

ARCHITECTURE & DESIGN

ARCHISTORM

HORS-SÉRIE #42

MAES ARCHITECTES URBANISTES



MAES

ARCHITECTES
URBANISTES

LILLE PARIS CANNES BORDEAUX

SOMMAIRE

03 ÉDITO
EDITORIAL

04 ENTRETIEN AVEC
HUBERT MAES
INTERVIEW WITH
HUBERT MAES

10 CHAPITRE UN
ÉQUIPEMENTS
CHAPTER ONE
FACILITIES

30 CHAPITRE DEUX
HABITAT
CHAPTER TWO
RESIDENTIALS

46 CHAPITRE TROIS
HÔTELLERIE
CHAPTER THREE
HOTELS

60 CHAPITRE QUATRE
URBANISME
CHAPTER FOUR
URBANISM

70 CHAPITRE CINQ
TERTIAIRE
CHAPTER FIVE
TERTIARY

80 CHAPITRE SIX
SANTÉ
CHAPTER SIX
HEALTHCARE

93 NOS
PARTENAIRES
OUR PARTNERS

ÉDITO



Porter le drapeau d'une équipe constituée d'une cinquantaine de collaborateurs inspire une exaltation quotidienne. Une équipe de 37 ans de moyenne d'âge, empreinte de valeurs louables et d'humilité, consciente de la responsabilité sociétale de son métier et des exigences professionnelles qui en découlent.

Au-delà des titres et des cultures, le « passeport MAES » est remis à ceux embrassant les qualités suivantes : empathie naturelle, bienveillance, passion... Ni le génie éclairé, ni le designer tendance, ni le discours doctrinal n'ont leur place au sein des murs du groupe MAES Architectes Urbanistes.

L'écoute, si ! L'écoute de l'autre, des autres, des habitants, des usagers, des élus, des partenaires du contexte, de l'histoire et des enjeux est sur-déterminante. L'écoute de l'évolution de la société et des retours d'expériences est terreau d'innovation.

Pour nous, l'œuvre architecturale est un acte collectif qui doit aspirer à l'anonymat.

Hubert MAES
Fondateur du Groupe MAES Architectes Urbanistes

Carrying the flag for a team of about fifty colleagues is a constant thrill. A team whose average age is 35, imbued with laudable values and great humility, aware of the social responsibilities their work involves and the resulting standards that must be achieved.

Irrespective of people's titles and backgrounds, the "MAES passport" is granted to those who demonstrate natural empathy, kindness, and passion. Enlightened geniuses, trendy designers and dogmatists have no place within the walls of MAES Architectes Urbanistes—but an ability to listen is welcomed with open arms.

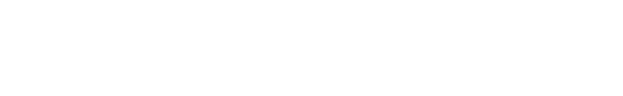
An ability to listen to others—to residents, to users, to council officials, to partners within a particular context, in response to a particular history and particular challenges—is a decisive factor, and awareness of how society is changing and an ability to respond to feedback are rich sources of innovation.

For us, architecture is a collective act that must aspire to anonymity.

Hubert MAES
Founder of MAES Architectes Urbanistes Group

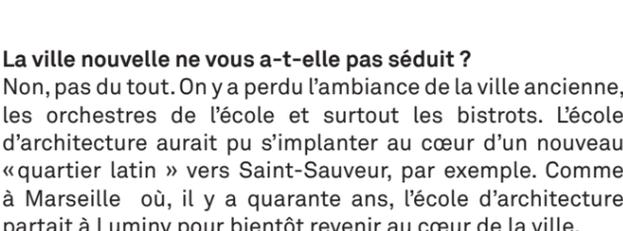
Merci à / Thanks to: Moshir Al Aghbari, Djamilla Arar, Christophe Arriat, Jean-Loup Baldacci, Murielle Ballenghien, Constance Barbier, Pierre Benoist, Marion Bertrand, David Besson, Antony Blondelle, Bernard Blondelle, Maéva Blondelle, Corinne Briche, Olivier Briche, Baptiste Bully, Alexandra Choquet, Jorge Covarrubias, Benoit Dargent, Franck Dechaumes, Nicolas Delbecke, Anthony Delporte, Christelle Desmet, Floriane Dieu, Clara Ewald, Marie Goudalle, Aurore Gros, Anne-Sophie Haesebroeck, Camille Havez, David Jakubec, Tadj Lattar, Charles Lavandier, Juliette Leblanc, Alain Leroy, Joseph Lignier, Raphaël Loiseau, David Miraucourt, Agathe Mroczkowski, Arthur Naget, Lise Nollet, Julien Pitault, Benjamin Pollart, François Pouchelle, Antoine Pruvost, Valentin Radet, Maxence Reuet, Victoire Stopin, Benoit-Luc Tiberghien, Thomas Venet.

ENTRETIEN AVEC HUBERT MAES



Quelle est votre formation ?

J’ai effectué mes études d’architecture à l’école des Beaux-Arts de Lille. J’ai vécu les dernières années du boulevard Carnot, dans ce merveilleux bâtiment contemporain (signé Marcel Favier et Ludwik Peretz, 1959-1964) qui accueille aujourd’hui l’INPI (Institut National de la Propriété Industrielle) et qui n’a quasiment pas pris une ride. Nous y côtoyions toutes sortes de plasticiens, dessinateurs, graveurs, peintres et sculpteurs, à la cafétéria ou dans le grand hall où défilaient en silence les bustes et les corps des moulages en plâtre, petites nudités inconnues ou grands illustres moustachus… Puis j’ai vécu les premières années de l’actuelle école à Villeneuve-d’Ascq, dans un désert urbain sans vraiment d’échelle ni d’âme.



La ville nouvelle ne vous a-t-elle pas séduit ?

Non, pas du tout. On y a perdu l’ambiance de la ville ancienne, les orchestres de l’école et surtout les bistrots. L’école d’architecture aurait pu s’implanter au cœur d’un nouveau « quartier latin » vers Saint-Sauveur, par exemple. Comme à Marseille où, il y a quarante ans, l’école d’architecture partait à Luminy pour bientôt revenir au cœur de la ville. La conception même de l’urbanisme des années soixante-dix en France négligeait totalement l’importance de l’espace public comme vecteur de lien social.

Il est à noter que le dessin de la ville nouvelle de Villeneuve-d’Ascq est contemporain, contrairement à celui de la ville universitaire de Louvain-la-Neuve en Belgique. Il s’agit d’un projet urbain porté par des universitaires, des historiens, des philosophes, mettant en musique un urbanisme relationnel, une trame urbaine à l’échelle humaine, à l’échelle du piéton, un espace public propice à la rencontre, au partage.



Vos modèles sont donc ailleurs ?

Effectivement, dans les pays et les cités bénéficiant d’une tradition, d’une culture urbaine, en premier lieu desquels l’Italie bien sûr, et notamment la Toscane, mais aussi les Flandres, Bruges, Gand… *L’Art de bâtir les Villes* de Camillo Sitte (1889) : une bible… La vie quotidienne de Lucques en 2020 est riche d’enseignements. Mon diplôme en 1982 a précisément porté sur le tissage d’un parcours piétonnier au cœur du quartier universitaire de Vauban-Lille (1 km) : une succession de séquences visuelles et d’espaces publics de proximité dédiés à la ville collective. Le point de départ de ce parcours était le palais Rameau, temple de l’horticulture (1879) reconnu comme tel pendant des décennies dans toute l’Europe, et menacé de démolition. Avec mon ami Michel Ripoll, nous nous sommes portés au chevet dudit palais en répondant au « concours européen d’Architecture solaire passive 1982 ».

Primé à l’occasion de ce concours, le projet a conduit à un classement à l’inventaire des monuments historiques.



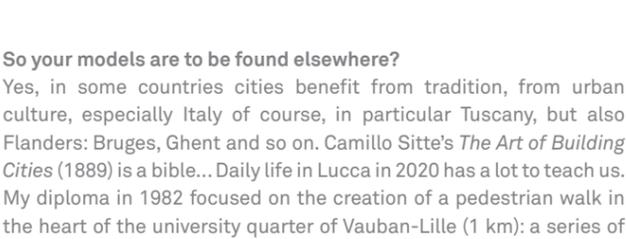
What is your training background?

I studied architecture at the Ecole des Beaux-Arts in Lille, at the time when the school was still on the Boulevard Carnot, in the wonderful contemporary building designed by Marcel Favier and Ludwik Peretz in 1959-1964 that is now home to the INPI (Institut National de la Propriété Industrielle) and which has hardly aged at all. We met all sorts of artists, engravers, painters and sculptors in the cafeteria and the big hall with its rows of silent plaster busts and figures including small unknown nudes and great personalities with bushy moustaches… Then I spent a few years at the new school in Villeneuve-d’Ascq, in an urban desert with no real scale or soul.



The very concept of urban planning in France in the seventies totally neglected the importance of public space as a vector for social connections.

It should be noted that the design of the new town of Villeneuve-d’Ascq is contemporary, unlike that of the university town on Louvain-la-Neuve in Belgium, which is an urban project supported by academics, historians and philosophers based on relational urbanism, an urban pattern on a human scale, on the scale of the pedestrian, and public space that lends itself to interaction and sharing.



So your models are to be found elsewhere?

Yes, in some countries cities benefit from tradition, from urban culture, especially Italy of course, in particular Tuscany, but also Flanders: Bruges, Ghent and so on. Camillo Sitte’s *The Art of Building Cities* (1889) is a bible… Daily life in Lucca in 2020 has a lot to teach us. My diploma in 1982 focused on the creation of a pedestrian walk in the heart of the university quarter of Vauban-Lille (1 km): a series of visual sequences and public spaces devoted to collective urban living.



The departure point for the walk was the Palais Rameau (1879), which had been known for decades throughout Europe as a temple of horticulture and which was threatened with demolition.

My friend Michel Ripoll and I came to the palace’s rescue by responding to the “European Competition for Passive Solar Architecture” in 1982. The project won the competition, and led to the building being listed as a historic monument.

Vous avez même publié un ouvrage sur ce bâtiment et votre projet. On peut y lire des propos que vous tiendriez encore aujourd’hui…

En effet, notre groupe s’est au fil du temps révélé dans la métamorphose des lieux, la mutation, le changement de destination de sites chargés d’histoire.

Chacune de nos interventions repose sur une grande politesse envers l’histoire du lieu, son inscription dans le paysage urbain, sa présence dans la mémoire collective… La projection, la déclinaison d’une nouvelle histoire tout en préservant l’unité du site et la révélation de sa richesse architecturale ont toujours été les défis majeurs de nos projets de reconversion patrimoniale. Il est vrai que la démarche originelle de notre projet de reconnaissance du palais Rameau reposait fondamentalement sur une conception bioclimatique, avec un rôle majeur du végétal, dans le performanciel énergétique. La DRAC a finalement classé le bâtiment, mais nous avons continué à réfléchir à ces questions, ce qui fait que l’écologie est implicite dans tous nos projets. Cela sans militantisme particulier, il s’agit plutôt de bon sens. D’ailleurs, 35 ans plus tard, nous livrons le Rizomm, à 200 m du palais Rameau, un bâtiment à énergie positive, conduit au sein du groupe par Thomas Druon et Olivier Knapen, associés depuis 2014.



L’agence de Lille est aujourd’hui située dans le quartier Vauban-Esquermes, mais vous vous êtes d’abord installés dans le Vieux-Lille.

La proximité, l’ancrage, la vie de quartier…

C’est ce que nous aimons.

En 1983, la première agence s’est naturellement implantée au cœur du secteur sauvegardé lillois en pleine mutation. Nous avons commencé avec un studio, deux planches à dessin et une machine à café. C’est là que l’ADN du groupe s’est formé, avec des projets de petite échelle, de la réhabilitation. Nous avons réalisé dix-sept chantiers dans le Vieux-Lille. L’agence a en quelque sorte été le cordonnier de ce quartier. Aujourd’hui, l’équipe lilloise reste effectivement inscrite au cœur d’un quartier, sur l’ancienne place du village d’Esquermes (1000 m² développés et un jardin de 2000 m²). L’agence parisienne au cœur du quartier de l’Odéon (rue Monsieur-Le-Prince), celle de Bordeaux, cours de Tournon, celle de Cannes, rue d’Antibes… au cœur de la vie, au cœur de la ville.



Quels sont les projets majeurs qui ont permis au groupe de connaître l’expansion dont il jouit aujourd’hui ?

Le Crédit Mutuel du Nord nous a accordé une confiance sans faille pendant vingt ans. Une agence bancaire à la fois, puis le siège social place Richebé en 1993 et ses extensions progressives. Ensuite, le groupement hospitalier de l’Institut catholique de Lille nous a confié la réalisation de l’hôpital Saint-Vincent au cœur du quartier Moulin en 2002. Puis, le projet de l’Hermitage Gantois a fortement contribué à démontrer la capacité de notre équipe à conduire des projets d’envergure, grâce notamment au dialogue instauré avec la DRAC de l’époque : Richard Martineau et les conservateurs régionaux des monuments historiques : Philippe Moreau et Jacques Philippon.

You even published a book on the building and your project. It contains statements that you would still make today.

Yes, our group has, over time, revealed its skill in transforming buildings and repurposing historic sites.

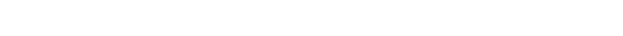
Each of our interventions is based on a great deal of respect for the history of the place, the way it fits into the urban landscape, its presence in the collective memory, and so on.

Projecting and developing a new history while preserving the unity of the site and revealing its architectural richness have always been the major challenges involved in our heritage conversion projects. It’s true that the original approach to getting the Palais Rameau recognised as a historic monument was based on a bioclimatic design where plants played a major role in energy efficiency. The DRAC ended up listing the building, but we carried on thinking about these issues, which means that ecology is implicit in all our projects. We’re not overly militant: it’s more a question of common sense. And 35 years later we’re completing the RIZOMM, 200 metres from the Palais Rameau: a positive-energy building designed by Thomas Druon and Olivier Knapen, who have been partners since 2014.



The Lille offices are now in the Vauban-Esquermes district, but you were initially located in the old town of Lille.

We like the idea of proximity and being anchored in the life of a local community. In 1983, the firm naturally had its offices in the heart of the protected area of Lille, which was undergoing a lot of transformations. We started out with a studio, two drawing boards and a coffee machine. That’s where the group’s DNA was formed, with small scale rehabilitation projects. We did seventeen projects in the old town: in a way we were like the local shoemenders! Today the Lille team remains in the heart of the district, on the former village square of Esquermes (1,000 sq.m. of buildings and a 2,000 sq.m. garden). The Paris offices are in the heart of the Odéon district (on Rue Monsieur Le Prince), the Bordeaux offices are on the Cours de Tournon, and the Cannes offices are on the Rue d’Antibes… always in the heart of life and in the heart of the city.



What major projects allowed the group to expand into what it is today?

The Crédit Mutuel du Nord has placed its unfailing trust in us for twenty years. We worked on one branch at a time, then designed the headquarters on the Place Richebé in 1993, which we gradually extended. Then the hospital department of the Institut Catholique in Lille commissioned the Saint-Vincent Hospital in the Moulin district in 2002. The Hermitage Gantois project really helped us to demonstrate our team’s ability to run large-scale projects, thanks especially to the productive dialogue we had with the DRAC at the time: Richard Martineau and the Regional Historic Monuments Officers Philippe Moreau and Jacques Philippon.



Olivier Knapen, Anne-Sophie Garbe, Jérôme Decroocq, Hubert Maes, Laetitia Maes, Luc Maes, Thomas Druon, Camille Jacoulet et Éric Thirion.

L'Hermitage Gantois est en effet un projet emblématique du point de vue de la création dans l'existant.

Il faut rappeler que c'est un bâtiment classé monument historique; or, peu de personnes croyaient à l'idée qu'un hôtel cinq étoiles puisse y trouver sa place.

C'est un projet emblématique dans la mesure où il a démontré qu'au-delà des réserves justifiées, autour de tout projet de restauration-reconversion, la politesse envers le patrimoine est la base de notre savoir-vivre et le respect des lieux, le fondement de notre conduite. Toute greffe contemporaine n'intervenant que sous le prétexte de mise en valeur de l'existant et en réponse à la nouvelle vocation portée par la collectivité.

C'est ainsi que l'hôtellerie dans le bâtiment est devenue l'une de vos spécialités ...

Il est vrai qu'après L'Hermitage Gantois (2003), il y a eu l'hôtel Bourgtheroulde à Rouen (2010), puis l'hôtel du Louvre Lens (2018) et cette année, le Royal Hainaut à Valenciennes. L'arrivée en 2014 de la nouvelle génération d'architectes-associés et l'intégration d'une architecte du patrimoine ont multiplié nos interventions sur des sites patrimoniaux. Aujourd'hui, parmi les chantiers emblématiques de réhabilitation, nous pouvons citer : l'hôpital Marguerite-de-Flandre à Seclin (1240), les hospices de Douai (1752), le casino de Saint-Quentin (1920), les Grands Moulins de Paris à Marquette-lez-Lille (1922) et la brasserie Motte-Cordonnier à Armentières (1923). Sur le même thème, en 2018, nous avons livré la nouvelle Comédie de Saint-Étienne dont nous avons assuré la maîtrise d'œuvre opérationnelle en parfaite symbiose avec Jean-François Milou.

The Hermitage Gantois is indeed an emblematic project as far as working with an existing building is concerned.

You have to remember that it's a listed building, so not many people believed that the idea of using it as a five-star hotel would work.

It's an emblematic project insofar as it demonstrated that beyond justified reservations relating to any restoration and conversion project, a sympathetic approach to heritage forms the basis of our expertise, and a respect for buildings is the cornerstone of our approach. Any contemporary addition has to be justified by the way it highlights what already exists and responds to a new purpose supported by the local authorities.

Is that how hotels in converted buildings became one of your specialities?

It's true that after the Hermitage Gantois (2003), there was the Bourgtheroulde Hotel in Rouen (2010), then the Louvre-Lens hotel (2018), and this year the Royal Hainaut in Valenciennes. The arrival of the new generation of partners in 2014 and the fact that an architect who specialises in heritage-related architecture, joined the team, have increased the amount of work we do on historic sites.

Today's emblematic rehabilitation projects include: the Marguerite de Flandres Hospital in Seclin (1240), the Hospices de Douai (1752), the Saint Quentin Casino (1920), the Grands Moulins de Paris in Marquette-lez-Lille (1922) and the Motte-Cordonnier brewery in Armentières (1923). In the same vein, in 2018 we completed the Nouvelle Comédie de Saint-Étienne, which we project-managed in perfect symbiosis with Jean-François Milou.

Vous évoquez souvent la question de la méthode. Comment fonctionnez-vous lorsqu'un projet se présente ?

Plus que de méthode, nous parlerons d'organisation, de répartition, tant au niveau des associés, que des collaborateurs, reposant sur la reconnaissance de l'expertise et du talent de l'autre. Le secret d'une association durable repose sur cette reconnaissance dans la complémentarité, des dispositions naturelles et des appétences entre associés : Luc Maes, Camille Jacoulet et Thomas Druon ont apporté leur écriture innovante. Laetitia Maes et Jérôme Decroocq, la compréhension et l'écoute en amont des projets, notamment auprès des élus. Olivier Knapen et Anne-Sophie Garbe ont une prédisposition pour cadrer techniquement le sujet, et en assurer la conduite opérationnelle. Éric Thirion fait preuve de rigueur et d'une autorité naturelle nécessaire en phase chantier. Notre leitmotiv est que l'élu, en premier lieu le maire, soit un acteur central de tout projet impactant la cité, le quotidien. Le contexte, l'histoire du site et les enjeux précèdent la stricte programmation.

MAES Architectes Urbanistes, est-ce une affaire de famille ?

Jamais, avant qu'en 2013, un de nos jeunes associés, Jérôme Decroocq, n'aborde avec Laetitia, alors chargée d'études chez un aménageur, l'éventualité qu'elle rejoigne le bateau. Sinon, le scénario ne m'avait jamais effleuré l'esprit. En 2014, Laetitia arrive donc comme associée de l'agence lilloise et en 2019, elle a pris le gouvernail en tant que gérante statutaire. Luc, architecte depuis 2014, puis spécialisé dans le cadre du DSA « risques majeurs » à l'ENSA de Paris-Belleville, a bourlingué, travaillé à San Francisco, Singapour puis au sein du Studio Milou à Paris. Au dépôt de bilan de ce dernier, dont il reste le représentant en France, il décide de créer sa propre agence, c'est donc en 2015 que l'agence de Paris a été créée. Force est de constater qu'aujourd'hui le contexte professionnel incite à une préfiguration de « groupe » à l'aune de la mutualisation et de la pérennisation générationnelle.

Comment cela se traduit-il au sein du groupe ?

