

LA GAZETTE

Nord - Pas de Calais

Votre journal économique régional

Supplément du numéro 9016

LE GUIDE IMMOBILIER 2021



Le Patrimoine, c'est notre Histoire



*Château de Pontchartrain,
Ouest-Parisien*

41 appartements uniques
Du studio au 4 pièces duplex
Environnement exceptionnel

Eligible au dispositif fiscal

**MONUMENT
HISTORIQUE**



Investir chez Histoire & Patrimoine,
c'est participer à la sauvegarde du Patrimoine Français
tout en faisant fructifier son propre patrimoine,
et mettre avec fierté son intérêt particulier
au service de l'intérêt général.



30 ans de savoir-faire dans
la réhabilitation et
la restauration
de biens immobiliers
anciens d'exception

Transformation et
reconversion
du patrimoine industriel,
militaire, hospitalier
et religieux

Monuments Historiques,
cœur de ville,
immeubles protégés et
secteurs sauvegardés

Demeures éligibles
aux dispositifs fiscaux,
Monuments Historiques,
Malraux et Déficit Foncier



LE GUIDE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES 2020/2021

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Xavier Méplon

LILLE 7 rue Jacquemars-Giélée
59800 LILLE
Standard : 03 28 38 45 45
www.gazettenpdc.fr
Dépôt légal : à parution
CPPAP Nord n° 0524 I 84778
ISSN 1165-0796

RÉDACTEUR EN CHEF :

Patrick BEAUMONT
patrick.beaumont@gazettenpdc.fr

RÉDACTION :

Amandine Pinot
amandine.pinot@gazettenpdc.fr
Camille Michalski
camille.michalski@gazettenpdc.fr

ONT COLLABORÉ À CETTE ÉDITION

Georges Bacot,
Anne Daubree,
Benoît Dequevauviller,
Lucy Duluc,
Corentin Escaillet,
Mathieu Guillot,
Pierre Mangin,
Benjamin Peiffert,
Morgan Railane

IMPRIMERIE

Imprimerie : DB PRINT
53, rue de la Lys - BP 90068
59431 Halluin CEDEX (fr)
Chrzanowska 32, 05-825
Grodzisk Mazowiecki (pl)
Associé :
SARL Financière Douriez-Bataille

PUBLICITÉ COMMERCIALE, IMPRESSION, CRÉATION ET MISE EN PAGE



Caroline Denglos, Directrice
caroline.denglos@gazettemedias.fr
Jérôme Capoen,
Responsable Commercial
jerome.capoen@gazettemedias.fr
Christophe Lestoquoi, Graphiste
christophe.lestouqui@gazettemedias.fr
7, rue Jacquemars Giélée 59000 Lille
www.gazettemedias.fr

Sommaire

ENTREPRISES

- Entretien avec Xavier Delecroix, directeur Bureaux Région Nord chez BNP Paribas Real Estate**
«Il faut des espaces qui impulsent de la créativité» p. 4
- Le Totem à Villeneuve d'Ascq** : Newton Offices investit la Haute-Borne P. 8
- Un projet de Marcotte Promotion**
Un site logistique aux portes du Royaume-Uni P. 10
- Le Parc de la Borne de l'Espoir à Lezennes**
L'ambition d'un quartier entre bureaux et commerces P. 12
- Parc d'activités Area à Englos**
La fibre comme axe de développement P. 14
- Quartier Saint-Sauveur de Lille**
Metronom donne la mesure du groupe P. 16
- Dans le Douaisis** : de la logistique comme appui au développement P. 18
- Un secteur fer de lance dans la région**
Face aux mutations, la logistique voit toujours plus grand P. 20

RÉSIDENTIEL

- Les Grands Moulins de Paris** : le futur cœur de ville de Marquette-Lez-Lille P. 26
- Projet Edenium à Lille-Sud** : de la friche industrielle à un «*nouvel art de vivre*» P. 30
- Acteur du développement commercial**
Hurban mise sur le développement des territoires P. 32
- Mon Abri Groupe** : le logement social : durable, écologique et loin des idées reçues P. 34
- Groupe Aegide Domitys** : livraison d'une résidence senior à Hazebrouck P. 36
- Villogia – Logifim** : des résidences qui logent des talents P. 38
- Pas-de-Calais habitat à Tilloy-les-Mofflaines**
Un projet conjuguant mixité sociale et générationnelle P. 40
- Soreli et les quartiers de la MEL**
Ces projets qui attendent la fin de la pandémie pour rayonner P. 42
- Cité scientifique de Villeneuve d'Ascq**
100 M€ pour la cité universitaire lilloise P. 44

