

3F Notre Logis démolit des sheds historiques en toute impunité



Les 11 et 12 octobre 2023, l'entreprise CGC démolissait les Sheds de l'ancienne usine Brunel située à Fives. Cette démolition commanditée par 3F Notre Logis, propriétaire de l'ex friche Brunel, acte le non-respect du cahier des charges initial du programme immobilier intitulé "Les Sheds du coin du Monde".

Cette démolition s'est faite sans demande de modification de permis de construire, sans que les services de l'urbanisme de la ville de Lille soient informés, sans concertation avec notre collectif d'habitant-es qui valorisait depuis 2013 la préservation et la conservation de ces sheds historiques. Plus de 140 ans d'histoire rasée, 130 mètres de murs de sheds détruits les 11 et 12 octobre 2023.

Pour mesurer la gravité de cette démolition non réglementaire et l'impact sur la construction future, il importe de comprendre l'histoire de ce projet immobilier hors du commun.



Un permis de construire qui acte la conservation des sheds



Photo prise le 30 juin 2018

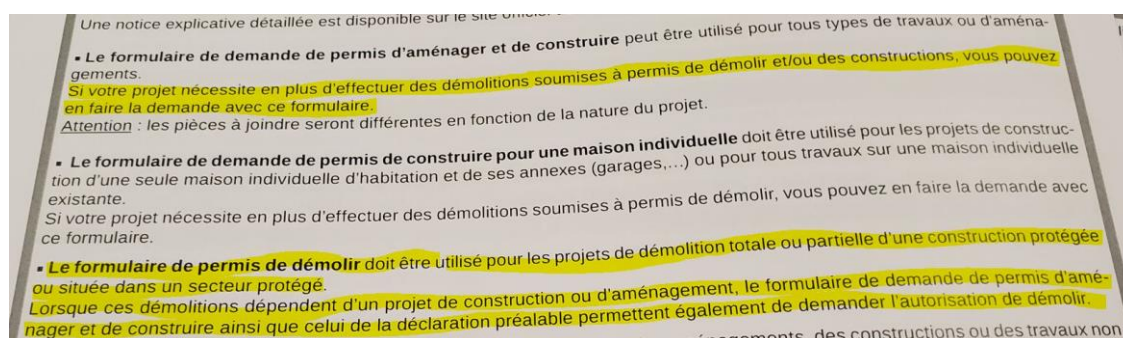
En détruisant les sheds, 3F Notre Logis ne respecte pas le permis de construire délivré en octobre 2018 par la ville de Lille. Dans le dossier de cette opération immobilière que nous avons consulté au service urbanisme de l'Hôtel de ville de Lille (les 22/09/2023 et 23/10/2023), **aucune demande de modification n'a été faite par ce promoteur**. Ce dossier (PC 059350 18 00145) démontre l'irrégularité de cette démolition.

L'avis de l'architecte des bâtiments de France, repris dans les observations de l'arrêté de prorogation du permis de construire en date du 16 mars 2021 (page 4), **est ignoré par 3F Notre Logis** :

Observations

Suivant les observations de l'architecte des Bâtiments de France, « Rue Desaugiers : On peut **comprendre et souhaiter la préservation de la façade découpée des anciens sheds** sur les bâtiments 3 et 4, à condition toutefois de traiter la partie neuve adossée avec un retrait suffisant permettant de **mettre en avant l'épaisseur des anciennes façades**. Le couvre-mur sur les pignons devra d'ailleurs être de ton "brique" ou brun-rouge afin d'accompagner la lecture de cette épaisseur. Enfin, on pourrait aussi, au niveau des bâtiments 3 et 4, **tout en conservant le mur de sheds en premier plan, traiter la surélévation dans le plan immédiatement derrière, également en briques ; la distinction pouvant tenir à une mise en œuvre ou une texture contrastée.** »

Aucune de ces formalités administratives n'ont été respectées (soulignées par nos soins) par ce promoteur :



Aucun affichage obligatoire ne figure sur le site actant le début du chantier d'octobre 2023 contrairement à ce qui est obligatoire :

-En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
-Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
-Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie
-COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.
L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié dans un délai de quinze jours sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.
-DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année..
L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué de façon défavorable.

