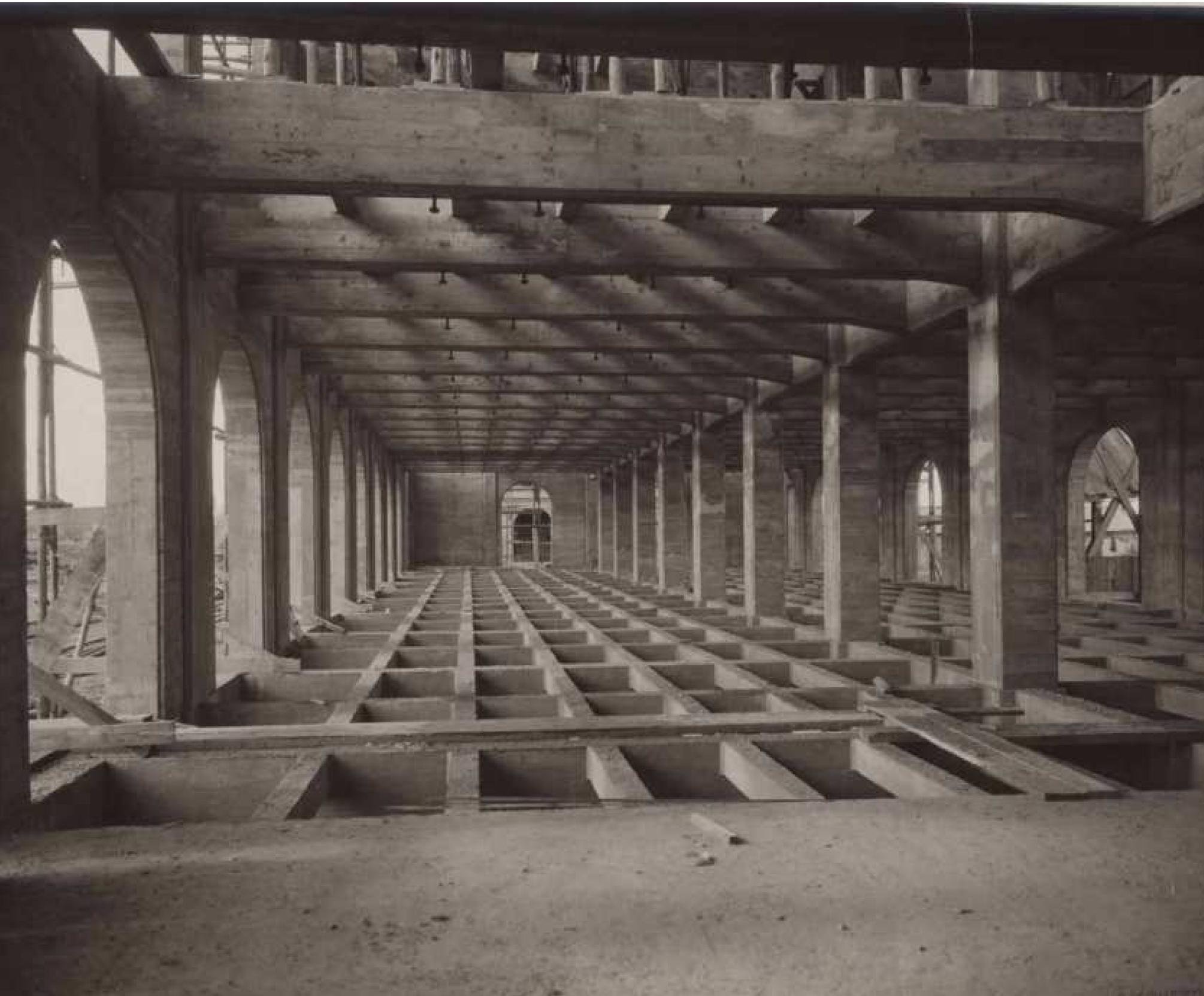
Les volumes sont aussi hauts que les silos qui contiennent la matière première. En 1989, après plusieurs décennies d'activité, le site est laissé à l'abandon, racheté successivement par des investisseurs qui ne comprennent pas encore son véritable potentiel.

Devenu le point de rendez-vous des artistes de street-art, des passionnés d'urbex ou encore de riverains mus par la curiosité, il est sauvé *in extremis* en mai 2001 par son inscription à l'inventaire des Monuments Historiques. Protégé par un plan de sauvegarde — établi grâce au concours des élus de Marquette-lez-Lille, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Hauts-de-France et des Architectes des Bâtiments de France —, il fait l'objet d'une vaste campagne de réhabilitation qui prévoit non seulement de valoriser ce témoin de l'activité industrielle régionale, mais surtout de développer le cœur de ville de Marquette-lez-Lille et de répondre ainsi aux enjeux de l'urbanisme de demain.

1 Valeur historique des Grands Moulins



Naissance des moulins sans ailes



Le début de l'histoire des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille est principalement marqué par la technique de l'époque, qui n'en est qu'aux prémices de l'industrie agro-alimentaire. Rien n'est laissé au hasard, que ce soient l'implantation au bord de la Deûle, la composition linéaire ou même la superposition des tâches. La construction d'un tel outil répond non seulement au besoin de transformer une importante quantité de matière première, mais aussi à celui de diffuser à grande échelle un produit fini.

Le temps de la Révolution industrielle

Au début du XX^e siècle, les moulins industriels remplacent progressivement les moulins à grains traditionnels qui fonctionnaient avec des meules actionnées par la force du vent ou de l'eau.¹ Les Grands Moulins marquent ainsi un passage à l'ère industrielle; leurs silhouettes sont caractérisées par la robustesse et la verticalité. Les charges supportées sont importantes, et les bâtiments sont exposés à d'incessantes vibrations tandis que le nouveau processus de fabrication s'effectue de haut en bas pour profiter de la gravitation. Chaque étage est dédié à une étape de la transformation du grain: nettoyage, séparation, broyage, tamisage, sassage.

Ces minoteries industrielles sont le plus souvent situées en bordure d'un canal et de voies de chemins de fer pour des facilités de transport de la matière première. Un grand nombre d'exemples sont construits en France, en Alsace-Moselle annexée, en Belgique et jusqu'au Maroc.

¹ Dans l'Est de la France, Jean-Baptiste et Louis-Antoine Vilgrain s'imposent dans le secteur de la farine grâce à la mouture hongroise rapportée d'un voyage à Budapest. Le gendre de Louis-Antoine, l'architecte Pierre Le Bourgeois, est chargé dès 1910 de transformer les moulins traditionnels en usines modernes. Ces édifices monumentaux sont construits avec la collaboration d'Eugène Haug, architecte spécialisé dans le domaine, qui a déjà mis au point un prototype de grand moulin industriel pour la ville de Nancy.

À l'origine de la minoterie de Lille

La Première Guerre mondiale a détruit l'outil de travail de plusieurs meuniers de Lille qui décident de se regrouper au sein d'une société anonyme: La Meunerie lilloise. Celle-ci voit le jour en 1920. Ils disposent d'un site de près de 30 000 m², établi à Marquette-lez-Lille, sur lequel ils ont pour projet de mettre en service un moulin de nouvelle génération.

En 1921, ils obtiennent l'autorisation de construire un port de déchargement le long de la Deûle; les travaux ont commencé un an auparavant sous la direction de Vuagnaux. Le projet de minoterie pour la ville de Marquette-lez-Lille doit s'appuyer sur le concept de moulin industriel d'Eugène Haug.

En 1922, le bâtiment est achevé. Il est caractérisé par ses dimensions hors normes, ses pignons surmontés de pas de moineaux, ses briques et ses ardoises typiques de la région. Mis en service dès juin 1923, il est rapidement reconnu pour sa modernité et pour ses performances avec une capacité de mouture de 600 t/jour. Le site est convoité par le groupe « les Grands Moulins de Paris », aux mains de la famille lorraine Vilgrain, qui absorbe la Meunerie lilloise en juillet 1928. Avec près de 400 employés, la minoterie connaît son âge d'or. Le blé est acheminé par péniche (cinq par jour) et par voie ferrée au moyen d'un embranchement privé depuis la gare de La Madeleine. Ce sont 75 t de farine qui quittent chaque mois le site de Marquette-lez-Lille pour rejoindre les quatre coins de la France.





Le procédé industriel en élévation

Si le déplacement vertical de la matière première se traduit par l'élanement architectural du château d'industrie, dans son enceinte, toboggans, bandes transporteuses, systèmes élévateurs, colonnes sécheuses et conduits aspirateurs permettent la circulation du blé d'un niveau à l'autre. Acheminé par le canal, la route ou le rail, le grain est d'abord stocké dans les silos. Une fois humidifié, décortiqué et débarrassé de ses impuretés, il est séché. Puis il passe par la meunerie où il est écrasé dans un véritable fracas par des broyeurs. Les moutures sont ensuite transportées vers les *plansichters* afin d'être tamisées et triées par des énormes caisses qui s'entrechoquent bruyamment. Direction les chambres à farine *via* des passerelles pour homogénéiser le produit à l'aide de grilles mélangeuses. L'ensachage constitue alors la dernière étape avant la redistribution vers les voies de transport.

Derrière la façade d'inspiration flamande, le procédé industriel reste secret, cependant on peut percevoir la répartition des différentes entités dans les trois bâtiments principaux: les imposants silos en béton pour le stockage, le nettoyage et le moulin, séparés par la tour horloge, et enfin le magasin relié au moulin par une passerelle.

Le caractère innovant de la construction et du fonctionnement de la minoterie participe à la valeur patrimoniale qu'il faudra lui accorder au moment de sa reconversion. Selon Aloïs Riegl, « la valeur historique d'un monument résulte du fait qu'il représente pour nous un moment déterminé de l'évolution, dans un domaine quelconque de l'activité humaine ». ² Ainsi, les bâtiments qui composent le site des Grands Moulins de Paris trouvent leur valeur historique à travers les nouveaux procédés industriels pour la fabrication de la farine, le mode constructif, ou encore les caractéristiques architecturales (hauteur, longueur, matériaux, distribution et répartition du programme).

² *Le culte moderne des monuments*, Aloïs Riegl, traduit par Jacques Boulet, collection esthétiques, éditions L'Harmattan, p.81

La parenthèse temporelle



Durant plusieurs décennies, la minoterie a prospéré puis elle est devenue dépendante de la conjoncture internationale, pour finalement connaître un avenir sans véritable perspective. L'abandon du site et sa longue traversée de désaffection cessent grâce à la détermination du maire et au soutien d'un architecte. À eux deux, ils concentrent une forte capacité de projection qui devra faire face à de multiples rebondissements. Ainsi, l'histoire du site s'écrit à travers de nombreux chapitres. Si celle-ci est ponctuée d'avancées et de replis à mesure que le temps s'écoule, elle est surtout déterminée par les convictions d'acteurs engagés.