Une organisation par pôle d'une part (amont, conception, mise au point, chantier) et par chef de projet d'autre part. Cela permet un travail moins monotone : une même personne peut ainsi avoir à gérer du logement, de l'hospitalier ou de l'hôtellerie. Le chef de projet reste l'interlocuteur, le garant de la qualité architecturale tout au long de la vie du projet. Sur les sujets d'envergure, une équipe-projet est physiquement mise en place et un atelier spécifique est aménagé. Par exemple, pour le projet des Grands Moulins de Paris, une équipe de cinq personnes (projeteurs, graphistes, prescripteurs, économistes...) a été mobilisée pendant neuf mois dans une salle dédiée et autour d'un chef de projet. Chaque phase est supervisée par l'un des associés, mais le travail collectif est primordial. C'est le principe des « focus », réunions hebdomadaires consacrées à chaque projet : les chefs de projet font un peu leur grand oral devant leurs collègues, ils présentent la démarche architecturale et technique proposée.

Enfin, chaque associé maîtrise spécifiquement un domaine de compétence : urbanisme, logements, tertiaire, équipement, hôtellerie, santé.

You often talk about the question of method. How do you operate when a project presents itself?

Rather than method, we talk about organization and effective task allocation, both among partners and team members, based on the recognition of each person's special expertise and talent. The secret of a long-standing partnership relies on this recognition of the complementary skills, natural abilities and preferences of the partners: Luc Maes, Camille Jacoulet and Thomas Druon have brought their innovative design styles. Laetitia Maes and Jérôme Decroocq offer understanding and an ability to listen in the earliest stages of projects, in particular when talking to council officials. Olivier Knapen and Anne-Sophie Garbe are skilled at technical and operational management. Éric Thirion demonstrates thoroughness and natural authority during the build phase.

Our leitmotif is that council officials, and in particular mayors, should be central actors in all projects that have an impact on daily life in cities. The context, the history of the site and related issues always precede programming in the strictest sense.

Is MAES a family affair?

It never was until in 2013 one of our young partners, Jérôme Decroocq, suggested to Laetitia, who was working as an engineer for a developer, that she might come on board. Otherwise the idea wouldn't have crossed my mind.

In 2014, Laetitia arrived at the Lille office as a partner and in 2019 she took the helm as chief executive officer.

Luc, who had worked as an architect since 2014 and then specialised with a "Major Risks" diploma at ENSA Paris-Belleville, travelled around, working in San Francisco and Singapore, then at Studio Milou in Paris. When Studio Milou, which he continued to represent in France, went into liquidation, he decided to set up his own firm, so the Paris firm was established in 2015. Clearly the current professional context encourages a "group" setup where mutualisation and generational longevity are key.

How is that visible within the group?

In the way it's organised: we have a set of key departments (pre-project, initial design, adjustment, build) and a number of project managers. This makes the work less monotonous: the same person might have to deal with a housing project, a hospital or a hotel.

The project manager is the key person who ensures architectural quality throughout the life of the project. For large-scale projects, a project team is physically set up and a specific workshop created. For example, for the Grands Moulins de Paris project, a team of 5 people (design draughtsmen, graphic designers, quantity surveyors, etc.) was mobilised for a period of 9 months working in a dedicated room and run by a project manager. Each phase is supervised by one of the partners, but collective work is essential. This is the idea of the "focus meetings", which are weekly meetings devoted to each project: the project managers have to get up and do presentations in front of their colleagues, presenting the architectural approach and proposed techniques. Last but not least, each partner has specific mastery of an area of competence: urbanism, housing, tertiary, facilities, hotels and healthcare.

What role does new technology, especially BIM, play in the design process?

The quick sketch scribbled on a piece of paper remains the genesis of all our projects, providing a springboard for dialogue, exchange and criticism. It's often hard nowadays to find people who can draw freehand sketches...

Quelle est la place du dessin par rapport aux nouvelles technologies, le BIM notamment ?

Le « crobar », le jet spontané, l’esquisse crayonnée sur un coin de table, restent toujours la genèse de tout projet, le support de dialogues, d’échanges et de remises en cause. Il est souvent difficile aujourd’hui de trouver des collaborateurs maîtrisant cet art du dessin à main levée...

Bien entendu, en contrepartie, notre groupe est à la pointe des évolutions en termes d’outils informatiques, notamment la maquette numérique BIM. Elle permet une conception collaborative au sein même des équipes, comme avec nos partenaires de l’ingénierie. Un lourd travail de formation a été entrepris en 2015, nécessaire pour partager les informations et intégrer les différentes phases de projet. Nous avons en outre trois référents BIM au sein du groupe, qui sont en veille constante de façon à maîtriser les nouveaux usages.

Vous évoquez également une discipline nouvelle : la psychologie urbaine...

Personnellement, je me passionne pour une discipline non encore enseignée dans l’Hexagone, mais portée aujourd’hui par le cabinet Hurba sous le label déposé de « psychologie urbaine ». En amont de tous les ateliers participatifs, co-élaboratifs, et autres concertations, la démarche Hurba repose sur l’intervention exclusive de psychologues, experts de la psychologie environnementale appliquée, qui prennent le temps du terrain, de l’écoute, de la rencontre, de l’immersion, de la liberté, de la parole des habitants ou usagers.

Fondée sur une démarche déontologique affirmée, cette immersion se réalise hors présence des élus, services communaux et communautaires concernés. Nos équipes d’urbanistes n’interviennent qu’à l’issue de ce temps d’écoute, d’analyse et de restitution de la démarche Hurba. Nous vivons aujourd’hui le projet de renouvellement du quartier de la Briqueterie à Marcq-en-Barœul. L’équipe de Barbara Attia (Hurba), Claire Peucelle, la paysagiste, et nos urbanistes sont en parfaite osmose pour répondre aux fondamentaux résultant de la phase d’écoute : rites urbains, liberté urbaine, échelle humaine, environnement immédiat, qualité de vie, parcours urbains, accessibilité, sociabilité...

Et l’écoute passe aussi par la prise en compte d’une expertise extérieure...

L’apport d’expertise, de retour d’expériences, de culture, d’univers professionnels différents – anthropologues, sociologues, historiens, théologiens, poètes, géographes – s’avère toujours très enrichissant. Nous avons, à ce titre, vécu des échanges passionnants avec l’essayiste et directeur de la revue *Esprit* et auteur de *La Condition urbaine*, Olivier Mongin, lors de la transcription des valeurs et de la vision du quartier Humanité, portée par l’Université catholique de Lille en 2012.

Humanité, aux portes de Lille, consiste en la création d’un quartier à dominante santé/bien-être, avec deux habitants pour une personne âgée ou handicapée. C’est une passionnante aventure collective, qui a fait l’objet d’un livre entier.

But of course the group uses state-of-the-art design tools, in particular BIM digital modelling tools. This allows collaborative design within the teams and with our engineering partners. We undertook an extensive training programme in 2015 to allow us to share information and integrate all the different project phases. We also have three BIM experts within the group, who constantly on the lookout for new innovations we can use.

You also talk about a new discipline called “urban psychology”...

I’m really interested in a discipline that’s not yet being taught in France but that is being promoted by Hurba under the trademarked title of “psychologie urbaine”. Applied during the preparatory stages for participatory workshops and other cooperative initiatives, the Hurba approach is based on the exclusive intervention of psychologists specialising in applied environmental psychology who spend time meeting and listening to residents and users and allowing them to express themselves freely about the realities of the area in question.

Based on an assertively ethical approach, this immersive analysis takes place without the participation of council officials and local administrative departments. Our urban design teams only intervene once Hurba has completed this period of listening, analysis and feedback.

We’re currently working on the regeneration of the Briqueterie district in Marcq-en-Barœul. Barbara Attia (Hurba), Claire Peucelle the landscape designer, and our urbanists, are working in perfect harmony to respond to the fundamental points raised during the listening phase: urban rituals, urban freedom, the human scale, the immediate environment, quality of life, urban walks, accessibility, sociability, and so on.

And listening also involves taking external expertise into account.

External expertise, feedback, and input from people with different cultural and professional backgrounds (anthropologists, sociologists, historians, theologians, poets, geographers and so on) are always very enriching. For example we had some fascinating conversations with the essayist Olivier Mongin, who is editor of the journal *Esprit* and author of *La Condition urbaine*, when a study of the values and vision of the Humanité district was carried out by the Catholic University of Lille in 2012. Humanité, on the edge of Lille, involves the creation of a district focusing on health and wellbeing, with senior citizens and disabled people making up one third of its residents. It’s a fascinating collective adventure about which an entire book has been published.

Maes Architectes Urbanistes is now a group with several offices across France...

Here again our story wasn’t written in advance. For ten years now the necessity to plan for the long-term future of the firm, with its staff of around fifty people, has been an obsession, and the need to transfer knowledge to new generations is obvious. This is why for the past five years we’ve been working with Charlotte Deroubaix from Profeel, a management consultancy firm that specialises in knowledge transfer.

The entrepreneurial dynamic of the partners has led to the establishment of offices in four locations: Lille, Paris, Cannes and Bordeaux. Each office is independently managed, with its own strategies and its own environment, and operates under the name MAES Architectes Urbanistes. In 2020, the complementary nature of the Lille and Paris offices, in generational and professional terms, means that they will gradually be grouped together.

Maes Architectes Urbanistes est aujourd’hui un groupe avec plusieurs agences réparties sur le territoire français...

De ce point de vue-là non plus l’histoire n’a pas été pré-écrite. Le devoir, l’exigence de programmer, la pérennisation d’une agence d’une cinquantaine de personnes sont depuis dix ans une obsession ; la transmission intergénérationnelle, une évidence. C’est pourquoi nous nous faisons accompagner depuis cinq ans, par un cabinet spécialisé en accompagnement doux des transmissions, le cabinet Profeel, incarné par Charlotte Deroubaix.

La dynamique entrepreneuriale des associés a conduit à une quadruple implantation territoriale : Lille, Paris, Cannes et Bordeaux.

Chaque implantation est structurée autour d’une gérance autonome, porteuse de ses propres stratégies, de son propre environnement, sous le label « MAES Architectes Urbanistes ». En 2020, les complémentarités humaines, générationnelles et professionnelles entre l’agence lilloise et l’agence parisienne incitent à un regroupement progressif. Les agences de Cannes et Bordeaux conservent une autonomie prospective et une ouverture à l’international.

Et justement, l’international ?

Aujourd’hui, le groupe intervient sur différents programmes hôteliers, commerciaux et tertiaires en Afrique de l’Ouest. Nous sommes également engagés en équipes sur des projets hospitaliers gouvernementaux. Par ailleurs, du fait de la spécialisation de Luc Maes en maîtrise des risques majeurs, le groupe a été sélectionné pour répondre à l’appel à projet en Martinique dans le cadre des « Opérations d’habitats renouvelés sur les Outre-Mer, site Le Prêcheur ».

De qui vous sentez-vous proche dans la profession ?

J’ai certes eu la fierté de côtoyer professionnellement Jean-Michel Wilmotte et Jean-François Milou, tous deux esquisseurs de talent, mais notre proximité est à rechercher auprès de confrères ayant constitué une agence structurée et pérenne à l’image des cabinets anglo-saxons. Mais finalement mon admiration va surtout à la jeune génération, à ceux qui se passionnent, répondent, écoutent, guettent les opportunités d’innovation, devancent les changements de paradigmes... Je pense à AXO (urbanisme réglementaire), HURBA (écoute urbaine), LAND (bien-être urbain) ou encore PROFEEL (accompagnement humain).

The Cannes and Bordeaux offices remain independent and oriented towards international business.

Can you tell us more about your international operations?

The group is currently working on several projects for hotels and commercial and tertiary developments in West Africa. We’re also involved in teams working on government-led hospital projects. In addition to this, thanks to Luc Maes’ specialist skills in the field of major risk control, the group has been selected to respond to a call for projects as part of a scheme for the regeneration of housing in overseas territories, at Le Prêcheur in Martinique.

Who do you feel close to in professional terms?

It’s true that I’m proud to have worked alongside Jean-Michel Wilmotte and Jean-François Milou, who are both talented designers, but we feel closest to colleagues who have set up structured and long-lasting firms along the lines of British and American practices. But ultimately the people I most admire are members of the young generation: people of passion who really look out for opportunities to innovate and keep one step ahead of paradigm shifts... for example AXO (regulatory urbanism), HURBA (urban awareness), LAND (urban wellbeing) and PROFEEL (HR support).



CHAPITRE UN
ÉQUIPEMENTS

LE KIOSK

CONSTRUCTION D'UNE SALLE POLYVALENTE, D'UNE ÉCOLE DE MUSIQUE ET DE DANSE

MOA	Conception réalisation Rabot Dutilleul Partenariats
LIEU	Marquette-lez-Lille, 59
SURFACE	2 098 m ²
COÛT	4,4 M€ HT
PHASE	Livraison 2020

De par sa situation au cœur d'un quartier en pleine mutation, avec notamment la requalification des Grands Moulins, l'aménagement des berges à Marquette-lez-Lille, la construction du nouveau pôle Raquettes, l'aménagement du quartier Saint-Charles et de l'ancienne gare à La Madeleine, enfin la création d'un nouveau quartier de logements sur la rive opposée de la Deûle à Saint-André-lez-Lille, le site est au cœur d'une zone en devenir.

Le projet prend le parti d'un objet compact, à l'échelle du quartier, des usages et des usagers, dont les formes ciselées révèlent le dynamisme de l'équipement. Le bâtiment se déploie sur trois niveaux afin que son gabarit sur la rue de Lille ne soit pas en confrontation mais bien en dialogue avec les bâtiments avoisinants. Il en découle une réelle volonté d'affirmer un objet simple mais fonctionnel. Le nouvel équipement s'affirme comme un point fort dans la ville, facilement repérable dans son environnement sans qu'il y ait d'équivoque quant à son usage.

Entretien avec Maÿlis Duplouy, responsable de projets chez Rabot Dutilleul Partenariats

Vous êtes intervenue sur plusieurs aspects du chantier, comment avez-vous allié la pluralité des disciplines ?

Maÿlis Duplouy : Dès la phase de conception du projet, mon rôle a consisté à créer puis à faire perdurer pendant toute la durée du chantier le lien entre les concepteurs, le constructeur et le mainteneur. Conseillée par des experts juridiques, financiers et techniques, je bénéficiais d'une vision globale de l'opération, ce qui m'a permis de garantir la qualité, le délai et les coûts de l'opération et d'être l'interlocutrice privilégiée de la ville de Marquette-lez-Lille.

Quelle place accordez-vous à l'architecture dans votre réflexion ?
Ingénieure de formation, j'accorde, il est vrai, une importance significative aux composantes techniques d'un projet. Pour autant, je considère l'architecture comme la pierre angulaire de tout projet de construction : concevoir un ouvrage singulier, à l'identité affirmée mais en harmonie avec son environnement, voilà un défi auquel seule l'architecture est en mesure de répondre.

Que retenez-vous de ce projet ?

La qualité d'exécution des voiles de grande hauteur contribuant à l'architecture moderne et audacieuse conçue par le Groupe MAES Architectes Urbanistes, à la hauteur des ambitions et du dynamisme de la ville.

CLIENT	Design/Build Rabot Dutilleul Partenariats
LOCATION	Marquette-lez-Lille
FLOOR AREA	2,098 sq.m
BUDGET	4.4 M€ + tax
PHASE	Completed in 2020

MULTI-USE AUDITORIUM, MUSIC AND DANCE SCHOOL

This site is located in the heart of an area undergoing extensive regeneration, with the conversion of the Grands Moulins, the riverside development in Marquette-lez-Lille, the construction of the new Pôle Raquettes, the redevelopment of the Saint-Charles district and the former La Madeleine station, and the creation of a new residential neighbourhood on the opposite bank of the River Deûle at Saint-André-lez-Lille.

The building is deliberately compact to fit the scale of the district and its modes of use. Its sharply defined angles reflect the energy of the facility. The building is on three levels so that it does not clash with the height of the nearby buildings on the Rue de Lille, instead creating a dialogue with its neighbours and reflecting a genuine desire to create a simple but functional form. The new facility acts as a city landmark that is easy to identify within its environment and states its purpose without ambiguity.

Interview with Maÿlis Duplouy, project manager at Rabot Dutilleul Partenariats

You worked on several aspects of the construction. How did you combine the different disciplines?

Maÿlis Duplouy: From the design stage onwards, my role was to connect the designers, the construction firm and the maintenance firm, and to perpetuate that connection throughout the duration of the project. Advised by legal, financial and technical experts, I had an overall view of the operation, which not only allowed me to ensure that it met quality, schedule and budget requirements but also meant that I was the key contact for the Marquette-lez-Lille council.

What role does architecture play in your thinking?

I trained as an engineer, so it's true that I attach a lot of importance to the technical components of a project, but I still see architecture as the cornerstone of any construction project: designing a unique structure that has a strong identity but which is in harmony with its surroundings is a challenge to which architecture alone can respond.

What will you remember about this project?

The quality of execution of the high walls that form part of the bold, modern architectural design conceived by MAES, matching the ambitions and energy of the town.



GROUPE SCOLAIRE LEJOSNE

CONSTRUCTION D'UNE ÉCOLE MATERNELLE ET PRIMAIRE

MOA	Ville de Richebourg
LIEU	Richebourg, 62
SURFACE	3 517 m ²
COÛT	6,3 M€ HT
PHASE	Livraison 2014

La construction de ce nouvel établissement consiste à regrouper l'école maternelle et l'école primaire en un même lieu.

Les élèves sont accueillis respectivement dans quatre salles pour la maternelle et sept pour l'école primaire. L'équipement est complété par une garderie périscolaire et un restaurant scolaire, le tout permettant également d'accueillir les centres de loisirs.

Ce projet structurant, qui intègre la réalisation de voies d'accès sécurisées et d'espaces paysagers, va permettre au territoire de prendre une plus-value indéniable. Sur le plan urbain, il est conçu suivant un schéma où l'école redevient centrale, à proximité de tous les équipements sportifs. La réalisation est en mode HQE.

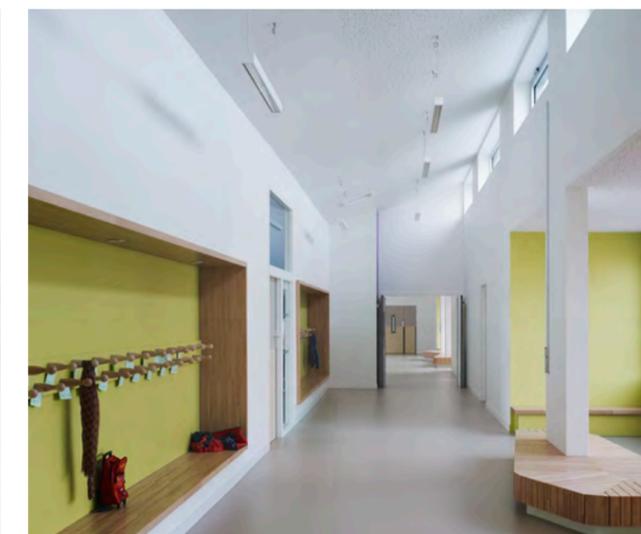
CONSTRUCTION OF NURSERY AND PRIMARY SCHOOL

This project involved grouping together a nursery school and a primary school.

There are 4 nursery school classrooms and 7 for the primary school pupils. The complex also includes a childcare unit and dining room, and can also be used as a recreation centre (for *centres de loisirs*).

The project includes secure access routes and landscaped areas, and brings undeniable added value to the local area. In urban terms, it is designed so that the school once again plays a central role, in close proximity to all the local sports facilities. The buildings are compliant with HQE (high environmental quality) design standards.

CLIENT : Richebourg Council
 LOCATION : Richebourg
 FLOOR AREA : 3,517 sq.m.
 BUDGET : 6.3 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2014



ÉCOLE DU RIZOMM

RÉHABILITATION EN SITE OCCUPÉ DU BÂTIMENT UNIVERSITAIRE

MOA Institut Catholique de Lille
 LIEU Lille, 59
 SURFACE 7 600 m²
 COÛT 7,6 M€ HT
 PHASE Livraison 2018



Réhabilitation lourde en site occupé de l'école du Rizomm, l'ISEA, l'IDDR et le Centre d'Études et de Recherche. Elle héberge les espaces pédagogiques mutualisés pour les activités d'enseignements, des espaces dédiés aux utilisateurs ainsi qu'à une activité tertiaire. L'ensemble de ces entités s'articule autour des espaces de distribution et de vie.

Le concept architectural est de rationaliser les façades issues de trois phases de construction distinctes ayant entraîné une certaine disparité de traitement.

L'objectif de cette réhabilitation est de former une seule entité, d'unifier la façade et de créer une entrée centrale commune. Pour ce faire, l'utilisation de bardeaux en terre cuite a été une évidence. Ce matériau représente également un atout esthétique, car il permet de créer un effet aléatoire grâce à des tailles et des couleurs différentes. Pour arriver à un tel résultat, six couleurs dont deux émaillées, trois hauteurs différentes, 6 km de barreaux et 240 m³ de laine minérale ont été nécessaires.

Au-delà d'une architecture étonnante, ce *smart building* est un démonstrateur socio-technique de la performance énergétique. Véritable acteur de la transition écologique lilloise, il a pour but de consommer l'énergie qu'il produit, *via* la toiture entièrement recouverte de panneaux photovoltaïques. La conception de la façade s'oriente vers trois axes : l'isolation thermique, la production d'énergie et la maîtrise des apports solaires.

