

RENCONTRE ADULM 09/11/2023

# **DENSITÉ : DE LA VILLE AU SALON**

> *TABLE RONDE*

## **GUILLAUME HEQUET**

VILOGIA

Directeur maîtrise d'ouvrage

Adjoint en charge des grands projets immobiliers et de l'aménagement



# Table Ronde

La densité dans les opérations d'aménagement

Jeudi 9 novembre 2023



# Groupe VILOGIA

## Qui sommes-nous ?

### Chiffres clé 2022 :



### Nos métiers :



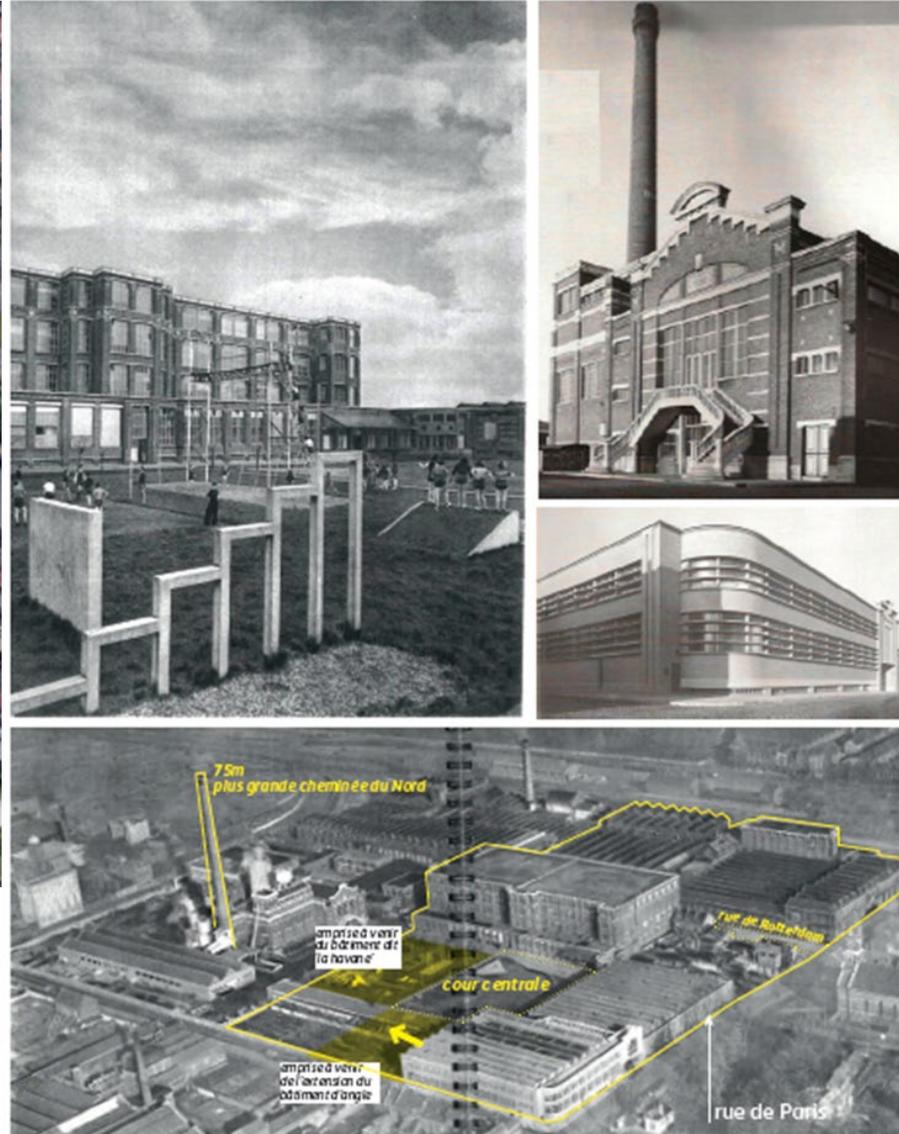
### Plus de 80 000 logements



# Tourcoing (59) – Site Masurel



- Une situation, en bordure immédiate de la commune de Mouvaux dans **un quartier mixant historiquement « résidence » et « travail »**,
- Entre **quartiers résidentiels aisés d'un côté, plus populaires de l'autre**, et zone d'activités économiques