Le déclin de la minoterie

L'activité prospère pendant une soixantaine d'années jusqu'à l'arrêt de la production en 1986, provoquant un licenciement massif. En 1989, l'usine ferme définitivement alors qu'elle ne compte plus que 57 ouvriers.³ En 1996, un arrêté préfectoral place le site en périmètre SEVESO⁴, car il se trouve à proximité de l'atelier de phosgène de Rhône-Poulenc. Impossible alors d'aboutir le moindre projet de construction de logements ou de bureaux. La même année, le maire de Marquette-lez-Lille, Jean Delebarre, tout juste élu, publie un arrêté de péril afin de protéger ses administrés, dont certains se sont risqués à se rendre dans l'usine désaffectée. Le site est définitivement fermé.

Livrée à elle-même depuis 1989, la minoterie a connu une dégradation progressive, liée principalement à l'incendie qui a détruit une partie des bâtiments annexes, mais aussi aux actes de vandalisme. Le temps a fait le reste. La végétation a repris ses droits. Les passionnés du *street-art* se sont approprié les murs de béton des silos. Pour les habitants de Marquette-lez-Lille, et plus largement, pour ceux de l'agglomération lilloise, Les Grands Moulins de Paris demeurent emblématiques d'une époque, celle des Trente Glorieuses et de l'essor industriel pour la région des Hauts-de-France.

³ Jean Delebarre, *Un homme dans sa ville*, Patrick Robert, Les Éditions Nord Avril.

⁴ Du nom de la série de directives européennes qui permet d'identifier et de classer les sites industriels présentant des risques majeurs et d'y maintenir un haut niveau de prévention.

Le sauvetage des Grands Moulins

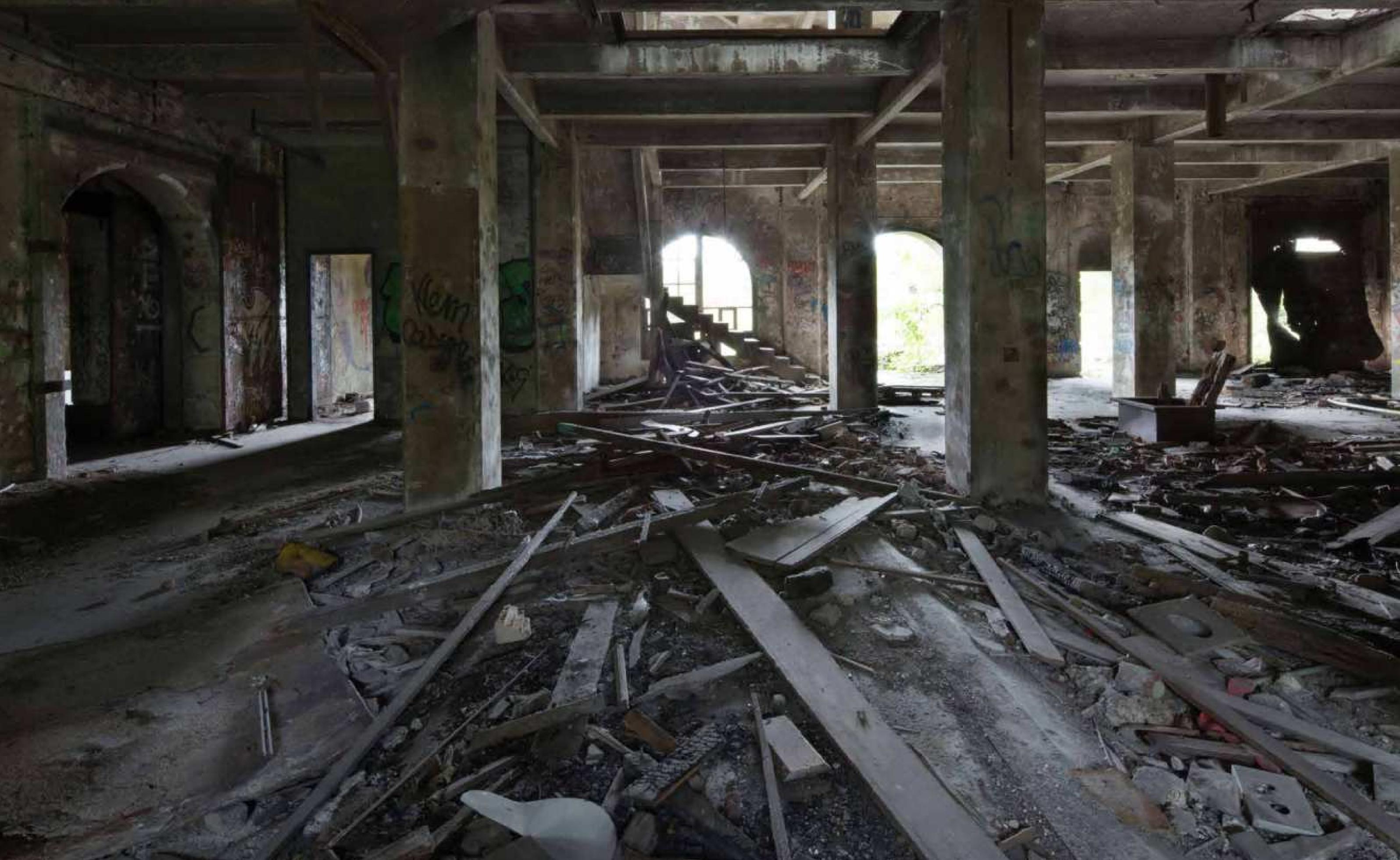
En avril 1999, le maire décide de s'engager pour la sauvegarde du site industriel. Convaincu qu'il existe une solution pour obtenir un permis de réhabiliter la minoterie, il fait appel à l'architecte Hubert Maes pour l'accompagner dans cette entreprise. Ce dernier, sensible à l'avenir du château d'industrie, a produit les premières esquisses d'une réhabilitation et de l'aménagement d'un pôle universitaire. Ces derniers s'adressent à la Direction Régionale des Affaires Culturelles⁵ (DRAC), sensible à la dimension patrimoniale des sites industriels de la région. Un dossier est ouvert pour obtenir l'inscription des Grands Moulins à l'inventaire des Monuments Historiques. Entre-temps, Rhône-Poulenc a annoncé la fin prochaine de sa production. En octobre 2001, considérant que les critères sont réunis, la DRAC protège définitivement ce château industriel en l'inscrivant à l'inventaire des Monuments Historiques.

Le temps des perspectives

En 2006, Rhône-Poulenc cesse définitivement son activité: le périmètre SEVESO est levé, tout comme l'interdiction d'aménagement et de construction. Autour du site, les projets liés à la revalorisation de la Deûle se multiplient (logements et bureaux, restauration de l'abbaye cistercienne, tourisme fluvial, AMITRAM etc.) La MEL décide de préempter les terrains se trouvant face aux Grands Moulins, afin de garantir une maîtrise globale du site pour un futur acquéreur. De son côté, Jean Delebarre sollicite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de faire progresser l'encadrement juridique et urbanistique d'un futur projet d'aménagement. Le secteur, qui était exclusivement dédié à l'activité industrielle, pourra s'ouvrir enfin à l'habitat et au commerce de proximité.



⁵ La DRAC intervient entre autres dans les domaines de la connaissance, de la protection, de la conservation et de la valorisation du patrimoine, de la promotion de l'architecture. Elle participe à l'aménagement du territoire, aux politiques du développement durable et de la cohésion sociale, ainsi qu'à l'évaluation des politiques publiques.



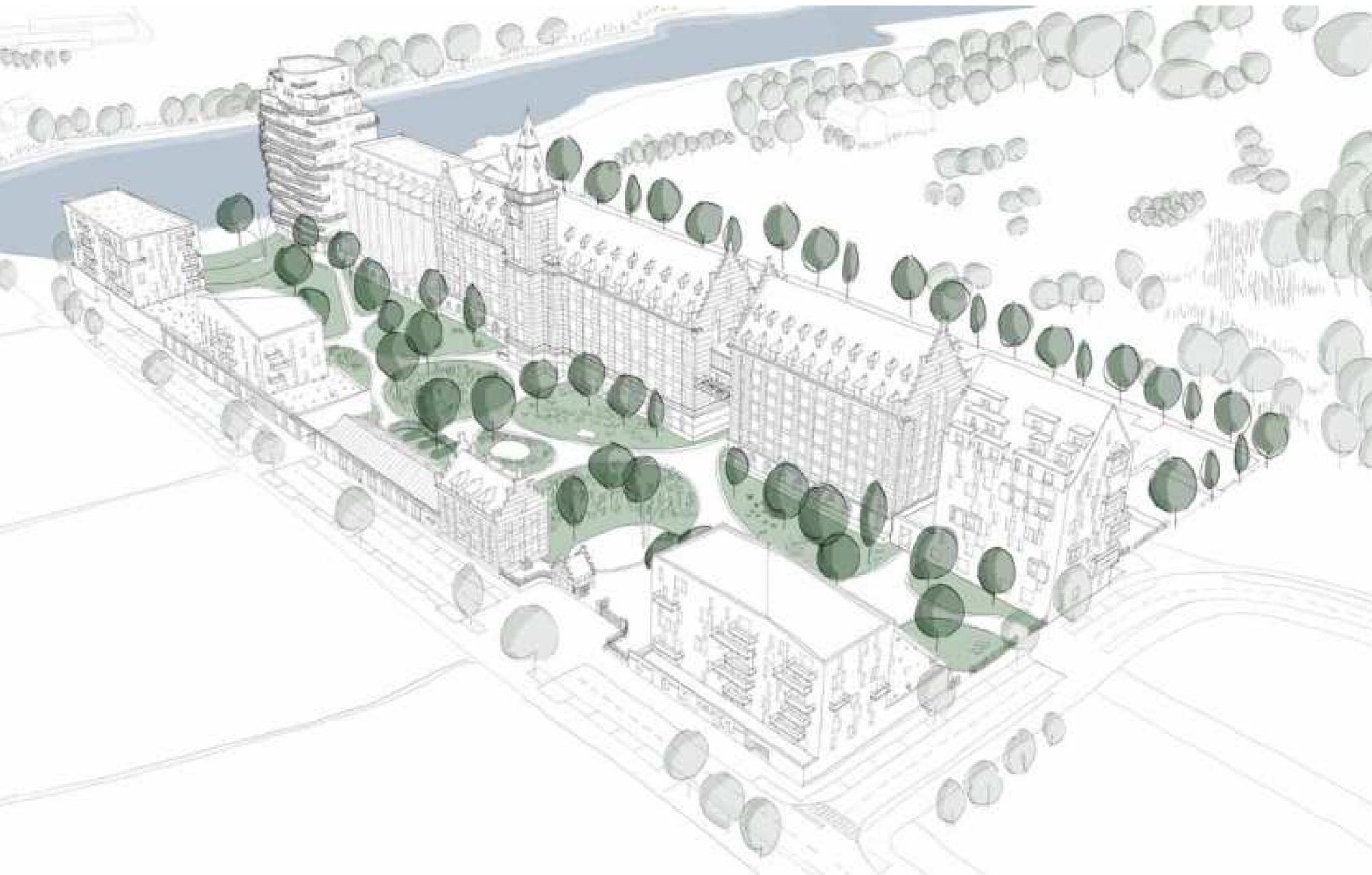








La rencontre du Patrimoine



Les bâtiments sont désormais protégés par l'inscription à l'inventaire des Monuments Historiques. Il faut maintenant poursuivre les efforts pour offrir un avenir aux Grands Moulins. Ouverte à l'habitat et au commerce de proximité, l'opération doit garantir la valorisation du patrimoine à travers la mise en œuvre d'un nouveau programme. Le Groupe MAES Architectes Urbanistes rassemble une équipe pluridisciplinaire rompue aux enjeux de la friche industrielle.

