

VAUBAN 27



IÉSEG
SCHOOL OF MANAGEMENT

VAUBAN 27

L'ancien siège de Partenord Habitat devient un nouveau pôle de l'école de management IÉSEG.

Un projet de réhabilitation titanesque réalisé en 3 ans, entre 2021 et 2024, au centre de LILLE : 27 Boulevard Vauban.

Photos : Samuel Dhote

4	Préfaces
10	Vue du ciel
14	Histoire
16	Architecture
26	Programmation
28	Ligne de temps
30	Organigramme
36	Intervenants
38	Chiffres clés
40	Le chantier
96	Interviews
109	Bienvenue à l'IESEG

UN PROJET
DE RÉHABILITATION

TITA NES QUE

Q

uel bonheur de conforter notre ancrage historique à Lille, lieu de naissance de l'IESEG, ville étudiante reconnue pour son dynamisme, au carrefour de l'Europe.

L'IESEG se veut une École à l'expérience étudiante unique et engageante, une créatrice de contenus de pointe grâce à une recherche de qualité, un incubateur pour les entrepreneurs, ancrée dans son territoire tout en étant un hub international pour former et faire grandir tous ces jeunes, futurs acteurs du changement pour une société meilleure...

Cette vision de l'IESEG, ces missions, c'est aussi ce qui transpire de ce nouveau bâtiment. Vauban 27 vient parfaitement compléter notre campus lillois pour renforcer le rayonnement de l'École, tant au niveau local qu'au niveau national et international. Ce hub est le lieu idéal pour inspirer nos jeunes, connecter notre écosystème très riche, et répondre tous ensemble aux défis de la transformation de notre société. Inspirer, Connecter, Transformer sont les mots-clés de notre plan stratégique.

Vauban 27 a été pensé et construit pour avoir un impact minimal sur le monde qui nous entoure. Ce bâtiment, situé au cœur du poumon vert de Lille, est un trait d'union entre centre-ville et nature, un lieu lumineux, végétal, et propose un équilibre parfait entre biodiversité et minéralité.



Fondée à Lille en 1964, l'IESEG fait partie des meilleures Écoles de Management.

Reconnue en France comme à l'international pour sa qualité académique, l'IESEG a pour mission de former et faire grandir les acteurs du changement pour une société meilleure.

L'École propose à ses 8 000 étudiants répartis sur ses 2 campus de Lille et Paris-La Défense une très grande variété de programmes.

“Inspirer nos étudiants”

Ce lieu, c'est aussi le vôtre : c'est le lieu où vous pouvez nous rejoindre pour porter avec nous cette responsabilité de créer et de diffuser la connaissance, la recherche, l'innovation. Venez y donner des cours, témoigner auprès de nos jeunes, participer à des hackathons, des workshops et des ateliers, coacher, vous faire coacher, vous former dans nos programmes en formation continue, certifiants ou diplômants, initier des projets, créer et développer des entreprises... bref, inspirer et partager votre savoir et votre passion dans cet environnement vibrant, énergisant, stimulant, bienveillant et tellement humain !

Bravo à toutes celles et ceux qui ont contribué à ce beau projet !

Bienvenue à toutes celles et ceux qui contribueront à le faire vivre !



Caroline Roussel
Directrice Générale de l'IESEG

L'

architecture est l'art de bien bâtir. La définition est de Vitruve, qui la complétait par trois principes : la beauté, la solidité et l'utilité.

Si l'expression a traversé les siècles, c'est qu'elle touche à l'essentiel. Nous autres, acteurs de l'immobilier, devrions nous la répéter sans cesse, en rappel de la responsabilité que porte l'acte de construire. Que l'ouvrage soit des plus simples ou qu'il soit remarquable et singulier, comme l'est sans conteste Vauban 27, il n'y a jamais rien d'anodin à produire un bâtiment qui laissera sa trace dans la ville pour des décennies et qui marquera la mémoire des hommes qui occuperont ses espaces.

Pour revenir à Vitruve, la difficulté n'est pas tant de susciter la beauté, bien que celle-ci soit relative et donc critiquable, ni de construire solidement - ou durablement, comme nous le disons plus volontiers aujourd'hui, ni encore de répondre parfaitement à l'usage défini. La difficulté réside surtout dans l'alliance des trois.

Il serait présomptueux d'affirmer à l'heure de ces quelques lignes que Vauban 27 aura réussi le tour de force d'unir ces principes.

 NACARAT

Filiale de promotion immobilière du Groupe Tisserin, NACARAT ambitionne de transformer positivement les territoires à travers des projets immobiliers esthétiques, créateurs de valeurs d'usage et écologiques.

En détectant les potentialités d'un site pour lui donner de la valeur ajoutée, durablement, Nacarat coconstruit des solutions aux problématiques urbaines et sociales d'aujourd'hui, en s'appuyant sur un écosystème innovant, pour un immobilier juste et durable.

“ Simple, remarquable et singulier ”

Le temps dira si l'élégance indéniable de cet immeuble d'aujourd'hui passera les modes. Et si cet ouvrage affirme déjà sa durabilité, nous laisserons à d'autres le soin de juger si le concept de réversibilité voulu par l'ITÉSEG permettra de répondre, au fil des années, aux évolutions des usages.

Quelle que soit la réponse, les équipes de Nacarat, et j'imagine tous les acteurs de ce projet hors norme, garderont de cette aventure un sentiment de fierté, de celui qui vient quand le travail a été bien fait. Bien fait et au service du bien bâtir.



Ludovic Montaudon
Président Directeur Général Groupe Tisserin

La réhabilitation de cet édifice représente un véritable chef-d'œuvre architectural, façonné avec soin, pour répondre aux besoins spécifiques et évolutifs des étudiants et enseignants de l'ÎÉSEG. Ce projet ambitieux offre des espaces d'apprentissage et de travail qui allient innovation, confort, praticité, et permettra une maîtrise des consommations grâce à la performance des solutions énergétiques déployées.

Dès l'origine du projet, le choix de conserver la volumétrie et la structure du bâtiment existant a été dicté par la volonté de préserver les ressources, de limiter les impacts et d'optimiser la constructibilité de cet actif, daté des années 80, et pourtant déjà devenu obsolète, voire dangereux pour ses occupants. L'accent a également été mis sur la réversibilité à 100% de l'immeuble, une approche novatrice qui anticipe les besoins et l'évolution des usages. Cette vision avant-gardiste de durabilité et d'adaptabilité témoigne d'une volonté de créer des bâtiments qui perdurent dans le temps, tout en s'adaptant aux transformations sociétales et économiques.

Chaque étape du projet a été guidée par le souci de maîtriser les consommations énergétiques, en privilégiant des pratiques respectueuses de l'environnement et une utilisation responsable

des ressources. De la sélection des matériaux à faible impact à l'optimisation des systèmes de chauffage, ventilation et éclairage, en passant par l'installation de ruches/nichoirs et l'aménagement d'une végétation propice au développement de la biodiversité, chaque élément a été pensé dans une optique de durabilité et de responsabilité écologique.

“ Une métamorphose emblématique ”

Cette métamorphose emblématique démontre notre capacité à concilier efficacité énergétique, flexibilité fonctionnelle et esthétique, pour façonner un avenir urbain plus durable et résilient. Par cette réhabilitation exemplaire qu'est Vauban 27, nous avons fait la preuve que reconstruire la Ville sur elle-même est possible, et nécessaire.



CARRÉ est un acteur majeur de l'immobilier d'entreprise depuis plus de 40 ans sur le territoire Hauts-de-France.

CARRÉ s'engage à concevoir des bâtiments durables offrant des espaces agréables à vivre pour leurs utilisateurs.

Les domaines d'expertise de CARRÉ incluent les locaux/parcs d'activités, les bureaux, les établissements médico-sociaux et associatifs, ainsi que la réhabilitation, la valorisation et l'accompagnement à la rénovation énergétique.



Guillaume Pastour
Directeur général

Les défis de notre époque poussent chaque domaine à se questionner sur l'impact qu'il laissera sur les générations futures. Le secteur du bâtiment n'est pas en reste sur le sujet... Construire la ville sur la ville fait partie des actions pertinentes que nous pouvons mener, le maintien de tout ou partie des constructions existantes en découle. Cette position à priori simple et évidente présente la double difficulté de devoir faire cohabiter des contraintes toujours plus nombreuses et la réalité physique du bâti maintenu.

Ces deux postulats techniques incontournables ne permettent pas, seuls, de répondre à la raison d'être de toutes nos actions, à savoir l'humanité, pour qui nous construisons. Si la beauté est dans la nature, la notion du beau est profondément humaine... l'esthétisme doit surpasser les contraintes, les cristalliser pour, à défaut d'atteindre le sublime, tendre dans sa direction au bénéfice de tous.

Commence alors le jeu stratégique, prenant et passionnant entre les opposés, art et normes, enjeux et poésie, frugalité et accumulation, prix et qualité, temps de réflexion et délais, anticipation et improvisation...

link lab

link lab est une plateforme créative regroupant plus de vingt collaborateurs architectes, urbanistes, architectes d'intérieurs... Basés à Lille (F) et à Kortrijk (B).

Ouvert, collaboratif, curieux et pro-actif, le groupe dépasse la réflexion architecturale en générant des idées et des projets issus de la co-créativité des divers experts que link lab met en relation.

Linking bright people to brighter spaces...

Même si le concepteur reste le garant de cette finalité, c'est le travail en équipe, riche de la multiplicité des idées, qui ouvre les portes aux solutions... la contrainte pousse au questionnement et à l'ingéniosité. Dans sa course contre le temps, le projet tend à prendre parfois des raccourcis non prévus, tantôt pertinents, tantôt moins.

“ La contrainte pousse à l'ingéniosité ”

Chaque partenaire doit viser les limites de ses compétences pour permettre aux autres d'atteindre les leurs. Les échanges au sein du groupe, parfois fermes, parfois plus souples, sont toujours basés sur un grand respect mutuel.

Le projet Vauban 27 condense tout cela, depuis les premiers croquis jusqu'à la remise de la dernière clef.



Stéphane Degroote
Architecte

C

onstruire est un acte important, essentiel même dans le sens où il façonne les lieux de vie de nos contemporains et engage l'avenir.

La responsabilité que nous prenons ne peut pas être décorrélée du temps long.

Construire un bâtiment neuf est toujours une aventure intéressante, mais réhabiliter un bâtiment existant et le projeter vers un nouvel avenir est une démarche plus satisfaisante encore. Le fait de reconstruire la ville sur la ville tout en conservant les espaces naturels essentiels à notre bien-être est devenu un enjeu majeur de notre époque. Cela permet de limiter l'impact carbone lié à notre intervention et à l'usage des bâtiments, tout en améliorant grandement le confort des occupants. Cela participe également à préserver l'attractivité de nos centres-villes.

Les grands immeubles des années 70 constituent un réservoir de projets pour l'avenir par les fondamentaux qui les caractérisent : emplacement, volume, lumière, densité, gros œuvre généralement encore en bon état. Ils ne sont pas non plus dénués de défauts, à commencer par le manque d'isolation et l'utilisation de matériaux dont nous connaissons aujourd'hui la dangerosité.



Spie Batignolles est un acteur majeur dans les métiers du bâtiment, des infrastructures et des services.

Il opère sur 6 grands domaines d'expertise : la construction, le génie civil/les fondations, l'énergie, les travaux publics, l'immobilier et les aménagements paysagers et environnementaux.

Le Groupe emploie 8000 collaborateurs et dispose de 188 implantations en France et 13 à l'international, notamment en Europe, au Moyen-Orient, en Afrique et en Amérique du Nord.

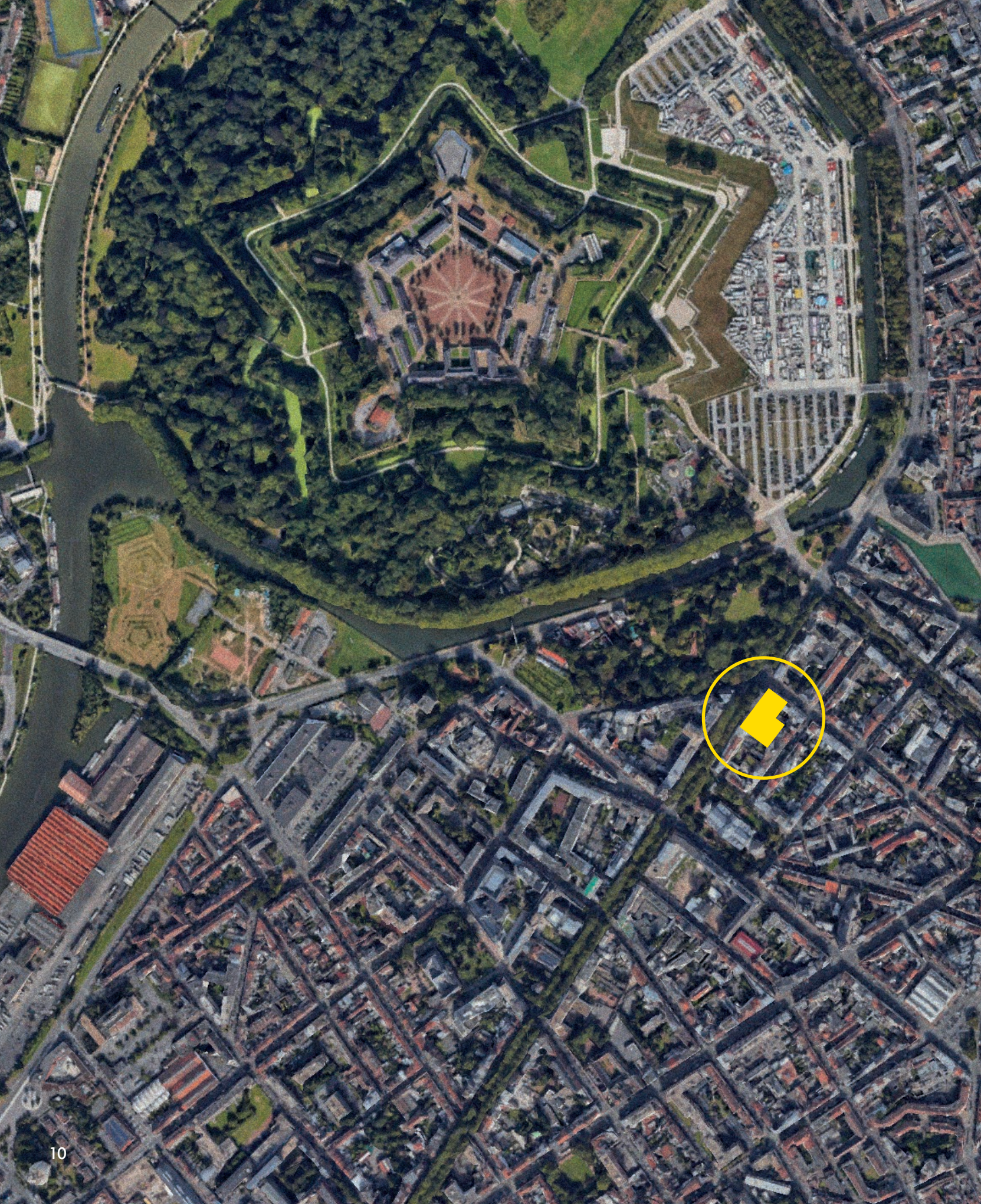
“Un exemple parfait”

A ce titre, l'intervention sur le 27 boulevard Vauban à Lille est un exemple parfait de ce qu'il convient de faire. Conserver les qualités fondamentales du bâtiment, corriger ses défauts et lui adjoindre une extension à même d'en faire un site parfaitement au goût du jour.

