

L'Ilot Partenord Habitat à Lille

Un Programme Immobilier Global, Innovant et Responsable

Fiche technique :

Maîtrise d'ouvrage : Partenord Habitat

Architecte : Coldefy

Architectes associés : TAG Architectes, Paindavoine Parmentier Architectes

Bureaux d'études : TPF.I Ingénierie, VS-A ingénierie et design de l'enveloppe

Paysagiste : BASE Paysagistes

Entreprise de construction : Nord France Constructions Fayat

Budget : 29M€

Surface : 14 650 m² dont 9 807 bureaux, 3 970 m² de logements, 956 m² commerces, 232 places de parkings (30 pl. logements, 40 pl. bureaux, 162 pl. siège social)

Lieu : Lille, France

Livraison : Livraison septembre 2020 (lauréat concours 2017)

Programme : Construction du nouveau siège social de Partenord Habitat, de commerces, de bureaux et de 50 logements locatifs avec un parking.

Démarche environnementale : Certifications RT 2012, BEPOS Effinergie 2013, HQE, H&E Cerqual (logements), E2C1 (logements)

Présentation

Au cœur d'un **quartier en pleine mutation** dans la ZAC Porte de Valenciennes, l'ilot Partenord propose de faire entrer la ville de Lille dans la **troisième révolution industrielle** via un **projet mixte** intégrant le siège de Partenord Habitat (l'Office Public de l'Habitat du département Nord), des bureaux, des logements ainsi que des commerces. Le projet prend place sur un lot qui occupe une **position stratégique**, à l'entrée de la ville de Lille, au croisement de la rue de Cambrai et du Boulevard de Belfort. Le long de ces deux axes, l'édifice émerge du sol et dessine trois entités distinctes : les bureaux, le siège et les logements, réunis par un socle commun.

Plus précisément, le projet comprend :

- **50 logements locatifs**
- **Un ensemble de bureaux locatifs** décomposé en 7 plateaux
- **5 cellules commerciales** réparties de part et d'autre du siège
- **Le siège social de Partenord Habitat**
- **Un parking** de 232 places de stationnement en sous-sol destinées aux logements, aux bureaux locatifs et au siège.

Le siège de Partenord se positionne à l'angle de la parcelle comme **point phare rayonnant** pour la métropole, en assurant sa visibilité sur le territoire lillois.

Coldefy

Le projet propose une **dualité entre des façades urbaines affirmées et un cœur d'îlot** à l'abri de l'effervescence métropolitaine qui constitue **un espace de détente privilégié** pour les usagers. La multiplicité et équité des espaces extérieurs offrent à chaque usagers, locataires, employés, commerçants, un **cadre de vie agréable ouvert sur un environnement riche en biodiversité**.

Des montants en terre cuite ornent l'édifice selon des dimensions et des rythmes variés. Un événement est créé le long du Boulevard de Belfort, prenant la forme d'une **fenêtre urbaine** composée de trois faces en verre réfléchissant. Ce miroir sur la ville devient un **exhausteur des flux et des relations humaines**.

Plus que des gestes architecturaux, les dispositifs mis en place offrent une qualité d'usage adaptée à chaque programme. La sobriété affichée en façade urbaine initie une rigueur structurelle et fonctionnelle permettant de répondre aux exigences programmatiques de la manière la plus claire.

Démarche environnementale

Sur le plan environnemental, Partenord se saisit pleinement des **exigences de la Troisième Révolution Industrielle et de la transition énergétique** par la mise en œuvre pragmatique de procédés appropriés pour le projet : récupération et stockage des eaux grises et énergies fatales, utilisation des énergies renouvelables comme les panneaux solaires, optimisation de la consommation électrique notamment par la mise en place de radiateurs numériques. 80% des besoins de chaleurs hivernaux des logements locatifs seront couverts par la valorisation des apports excédentaires de chaleur du siècle (c'est l'**énergie fatale**).

La valorisation de cette énergie, l'interconnectivité des bâtiments et les objectifs de performances en termes d'exploitation et de maintenance (intégration du BIM), constituaient des défis relevés pour un projet d'avenir inscrit dans le cadre de la transition énergétique.

Le projet incarne une façon de repenser notre mode de développement et le type de société dans laquelle nous voulons vivre pour l'épanouissement et l'émancipation de chacun.

I - Le siège social de Partenord Habitat

- Volume et façades

Le principe général de façade de l'ensemble du projet attribue un système de bardage propre à chaque entité programmatique : siège (et socle), bureaux et logements (exceptée la façade sud). Cette distinction permet d'identifier les programmes tout en conservant une cohésion d'ensemble avec l'emploi des mêmes matériaux, la terre cuite émaillée et l'aluminium, mis en œuvre sous différentes formes.

La fenêtre urbaine donnant sur le Boulevard de Belfort, se veut épurée par la mise en œuvre d'un système de mur rideau VEC. Elle se compose de deux plans verticaux (façades cafétéria et bureaux locatifs nord) et d'un plan horizontal en sous-face des bureaux locatifs.