Les prémices du projet

En 2011, la DUP pour la maîtrise du site par la collectivité est enfin accordée. Le Groupe MAES, dont les premières esquisses ont vu le jour dès 2007, définit un avant-projet pour une reconversion globale. Celui-ci doit permettre d'obtenir des autorisations de la Ville de Marquette-lez-Lille, de la Communauté Urbaine de Lille, de la DRAC et des Monuments Historiques. Entre-temps, plusieurs aménageurs et promoteurs se manifestent. Le principal objectif, la mise en valeur de l'héritage à travers une recomposition urbaine, se matérialise par l'adoption d'une volumétrie qui dialogue avec les gabarits pré-existants (les silos, la tour horloge, la meunerie, le magasin à farine) et par la déclinaison d'un vocabulaire architectural sobre, tourné vers la révélation de l'ancien site industriel (les quais, les cours de services, les silos, les annexes etc). Une « équipe projet » pluri-disciplinaire est formée. Confrontée à la richesse des sources (archives, photographies, plans, témoignages) et à la valeur indéniable des bâtiments, elle fera preuve d'une grande humilité, pour mettre en œuvre les transformations les plus justes et les plus respectueuses qu'appelle un tel site.

Les Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille ont résisté à trois décennies de déshérence et dominant toujours le paysage métropolitain. Après dix années de discussions, en 2011, un projet de restauration et de reconversion reçoit l'aval de la DRAC et de la Commune. Dès 2014, celui-ci est porté par des investisseurs privés. L'ancienne minoterie doit devenir un nouveau quartier pour la ville et un symbole pour la métropole lilloise.

ENTRETIEN AVEC

Hubert Maes, architecte et fondateur du Groupe MAES

Pauline Malras-Vieljeux : Le Groupe MAES est depuis longtemps reconnu dans le secteur de la reconversion patrimoniale pour son savoir-faire et sa spécialité. Sur quelle expérience récente s'appuie-t-il et quels sont les outils qui permettent à l'agence de répondre à ce type de commande ?

Hubert Maes : La prédilection de notre groupe pour la reconversion, la révélation patrimoniale, traduit avant tout un état d'esprit. Loin du mythe de « conception éclair », pour notre équipe, tout projet architectural est un acte collectif, qui s'inscrit dans un contexte culturel, historique, identitaire, ... La réhabilitation patrimoniale fait partie de notre ADN, depuis les débuts nous nous intéressons à « l'esprit des lieux ». Ce que nous aimons c'est le lieu, avec son histoire et sa renaissance. Dans chacun de nos projets, nous favorisons la mixité et le lien social, nous rendons les lieux chargés d'histoire accessibles à tous et propices aux rassemblements. Cet état d'esprit nous conduit par ailleurs aujourd'hui à développer la sphère du réemploi, des constructions biosourcées : matériaux de déconstruction, terre crue locale compressée, brique de lin, brique de paille...

Quatre projets, au cœur de l'actualité de notre groupe, traduisent cette double prédilection :

- La réhabilitation des anciennes usines Ford à Marseille, projet emblématique d'Euromed 2, consistant à ré-initier une nouvelle vie au site au titre de marqueur du territoire : réhabilitation d'anciennes halles industrielles fondée sur une approche bioclimatique, réutilisation des terres excavées, réemploi des matériaux de déconstruction, trames de façades en bois, stratification végétale dans la logique du milieu naturel méditerranéen...

- La reconversion de l'ancienne brasserie-malterie Motte-Cordonnier à Armentières, reposant sur le parti pris de conter une nouvelle histoire autour d'une mixité de fonctions, notamment la présentation de l'activité de brasserie et la renaissance de la marque à l'étoile...

- La renaissance du site de la minoterie des Grands Moulins de Paris, à Marquette-lez-Lille, 31 hectares au cœur de la commune, qui porte une grande ambition : décliner un urbanisme de liaison inter-quartiers à partir d'un projet architectural et d'un paysage structurant, valoriser l'un des fleurons de l'architecture industrielle régionale du XX^e siècle.

- La reconversion des Grands Moulins de Corbeil-Essonnes, dont les enjeux sont liés à sa requalification en plein cœur de ville. L'objectif étant de re-suturer l'îlot, jusqu'alors enclavé, avec le centre historique en passant d'une implantation en lanières industrielles à une implantation urbaine, fluide et aérée. Notre proposition offre donc de nouveaux usages à ce marqueur de Corbeil-Essonnes, tout en préservant l'unité de l'enveloppe initiale et l'âme de ce patrimoine industriel.

Le Groupe MAES, composé d'une cinquantaine de collaborateurs, s'est naturellement structuré pour répondre au degré d'exigence de ces projets patrimoniaux. Structuré en interne, en intégrant des architectes du patrimoine, des environnementalistes, des urbanistes, des spécialistes des risques majeurs, des économistes spécialisés... Structuré en externe, en développant un partenariat avec des ingénieurs, des historiens, des ethnologues, des paysagistes...

PM-V : Le site des Grands Moulins de Paris est démantelé au début des années 1990, puis fermé définitivement par la Mairie de Marquette en 1996. Pour quelles raisons décidez-vous de vous engager pour sa sauvegarde ? De quelle manière parvenez-vous à convaincre de sa nécessité ?

HM : L'implication du Groupe MAES dans l'accompagnement dans la durée du projet de « sauvetage » des Grands Moulins de Paris

relève d'une autre conviction. Nous estimons qu'il revient aux architectes de contribuer aux scénarios de reconquête de sites patrimoniaux en déshérence, voire de les initier (en amont de toute commande), de fédérer des partenaires porteurs de la fibre patrimoniale (investisseurs, promoteurs, bailleurs, experts en ingénierie, financiers) pour les crédibiliser. Nous croyons à la mobilisation autour de projets patrimoniaux... toute « friche » (industrielle, artisanale, hospitalière, culturelle, ferroviaire...) constitue un héritage collectif, un socle identitaire... C'est tout le sens de notre présence durant ces années au côté du maire de Marquette-lez-Lille. Tout au long de son combat, nous avons été à la fois « avocat » et garant de la faisabilité opérationnelle en contribuant notamment à mobiliser les bons acteurs autour du projet.

PM-V : Revenons sur ce long parcours d'accompagnement par l'agence du projet des Grands Moulins de Paris. Quels ont été les acteurs clés de la renaissance de ce « château » en perdition ?

HM : Ce sont les Marquettois qui ont sauvé les Grands Moulins de Paris ! Quand, en 1996, le président de la Communauté Urbaine de Lille demande instamment au maire de les « mettre à terre une bonne fois pour toutes », ce dernier décide de faire de leur sauvegarde le projet phare de son mandat au nom de la mémoire collective.

De 1996 à 2001, contre vents et marées (politiques et administratifs), il se bat pour son inscription à l'inventaire des Monuments Historiques : il est réélu à 52 %.

De 2001 à 2008, chaque cérémonie de vœux est l'occasion pour le maire de conter l'évolution de « son » combat pour la renaissance du site : il est réélu à 58 %.

De 2008 à 2014, grâce à son obstination, l'évolution du règlement d'urbanisme transforme l'ancienne zone industrielle en zone d'habitat et de services : il est réélu à plus de 60 %.

PM-V : Quelle relation avez-vous pu entretenir avec les autres acteurs du projet ? D'abord la MEL, la DRAC et la Ville de Marquette-lez-Lille, puis les trois maîtres d'ouvrage ? Avez-vous rencontré des difficultés particulières dans la conception du projet ?

HM : Des difficultés particulières, nous avons envie de vous répondre non. Au-delà du poids du défi, l'échelle du projet à gérer dans la globalité : 33000 m² développés et une mixité programmatique, soit 488 logements entre réhabilitation patrimoniale, accession de prestige, social passif vertueux etc. Sur des dossiers d'exception, mêlant réhabilitation patrimoniale et démarche vertueuse de certification, ne s'investissent que des acteurs précisément motivés par le challenge, par la dimension emblématique, par le niveau d'exigence ; une quête d'expérimentation d'un savoir-faire pour leurs équipes. Les entreprises notamment ont investi dans des équipements adaptés à la dimension du projet : tronçonneuse à béton, ou encore manutention grande hauteur.

S'ajoute à cette symbiose entre les porteurs du projet, un climat politique mobilisateur : deux maires successifs totalement investis, Jean Delebarre et Dominique Legrand, l'implication personnelle du président de la MEL Damien Castelain, une conservation du patrimoine, des Architectes des Bâtiments de France exigeants mais partenaires : tous les ingrédients pour vivre une passionnante aventure collective !

PM-V : Comment la pratique du Groupe MAES s'inscrit-elle dans le rapport à l'existant ? Sur quels grands principes votre intervention repose-t-elle ?