La conservation et la préservation au temps de 3F Immobilière Nord Artois



3F Immobilière Nord Artois est le bailleur social qui a remporté le marché pour la construction de 69 logements et de locaux associatifs en 2016. Le nom de cette opération immobilière avait fait l'objet d'un concours auprès des habitants. Ironie du sort avec cette destruction c'est "Les Sheds du coin du Monde" qui fut retenu.

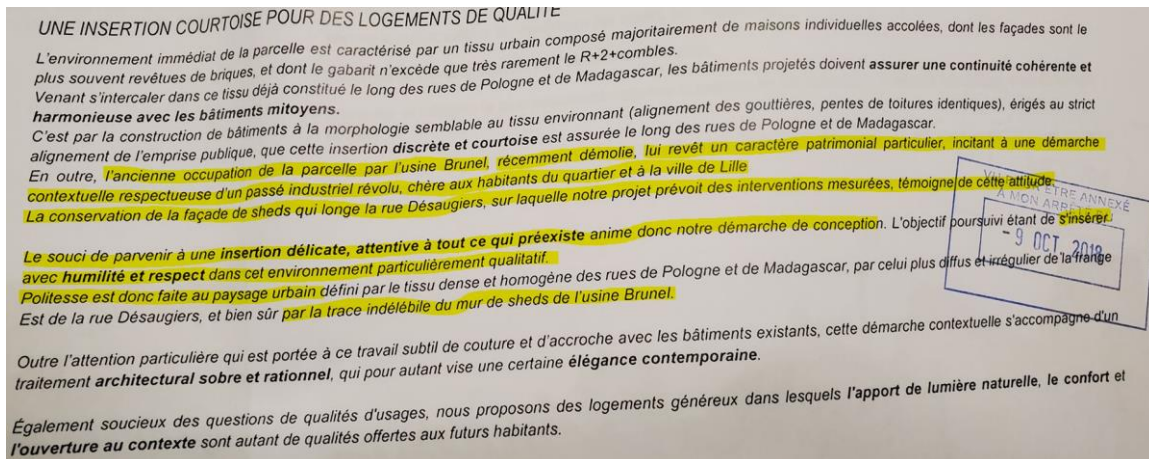
Les sheds ont été conservés par ce bailleur social suite à la démolition de l'usine Brunel en 2015. Les murs avaient été consolidés par des poutrelles métalliques pour garantir leur stabilité.

En décembre 2019, 3F Immobilière Nord Artois faisait appel à une société pour consolider et réparer la portion du mur de sheds endommagée. Une époque où ce promoteur avait à cœur de conserver et de préserver les sheds.

[Bien fait pour ta com'](#), agence chargée en 2019 de la communication de cette opération immobilière, notait avec pertinence : "Les Sheds du coin du Monde" fait référence d'une part aux Sheds, façades en briques en dents de scie, seul élément architectural de l'usine qui a pu être conservé, d'autre part la dynamique de quartier porté par les riverains sous le nom de "Voisins du coin du Monde". Un logo spécifique à l'effigie des sheds sera créé.

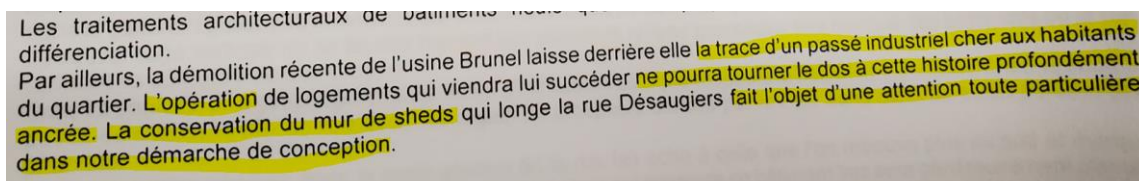


Que cette dynamique partenariale semble loin ! Désormais, l'équipe projet a changé (Direction, chargé de projet...), les objectifs financiers ont balayé l'histoire du site. Et ses sheds. En totale négation du permis de construire octroyé en octobre 2018. Preuve à l'appui des intentions originelles :