COMMERCIAL

- Etixia, foncière de l'enseigne Kiabi** : les zones commerciales ont de l'avenir P. 46
- Projet JMP Expansion** : Hautmont aura bientôt son village de marques P. 48
- Hall U Need à Saint-André** : loisirs, restauration et coworking dans un même lieu P. 50
- L'abbaye Saint-Vaast à Arras** : une future destination hôtelière haut de gamme ? P. 52
- A Saint-Augustin, dans l'Audomarois**
Un projet de déménagement logistique pour Lidl P. 54

ANALYSES, FINANCEMENT ET TENDANCES

- Perspectives** : le marché de l'immobilier va pâtir diversement de la crise P. 56
- BIM et Habitat, retour d'expérience de Lille Métropole Habitat**
Le BIM, c'est le bon plan ! P. 58
- Comment repenser les espaces de travail et adopter le coworking P. 60



«Notre chance sur la métropole lilloise, c'est le nombre de chantiers en cours qui ne seront pas livrés avant 2022, voire 2023» souligne Xavier Delecroix.



«Il faut des espaces qui impulsent de la créativité»

BNP Paribas Real Estate est le leader européen en immobilier d'entreprise. Présent à Lille depuis 42 ans, le groupe pèse entre 30 et 35% du volume des transactions, avec une expertise plus particulière pour les surfaces de plus de 1 000 m² et les produits neufs. Xavier Delecroix, directeur Bureaux Région Nord chez BNP Paribas Real Estate, fait le point sur l'évolution du marché en cette période particulière, et dresse, dans les grandes lignes, les tendances sur ce secteur d'activité.

Benjamin PEIFFERT

La Gazette : Quel regard peut-on avoir sur le marché aujourd'hui ?

Xavier Delecroix : Le marché est en baisse au niveau national de l'ordre de 50%. 51% en métropole lilloise pour être très précis. Il est en baisse si on compare ces chiffres à ceux des années 2018-2019, mais qui étaient des années exceptionnelles partout en France. On était à 192 000 m² commercialisés sur les neuf premiers mois de 2019. On est à 94 000 m² sur les

neuf premiers mois 2020 ! Et on était à 186 000 m² en 2018... On est exactement sur le même profil à Lyon, à Paris. Sur les autres marchés en région, la baisse est un peu plus faible.

Pourquoi ?

Parce qu'il y a moins de superficies au-delà des 1 000 m². Mais actuellement, les grands groupes sont attentistes. Nous avons beaucoup de sièges sociaux à Lille, plus de 80, et ils ont été

particulièrement touchés par le télétravail ces derniers mois. Ces acteurs vont essayer d'agir sur l'empreinte immobilière de leurs structures. Les enjeux sont énormes.

Mais ce chiffre de 94 000 m² correspond tout de même au volume traité il y a dix ans, et à cette époque, vous étiez en progression...

Effectivement ! Depuis 2015, nous avons dépassé ce qu'on appelait symboliquement la barre des 200 000 m². L'année dernière, nous avons fait 264 000 m², l'année d'avant 280 000 m². Maintenant, cette année est à part, et la prochaine aussi, puisqu'on va être dans un virage. Je ne suis pas certain qu'on atteigne à nouveau ces volumes-là. Ce sera plutôt moins, mais mieux de bureaux ! D'un côté, la volonté de réduire le nombre de mètres carrés ou de les rendre plus agiles. De l'autre, augmenter la qualité des bureaux, des espaces de travail et des immeubles, avec des espaces collaboratifs, où on va se regrouper, échanger, et imaginer. Il faut des espaces qui impulsent de la créativité. Cette tendance-là était déjà engagée, mais les six mois qui viennent de s'achever, l'ont accentuée. Si on se projette à trois, quatre ou cinq ans, la tendance est à la qualité plutôt qu'à la quantité.

C'est-à-dire ?

Aujourd'hui, l'immeuble de bureaux tend à ressembler de plus en plus à un hôtel de bureaux. C'est le premier point. Ça vient d'une volonté d'avoir des socles plutôt animés, des lieux de vie un peu moins centrés sur les utilisateurs, mais plus ouverts sur le quartier. On souhaite des espaces lounge, et plus forcément un restau-

|| **Si on se projette à trois, quatre ou cinq ans, la tendance est à la qualité plutôt qu'à la quantité** ||

rant d'entreprise dédié aux salariés. On veut une animation qui doit être sur le socle, mais potentiellement sur d'autres niveaux. Le Metronom, parc Jean-Baptiste-Lebas, est un très bon exemple, avec un roof-top qui va se vouloir ERP (établissement recevant du public). Avec Vinci Immobilier, nous avons travaillé à la réhabilitation des anciennes Galeries Lafayette, rue de Béthune. C'est

 CCI ARTOIS
HAUTS-DE-FRANCE

A LOUER

Bureaux de 14 à 200 m² à 20 min de Lille

Au coeur de la plateforme multimodale Delta 3

- Accès direct à l'autoroute A1
- Parking privé
- Immédiatement disponibles

Contactez-nous pour une visite !