HM : Quand on prend la responsabilité de sa fonction sur les projets sensibles, car chargés d'histoire, les grands principes se fondent, avant tout, sur le respect des étapes préliminaires. Un premier temps d'immersion dans les lieux. Une immersion physique et documentaire, habitée d'une grande déférence, d'une grande politesse envers cet héritage et son impact sur l'environnement urbain. Un deuxième temps, le temps des réflexions, des orientations partagées avec les collectivités et tout particulièrement la DRAC, garante du respect patrimonial. Un troisième temps, au sein de notre agence lilloise, avec la constitution d'une « équipe projet » dédiée aux Grands Moulins de Paris pour toute la durée des études. Une équipe forte de sa complémentarité, du respect des tâches de chacun, de sa permanence tout au long du projet : urbanistes, architectes-concepteurs, architecte du patrimoine, dessinateurs, économistes, directeurs de travaux...

Suivant la nature du projet, sa consistance, sa complexité, il convient de composer une équipe de collaborateurs conscients de leur mission collective : reconnecter le tissu urbain existant, respecter l'âme des lieux, ramener l'architecture à l'essentiel, gommer et cacher les contraintes fonctionnelles et techniques nécessaires aux nouveaux usages, garantir la faisabilité et la qualité opérationnelle. Il est à noter que, sur le projet particulier des Grands Moulins, porté par trois maîtrises d'ouvrage différentes, nous avons, autour d'une cellule de synthèse, dédié un chef de projet et un directeur de travaux par maître d'ouvrage, sous la supervision de notre architecte du patrimoine.





Devianne

G2

TRUSSARDI



2 Réinvestir les Grands Moulins



Un rayonnement à plusieurs échelles



Au cœur de la MEL, le projet des Grands Moulins de Paris s'inscrit dans un programme de renouvellement du paysage urbain qui dépasse le site reliant la commune de Marquette-lez-Lille à la ville de Lille. Dans la continuité des travaux déjà réalisés sur les quartiers voisins, il constitue aussi un endroit idéal pour imaginer l'extension du cœur de ville et répondre aux besoins de logements.

Un territoire en mutation

À l'échelle du territoire, la friche de l'ancienne minoterie est reliée par la Deûle à un important programme d'aménagement, celui du Grand Rhodia, qui s'est constitué à partir d'un ancien complexe chimique, le site Kuhlmann - Rhodia, désaffecté depuis 2005. Situé sur la commune de Saint-André, le terrain vague doit se parer d'une promenade, d'un parc d'un hectare, de logements, de commerces et de bureaux, sous la direction de l'agence d'architecture et d'urbanisme ANMA.

La restauration des Grands Moulins se fait quant à elle liaison entre le centre-ville situé sur la rive droite de la Deûle et le quartier résidentiel de la commune, situé sur la rive gauche, tout en affirmant sa proximité avec la ville de Lille, située à moins de 6 km. L'allée principale qui dessert les différents bâtiments est une zone piétonne paysagée, agrémentée de placettes, qui s'achève avec une ouverture sur la Deûle permettant de rejoindre, par les berges, le port de Wambrechies d'un côté et la citadelle de Vauban de l'autre. Transports, écoles, commerces sont également pensés pour une accessibilité à pied qui renforce la qualité de l'extension du centre-ville de Marquette.

⁶ Extrait du Projet de loi n° 3875 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets : « La loi permet également de mettre la France sur la trajectoire du zéro artificialisation nette, pour mettre fin aux 20 000 à 30 000 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui disparaissent chaque année en France, dont la moitié du fait de l'étalement des logements. »

Des enjeux environnementaux

La réhabilitation est un thème qui pose la question de l'économie des sols, du réemploi de l'existant et de l'utilisation des friches industrielles pour la construction de logements. L'artificialisation des sols est l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. L'objectif de « zéro artificialisation nette » a été inscrit dans la loi Climat⁶ avec un horizon à 2050.

Le projet de loi identifie clairement la requalification des friches existantes comme un levier à développer contre l'artificialisation⁷. La reconquête des friches en métropole lilloise illustre l'importance accordée à cette problématique actuelle, et le projet des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille est profondément inscrit dans cette démarche vertueuse. D'abord le site a nécessité une dépollution afin de réparer les dégâts causés par le vandalisme sur les transformateurs, qui avaient laissé s'échapper des PCB jusqu'à la nappe phréatique. Et puis, l'opération répond aux besoins de logement tout en re-densifiant un terrain laissé à l'abandon.



⁷ Extrait du Projet de loi n° 3875 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets: « Cette loi change le cap en plaçant la lutte contre l'artificialisation au cœur de l'aménagement du territoire: dans les schémas régionaux de planification et dans les documents d'urbanisme, dans la requalification des friches existantes, ou encore avec le frein au développement de zones commerciales en périphérie des villes, avec la réversibilité des bâtiments et le réemploi, le recyclage et la valorisation constante des matériaux en cas de démolition. »



Le montage opérationnel

Couvrant près de 32 600 m², le premier permis d'aménager a été obtenu fin novembre 2017. Il expose les enjeux et les objectifs suivants: « valoriser le monument historique; créer un espace public central autour duquel se structurent les bâtiments; redonner une place au végétal; poursuivre la dynamique de reconquête des friches engagée sur le quartier; développer différentes typologies de logements permettant de compléter et diversifier l'offre de Marquette ».

L'aménagement a été confié à Histoire & Patrimoine qui a piloté l'opération en tant qu'aménageur, rejoint par Vilogia et Sigla Neuf. Entre patrimoine et innovation, le projet prévoit la construction de 488 logements mixtes (30 % de logements sociaux), l'implantation de quelques commerces et l'aménagement des alentours du site vers les berges de la Deûle. Impliquant les spécialités et le savoir-faire de chacun (construction neuve ou réhabilitation), la requalification est un hommage au passé industriel des Grands Moulins de Paris.

Si les études sont entamées dès 2017 et le chantier démarre fin 2019, tout commence avec la constitution d'Orientations d'Aménagement et de Programmation⁸ (OAP). Grâce à l'introduction d'une voie nouvelle dans l'emprise de la parcelle, les OAP ont permis de sécuriser l'aménagement de l'ensemble du périmètre, bien au-delà des Grands Moulins.

Interviennent ensuite l'élaboration du permis d'aménager, réalisée conjointement entre le Groupe MAES Architectes Urbanistes et AXO, puis l'ensemble des permis en fonction des macro-lots: un pour Histoire & Patrimoine, un autre pour Vilogia et un troisième pour Sigla Neuf.

Histoire & Patrimoine préside l'AFUL⁹ de gestion qui doit régir l'ensemble des ouvrages extérieurs comme les espaces verts, les futurs jardins, le parking, et tout ce dont l'usage sera partagé entre les copropriétaires.

Les études réalisées en amont et la répartition des responsabilités présentes et futures permettent au projet de se poursuivre sans encombre. La complexité du montage immobilier est à la hauteur des enjeux du site: s'inscrire dans la dynamique de reconquête engagée par la MEL, faire rayonner le patrimoine industriel régional et offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

⁸ Au sein du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

⁹ Les AFUL (Associations Foncières Libres) sont des associations syndicales qui permettent aux propriétaires d'immeuble ayant des intérêts communs de se regrouper pour gérer les parties communes ou faire réaliser des travaux.



ENTRETIEN AVEC

Axelle Macardier, Directrice Grands Projets,
Histoire & Patrimoine

Pauline Malras-Vieljeux: Histoire & Patrimoine est spécialisé dans la réhabilitation de sites à forte valeur patrimoniale et sur l'ensemble des sujets de réhabilitation en France. Sur quelles expériences récentes avez-vous pu vous appuyer pour appréhender le projet de restructuration des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille ?

Axelle Macardier: Histoire & Patrimoine est, depuis trente ans, un groupe pionnier dans sa manière d'aborder les projets de réhabilitation. Composées de 200 collaborateurs passionnés, les équipes œuvrent à la sauvegarde en concevant avec des partenaires experts des projets de logements atypiques et adaptés aux territoires. Nous sommes portés par de nombreuses opérations exemplaires. Des sujets de patrimoine industriel composent notre expérience. À Pantin, l'ancienne Fabrique de sciure et l'ancienne usine Marchal font références. À Elbeuf, l'ancienne Manufacture Houiller ou l'usine Gasse et Canthelou ont reçu plusieurs prix. Tout comme la recomposition d'espaces de travail en logement lofts : le SITI, à Orléans La Source. Nous contribuons, depuis de nombreuses années, à la réhabilitation de quartiers de ville entiers comme la Citadelle d'Arras couplée à la Caserne Schramm, où notre groupe œuvre depuis quinze ans maintenant. Sur ces sujets, sous la direction d'Arnaud Baudel, directeur Général Délégué et d'Emmanuel Coeuille, directeur Régional du développement pour l'ensemble de région Nord et Est, nous avons pu comprendre les ambitions et répondre aux besoins du territoire.

PM-V: En tant qu'opérateur du patrimoine, votre groupe a tenu un rôle prépondérant dans le montage du projet. Pourriez-vous nous expliquer dans quelle mesure son intervention s'est distinguée ?

Quelle a été la répartition avec les deux autres acteurs Vilogia et Sigla Neuf ?

AM: L'opération Les Grands Moulins de Paris se structure autour de deux ambitions : sauver le patrimoine historique et concevoir des logements uniques, en parfaite adéquation avec le site originel. Après la désaffectation, après l'abandon et les incendies successifs, les Grands Moulins de Paris ont connu les heures de la désindustrialisation au cours des années 2000. Protégé dès 2001 au titre des Monuments Historiques, ce morceau de patrimoine est au cœur d'une ambitieuse opération de réhabilitation voulue par la Ville et la métropole. Histoire & Patrimoine est l'aménageur du site et du quartier. À ce titre, le groupe porte l'opération globale et réalise l'ensemble des installations communes :

- La création d'un parc historique – ouvert au public sur la parcelle des Grands Moulins.
- L'aménagement des quais de la Deûle permettant le passage d'une voie de circulation douce reliant le territoire à la citadelle de Lille (dix minutes à vélo).
- L'intégration paysagère des nouvelles voiries, des stationnements en lien avec les autres îlots urbains de la zone et capables de relier le site à un projet général plus global. Le programme résidentiel se décline ensuite en deux parties complémentaires : l'une composée de 250 logements réhabilités par Histoire & Patrimoine, et l'autre composée de 250 logements neufs réalisés par Vilogia et Sigla Neuf.



PM-V: Quels ont été les principaux enjeux identifiés sur ce site ? Comment la réponse d'Histoire & Patrimoine s'est-elle alors caractérisée pour ce projet ?