## La filature François Masurel Frères

Fondée en 1884 par une famille de tisserands (filature et retorderie de laines)

**LE SITE MASUREL  
AUJOURD'HUI**

UNE FRICHE  
DENSE ET  
MINÉRALE

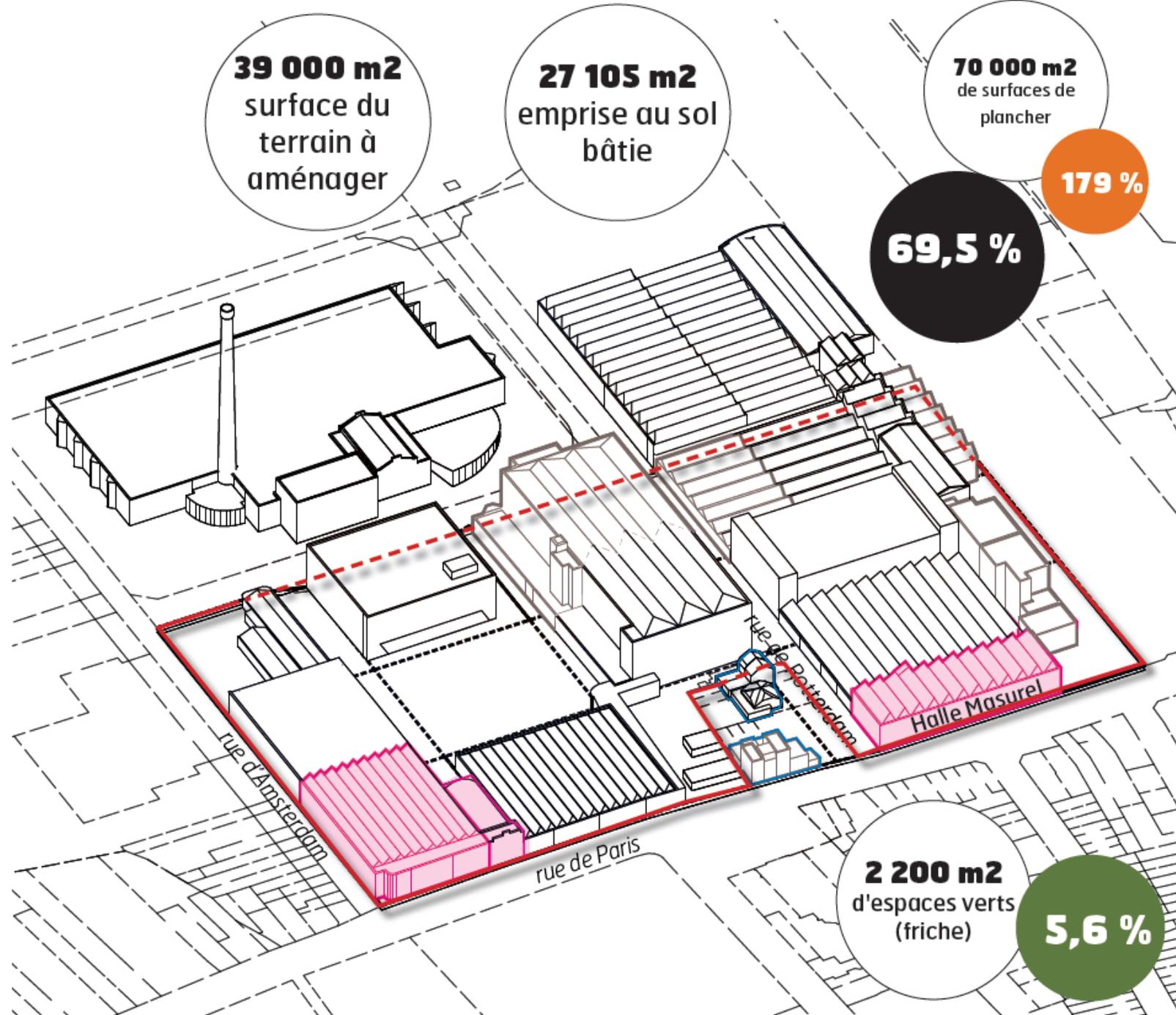
**39 000 m<sup>2</sup>**  
surface du terrain à  
aménager