Retrouvez le détail des annonces en ligne :

bit.ly/bureaux-dourges

T. 06 10 21 57 64 | 06 85 62 81 06



L'immeuble de bureaux Le Metronom, parc Jean-Baptiste-Lebas à Lille.



un autre très bon exemple. Le socle est animé par un opérateur, Wojo, qui est un co-worker. Il apporte du service au rez-de-chaussée, et anime un roof-top au dernier niveau. Ensuite, comme je vous le disais, les entreprises veulent de la flexibilité, c'est le deuxième point. Il y a très peu de sociétés aujourd'hui qui, avec le développement du télétravail, sont capables de s'engager sur 9 ans avec une surface prédéfinie. On retrouve ça aussi sur du seconde main. Le propriétaire de la tour Lille-Europe vient de prendre un animateur qui s'appelle Now Connected, une joint-venture entre BNP Paribas Real Estate et Now Coworking, pour animer le socle. Enfin, on va retrouver des immeubles plus connectés à la data, aux nouvelles technologies et tournés vers l'environnement avec de l'agriculture urbaine. Quand vous venez au bureau, il faut désormais que ce soit plaisant !

Comment voyez-vous l'évolution du marché dans les années à venir ?

Heureusement sur ce début d'année, nous avons ce qu'on appelle des comptes propres, c'est-à-dire des sociétés qui ont construit sur leur terrain. Lesaffre, Adeo, Leroy-Merlin ont lancé entre 9 et 10 000 m² de bureaux sur leur terrain. À eux trois, ils ont fait

30 000 m² sur les 94 000 m². Ça échappe au marché des promoteurs, néanmoins ça atteste d'un certain dynamisme de grandes entreprises locales. Ce qu'on note par ailleurs, c'est qu'on est en baisse en nombre de transactions également de l'ordre de 27%. C'est moins que la baisse en volume. Ça s'explique par le fait que les transactions de plus de 1 000 m², voire de plus de 500 m², ont été très rares sur les neuf premiers mois. La seule transaction de plus de 1 000 m² sur le troisième trimestre a été faite par nos équipes sur la Haute-Borne à Villeneuve-d'Ascq. Là où normalement toute la profession en fait 50 à l'année.

On a vu le volume et le nombre de transactions, qu'en est-il pour l'offre ?

Le stock d'offres est en hausse. On va passer de 310 000 m² à 340 000 m², et ça c'est l'offre à un an, qui est soit disponible tout de suite, soit en cours de livraison, soit une hausse de 12%. Notre chance sur la métropole lilloise, c'est le nombre de chantiers en cours qui ne seront pas livrés avant 2022, voire 2023. Du coup, même si on s'attend à une année 2021 encore compliquée, on ne devrait pas avoir un accroissement trop important du stock d'offres en neuf.



CHEZ NOUS
ON NE VOUS PLANTE PAS,
ON VOUS IMPLANTE

sofie
Saint-Omer Flandre Interface d'Entreprises



VOTRE PROJET en Cœur de Flandre Pays de Saint-Omer

- Nombreuses opportunités foncières et immobilières
- Emplacement stratégique au cœur des Hauts-de-France
(transfrontalier, le long de l'A25 Lille-Dunkerque reliant l'A1 Lille-Paris ; de l'A16 Dunkerque-Paris ; de l'A26 Calais-Reims)
- Un accompagnement sur-mesure : foncier, immobilier, mise en réseau, financement, emploi
- Une équipe à vos côtés pour vos projets

Nous contacter :
direction@sofieagency.fr
03 21 12 25 35

Rendez-vous sur notre site :
sofieagency.fr
et notre portail immobilier en ligne.





© Newton Offices

Newton Offices investit la Haute-Borne

Lieu prisé des travailleurs métropolitains, la Haute-Borne – 2^{ème} parc de bureaux et de logements de la MEL, après Euralille – ne cesse d'accueillir de nouveaux immeubles tertiaires. Europarc, Ere Park, Synergie Park 2... autant de programmes qui misent sur la construction de bâtiments à consommation énergétique réduite. Parmi les derniers arrivés, le Totem.

Amandine PINOT

Lancé par Tivoli Capital, avec le promoteur Aventim, ce nouvel immeuble de 4 200 m² – dont 3 300 m² de bureaux – mixe des activités tertiaires, des services et un espace de coworking développé par Newton Offices, acteur français des immeubles de bureaux nouvelle génération et des espaces de coworking, qui signe là sa première implantation en métropole lilloise. Après Marseille, c'est à Villeneuve d'Ascq que Tivoli Capital, spécialiste de la valorisation immobilière en région, développe ce programme dont l'ouverture, initialement prévue pour fin 2020, aura lieu fin février 2021. Sur l'espace dit du

Grand Carré, le futur bâtiment Totem de deux à quatre étages, a été dessiné par GBL Architectes : une structure béton, bardée de bois 100% européen laissant la part belle aux vitrages, avec une ouverture sur une place de 250 m²... Au rez-de-chaussée, une conciergerie et 900 m² d'espaces de restauration et aux étages, des bureaux et un espace de coworking.