AM: Histoire & Patrimoine a pour leitmotiv de traiter des enjeux de triple nature : mémoriels et historiques, architecturaux et urbains, économiques et programmatiques. Comme un emblème, ce projet haute couture est le premier à émerger de la zone du Grand Rhodia. Il a valeur de sauvetage d'un monument historique ayant dicté l'aménagement global d'un territoire. La question des modes d'habiter a été au centre de la proposition du groupe pour ce site : les logements réhabilités tirent profit des qualités intrinsèques du bâtiment historique qui comprend de larges hauteurs sous plafond, de grandes baies et de beaux volumes en faisant une large place à la mixité d'usages et aux modes de vie alternatifs (télétravail au sein d'espaces dédiés, espaces de jeux détachés des espaces de sommeil pour les enfants, coins lecture indépendants des espaces nuit pour les adultes, mezzanines avec des coins lits flexibles pour recevoir). Le chantier hors normes, mené en un temps record, a été conduit par les équipes d'Emeric Jourdan (directeur Programme, Histoire & Patrimoine) et celles de Rabot Dutilleul (entreprise générale pour l'ensemble du site). En résulte une expérience humaine exemplaire qui témoigne de la passion des hommes pour le territoire et le patrimoine industriel qui lui est propre.









HISTOIRE & PATRIMOINE

ACCUEIL

VOUS & NOUS

Le Louvre







ENTRETIEN AVEC Philippe Rémignon, Président du Directoire, Vilogia

Pauline Malras-Vieljeux: Historiquement implanté dans les Hauts-de-France, le Groupe Vilogia a été le témoin de près d'un siècle de profondes mutations. Les friches héritées du déclin de l'activité industrielle font aujourd'hui l'objet d'une véritable reconquête, comme ici aux Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille. Sur quelles expériences récentes avez-vous pu vous appuyer pour mener à bien ce projet ?

Philippe Rémignon: Désertée et abandonnée pendant trente ans, l'ancienne minoterie des Grands Moulins de Paris est connue de tous dans la métropole lilloise, bien au-delà de Marquette-lez-Lille. Lieu emblématique de notre passé industriel et des mutations qu'a connues le territoire, le site reprend vie aujourd'hui sous nos yeux. Et c'est sans aucun doute grâce à un engagement collectif. Nous sommes particulièrement heureux de prendre part à cette métamorphose. Vilogia est un acteur historique de la métropole lilloise depuis près d'un siècle, et son identité est intimement liée à celle de son développement économique.

Héritiers des pionniers de l'habitat social qui souhaitaient sortir les ouvriers des courées insalubres, nous logeons aujourd'hui près de 90 000 personnes dans la MEL. À travers ce projet, et bien d'autres, nous réaffirmons notre ancrage et notre engagement dans le Nord de la France. Premier bailleur de la métropole et premier producteur de logements neufs, nous y avons investi 197 millions d'euros en 2021. Cela fait de Vilogia l'organisme HLM le plus dynamique du territoire depuis de nombreuses années. Nous accompagnons aussi sa mutation urbaine, en menant notamment un deuxième plan massif de renouvellement urbain. Ce sont près de 790 millions d'euros qui seront investis en dix ans pour redessiner la ville.

Au fil du temps et des projets, nous avons acquis un savoir-faire certain en reconversion de sites délaissés. Je pense notamment à l'Hôtel des Postes et à Cosmopole à Lille, à la Clinique Sainte-Odile à Lyon ou encore à l'historique caserne des pompiers du 15^e arrondissement de Marseille, dans lesquels des familles modestes ont trouvé un cadre de vie particulièrement agréable. L'ancien siège d'Airbus à Suresnes est quant à lui en cours de transformation et accueillera bientôt une résidence étudiante à proximité immédiate du Campus parisien de la Skema Business School.

Plus proches d'ici, il y a également le Couvent de la Visitation à Roubaix, les friches Masurel et Desurmont à Tourcoing, ou encore celle de Québec à Hellemmes qui font l'objet d'ambitieux projets de réaménagement. Les contraintes techniques liées à ce type de programmes sont à chaque fois de vrais challenges qui nous obligent à nous réinventer. Depuis 2015, nous nous sommes même dotés d'une compétence d'aménageur et développeur de projets urbains pour faire face à ces enjeux et renforcer notre savoir-faire. C'est toujours une aventure extraordinaire de voir un bâtiment historique ou un site industriel abandonné renaître de ses cendres.

PM-V : Vilogia est un bailleur, aménageur et constructeur particulièrement engagé dans l'amélioration du confort et l'économie d'énergie pour ses locataires. Comment cet engagement se traduit-il dans cette opération ?

PR : Rapport du GIEC, augmentation du prix de l'énergie, tensions internationales... nous ne pouvons plus faire semblant que tout va bien et continuer à œuvrer comme avant. Conscient de sa responsabilité, tant pour ses locataires, que pour le climat, Vilogia travaille depuis près de dix ans pour diminuer son impact sur l'environnement. Ainsi trois des quatre bâtiments construits ici (c'est-à-dire 99 logements) seront 20 % plus performants que la réglementation en vigueur. Le quatrième bâtiment, de 47 logements, vise même la certification PassivHaus®. Le Groupe compte déjà en France 344 logements certifiés passifs,

et d'ici quelques mois ce chiffre dépassera les 600, dont plus d'un tiers dans la métropole lilloise! C'est toujours pour le locataire l'assurance de bénéficier d'un meilleur confort thermique et acoustique, d'une meilleure qualité de l'air et surtout de mieux maîtriser sa consommation de chauffage. Une manière pour nous de préserver son pouvoir d'achat. Parallèlement, Vilogia s'attaque à la réhabilitation de son parc existant. L'enjeu est d'éradiquer le plus rapidement possible les passoires thermiques afin d'améliorer la qualité de vie de ses locataires et de préserver leur reste à vivre, en même temps que l'environnement. Ainsi le Groupe a pris cette année l'engagement de n'avoir plus aucun logement classé en énergie G d'ici 2024, F d'ici 2028 et E d'ici 2030, soit quatre ans avant ce qu'impose la loi! Oui, c'est ambitieux. Mais si nous, acteurs du logement social, nous ne sommes pas ambitieux, qui le sera ?

PM-V : Vilogia apporte une attention particulière à la mixité, sociale et fonctionnelle, de ses programmes, et cherche à déstigmatiser le logement social qui souffre encore globalement d'un déficit d'image. En quoi cette opération illustre-t-elle cette stratégie, enjeu important pour l'avenir de nos villes ?

PR : Les Grands Moulins de Paris illustrent parfaitement la démarche poursuivie par Vilogia pour loger les familles aux revenus modestes au cœur des métropoles. Là où le marché de l'immobilier est particulièrement tendu. Nous n'avons cessé de rendre le logement accessible au plus grand nombre, au plus près des bassins d'emplois, y compris jusque sur la Grand Place de Lille! Sur le site des Grands Moulins de Paris, nous avons construit et mis en location 146 logements à loyer modéré (dont 126 logements sociaux et très sociaux). Pouvoir ainsi proposer à 146 foyers modestes un cadre de vie aussi remarquable est une fierté pour nous, mais aussi un véritable devoir. Ambitieux, structurant pour le territoire, et audacieux... ce projet nous ressemble finalement à bien des égards. Défi architectural et urbanistique, ce nouveau lieu de vie garde l'empreinte du passé et lui donne l'éclat de l'avenir.

À la croisée de l'histoire du patrimoine et des techniques de construction moderne, alliant mixité sociale et mixité fonctionnelle, Les Grands Moulins cassent les codes.

En prenant part à des projets d'exception comme celui-là, Vilogia repense le logement social, réinterroge sa place dans la société, et, loin des quartiers stigmatisés, ouvre la voie vers un urbanisme plus inclusif. Une nouvelle manière de vivre la ville se construit aujourd'hui avec audace et conviction!





ENTRETIEN AVEC Pascal Boulanger, Président fondateur du Groupe Pascal Boulanger

Pauline Malras-Vieljeux: Principalement implantée dans les Hauts-de-France et jusqu'à la Côte d'Opale, Sigla Neuf filiale du groupe Pascal Boulanger est un promoteur immobilier régional dont l'activité couvre les secteurs du logement, de l'immobilier de bureaux, des parcs d'activités et de l'aménagement urbain. Sur quelles expériences récentes avez-vous pu vous appuyer pour porter le projet d'aménagement des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille ?

Pascal Boulanger: Grâce à notre expérience de plus de vingt-cinq ans dans la promotion immobilière et avec l'appui de nos équipes pluridisciplinaires, nous avons été et sommes confrontés à de grands projets d'aménagement. Que ce soit sur la métropole lilloise et plus précisément sur Lille, Villeneuve d'Ascq ou Roubaix par exemple avec le « Carré Saint-Jean » à proximité du cœur de ville, ou encore très récemment en Picardie, à Amiens, avec la reconversion du site du Courrier Picard en hyper centre-ville qui mêle une fois de plus réhabilitation en monuments historiques et opération de promotion neuve, nos références sont nombreuses. Le projet des Grands Moulins de Paris est pour nous l'aboutissement d'un long travail de réflexion avec l'ensemble des parties prenantes qu'elles soient publiques ou privées, pour participer au renouvellement urbain d'un quartier idéalement situé au bord de l'eau, à proximité immédiate de toutes commodités, et enfin à une encablure de l'hyper centre-ville de Lille.

PM-V: La Brooklyn Tower constitue un véritable signal depuis la Deûle. Pourriez-vous expliquer ce qui a déterminé le choix d'une identité aussi forte ?

PB: L'identité forte du site des Grands Moulins de Paris, son architecture néo-flamande, sa référence au bâti typique des rouges barres du Nord, sa dimension impressionnante nous ont poussés à proposer un projet d'envergure qui devait s'inscrire dans le temps comme une référence, celle qu'a été ce site depuis un siècle. Reprendre l'idée d'une tour, déjà présente sur le site ancien avec la tour centrale des Grands Moulins, l'idée d'être visible des quatre points cardinaux, nous a orientés sur le projet d'un signal architectural fort tel un repère visible à de nombreux kilomètres du site. La recherche de cette identité devait également donner la part belle au renouveau et à la modernité dans un site à l'empreinte historique forte.