Dans ce contexte, les entreprises ne peuvent se satisfaire de chiffrer et de réaliser. Elles doivent prendre une position plus engagée en apportant leurs expériences et leurs bonnes idées. Participer à un travail en mode projet avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre a permis à chacun d'apporter sa pierre à l'édifice pour aboutir à un projet plus intelligent, plus efficace et plus respectueux de l'histoire et de l'avenir.



Franck Lecocq
Directeur général Hauts-de-France





CONS

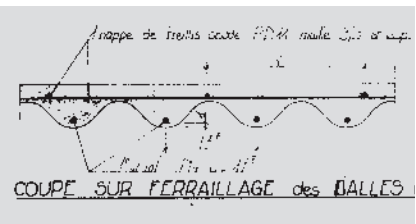
LA VILLI

SUR LA

TRUIRE

LE

AVILLE



HISTOIRE

par Stéphane Degroote, Architecte

Créé au début du XX^e siècle, l'Office Départemental du Nord avait pour ambition première de lutter contre le logement insalubre. Les conséquences de la seconde guerre mondiale et l'industrialisation de la région font monter en puissance les demandes en constructions neuves, rapides et économiques. La crise des années 70 réduit cette demande et pousse l'Office à se repositionner en tant que gestionnaire d'un parc conséquent demandant à voir sa qualité réétudiée.

Le renouveau de l'Office ne se situe pas seulement sur le plan du bâti, il concerne aussi l'organisme lui-même qui est marqué au cours des années 1980 par plusieurs bouleversements : un nouveau siège boulevard Vauban à Lille, une nouvelle organisation marquée par la montée en puissance du service informatique, et un nouveau statut. L'Office Départemental du Nord deviendra OPAC du Nord en 1989 et Partenord Habitat en 2000.

Construit entre 1979 et 1981 par les architectes R&M Clément de Lomme associés à CAA de Paris, le nouveau siège de l'Office Départemental du Nord remplace un ensemble bâti au 19^e siècle. De style international et fidèle à la vision du « Tabula Rasa » moderniste pratiquée à l'époque, le nouveau bâtiment, hormis l'alignement, fait fit du fait urbain existant. La composition abstraite des façades exprime son époque en réaction critique aux compositions verticales et riches en décoration des immeubles bourgeois alignés sur le boulevard. Il intègre néanmoins les meilleures avancées techniques de l'époque : structure poteaux-poutres optimisée en béton, dalles en béton coulées sur des coffrages perdus en tôles fibrociment ondulées, façades sur rues rythmées par une multitude de châssis isolés et des remplissages en granit rose, le tout isolé par l'intérieur selon le principe de la paroi chaude.

Les aménagements intérieurs sont constitués de cloisons légères en plaques de plâtres. Trois niveaux de parking en sous-sols constituent un véritable défi au sein d'un sol gorgé d'eau, à proximité de la Deûle. Posés initialement sur pilotis avec un rez-de-chaussée en retrait, les volumes cubiques cernent un jardin suspendu orienté plein sud.

“ Il intègre
les meilleures
avancées
techniques
de l'époque ”

L'évolution des usages urbains a poussé au réaligement du retrait pour éviter toute occupation indésirable puis plus rien n'a quasiment évolué jusqu'à la mise en vente de l'immeuble suite au déménagement de Partenord Habitat vers son siège flamboyant neuf situé porte de Valenciennes à Euralille. D'avant-garde à l'époque de son édification, le « paquebot » s'est laissé dériver dans le temps jusqu'à devenir obsolète.

L'heure était venue pour le renouveau.

ARCHITECTURE

par Stéphane Degroote, Architecte

Un établissement d'enseignement présente des besoins en programme et surfaces qu'un usage tertiaire ne propose pas de fait. La proportion des espaces, le rapport aux extérieurs, les flux internes et les notions d'usages sont différents. Comment passer de l'un à l'autre ?

Les nombreuses salles de classes souhaitées, spacieuses et lumineuses, ne pouvaient pas trouver leur place entre les gaines de circulations verticales existantes de l'ancien siège. Les nouveaux amphithéâtres exigeaient des hauteurs libres inexistantes en l'état. En outre, les nouvelles façons d'accumuler le savoir propre à l'IESEG engageaient la multiplication des lieux de rencontre entre étudiants.

Ce triptyque contraignant nous a amenés à proposer une solution à la fois efficace et radicale, à savoir la suppression des escaliers et ascenseurs existants pour libérer les plateaux au maximum afin d'y regrouper les classes et les espaces de circulations horizontales. Les nouvelles circulations verticales, les amphithéâtres et la majorité des espaces de créativité se sont vus regroupés dans les extensions neuves que le règlement d'urbanisme autorisait.

Le lien entre les deux parties, pièce majeure du projet, prend la forme de l'escalier monumental qui dessert en un volume unique les cinq premiers niveaux de l'établissement. Par le jeu de transparences et des espaces ouverts, les regards se croisent, les rencontres s'improvisent, le savoir s'échange.

La renaissance fonctionnelle du bâtiment va de pair avec un nouvel habit adapté à l'ère du temps, à la fois confortable et représentatif de son contenu.

Même si la liberté créative demandait à se faire entendre, la puissance rationnelle du bâtiment d'origine ne pouvait être négligée. Inévitablement, la seconde ouvrait la voie à la première.

La trame structurelle orthogonale en béton présentait un rythme vertical proche des baies présentes sur les maisons bourgeoises s'alignant sur le boulevard Vauban. Par contre, à l'horizontale, la superposition des étages moins respectueuse demandait une révision proportionnelle pour ouvrir un meilleur dialogue avec le vocabulaire urbain. Nous avons donc simplement repris le jeu des ouvertures existantes, réuni les rez-de-chaussée et premier niveau pour respecter les proportions majoritaires du boulevard et encadré les entrées par un traitement en creux.

Un matériau unique, minéral et clair, allège la masse que nous avons sobrement percée d'éléments métalliques monochromes.

En cœur d'îlot, plein sud, le jeu des volumes issu de l'interprétation de deux règlements d'urbanisme distincts (PLU 1 & 2) que nous devons traiter simultanément, a permis de multiplier les apports de lumière et les espaces extérieurs variés offerts à chaque étage. Le même jeu de teintes apporte l'unité à l'ensemble du projet.

Le résultat peut se comparer à un biface qui, par un traitement architectural très différent entre son « avant » et son « arrière », s'ouvre à la fois sur la ville d'un côté et sur son cœur végétal de l'autre.

L'image institutionnelle initiale plutôt refermée sur elle-même s'est aujourd'hui ouverte à la ville, au monde, à l'instar de l'IESEG qui en occupe les lieux.



VAUBAN JESSE
SO 04 05 19

Amphi

Salle poly.

sports?

Salle poly.

perichol

ROM

plaisance

grad école

stud.

étage 2 amphi bas pd media

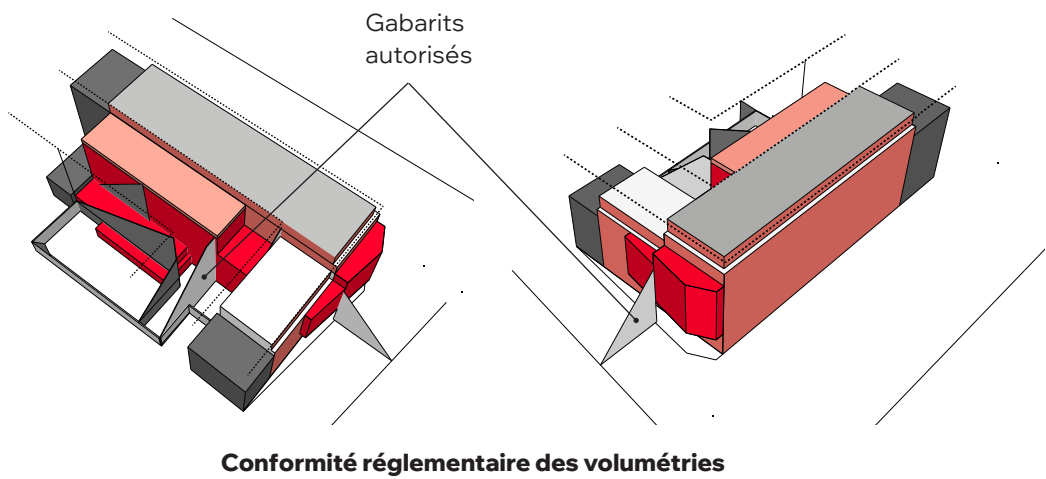
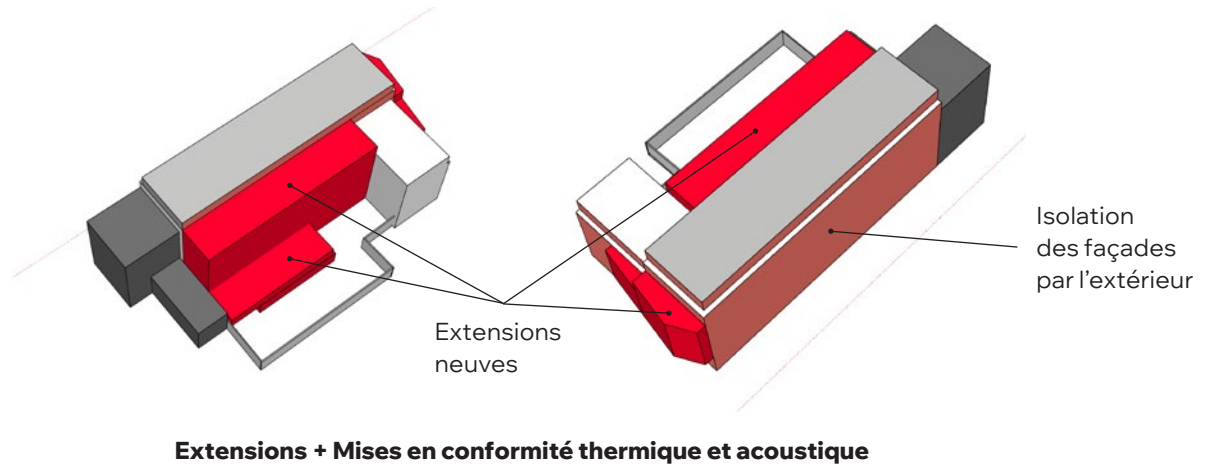
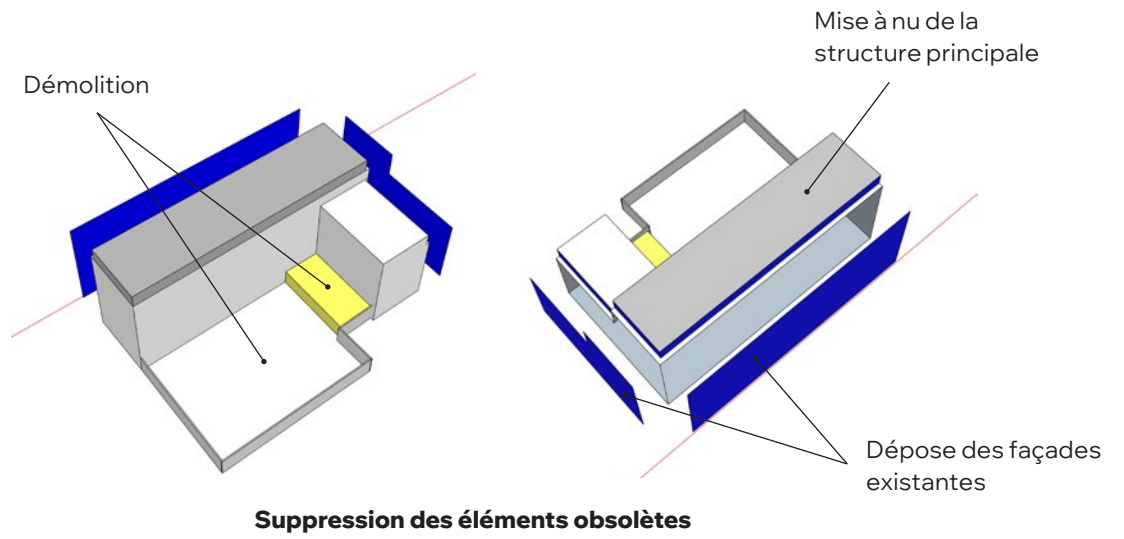
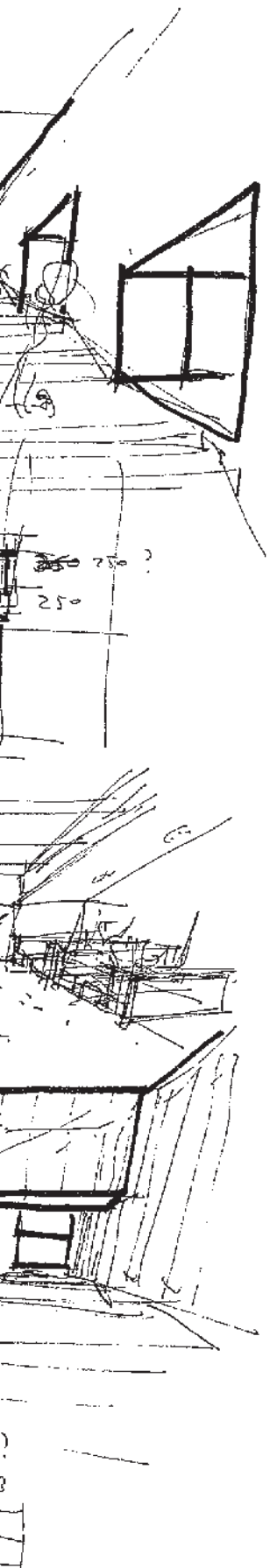
1 6 3 6 3 6 3 6 3