«*Nous voulons couvrir toutes les grandes villes de France*» ambitionne Guillaume Pellegrin, CEO de Tivoli Capital et fondateur de Newton Offices. Avant tout, le Totem se veut ouvert sur son environnement : le «Newton Meeting» sera accessible

aux entreprises du parc, ainsi que l'offre de restauration. Mais ce qui caractérise Newton Offices, c'est aussi une équipe dédiée sur place, «*au service des entreprises*». Le Totem s'inscrit dans la ligne droite de la Haute-Borne qui fait la part belle aux larges espaces et à la nature avec 20 hectares d'espaces verts sur les 140 que compte le parc.

LA HAUTE-BORNE PRIVILÉGIÉE LA DENSIFICATION

On connaît Euralille pour ses hautes tours et son emprise au sol réduite. A la Haute-Borne, aux encablures des 4 Cantons et de la Cité Scientifique, c'est un autre environnement que viennent chercher les entreprises, à l'image d'Auchan, de Mac Cain ou encore de MC2 qui s'y sont installées. Dès l'implantation de cette ZAC dans les années 2000, la Haute-Borne s'est différenciée par son souci du développement durable, tant et si bien qu'aujourd'hui elle est le parc qui compte le plus de bâtiments à ossature bois de la MEL. Au total, plus de 10 000 salariés et 200 entreprises sur ce parc qui mixe 250 000 m² de bureaux et 40 000 m² logements. «*Nous travaillons sur l'accessibilité du site et aujourd'hui, les opérations à venir doivent prendre en compte la mobilité, qu'il s'agisse du vélo, de bornes de recharge électrique ou d'aires de co-voiturage. Il s'agit aussi d'améliorer le parcours piéton et*

la qualité de vie au travail à travers des parcours dans la nature et de nombreuses terrasses», détaille Sébastien Berthe, responsable développement et commercialisation à la SPL Euralille, aménageur d'Euralille et de la Haute-Borne.

MOINS DE MÈTRES CARRÉS DANS LES ENTREPRISES ?

Les entreprises ont de plus en plus tendance à réduire le nombre de mètres carrés sur leurs sites – un phénomène accentué par la crise et une tendance confirmée par Guillaume Pellegrin : «*Le confinement n'a que confirmé l'avantage du coworking : les entreprises ont besoin d'immeubles efficaces, avec un Internet de qualité. On constatait déjà, depuis nos sites existants, que l'offre est recherchée car elle est flexible avec des contrats mensuels et offre de l'espace. Les entreprises sont en quête d'espaces de travail au plus près des logements. Le coworking, ce n'est pas uniquement de l'open space. On accorde une importance primordiale l'acoustique et à la lumière.*» Propriétaire de plus de 36 000 m² en France, Newton Offices se positionne comme le premier propriétaire d'espaces de bureaux flexibles. Euralille ou les Grands Boulevards font partie des secteurs qui intéressent l'entreprise dans son développement.

ImmoDesPros

L'Immobilier Professionnel en Métropole Lilloise

VENTE – LOCATION – INVESTISSEMENT

BUREAUX – ENTREPÔTS – COMMERCES



03 20 24 50 50 - www.immodespros.fr

Pierre Marcotte souligne la réactivité des acteurs du dossier : si la signature se fait vite, le projet pourrait sortir de terre d'ici neuf mois.

Un projet de bâtiment logistique à Calais est dans les tuyaux du côté de Marcotte Promotion. Un investissement intéressant, sachant qu'il pourrait sortir de terre quelques mois après le Brexit...

Corentin ESCAILLET



Un site logistique aux portes du Royaume-Uni

Marcotte Promotion n'en est pas à son coup d'essai. Le promoteur immobilier est un habitué des projets d'envergure dans le Calaisis. Pourtant, l'implantation d'un parc logistique à Calais n'allait pas vraiment de soi. La plupart des logisticiens préfèrent avoir un rayon de terre de 100 kilomètres autour de leur site pour trouver le barycentre parfait, au kilomètre près (un seul kilomètre multiplié par le nombre d'aller-retours, cela représente beaucoup de pertes sur une année). Calais, pour sa part, s'ouvre sur la mer, ce qui pourrait être considéré comme un handicap dans ce type de projets. Pourtant, Pierre Marcotte veut déroger à ces règles tacites : «*La côte est excentrée par rapport à la dorsale que représente l'axe Lille-Paris, sur lequel préfèrent miser les investisseurs. Mais la chance de Calais, c'est sa proximité avec le Royaume-Uni.*» Le

promoteur met même en avant la concurrence féroce qu'il pourrait y avoir sur le continent entre les différentes villes de la côte au moment du Brexit...