**27 105 m<sup>2</sup>**  
emprise au sol  
bâtie

**70 000 m<sup>2</sup>**  
de surfaces de  
plancher

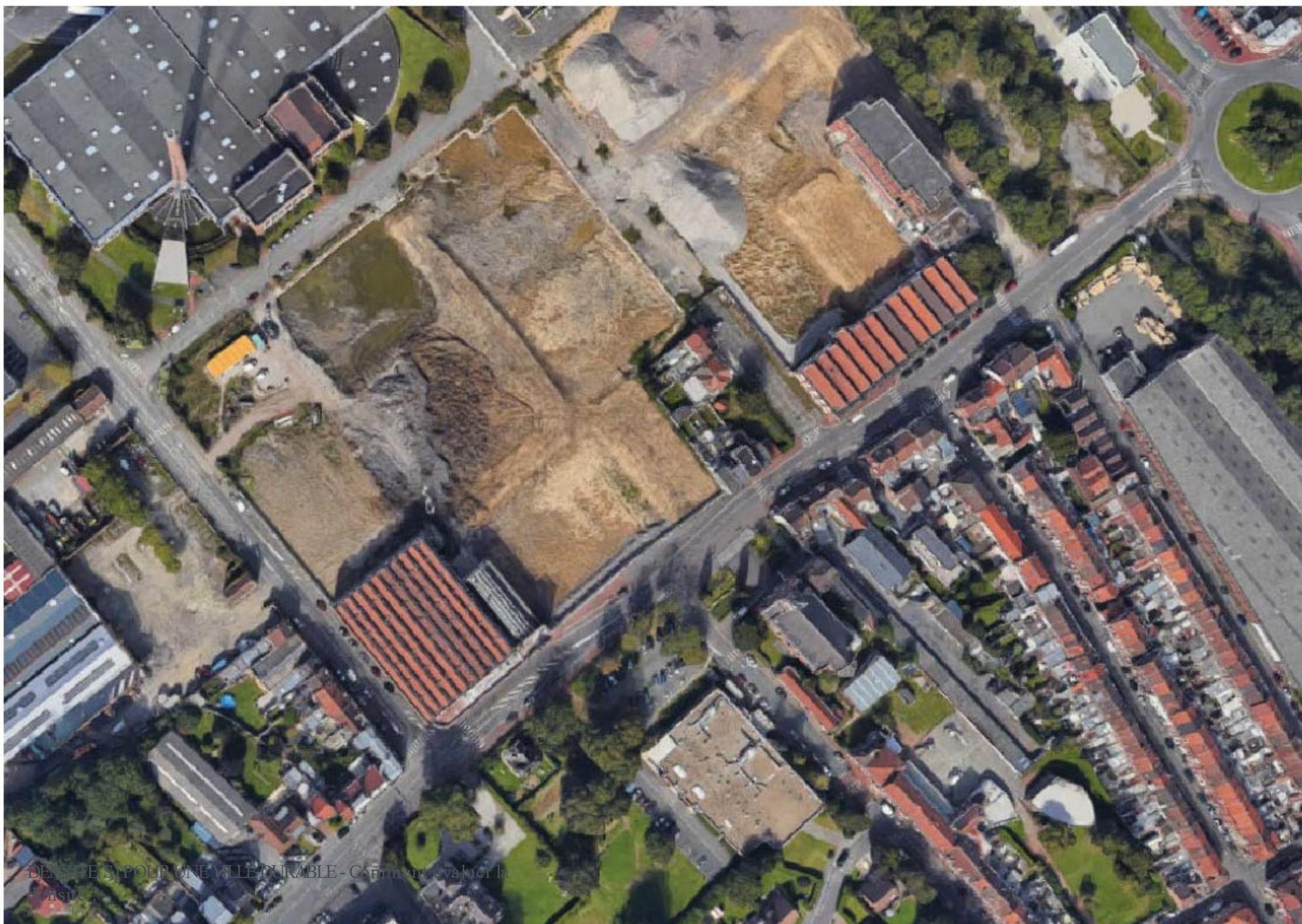