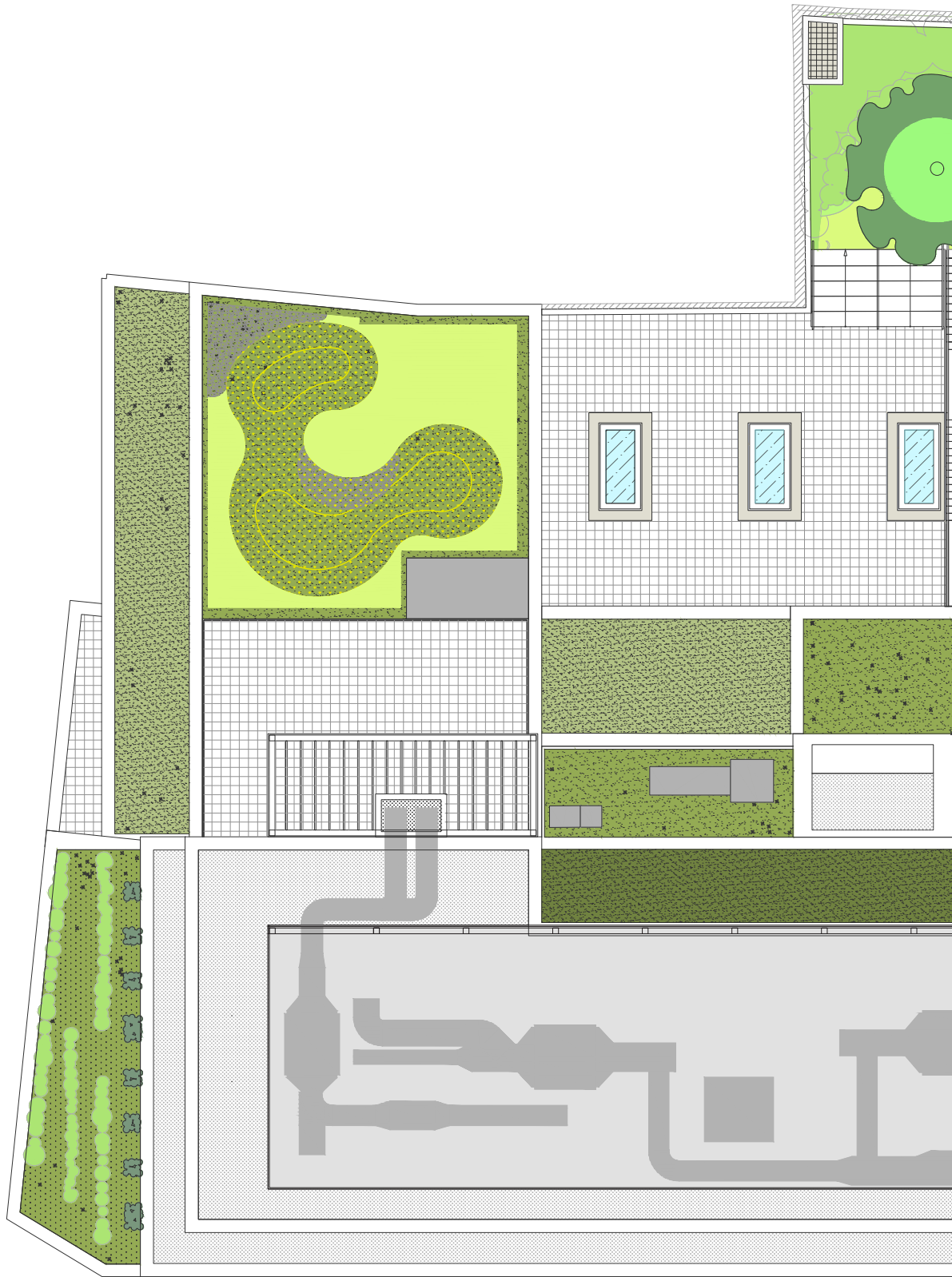
48m

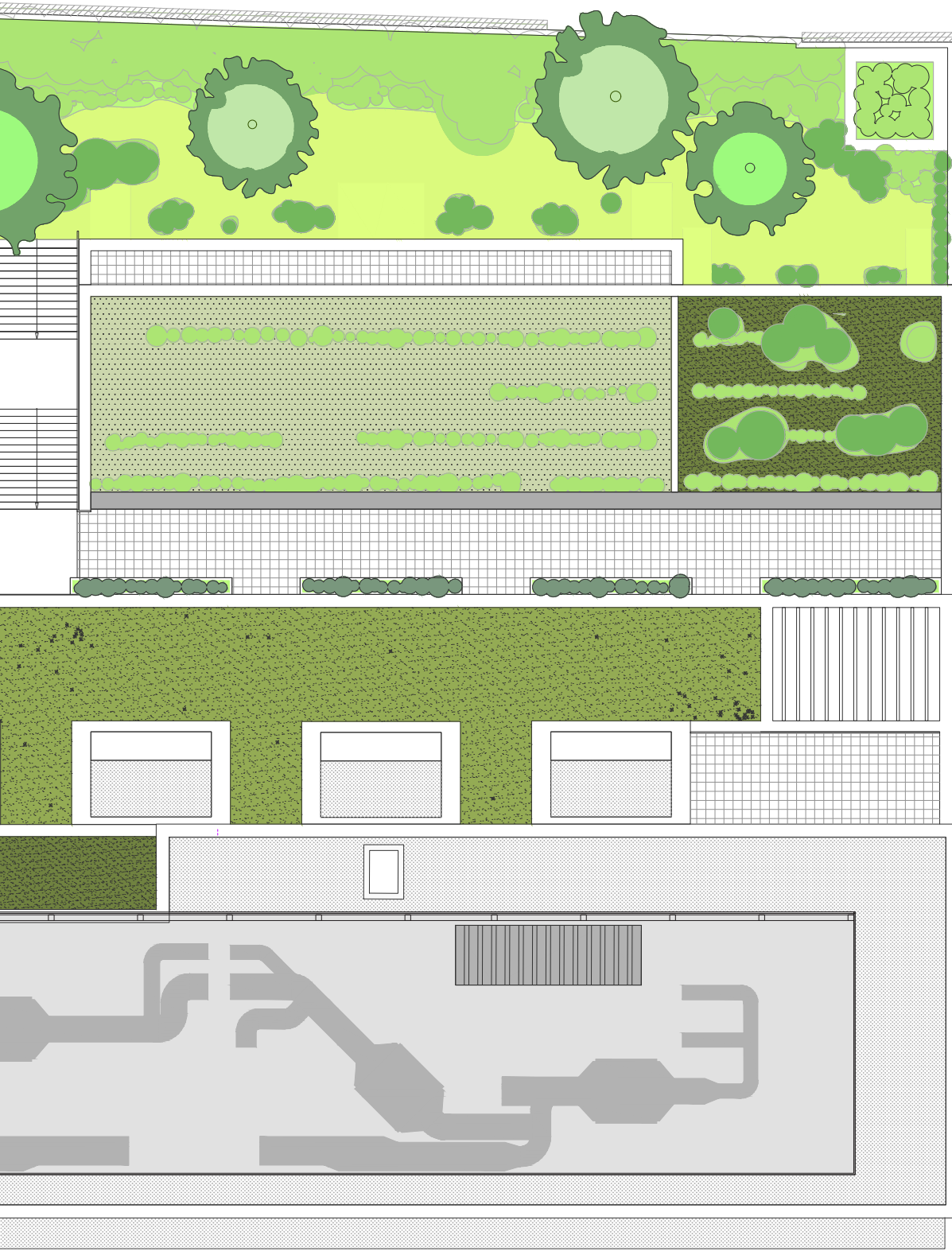
H = 320 / m

20M → 19 L x 22 = 530cm

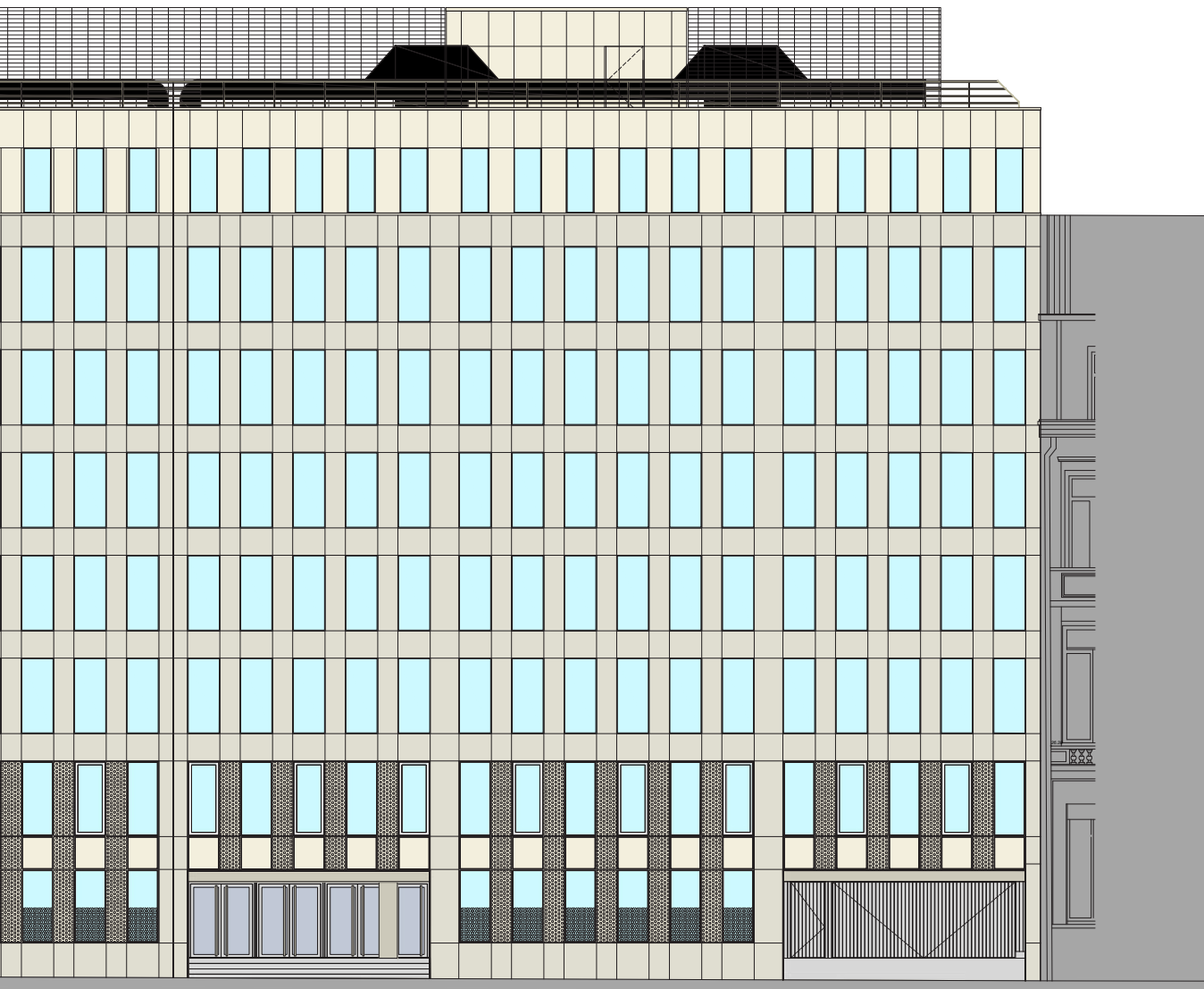
12m



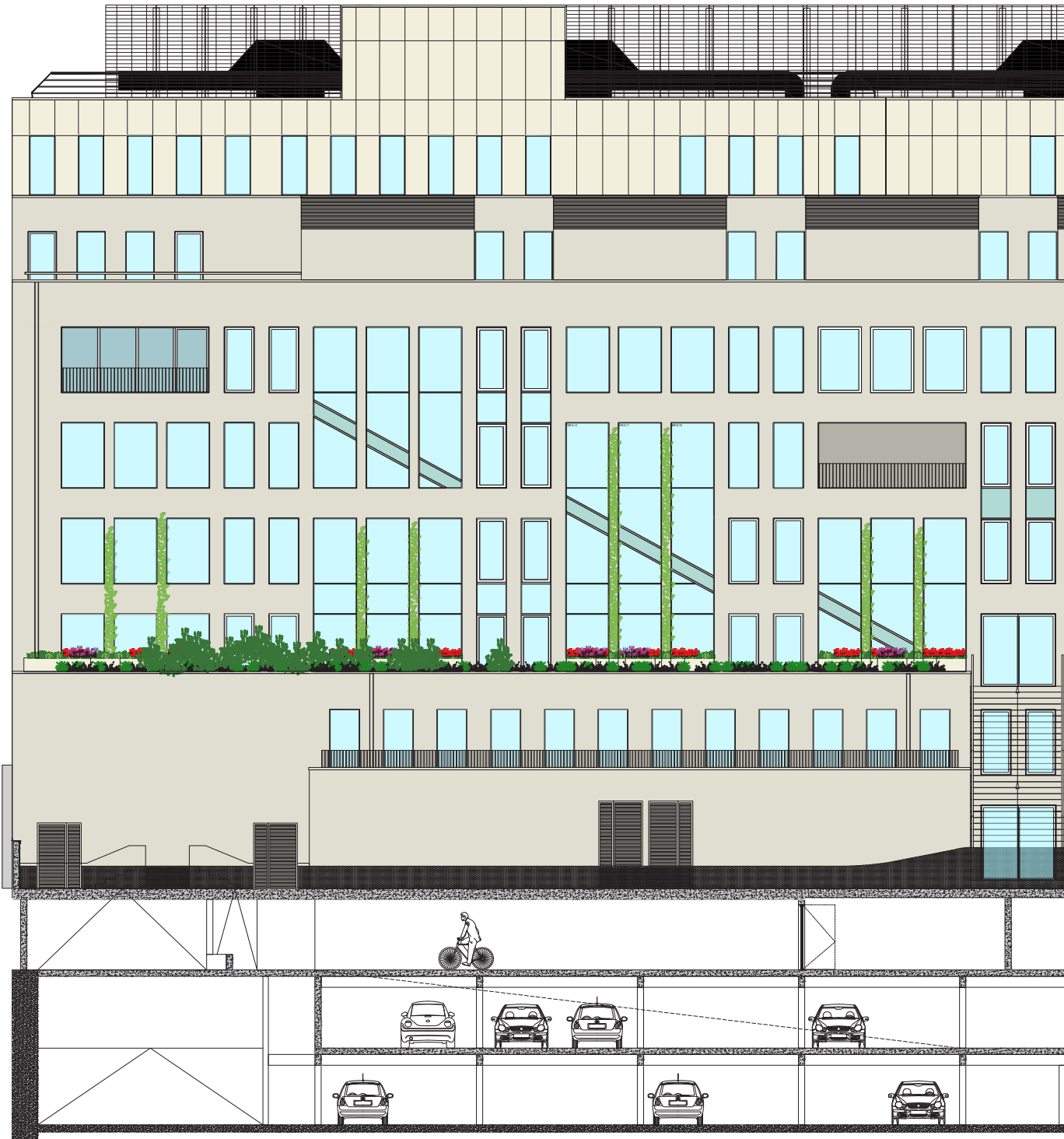


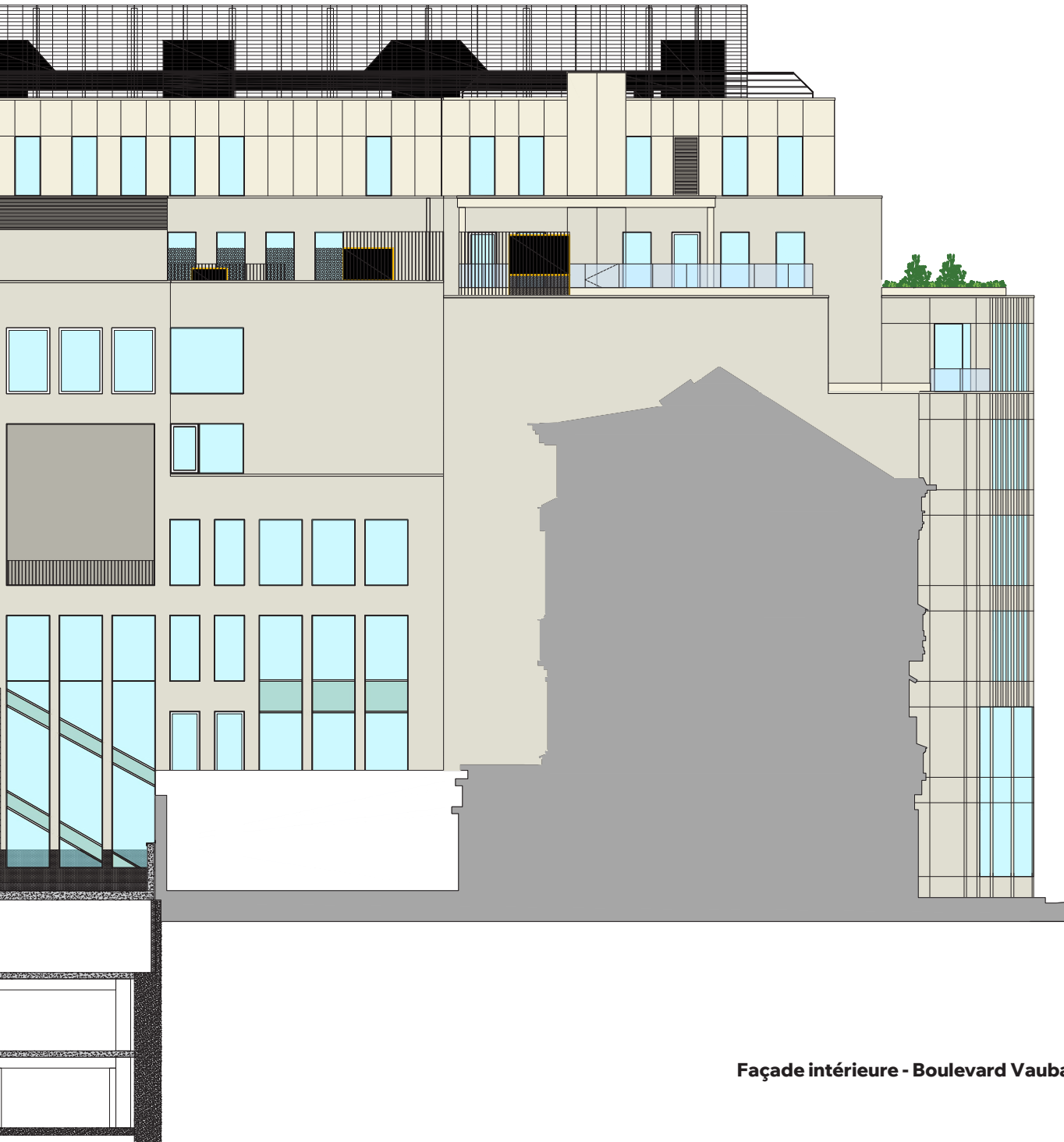






Façade extérieure - Boulevard Vauban





Façade intérieure - Boulevard Vauban



VAUBAN
27

1 place du village
de 600 m²

3 salles d'examen
polyvalentes

1 career
center

48 salles
d'enseignement

32 open spaces
étudiants

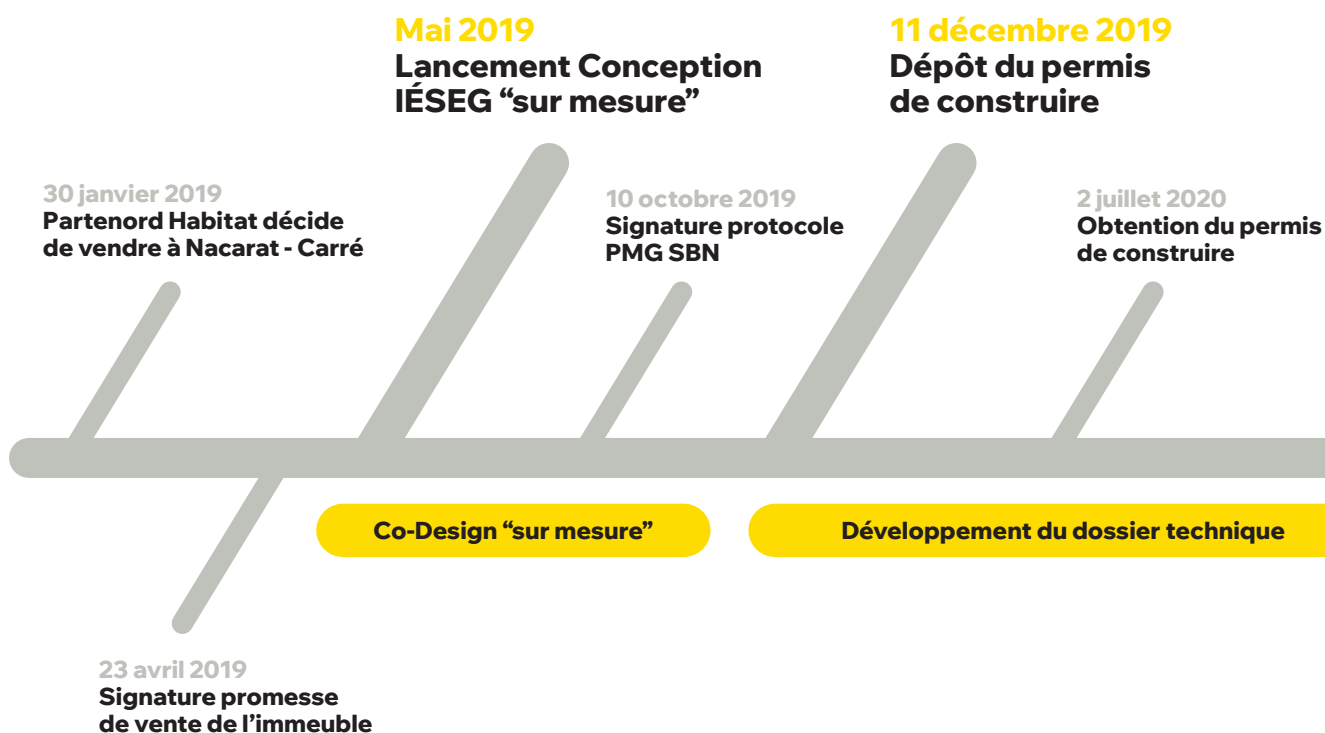
11 locaux
associatifs

2 amphithéâtres

1 incubateur

42 bureaux administratifs
ou professeurs/chercheurs





30 décembre 2020
Signatures VEFA