LE BREXIT ARRIVE À GRANDS PAS...

Il s'agit d'un projet de taille modeste, mais qui mise sur la réactivité des acteurs du dossier. «*Les procédures ICPE ont pris du temps, mais depuis avril, le projet est prêt à être lancé.*» Entre la signature des clients et la livraison du bâtiment, neuf mois seulement pourraient se dérouler. Dans un moment pareil, cela pourrait être intéressant pour les clients qui aimeraient garder une implantation en Europe : les entreprises voudraient avoir un pied sur le continent pour avoir un site sur le marché européen. «*La concurrence*

se fait davantage entre les différentes villes du continent plutôt qu'avec Douvres. Être sur le territoire de l'Union européenne est un réel avantage sur ce type de projets.»

UN PROJET «COUSU MAIN»

Le projet en lui-même fait une surface de 12 000 m², divisible en deux parties de 6 000 m². «*Nous avons plusieurs prospects pour ce projet, poursuit Pierre Marcotte, notamment dans le cadre du Brexit. Ça pourrait se cristalliser.*» Le bâtiment devrait respecter les standards de la logistique : 11 mètres sous poutre, avec une portance et une résistance au sol de 10 tonnes/m²... «*C'est standard, mais le projet est encore adaptable. À l'heure où on se parle, c'est le projet le plus générique possible. Pour la suite, ce sera cousu main pour les clients.*»

Le **partenaire**
des projets immobiliers
de votre entreprise



LOGISTIQUE +



INDUSTRIE +



BUREAUX +



COMMERCES +

Promoteur immobilier en **Hauts de France** et en **Normandie**, **Marcotte Promotion** vous offre un service clés en main. Confiez vos projets à des experts maîtrisant toutes les facettes de l'immobilier d'entreprise. **Marcotte Promotion**, c'est l'assurance d'un savoir-faire **de 25 ans** au service des entreprises et des collectivités.

POUR NOUS CONTACTER :

Le projet de la Borne de l'Espoir, qui devrait sortir de terre à la fin de l'année 2022.

L'ambition d'un quartier entre bureaux et commerces



Avec près de 17 000 mètres carrés de bureaux en construction à Lezennes, non loin du Stade Pierre Mauroy, le projet du Parc de la Borne de l'Espoir cherche à attirer des entreprises à la recherche d'un cadre agréable.

Matthieu GUILLOT

Dans une zone où de nombreuses enseignes ont déjà posé leurs valises, le projet du promoteur Aventim, propulsé par CBRE, espère tirer son épingle du jeu avec un projet titanesque. Deux zones seront bien distinctes. Tout d'abord un grand bâtiment, baptisé le Hope, abritera 16 700 m² de bureaux. À ses côtés, une zone regroupant des services tertiaires et une proposition de commerces dans un bâtiment de 2 000 m² baptisé, quant à lui, la Pépite. L'objectif est clair : attirer des entreprises en quête de grands espaces, avec un bien-être au travail assuré, par exemple, par un jardin central destiné aux occupants. «*Ce que recherche une entreprise depuis longtemps, c'est la centralité*» assure Patrick Duez, directeur CBRE de la région Hauts-de-France. «*Avoir le métro, le bus, la mobilité douce, etc., c'est offrir aux salariés une arrivée facile et agréable au bureau. Nous proposons ainsi un immeuble accueillant, chaleureux avec de nombreux services.*»

«**RÉFLÉCHIR À L'IMMOBILIER DE DEMAIN**»

Terrasses et passerelles végétalisées, construction en béton avec plusieurs notes de bois sur la façade... Le promoteur Aventim montre clairement ses ambitions, à la fois dans la modernité et dans l'air du temps, où la recherche de nature et de «*verdure*»

se fait de plus en plus forte. Autre particularité, l'intégration du «*flex office*» qui se traduit par l'absence de bureau attitré, remplacé par des espaces accessibles à tous les collaborateurs. «*Nous avons déjà réfléchi en amont sur ce que serait l'immobilier de demain. Avec ce que nous traversons aujourd'hui, nous voyons bien qu'il va encore évoluer. Mais il n'en reste pas moins que les immeubles de bureaux continueront d'exister*» explique Patrick Duez.

«*Nous avons cette capacité de mixer des immeubles de dernière génération en termes de technologie, ce qui est maintenant un standard national, voire international, tout en apportant du bien-être aux collaborateurs au travers de l'architecture et d'un univers verdoyant. Dans ces immeubles, il faudra être capable d'attirer les talents, de les conserver en leur faisant passer une bonne journée dans un espace agréable. Et ce genre de projet permet d'y répondre favorablement*» ajoute-t-il. Si à ce jour, aucun bail n'a encore été signé, «*il y a des marques d'intérêt*» de certaines entreprises, toujours selon le directeur régional de CBRE. Le projet, dont la finalisation est estimée pour fin 2022, est donc ambitieux. Avec le Parc de la Borne de l'Espoir, Aventim et CBRE espèrent créer, au-delà d'un cadre de travail, une «*animation perpétuelle du quartier*», entre bureaux et commerces. Le ton est donné.