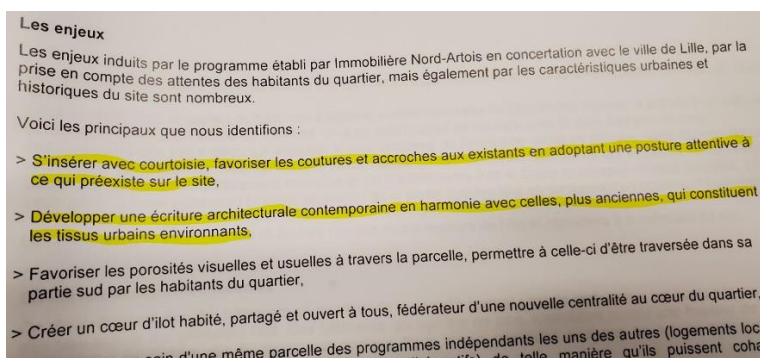
En démolissant ces sheds, 3F Notre Logis ne s'embarrasse pas de "courtoisie", "respectueuse d'un passé industriel révolu, chère aux habitants du quartier et à la ville de Lille", d' "insertion délicate, attentive à tout ce qui préexiste", d' "humilité et respect", de "politesse faite au paysage urbain", de "l'attention particulière qui est portée à ce travail subtil de couture et d'accroche avec les bâtiments existants"... Des mots qui n'engagent que celles et ceux qui y croient. Des mots d'espoir et de confiance auxquels nous avons cru aux maux de défiance et de rupture désormais.

La conception architecturale d'origine est littéralement remise en cause. Ainsi peut-on lire au paragraphe "Un site à l'identité profondément marquée" ce passage (souligné par nos soins) de [JTB Architecture](#) dans sa notice architecturale et paysagère :