et marché travaux

18 mai 2021
Montage de la grue

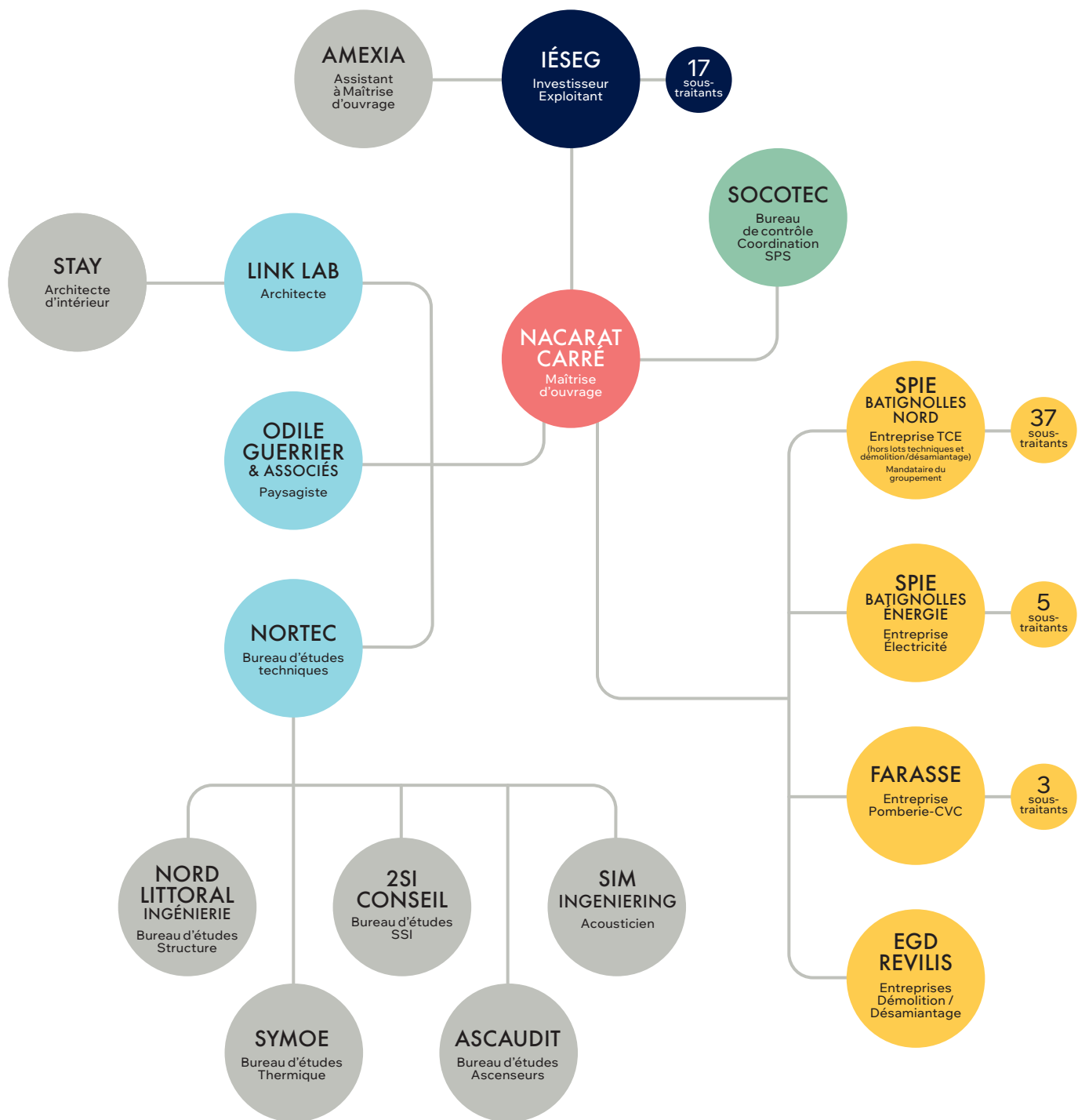
16 janvier 2023
Fin du désamiantage
Hors d'eau, hors d'air

6 février 2024
Livraison de
l'immeuble

18 mars 2024
Entrée des étudiants

Travaux + Aménagements IÉSEG

13 mars 2024
Commissions sécurité incendie,
accessibilité et sûreté publique













Investisseur

IESEG

Caroline Roussel
Philippe Bocquet
Philippe Buisine
Emmanuel Legrand
Julien Abram
Nicolas Hardy
Charbel Kalayli
Arnaud Zmijewski
Nicolas Lemire
Antoine Dussolier
Sébastien Dumon-Dehon
Axel Catteau
Guillaume de Rendinger
Valérie Hoste
Vincent Schiltz
Equipes Service
Généraux et Service
Informatique de Lille