Ce bâtiment à énergie positive a été conçu selon différentes intentions : réduire l'empreinte carbone, améliorer le confort des usagers, créer un outil pédagogique, inscrire le projet dans la troisième révolution industrielle, etc.

REHABILITATION OF UNIVERSITY BUILDING (OCCUPIED SITE)

This project involved the extensive rehabilitation of the site occupied by the École du Rizomm, the ISEA, the IDDR and the Centre d'Études et de Recherche. It houses shared teaching facilities, spaces dedicated to users, and offices. All these entities are arranged around the circulation and public areas.

The architectural concept involved rationalising the façades created during 3 distinct building phases, which had led to a sense of visual disparity.

The aim of the rehabilitation was to form a single entity, to unify the façade, and to create a central shared entrance. To achieve this, the use of terracotta facing was clearly an appropriate solution. This material is also of aesthetic value as it allowed us to create a random effect by using different sizes and colours. 6 colours (two of which are enamelled), 3 different heights, 6 km of terracotta strips and 240 cu.m. of mineral wool were required to achieve the desired effect.

As well as its surprising design, this Smart Building is a social and technical demonstrator of energy efficiency. It plays an active role in the ecological transition of Lille, its aim being to consume the energy it produces thanks to its roof entirely covered in solar panels. The design of the façade has three main aims: thermal insulation, energy production and sunlight control.

This positive-energy building embodies a range of different intentions: to reduce its carbon footprint, to improve user comfort, to create a teaching tool, to integrate the project into the Third Industrial

CLIENT : Institut Catholique de Lille
 LOCATION : Lille
 FLOOR AREA : 7,600 sq.m.
 BUDGET : 7.6 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2018



CAMPUS IMMD-LEA

CONSTRUCTION DU NOUVEAU CAMPUS UNIVERSITAIRE

MOA	EIFFINOV - Université Lille 2 (PPP)
LIEU	Roubaix, 59
SURFACE	7 650 m ²
COÛT	16,2 M € HT
PHASE	Livraison 2012

Le nouveau pôle universitaire regroupant les entités IMMD et LEA sur le site de l'îlot Gare-de-Roubaix est un vrai symbole, qui marque l'entrée de ville. Reflétant l'institution, son identité se veut singulière, dynamique, attractive et emblématique.

La fluidité de sa volumétrie en fait un objet sobre, renvoyant à l'idée d'une forme précieuse et technologique, à l'esthétisme fort et contemporain. Notre projet se compose de deux volumes complémentaires : un volume haut ponctue le boulevard tel un marqueur urbain, tandis qu'un second volume, bas et aux formes plus élancées, cadre la cour de la Petite-Vitesse. L'entrée est placée à l'angle du pignon et du parvis et marque ainsi le boulevard.

Le bâtiment se voit entièrement et uniformément recouvert d'une peau en aluminium. Des cassettes de différentes tailles et aux finitions distinctes sont réparties sur les façades de manière aléatoire. Associée à des menuiseries en verre extérieur collé, la vêtue du bâtiment devient lisse et forme une seule et même entité homogène.

Jouant avec les reflets, le bâtiment vibre dans sa totalité. Dans la continuité du corridor écologique, l'ensemble de la toiture du volume bas est végétalisé autour d'une terrasse accessible aux usagers.

CONSTRUCTION OF NEW UNIVERSITY CAMPUS

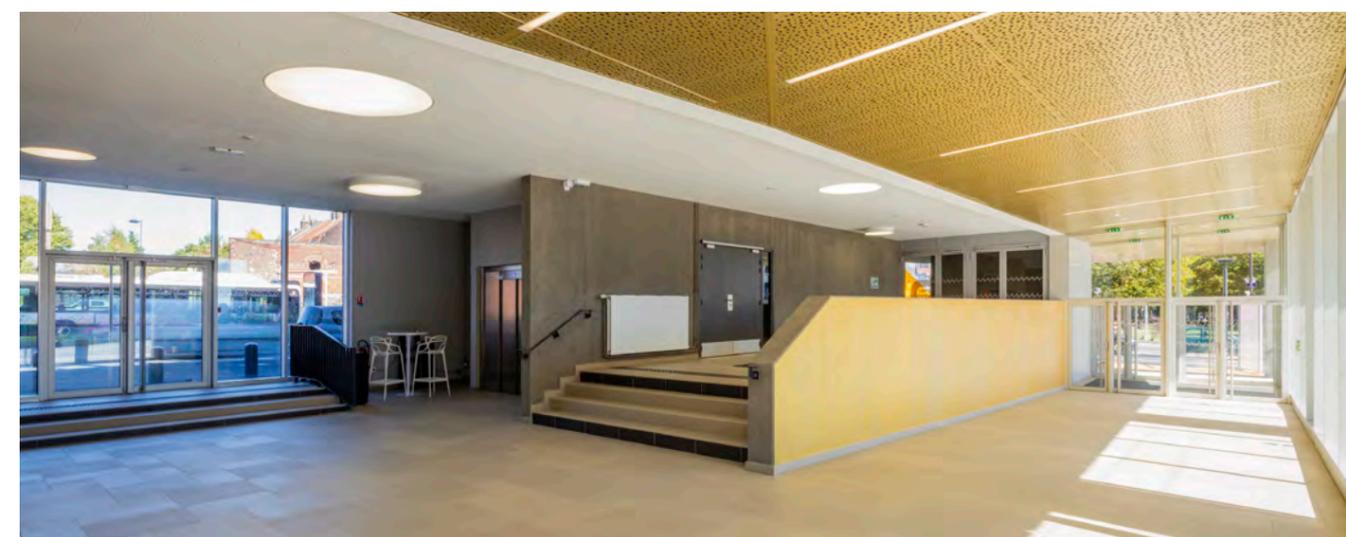
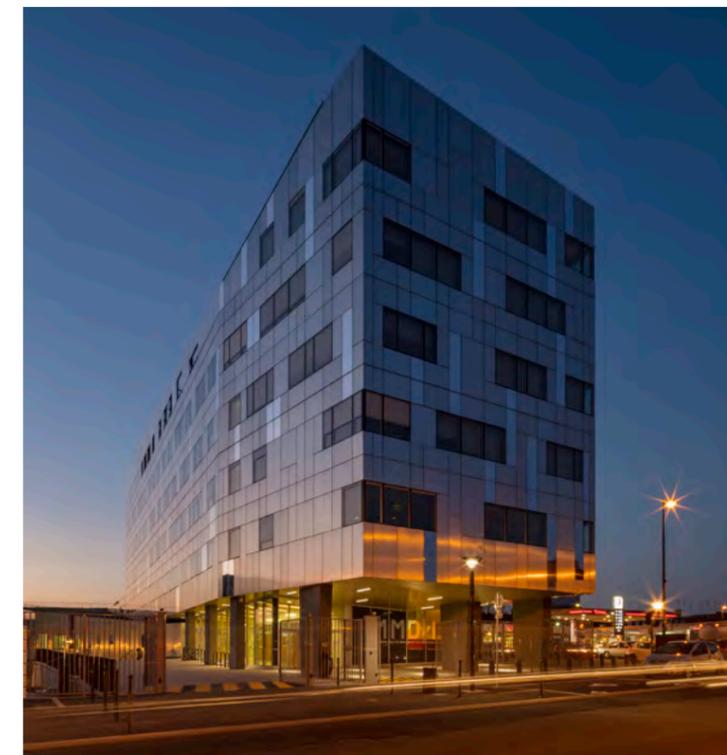
The new university complex grouping together the IMMD and LEA on the Roubaix station site is a true symbol marking the entrance to the town. Its identity is intended to reflect the institution in a unique, dynamic, attractive and emblematic way.

Its fluid massing makes it an understated building, conjuring up the idea of a state-of-the-art technological form with a powerful contemporary aesthetic. Our project comprises two complementary components: a tall section punctuates the boulevard and forms an urban landmark, while the other volume, which is low and slender, frames the Petite Vitesse courtyard. The entrance is at the corner formed by the end of the building and the plaza, and thus also marks the boulevard.

The building is entirely covered with a uniform aluminium skin. Boxes of different sizes and with different finishes are randomly distributed across the façades. Combined with laminated exterior glass window surrounds, the smooth skin forms a single uniform entity.

The building plays with reflected light and shimmers all over. Continuing on from the eco-corridor, the entire roof of the lower section is planted with greenery and surrounds an accessible terrace.

CLIENT : EIFFINOV - Université Lille 2 (PPP)
 LOCATION : Roubaix
 FLOOR AREA : 7,650 sq.m.
 BUDGET : 16.2 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2012



THERMES DE BRIDES-LES-BAINS

RÉHABILITATION ET EXTENSION DU CENTRE DE THALASSOTHÉRAPIE

MOA	SET Brides SA
LIEU	Brides-les-Bains, 73
SURFACE	7 600 m ²
COÛT	9,7 M € HT
PHASE	Livraison 2018

La nouvelle composition volumétrique, à l'échelle de l'espace urbain, redessine une enveloppe unitaire maîtrisée et s'impose comme un emblème du renouveau des thermes de Brides-les-Bains.

L'extension du centre a permis la création de trois piscines, trente-huit cabines de cataplasmes, seize postes pédiluve/manuluve, trois salles d'activités physiques, un centre de diététique et une salle de conférence. Le développement de cinq vastes plateaux superposés permet une stratification de l'offre de soins: rhumatologie, spa, cure, nutrition, activités physiques.

La phase de réhabilitation a notamment concerné les vestiaires, les salles de soins et l'administration.

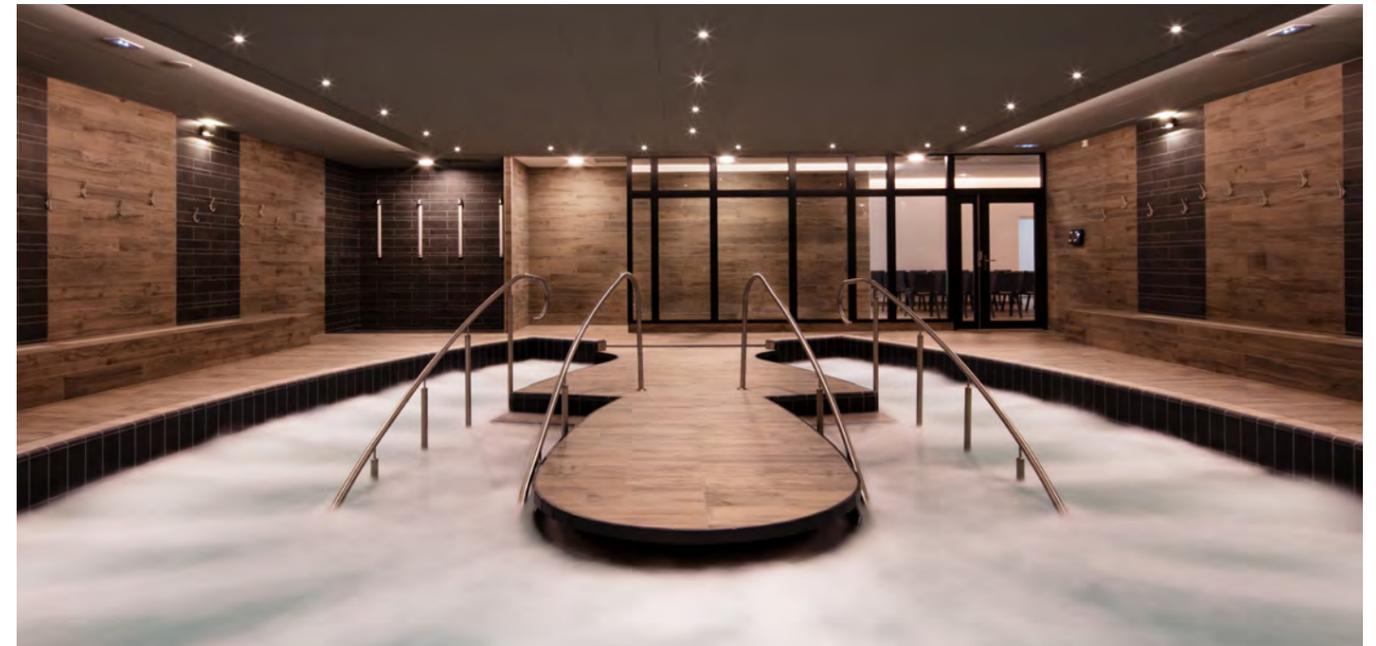
REHABILITATION AND EXTENSION, THALASSOTHERAPY CENTRE

The new massing is in keeping with the scale of the surrounding urban area. It features a single tightly controlled envelope and forms an emblem of the regeneration of the Brides-les-Bains thermal spa.

The extension to the centre has made it possible to create three pools, 38 poultice rooms, sixteen footbath/handbath stations, three physical activity rooms, a diet centre and a conference room. The development of five large floors makes it possible to offer facilities organised on different levels: rheumatology, spa, thermal cure, nutrition, and physical activities.

The rehabilitation project focused mainly on the changing rooms, the treatment rooms and the administrative offices.

CLIENT : SET Brides SA
LOCATION : Brides-les-Bains
FLOOR AREA : 7,600 sq.m.
BUDGET : 9.7 M€ + tax
PHASE : Completed in 2018



LA NOUVELLE COMÉDIE

RÉHABILITATION DES FRICHES INDUSTRIELLES EN CENTRE D'ART DRAMATIQUE

MOA	Ville de Saint-Étienne, EPASE
LIEU	Saint-Étienne, 42
SURFACE	8 000 m ²
COÛT	21,1 M€ HT
PHASE	Livraison 2017

Réalisé en collaboration avec le Studio Milou, le projet architectural propose une intervention sensible, mesurée, qui se concentre sur la restitution des halles telles qu'elles sont. Dans le même temps, le visiteur voit comment une nouvelle vie s'insinue dans les restes d'une friche industrielle et observe le mécanisme de reconquête de cette dernière par toutes sortes d'activités nouvelles. La polychromie rouge qui colore l'espace, le tissage élaboré des circulations, de la signalétique et du paysage participent de cette image organique d'une vie nouvelle qui prend racine dans le site.

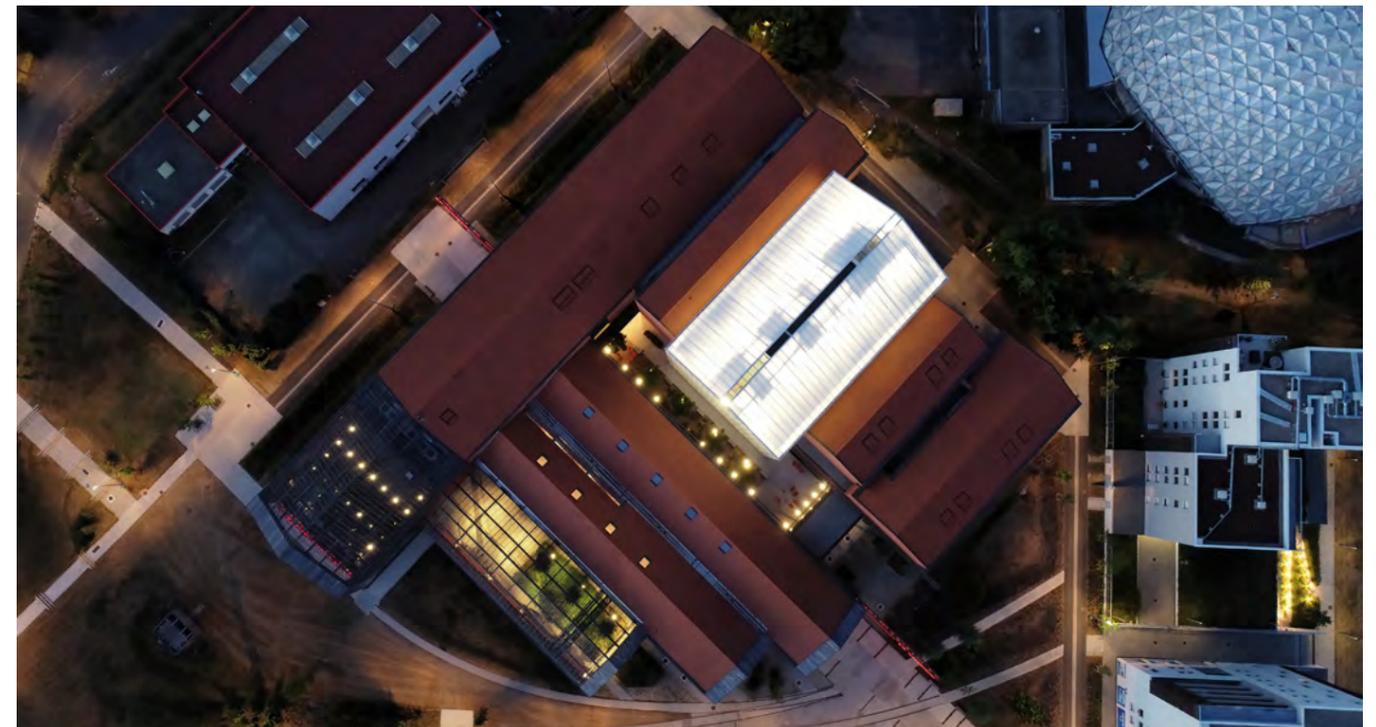
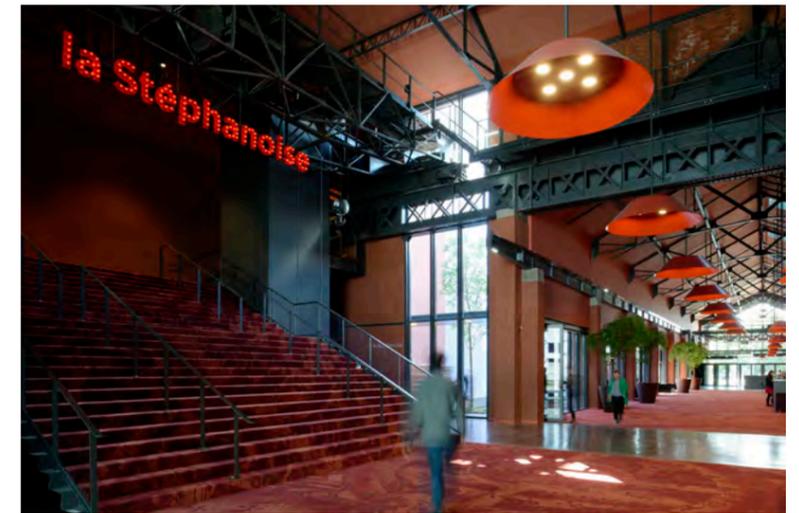
La Comédie de Saint-Étienne retrouve dans le site rénové les infrastructures fonctionnelles et souples qui sont nécessaires à l'ensemble de ses activités. Elle s'offre un cadre architectural qui instaure une nouvelle relation avec la ville et avec le public : un centre théâtral ouvert en perpétuelle effervescence. Par son positionnement stylistique comme un centre dramatique national en constante métamorphose, le projet architectural donne l'image d'un lieu dynamique, généreux et innovant, qui contribuera à son rayonnement au-delà de Saint-Étienne et de sa région.

CONVERSION OF INDUSTRIAL SITE INTO PERFORMING ARTS CENTRE

Carried out in collaboration with Studio Milou, this architectural project involves a sensitive, measured intervention focusing on restoring the former factory buildings. At the same time, the visitor sees how new life can emerge in the remains of an industrial site, and observes how the site has been reclaimed thanks to all sorts of new activities. The different shades of red and the elaborate patterns of the circulation areas, signage and landscaping help to form an organic image of new life taking root in the area.

The renovated site provides the Comédie de Saint-Étienne with all the functional, flexible infrastructures it requires. It now has an architectural setting that establishes a new relationship with the city and its audiences: a theatre centre that is open and constantly buzzing with activity. By positioning the facility as a national theatre centre in a constant process of transformation, the architectural project provides an image of a dynamic, generous, innovative place that will help the theatre to extend its reach well beyond Saint-Etienne and the local region.

CLIENT : Saint-Étienne Council, EPASE
 LOCATION : Saint-Étienne
 FLOOR AREA : 8,000 sq.m.
 BUDGET : 21.1 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2017



REST'EAU

CONSTRUCTION D'UN RESTAURANT GASTRONOMIQUE

MOA	Groupe IRD
LIEU	Villeneuve-d'Ascq, 59
SURFACE	500 m ²
COÛT	1 M€ HT
PHASE	Livraison 2020

Implanté au cœur du bassin de rétention de la Pilaterie à Villeneuve-d'Ascq, ce restaurant surplombe l'eau grâce à une dalle portée sur pilotis. On y accède depuis une passerelle qui traverse le bassin du nord au sud. Le projet a été conçu en ossature bois sous forme de caissons CLT nervurés, préfabriqués en atelier et assemblés sur site. Cette ambiance de chalet a pour ambition d'immerger le visiteur au cœur du jardin d'eau et d'offrir une totale déconnexion avec la minéralité de cette zone tertiaire.