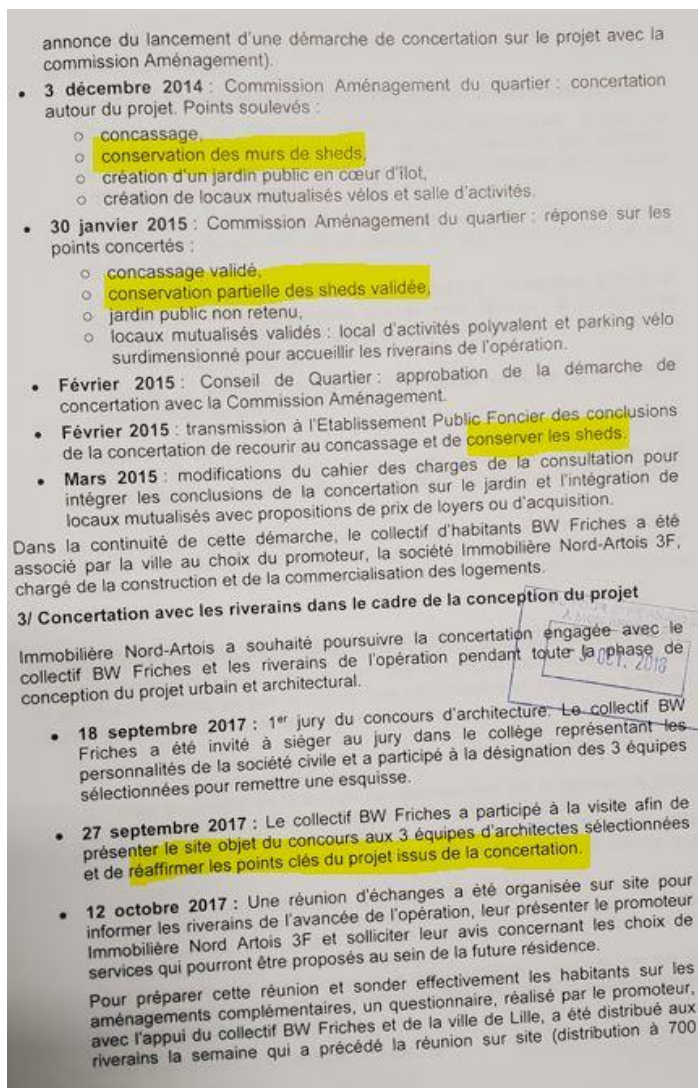


L'attention particulière de 3F Notre Logis s'est traduite par la démolition du mur des sheds purement et simplement, sans état d'âme. Une technique froide de rasage que nous avons déjà contestée concernant la coupe rase de la végétation sur le site en octobre 2022 : [Sortir par le haut de la coupe rase](#).

Les enjeux du programme, contrairement à ceux écrits dans le permis de construire de 2018, sont bafoués :



Un déni démocratique



L'opération des "Sheds du coin du Monde" s'inscrit dans une dynamique partenariale où un collectif d'habitants a été associé dès le cahier des charges de cette opération avec la ville de Lille.

Cette [innovation sociale en matière d'urbanisme](#) est rappelée dans le permis de construire (cf photo ci-jointe) dans laquelle la Commission aménagement du quartier a également été impliquée (cf photo ci-contre). La conservation des sheds y est inscrite noir sur blanc (soulignée par nos soins).

Le 9 avril 2018 une réunion publique présentait au Conseil de quartier de Fives l'opération immobilière dont la "conservation du mur de sheds" et l'"accès historique conservé".

La démolition des sheds par 3F Notre Logis balaye cette dynamique citoyenne et démocratique d'un revers de main.

Dans notre courrier du 11 octobre 2023 [d'alerte sur les travaux](#) envoyé aux élu-es de la ville de Lille (Audrey Linkenheld, Stanislas Dendievel, Sébastien Duhem) et à 3F – Notre Logis (Directrice, chef de

projet de l'opération), nous exprimons nos doutes sur le respect par 3F Notre Logis du projet de construction initiale et des conséquences de la démolition du mur de sheds de la manière suivante :

"CGC a démoli les sheds le 11/10/2023. BW-Friches a milité pour son maintien historique sur le site. Cela avait été acté dans le permis de construire de 2018. Cette démolition est une modification importante du projet initial. La reconstitution risque non seulement d'être partielle mais surtout réalisée, en partie, avec des briquettes de parement. Ce n'est plus le mur d'origine."

Et de nous interroger sur cette démolition : "Pourquoi avoir maintenu les sheds en l'état depuis 2015 pour les démolir aujourd'hui ? Cette démolition a-t-elle fait l'objet d'une modification du permis de construire ? Après la démolition des Sheds, quelles modifications du projet initial sont prévues ?".

À ce jour, aucune réponse ne nous a été fournie. Un signe supplémentaire de déni démocratique.



Des sheds, trace du passé industriel et symbole d'un urbanisme délibératif

Comme le précise le groupe 3F sur son site Internet, "filature jusqu'en 1882, usine de stockage de détergents, cires et peintures jusqu'en 1990", le site du Brunel est marqué par un passé industriel ancré dans le quartier de Fives. Les sheds de la rue Désaugiers à Fives caractérisaient ces usines qui ont fait l'histoire du site (établissements Monneret puis Brunel). Dès la création du collectif en 2013, BW-Friches a défendu la préservation et la conservation de ses sheds, symbole de l'identité du site de manière à **garder ses traces mémorielle et patrimoniale dans le projet architectural**. À tel point que notre logo et nos outils de communication les représente

visuellement. C'est dire notre attachement à ces sheds !

Outre sa dynamique citoyenne, l'histoire de ces sheds a également une dimension sociale, culturelle et artistique.

En 2014 et 2015, BW-Friches a participé aux Fenêtres qui parlent. Le mur des sheds de la rue Désaugiers a fait l'objet de **support d'exposition d'œuvres** en 2015, notamment dans le cadre de l'évènement Filotopie (cf photo ci-contre) relaté par [l'article de la Voix du Nord](#).



Le 30 juin 2018, le départ de la parade des géants démarrait rue Désaugiers pour se rendre à Fives-Cail.