Sous-traitants IESEG :

Delaere Décor
(Agencement intérieur)
Design Solution
(Mobilier salles de classe
et mobilier mobile)
Steelcase
(Mobilier Career Center
et salle du Conseil)
BOA
(Mobilier et Chaises
salles décloisonnables)
Gosto (Phone Box)
ReAlive (Mobilier de
seconde vie)
Fibrocit (Mobilier
amphithéâtres)
Bonne impression
(Signalétique)
Styl Enseigne (Enseignes
et Wall of Fame)
Portalp
(Vidéosurveillance)
Chubb Delta (Contrôles
d'accès et Anti-intrusion)
Greenoffice (Poubelles
de tri sélectif)
Lemon Tri (Gestion des
déchets et revalorisation)
Eurofeu (Extincteurs et
plans incendies)
Wipple et Module
(Tableaux Blancs)
AVI (Equipelement
audiovisuels)

GSF (Nettoyage
et installation des
équipements sanitaires)
Orange

Assistant Maître d'Ouvrage Investisseur

AMEXIA

Nicolas Buysschaert
Abdel-Hakim Mekki
Sébastien Sanchez

Maître d'ouvrage

NACARAT

Ludovic Montaudon
Nicolas Couvreur
Laurent Tanchou
Rémi Foulon
Adrien Bouillot
Lucie Agache
Nathalie Dufour Magnier
Thomas Gasowski
Benjamin Leplat
Ariane Debaque
David Touffet
Youssef Fadil
Anthony Agache
Wendy Ferré

CARRÉ

Guillaume Pastour
Yann Tourbier
Thierry Grandgirard
Vanessa Seingier
Fatima Taraouadada
Roxane Decalf

Architecte

LINK LAB (DAD)

Stéphane Degroote
Arnaud Duriez
Jacques-Yves Couturon
Charles-Henri Lecroart
Maïté Idir
Grégory Valentin
Stéphane Damas
Marie Tonneau
Nicolas Deley
Camille Bourez
Simon Clause

Architecte d'intérieur

STAY

Simon Adriaenssens
Robin Isbled
Patrick Six
Igor Six

Paysagiste

AGENCE ODILE GUERRIER ET ASSOCIÉS

Odile Guerrier
Edith Vercaemer

BET conception et Maître d'œuvre d'exécution

NORTEC

Benoit Petit
Rémi Allion
Tanguy Leroux
Laurent Dufour
Yann Kuhn
Jacqueline Malek
Toni Coehlo Tomas
Maxence Devos
Cyril Demersseman
Laura Zaczuk
Newfel Saidoune
Olivier Vergriete
Maxence Warein
Vincent Papin
Christophe Tourseil
Pearl Landry
Laura Breyné
Fatima Akoudad
Andréa Defreitas

BET Structure

NORD LITTORAL INGÉNIERIE

Olive Ebata-Taine

Coordinateur SSI

2SI CONSEIL

Sébastien Houillon

Acousticien

SIM INGENIERING

Andrés Kana

BET Thermique

SYMEO

Frédéric Josse

BET Ascenseurs

ASCAUDIT

Stéphane Padiolleau
Guillaume Hébert

Bureau de contrôle

SOCOTEC

Marc Lefort
Mathieu Delattre

Coordinateur SPS

SOCOTEC

Augusto Sessa

Etude ESSP

BUREAU VERITAS

Antoine Desjardins

Géomètre

GEXPERTISE CONSEIL

Louis Adriansen
Corentin Vigouroux

Diagnostics structure

SIXENSE

Grégoire Sergent
Frédéric Boinski
Jean-Pierre Elias

Etudes hydrogéologiques et géotechniques

FONDASOL

Pierre Aubrion
Kevin Tourmetz

Diagnostics amiante

AB EXPERTISES

Nicolas Delelis

Notaires

ESPACE JURIDIQUE NOTAIRES

Arnaud Vermunt

TSD NOTAIRES

Judith Barbry
Thierry Deletoille

FONTAINE, ROUSSEL ET ASSOCIÉS

Grégory Jacobsoone

Autres entités

PARTENORD HABITAT

Pascal Degrave
Laetitia Degrave
Anne-Sophie Eichenholz
Philippe Martin

VILLE DE LILLE

Claire Fort
Grégory Ryckewaert
Yohan Tison

ABF

Catherine Bourlet

LIGUE POUR LA PROTECTION DES OISEAUX

Damien Villotta

Entreprise TCE (hors Electricité CVC et Démolition Désamiantage) Mandataire du groupement d'entreprises

SPIE BATIGNOLLES NORD

Franck Lecocq
Pierre Emmanuel Nollet
Anthony Lowys
Florian Vantomme
Nicolas Delplanque
Bruno Bethlehem
Nabil Kamel
Marylène Ficheux
Laurent Bouillet
Emmanuel Van Maerche

Cédric Desneulin
Caroline Fayeulle
Hashim Nahimana
Patrice Alloy
Anthony Houdan
Christian Poulet
Brahim Benmaghnia
Jeremy Poulet
Daniel Stombe
Lionel Fouquart
Gilbert Alloy
Jean Michel Domingues
Jose Manuel Silva
Goncalves
Mohammed Mountij
Sebastien Joly
Selim Ahmed Omar
Souleymane Soumahoro
Karim Sangare
Anthony Musial
Sébastien Cocq
Caroline Chrétien
Thierry Alessandro
David Druart

Sous-traitants SBN :

SGB (Etalement)
Itmsol (Capteur façades)
FYX (Butonnage)
EGD (Démolisseur)
CTE (Bureau d'études structure béton)
Delta Service (Rabattement de nappe)
Concept Alu (Menuiseries extérieures)
SMBI (Serrurerie)
Porfrabel (Isolation thermique par l'extérieur)
R & D (Cornières métalliques supports de Cofradal)
Nord Dallage (Coulage des planchers)
Soprema (Etanchéité)
As Armature (Armatures du radier)
Schindler (Ascenseurs)
Andriolo (Espaces verts)
Pique Et Fils (Sols souples)
A2F (Micropieux)
IMY (Plâtrerie/Faux plafonds)
Dywidag (Serrage des barres précontraintes)

CEA (Monte-personne)
Etandex (Cuvelage)
Cabre (Bardages)
Batisol (Carrelage)
Nordstaff (Gaines staff)
Isobuilding (Flocage et isolation)
VRD France (Démolition)
Calser (Serrurerie)
Delaere Decor (Agencement intérieur)
Guermonprez (Rideaux métalliques et porte basculante)
Tendance Carrelage (Carrelage/Faïence)
Bonne Impression (Signalétique)
T1 (Traçage parking)
SPN (Résine)
Emergent (Nettoyage)
Nocea (Nettoyage)
Karpinski (Menuiseries intérieures)
Jolivet (Peinture)

Entreprise Electricité

SPIE BATIGNOLLES ENERGIE

Mathieu Pol
Louis Lambert
Xavier Kempa
Laurent Hochart
Aurélien Martin
Ludovic Truy
Andranik Avestisyan
Jorge Borges
Amor Boudina
Dylan Delannoy
Nicolas Demassieux
Fabrice Jankowski
Sébastien Reynaert
Renan Louis
Ronny Wright

Sous-traitants SBE :

BHB (Câblage)
AGC Cabling (Câblage)
Besttic (Programmation GTB)
Chubb (Programmation SSI)

Delta 2S (Programmation contrôle d'accès et anti-intrusion)

Entreprise Chauffage Ventilation Climatisation

FARASSE

Maxime Leveaux
Duval Nduwingoma
Jean Lou Duwez
Arnaud Lor
Jerome Holin
Christophe Labadie
Carlos Azevedo

Sous-traitants Farasse :

Debevre Ventilation (Gaines de ventilation)
Defisol (Calorifuge)
Ventisol (Calorifuge)

Groupement d'entreprises Démolition/ Désamiantage

EGD/REVILIS

Jean François Maquere
Quentin Ditilyeu
Mickael Goudal
Ludovic Decqueker
Jean-Michel Meneboo
Olivier Boizet
François Marmuse
Laurent Andries
Fabrice Obert
Dimitri Meneboo
Justin Novacki
John Cappel
Ali Zega
Stephane De Rossi
Jessy Lamant
Kevin Poullain

VAUBAN
27

INC
ROY
ABLE

67

entreprises

142

compagnons
en pointe

37

mois
de chantier

18343 m²

de planchers
refaits ou neufs

3100 t

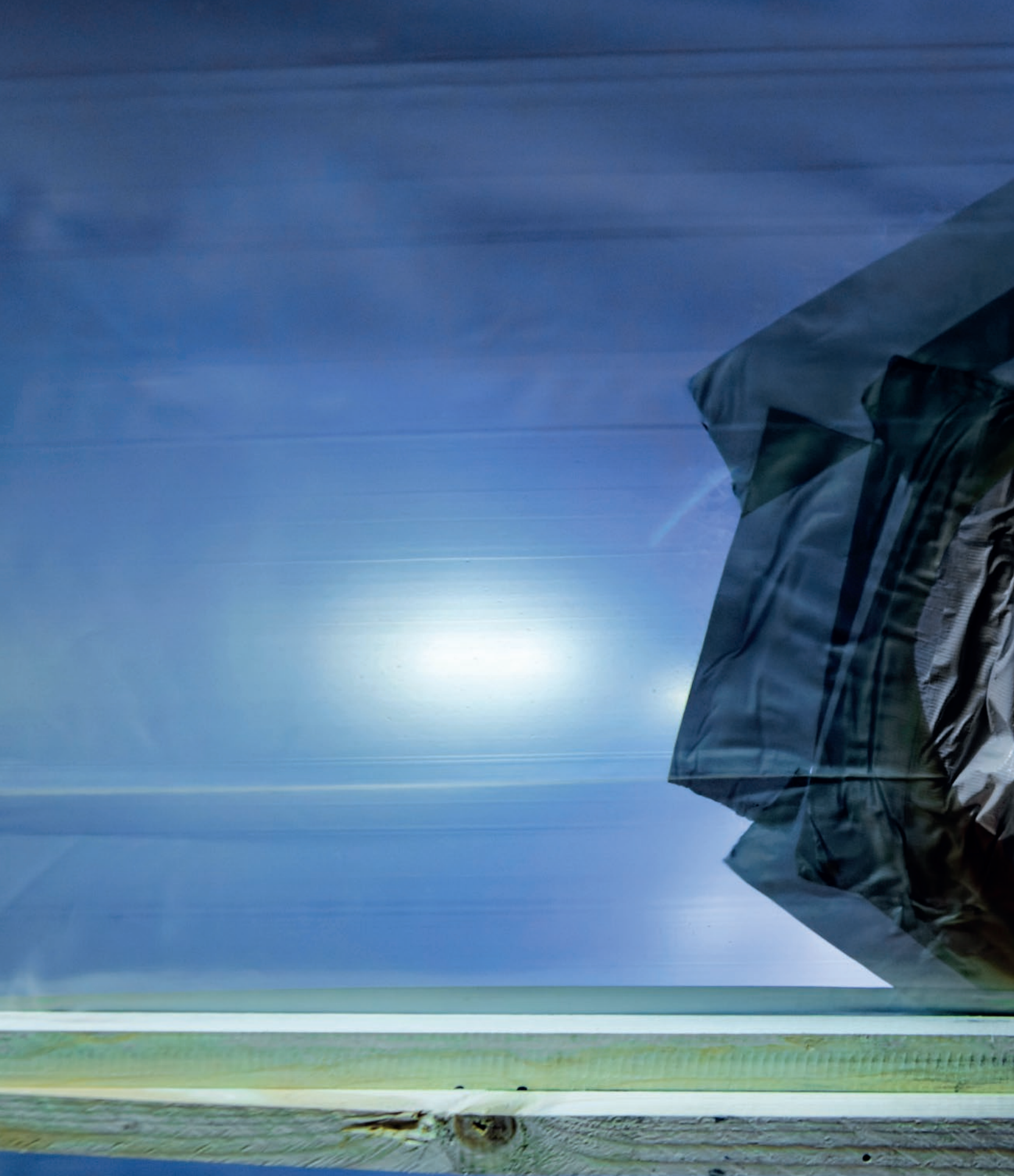
de déchets
amiantés évacués

984 m²

de terrasses
végétalisées

105000 h

de production en gros œuvre





194 t

de déchets
évacués



FIERS D'ÊTRE PARTENORDISTES

- pour le progrès social
- pour soutenir l'activité économique régionale
- pour contribuer au service public du logement
- pour la transition énergétique
- pour la solidarité
- pour le logement des plus démunis
- pour agir au cœur des quartiers
- pour l'innovation
- pour l'utilité sociale
- pour la qualité