Ce restaurant gastronomique comprend 350 m² de salle de restauration et 150 m² de cuisine et d'espaces dédiés au personnel. Sa capacité est de 80 à 100 couverts avec une terrasse au rez-de-chaussée de 150 m² et une autre à l'étage de 80 m², toutes deux orientées au sud.

De par son architecture, le bâtiment dialogue avec l'eau en laissant le bassin passer dessous, tout en se projetant telle la proue d'un bateau grâce à un généreux porte-à-faux à l'étage. La terrasse de l'étage est orientée plein sud avec pour filtre solaire les arbres environnants. Le bardage en claire-voie vertical répond, de par ses teintes et sa verticalité, aux végétaux avoisinant le bassin. La volumétrie générale fait écho aux bâtiments voisins dans un souci d'harmonie.

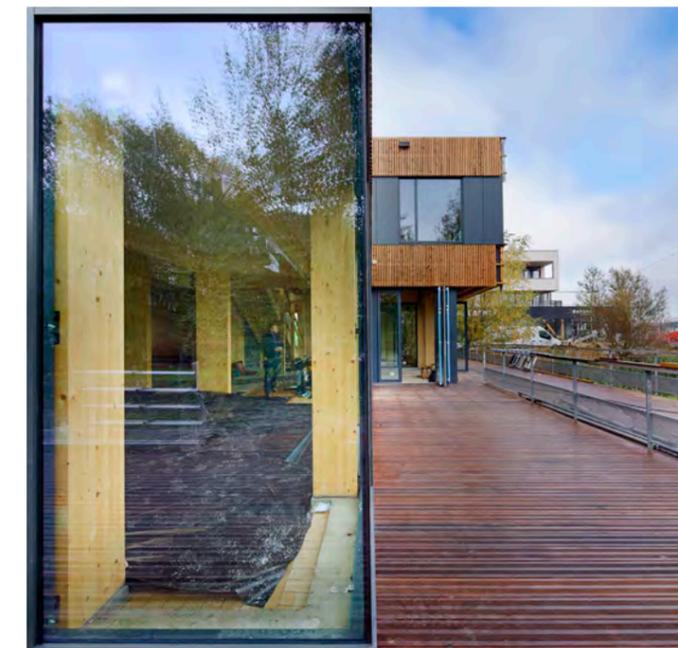
CONSTRUCTION OF GOURMET RESTAURANT

Located in the heart of the La Pilaterie holding basin at Villeneuve-d'Ascq, this restaurant stands on a platform on stilts overlooking the water. Access is via a footbridge crossing the basin from north to south. The building was designed with a timber frame in the form of veined CLT caissons prefabricated in the workshop and assembled on site. The chalet-like atmosphere aims to immerse the visitor in the heart of the water garden, and provides a sense of complete disconnection from the surrounding concrete office buildings.

The gourmet restaurant features a 350 sq.m. dining room and 150 sq.m. of kitchens and staff areas. It can seat 80 to 100 people, with a 150 sq.m. exterior seating area on the ground floor and an 80 sq.m. terrace upstairs, both of which are south facing.

Thanks to its architecture, the building enters a dialogue with the water, standing above the pool and projecting forward like the prow of a ship thanks to its large cantilevered upper level. The upper terrace is south facing, with the surrounding trees filtering the sunlight. The colour and verticality of the slatted cladding echoes the plants growing around the pool. The massing echoes the nearby buildings, creating an overall sense of harmony.

CLIENT : Groupe IRD
 LOCATION : Villeneuve-d'Ascq
 FLOOR AREA : 500 sq.m.
 BUDGET : 1 M€ + tax
 PHASE : To be completed in 2020



LE CASINO

RÉHABILITATION DE L'ANCIEN CINÉMA EN MAISON DE SERVICES À LA POPULATION

MOA	Ville de Saint-Quentin
LIEU	Saint-Quentin, 02
SURFACE	1 811 m ²
COÛT	3,5 M€ HT
PHASE	Livraison 2020

Le bâtiment existant fut construit dans les années 1920 et constitue un parfait exemple de l'Art déco. Le projet consiste donc dans un premier temps en la restauration des éléments ayant une valeur patrimoniale importante. La façade ainsi que la grande salle de l'ancien cinéma sont les principaux espaces à traiter.

Le projet est dirigé par un principe clair et simple : « la boîte dans la boîte ». En effet, le parti pris consiste à créer un espacement entre le nouveau et l'ancien afin de révéler la valeur de ce dernier. La vision des décors et du volume exceptionnel de l'ancienne salle de cinéma n'est donc pas altérée par une intervention contemporaine ; au contraire, elle est mise en scène grâce au projet. Il s'agit ici d'une intervention respectueuse du patrimoine.

Ici, la première « boîte » est l'ancienne salle de cinéma, elle accueille la salle polyvalente. Large, haute sous plafond, elle est à même de loger des activités de différentes natures comme indiqué dans le programme.

La seconde « boîte » est un volume contemporain, positionné à l'intérieur de la grande salle. C'est par ce jeu de contrastes entre ancien et nouveau qu'est révélée et mise en lumière l'histoire du lieu.

Le projet doit être suffisamment visible afin de capter l'intérêt du passant. Les grandes baies vitrées et la façade étant totalement restaurées comme à l'origine, c'est à l'intérieur du bâtiment qu'un événement attirera le regard. Cette transparence suscitera la curiosité du passant qui va être accompagné de surprises tout au long de son parcours.

CONVERSION OF FORMER CINEMA INTO CULTURAL CENTRE

The existing building was constructed in the 1920s and is a unique example of Art Deco architecture. The project primarily involved restoring its historically important features. The façade and the large former cinema auditorium were the main focuses of the restoration.

The guiding principle was clear and simple: "a box in a box". The idea was to create a space between the old and the new in order to highlight the value of the former. The decoration and exceptional size of the old cinema were thus not altered by any contemporary intrusion; on the contrary, the project emphasised them by highlighting the historic elements. The first "box" is the old cinema, which now houses the multi-use auditorium. Its width and height make it able to host a range of activities as required by the brief. The second "box" is a contemporary volume positioned inside the main hall. This contrast between old and new reveals and highlights the history of the building.

The building had to be visible enough to attract the attention of passers-by. As the large windows and the façade were restored to their original state, it is the inside of the building that attracts the eye. This transparency sparks the curiosity of passers-by, who discover a number of surprises as they walk around.

CLIENT : Saint Quentin Council
 LOCATION : Saint Quentin
 FLOOR AREA : 1,811 sq.m.
 BUDGET : 3.5 M€ + tax
 PHASE : To be completed in 2020



TGI

RÉHABILITATION DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE

MOA	Ministère de la Justice - Plateforme inter-régionale de Lille Département Immobilier
LIEU	Valenciennes, 59
SURFACE	3200 m ²
COÛT	4,2 M € HT
PHASE	Travaux en cours

L'opération est constituée de trois bâtiments aux structures différentes.

Afin de marquer l'identité de l'institution, une nouvelle enveloppe redonne une unité aux bâtiments, proposant ainsi une volumétrie simplifiée dans un dialogue entre l'ancien et la modernité. L'entrée et l'espace d'accueil reçoivent une baie vitrée renforçant la proximité avec les citoyens.

Classé ERP 3^e catégorie et accessible aux PMR, le TGI voit son agencement optimisé : entités regroupées sur des niveaux uniques et complets, respect de la confidentialité et traitement acoustique de pointe.

Le parti pris architectural et urbain repose sur trois grands objectifs : améliorer l'accueil des justiciables, les conditions de travail des magistrats et des fonctionnaires ainsi que la gestion des flux, affirmer l'image de l'institution et minimiser son impact sur l'environnement.

REHABILITATION OF LAW COURTS

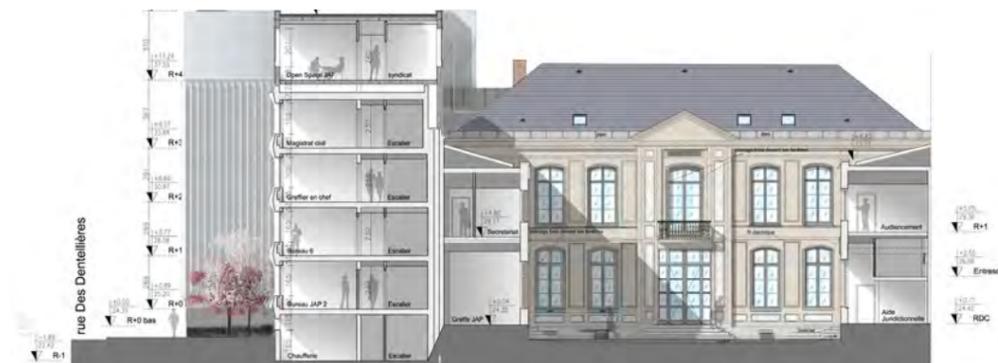
This project comprises three buildings with different structures.

To underline the identity of the law courts, a new envelope gives the buildings a new sense of unity, offering a simplified massing that creates a dialogue between history and modernity. The entrance and lobby have been given a large window that enhances the feeling of proximity to local citizens.

The courts are officially classified as a public-access building (ERP 3^e catégorie) accessible to disabled users, so the layout is optimised, with entities grouped together on single complete levels, enhanced privacy, and state-of-the-art acoustics.

The architectural and urban approach is based on five major objectives: improving facilities for defendants, improving working conditions for magistrates and public servants, improving flow management, asserting the image of the institution, minimising its impact on the environment.

CLIENT : Ministère de la Justice - Plateforme inter-régionale de Lille Département Immobilier
LOCATION : Valenciennes
FLOOR AREA : 59,3200 sq.m.
BUDGET : 4.2 M€ + tax
PHASE : Under construction





CHAPITRE DEUX

HABITAT

MARGUERITE DE FLANDRE

RÉHABILITATION DE L'HOSPICE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

MOA	Histoire & Patrimoine, Pure Habitat, Kaufman & Broad, Vilogia
LIEU	Seclin, 59
SURFACE	14 500 m ²
PHASE	Travaux en cours

L'ancien hospice Marguerite-de-Flandre s'est construit sur près de huit siècles. Classé monument historique depuis le 15 juin 1932, c'est l'ensemble « des bâtiments anciens » qui est protégé ainsi que le jardin à la française.

Sa construction, au travers des siècles, a livré son architecture actuelle. Le Moyen Âge a vu la construction de l'église (1340), le XVII^e siècle l'édification du grand cloître et le XIX^e siècle le prolongement de l'aile sud-est ainsi que la nouvelle entrée de l'établissement et le réaménagement de l'existant par l'architecte Charles Marteau.

Ce lieu exceptionnel, raccordé à la ville depuis le XIX^e siècle par la « Drève » qui le relie à l'hôtel de ville, offre un écrin multiséculaire à un projet de logements ayant pour triple vocation la restauration et la reconversion des bâtiments anciens, mais également la construction de bâtiments neufs.

Le projet de reconversion consiste en l'aménagement de 93 logements dans les parties anciennes comprenant l'ancien hôpital, les anciennes fermes, la porterie et la maison du directeur ; 143 logements seront, quant à eux, répartis en quatre bâtiments. Le bâtiment A, adossé à l'aile Marteau, reforme la seconde cour ; les bâtiments B, C (en accession) et D (location sociale) composeront à l'ouest du jardin classé un ensemble bâti agrémenté par un aménagement paysager privilégiant les circulations piétonnes.

La déclinaison du zinc et de la brique assurera la transition et la continuité visuelle entre les bâtiments.

REHABILITATION OF HOSPITAL AND CONSTRUCTION OF HOUSING

The Marguerite de Flandre hospital was built over a period of eight centuries. All the old buildings and the formal gardens have been listed as protected historic monuments since 15 June 1932.

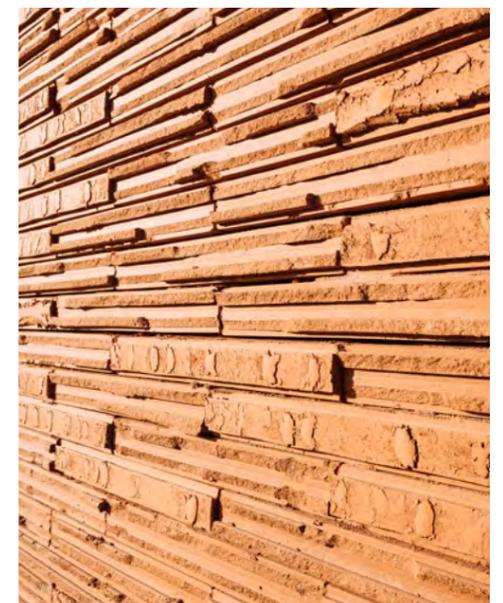
Centuries of construction have given the building its diverse architectural forms. The church dates from the Middle Ages (1340), the great cloister from the seventeenth century, and the extension of the southeast wing, as well as the new entrance and remodelled existing entrance from the nineteenth century (designed by the architect Charles Marteau).

This exceptional building, linked to the town since the nineteenth century by the "Drève" connecting it to the town hall, offers a diverse historic setting for a housing project with a three-fold aim: the restoration and conversion of the existing building, and the construction of new buildings.

The conversion project comprises 93 housing units in the old buildings comprising the former hospital, the old tollhouses, the gatehouse and the director's house ; 143 housing units distributed between four new buildings. Building A, which abuts the Marteau wing, surrounds the second courtyard; buildings B and C (affordable housing) and building D (social housing for let), to the west of the listed garden, will form a cluster with landscaping designed to facilitate pedestrian circulation.

Zinc and brick will be used in a variety of ways to provide a smooth transition and a sense of visual continuity between the buildings.

CLIENT : Histoire & Patrimoine, Pure Habitat, Kaufman & Broad, Vilogia
LOCATION : Seclin
FLOOR AREA : 14,500 sq.m.
PHASE : Under construction



LES GRANDS MOULINS DE PARIS

RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS HISTORIQUES ET CONSTRUCTIONS NEUVES

MOA	Histoire et Patrimoine, Vilogia, Sigla Neuf
LIEU	Marquette-lez-Lille, 59
SURFACE	32 600 m ²
COÛT	60 M€ HT
PHASE	Travaux en cours

La reconversion et la réhabilitation des Grands Moulins de Paris constituent un événement essentiel pour Marquette-lez-Lille. Témoins majeurs des châteaux de l'industrie, les «Grands Moulins» s'érigent, de par leur monumentalité et leur implantation, comme l'un des fleurons métropolitains de l'architecture néo-flamande. Construits en 1921 selon les projets de l'architecte Vuagnaux, les bâtiments atteignent une longueur de 180 m et la flèche de la tour de l'horloge culmine à 56 m. Fermé en 1989, le site est laissé à l'abandon. Pendant plusieurs décennies, les Grands Moulins de Paris restent silencieux, mais ils n'ont jamais été oubliés par les habitants de la région. Ils sont classés monuments historiques depuis 2001.

Malgré une histoire tumultueuse, ces bâtiments faits de briques et de béton reprennent vie sous la forme d'un nouveau quartier.

Le programme de 32 600 m² se découpe ainsi : les monuments historiques accueillent 246 logements. La partie silo est conservée et destinée à des commerces (Histoire et Patrimoine). La Brooklyn Tower de 96 logements, située à seulement 10 m de la Deûle, trouve sa place dans la continuité des bâtiments existants (Sigla Neuf). Un bâtiment énergétiquement passif et trois bâtiments en RT2012-20% encadrent ce projet et proposent 146 logements (Vilogia).

Pour les bâtiments existants, leur ancienneté est au cœur de ce projet urbain. Ils constituent le point d'attraction, l'épicentre du site et le plan d'urbanisme mis en place a été pensé dans le respect et la protection de cette idée : préserver l'âme historique des lieux.

REHABILITATION OF HISTORIC BUILDINGS AND NEW CONSTRUCTIONS

This conversion is a major event for Marquette-Lez-Lille. The monumentality and location of the "Grands Moulins" make them one of the finest examples of Neo-Flemish metropolitan architecture to be seen anywhere. Built in 1921 according to plans by the architect Vuagnaux, the buildings are 180 in length and the clock tower rises to a height of 56 metres. The building closed down in 1989 and fell into neglect. For several decades the Grands Moulins de Paris remained silent, but they were never forgotten by the people of the region. They were listed as a historic monument in 2001. Despite their tumultuous history, these brick and concrete buildings are now coming to life once more in the form of a new district.

The 32,600 sq.m. programme is divided up as follows: The historic buildings accommodate 246 flats. The silo has been retained for commercial use (Histoire et Patrimoine). The Brooklyn Tower comprising 96 flats, located a mere 10 metres from the Deûle, continues on from the existing buildings (Sigla Neuf). An energy-passive building and three buildings with a thermal rating of RT2012-20% frame the project and offer 146 flats (Vilogia).

The age of the existing buildings is central to the project: they form the point of attraction and the epicentre of the site. The urban plan is designed to preserve the historic soul of the area.

CLIENT : Histoire et Patrimoine, Vilogia, Sigla Neuf
 LOCATION : Marquette-lez-Lille
 FLOOR AREA : 32,600 sq.m.
 BUDGET : 60 M€ + tax
 PHASE : Under construction



OSCILLIUM

CONSTRUCTION DE 57 LOGEMENTS

MOA	NACARAT
LIEU	Lille, 59
SURFACE	2 500 m ²
COÛT	4,9 M€ HT
PHASE	Livraison 2014

Entre Lille et Lomme, aux portes d'EuraTechnologies, plus de 100 hectares de canaux et d'anciennes friches se transforment en ville-jardin où se conjuguent le plaisir de l'eau, des espaces verts, la qualité du cadre de vie, les activités, les commerces et les services de proximité. Situés dans un ensemble résidentiel verdoyant, les 57 appartements tout confort, du studio au T4, sont écrits dans une architecture contemporaine et bénéficient de tous les avantages de Bâtiments Basse Consommation et favorisent le bien vivre ensemble.

Le parti pris architectural repose sur une analyse contextuelle du site et de son environnement proche. Entre oscillation et aluminium, le projet s'appuie sur une forte thématique de l'eau et des ondes, qui ont guidé nos choix d'implantation et permis de mettre en résonance les quatre bâtiments implantés en peigne.

Les jeux de pleins et de vides créent une richesse dans les espaces ; la matérialité joue sur une gradation entre l'aluminium côté quai et la brique côté rue. L'aspect paysager a, lui aussi, été très soigné, les appartements sont en grande majorité traversants et bénéficient d'un espace extérieur de qualité ouvert.

CONSTRUCTION OF 57 FLATS

Between Lille and Lomme, at the entrance to Euratechnologies, over 100 hectares of canals and former industrial sites are being transformed into a garden city featuring water, green spaces, a quality living environment, businesses, shops and local services. Located in a lush green residential complex that is contemporary in style, the 57 well-appointed flats ranging from studios to 3-bedroom apartments offer all the benefits of low-energy construction and enjoyable community living.

The architectural approach is based on a contextual analysis of the site and its nearby environment. The project, whose name combines "oscillation" with "aluminium", references the themes of water and waves: this determined how the four buildings were situated and the comb-like layout.

The interplay of solids and voids creates a sense of spatial richness; the materiality plays on the shaded tones of the aluminium on the waterside and the brick along the street. The way the flats relate to the landscape has been carefully considered: most are floor-through and have high-quality open outside areas.

CLIENT : NACARAT
 LOCATION : Lille
 FLOOR AREA : 2,500 sq.m.
 BUDGET : 4.9 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2014





LES HANGARS

RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE LA GARE

MOA Astrid Promotion
 LIEU Grasse, 06
 SURFACE 7 400 m²
 PHASE Études en cours



La restructuration du quartier de la gare consiste en la construction d'une opération mixte de 95 logements, commerces et bureaux. Une place centrale au projet permet l'articulation du parvis de la gare avec l'ensemble du programme.

Les matériaux mis en œuvre sont nobles et durables. Ils donnent au projet toute l'expression d'une architecture contemporaine et contextuelle. À travers l'écriture architecturale choisie, le projet contribue à la valorisation du quartier.

Les façades des logements seront traitées en alternant un béton matricé et un béton lisse dans les teintes de blanc cassé.

RESTRUCTURING THE STATION DISTRICT

The restructuring of the station district involves the construction of a mixed-use development featuring 95 flats, shops and offices. A central square connects the station plaza to the development.

The materials are high quality and sustainable. They give the project a strongly contemporary feel and are in keeping with its context. The chosen architectural style brings added value to the district. Off-white stamped and smooth concrete is used alternately for the façades.

CLIENT : Astrid Promotion
 LOCATION : Grasse
 FLOOR AREA : 7,400 sq.m.
 PHASE : Plans in progress



DOMAINE MOTTE-CORDONNIER

RÉHABILITATION DE LA BRASSERIE-MALTERIE EN LOGEMENTS

MOA	Histoire & Patrimoine
LIEU	Armentières, 59
SURFACE	6 800 m ²
COÛT	19,9 M€ HT
PHASE	Études en cours

Les brasserie et malterie Motte-Cordonnier, reconstruites en 1923 par l'architecte Marcel Forest sur les rives de la Lys, apparaissent dans les paysages armentierois et régional comme l'un des fleurons de l'architecture industrielle régionale du XX^e siècle.