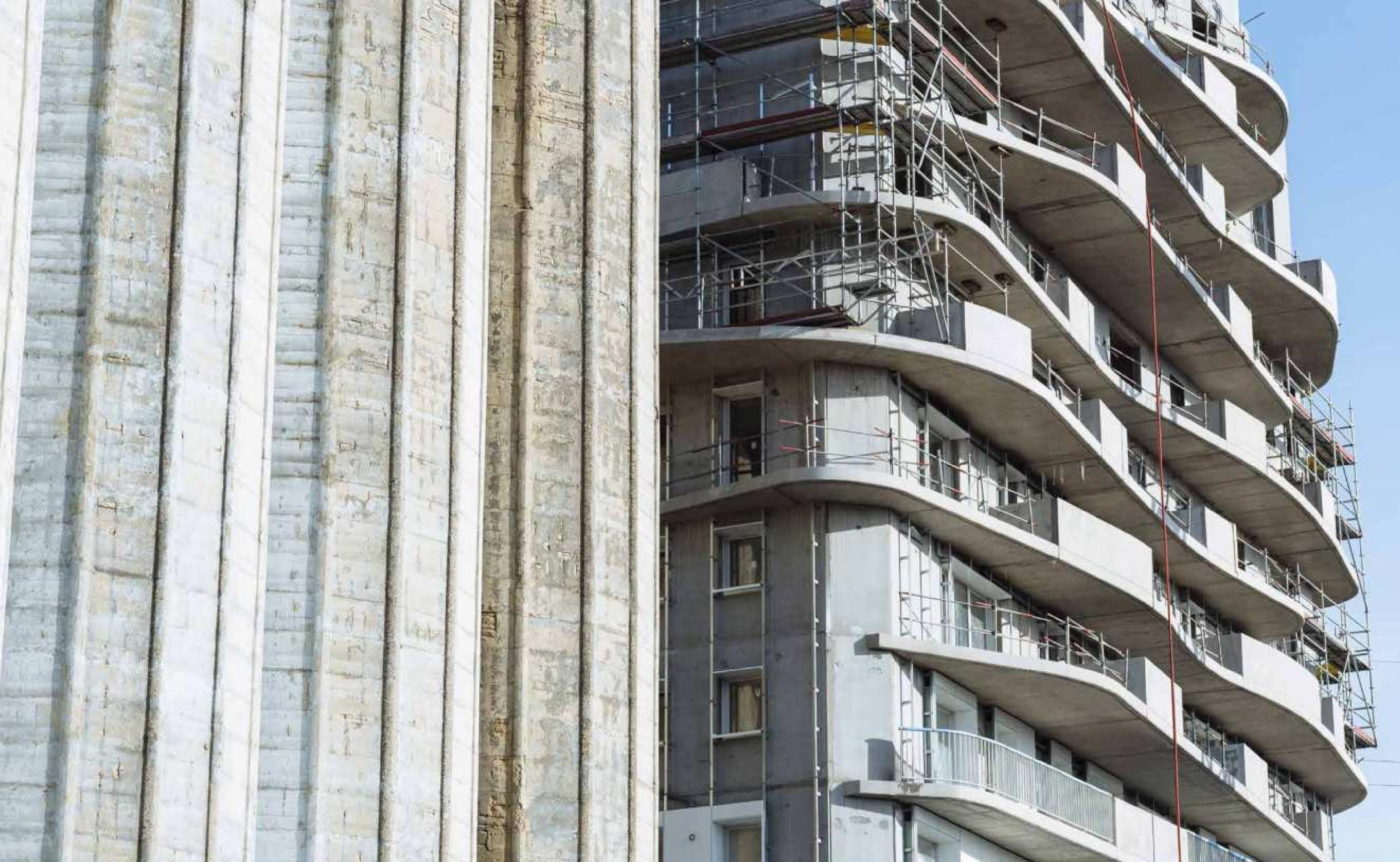
La situation au bord de l'eau avec des promenades alentour se devait de provoquer l'envie de découvrir l'ensemble des détails architecturaux au fur et à mesure que l'on approche du site. Immaculée, lumineuse, la Brooklyn Tower accompagne la palette de couleurs du site qui se décline du rouge brique, au béton rénové des anciens silos, pour aboutir à un bâtiment aux façades claires, permettant à la lumière et à l'eau de se refléter dans les panneaux laqués qui recouvrent les quatre façades. Les garde-corps métalliques ajourés affleurant les nombreux balcons arrondis confèrent en outre à l'immeuble une certaine rondeur, cassant la verticalité des seize niveaux. Enfin les nombreuses ouvertures vitrées participent aux jeux de lumières, qu'ils soient intérieurs ou extérieurs.

PM-V: Caractérisée par sa silhouette urbaine, comment la Brooklyn Tower dialogue-t-elle avec son environnement proche, mais aussi avec le grand paysage ?

PB: La Brooklyn Tower se veut être un signal visible qui attire l'œil sur ce site emblématique depuis tous les alentours. Elle attire pour provoquer l'envie de s'arrêter sur ce site et d'y découvrir

ensuite, avec l'ensemble des autres bâtiments qui représentent au total près de 500 logements, la nouvelle vie qui règne sur ce quartier. Le dialogue est permanent entre la référence au passé, à sa richesse industrielle, et l'envie de créer une nouvelle histoire empreinte de modernité, de mixité d'architecture et d'usage. La découverte de la tour s'effectue de l'extérieur pour les passants au fur et à mesure des points de vue éloignés ou proches, mais aussi de l'intérieur. En effet depuis les appartements, quels que soient les niveaux, les vues sont somptueuses depuis les pièces intérieures grâce aux larges ouvertures toute hauteur sans obstruction visuelle, et se poursuivent depuis l'extérieur avec les nombreux linéaires de balcons aux garde-corps ajourés. Ainsi les occupants des logements peuvent profiter de la proximité de l'eau avec la Deûle au pied de l'immeuble, disposer de vues proches sur le bâti environnant et ses bâtiments historiques jusqu'à des vues à l'horizon très lointain les emmenant jusqu'aux Monts de Flandre.







La métamorphose



Le site a fait l'objet d'une demande distincte de permis d'aménager et de permis de démolir. Le projet alors mené par le Groupe MAES Architectes Urbanistes favorise un dialogue entre les époques à travers la composition, les volumétries, la matérialité et les percées visuelles.

Restaurer et Optimiser

Les Grands Moulins de Paris ne retrouveront pas leur état initial, mais le projet tend vers une restauration à l'identique. Parallèlement aux moulins, une bande construite est dressée, ponctuée de petites constructions qui accompagnent le bâtiment existant sans jamais lui faire d'ombre. Ces plots évoquent les ateliers qui existaient auparavant. Disposés sur un socle en brique, ils revêtent des matériaux plus contemporains à mesure qu'ils se détachent du sol. Afin d'accompagner le bâtiment réhabilité, l'espace central est dégagé. La présence de l'eau empêche d'envisager un parking souterrain, mais un parc public est dessiné. À l'extrémité du site, au bord de la Deûle, la Brooklyn Tower de Sigla Neuf constitue un signal qui se détache du reste du décor. Sa hauteur et sa matérialité font référence aux silos conservés.

Entre Patrimoine et Modernité

Les Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille conservent des caractéristiques architecturales (volumétrie, structure, matérialité etc.) liées à l'activité passée et qui constituent la valeur patrimoniale du site. Le projet de reconversion s'appuie sur leur maintien pour perpétuer « l'esprit du lieu » et transmettre leur histoire. Ainsi, la tour culmine à 58 m et doit déterminer la hauteur maximale des constructions du projet. Les silos ronds en béton brut sont conservés tels quels. Leur habillage métallique a disparu depuis longtemps, mais à l'intérieur de cette « cathédrale », les graffitis sont toujours présents et rappellent les années de déshérence.







Investir Moulins et Magasins

Les bâtiments « Moulins » et « Magasins », désignés ainsi en raison du nom de l'activité qu'ils abritaient autrefois, sont de même hauteur et de principes stylistiques homogènes (alternance de brique et de béton évoquant les « rouges barres »). Ils se distinguent tout de même par le nombre d'étages et la dimension de leurs châssis. De manière générale, ces deux ensembles n'ont pas subi de transformations, ni en élévation, ni en volume, qui nécessiteraient une restitution à l'état d'origine. Néanmoins, la couverture, les deux rangs de lucarnes, la charpente en bois des combles ainsi que la flèche de la tour sont dégradés et demandent une restauration complète. L'ensemble des façades, parement en brique et béton, est nettoyé par micro-gommage; les joints sont dégarnis et rejointoyés au mortier de chaux. Les lacunes du revêtement de brique sont complétées. Les ouvrages en béton (allèges, appuis, meneaux, traverses, linteaux, bandeaux, corniches, chéneaux ou encore rampants) sont, selon les besoins, purgés, les aciers passivés, réparés par ragréage au mortier de béton. Les ouvrages trop endommagés sont remplacés à l'identique.

Des réouvertures de baies, ainsi que la restauration de celles endommagées en toiture, permettent à chaque appartement de profiter des grandes ouvertures de l'édifice. Les couvertures en ardoise fibrociment sont remplacées par des ardoises naturelles d'Espagne. Des trappes de désenfumage sont dissimulées en toiture tandis que des fenêtres de toit sont créées afin d'éclairer les chambres sous combles. La passerelle en béton qui relie les deux bâtiments est reconvertie, aménagée en salons, connectés aux cuisines des logements attenants qui se trouvent dans le corps du bâtiment. Les passerelles métalliques¹⁰ sont débarrassées de leurs planchers, conservées et restaurées: les fers sont brossés, passivés et recouverts d'une peinture effet rouille.



¹⁰ Il s'agissait de passerelles techniques qui permettaient d'acheminer la farine d'un côté à l'autre. La passerelle en béton, quant à elle, était destinée au personnel.

Au rez-de-chaussée de la tour, une mise à niveau avec la cour est réalisée grâce à l'abaissement de 1,30 m d'une partie de la dalle. Celle-ci vise à définir un grand hall traversant qui devient l'accès principal des appartements des Moulins. Habillé de grandes plaques de grès cérame, il se place à la hauteur du standing recherché dans cette partie de l'opération. L'accès aux logements des anciens Magasins est aménagé entre les deux corps de bâtiment sur la façade est. De la même manière que dans la travée de la tour, la dalle est en partie abaissée pour rejoindre le niveau de la cour.

Le monument historique (silo compris) accueille au total 245 appartements « haut de gamme », du studio au T5, avec des mezzanines sur la totalité des logements du rez-de-chaussée, puis jusqu'au troisième étage.¹¹ Dans l'ensemble de l'aménagement, la prestation intérieure répond à une notice de vente, à l'exception des escaliers escamotables noirs¹², qui ont été dessinés par les architectes, et le système d'occultation des rideaux toute hauteur qui permettent de donner une unité supplémentaire.

Au cinquième étage, dernier niveau accessible, le type 5 est en triplex; c'est un appartement de prestige aménagé à l'endroit de la tour et qui dispose de deux terrasses de part et d'autre de l'ouvrage. Celles-ci sont accessibles depuis les chambres et le séjour. Il est également composé d'une suite parentale avec chambre, dressing et salle de bains au niveau bas; d'un deuxième étage avec une cuisine, une salle à manger avec un cellier et un séjour légèrement surélevé; et d'un dernier étage sous les combles avec trois chambres, dont celle de la tour, avec des hauteurs sous plafond importantes, des baies très hautes, ainsi qu'une seconde salle de bains.