L'immobilier tertiaire en pleine mutation

Distanciation sociale, essor du télétravail, vacance des surfaces... La crise sanitaire a bouleversé l'immobilier tertiaire.

Assiste-t-on à la fin du bureau comme lieu de travail traditionnel ? Comment s'adapter et renouveler son offre afin de répondre aux besoins des entreprises ?

Attractivité et lien social

Gain de temps, autonomie, souplesse, praticité... Si nous avons pu expérimenter les bienfaits du télétravail, il n'en demeure pas moins qu'il peut représenter une forme de danger dans sa désocialisation indirecte de l'individu.

Le bureau ne va pas disparaître: il va devenir le lieu des échanges et de la rencontre. Un lieu qui permettra de rassembler et de conserver le lien social.

Aujourd'hui, la première chose que les collaborateurs veulent retrouver en se rendant au bureau, c'est bien évidemment leurs collègues. Ce qui fera la différence à l'avenir et donnera l'envie de retourner au bureau, ce sont les services. Des salles de détente, de sport, des espaces de rencontres... Il faut repenser les espaces intérieurs différemment. Les entreprises doivent offrir toutes les conditions d'attractivité nécessaires à l'épanouissement personnel de leurs salariés.

Kalis : investir dans le durable !

Au cœur de l'EcoPark du Raquet de Sin-le-Noble, KIC propose son nouveau programme Kalis : 1 200 m² de bureaux divisibles à louer et à vendre. Voisin du bâtiment Aeris, ce bâtiment en R+1 offre une grande modularité d'aménagement des espaces de travail. Le projet profite d'une situation idéale : à 10 minutes du centre ville de Douai et à 5 minutes de l'autoroute A21.

Pour plus d'informations, contactez :
Eric DECROCK : 07 88 13 59 45
Thomas COUDOUIN : 06 77 40 26 50



AERIS : les aménagements intérieurs au service du bien-être

Les usages et les espaces de travail comme le flex-office et les open-space seront remis en question. Des solutions d'aménagement plus flexibles devront être proposées : cela passera par le mobilier, mais également par la décoration intérieure. Au-delà des enjeux sanitaires, ils contribueront à l'épanouissement des occupants. En effet, qu'il s'agisse de l'habitat ou du lieu de travail, la décoration d'intérieure est étroitement liée au bien-être. Des cabanes pour salles de réunion, des espaces détente « comme à la maison »... l'utilisateur recherche également un endroit où il se sent bien. C'est dans cette démarche que KIC a accompagné TAUW, locataire du 1^{er} étage du bâtiment AERIS à Sin-le-Noble. Cette société a fait confiance au promoteur KIC pour ses aménagements intérieurs : les équipes ont réalisé des espaces de travail atypiques adaptés aux besoins des salariés.



A LOUER / A VENDRE

Kic

Découvrez tous nos programmes sur www.kic.fr

C'est vous l'architecte de votre vie



250 salariés occuperont, à terme, les 8 000 m² répartis sur cinq bâtiments.



© Carré constructeur

La fibre comme axe de développement

Le parc d'activités Area, à Englos, est sur le point de se terminer. S'il manque encore un bâtiment sur les cinq prévus, les trois premiers affichent complets et le quatrième est déjà commercialisé, avant même d'être terminé...

Benoît DEQUEVAUVILLER

Que de chemin parcouru pour le parc d'activités Area d'Englos depuis la pose de la première pierre le 22 juin 2018. Sur les cinq bâtiments prévus, trois sont non seulement sortis de terre, mais sont déjà largement occupés. «*C'est une réussite*» se félicite Guillaume Pastour, le directeur général de Carré Constructeur, promoteur de cet ensemble immobilier. «*Je*

remercie la MEL et le Département. Car sans la mise en place d'un rond-point pour accéder directement à la zone, depuis la rocade nord-ouest, ce projet n'aurait jamais vu le jour». Aujourd'hui, les 15 millions d'euros déboursés sur ses fonds propres constituent un bon investissement pour Carré Constructeur, de quoi célébrer les trente ans d'existence de l'entreprise.

PROXIMITÉ POUR LES SALARIÉS

Le projet a aussi été pensé pour durer. «*Nous avons fait des bâtiments pour qu'ils soient encore performants dans cinquante ans*», détaille Guillaume Pastour. Ils ont ainsi été conçus pour répondre à d'exigeants critères énergétiques. «*Nous sommes spécialisés dans les bâtiments passifs*». Pas de chauffage en hiver, pas plus de climatisation l'été, voilà aussi des arguments qui ont persuadé des entreprises de déménager de Wasquehal ou de Marcq-en-Barœul pour s'installer à Englos. Il faut dire que les activités tertiaires ne sont pas voraces en consommation d'énergie. «*Et puis, beaucoup de leurs salariés vivent dans les Weppes*», explique Jean-Luc Perier, premier adjoint de la ville de Wasquehal. En clair, ils se sont rapprochés de leur lieu de

vie, évitant de fastidieux trajets entre le domicile et le lieu de travail.