**179 %**

**69,5 %**



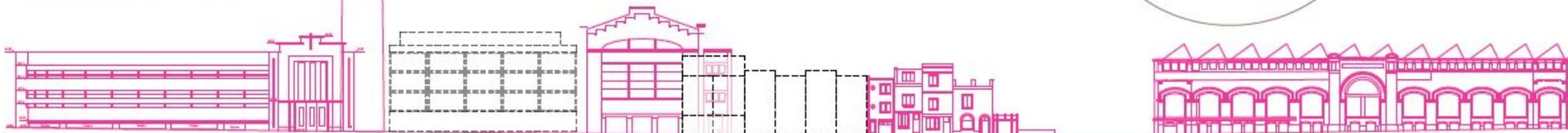
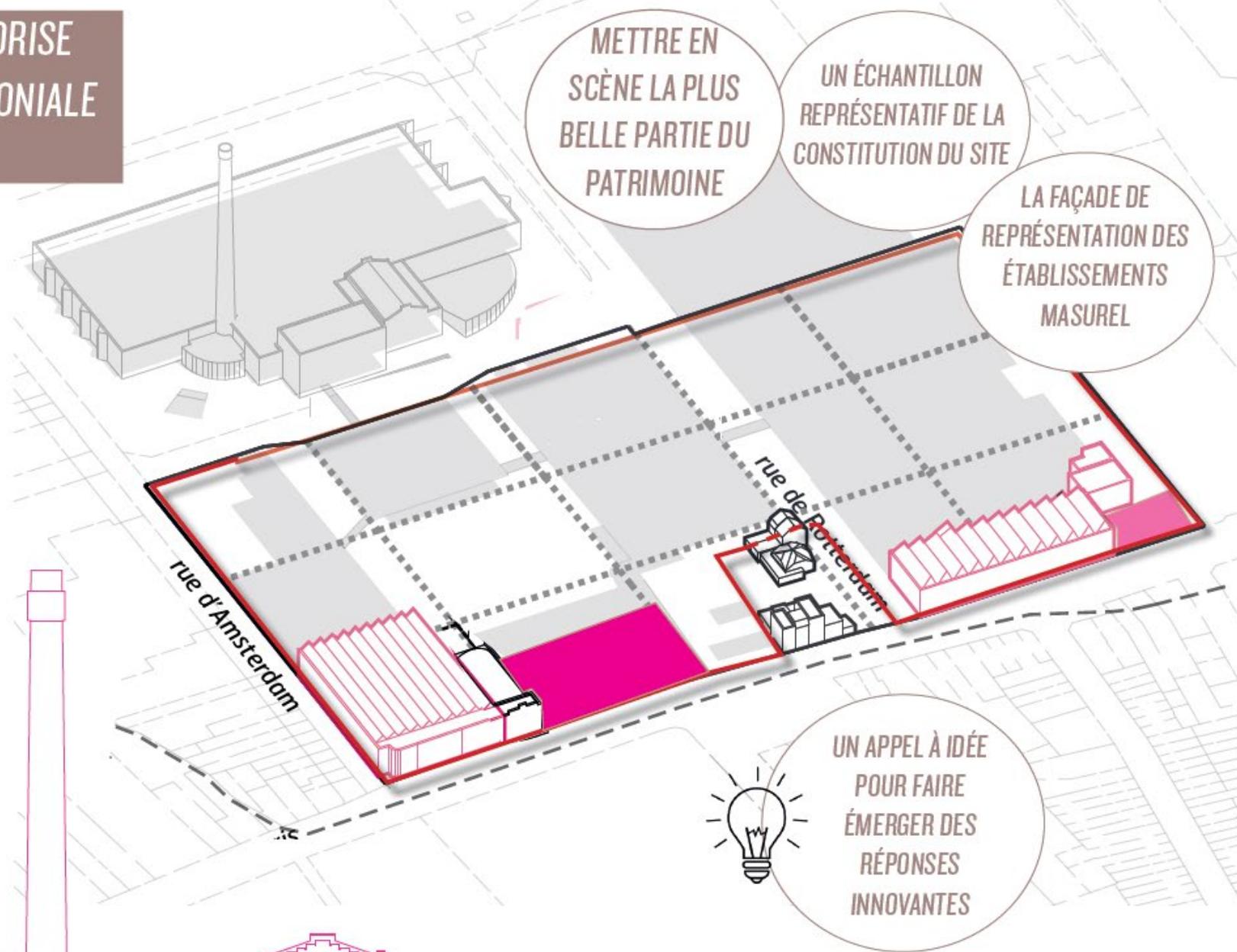
**2 200 m<sup>2</sup>**  
d'espaces verts  
(friche)