989



104 m³

d'eau rabattus

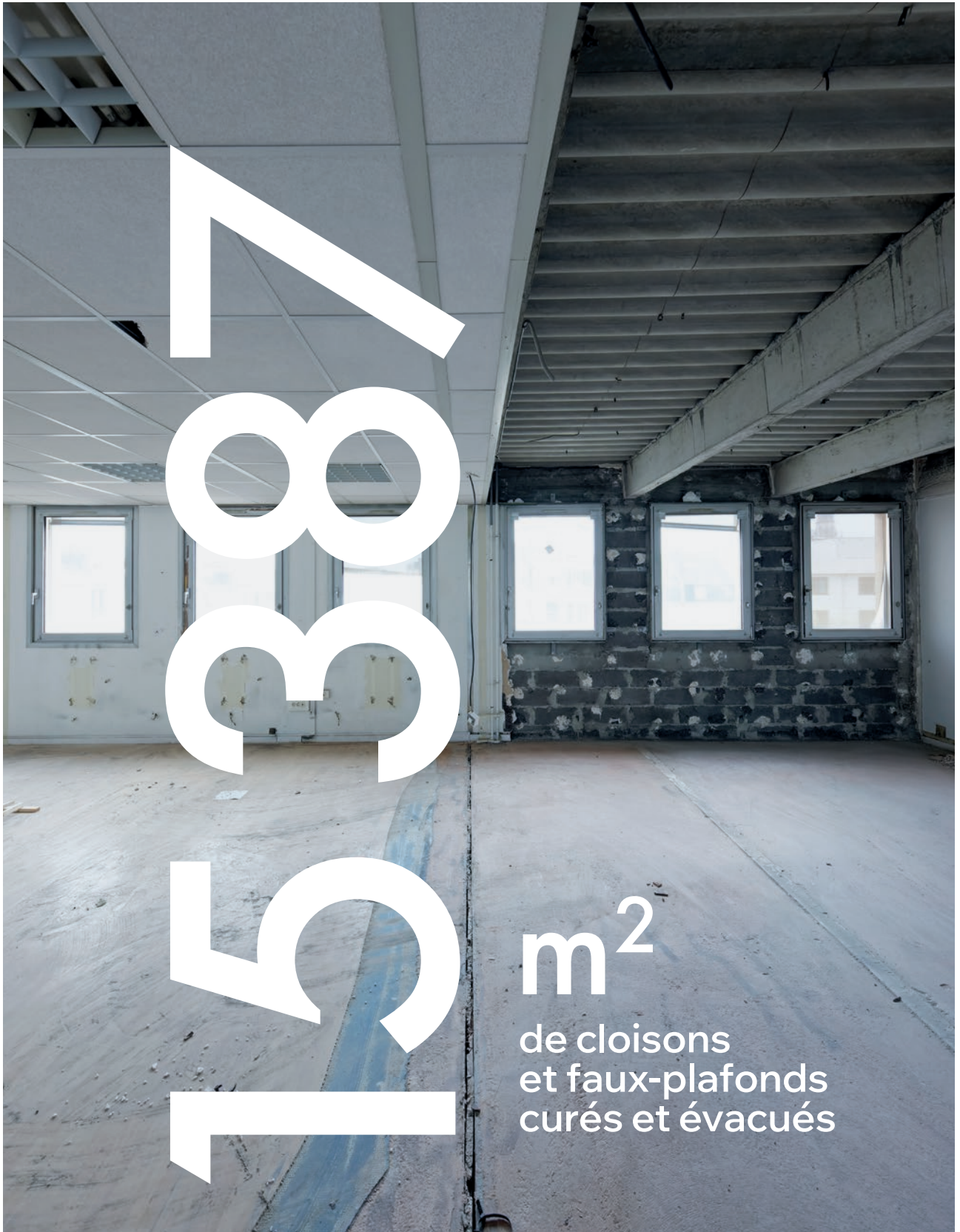












1351

m²

de cloisons
et faux-plafonds
curés et évacués









J.BOUTIQUE S.a.

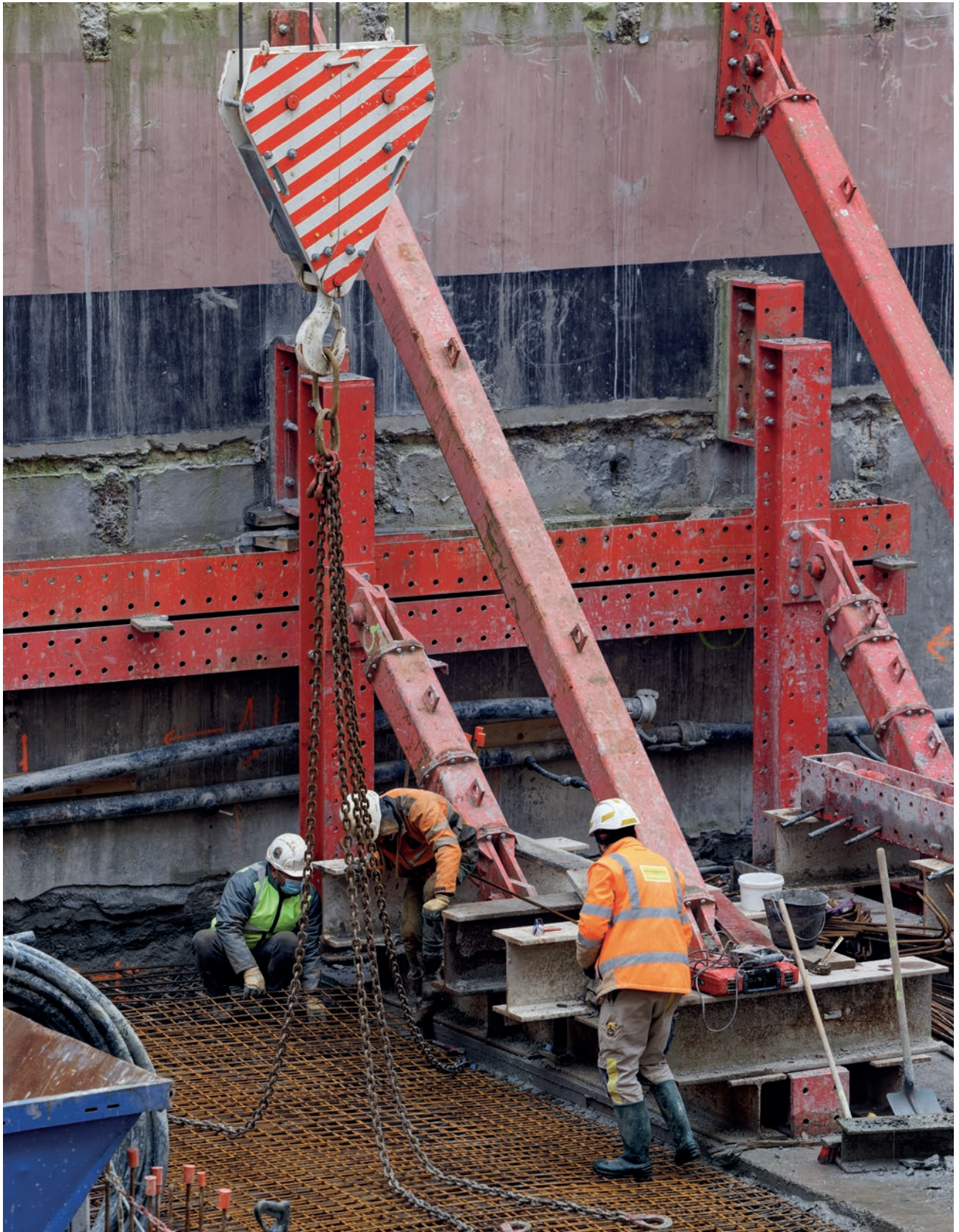
Maintenance et mécanique industrielle
Montage - levage - manutention
Déménagement industriel
Transport exceptionnel

30
Bicycle sign



Déviat









%
O
O
└

des planchers
démolis et remplacés











11200 m²

de plancher
composite
acoustique









984

châssis isolés







4 m³ de béton
(structures neuves)



6
4
3

batignolles

HUSSOR

spie batignolles









100%

des façades isolées
par l'extérieur









FS m²

de bardage
minéral
composite











49 km
de câbles









∞
1
3
2
2

m²
de peinture









VAUBAN
27

GÉ

NÈ

SE

D'UN PROJET
HORS NORMES



Philippe BOCQUET
Directeur Délégué Campus de Lille
Directeur des Opérations

Pour quelles raisons l'IÉSEG a-t-elle investi dans le projet Vauban 27 ?

P. B. : L'IÉSEG est née à Lille en 1964 dans le quartier Vauban au sein de la Fédération Universitaire et Pluridisciplinaire de Lille (FUPL), souvent appelée La Catho. C'est une école de management généraliste, reconnue Etablissement d'Enseignement Supérieur d'Intérêt Général, qui connaît un **très fort développement sur ses deux campus de Lille et de Paris-La Défense** et qui accueille plus de 8000 étudiants, répartis équitablement sur chaque campus.

L'IÉSEG a fait le choix de **privilégier l'expérience étudiante au cœur de la ville de Lille**. La contrepartie d'un campus extrêmement bien situé et très attractif pour nos étudiants, c'est bien sûr qu'une implantation en centre-ville rend les possibilités d'agrandissement beaucoup plus difficiles qu'une implantation excentrée. Quand une opportunité se présente à proximité immédiate des bâtiments existants, nous nous y intéressons !

Les professionnels de l'immobilier ont l'habitude de répéter que « En immobilier, il y a 3 règles : l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ! ».

Le bâtiment Vauban 27 vient compléter le campus de l'IÉSEG Lille en proposant

3 bâtiments très proches les uns des autres. Cette proximité facilite les synergies et les flux.

L'ensemble bénéficie d'un emplacement parfaitement adapté à l'activité de l'école. En connexion directe avec la ville dynamique de Lille, les écoles et facultés de la Catho et les jardins et parcs Vauban et de la Citadelle, qui constituent le poumon vert de Lille, il permet une vie étudiante épanouie.

La visibilité de Vauban 27 est idéale pour accueillir de nombreux événements ou ateliers en lien avec le monde socio-économique, l'innovation, l'entrepreneuriat et la recherche académique.

Quels sont les enjeux de cet investissement pour l'IÉSEG ?

P. B. : L'augmentation de la notoriété de l'école, qui grimpe dans les classements tant nationaux qu'internationaux, nécessite non seulement d'accueillir des cohortes d'étudiants plus nombreuses mais aussi et surtout d'améliorer la qualité des infrastructures de nos campus. L'IÉSEG est confrontée à la concurrence d'institutions internationales prestigieuses qui ont des campus de très haut niveau.

L'enjeu est de **profiter de ce nouveau bâtiment pour adapter nos locaux aux évolutions de l'école**.

Le développement du digital, du e-learning, du distanciel rend les moments de rencontre physique particulièrement précieux. Il est primordial que cet ensemble immobilier soit conçu et dimensionné pour répondre aux exigences de taille et de qualité tout en privilégiant la dimension humaine qui caractérise l'école depuis toujours. Je pense qu'avec le site Vauban 27 nous avons bien répondu à cet enjeu.

Le deuxième enjeu est inhérent à tout investissement immobilier. L'IESEG, par stratégie patrimoniale, a fait le choix depuis les années 1990 de se porter acquéreur de la majorité de son immobilier. Ce choix assure à l'école une stabilité financière appréciable qui lui permet d'**assurer son développement en toute indépendance**, sans être soumis à des aléas d'actionnaires ou de fonds de pension. Vauban 27 s'ajoute au patrimoine de l'IESEG par l'intermédiaire d'une SCI pour accompagner le changement d'échelle de l'école.

Pour renforcer encore la qualité économique de ce bel actif immobilier, **la réversibilité** a été prise en compte dès la conception du projet : cet ensemble de 12 000 m² pourra le cas échéant être transformé en un bâtiment d'enseignement de 4 000 m² boulevard Vauban et en un immeuble de bureaux sur l'angle.

Quelle est la vision de l'IESEG à long terme ? Comment se traduit-elle dans la conception de Vauban 27 ?

P. B. : L'école a mis en place dès 2014 un dispositif de vision partagée entre toutes ses parties prenantes qui a abouti à la co-construction d'une vision à 10 ans : **être un hub international qui accompagne les acteurs du changement pour un monde meilleur** (Be an international hub empowering changemakers

for a better society). Cette vision est plus que jamais d'actualité dans la mesure où les besoins en développement durable, en quête de sens et de mieux vivre ensemble se sont encore accentués ces dernières années.

Dans le cadre du process « vision », un groupe de travail avait été initié pour réfléchir ensemble à nos évolutions de campus : plus de 100 volontaires ont participé activement à ce projet appelé « Best Place to Work, live and learn ». De ces travaux ont découlé la conception du bâtiment « La Promenade » sur le campus francilien en 2017, puis la conception du Village (extension-rénovation sur le site historique de l'IESEG à Lille) qui s'est étalé sur plusieurs phases pour s'achever en 2023. Enfin, nous avons également ouvert, courant 2023, le bâtiment « Les Collines » à La Défense.

Toutes ces expériences nous ont permis d'acquérir en interne à l'IESEG une bonne maturité dans notre réflexion et une bonne connaissance de nos besoins. Ainsi, nous avons pu travailler efficacement avec les promoteurs, architectes, bureaux d'étude et autres acteurs du projet. Nous avons particulièrement apprécié les qualités d'écoute et le professionnalisme de chacun des intervenants du projet.

Vous trouverez quelques illustrations du **concept de campus IESEG** dans :

- La place du village qui intègre une « cafet' », cœur du « hub » IESEG, lieu de convivialité, d'échange et de travail.
- Les circulations, naturellement larges pour drainer de gros flux d'étudiants, mais encore élargies pour accueillir des espaces variés de travail / convivialité / échanges. C'est ainsi qu'une très large circulation verticale, le grand escalier, relie les différents étages en constituant un immense gradin avec vue sur le jardin.

- Les salles de classes de grand format.
- Les espaces « Executive » destinés aux programmes et aux actions sur-mesure de formation continue de professionnels et dirigeants d'entreprises.
- Les divers espaces de créativité, les salles informatiques, les salles modulables reconfigurables.
- Les espaces dédiés aux incubés et à l'accompagnement de créateurs d'entreprises.
- Le « Career Center » qui fait le lien entre le monde étudiant, les alumni et le monde socio-économique.
- Les espaces de conférences et autres évènements
- Les bureaux d'enseignants-chercheurs propices à la concentration
- Sans oublier les locaux associatifs qui accueillent les très nombreuses initiatives des étudiants.

Les besoins de clarté, de lumière, de matière et de nature, exprimés par la communauté IÉSEG, ont pu être bien retranscrits dans le projet Vauban27.

Les fortes préoccupations d'impact écologique de l'IÉSEG ont d'ailleurs pu être intégrées dans une conception technique vertueuse et pragmatique : bonne isolation du bâtiment, salles de classe majoritairement orientées sur la façade nord pour limiter les échauffements et éviter la climatisation, free cooling pour rafraîchir naturellement, raccordement au réseau de chaleur urbain, végétalisation des jardins et terrasses faisant la part belle à la biodiversité.