La brasserie et la malterie (façades et toitures) ainsi que la salle de brassage et la cage d'escalier (décors en totalité) sont inscrites au titre des monuments historiques par arrêté du 31 décembre 1999.

Le projet en cours vise à réhabiliter et reconverter ces bâtiments en 134 logements et un restaurant en R+1 de la brasserie.

CONVERSION OF BREWERY AND MALTINGS INTO FLATS

The Motte-Cordonnier brewery and maltings, rebuilt in 1923 by the architect Marcel Forest on the banks of the River Lys, are a superb example of 20th century industrial architecture in the Armentières region.

The façades and roof of the brewery and maltings, the interior of the brewing room and the staircase were listed as historic features on 31 December 1999.

The aim of the project is to rehabilitate and convert the buildings into 134 flats and a restaurant on the first floor of the brewery.

CLIENT : Histoire & Patrimoine
 LOCATION : Armentières
 FLOOR AREA : 6,800 sq.m.
 BUDGET : 19,9 M€ + tax
 PHASE : Plans in progress

IMAG'IN

RECONVERSION ET CONSTRUCTION DE 102 LOGEMENTS

MOA	BC NEOXIMO
LIEU	Roubaix, 59
SURFACE	Neuf : 4 278 m ² + réhab : 2 647 m ²
PHASE	Livraison 2020

L'enjeu de la réhabilitation consiste à aménager des logements dans un ancien site des 3 Suisses. Pour cela, le bâtiment est « évidé » sur deux niveaux en partie centrale, et un jardin commun est aménagé au niveau R+1. L'entrée sur l'avenue Delory permet, *via* une rampe, d'accéder aux deux premiers niveaux de parking, ouverts sur l'extérieur. Les 58 logements du T2 au T4 disposent de larges terrasses.

Le programme neuf consiste en la construction d'un bâtiment sur la parcelle voisine d'un ensemble immobilier industriel réhabilité en logements. L'implantation de la construction et le rythme donné en façade sont liés à l'immeuble voisin. De hauteur identique, les deux s'alignent.

Le bâtiment accueille une résidence sénior de 44 lots offrant des logements T2 et T3, la plupart disposant d'un balcon ou d'une terrasse. Le rez-de-chaussée accueille des locaux communs (salle activité, salle du personnel, sanitaires).

Un parking aérien de 44 places est aménagé à l'arrière de la parcelle.

CONVERSION AND CONSTRUCTION OF 102 FLATS

The challenge was to create residential units in a former 3 Suisses building. The building has been "hollowed out" on two levels in the central section, and a communal garden has been created on the upper level. The entrance on Avenue Delory has a ramp providing access to the lower parking levels, which are open to the exterior. The 58 flats (1 – 3 bedroom units) have large terraces.

The project involved the construction of a new building on the neighbouring plot, on which stands a cluster of industrial buildings converted into flats. The position of the building and its rhythmic façade connects it to its neighbour. It is the same height and the two buildings are aligned, providing a sense of continuity.

The building comprises 44 one- to three-bed flats for senior citizens, most with a balcony or terrace. Common areas (an activity room, staff room, washrooms, etc.) are on the ground floor.

A multi-story car park for 44 vehicles has been built at the rear of the plot.

CLIENT : BC NEOXIMO
 LOCATION : Roubaix
 FLOOR AREA : New: 4,278 sq.m. Conv: 2,647 sq.m.
 PHASE : To be completed in 2020



LA RUE DES MIGNEAUX

RESTRUCTURATION DU QUARTIER

MOA	Ville de Poissy
LIEU	Poissy, 78
SURFACE	5 600 m ²
PHASE	Études en cours

Le projet consiste en la conception du futur quartier résidentiel Maurice-Clerc à Poissy. L'aménagement de ce site est dans la continuité de la requalification du quartier de La Coudraie, le hameau de Migneaux et Beauregard.

Le bâtiment s'implante le long de la rue des Migneaux, dans sa partie sud, venant assurer une continuité avec le front bâti de l'opération de la Coudraie. Cet habitat collectif reprend l'écriture des immeubles-villas, architecture des années 1930, en mémoire de celle de Le Corbusier et de la villa Savoye.

Ce bâtiment de logements collectifs rassemble 72 logements atypiques, distribués par deux entrées distinctes et propose deux locaux d'activité.

La simplicité dans les choix des matériaux (enduit clair, pierre de soubassement), liée à des volumes un peu plus complexes qui fractionnent le bâtiment par des verticales, permet d'alléger l'effet « immeuble collectif » et de considérer chaque logement comme unique dans cet ensemble.

Cet immeuble-villa propose des orientations et des vues idéales pour des grandes typologies et une organisation spatiale atypique de duplex, qui permet une écriture contemporaine. La majorité des appartements ont un espace extérieur, terrasse ou balcon généreux, pour prolonger l'espace de vie vers le paysage.

La position stratégique du bâtiment ayant plusieurs façades orientées ouest/sud-ouest sur le parc permet aux duplex et aux grands logements un déploiement sur les angles pour une qualité d'espace et de vues.

RESTRUCTURING A DISTRICT

This project involved designing the future Maurice Clerc residential district in Poissy. The development of the site is a continuation of the redevelopment of the La Coudraie district, the Hameau de Migneaux and Beauregard.

The building stands on the southern stretch of the Rue des Migneaux, and continues on from the frontage of the La Coudraie development. The collective housing project echoes the style of 1930s villas and Le Corbusier's Villa Savoye.

The building comprises 72 atypical flats with two distinct entrances, as well as two business units.

The simplicity of the materials used (pale rendering; stone for the undercroft) combined with somewhat more complex volumes that divide up the building with vertical lines, temper the effect of a collective residential building and make it possible to consider each flat as unique.

This villa-like building has aspects and views that are ideal for large typologies, and an unusual two-level layout that gives them a contemporary look. Most of the flats have a generous outside space, terrace or balcony that extends the living area into the landscape. The strategic position of the building, which has several west- and southwest-facing facades, allows the duplex units and large flats to occupy the corners, enhancing the quality of both the living space and the views.

CLIENT : Poissy Council
LOCATION : Poissy
FLOOR AREA : 5,600 sq.m.
PHASE : Plans in progress





CHAPITRE TROIS

HÔTELLERIE

HERMITAGE GANTOIS

RÉHABILITATION ET EXTENSION DE L'HOSPICE EN HÔTEL 5*

MOA	Société Lilloise d'Investissement Hôtelier
LIEU	Lille, 59
SURFACE	7 300 m ²
COÛT	13 M€ HT
PHASE	Livraison 2015

Sur une séquence urbaine traumatisée par l'urbanisation des années 1960, nous avons redonné vie à cet ancien hospice classé monument historique. Depuis 2003, il compte 65 chambres, un restaurant gastronomique, une brasserie, le tout étant construit autour d'un lobby, lieu d'échange et de rencontre.

Il est aujourd'hui une référence pour les voyages d'affaires et pour les habitants de la métropole. Les usagers ont vu se dessiner l'extension de cet hôtel de prestige avec 17 nouvelles chambres et un spa (salles de soins, sauna, piscine). Cette extension consistait à concevoir un bâtiment autonome qui dialogue avec l'ancien Hospice Gantois mitoyen *via* une passerelle en verre.

La démarche architecturale adoptée repose sur cinq grands postulats : redessiner la volumétrie du bâtiment en référence à la silhouette des « trois maisons de louage » inscrites dans l'ancien hospice ; préserver et révéler la lecture du pignon plein de l'édifice classé ; assurer par un lien aérien, entièrement verrier, la liaison entre l'hôtel actuel et son extension ; proposer une volumétrie unifiée, simplifiée, soucieuse de décliner, à partir d'un matériau unique (l'acier patiné avec calepinage de tôle pleine micro-perforée) une identité graphique et chromatique ; décliner une modernité maîtrisée pour conter une nouvelle histoire.

CONVERSION AND EXTENSION OF FORMER HOSPITAL INTO 5-STAR HOTEL

In an urban area that suffered the trauma of 1960s urban planning, we have breathed new life into this listed former hospital by converting it into a hotel. Completed in 2003, it has 65 rooms, a gourmet restaurant and a brasserie, arranged around a lively and welcoming lobby.

Now well known to business travellers and city residents, it has since been extended, with 17 new rooms and a spa comprising treatment rooms, a sauna and a swimming pool. The extension involved designing an independent building that would be connected to the adjacent former Hospice Gantois via a glass walkway.

The architectural approach was based on five main objectives: to redesign the massing of the building with reference to the shape of the three "maisons de louage" forming part of the old hospital; to retain and highlight the end wall of the listed building; to connect the hotel and extension with a raised, entirely glazed walkway; to unify and simplify the massing, using a single material (patinated, patterned, micro-perforated sheet steel) to create a graphic and chromatic identity; to provide a sense of tightly controlled modernity in order to tell a new story.

CLIENT : Société Lilloise d'Investissement Hôtelier
LOCATION : Lille
FLOOR AREA : 7,300 sq.m.
BUDGET : 13 M€
PHASE : Completed in 2015



ROYAL HAINAUT SPA & RESORT HÔTEL

RÉHABILITATION DE L'ANCIEN HÔPITAL EN HÔTEL 4*

MOA	La Financière Vauban
LIEU	Valenciennes, 59
SURFACE	27 700 m ²
COÛT	50 M€ HT
PHASE	Livraison 2019

Construit en 1751 à la demande de Louis XV, l'hôpital du Hainaut a longtemps accueilli les malades, vagabonds et enfants abandonnés.

Au fil de l'histoire, il a fait office d'hôpital militaire, de prison sous l'Occupation allemande puis d'hospice pour les personnes âgées, pour finalement être laissé à l'abandon pendant plus de 20 ans.

Classé monument historique en 1945, l'édifice constitue un patrimoine architectural unique qui, grâce à cette rénovation hors normes, devient une référence de l'hôtellerie de prestige dans la région.

L'histoire de cette métamorphose débute en 2010 lorsque la commune de Valenciennes et le centre hospitalier décident de lancer une consultation. La Financière Vauban est alors retenue pour développer dans la cour gauche une résidence de standing (161 logements) et un complexe hôtelier haut de gamme.

Cet hôtel 4* comprend aujourd'hui : 79 chambres et suites ; un espace spa de 1 400 m² avec une piscine intérieure de 22 m de long. Véritable prouesse technique, elle est creusée sous les fondations et joue avec les poteaux de pierre bleue si emblématique des Hauts-de-France ; un lobby majestueux en verre de 13 m de haut, véritable poumon de l'hôtel mettant en valeur les façades et les volumes ; un restaurant gastronomique et une brasserie ; un espace séminaire de 1300 m² ; un bar et un club.

CONVERSION OF FORMER HOSPITAL INTO 4-STAR HOTEL

Commissioned by Louis XV and built in 1751, for many years the Hainaut Hospital cared for sick people, vagabonds and abandoned children.

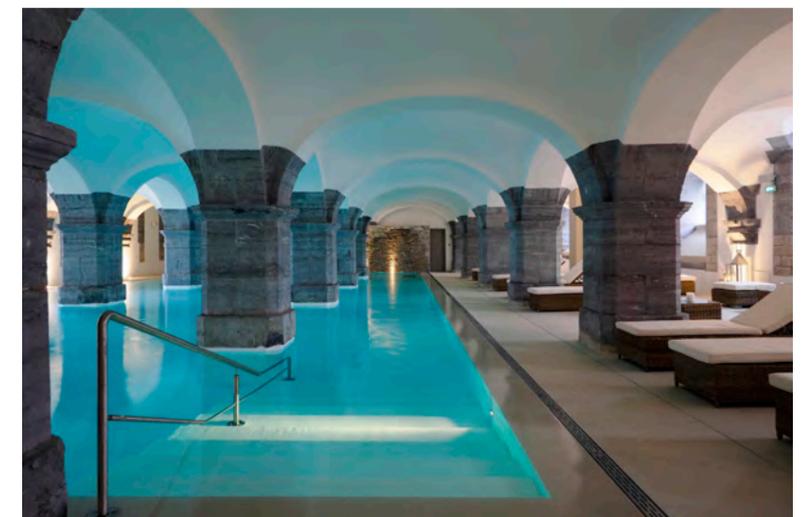
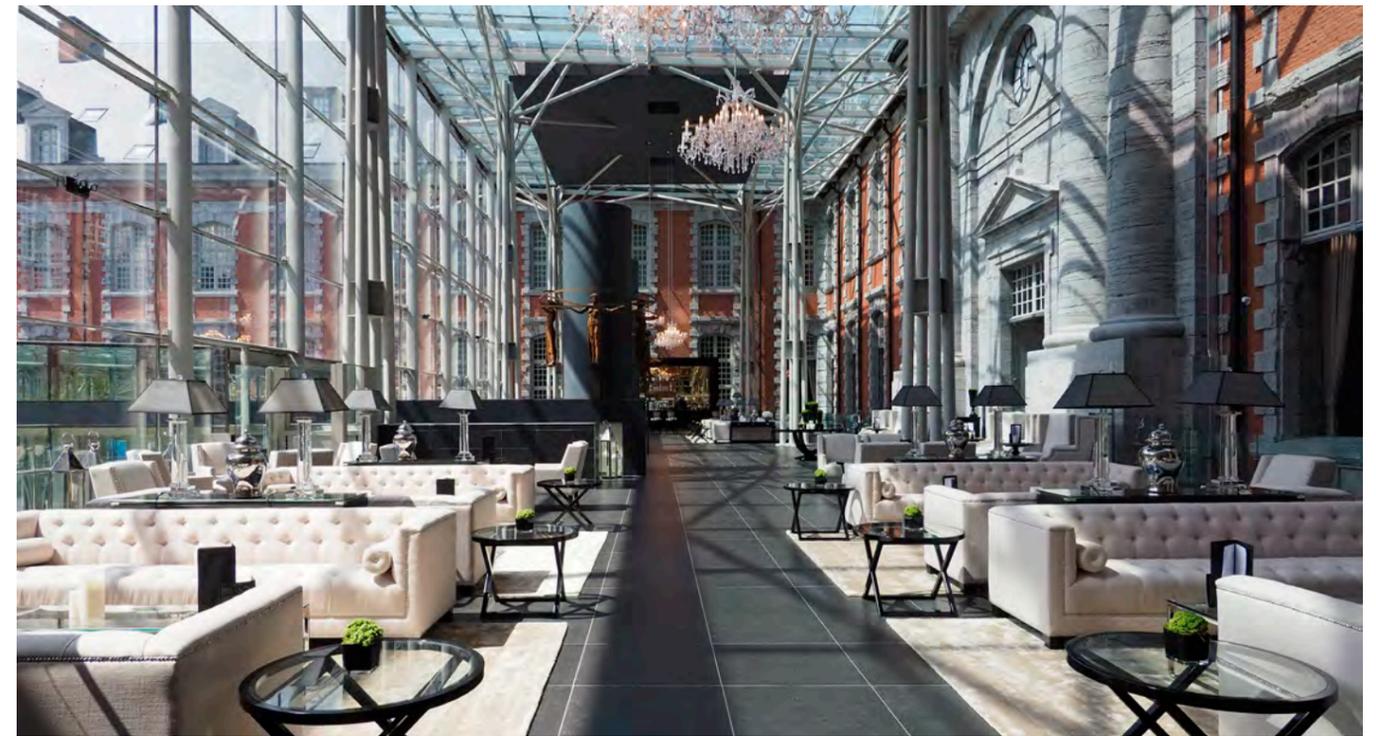
During its history it has served as a military hospital, a prison under the German occupation, and as a hospice for old people. It finally lay empty for over 20 years.

Listed as a historic monument in 1945, the building is a unique part of France's architectural heritage. Thanks to this exceptional renovation project, it has now become a prestige hotel famous throughout the region.

The history of this transformation began in 2010 when the town of Valenciennes and the hospital decided to organise a call for tender. Financière Vauban was selected to develop 161 high-end flats and a luxury hotel in the left-hand courtyard.

The 4-star hotel now comprises: 79 rooms and suites; a 1,400 sq.m. spa with a 22m indoor pool. A feat of technical prowess, the pool was dug out under the foundations and features blue stone columns emblematic of the architecture of the Hauts-de-France region; a majestic, airy glass lobby 13 metres high highlighting the façades and massing of the building; a gourmet restaurant and a brasserie; 1,300 sq.m. of seminar facilities; a bar and a club.

CLIENT : La Financière Vauban
LOCATION : Valenciennes
FLOOR AREA : 27,700 sq.m.
BUDGET : 50 M€ + tax
PHASE : Completed in 2019



ABBAYE SAINT-VAAST

RÉHABILITATION DE L'ABBAYE EN HÔTEL ET PÔLE CULTUREL

MOA	Ville d'Arras
LIEU	Arras, 62
SURFACE	25 282 m ²
PHASE	Études en cours

Le projet de valorisation de l'abbaye Saint-Vaast est l'opportunité de retracer et de mettre en valeur l'histoire et l'architecture de ce monument considéré comme le plus grand ensemble d'architecture religieuse du XVIII^e siècle en France. L'abbaye Saint-Vaast intègre un projet ambitieux, un lieu de rencontre, de partage et d'échange par la création d'un concept unique en France : le premier « Pôle culturel Hôtel Concept ».

Ce concept, porté par la ville, repose sur la volonté de créer des synergies intelligentes entre l'art, la culture, l'évènementiel et son projet phare culturel « la fabrique de l'Imaginaire » où chacun aura accès au monde du digital et du numérique par l'interaction des équipements et des lieux de l'environnement immédiat.

Notre ambition est de réaliser un équipement touristique d'envergure, emblématique, haut de gamme, et d'en faire un lieu de destination. Cet établissement, d'une capacité d'environ 98 chambres 5*, comprendra des espaces ouverts sur la ville : un restaurant gastronomique, des salles de séminaires, un spa, tout cela autour d'un lobby généreux et animé, faisant écho au Pôle Culturel et à la fabrique de l'Imaginaire.

CONVERSION OF THE ABBEY INTO A HOTEL AND CULTURAL HUB

The conversion of Saint-Vaast Abbey is an opportunity to retrace and highlight the history and architecture of this monument, which is considered to be the largest set of seventeenth-century religious buildings in France. The ambitious Saint-Vaast project involves the creation of a concept that is unique in France: a "Cultural Hub Concept Hotel" where interaction, sharing and exchange are key values.

This concept, supported by the local council, aims to create intelligent synergies between art, culture, events and the flagship community arts project "la Fabrique de l'Imaginaire", where everyone in the area will have access to the digital world thanks to the interaction of local facilities and venues.

Our aim is to create a major emblematic high-end tourist facility and to make it into a destination in its own right. The 5-star hotel with about 98 rooms will include amenities open to the city: a gourmet restaurant, seminar rooms and a spa laid out around a lively, spacious lobby echoing the Cultural Hub and the Fabrique de l'Imaginaire.

CLIENT Arras City Council
LOCATION Arras
FLOOR AREA 25,282 sq.m.
PHASE Plans in progress



HÔTEL LOUVRE LENS

RECONVERSION ET EXTENSION DE CORONS EN HOTEL 4*

MOA	Maisons&Cités
LIEU	Lens, 62
SURFACE	3 278 m ²
COÛT	6,6 M € HT
PHASE	Livraison 2018

Ce projet symbolique et audacieux reflète une volonté de mettre en avant le patrimoine de la région.

À l'origine, ce sont 26 maisons d'ouvriers classées par l'UNESCO comme patrimoine culturel, qui se tiennent face au musée. Le caractère de ces corons a été préservé, même si l'on y a apporté les transformations nécessaires et conformes à un lieu de standing. Pour cela, nous avons conservé la succession des maisons, leurs façades en briques et les jardins.

Les cinq premières maisons laissent place au lobby de l'hôtel et au bar-restaurant. L'extension qui s'y greffe procure une intimité aux clients du bar-restaurant et se prolonge jusqu'à l'angle sud du bâtiment. L'arrière de l'hôtel révèle les jardins en cœur d'îlot, inscrits dans l'esprit des lieux, comme une revisite des jardins ouvriers de l'époque.

Le choix de conserver l'ornement des façades et de le mettre en valeur avec une peinture blanche reflète un réel attachement à l'histoire et aux traditions. La couleur noire de la façade extérieure modifie l'aspect du bâtiment et offre une nouvelle identité à ces corons.

Trois grandes intentions nous ont guidés pour définir l'univers de l'hôtel. La confrontation subtile entre la réhabilitation des maisons et la création des nouveaux bâtiments : c'est ce que l'on nommera «le clash respectueux». L'imprégnation des lieux en mettant en scène l'empreinte du passé, comme la mise en valeur des murs de brique. La thématique du nord est affirmée avec le choix des tonalités sombres comme le noir, rappelant la terre du charbon.

Avec 52 chambres de 14 à 20 m², un spa, un espace bien-être avec une salle de fitness et un sauna, 4 salles de séminaires ouvertes à tous, un restaurant d'une centaine de couverts qui propose des spécialités régionales et un bar aux couleurs du RC Lens, l'hôtel du Louvre Lens semble avoir réussi un pari architectural et redonne un souffle touristique à la ville et à sa région.