Tout un symbole : relier les dynamiques entre friches fivoises d'un même quartier.



Cet évènement avait fait l'objet d'un repas de quartier festif et convivial sur la friche avec présentation du projet de l'opération immobilière en présence du chef de projet de 3F immobilière Nord Artois et notamment de la valorisation des sheds.



Commandité par 3F Immobilière Nord Artois, un projet artistique mené par le photographe Marc Mounier-Kuhn se concrétisait par l'affichage sur les sheds de portraits géants d'habitants du quartier ; un vernissage était organisé le 1^{er} février 2020 (cf [site du groupe 3F](#)).



En 2020, des ateliers sur l'environnement et l'écologie ont été animés par les [Ajoncs](#) :



Dans ces évènements festifs, la présence des sheds était constante ; elle faisait partie intégrante du paysage. En démolissant le mur des sheds, 3F Notre Logis fait table rase de ce que nous avons difficilement réussi à co-construire depuis 2013. Cela acte un discrédit du lien de confiance.

Justifier l'injustifiable

Dans son [rapport d'activité 2022](#), 3 F Notre Logis vante son "*expertise d'aménageur de friches industrielles, ces sites qui font partie de l'histoire urbaine*". Que pensez de cette déclaration à l'aune de la démolition des sheds du coin du Monde ? Pour sa défense, **3F Notre Logis s'appuiera sur 3 arguments qui ne sont ni justes ni fiables :**

1) la contrainte économique versus un problème d'organisation interne

Lors d'une rencontre le 31 mars 2022 avec BW Friches, la nouvelle cheffe de projet de 3F – Notre Logis évoquait l'hypothèse de démolir et de reconstruire à l'identique les sheds afin d'économiser les frais de redevance liés au débordement sur la voirie estimés à 300 k€. Nous avions, à l'époque, précisé notre attachement à ces sheds sans nous douter que cette hypothèse deviendrait un jour réalité. Ainsi, pour 3F Notre Logis, détruire un patrimoine historique permet d'économiser 300 k€ ! Mais **qu'est-ce que 300 k€ pour un groupe qui se vante de faire [1,8 milliards d'€ d'investissement](#) ?**

Le contexte géopolitique (Covid, guerre en Ukraine, hausse des matières premières...) a été également invoqué pour justifier cette démolition. Or, les travaux devaient débuter en 2019 (bien avant ces événements) pour une livraison de la programmation en septembre 2020. Si cela n'a pu être respecté c'est uniquement pour des raisons d'organisation du travail du bailleur social ne dépendant pas de ce contexte international. Tout d'abord, en 2019, 3F Immobilière Nord – Artois a dû faire face à un premier marché infructueux : aucune entreprise ne s'est positionnée sur son appel d'offre pour réaliser la construction. Ceci a considérablement retardé le programme prévu. Second événement majeur qui a également décalé le lancement du chantier : la fusion de 3F immobilière Nord-Artois et de Notre Logis en 2020. Cette fusion a impacté fortement le projet des "Sheds du coin du Monde" via une réorganisation interne : départ du chef de projet qui impulsait au sein de 3F Immobilière Nord-Artois ce projet, reprise d'un dossier par une nouvelle chef de projet, changement de Direction. En clair, **l'équipe n'est plus la même et les orientations prises s'éloignent des décisions d'origine. Les sheds en feront les frais.**

Une question de fond, au sens propre comme au sens figuré, reste en suspens : **comment 3F Notre Logis compte-t-il s'y prendre pour réaliser la même prestation de qualité attendue pour cette programmation avec un dépassement budgétaire de plus de 5 millions d'€ lié au second appel d'offre dans lequel CGC a été sélectionné ?**

2) la raison sécuritaire versus un manque de sécurité réglementaire

Le mur des sheds étant fragile pour construire autour, il était plus simple de le démolir. Cet argument a été tenu par le chef de chantier de CGC le 4 octobre 2023.