Ouvrage de béton singulier inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, le bâtiment des silos a su trouver sa place dans le projet de reconversion. Si les réservoirs de 28 m de haut ne sont pas habités, leur monumentalité demeure l'un des aspects les plus singuliers à exploiter. Deux d'entre eux, directement accolés au pignon des moulins, reçoivent un escalier hélicoïdal et un ascenseur. Au rez-de-chaussée, ils constituent le décor d'un restaurant dont la terrasse est aménagée à l'endroit des anciens quais de déchargement. Au dernier étage, l'ancien poste de pilotage est transformé en logements. Au nombre de huit, les appartements sont aménagés sous la structure poteaux-poutres en béton restaurée qui soutient la dalle de toiture.

¹¹ Les hauteurs sous mezzanine sont de plus en plus faibles à mesure que l'on monte dans les étages, elles deviennent des bagageries.

¹² L'escalier escamotable a été réalisé sur prototype, par l'entreprise italienne Fontanot. Celui-ci a été suggéré par le maître d'ouvrage; il permet de disposer d'une surface plus aisée.





Le moulin et le magasin, reliés par la passerelle, sont restaurés, tout comme le laboratoire, la boulangerie, l'habitation ou encore la chaufferie. L'ensemble des matériaux : le béton, la brique et l'ardoise sont les témoins d'une technique constructive et d'un style. Le béton avait été employé pour la structure et la charpente, mais également pour le second œuvre et le décor. Il reste apparent, simplement peint en blanc. La brique avait permis de dresser rapidement l'édifice.

Comme souvent, elle avait servi aussi à produire les motifs des façades. Dans le projet du Groupe MAES Architectes Urbanistes, les greffes contemporaines dialoguent avec la verticalité des bâtiments conservés et leur palette de matériaux, dans une réinterprétation contemporaine de volumétrie et de matière. Elles ne nuisent pas à la visibilité des Grands Moulins, mais au contraire, elles mettent en valeur les constructions historiques.



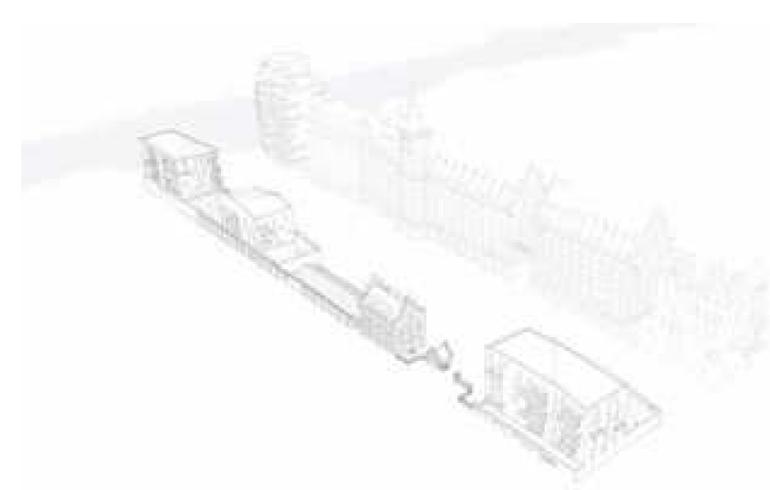


L'enceinte retrouvée

Longeant au nord l'avenue des Grands Moulins, le bâtiment¹³ accueillant le laboratoire, la boulangerie, le service médico-social au rez-de-chaussée et l'habitation à l'étage est conservé. De cet ensemble ne subsistent que les façades et des ouvrages en béton; ceux-ci sont traités de la même manière que ceux du bâtiment comprenant les moulins et les magasins. La couverture est refaite à neuf suivant également les principes appliqués sur le bâtiment principal. Des aménagements intérieurs, ainsi que l'abaissement d'une partie de la dalle, doivent garantir leur nouvelle exploitation en logements.

L'édifice restauré, constituant la séquence d'entrée de l'industrie, s'inscrit dans l'alignement d'une bande structurante, constituée d'immeubles d'habitation neufs en R+4 et R+6, connectés par un socle comprenant le stationnement, et d'une autre construction neuve¹⁴ située à l'extrémité ouest du site.

Conçue comme une « bande d'accompagnement », cette composition se dresse face au monument historique. Elle reconstitue l'enceinte industrielle qui existait autrefois. L'implantation de ces plots et le retrait des volumétries offrent des percées visuelles vers les sites alentour. Le dessin du socle introduit des diagonales qui rompent avec la rigueur de l'alignement des moulins.



¹³ Macro-lot 05

¹⁴ Macro-lot 04



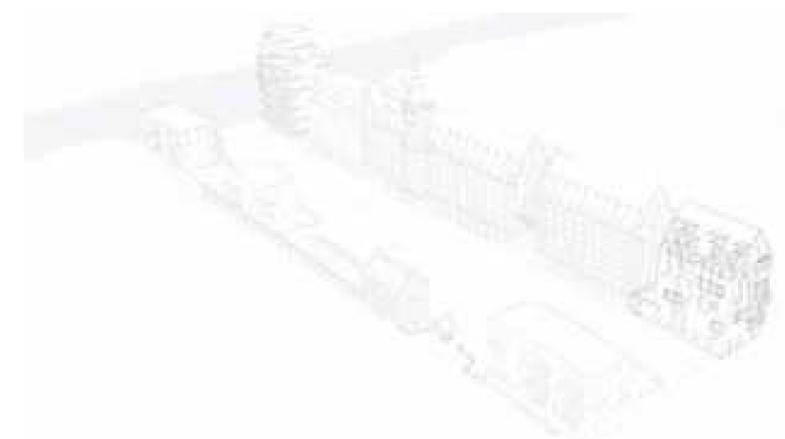




Transition : un bâtiment passif

Positionné dans l'alignement des bâtiments historiques, le bâtiment « Transition »¹⁵, haut de neuf étages, marque la continuité en prolongeant l'implantation répétitive des moulins et en imitant leur volumétrie. L'édifice porté par Villogia comprend 47 logements locatifs sociaux (du T2 au T4) ; il est construit à l'endroit de l'ancien silo à farine daté des années 1960 qui n'a pas été conservé. Son entrée est aménagée dans une faille, caractérisée par la continuité de matérialité entre intérieur et extérieur : le mur de brique s'étend d'une extrémité à l'autre du hall traversant, ouvert à la fois sur le parc urbain et sur l'aire de stationnement aérien. Volontairement compact, l'immeuble neuf labellisé Passivhaus vise des performances élevées. Ainsi, le mode constructif présente des bénéfices considérables pour les locataires : l'amélioration du confort au niveau acoustique, un logement plus sain avec une qualité de l'air renouvelée et une augmentation du confort thermique associée à une meilleure maîtrise de la consommation de chauffage.

Afin d'affirmer un lien fort avec les bâtiments historiques, les caractéristiques architecturales des Grands Moulins de Paris sont réinterprétées de manière contemporaine : au rez-de-chaussée, les percements évoquent, sur le même rythme, les portes-fenêtres cintrées du bâtiment historique, tandis que les balcons des appartements font écho aux terrasses des anciens quais de déchargement. Dans les étages, les façades sont animées par un jeu aléatoire sur la position des fenêtres, qui varie pour chacun des niveaux. L'enveloppe est en brique rouge-brun moulée à la main, et la toiture en bardage métallique gris ardoise. Chaque ébrasement de fenêtre est souligné par un cadre métallique couleur bronze, des panneaux métalliques de la même teinte accompagnent certaines ouvertures. Profitant de trois orientations différentes (nord, sud et ouest), des espaces extérieurs (balcons ou loggias) sont intégrés au bâtiment. Superposés, ces ouvrages en saillie créent un effet d'accumulation qui semble grimper jusqu'à la toiture. Cette dernière abrite des logements, éclairés par des chiens-assis XXL répartis sur plusieurs niveaux. Ils animent la charpente à l'image des lucarnes des moulins.



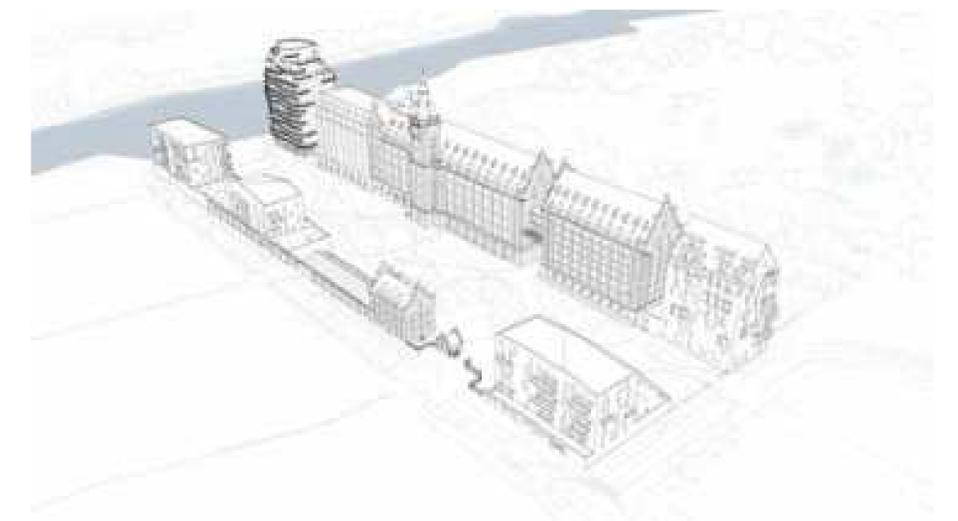
¹⁵ Macro-lot 03





Signal sur la Deûle

Au bord du canal, placée en tête de proue de la métamorphose urbaine et dans le prolongement des moulins, la Brooklyn Tower¹⁶ est un point de repère, un nouveau signal qui se détache du site pour mieux l'accrocher au futur du quartier. L'immeuble, porté par Sigla Neuf, accueille 96 logements (du studio au T5) répartis sur quinze étages, qui profitent tous d'un point de vue extraordinaire sur l'eau. Sise à l'emplacement d'un ancien silo de béton daté des années 1970, il déroge au PLU en atteignant la hauteur de la flèche de la tour. À la fois évanescent et végétal, le vocabulaire architectural s'oppose à la minéralité du reste du site et à la rigueur des bâtiments historiques. Les courbes qui caractérisent sa silhouette sont l'extension en élévation de celles du parc paysager et de ses bulles de végétation. Les appartements se développent autour d'un noyau de béton. Chaque étage dispose de balcons filants au dessin unique ; ils sont équipés de jardinières en arrosage automatique, qui garantissent une végétation abondante tout au long de l'année. La tour végétale émerge des quais et se déforme dans les étages supérieurs. Grâce au retrait progressif des derniers niveaux, les appartements en attique profitent de terrasses profondes tournées vers le grand paysage.