CONVERSION AND EXTENSION OF WORKERS' HOUSES FOR 4-STAR HOTEL

This bold, symbolic project reflects a desire to highlight the region's heritage. In the beginning there were 26 UNESCO-listed workers' houses or "corons" opposite the museum. The character of these "corons" has been preserved, with transformations made as befits a luxury hotel. We retained the row of houses, their brick façades and their gardens.

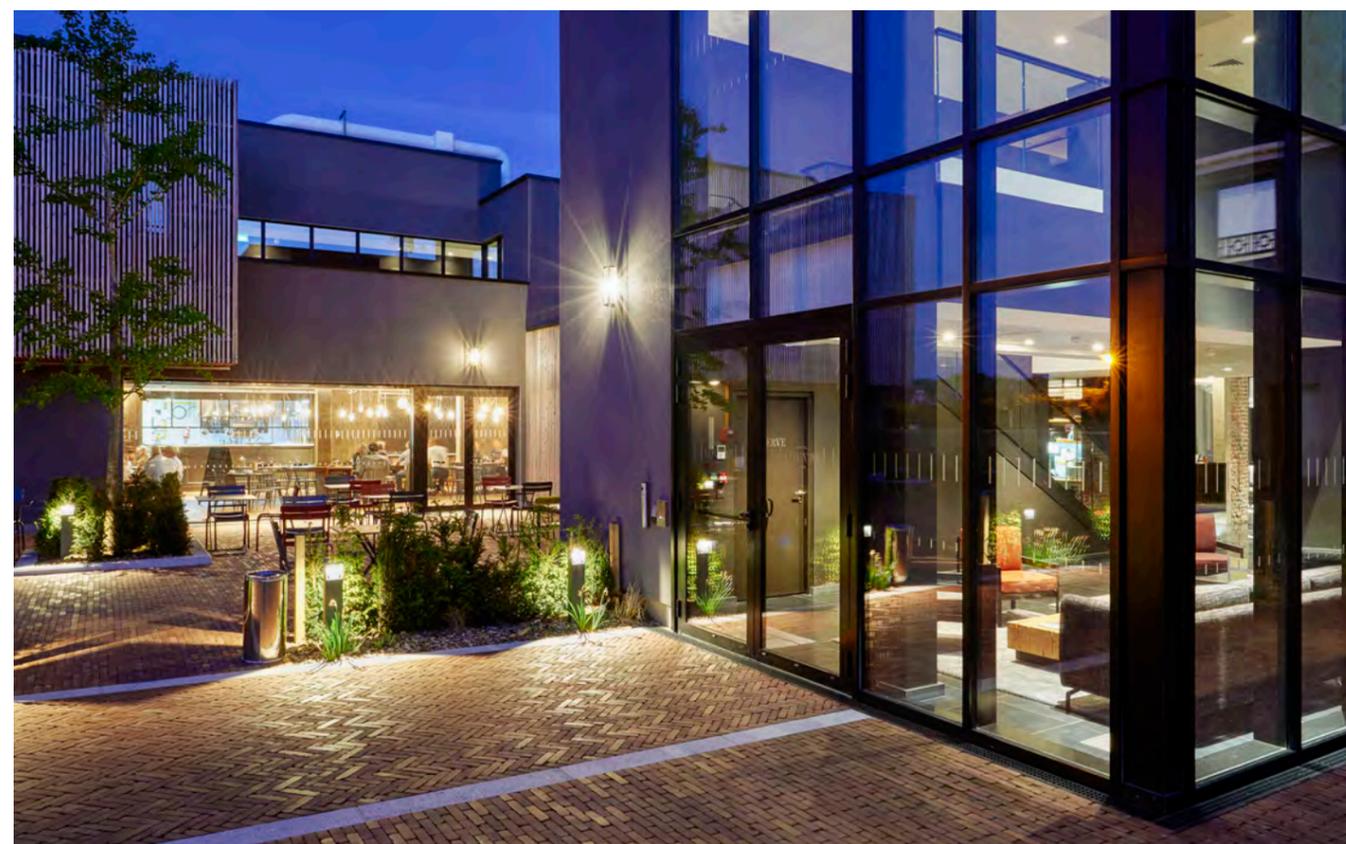
The first five houses contain the lobby, bar and restaurant. The extension provides bar and restaurant customers with privacy and stretches as far as the south corner of the building. The inner gardens are at the rear of the hotel and are designed in the spirit of the original workers' gardens.

The decision to retain the ornamentation of the façades, highlighting it with white paint, reflects a genuine attachment to history and tradition. The black exterior façade changes the look of the building and gives the "corons" a new identity.

We were guided by three main objectives as we defined the look of the hotel. The subtle contrast between the converted houses and the new buildings is what we might call a "respectful clash". Historic features such as the brick walls have been preserved and highlighted, and the dark colours are a nod to the region's coalmining past.

With fifty-two rooms (14 - 20 sq.m.), a spa, a wellness centre with fitness room and sauna, four seminar rooms open to all, a 100-cover restaurant offering regional specialities and a bar decorated in RC Lens colours, the Hôtel du Louvre Lens seems to have risen successfully to its architectural challenge, providing an attractive new destination for tourists visiting the town and local region.

CLIENT : Maisons&Cités
LOCATION : Lens
FLOOR AREA : 3,278 sq.m.
BUDGET : 6.6 M€ + tax
PHASE : Completed in 2018



HÔTEL BOURGTHEROULDE

RECONVERSION EN HÔTEL 5*

MOA	Société Lilloise d'Investissement Hôtelier
LIEU	Rouen, 76
SURFACE	8 500 m ²
COÛT	20 M€ HT
PHASE	Livraison 2010

Reconversion du siège du Crédit Industriel de Normandie en hôtel 5*, ce remarquable hôtel de la Renaissance a été construit par un personnage éminent : Guillaume II le Roux, Seigneur de Bourgtheroulde. Il semble que les travaux aient été engagés dès 1501. À la mort de Guillaume II, en 1520, il devint la propriété de Guillaume III, abbé d'Aumale. C'est à cette époque que fut construite la célèbre galerie d'Aumale (ou de François I^{er}), représentant l'entrevue du camp du Drap d'Or. En 1532, c'est le frère de Guillaume III, Claude Le Roux, qui hérita du bien. L'hôtel servit à accueillir des personnages importants comme le cardinal Alexandre de Médicis en 1596. Il resta dans la famille Le Roux jusqu'à la fin du XVII^e siècle. Victime d'un grave incendie en 1770, qui détruisit l'aile nord, il fut restauré.

Il traversa la période révolutionnaire et devint en 1848 le siège d'une banque, le Comptoir d'Escompte devenu Crédit Industriel de Normandie, banque régionale du groupe CIC.

Aujourd'hui tourné vers l'avenir, le lieu est reconverti en hôtel 5* comprenant : 78 chambres et suites ; un restaurant gastronomique ; une brasserie ; un bar ; des salles de séminaires ; un centre d'affaires ; une bibliothèque ; un spa de 700 m².

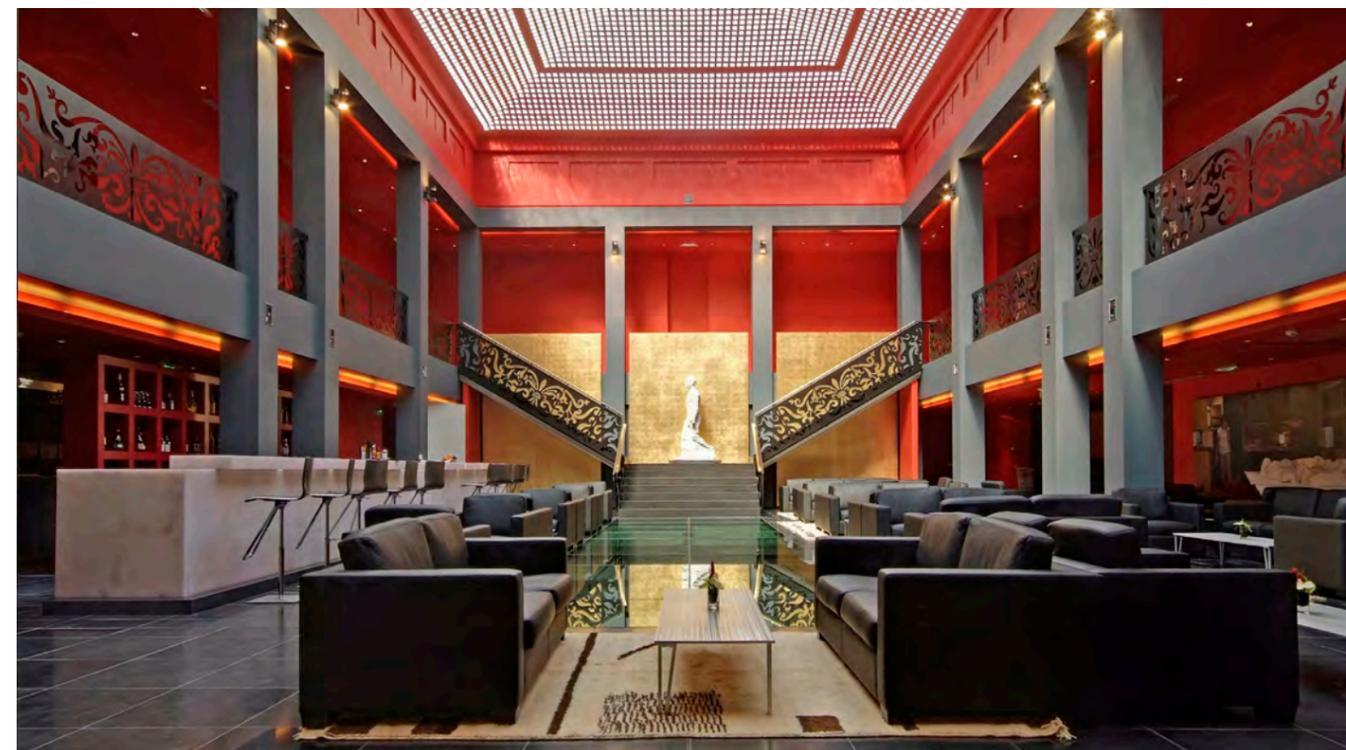
CONVERSION INTO 5-STAR HOTEL

This project involved the conversion of the headquarters of the Crédit Industriel de Normandie into a 4-star hotel. This remarkable renaissance mansion was built for an eminent figure: William II (William the Red), Lord of Bourgthéroulde. Construction is thought to have begun in 1501. When William II died in 1520, the house was inherited by Guillaume III, abbé of Aumale. This was when the famous Aumale Gallery (or François I gallery), depicting the interview at the Field of the Cloth of Gold, was created. In 1532, William III's brother Claude Le Roux inherited the house, which was used to host important guests such as Cardinal Alessandro de Medici in 1596. It remained in the hands of the Le Roux family until the late seventeenth century. It was restored after the north wing was destroyed by fire in 1770.

It survived the revolutionary period and in 1848 became the headquarters of a bank, the Comptoir d'Escompte, which later became the Crédit Industriel de Normandie, a regional bank belonging to the CIC group.

Now turned towards the future, the mansion has been converted into a 5 star hotel comprising: 78 rooms and suites; a gourmet restaurant; a brasserie; a bar; seminar rooms; a business centre; a library; a 700 sq.m. spa

CLIENT : Société Lilloise d'Investissement Hôtelier
 LOCATION : Rouen
 FLOOR AREA : 8,500 sq.m.
 BUDGET : 20 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2010



POP-UP

CONSTRUCTION D'UN HÔTEL

MOA	ADIM
LIEU	Boulogne-sur-Mer, 62
SURFACE	4400 m ²
PHASE	Études en cours

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale autour de la requalification du secteur République et Eperon s'articulant autour du projet « axe liane » visant à recréer une dynamique urbaine, économique et environnementale le long de la Liane.

Les cinq emplacements proposés accueilleront des tours s'élevant en R+8 sur base de gabarits similaires offrant diverses programmations (logement collectif, résidence de tourisme, auberge de jeunesse, résidence pour personnes âgées) avec pour ambition architecturale d'offrir un projet global et singulier visant à rendre unique chacune des tours. Notre projet porte donc sur un de ces emplacements, en vue d'accueillir un hôtel.

L'hôtel Pop-up se compose de trois volumes complémentaires, formant l'identité du bâtiment : un socle rez-de-chaussée et R+1 rappelant, par une volumétrie en halle, les bâtiments industriels historiquement présents à proximité. On y retrouve l'ensemble des lieux de convivialité de l'hôtel sur deux niveaux ainsi qu'un restaurant s'ouvrant sur la nouvelle place créée pour cette opération. Le volume R+3 à R+8, répond aux tours présentes de l'autre côté de la Liane et comprend l'ensemble des chambres standards. Le troisième volume, nommé POP-UP, permet au bâtiment de se démarquer, tel un signal fort et dynamique faisant référence à un phare. Ce volume en porte à faux regroupe les plus grandes chambres.

L'ensemble des volumes est uniformisé sur une déclinaison de teintes blanches. Seul le volume en porte à faux se démarque légèrement en s'habillant de ventelles dans les tonalités opalines afin de diffuser la lumière émise depuis les chambres, créant ainsi un signal doux et abstrait. Ce bâtiment, véritable lieu de vie et de rencontre, comprend un total de 114 chambres spacieuses ainsi qu'un restaurant.

CONSTRUCTION OF A HOTEL

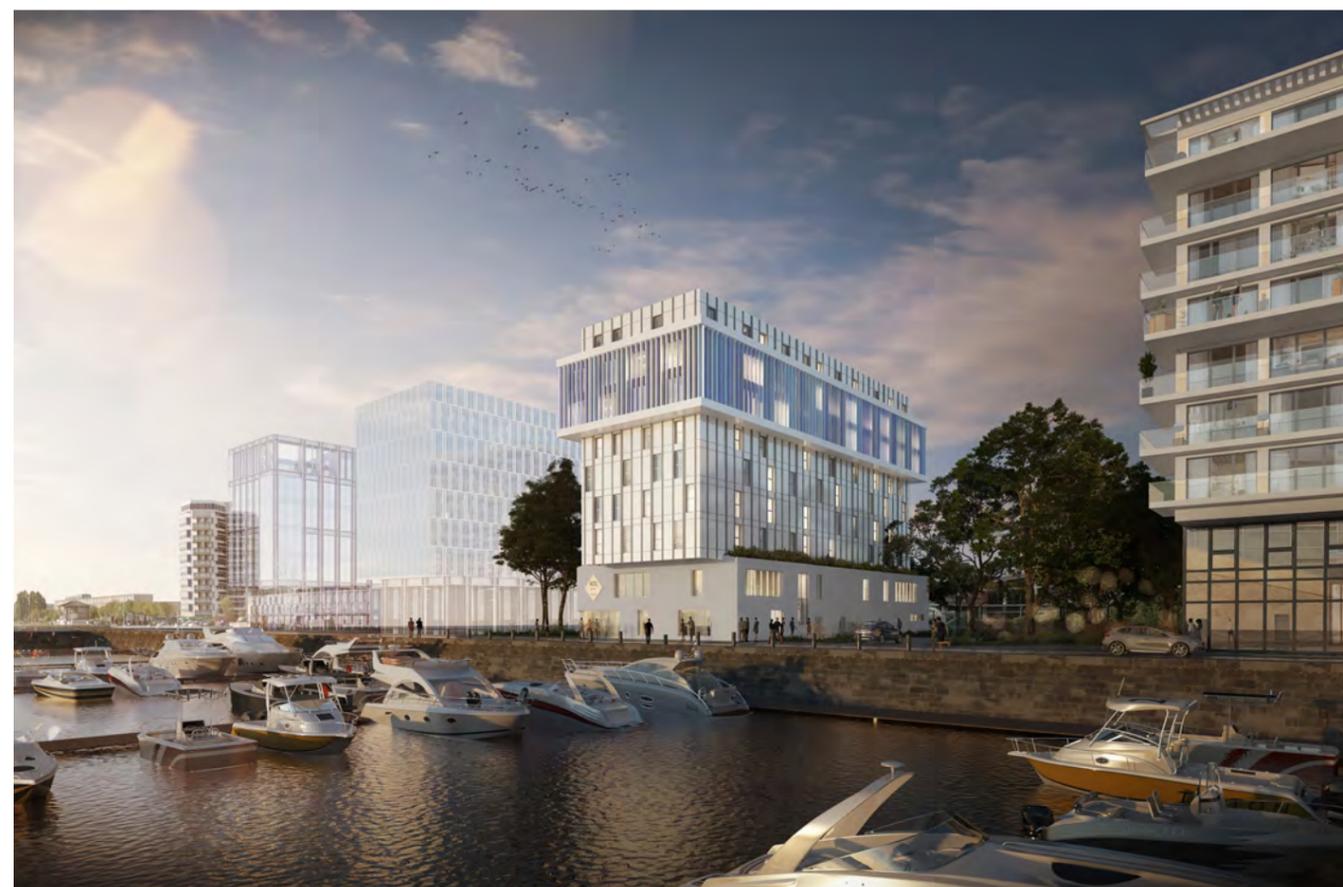
This project is part of a broad redefinition of the République and Eperon district whose principal focus is the axe liane scheme, which aims to recreate an urban, economic and environmental dynamic along the River Liane.

The five proposed locations will feature eight-storey towers of similar height offering a range of programmes (collective housing, tourist accommodation, a youth hostel, accommodation for senior citizens, and a hotel) whose architectural aim is to offer a distinctive, broad-based project that makes each tower unique.

Our project thus involves designing a hotel to stand in one of the five proposed locations. The 'Pop-Up' hotel is made up of three complementary volumes that form the building's identity: The ground-floor and first-floor base section has hangar-like massing that recalls the industrial buildings which used to stand nearby. Here we find all the hospitality and reception areas on two levels, as well as a restaurant opening onto a new square laid out specially for the development. The third to eighth storeys echo the towers standing on the other side of the River Liane. This is where all the standard rooms are located. The third volume, called the Pop-Up, makes the building stand out as a strong, dynamic landmark referencing a lighthouse. This cantilevered structure is where the largest guest rooms are located. All three volumes are in several shades of white, although the cantilevered section stands out slightly from the rest with opalescent slatted panels that diffuse the light from the bedrooms, creating a gentle, abstract effect.

A building full of life that lends itself to exchange and interaction, the hotel has 114 spacious rooms as well as a restaurant.

CLIENT : ADIM
LOCATION : Boulogne-sur-Mer
FLOOR AREA : 4,400 sq.m.
PHASE : Plans in progress





CHAPITRE QUATRE
URBANISME



LA BRIQUETERIE

RÉNOVATION URBAINE

MOA
LIEU
ASSIETTE FONCIÈRE
PHASE

VILOGIA
Marcq-en-Baroeul, 59
5 ha
Études en cours



Le quartier de la Briqueterie (511 logements et commerces) est actuellement une enclave dans le tissu urbain. Les liaisons avec les équipements proches ne sont pas directes, les entrées des équipements tournent le dos au quartier. Pour répondre à ces problématiques, notre équipe élargit le périmètre de réflexion et s'autorise à dessiner des « aménagements charnières » entre le quartier et le reste de la ville. Pour nous, changer l'image du quartier passe aussi par la création d'espaces partagés entre les riverains et les usagers des équipements.

Le projet intègre une réflexion globale sur les chantiers de renouvellement urbain dans le cadre de la politique de la ville. Même si certaines problématiques sont communes à de nombreux quartiers en renouvellement, l'équipe s'attachera à mettre en valeur les spécificités de la Briqueterie.

Plutôt que sur un aménagement défensif, notre projet s'appuie sur l'aménagement de lieux favorables au développement de liens avec le voisinage et au partage des espaces collectifs.

URBAN RENOVATION

The La Briqueterie district (511 flats and shops) is currently an enclave in the urban fabric. Nearby facilities are not directly connected to the district, and the entrances to the facilities face away from it. Our team's response to the tender process was to think outside the box and design "hinge developments" between the district and the rest of the town. For us, changing the image of the district also involves creating spaces shared between local residents and the users of facilities. The project includes a broad analysis of urban renewal projects in the framework of the town's planning policy. Although similar issues arise in many districts undergoing renewal, the team will focus on highlighting questions specific to La Briqueterie. Instead of defensive development, our project is based on developing connections with the neighbourhood and sharing collective spaces.

CLIENT : VILOGIA
LOCATION : Marcq-en-Baroeul
FLOOR AREA : 5 hectares
PHASE : Plans in progress

HÉRITAGE MOTTE-CORDONNIER

CONSTRUCTION ET RÉHABILITATION DE LOGEMENTS DANS LE CADRE DU PROJET EURALOISIRS

MOA	Edouard Denis
LIEU	Armentières, 59
SURFACE	25 000 m ²
COÛT	22 M€ HT
PHASE	Travaux en cours

Le site de l'opération s'inscrit au nord d'une vaste recomposition et revitalisation de friches industrielles. Bordée par la Lys à l'ouest et *a fortiori* la Nieppe, l'opération s'inscrit dans un tissu urbain large reposant sur les trames verte et bleue développées par la MEL.