250 SALARIÉS SUR 8 000 M²

Si les entreprises ont largement répondu présent, plusieurs commerces de proximité, boulangerie, boucherie, coiffeur, leur ont emboîté le pas. Un sacré pari, puisque, tout proche, se trouve l'un des plus gros centres commerciaux de la métropole lilloise. «*Oui, mais nous sommes ici sur du commerce de proximité*», précise Jean-Luc Perier. Les 650 habitants d'Englos peuvent désormais acheter leur baguette, sans se rendre au centre commercial voisin. Les 250 salariés qui occuperont à terme les 8 000 m² disponibles sont, bien sûr, aussi dans le viseur des initiateurs du projet. La proximité d'un des axes très fréquentés de la métropole

constitue un dernier atout pour les commerces d'Area. En effet, 20 000 véhicules empruntent, chaque jour, cet axe qui rejoint l'A25.

Preuve de la réussite du projet, le quatrième bâtiment n'est pas encore totalement achevé, mais les espaces sont déjà «*à 100% commercialisés*», se réjouit Guillaume Pastour. Mais le directeur général est clair : «*Le premier critère de développement des entreprises, c'est d'être en mesure de connecter les bâtiments aux zones fibres. Il faut saluer le programme de la MEL qui consiste à équiper toutes les zones, et même les villages. Et même si celui-ci a pris du retard*». Enfin, le cinquième bâtiment ne devrait être qu'une simple formalité. Les arrivées d'un cabinet d'assurances, d'un centre d'aquabike et d'un cabinet médical sont, d'ores et déjà, programmées pour avril 2021.

**Parcs d'activités, zones artisanales, pépinières et hôtels d'entreprises :
des solutions adaptées à toutes les entreprises,
de la PME aux grands groupes industriels**

À 30 min d'Arras et de Delta 3
À 40 min de Lille
À 1h de Calais et Valenciennes

Pour votre projet, un seul interlocuteur tout au long du processus :
Direction du développement économique
03.21.61.49.00 / deveco@bethunebruay.fr



Metronom donne la mesure du groupe



Filiale intégrée du Groupe immobilier Beci, dont le siège est à Dunkerque, la société **Becity**, implantée en métropole lilloise depuis 2015, commercialise principalement des projets immobiliers neufs de logements et de bureaux. **Metronom**, situé au cœur du quartier Saint-Sauveur à Lille, fait partie des projets phares des deux années à venir.

Lucy DULUC

L'objectif du projet Metronom est de redonner vie à l'ancienne inspection académique de Lille, située au carrefour du boulevard Jean-Baptiste-Lebas et des rues Malus, Claude-Bernard et Gosselet. «L'emprise foncière de 2 700 m² est issue d'une double acquisition en 2018, explique Benjamin Vanardois, directeur du développement du groupe Beci. D'une part, celle des bâtiments qu'occupaient

les services de l'inspection académique de Lille, propriété initiale du Département du Nord qui a lancé une consultation que nous avons remportée, et d'autre part, par l'acquisition d'un foncier privé. C'est un gros chantier où nous allons mixer réhabilitation et construction neuve.» Ce projet mixte comprendra 8 000 m² de bureaux, neuf logements du T2 au T4, un restaurant et un rooftop. Les travaux devraient débuter en avril 2021

pour une livraison prévue au premier trimestre 2023. Le groupe Beci a acquis les deux terrains pour un montant de 8,2 millions d'euros.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DURABILITÉ DU BÂTIMENT

«Le Groupe Beci offre, par cette réalisation, une nouvelle démonstration de son savoir-faire en matière de projets complexes et urbains» souligne Maurice-Jean Zwertvaegher, président du groupe Beci. «Metronom s'inscrit parfaitement dans la vision que nous nous faisons du bureau de demain : des hubs collaboratifs implantés au sein d'écosystèmes riches et diversifiés.»