L'IÉSEG a fait le choix de signer avec Nacarat et Carré Constructeur un contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement, tout en se faisant accompagner par des prestataires. Pourquoi ce choix ?

P. B. : Il s'agit d'un projet immobilier de grande ampleur aux multiples défis techniques : planchers et colles de façades amiantés, bâtiment plongé dans la nappe phréatique par 3 niveaux de sous-sol, nécessité d'extension sur l'arrière pour optimiser le programme, particularité des hauteurs sous plafond très contraignantes... Outre les difficultés techniques, le projet comportait des **risques importants** sur les plans financiers, administratifs et concernant la maîtrise des délais.

L'IÉSEG a fait le choix de déléguer la maîtrise d'ouvrage aux promoteurs Nacarat et Carré Constructeur dans le cadre d'un contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement. **Le contrat de VEFA est le plus protecteur pour un acquéreur...** à condition, toutefois, qu'il soit parfaitement rédigé. L'IÉSEG s'est concentrée sur l'expression de ses besoins métiers et, afin de veiller à ce que ses intérêts soient parfaitement représentés, s'est fait accompagner d'un conseil technique, Amexia, qui agit en tant qu'AMO, ainsi que d'un conseil juridique, le cabinet Keras Avocats. L'apport des notaires (TSD pour l'IÉSEG) a également été déterminant pour parvenir à un contrat de VEFA bien maîtrisé.

L'IÉSEG a fait également le choix de confier la conception des aménagements finaux aux architectes du projet. Ils connaissent parfaitement nos besoins et attentes pour avoir participé à toutes les phases d'idéation et de conception.





Rémi FOULON
Directeur de Programmes
Nacarat



Yann TOURBIER
Directeur de Programmes
Carré

Comment Nacarat et Carré se sont-ils démarqués lors de la réponse à l'appel d'offres initial, lancé par Partenord Habitat ?

R. F. : Dans le cadre de leurs politiques de développement durable, Nacarat et Carré ont en commun de **s'inscrire dans la démarche du renouvellement de la ville sur elle-même**, malgré les complexités qu'elle induit. Ainsi, lorsque Partenord Habitat a lancé son appel d'offre, l'idée qui a vite germé était de se démarquer de la concurrence **en conservant le bâtiment existant**, datant du début des années 1980, et en minimisant le volet démolition, de manière à limiter l'impact du projet sur le voisinage et sur l'environnement.

Il s'agissait là d'un pari osé dans la mesure où les projets de réhabilitation présentent des risques techniques et financiers importants, tant leur technicité est difficile à maîtriser en phase amont. D'autant plus lorsque les délais de réponse à appels d'offres sont courts et nécessitent des investigations lourdes dans des immeubles en site occupé. Ce pari s'est révélé gagnant et nous pouvons être fiers, aujourd'hui, d'avoir fait ce choix et de l'avoir assumé jusqu'au bout !

A travers le projet Vauban 27, quelles réponses avez-vous apportée aux enjeux environnementaux ?

RF : Les réponses apportées par le projet sur le volet environnemental sont multiples.

Il y a tout d'abord ce choix d'avoir minimisé les démolitions. Cela limite drastiquement les émissions de carbone engendrées par le chantier puisqu'il y a alors beaucoup moins de matériaux à évacuer et la phase de construction neuve est largement réduite.

Ensuite, le projet Vauban 27, qui s'inscrit dans un environnement urbain dense, contribue à la **lutte contre les îlots de chaleur urbains**. Les façades du bâtiment sont toutes revêtues de matériaux clairs permettant d'augmenter leur albedo. Les terrasses sont également revêtues de matériaux clairs ou largement végétalisées. 973 m² de terrasses accueillent en effet une végétalisation étudiée en amont avec la maîtrise d'œuvre de l'opération et l'écologue de la Ville de Lille. Ce travail a permis de diversifier les épaisseurs de substrat et les végétaux et de les adapter à la biodiversité présente dans le quartier, assurant ainsi une continuité avec le Parc Vauban attenant au projet. Toujours pour **préserver cette biodiversité**, les terres présentes initialement sur le site ont été conservées à proximité du chantier et remises en place dès que cela a été possible. Enfin, des nichoirs ont été incorporés à différentes strates pour accueillir martinets et chauves-souris.

Notre réponse aux enjeux environnementaux réside aussi dans les choix réalisés en termes de traitements thermique et énergétique.

Nous avons remis le bâtiment dans l'ère du temps en améliorant significativement les performances de son enveloppe et en minimisant les consommations énergétiques.

Justement, quelles améliorations ont été apportées au bâtiment, sur les plans thermique et énergétique ?

R. F. : Nous avons vite **partagé avec l'IESEG une approche pragmatique, visant à concevoir une enveloppe performante, et à opter pour des équipements peu consommateurs et vertueux, tout en favorisant l'écoconception lorsque cela était envisageable.** Ces choix ont permis d'atteindre un niveau de performance énergétique équivalent à RT2012 - 20%.

Ainsi, l'ensemble du bâtiment existant a été isolé par l'extérieur. Les simulations thermodynamiques réalisées par la maîtrise d'œuvre nous ont permis de trouver le bon équilibre en ce qui concerne les espaces à climatiser. Ces études poussées nous ont amenés à ajuster les facteurs solaires des vitrages, à intégrer une ventilation naturelle sur le volume important qu'est l'escalier monumental et à limiter la climatisation à quelques locaux seulement.

Le bâtiment a été raccordé au réseau de chaleur urbain de la ville de Lille, devenu vertueux à plus de 60% depuis son raccordement récent au centre de traitement de déchets d'Halluin. L'immeuble est également doté d'une Gestion Technique du Bâtiment permettant d'agir sur les équipements et les consommations.

Comment s'articule la relation avec le client dans le cas d'un tel projet, conçu sur mesure pour l'IESEG ?

Y. T. : Cette question ramène à la genèse du projet, qui prévoyait initialement la requalification du bâtiment en projet de bureaux, dans le cadre de la réponse à l'appel d'offres organisé par Partenord Habitat. Très rapidement, l'IESEG a pris contact avec la SCCV Vauban 27 et nous a fait part de son souhait d'aménager un nouvel établissement d'enseignement supérieur permettant d'accueillir 2 500 étudiants, dans des classes polyvalentes articulées autour d'un espace de circulation mêlant fonctionnalité et convivialité.

Afin de respecter les engagements contractuels nous liant à Partenord Habitat tout en vérifiant la faisabilité de la demande formulée par l'IESEG, les équipes de conception ont étudié en parallèle deux versions différentes du projet : bureaux et école, dans le délai des 9 mois de l'engagement de la promesse sur l'acquisition du foncier.

Durant cette phase d'études de faisabilité et jusqu'à la signature de la Vente en l'État Futur d'Achèvement, les équipes du projet et les équipes de l'IESEG ont travaillé main dans la main pour coconcevoir le projet. Il s'agissait donc **d'accompagner l'IESEG dans l'expression de ses besoins et de son cahier des charges**, ce qui implique d'écouter le client, d'émettre des propositions pour répondre à ses attentes, et de proposer des idées d'évolutions. Ces échanges nous ont amenés **à concevoir un bâtiment « sur mesure », tout en lui assurant une modularité** conforme au souhait de l'IESEG, notamment une transformation possible en immeuble de bureaux. Les espaces, leurs recoupements, la distribution technique et les mesures conservatoires ont ainsi été conçus pour pouvoir être évolutifs. Il convient d'ailleurs de saluer l'agilité et la créativité de l'architecte et de nos bureaux d'études puisque leurs idées ont vite répondu aux besoins formulés par l'IESEG.

Les comités de pilotage, qui ont été instaurés pour définir le cahier des charges, les prestations et élaborer les plans, se sont poursuivis au-delà de la promesse de vente pour intégrer les évolutions souhaitées par l'IESEG, notamment pour s'adapter au besoin grandissant des cours à distance, issu de la crise sanitaire liée au COVID.

Pendant la phase travaux, les comités de suivi mensuels ont permis de visiter régulièrement le chantier afin de constater l'avancement des travaux, d'échanger sur les éventuelles modifications de prestations ou sur les problématiques rencontrées, ou encore de valider les choix de matériaux ou coloris. Ces échanges permanents ont été tenus de façon totalement transparente avec l'IESEG, ce qui a renforcé la confiance de notre client et lui a permis d'être immergé dans le déroulé du chantier. Cet accompagnement s'est poursuivi jusqu'à la phase d'aménagement et de visites des commissions de sécurité incendie, de sûreté et d'accessibilité.

Comment s'est articulé le travail avec la maîtrise d'œuvre de l'opération et les entreprises pour maîtriser techniquement ce projet de réhabilitation lourde ?

Y. T. : L'équipe de maîtrise d'œuvre que nous avons désignée était initialement constituée de l'architecte DAD - Stéphane Degroote -, du bureau d'études Nortec, et du bureau d'études paysagiste Odile Guerrier, épaulés par le bureau de contrôle Socotec. Sont venus s'ajouter à cette équipe différents bureaux d'études spécialisés.

Afin d'accompagner l'équipe de Maîtrise d'œuvre, **nous avons fait le choix fort d'impliquer dès la phase de conception du**

projet une entreprise générale capable de répondre aux problématiques de réhabilitation lourde, d'apporter des solutions techniques et d'intégrer dès la phase de conception les contraintes liées aux modes constructifs, à la méthodologie. Compte tenu de son expérience reconnue dans le domaine, notre choix s'est porté sur Spie Batignolles.

L'implication de l'entreprise dans les études du projet a ainsi débuté dès la signature en septembre 2019 d'un protocole de Prix Maximum Garanti ayant pour objet de cadrer les moyens à mettre en œuvre par l'entreprise afin d'atteindre des objectifs de délai et de coût de construction partagés, l'idée étant de se rapprocher de ces objectifs au fil des étapes marquant le développement du dossier technique.

Le travail assuré dans le cadre du protocole a été un succès, tant au niveau de la qualité des échanges qu'au niveau des solutions techniques intégrées au projet, après avoir été longuement débattues entre les différents acteurs. Ce travail a abouti à la signature du marché de travaux fin décembre 2020, Spie Batignolles ayant été désigné mandataire d'un groupement d'entreprises conjoint et solidaire.

Tout au long de la phase travaux, des réunions de travail regroupant les équipes de conception et d'exécution ont été tenues régulièrement pour conforter les solutions techniques mises en œuvre dans un esprit « gagnant-gagnant » visant à préserver l'équilibre financier du marché de travaux, tout en respectant les objectifs de budget et de délai du maître d'ouvrage et du client final qu'est l'IESEG.





Stéphane DEGROOTE,
Architecte
link lab



Yann KUHN,
Chef de service
Nortec



Edith VERCAEMER,
Paysagiste concepteur
Agence Odile Guerrier
& Associés

Le projet Vauban 27 concernant un bâti existant occupant l'entièreté de la parcelle foncière, comment avez-vous optimisé la constructibilité du site ?

S. D. : Le site existant comportait trois niveaux de parkings enterrés occupant la totalité de la parcelle. Les volumes édifiés présentaient environ 7 500 m² de surface de plancher.

Il est à préciser que la hauteur de la construction réalisée en 1980 dépassait d'un niveau complet la hauteur autorisée par les règlements applicables en 2020.

Notre proposition initiale s'appuyait donc sur les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU 1) pour composer un épannelage de volumes neufs en cœur d'îlot. Complétée par la valorisation de la petite surface libre à l'angle du boulevard Vauban et de la rue Jaquemard Giélée, cette première approche a permis d'approcher les 8 500 m² en usage tertiaire.

Les besoins de IÉSEG demandaient davantage de surfaces d'usages mais moins de places de stationnement. Jointe aux nouvelles règles du PLU 2 entrant en vigueur pendant nos études, **l'appropriation du premier niveau de sous-sol** pour des fonctions associatives, logistiques et techniques, a autorisé **une surface aujourd'hui proche des 12 000 m².**

Lors du travail amont mené main dans la main avec l'IÉSEG, de quelle manière avez-vous recueilli et intégré dans le projet les usages et fonctionnements propres à l'IÉSEG ?

S. D. : Dès que nous avons planché sur la faisabilité de modifier un projet tertiaire en établissement recevant du public (ERP) à usage d'enseignement, nous nous sommes heurtés à la fois aux impositions contraignantes des réglementations et aux limites physiques du bâtiment existant, ce dernier n'étant pas prévu pour proposer de grandes salles de classes classiques.

Mais en fallait-il autant et sous quelle forme ?

L'IÉSEG portait déjà ces questions dans ses réflexions sur les nouveaux modes d'enseignement à la fois en présence physique et en dématérialisation, ces usages étant en outre sujets à de permanentes évolutions.

Dès la conception, nous avons compris que **l'échange constructif entre nos équipes et IÉSEG était la clef pour mettre en forme ces nouvelles pratiques modulables**, que le COVID n'a pas manqué de challenger entre temps.

Après visite des différents sites IÉSEG permettant de visualiser les bons et mauvais usages, nous avons convié concepteurs, maître d'ouvrage et IÉSEG à **une journée « workshop » qui a pu définir les lignes directrices à tenir.**

Depuis, ces orientations ont été maintenues et restent la base des objectifs qu'ensemble nous nous efforçons d'atteindre.

Quelles sont les idées clés et les grandes lignes conceptuelles du projet ?

S. D. : En un demi-siècle d'existence, l'ancien siège de Partenord était devenu emblématique. Qui, dans notre milieu professionnel, n'y était pas passé au moins une fois ?

Construit à une époque où la prise de conscience environnementale n'était que balbutiante, l'édifice représentait fièrement un style international pratiquant encore le Tabula Rasa moderniste, faisant fi du dialogue avec ses voisins.

Nous souhaitons retrouver ce dialogue avec le boulevard et ses alignements de grandes bâtisses bourgeoises.

Ayant décidé du maintien des structures existantes, nous avons opté pour un esthétisme de répétition où un élément simple, ici la fenêtre aux proportions classiques, magnifie par sa multiplicité les volumes principaux de l'ouvrage. Les encadrements des baies présentent un profil spécifique faisant disparaître la différence entre menuiseries fixes et ouvrantes... le diable est dans les détails !