Les enjeux liés à ce site d'excellence sont de plusieurs ordres : connecter le site au tissu urbain existant et les programmes voisins ; créer des continuités entre les trois pôles du projet Euraloisirs ; valoriser le patrimoine existant, mémoire du site et maintenir le contact avec la Lys.

Le défi que nous avons relevé consiste en la reconversion de cette friche industrielle, pour donner naissance à un nouveau quartier d'habitation mixte et intergénérationnel, qui fera écho à l'histoire de toute une région. Nous avons voulu recréer un imaginaire à partir des bâtiments historiques, emblématiques dans la ville et donc tisser une structure urbaine autour de ceux-ci, et affirmer une écriture architecturale contemporaine, inspirée de l'époque. C'est donc en déployant, sur tous les bâtiments, les marqueurs architecturaux et les matériaux de style industriel que nous avons construit l'identité du site.

Sur ce site de plus de 25 000 m², un quartier de 278 logements a été pensé pour favoriser les rencontres et la convivialité : réhabilitation des anciens entrepôts avec leurs 6 façades à pignons, si caractéristiques de l'histoire des lieux, en un collectif de 30 logements ; construction de 2 bâtiments de 48 logements collectifs ; construction de 22 maisons ; construction d'une résidence pour personnes âgées de 100 logements ; construction de 3 bâtiments collectifs de 78 logements et cellules commerciales.

CONSTRUCTION AND REHABILITATION OF HOUSING AS PART OF THE EURALOISIRS PROJECT

The EURALOISIRS project on the banks of the River Lys is divided into three programmatic sections: housing, history and leisure. There are several challenges relating to this excellence hub: connecting the site to the existing urban fabric and nearby developments, creating continuity between the 3 sections of the Euraloisirs project, highlighting historic features and the memory of the site, maintaining contact with the River Lys.

Located in the heart of the development, the former Motte-Cordonnier brewery has been given a new lease of life thanks to the birth of a new district offering both collective and individual housing. Our challenge was to convert the former industrial area into a new mixed-use and intergenerational residential district echoing the history of the entire region. We wanted to tell a story with historic buildings that are emblematic in the city and create an urban structure around contemporary architecture that draws inspiration from history.

The identity of the site was created by using industrial-style architectural features and materials on all the buildings. Among the elements used for the new buildings, there is a pattern of white bricks that enlivens the row of façades without accentuating the horizontality of the buildings; red bricks typical of northern France; and anthracite windowframes recalling 20th century industrial architecture.

On this site covering over 25,000 sq.m., a district offering 278 flats has been designed to encourage friendly community interaction: conversion of the former warehouses with their 6 gable-ended façades, highly characteristic of the history of the place, into 30 flats; construction of 2 buildings offering a total of 48 flats; construction of 22 houses; construction of a residential facility for senior citizens (100 flats); construction of 3 buildings offering a total of 78 flats + commercial units.

CLIENT : Édouard Denis
LOCATION : Armentières
FLOOR AREA : 25,000 sq.m.
BUDGET : 6.6 M€ + tax
PHASE : Under construction





ÎLOT SUD

RENOUVELLEMENT URBAIN

MOA	AVENTIM - CEETRUS
LIEU	Villeneuve-d'Ascq, 59
ASSIETTE FONCIÈRE	4 ha
PHASE	Études en cours



Îlot Sud est un projet urbain situé sur les communes de Villeneuve-d'Ascq et de Lezennes. Le projet s'intègre dans les études et les orientations d'aménagement du projet Grand Angle, projet de rénovation du centre-ville de Villeneuve-d'Ascq. L'îlot Sud bénéficie d'une proximité immédiate avec le stade Pierre-Mauroy et avec la Borne de l'Espoir. Le site longe le boulevard de Tournai, axe majeur de la métropole, récemment doté d'un axe de transport en site propre.

Le programme mixte comprend : commerces, services, activités tertiaires, logements et hébergement hôtelier. L'organisation du programme et des volumes est en rapport avec le contexte immédiat ainsi qu'avec les voiries existantes. Les pourtours de l'îlot accueillent les programmes tertiaires et commerciaux, offrant des rez-de-chaussée visibles et attractifs. Le parti pris urbain est de construire les pourtours du site et de libérer un cœur d'îlot vert afin d'une part d'offrir un cadre de vie qualitatif et d'autre part de rendre perméable le site et de répondre aux questions environnementales. Cet espace vert paysager permettra d'offrir des vues qualitatives depuis les logements et d'éviter les vis-à-vis trop importants.

URBAN RENEWAL

Îlot Sud is an urban project located in the towns of Villeneuve-d'Ascq and Lezennes. It is part of the Grand Angle planning scheme, a renovation project for the town centre of Villeneuve-d'Ascq. It is in the immediate vicinity of the Pierre Mauroy Stadium and the Borne de l'Espoir. The site runs along the Boulevard de Tournai, one of the town's main arteries, to which a dedicated bus lane has recently been added. The mixed-use programme includes shops, services, offices, housing and hotel accommodation. The organisation of the programme and the layout of the buildings are in keeping with the immediate context and road system. The offices and shops are around the edge of the block, offering visible and attractive frontages. The planning approach involves building around the edge of the site, freeing up the centre of the block and providing a green space that offers a high-quality living environment while making the site permeable and responding to environmental questions. This landscaped green area provides pleasant views from the flats and avoids excessive overlook.

CLIENT : AVENTIM-CEETRUS
 LOCATION : Villeneuve-d'Ascq
 FLOOR AREA : 4 hectares
 PHASE : Plans in progress



LINEO

PARC TERTIAIRE

MOA	SIGLA NEUF
LIEU	La Madeleine, 59
SURFACE	21 400 m ²
PHASE	Études en cours

Ce projet s'inscrit dans un contexte de transformation du tissu urbain avec notamment la fermeture de l'ancienne gare marchande en plein cœur de ville.

L'ancienne gare marchande est de par sa position et sa taille un site à enjeux. Ces enjeux sont de plusieurs ordres : le premier est sa proximité avec les grands axes de transports, le deuxième porte sur sa position géographique stratégique dans la commune. Enfin, le site est localisé au sud du quartier Saint-Charles qui est aujourd'hui en pleine mutation avec de nombreux chantiers en cours (pôle Raquettes, logements, etc.).

Le programme développé sur le site permet de répondre aux besoins du quartier de la ville. Il apporte de la mixité dans le quartier, crée des perméabilités avec le reste de la ville et propose un urbanisme ainsi qu'une architecture durables et de qualité.

TERTIARY PARK

This project forms part of an on-going urban regeneration scheme, which includes the closure of the former freight station in the town centre.

The location and size of the former freight station make it a high-stakes site in several respects: first, it is close to main transport routes; second, it has a strategic geographical location within the town; third, the site is in the south of the Saint-Charles district, which is undergoing significant transformations (the Pôle Raquettes development, housing, etc.)

The programme developed on the site makes it possible to respond to the needs of the district. It brings mixed-use amenities into the area, creates permeability with respect to the rest of the town, and offers high-quality, sustainable urban design and architecture.

CLIENT : SIGLA NEUF
 LOCATION : La Madeleine
 FLOOR AREA : 21,400 sq.m.
 PHASE : Plans in progress



4

CHAPITRE CINQ

TERTIAIRE

AREA

CONSTRUCTION D'UN PARC TERTIAIRE

MOA	Carré Constructeur
LIEU	Englos, 59
SURFACE	7 760 m ²
PHASE	Livraison 2019

Cette zone à la fois d'activités et commerciale s'installe en périphérie du village d'Englos. Suite au dépôt d'un permis d'aménager, différents macro-lots ont été créés et eux-mêmes divisés en lots. Une voirie intérieure est mise en place afin de desservir l'ensemble de l'opération.

Ces macro-lots accueillent des bâtiments destinés aux services et commerces en rez-de-chaussée et des bureaux en étage. Conçus comme un ensemble architectural unifié, les bâtiments s'insèrent dans le paysage rural grâce aux espaces verts traités de manière champêtre.

La volumétrie des bâtiments répond à un souci d'unité. Cette zone est identifiée comme un tout grâce à la rupture de l'architecture du bâti avec le voisinage et la continuité des espaces verts l'insérant dans le maillage territorial. Les trois bâtiments sont labellisés passifs.

CONSTRUCTION OF A TERTIARY PARK

This business and commercial area is on the edge of the village of Englos. Following a development permit application, different macro-lots were created and divided into smaller lots. A new road system serves the entire development.

The macro-lots accommodate buildings designed for services and shops on the ground floor and offices on the upper floors. Conceived as a unified architectural whole, the buildings blend into the rural landscape thanks to green spaces with a countryside feel. The massing responds to a desire for unity. The area is identified as a unified whole insofar as the architecture stands apart from that of the neighbouring buildings, and because the continuity of the green spaces makes it blend in with the local setting.

The three buildings were designed as passive buildings.

CLIENT : Carré Constructeur
LOCATION : Englos
FLOOR AREA : 7,760 sq.m.
PHASE : Completed in 2019





OPEN'R

CONSTRUCTION DE BUREAUX

MOA	ADIM Nord-Picardie
LIEU	Villeneuve-d'Ascq, 59
SURFACE	17 982 m ²
COÛT	34 M€ HT
PHASE	Travaux en cours



Dans une démarche de renouvellement urbain, les 17 982 m² de la friche Shell de Villeneuve-d'Ascq se transforment pour le projet OPEN'R. Comprenant bureaux, cellules commerciales et parking, ce bâtiment accueillera le siège de Mobivia. Des ateliers de formation et de recherche et développement seront implantés au rez-de-chaussée des bâtiments.

Ce projet permet à la ville d'accueillir un bâtiment qui s'inscrit dans une démarche de labellisation Bepos Effinergie 2017 (soit E3C1), c'est-à-dire qu'il intègre la performance énergétique en incluant des équipements de production d'énergie pour répondre à la réglementation RT-40%. Ce bâtiment sera composé en toiture d'une grande surface de panneaux photovoltaïques. Il recevra également le label BREEAM Excellent.

CONSTRUCTION OF OFFICES

As part of an urban renewal scheme, the 17,982 sq.m. of the former Shell facility in Villeneuve-d'Ascq are being transformed for the OPEN'R project. Including offices, commercial units and a car park, the building will house the Mobivia headquarters. Training and R&D workshops will be located on the ground floor of the buildings. The project provides the town with a building that meets Bepos Effinergie 2017 (E3C1) standards, which means that it is energy-efficient thanks to energy production solutions compliant with RT-40% regulations. The roof of the building will be fitted with a large area of solar panels. It will also be labelled BREEAM Excellent.

CLIENT : ADIM Nord-Picardie
 LOCATION : Villeneuve-d'Ascq
 FLOOR AREA : 17,982 sq.m.
 BUDGET : 34M€ + tax
 PHASE : Under construction

LA PASSERELLE

CONSTRUCTION D'UN ESPACE DE CO-WORKING - BÂTIMENT BIOCLIMATIQUE ET MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

MOA	Communauté de communes Pévèle-Carembault
LIEU	Ennevelin, 59
SURFACE	1 665 m ²
COÛT	3 M€ HT
PHASE	Travaux en cours



Faisant référence aux traditionnelles fermes de la Pévèle, la Passerelle s'inscrit en douceur dans son paysage. Le bâtiment sera la vitrine du développement durable et de l'entrepreneuriat durable pévélois.

Pépinière d'entreprises et espace de co-working, ce projet s'inscrit dans le cadre de la troisième révolution industrielle avec une éco-construction, des matériaux issus de l'économie circulaire et un bâtiment à énergie positive.

Architecturalement, nous avons créé un volume familier à double pente, avec une toiture entièrement recouverte de capteurs photovoltaïques et végétalisée pour une meilleure inertie du bâtiment. Un grand mur rideau vitré donne vue sur l'extérieur.

Les matières locales ont été privilégiées : des briques de terre cuite et un béton de terre, fabriqué en réemployant les terres issues du terrassement.

CONSTRUCTION OF CO-WORKING SPACE – BIOCLIMATIC BUILDING AND BIOSOURCED MATERIALS

A reference to the traditional farms of La Pévèle, La Passerelle blends gently into the landscape. The building will be a showcase for local sustainable development and enterprise.

An enterprise incubator and co-working space, the project is part of the 3rd Industrial Revolution thanks to eco-construction, materials sourced from the circular economy, and a positive-energy building.

In architectural terms, we have created a familiar pitched-roof structure with a roof entirely clad in solar panels and planted to ensure optimum inertia. A large glazed curtain wall provides views of the exterior.

Locally sourced materials have been used wherever possible, including terracotta bricks and earth concrete made from excavated soil.

CLIENT : Communauté de communes Pévèle-Carembault
LOCATION : Ennevelin
FLOOR AREA : 1,665 sq.m.
BUDGET : 3M€ + tax
PHASE : Under construction



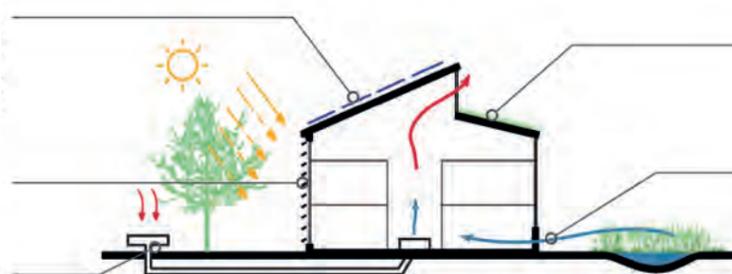
FONCTIONNEMENT D'ÉTÉ

Panneaux photovoltaïques

Protections solaires

Puits canadien

La température dans la terre est relativement constante, entre 10°C et 16°C. Le puits canadien chauffe l'air entrant en hiver et le refroidit en été en utilisant la température constante du sol pour un coût de fonctionnement faible.



Toiture végétalisée

Elle permet notamment de renforcer l'isolation de la toiture en périodes hivernales et estivales.

Ventilation naturelle

Rafraîchissement et renouvellement de l'air

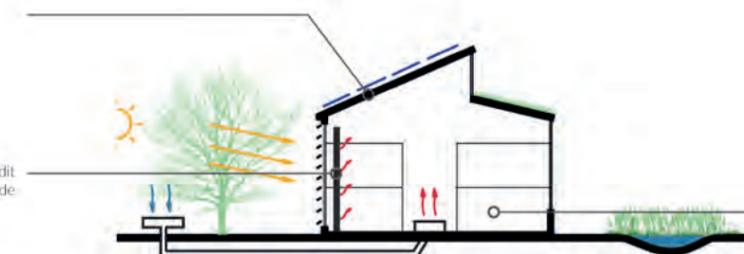
FONCTIONNEMENT D'HIVER

Inertie des façades

Isolation paille en toiture et façades pour un R=7

Mur à inertie

Système de chauffage solaire dit «passif». En hiver, il tire parti de l'énergie du soleil.



Chauffage

Poêle à bois de confort en intérieur
Chaudière bois en extérieur

SITE EDGAR

RÉHABILITATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE ET CONSTRUCTIONS NEUVES

MOA	Carré Constructeur
LIEU	Croix, 59
SURFACE	13 900 m ²
PHASE	Travaux en cours

Le site Edgar est, à l'origine, une usine de textile construite au début du XX^e siècle en plein centre-ville de Croix et bénéficiant d'une accessibilité remarquable. Il est repéré à l'inventaire du patrimoine architectural et paysager.

Le programme consiste en la réhabilitation de trois bâtiments et la construction de deux bâtiments à vocation tertiaire : bureaux, entreprises, commerces et showroom. L'espace libéré sera aménagé en une placette publique qui donne à redécouvrir le cœur d'îlot et la tour Edgar.

Notre volonté a été de proposer un projet respectueux de ce patrimoine. L'architecture de briques rouges et blanches qui caractérise les bâtiments du site est conservée et mise en valeur. Pour accompagner cette brique et animer la placette avec des couleurs chaudes, nous habillerons certaines façades d'un matériau métallique aux tonalités cuivrées.

La création de percements viendra valoriser le rythme donné par les pignons et les pilastres.

REHABILITATION OF INDUSTRIAL SITE AND NEW CONSTRUCTIONS

The Edgar site was originally a textile factory built in the early twentieth century. Located in the town centre of Croix, it is remarkably accessible. It is listed in the *Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager* (architecture and landscape heritage inventory).

The programme involves the rehabilitation of three buildings and the construction of two more, for tertiary use: offices, companies, shops and a showroom. The space freed up will be laid out as a small public square, which will set off the interior of the block and the Edgar Tower.

We wanted to propose a project that would respect the historic significance of the area. The red and white brick architecture that characterises the buildings has been retained and highlighted. To complement the brick, and to enliven the square with warm colours, certain façades will be clad in copper-coloured metal.

Openings in the buildings will enhance the rhythmic pattern of the building ends and pilasters.

CLIENT : Carré Constructeur
LOCATION : Croix
FLOOR AREA : 13,900 sq.m.
PHASE : Under construction





CHAPITRE SIX

SANTÉ

INSTITUT CŒUR-POUMON

RESTRUCTURATION ET EXTENSION

MOA	CHRU de Lille
LIEU	Lille, 59
SURFACE	72 000 m ²
COÛT	114,3 M€ HT
PHASE	Livraison 2020

L'institut Cœur-Poumon est un hôpital de 541 lits traitant des pathologies thoraciques, cardiaques et vasculaires. Le projet consiste en une restructuration générale du bâtiment existant et une construction neuve.

Il est doté : de secteurs d'hébergement (90 lits / niveau) ; d'un niveau d'ambulatorioire ; d'un plateau technique froid regroupant l'imagerie, les consultations et l'exploration ainsi que la recherche ; d'un plateau technique chaud regroupant l'URSIC, 50 lits du plateau chaud (12 lits de surveillance continue, 18 lits de soins intensifs, 20 lits de réanimation), un bloc opératoire avec un circuit court (2 blocs coronarographie, 2 blocs rythmologie, bloc pacemaker, bloc endoscopie) et un circuit long (2 salles hybrides, 3 salles CEC, 4 salles de chirurgie thoracique et vasculaire, 1 salle imagerie interventionnelle, 1 SSPI 16 lits).

Ce projet a nécessité, dès sa conception, la prise en compte d'un phasage en site occupé. En effet l'implantation des services s'est faite d'un point de vue fonctionnel mais aussi en regard des possibilités de phasage de manière à pouvoir mettre en place un roulement ou jeu de chaises musicales de déplacement de service au fur et à mesure des livraisons. Le projet de l'ICP est découpé en 5 grandes phases de travaux, elles-mêmes recoupées en sous-phases et/ou microphasages. Chaque phase de travaux donne lieu à des réceptions partielles qui seront clôturées par une réception globale à l'issue des travaux définitifs. Le site du CHRU de Lille étant un site sensible, une grande importance a été accordée aux types de confinement pour répondre aux exigences de la sécurité incendie (confinement CF1h), ainsi qu'aux exigences de l'asepsie et de l'acoustique (cloisons étanches et isolées suivant les cas).

RESTRUCTURING AND EXTENSION

The Institut Cœur Poumon is a 541-bed hospital treating lung, heart and vascular diseases. The project involves restructuring the existing building and the construction of a new building.

It comprises: inpatient wards (90 beds per floor); an outpatient floor; a block including imagery, consultation rooms and research facilities; a treatment block comprising the URSIC, 50 beds (12 intermediate care beds, 18 intensive care beds, 20 postoperative intensive care beds), an operating area with 2 coronarography units, 2 cardiac rhythm units, a pacemaker unit and an endoscopy unit) and an operating area with 2 hybrid rooms, 3 extracorporeal circulation rooms, 4 thoracic and vascular surgery rooms, 1 interventional imaging room, and 1 post-op room with 16 beds.)

From the beginning, the project had to be organised in phases as it took place in an occupied site. The departments were laid out not only in functional terms, but also with respect to the phasing possibilities: a system of "musical chairs" with departments rotating as each new section was completed. The ICP project was divided into 5 major phases, which in turn were divided into sub-phases and/or micro-phases. Each phase was signed off individually, with an overall signoff at the very end of the project. As the CHRU in Lille is a highly sensitive site, great importance was given to the different types of confinement in order to respond to fire safety, sterility and acoustic requirements (using airtight or insulated partitions where necessary).

CLIENT : CHRU de Lille
LOCATION : Lille
FLOOR AREA : 72,000 sq.m.
BUDGET : 114,3 M€ + tax
PHASE : To be completed in 2020



EHPAD CANNES

CONSTRUCTION D'UN EHPAD SUR LE SITE DE L'HÔPITAL

MOA	Hôpital Simone-Veil
LIEU	Cannes, 06
SURFACE	18 318 m ²
COÛT	32 M€ HT
PHASE	Études en cours

Le projet s'appuie sur deux éléments majeurs : allier au strict respect du programme les éléments forts et naturels qui composent le site exceptionnel d'implantation. La volumétrie proposée permet de révéler le paysage sur le site de l'hôpital, entre la mer et la montagne. Le projet offre des qualités optimales de fonctionnement, de flexibilité et de qualité de vie et ouvre un maximum de perspectives vers le paysage depuis les chambres et lieux de vie des résidents. L'organisation en plan sous forme de trois maisonnées organisées autour de jardins et patios renforce la dimension domestique de la résidence.