Depuis l'extérieur, le siège est élancé, les strates sont proportionnées entre elles. Depuis l'intérieur, les zones de bureaux sont facilement exploitables du fait de l'orthogonalité des espaces.

L'îlot propose de larges espaces extérieurs et des terrasses sur différents niveaux (R+3 et R+6 notamment). Les proportions et aménagements des jardins et terrasses en cœur d'îlot au rez-de-chaussée, R+1 et R+2 sont optimisées pour faciliter leur appropriation par les usagers du siège et accueillir des arbres de grande envergure.

- Programme et fonctionnalité

Le rez-de-chaussée accueille un jardin de pleine terre en cœur d'îlot, un local cycle, une imprimerie, des locaux-supports et l'atrium. Ce dernier se développe sur une triple hauteur et est positionné à l'angle du carrefour pour marquer l'entrée du siège.

Coldefy

Le R+1 accueille le pôle de salles de réunion mutualisées. Ce volume est divisible en 6 pièces avec des cloisons mobiles. Cet étage intègre également la salle du grand conseil (d'une capacité de 50 personnes) et une salle à manger privée reliées entre elles par une porte dérobée. Ces 3 entités fortes du bâtiment partagent une grande terrasse accessible partiellement couverte de 175 m².

La cafétéria du siège prend place au R+2. Avec l'atrium, elle constitue le cœur du siège par sa fonction communautaire et sa qualité d'usage : une double hauteur donnant sur un espace de coworking au R+3, un volume traversant largement éclairé donnant sur 2 terrasses distinctes éclairées tout au long de la journée.

Sur les étages courants de bureaux, le projet répond aux attentes de « bureaux 2030 » fixés par la maîtrise d'ouvrage : ils sont majoritairement partagés et dotés d'espaces collaboratifs.

- RDC : Bureaux des syndicats
- R+1 : Direction logistique
- R+2 : Direction gestion locative, direction marketing et développement social
- R+3 : Direction des systèmes d'information
- R+4 : Direction des affaires juridiques
- R+5 : Direction comptabilité
- R+6 : Direction communication
- R+8 : Direction de l'expertise technique de l'habitat et département patrimoine
- R+7 et R+8 : Direction développement

La distribution verticale du siège est concentrée en un noyau commun, intégrant un escalier Chambord et les ascenseurs. Il contient en outre l'ensemble des gaines pour les fluides et réseaux, les sanitaires ainsi que les locaux techniques et ménage.

II. Les bureaux locatifs

- Volume et façades

Les bureaux locatifs profitent de deux terrasses réparties sur les plateaux (R+2, R+4).

L'enveloppe est composée de brise-soleils en aluminium orientés selon l'exposition. Le rythme est harmonisé sur l'ensemble des façades suivant un pas de 90cm adaptée à la trame de bureaux.

- Programme et fonctionnalité

Les plateaux de bureaux sont fonctionnels et lisibles. A l'instar du siège, l'unique noyau des bureaux locatifs a été condensé pour contenir tous les flux (humains, réseaux, fluides) mais aussi les locaux mutualisés (sanitaires, local ménage), libérant ainsi au maximum les plateaux.

III. Logements

- Volume et façades

Le volume du bâtiment de logements est simple, en cohérence avec l'ensemble du projet.

Des terrasses végétalisées agrémentent les R+1, R+4 et R+9.

Coldefy

Celle du R+9 est dédiée au potager collectif de l'immeuble. Ce potager est tourné vers le cœur de l'îlot, protégé du vent. Il est accessible depuis les parties communes, une rampe permet aux personnes à mobilité réduite d'en profiter également. Un espace abrité intérieur, distinct de la circulation commune, est dédié au fonctionnement du potager.

Une terrasse au R+7 est accessible pour les usagers des appartements, en complément de leur loggia respective.

Une terrasse au R+10 accueille des panneaux photovoltaïques et une CTA de logements.

Des trumeaux rythment l'ensemble des façades Nord, Ouest et Est. La façade sud tournée vers le cœur d'îlot est dotée d'un traitement particulier en brise-soleil.

- Fonctionnalité

La répartition des typologies des 50 appartements au sein du bâtiment est la suivante : 15 T2, 20 T3, 10 T4 et 5 T5.

- Les niveaux R+1, R+2, R+3 de la première strate comprennent chacun 3 T2, 2T3, 2T4.

- Les niveaux R+4, R+5, R+6 de la deuxième strate intègrent chacun 1T2, 2T3, 1T4, 1T5.

- Les niveaux R+7, R+8 de la dernière strate se décomposent en 1T2, 3T3, 1T5.

- Le niveau R+9, où l'on trouve le potager, est divisé en 1T2, 2T3, 1T4

En termes d'aménagement des appartements, les balcons filants de la façade sud sont agrémentés de loggias.