¹⁶ Macro-lot 01



Un jardin intemporel

À l'échelle du territoire, la Deûle, rivière canalisée de Douai à Deûlémont, est le support de l'aménagement d'un corridor écologique reliant la ville et la campagne. Le château industriel a longtemps bénéficié de sa proximité avec le canal, et doit inscrire désormais sa métamorphose dans la continuité du chemin de halage requalifié.

La création du parc est confiée à LAND Territoires et Paysages. Sa définition est inspirée à la fois du contexte, de l'histoire et du futur des Grands Moulins. L'âge d'or est ainsi traduit par un champ de graminées (coquelicots, bleuets, ivraies) qui s'étend au milieu des deux bandes bâties; les années de désaffection, par un sous-bois au droit des bâtiments classés; et l'avenir, par une progression graduée vers l'eau.

Au cœur des Grands Moulins de Paris de Marquette-lez-Lille en activité, la grande cour de service n'avait jamais été aménagée. Seuls quelques jardins ouvriers y trouvaient leur place. Pour réaliser le parc, aucune terre n'a été évacuée, néanmoins, il a fallu apporter des terres végétales pour planter. Le projet de Claire Peucelle (paysagiste - LAND) vise à faire renaître cette cour en jardin et à en offrir l'accès aux Lillois.

Lorsque l'on pénètre dans le site en tant que piéton, on emprunte la même séquence d'entrée que les ouvriers autrefois, en passant d'abord par le poste de gardiennage. Alors la façade gigantesque des moulins se présente, le regard se tourne naturellement vers la tour, et suit le tracé du parcours paysager, des axes doux qui longent les silos jusqu'à la Brooklyn Tower. L'implantation de la nouvelle tour et le traitement des berges sont étroitement liés. L'ancien quai marchand est remplacé par une succession de paliers paysagers descendant progressivement vers l'eau.



Un chantier d'exception



Comme à l'époque de sa construction, le chantier des Grands Moulins est colossal et les moyens attendus doivent être adaptés aux dimensions du site. Grâce à l'utilisation du BIM¹⁷ et du LEAN¹⁸, les équipes se coordonnent et s'y succèdent sans interruption depuis l'été 2019. Ponctué d'étapes marquantes, il suit son cours jusqu'à la livraison au printemps 2022.

Technicité et Savoir-faire

À mesure que le chantier avance, plusieurs volets concentrent les efforts des équipes de maîtrise d'œuvre et de travaux, afin de répondre le plus efficacement possible aux contraintes qui se présentent. Elles concernent principalement des sujets liés à la dégradation avancée des bâtiments et appellent la mise en œuvre de techniques maîtrisées par les entreprises de construction et de rénovation.

Le curage fait partie de ces étapes fastidieuses qui nécessitent des décisions prises sur mesure. Dans certains bâtiments, notamment le magasin, les planchers bois avaient brûlé, et dans d'autres, ils étaient en béton pour des raisons historiques d'exploitation. Certaines parties étaient complètement aveugles sur plusieurs travées et même sur plusieurs niveaux. Il était prévu de les échafauder pour les conforter et permettre de déposer les silos manuellement. Mais tant que les planchers n'avaient pas été restitués, la structure tout entière était fragilisée. Impossible d'agir librement sans risquer de voir s'effondrer les façades. Finalement, le choix s'est arrêté sur une démolition mécanique avec opérateur déporté: lorsqu'il n'y avait pas de plancher, l'entreprise installait un plancher provisoire pour en permettre l'accès. Les silos ont été démolis plancher par plancher, en démarrant par le haut.

¹⁷ Le Building Information Modeling (BIM) est un processus qui associe plusieurs intervenants autour d'un projet commun, en définissant les responsabilités, les périodes et les limites d'intervention de chacun.
¹⁸ Le LEAN est une méthode d'origine japonaise (TOYOTA Production System), qui se développe aux USA dans les années 1990 et qui est adaptable à tous les secteurs économiques. Son objectif: limiter les gaspillages (perte de temps) par la mise en place d'automatismes simples et de bon sens qui permettent de rationaliser les opérations de construction.

Au début de la phase d'étude, en juillet 2018, la flèche de la tour avait accidentellement pris feu. L'unique base documentaire pour la reconstituer était le niveau NGF relevé par le géomètre au sommet et à hauteur des lucarnes. Le permis était presque terminé, il ne subsistait aucun témoignage, seulement des photographies prises au moment de l'étude. Mais heureusement, les recherches ont mené les architectes à une campagne de photographie réalisée au moment de la première construction, qui a pu donner lieu à la reconstitution des dessins de la charpente en bois.

Ce matériau iconographique a également permis d'observer le déroulement du chantier de l'époque et notamment de la réalisation des fondations ou encore des silos.

La charpente de la flèche est reconstruite par CPS Bois, dans sa forme et sa volumétrie originelles. La structure en bois de 16 m de hauteur, pesant plus de 10 t, a été soulevée à plus de 40 m de haut. Une manœuvre spectaculaire, un évènement particulièrement symbolique.







Le BIM et le LEAN

Sur un chantier d'une telle ampleur, des outils comme le BIM et le LEAN permettent aux maîtres d'œuvre et aux conducteurs d'organiser les équipes et de communiquer de manière optimale avec elles. Ainsi, des maquettes 3D ont été réalisées pour l'ensemble des bâtiments. Elles ont permis de garantir une bonne cohésion entre les différents maîtres d'œuvre durant la phase de conception, et une bonne collaboration entre les entreprises durant la phase de réalisation. Les avantages de cette méthode : la centralisation des informations (géométrie et caractéristiques techniques), l'exhaustivité des données (informations sur les matériaux et les équipements, ou encore possibilité de joindre des fiches techniques et des liens web), la saisie unique et la mise à jour des modifications en temps réel, ou encore l'aisance dans la constitution du dossier de certification.

Concernant l'organisation de la phase de chantier, l'application du LEAN s'est traduite par un fonctionnement tâche par tâche et par un effectif commun pour éviter les temps morts. Par exemple, sur un chantier classique, les plaquistes ou les menuisiers extérieurs n'interviennent qu'une seule fois sur une durée prédéterminée, avec une courbe d'effectif qui fluctue selon les délais, avances ou retards. Sur le chantier des Grands Moulins, pour les menuiseries extérieures, l'équipe est restée sur site pendant deux ans. L'ensemble des tâches était articulé de manière à optimiser le déroulement du chantier ; en revanche, le moindre grain de sable dans l'organisation pouvait enrayer toute la machine. Cette première expérience pour l'entreprise et pour le Groupe MAES Architectes Urbanistes a été une réussite grâce à l'engagement des sous-traitants, qui se sont rendus disponibles pour une période de deux ans.



















DERNIERS ÉTAGES















Fiche technique

Lieu: Les Grands Moulins de Paris, à Marquette-lez-Lille

Maîtrise d'ouvrage: Histoire & Patrimoine, Vilogia et Sigla Neuf

Maîtrise d'œuvre: MAES Architectes Urbanistes; BET Moduo; BET VRD Projex; LAND Territoires et Paysages; AXO

Surface: 32 600 m² dont 16 300 m² en réhabilitation pour H&P

Coût: 50,4 M € HT, dont 26 M € HT pour Histoire & Patrimoine; 9,4 M € HT pour Sigla Neuf; 15 M € HT pour Vilogia

Calendrier: 2007: premières esquisses; 2014: agrément; 2016: permis d'aménager; 2017: permis de construire; mars 2020: pose de la première pierre; mars 2021: installation de la nouvelle flèche; décembre 2021 à juin 2022: livraisons

Programme: logements, parc, restaurant, crèche

Détail de la répartition des logements par opération:

Histoire & Patrimoine
232 logements, dont 8 au-dessus des silos; 142 dans le bâtiment Moulins et 82 dans les anciens Magasins

Sigla Neuf
96 logements du T1 au T5 répartis sur 15 niveaux + Crèche en rez-de-chaussée

Vilogia
146 logements à loyer modéré dont 38 en Prêt Locatif Aidé Intégration (PLAI), 88 en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 20 en Prêt Locatif Social (PLS)

Entreprises: Curage-désamiantage-démolition: Lhotellier;
Entreprise générale bâtiments historiques: Rabot Dutilleul construction;
Entreprise générale Brooklyn Tower: Nord France Constructions + GCC Hauts-de-France; Entreprise générale bâtiments Vilogia: Nord France Constructions;
Façades: Devianne Façades

Auteur

Pauline Malras-Vieljeux

Coordination éditoriale

Sébastien Maschino

Mise en page

Mathilde Quentin

Suivi de fabrication

Daphné Couteille

Reportage photographique

© Jonathan Alexandre, p. 37, 38, 42, 44, 47, 48, 50, 55, 56, 58, 62, 65, 66, 70, 72, 76, 78, 80, 83, 84, 86, 88, 91, 92, 94, 96, 98, 100, 103, 108, 110, 112, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 136, 138, 140, 142

© Antoine Piechaud, p. 3, 6, 40, 107, 106, 134

© Jean-Pierre Duplan, p. 4

© Fabien Cocatrix - au-delà de l'image, p. 53, 60, 61

© Vincent Meurin, p. 22, 24, 27, 28, 30

© Timothy Hannem, p. 104

© Georges Delmas, p. 18, 21

Photographies historiques : © DR, p. 8, 10, 12, 15, 16, 74

Images

into perspectives

Documents techniques

© Groupe MAES Architectes Urbanistes

Ce livre a bénéficié du soutien de :

Fayat, GCC, Histoire & Patrimoine, Rabot Dutilleul, Sigla Neuf, Vilogia

Archibooks + Sautereau Éditeur

49, boulevard de la Villette

75010 Paris

Tél. : + 33 (0)1 42 25 15 58

www.archibooks.com

Les livres publiés par Archibooks sont disponibles dans le réseau des librairies.

© Archibooks + Sautereau Éditeur, 2023

ISBN : 978-2-35733-638-4

Prix de vente : 24 euros

Achévé d'imprimer en UE

Dépôt légal : 2^e trimestre 2023

Diffusion : Géodif

Distribution : Sodis