Comme nous l'avons démontré, cette argutie fait fi du respect de la contrainte architecturale figurant à plusieurs reprises dans le permis de construire. CGC aurait dû en tenir compte lors de sa réponse à l'appel d'offres. 3F Notre Logis aurait dû rester vigilant sur cette caractéristique forte du projet immobilier. Plutôt que d'exécuter simplement la commande de démolition, CGC aurait dû avertir 3F Notre Logis de l'impossibilité réglementaire de démolir ce mur de sheds. Quelle analyse indépendante a d'ailleurs permis de statuer sur un risque d'effondrement ?

Le 12 octobre 2023, un architecte de [HDM-INGSA](#), bureau d'étude accompagnant le chef de chantier de CGC dans le cadre d'un constat d'huissier avant travaux (alors qu'ils avaient démarré dû au manque de délai de prévenance auprès des [riverain.es](#) mis devant le fait accompli) a affirmé aux propriétaires

dont le bien jouxte directement la parcelle de 3F Notre Logis concernant la démolition des sheds que "toutes les autorisations étaient valides". **Un mensonge dans les faits, preuve d'une malhonnêteté éhontée.**

3) la reconstitution à l'identique versus risque de pastiche

La "reconstruction à l'identique" (mentionnée dans un flyer de CGC du 2 octobre 2023 distribué à quelques habitants) **est impossible. On ne remplace pas l'irremplaçable.** Si telle avait été le cas, 3F Notre Logis aurait exigé de CGC de retirer briques par briques, pignons par pignons les matériaux d'origine de ce mur unique, de les nettoyer, de les remplacer à l'identique et de les stocker pour cette reconstitution. Cette option aurait pu s'entendre mais elle aurait engendré temps et budget supplémentaires ; à contrario de l'argument financier qui a prédominé dans la prise de décision. **À la place, briques et pignons des sheds ont été broyés, concassés par les chenilles métalliques de la pelleteuse qui démolissait le mur !**

Sous couvert de reconstitution à l'identique **le risque est que 3F Notre Logis se contente d'un parement en briquettes**, d'un habillage esthétisant en guise de pastiche, loin d'une reconstitution à l'identique avec des matériaux de briques de l'époque et de pignons tels que ceux des sheds originaux.

Et maintenant, on fait quoi ?

Nous demandons à ce que la ville de Lille porte ce manquement réglementaire lié à la démolition des sheds devant la juridiction compétente afin que 3F Notre Logis assume juridiquement et financièrement ses actes.

Nous demandons l'arrêt immédiat des travaux dans l'attente de ce jugement.

Nous demandons à ce que la contrainte de la reconstitution du mur démoli se réalise avec les matériaux au plus proche de l'époque ainsi que la forme et l'épaisseur exacte des sheds tels qu'ils existaient.

Nous demandons à ce que les parties prenantes du dossier (élu·es et technicien·nes de la Ville de Lille, Conseil de Quartier de Fives, 3F Notre Logis, BW Friches) se réunissent pour mettre les choses à plat afin de retrouver la dynamique partenariale d'origine de ce projet d'urbanisme délibératif.

Nous demandons à 3F Notre Logis à ce que les réponses à l'appel d'offre de CGC soient communiquées à la ville de Lille ainsi qu'à notre collectif d'habitants pour une analyse en toute confidentialité comme ce que nous avons fait pour lors de notre participation à la commission de sélection du promoteur organisée par la ville de Lille.

Nous demandons à être associés au plus près des travaux de chantier avec CGC : consultation préalable, visites de chantier, réunions publiques...

Dans tous les cas, nous poursuivrons notre vigilance concernant le respect du permis de construire délivré en 2018 à adapter aux contraintes urbanistiques actuelles : qualité du bâti et des matériaux employés, qualité des espaces communs (locaux, jardins, serre, espace public), surdimensionnements des parkings (y compris pour les parkings vélos), impact écologique de cette opération immobilière...

Si 3F Notre Logis est capable de faire démolir une caractéristique architecturale essentielle du projet, cela n'anticipe rien de bon sur la suite des événements.

L'urbanisme délibératif est un long chemin parsemé d'embûches. Nous l'apprenons à nos dépends.