**5,6 %**



DENSITÉ(S) POUR UNE VILLE DURABLE - Comment évaluer la densité ?

UN PROJET QUI VALORISE  
L'OSSATURE PATRIMONIALE  
DU SITE / VILLE

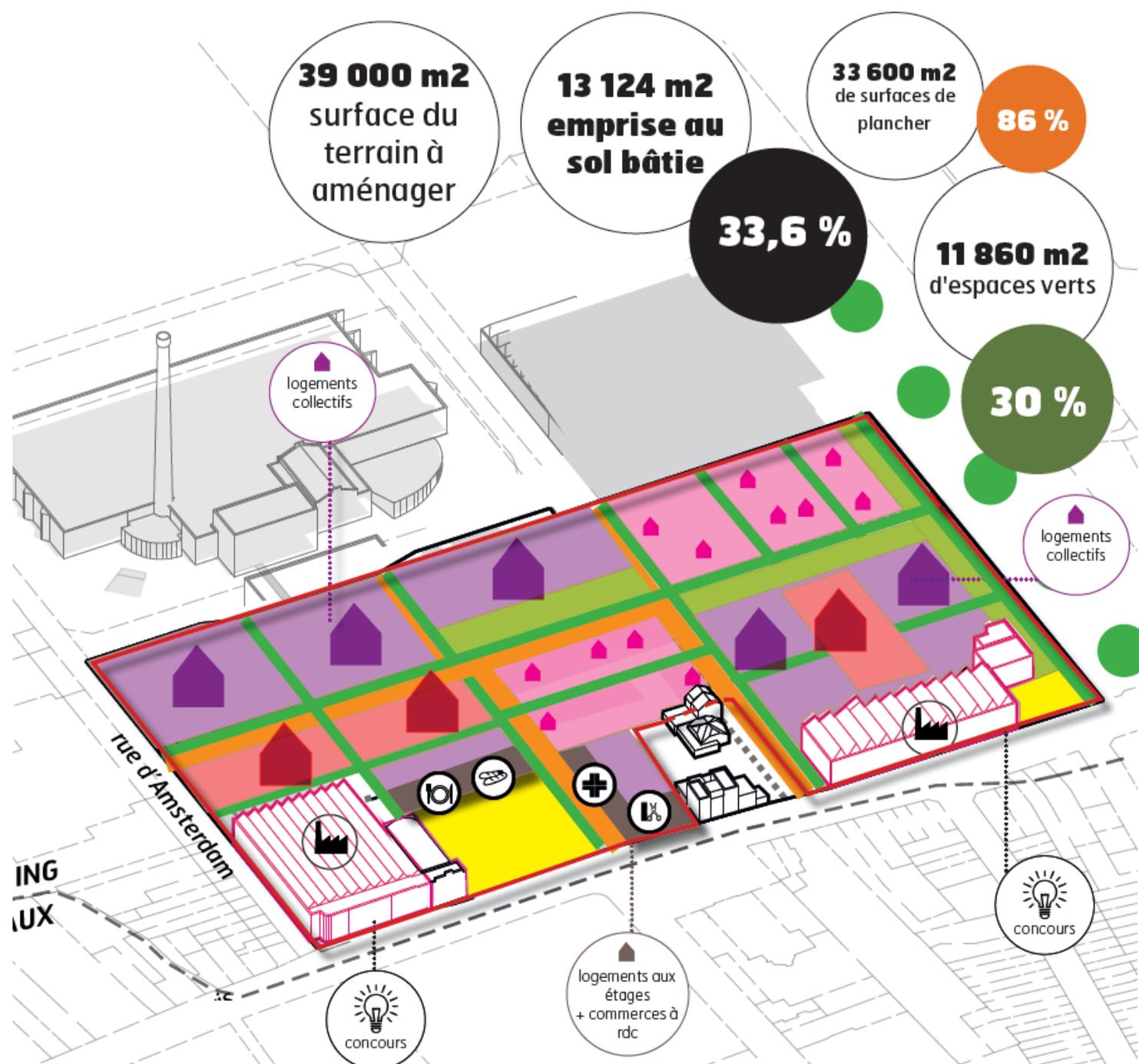


# DE L'AMONCELLEMENT A LA DIVERSITÉ DE PROGRAMMES

UN SITE  
DÉDENSIFIÉ ET  
PLUS VERT

UNE  
PROGRAMMATION  
MIXTE

- INDIVIDUEL EN ACCESSION
- COLLECTIF EN ACCESSION
- COLLECTIF EN LLS
- COLLECTIF / COMMERCES A RDC
- ACTIVITÉ A DÉFINIR (APPELA IDÉES)
- PLACE PUBLIQUE ACTIVE
- SQUARE PUBLIC
- CHEMINEMENT PIÉTON



# Projet Masurel, rendre le site attractif



# Lancement d'un Appel à Idées

## Une péréquation avec le programme d'aménagement

- 01 L'équilibre de l'opération d'aménagement est obtenu sur la base de la programmation neuve
- 02 Les bâtiments patrimoniaux sont « sous-valorisés » dans le bilan d'aménagement de manière à ce que le coût du foncier/immobilier ne soit pas un frein à leur reconversion

## APPEL À IDÉES POUR CÉSSIONS IMMOBILIÈRES RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Reconversion des bâtiments patrimoniaux du site MASUREL

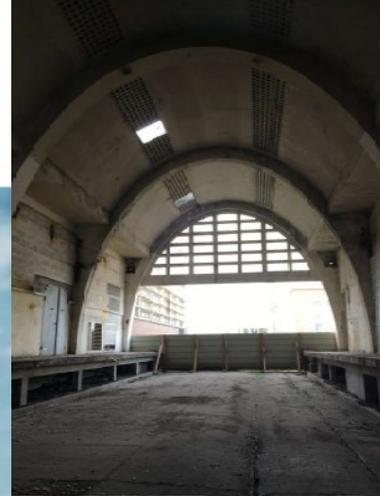
TOURCOING  
Quartier Les Francs



FRICHE MASUREL

# Installation de la « La Friche Gourmande »

Création d'un lieu de vie rayonnant au-delà du quartier aménagé



FRICHE MASUREL

# Installation de bureaux

Diversité programmatique



**Merci pour votre attention !**