Face à l'espace public, nous avons regroupé différents ensembles vitrés entre les rez-de-chaussée et le premier étage afin de rétablir une proportion proche des étages nobles. Les différents accès viennent se loger dans cette composition classique simple et efficace. Sur le cœur d'îlot, le regroupement des baies marque davantage la verticalité pour **adoucir l'effet de masse**.

A l'intérieur, les grandes surfaces ont été libérées par la suppression des gaines verticales non-conformes par des nouveaux accès déplacés

contre la façade jardin. Un escalier monumental dessert cinq niveaux tout en proposant un lieu où les étudiants pourront s'installer pour travailler et échanger avec les vues sur le jardin. Les multiples « accidents » générés par l'interaction des volumes ont été utilisés comme autant d'espaces de co-créativité libres d'accès, assurant le prolongement empirique des cours magistraux donnés dans les classes plus traditionnelles.

La modularité des espaces et les faibles hauteurs des étages existants ont imposé **le concept du « tout apparent » pour les réseaux techniques**. Posés sur un rythme permettant aux cloisons de se repositionner aisément, ces éléments fonctionnels devaient en outre assurer le rôle d'éléments décoratifs. Jusqu'à la livraison, un travail conséquent de synthèse a permis d'atteindre cette symbiose entre fonction et esthétique.

Dans votre travail de maîtrise d'œuvre, quelles sont les particularités induites par la réhabilitation ?

Y. K. : Dans le BTP, il est habituel d'entendre que chaque projet est un prototype. C'est encore plus vrai dans la réhabilitation !

L'ensemble des choix constructifs étant liés aux contraintes du site, intervenir en tant que maître d'œuvre sur un projet de réhabilitation, **c'est s'engager dans une adaptation permanente**.

Durant la conception, il s'agit de maîtriser les contraintes du site (normes en vigueur, nature géologique, ou type de mitoyenneté) et appréhender efficacement les exigences de tous. Mais en parallèle et prioritairement, des investigations sur l'immeuble sont à mener pour rapidement lever les premiers doutes ; le bâtiment existant étant le résultat de choix constructifs précédents, de son usage, et parfois de sa vétusté.

Une fois les prescriptions rédigées et les entreprises choisies, il ne s'agit pas seulement d'être aussi rigoureux que pour un projet neuf. La garantie des délais et des coûts nous oblige à **poursuivre les investigations avec les entreprises**, au fur et à mesure du curage de l'immeuble, dans le but de **conforter les documents d'exécution et d'anticiper les aléas**. Sur ce point, le projet Vauban 27 a été un véritable défi.

L'architecture du programme étant fondée sur les rythmes, la répétitivité et la fluidité, les découvertes nombreuses ont exigé une attention permanente, pour **combinaison harmonieusement et efficacement synthèses technique et architecturale**.

Dans un tel projet situé en cœur de ville, comment sont intégrés les thématiques Paysage et Biodiversité ?

E. V. : Verdir et rafraîchir la ville est un des grands objectifs (voire une urgence) pour ces prochaines années. Les paysagistes s'y attellent depuis fort longtemps. Mais le challenge sur le projet de l'IESEG est particulièrement ambitieux, puisqu'il prévoit de **déployer des surfaces végétalisées sur 6 des 9 toitures-terrasses**.

La réflexion a été menée transversalement entre architectes et paysagistes, et s'est enrichie des échanges menés en amont, avec la LPO (Ligue de Protection des Oiseaux), et l'écologue de la ville de Lille. Cette méthode a permis de poser les bases dès la phase études, d'un contexte favorable au développement de la biodiversité sur le site, **en résonance avec le contexte urbain élargi et tout particulièrement le Parc Vauban tout proche**.

Dès ce moment, il a aussi été question de la gestion qui serait à mettre en place par le Maître d'ouvrage pour permettre le développement de ces milieux complexes, sensibles aux conditions météorologiques auxquelles ils sont exposés.

Le principe de toitures végétalisées extensives, quasiment autonomes en eau (une fois la végétation installée) a été retenu. Cependant, la notion même d'entretien est importante pour maintenir un taux de couverture de 80%, ce qui était l'intention recherchée.

Le traitement de chaque toiture a été abordé suivant son orientation, l'épaisseur de substrat qu'il était possible techniquement d'installer, et les usages recherchés. Trois terrasses sont accessibles aux étudiants, les autres sont vues depuis l'intérieur du bâtiment. La terrasse basse est celle qui par sa structure d'origine, offre le plus de possibilités d'aménagements paysagers. La terre qui la couvrait à l'origine a été retroussée pendant le temps du chantier, stockée soigneusement, et remise en place. C'est la seule dont l'épaisseur de substrat permet la plantation d'arbres et de cépées, composant un jardin ombragé très complémentaire des autres lieux de rassemblement extérieurs plus ensoleillés.

La palette végétale a été composée avec soin, croisant la résistance de la plante dans les futures conditions qui seront les siennes, son esthétique (couleur, floraison, parfum...), son attrait nourricier (plante mellifère, baies...).

Pour donner le maximum de chance à la reprise de la végétation, la plantation en godets et le semis ont été préférés pour une installation plus rapide et pérenne.

Simultanément, il s'agissait **d'installer les conditions propices au développement d'une biodiversité plus développée** que celle qui existait à l'époque de Partenord. Des petits coups de pouce ont ainsi été donnés pour favoriser l'arrivée de la faune, tels que la mise en place d'une plage de graviers pour les petits reptiles, l'installation de bois creux dans du sable pour les abeilles sauvages, ou de nichoirs intégrés dans les hauteurs du bâtiment pour accueillir les oiseaux.





Pierre Emmanuel NOLLET

Directeur Commercial et Développement Hauts-de-France
Spie Batignolles

Comment les entreprises se sont-elles impliquées dans les réflexions conceptuelles du projet Vauban 27 ?

P-E. N. : Spie Batignolles, en tant qu'entreprise générale mandataire du groupement d'entreprises, s'est impliquée très tôt dans les échanges avec le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Œuvre, afin de partager sa vision sur l'intervention proposée pour cet immeuble particulier. En effet, la construction originelle de ce bâtiment intégrait des techniques de coffrage perdu en amiante, notamment pour les planchers. Cela impliquait de **mettre en place des modes constructifs spécifiques** pour éviter d'apporter trop de poids sur l'ouvrage et de perdre trop de hauteur en exploitation, la hauteur libre entre les niveaux étant limitée par l'existant.

Spie Batignolles, au travers de sa culture de partenariat, a donc pu **amener de la valeur ajoutée technique en accompagnant les équipes de la conception**. Sans se substituer au rôle des concepteurs que sont l'architecte et les bureaux d'études, Spie Batignolles a pu exposer son point de vue de constructeur et apporter des solutions adaptées. Nous avons avancé ensemble en privilégiant les échanges réguliers avec un objectif commun : livrer un ouvrage fonctionnel et confortable pour les usagers.

Quelles sont les particularités d'un chantier d'ampleur situé en zone urbaine dense, avec un planning serré à respecter ?

P-E. N. : Les chantiers urbains, plus encore lorsqu'ils se situent dans un environnement résidentiel comme c'est le cas du quartier Vauban, doivent faire l'objet d'un **soin très particulier**.

Ce chantier présentait plusieurs contraintes : le manque de place pour stocker et gérer notre logistique, des voisins mitoyens du chantier, la circulation intense sur le boulevard Vauban, la nécessité d'intervenir sur 3 niveaux de sous-sols en plus des 7 niveaux de superstructure, la présence d'eau souterraine...

L'intervention sur cet ouvrage était de grande ampleur. Nous avons ainsi reconstitué les planchers de tous les niveaux et le radier bas du 3^e niveau de sous-sol. Nous avons dû reprendre un certain nombre de fondations pour accepter les nouvelles charges. Il a fallu démolir les rampes d'accès et les noyaux de circulation verticale – ascenseurs et escaliers – pour les reconstituer à d'autres endroits. Nous avons également, en parallèle, construit une extension sur l'intérieur de l'îlot. **La stabilité de l'ouvrage était la préoccupation majeure** et le phasage a été étudié afin de garantir le contreventement complet de l'ouvrage tout en permettant une réalisation rapide. En plus de ces sujets de

démolition et de gros œuvre conséquents, l'ensemble des façades et l'ensemble des lots intérieurs et techniques ont été repris. Nous avons toujours privilégié les échanges avec les riverains, réunions publiques et points spécifiques avec certains voisins concernés par nos interventions ont été menés tout le long du chantier. S'il est évident qu'on ne fait pas un chantier comme celui-ci sans un certain nombre de nuisances, nous avons toujours opté pour des interventions aux conséquences moindres.

Comment gérez-vous les risques sur une telle opération ?

P-E. N. : La santé et la sécurité de nos collaborateurs, ainsi que des différents intervenants est le point le plus important. Notre métier est par définition porteur de risques, nous devons être vigilants quant au respect des règles de sécurité. **Les actions de prévention et de sensibilisation ont été multipliées** sur cette opération : accueils sécurité, Minutes Spie Batignolles sur les différents risques, visites de sécurité, formations aux risques spécifiques... De plus, un travail en zones différenciées a permis de limiter les co-activités. Le désamiantage a nécessité la mise en place de confinements et de traitements d'air spécifique. Une organisation optimale a permis à un effectif important (jusqu'à 120 personnes dans le site) de travailler en sécurité tout à au long de l'opération.

Quelles techniques particulières ou innovantes ont été mises en œuvre sur le chantier Vauban 27 ?

P-E. N. : La particularité exceptionnelle de ce chantier consistait à **démolir l'ensemble des planchers amiantés de l'immeuble afin de**

les reconstituer. Nous avons 7 niveaux de superstructure et 3 niveaux d'infrastructure à traiter en conservant la structure principale et les façades du bâtiment existant.

Des contraintes se sont ajoutées à cette spécificité avec une nappe d'eau à rabattre en permanence, une construction en limite parcellaire sur toute la périphérie, des parois parisiennes et la mise en place d'une extension sur l'arrière du site qui nécessitait de démolir et de refaire le radier au troisième niveau de sous-sol.

Avant d'attaquer la démolition, l'immeuble a été équipé de capteurs afin de surveiller le comportement de la structure et des murs voisins. Nous avons bâti une **séquence d'intervention en silos** en divisant en 8 parties le bâtiment afin d'échelonner les démolitions. L'objectif était de conserver le contreventement de l'ensemble des éléments structurels.

Afin de **ne pas surcharger la structure existante de l'immeuble**, nous avons utilisé le système Cofradal d'Arcelor Mittal. Le Cofradal est un système de plancher composite intégré. Il s'agit d'un plancher collaborant fabriqué en usine, intégrant la sous-face finie, les aciers et de la laine de roche. La sous-face est en acier prélaqué avec une finition faite en usine. Sa légèreté et ses performances structurelles lui permettent de franchir de grandes portées, jusqu'à 7 mètres sur le projet. Cette solution technique a permis de réduire le poids de la dalle d'environ 50% par rapport à une dalle traditionnelle. La résistance au feu nécessaire et une bonne performance acoustique ont été assurées par la masse de béton mise en œuvre. Nous avons ainsi reconstitué l'ensemble des planchers amiantés en Cofradal et limité le nombre de reprises sur les fondations existantes.

Comment se positionne Spie Batignolles sur l'enjeu grandissant du renouvellement de la ville sur elle-même ?

P-E. N. : Accompagner les territoires face à la nécessité d'un développement plus durable est au cœur de l'action de Spie Batignolles. Le groupe Spie Batignolles dans le cadre de sa politique de responsabilité sociétale a pris l'engagement de **mobiliser tous les leviers pour lutter contre le changement climatique**. Sur chaque chantier, nos équipes veillent à maîtriser le bilan carbone de l'opération, en développant notamment des solutions d'économie circulaire.

Concernant l'enjeu du renouvellement de la ville sur elle-même, Spie Batignolles a toujours été présente sur les **opérations complexes en centre-ville**, et à ce titre les opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation des immeubles existants sont un domaine d'activité privilégié par le groupe. Vauban 27 est l'exemple parfait d'un développement cohérent et vertueux. Nul doute que l'avenir sera constitué d'une multiplication de ce type d'opération de réhabilitation lourde.

Plusieurs entreprises du groupe Spie Batignolles interviennent sur le chantier Vauban 27. Quelles synergies avez-vous tiré de ce travail en famille ?

P-E. N. : Le travail en commun de plusieurs entreprises du groupe Spie Batignolles est une démarche que nous poussons régulièrement sur nos grands chantiers. Nous nous connaissons parfaitement, et il est évident que cela simplifie les échanges, notamment lorsque nous devons faire face à des imprévus. Nous sommes **plus agiles dans la résolution des**

problèmes rencontrés ensemble, ce qui n'est pas toujours le cas lorsque nous intervenons avec des prestataires extérieurs au groupe. Le niveau d'exigence est encore plus poussé avec des entités du groupe, cela se fait en parfaite collaboration au niveau des études et au niveau du chantier.



**BIEN
VE À
L'ÉSEG
NUÉ**











 **IESEG**
SCHOOL OF MANAGEMENT

ZONE
30
P



jardin
Vauban





THEFOODBOX





























Cet ouvrage a bénéficié du soutien de :



L'ensemble des intervenants du projet Vauban 27 ont une pensée toute particulière pour Laurent Bouillet, Directeur Exploitation et Développement Opérationnel Hauts-de-France, Spie Batignolles Nord, décédé le 24 novembre 2023.

VAUBAN
27

© IÉSEG, Nacarat, Carré, link lab, Nortec, Agence Odile Guerrier & Associés, Socotec, Spie Batignolles
Tous droits réservés - Edition 05/2024

PHOTOS & ILLUSTRATIONS : Samuel Dhote, Nacarat, link lab.

CONCEPTION : Lorant Blin, Rémi Foulon, Samuel Dhote, Stéphane Degroote.

IMPRESSION : Imprimerie Gantier, Hauts-de-France, labellisée Imprim'Vert.

VAUBAN 27

NACARAT

CARRÉ

ÉSEG
SCHOOL OF MANAGEMENT

link lab

spie batignolles
/construction régions