Au rez-de-chaussée, l'angle nord-est accueille la brasserie et les boutiques permettant de faire le lien avec l'hôpital et d'animer la rue intérieure créée entre les deux bâtiments. Il accueille trois unités spécialisées (UHR, URCC et SSR) et deux unités d'accueil de jour (PASA, CAJA).

Les étages regroupent huit unités d'hébergement et une unité de soins de longue durée, connectées à un espace central fédérateur de distribution et de rencontre qui facilite l'orientation.

La toiture terrasse accueille les activités extérieures sous une pergola largement végétalisée. Chaque niveau s'organise autour de patios intérieurs qui sont autant d'espaces de respiration, d'apport de lumière naturelle au cœur des espaces intérieurs offrant ainsi des terrasses localisées au plus près des besoins. Le confort de vie du bâtiment a été pensé à travers une conception bioclimatique. Le projet respecte la RT 2012-20% et le niveau E2C1 de l'expérimentation Énergie & Bas Carbone. La stratégie de conception inscrit également le projet dans la démarche Green Deal.

CONSTRUCTION OF A NURSING HOME ON A HOSPITAL CAMPUS

The project has two main aims: to utilise the powerful natural elements that characterise this exceptional site; and to adhere strictly to the brief. The massing of the design makes it possible to set off the landscape of the hospital campus, which is located between the mountains and the sea. The project offers optimum qualities in terms of operation, flexibility and quality of life, while maximising views of the landscape from the bedrooms and living areas. The layout comprises three blocks arranged around gardens and patios, which reinforces the domestic dimension of the facility.

The northeast corner on the ground floor houses the brasserie and shops, creating a connection with the hospital and enlivening the interior concourse between the two buildings. It houses three specialist units (Alzheimer's, cognitive-behavioural therapy and occupational therapy) and two specialist daycare units.

The upper floors house 8 residential units and a long-term treatment unit, connected to a central common area that makes it easier to find one's bearings.

The roof terraces is used for outdoor activities, which take place under a planted pergola. Each level is organised around well-lit patios where residents can relax, forming easily accessible open-air terraces. The building has been designed with bioclimatic aims in mind: it meets RT 2012-20% thermal performance criteria and achieves level E2C1 for energy and low carbon emissions. The design also brings the building within the Green Deal framework.

CLIENT Simone Veil Hospital
LOCATION Cannes
FLOOR AREA 18,318 sq.m.
BUDGET 32 M€ + tax
PHASE Plans in progress





EHPAD SABLES-D'OLONNE

RECONSTRUCTION DE L'EHPAD SUR LE SITE DU CENTRE HOSPITALIER

MOA	Centre hospitalier départemental de Vendée
LIEU	Sables-d'Olonne, 85
SURFACE	6 751 m ²
COÛT	11,7 M€ HT
PHASE	Études en cours

Le nouvel EHPAD des Sables-d'Olonne est implanté au sein du Pôle Santé Côte de Lumière, sur le terrain jouxtant le centre hospitalier. Ce nouvel établissement en R+1 accueillera près de 126 résidents et 10 places d'accueil de jour.

Il se compose de plusieurs secteurs distincts: l'espace accueil et administration, l'accueil de jour, la zone logistique, les 2 plateaux d'hébergements (Alzheimer et EHPAD), le Pôle d'Activités et de Soins Adaptés, les communs pour la structure.

Notre intention architecturale est de créer un sentiment d'intimité et de familiarité pour les résidents qui ont laissé derrière eux leur domicile. Pour cela, des volumes de maisons aux toits à double-pente viennent ponctuer les façades sur tout le périmètre du bâtiment. Leur gabarit avec un toit à faible pente évoque le gabarit des maisons vendéennes tandis que leur accumulation confère au bâtiment un esprit village. Une maison, plus haute et plus longue, vient souligner le parvis d'accueil de l'établissement et permet d'identifier rapidement l'entrée principale. L'harmonie générale provient de l'association de matériaux aux tonalités à la fois neutres et chaleureuses. L'EHPAD possède donc son identité propre, celle d'un lieu vivant et accueillant.

RECONSTRUCTION OF NURSING HOME ON A HOSPITAL CAMPUS

The new nursing home in Les Sables-d'Olonne forms part of the Côte de Lumière healthcare facility on a plot adjacent to the hospital. This new one-storey unit will host 126 fulltime residents and 10 daycare patients. It comprises several distinct sectors: reception and administration, Daycare, logistics area, two residential units (Alzheimer and non-Alzheimer), occupational therapy, common areas.

Our architectural intention is to provide residents who no longer live at home with a feeling of intimacy and familiarity. To achieve this, house-like blocks with pitched roofs punctuate the façades all around the building. Their low height and shallow sloping roofs is reminiscent of the houses of the Vendée region, and the fact that there are so many of them gives the building a village-like feel. A taller, longer building highlights the reception plaza and makes it easy to identify the main entrance. A combination of materials with warm, neutral tones creates an overall sense of harmony. The facility thus has its own identity: that of a lively, welcoming place.

CLIENT : Centre hospitalier départemental de Vendée
 LOCATION : Les Sables-d'Olonne
 FLOOR AREA : 6,751 sq.m.
 BUDGET : 11.7 M€ + tax
 PHASE : Plans in progress

CENTRE ANTOINE-DE-SAINTE-EXUPÉRY

CONSTRUCTION D'UNE MAS, SAAS ET HDJ

MOA	UGECAM
LIEU	Vendin-le-Vieil, 62
SURFACE	8 000 m ²
COÛT	12,2 M€ HT
PHASE	Livraison 2015

Ce projet est destiné à l'accueil, à l'hébergement, aux soins de personnes handicapées (neurologie, traumatologie) et consiste en la réalisation d'une maison d'accueil spécialisée (72 lits), d'un hôpital de jour (15 places) et d'une future structure d'accueil alternative spécialisée (30 lits). Il vient en complément/extension des établissements existants sur le site : le centre Antoine-de-Saint-Exupéry et la maison d'accueil spécialisée Les Hélianthès.

Le projet se veut compact et s'enroule autour de l'existant pour une fonctionnalité optimale. Les nouvelles constructions créent un nouveau front bâti de premier plan. Elles sont distancées de l'existant et sont reliées par de courtes galeries de liaisons couvertes qui permettent le passage entre deux zones clairement définies et participent au fonctionnement interne des différentes structures d'accueil. Le parti architectural vise à favoriser le bien-être des occupants par la forme et le fonctionnement des bâtiments.

Les façades extérieures sont constituées d'un bardage métallique de teinte naturelle avec un jeu d'incrustation d'un bardage plus brillant, en inox, qui apportera de la lumière.

Les façades intérieures seront plus chaleureuses, en bois rétif, offrant aux résidents un cadre de vie agréable.

La volumétrie générale est quant à elle très simple en rez-de-chaussée et se veut à la fois respectueuse de l'environnement et de l'existant.

CONSTRUCTION OF FACILITY FOR THE DISABLED

This is a residential and treatment facility for disabled people (neurology, traumatology) comprising a specialised inpatient unit (72 beds), an outpatient facility (15 patients) and a future alternative specialist inpatient unit (30 beds). It supports and extends facilities that already exist on the site: the Centre Antoine de Saint Exupéry and the Maison d'Accueil Spécialisée Les Hélianthès. The building is compact and wraps around the existing structure for optimum functionality.

The new constructions form a new frontage. They are set apart from the existing building and connected by short covered walkways that allow people to move between clearly defined areas and facilitate the internal operation of the different inpatient facilities. The architectural design aims to foster a sense of wellbeing via the shape and function of the buildings.

The exterior façades feature natural-coloured metal cladding with shiny stainless steel inserts that reflect the light.

The interior façades made of rectified wood have a warmer feel, providing residents with a pleasant living environment.

The overall massing at ground floor level is very simple and is designed to be in keeping with the surroundings and the existing buildings.

CLIENT : UGECAM
 LOCATION : Vendin-le-Viel
 FLOOR AREA : 8,000 sq.m.
 BUDGET : 12.2 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2015



EHPAD ACCUEIL

RECONSTRUCTION DE L'EHPAD

MOA	SCI EHPAD Capinghem
LIEU	Lille, 59
SURFACE	3 330 m ²
COÛT	5,6 M€ HT
PHASE	Livraison 2018

Situé en plein cœur du quartier Saint-Maurice à Lille, le projet de reconstruction de l'EHPAD « Notre-Dame-de-l'Accueil » est avant tout un projet contextuel. En effet, la ville de Lille envisage de reconsidérer les espaces publics et notamment la mise en place d'une future coulée allant de la place du métro, le long du faubourg de Roubaix jusque, à terme, la rue Branly.

L'implantation du projet tend à tirer profit de ces futurs aménagements et s'installe ainsi le long de ce futur espace public. Le plan du bâtiment, de forme carrée, joue sur une double volumétrie. Le socle en rez-de-chaussée composé de béton clair et de grands éléments verriers contraste avec les étages d'hébergements composés de briques de deux tonalités (gris clair et foncé).

L'implantation résulte également des diverses contraintes liées à l'étroitesse du terrain ainsi qu'au phasage du chantier, celui-ci s'effectuant alors que le bâtiment actuel est encore occupé. L'organisation générale se veut simple et lisible. Le rez-de-chaussée reprend l'ensemble des fonctions d'accueil, d'activités de logistique, alors que les niveaux R+1 et R+2 reçoivent l'hébergement.

RECONSTRUCTION OF A CARE HOME

The project for the reconstruction of the "Notre-Dame-de-l'Accueil" care home in the heart of the Saint Maurice district in Lille was above all contextual. Lille city council planned to rethink the public areas in the district, creating a new green corridor leading from the metro square, running along the Faubourg de Roubaix, and ultimately reaching as far as the Rue Branly.

The position of the building is designed to draw maximum benefit from these future developments; it is located alongside the future public space. It has a square floor plan and is composed of two sections: The ground floor section is made of pale concrete with large glazed sections, contrasting with the upper residential floors in two-tone brick (pale and dark grey).

The location is also the result of constraints relating to the narrowness of the plot and the phasing of the project, which took place while the existing building was still occupied.

The overall layout is designed to be simple and clearly legible. The ground floor is given over to reception and logistics, while the two upper floors are used for resident accommodation.

CLIENT : Capinghem
 LOCATION : Lille
 FLOOR AREA : 3,330 sq.m.
 BUDGET : 5.6 M€ + tax
 PHASE : Completed in 2018



NOS PARTENAIRES



Être créateur de perspectives, telle est l'ambition du Groupe Ramery depuis presque 50 ans. L'entreprise, portée par ses 3000 collaborateurs, compte aujourd'hui parmi les premiers acteurs français de BTP et affiche un chiffre d'affaires de plus de 500 millions d'euros. Le Groupe Ramery s'est diversifié autour d'expertises complémentaires mises en réseaux pour apporter à ses 3300 clients, publics et privés, les solutions multi-métiers essentielles à la réalisation de leurs projets. Après avoir conquis les Hauts-de-France, la signature Ramery s'est imposée comme une référence sur d'autres territoires (Île-de-France, Rouen, Cherbourg, Caen, Nantes, Reims, Angers, Bordeaux, Algérie, etc.).

Fort de ses spécificités métiers et des talents de ses collaborateurs qui sont la première richesse de l'entreprise, le Groupe Ramery envisage l'avenir avec enthousiasme. Résolument ancré dans les territoires, il contribue activement à leur développement tout en veillant attentivement à son impact social, économique et environnemental. Conscient de l'effet de ses actions sur le monde qui l'entoure, le Groupe Ramery a choisi de s'inscrire dans une démarche volontariste de Responsabilité Sociétale des Entreprises. Avec ses équipes, ses clients et ses partenaires, il partage la même culture d'excellence, de réussite et de proximité. Ensemble, ils vont continuer de créer de nouvelles perspectives, capter de nouveaux marchés, inventer de nouvelles solutions toujours plus performantes, pérennes et écoresponsables.

www.ramery.fr



Eiffage Énergie Systèmes conçoit, réalise, exploite et maintient des systèmes et équipements en génies électrique, industriel, climatique et énergétique dans le respect des Hommes et de l'environnement. Eiffage Énergie Systèmes propose une offre sur-mesure pour les marchés de l'industrie, des infrastructures et réseaux, des villes et collectivités et du tertiaire.

www.eiffageenergiesystemes.com

For almost 50 years the aim of the Ramery Group has been to create new perspectives. The firm, supported by its 3,000 employees, is one of the leading French construction firms with a turnover of over 500 million euros. Ramery has diversified to embrace complementary areas of expertise that are networked in order to offer its 3,300 public and private clients multi-trade solutions essential to the fulfilment of their projects. Since first making its mark in the Hauts-de-France region, Ramery has become a reference across France and beyond (Île-de-France, Rouen, Cherbourg, Caen, Nantes, Reims, Angers, Bordeaux, Algeria, etc.). With its specific skills and the talents of its employees, who constitute the firm's primary resource, Ramery looks forward to the future with enthusiasm. Firmly anchored in the regions in which it operates, it makes an active contribution to their development while paying close attention to its own social, economic and environmental impacts. Aware of the effect of its actions on the world at large, the Ramery Group has chosen to embrace a determined approach based on corporate responsibility. It shares with its teams, clients and partners a culture of excellence, success and proximity. Together they will continue to create new perspectives, capture new markets, and invent new and ever more effective, sustainable and eco-responsible solutions.

www.ramery.fr

Eiffage Énergie Systèmes designs, builds, operates and maintains systems and facilities in the field of electrical, industrial, climate- and energy-related engineering that are highly respectful of people and the environment. Eiffage Énergie Systèmes offers bespoke solutions for industry, infrastructures and utilities, serving town councils, local authorities and tertiary developments..

www.eiffageenergiesystemes.com



Créée il y a 5 ans, la société Neoximo se présente comme une start-up de l'immobilier au sein du groupe centenaire Baudin-Châteauneuf. Nous défendons à travers chacune de nos réalisations les valeurs de créativité, d'innovation, de simplicité et de proximité avec nos clients. En véritable chef d'orchestre, Neoximo accompagne l'ensemble du cycle de vie d'un projet immobilier en apportant des solutions sur-mesure et innovantes, notamment dans les projets classiques, de centre-ville ou encore d'immobilier géré comme des résidences services ou des hôtels.

En 5 ans nous avons créé un véritable partenariat avec le Groupe MAES Architectes Urbanistes avec qui nous partageons un ancrage régional dans les Hauts-de-France, notamment sur notre premier projet à Nieppe qui s'est ouvert sur d'autres collaborations. Ou encore à Roubaix où nous nous apprêtons à livrer un ensemble de 60 logements édifiés autour d'un jardin suspendu dans un bâtiment industriel réhabilité mais aussi à Arras où nous venons de remporter ensemble un projet consistant à implanter un hôtel de standing dans le Palais des Beaux-arts.

www.neoximo.com

Established five years ago, Neoximo is a real estate start-up within the century-old Baudin-Châteauneuf group. Each of our developments reflects our values of creativity, innovation, simplicity and proximity to our clients. Like the conductor of an orchestra, Neoximo supports the entire life cycle of a real estate development project, offering bespoke, innovative solutions, particularly in the framework of classic city-centre projects or properties managed as serviced accommodation or hotels. In 5 years we have created a true partnership with the MAES Architectes Urbanistes group, with which we share a strong presence in the Hauts-de-France region, in particular as regards our first project in Nieppe, which opened the way to further collaborations. Other examples are in Roubaix, where we will shortly be completing 60 flats built around a hanging garden in a rehabilitated industrial building, and in Arras, where Neoximo and Maes have together won the tender for a high-end hotel in the Palais des Beaux-arts.

www.neoximo.com



HISTOIRE & PATRIMOINE, filiale du groupe ALTAREA COGEDIM, est un opérateur immobilier de référence. Fort d'un savoir-faire de plus de 20 ans et d'une passion authentique pour la belle pierre, il est le spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation urbaine (Malraux, Monument Historique, Déficit Foncier). Leader sur le secteur de l'immobilier ancien, il a forgé son expérience à travers de prestigieuses opérations, dans les projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire, comme dans la rénovation de bâtiments classés monuments historiques ou encore implantés sur des sites patrimoniaux remarquables classés.

Le groupe HISTOIRE & PATRIMOINE propose une offre immobilière complète à travers une chaîne intégrée de métiers : il rassemble les activités de conception, commercialisation, maîtrise d'ouvrage déléguée et administration de biens, avec une présence à toutes les étapes de ses programmes.

www.histoire-patrimoine.fr

HISTOIRE & PATRIMOINE, a subsidiary of the ALTAREA COGEDIM group, is a leading property development firm. With expertise developed over 20 years and a real passion for beautiful stone, it specialises in urban renovation and rehabilitation. The leading player in the historic buildings sector, it has developed its experience through prestige developments and conversion projects involving historic religious, industrial, administrative and military buildings, as well as the renovation of buildings that are listed as historic monuments or located on outstanding listed heritage sites. HISTOIRE & PATRIMOINE offers a complete range of property development solutions via an integrated chain of areas of expertise: it brings together design, commercialisation, project management and asset management, remaining present at every stage of its programmes.

www.histoire-patrimoine.fr



Depuis 1920, Rabot Dutilleul Construction façonne les paysages architecturaux des régions où elle exerce son savoir-faire. L'entreprise intervient sur tous types de bâtiments : immeubles de bureaux, ouvrages résidentiels, bâtiments industriels et logistiques, centres commerciaux, établissements d'enseignement ou de santé.

Dotée d'une ingénierie forte avec des bureaux d'études intégrés, d'une volonté permanente d'innover et d'une capacité à mener avec succès des contrats globaux, Rabot Dutilleul Construction et ses filiales développent des réponses adaptées aux enjeux de ses clients publics et privés en travaux neufs comme en réhabilitation. Première entreprise certifiée niveau « exemplaire » en matière d'éco-conception, Rabot Dutilleul Construction intègre le développement durable dès les phases de conception pour répondre aux certifications et labels environnementaux les plus exigeants.

www.rabotdutilleul.com

Since 1920, Rabot Dutilleul Construction has been shaping the architectural landscapes of the regions where it exercises its expertise. The firm works on all kinds of building projects, including offices, housing, industrial and logistics facilities, shopping centres, educational establishments and healthcare facilities.

With extensive engineering capabilities thanks to its integrated engineering studios, a constant desire to innovate, and the ability to carry out overall construction contracts, Rabot Dutilleul Construction and its subsidiaries develop responses that meet the challenges faced by its public and private clients for both new builds and rehabilitation projects. The first firm to be awarded the 'exemplary' eco-design certificate, Rabot Dutilleul Construction integrates sustainable development from the earliest design phase onwards in order to achieve the most exacting environmental certifications and labels.

www.rabotdutilleul.com

RÉDACTEUR EN CHEF

EDITOR-IN-CHIEF

Marc Sautereau

m.sautereau@bookstorming.com

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT, ASSOCIÉ

DEPUTY MANAGING DIRECTOR, ASSOCIATE

Sébastien Maschino

s.maschino@bookstorming.com

AUTEUR

WRITER

Simon Texier

CRÉATION GRAPHIQUE

GRAPHIC DESIGN

Gaëtane De Rore

g.derore@bookstorming.com

EXÉCUTION GRAPHIQUE

GRAPHIC DESIGN LAYOUT

Emile Gobin

SECRÉTAIRE DE RÉDACTION

SUBEDITOR

Solveig Placier

s.placier@bookstorming.com

TRADUCTION

TRANSLATION

Martyn Back

RELECTURE

PROOFREADING

Arabesque

RÉDACTION

OFFICE

49, boulevard de la Villette

75 010 Paris

00 33 (0)1 42 25 15 58

CRÉDITS PHOTOS

PHOTO CREDITS

Jonathan Alexandre : pp. 10-11, 13 bas, 33 bas droite, 43 haut et milieu, 55, 70-71, 73, 79 bas, 89, 91 ; Jean-Loup Baldacci : pp. 38-39, 45, 53, 74-75 ; Bocquet : p. 83 milieu et bas ; Stéphane Buret : pp. 13 haut et milieu, 29 ; David Coppieters : couverture, p. 6 ; Dezemery : p. 57 bas droite ; Jean-Pierre Duplan : p. 50-51, 57 haut, milieu et bas gauche ; Nicolas Fussler : p. 23 ; Golem Plus : p. 85 ; Guillaume Guerin : p. 19 ; Into perspectives : pp. 27, 35, 40-41, 60-61, 65, 77 ; Kamélégraph : p. 79 haut et milieu ; Kraken Studio : p. 59 ; Julien Lanoo : pp. 15, 37 bas ; LD3D : pp. 68-69 ; Maes architectes urbanistes : p. 25 haut, 62-63 ; François Marcuz : p. 43 bas ; Meurin : p. 21 ; Thierry Mur : pp. 30-31, 37 haut et milieu, 80-81, 83 haut ; Denis Paillard : pp. 2, 17, 46-47, 49 haut ; Popx : 86-87 ; Prizm : pp. 66-67 ; Fernando Urquijo : pp. 25 milieu et bas, 49 milieu et bas ; Sandrine Wrobel : p. 33 haut et bas.