Le projet vise une triple certification Breeam, Wired Score et Well. Un objectif qui revêt une grande importance : combiner la qualité environnementale et la durabilité du bâtiment au bien-être de ses utilisateurs. «Au travers de ces trois labels, c'est le confort d'usage et la qualité qui sont mis en lumière» complète Benjamin Vanardois. Dans la tour qui accueille les bureaux, tout est pensé pour créer des espaces de convivialité. «Nous avons conçu un hall d'entrée assez conséquent qui deviendra un espace de rencontre que les salariés s'approprient» argumente le directeur du développement. Un rooftop, le fameux toit terrasse, sera également un espace ouvert aux salariés. À différents

niveaux du site, des terrasses végétalisées seront accessibles. Et tous les espaces extérieurs seront arborés, créant des îlots de fraîcheur propices aux balades ou aux pique-niques. «Nous avons travaillé étroitement avec la ville de Lille qui a été attentive dès le début et a fait moult recommandations pour arriver à un projet accepté par tous. Elle a été force de propositions.» Après avoir obtenu le permis de construire purgé de tous recours, le groupe Beci est actuellement en pleine consultation des entreprises. La commercialisation des espaces devrait être lancée prochainement.

Un projet immobilier ?

Contactez-nous !

G R O U P E
BECI 

03.28.23.51.51
www.groupebeci.com



À Lambres-lez-Douai, l'EcoPark a une vocation artisanale et tertiaire, proposant des parcelles allant de 2 000 à 10 000 m².



© ACT'STUDIO

De la logistique comme appui au développement

Avec un éco-parc inauguré en octobre dernier, le Douaisis élargit ses capacités foncières pour accueillir de nouveaux investisseurs et affiche une vingtaine de parcs d'activités sur son territoire. Opérateur premier, l'agglomération entend rester généraliste tout en s'appuyant particulièrement sur la logistique.

Morgan RAILANE

Au centre de l'axe nord/sud Lille-Cambrai et est/ouest Valenciennes-Lens, le Douaisis est au cœur d'un nœud urbain et périurbain traversé par deux autoroutes majeures de la région. L'agglomération s'appuie d'abord sur sa géographie pour vendre ses atouts. La problématique réside, comme toujours, dans le foncier. Yves Delplanque, directeur du développement économique à l'agglomération, y répond ainsi : «*Il nous fallait retrouver du foncier disponible et c'est pourquoi la révision du Scot a prévu 300 hectares de réserves foncières en y intégrant les friches que nous avons*

réhabilitées». Qu'y mettre ? Avant tout, ne rien négliger en ces temps incertains : «*Nous devons rester généralistes, mais nous avons aussi des spécificités en certains endroits comme c'est le cas pour l'EcoPark où il existe des exigences architecturales, des règles minimales de construction en HQE. C'est un parc qui est voisin de l'éco-quartier du Raquet*» explique le cadre territorial. L'EcoPark, qui a une vocation artisanale et tertiaire, propose sept bâtiments et des parcelles allant de 2 000 à 10 000 m². Il dispose de 390 places de stationnement et se fonde dans 5 hectares boisés. Les entreprises des parcs sont majoritairement

De l'audace dans le soutien aux petites entreprises

Les aides financières de l'agglomération du Douaisis vont parfois très loin comme cette mesure de paiement des loyers des commerçants fermés administrativement. Seule condition, être une entreprise de moins de 11 salariés. «*On fait également des avances remboursables avec un maximum de 5 000 euros sur quarante-huit mois avec un début de remboursement après douze mois*» indique Marion Poiret, directrice de la communication de l'agglomération.

des PME. «*Mais le service Développement économique gère un flux de demandes régulières avec de l'industrie, des services*» précise Yves Delplanque. Surtout, la logistique se taille la part du lion.

UN AUSTRALIEN CHEZ LES CHT'IS

Une place primordiale grâce avant tout aux «*majors*» comme Amazon et Renault qui enchaînent, depuis 2018, les projets dans la zone d'activité collée à la rocade minière à Lambres-lez-Douai ; ajoutant

ainsi plusieurs plate-formes logistiques avec le promoteur australien spécialisé Goodman. Un bâtiment de 25 000 m² est actuellement en cours de construction et devra absorber la demande de stockage de pièces automobiles du constructeur français. Un premier bâtiment contigu de 37 000 m² abrite déjà les activités «*transport*» et «*logistique*» de l'entreprise familiale Bils-Deroo. Un projet de troisième bâtiment, toujours réalisé par l'Australien mais pour le compte du groupe Belge Fedrus International, avoisinera près de 5 hectares couverts et sera réservé aux produits de grande consommation.

En moins de dix ans, et grâce à sa première expérience avec les 20 hectares couverts d'Amazon, Goodman aura construit près de 400 000 m² de bâtiments dans l'agglomération. «*L'agglomération a beaucoup travaillé pour regrouper la plus grande partie de la logistique ici*» précise Yves Delplanque. Partout ailleurs, les projets de construction reflètent la diversité du tissu des PME qui bâtissent par elles-mêmes, des entrepreneurs du Douaisis qui déménagent, souvent pour s'agrandir. Autre cible légitime, les entreprises de la métropole qui peuvent être séduites par un prix du foncier plus abordable. Dans le Douaisis, près de 20 000 emplois dépendent des 20 parcs du territoire. La logistique, souvent pauvre en création d'emplois, trouve un démenti local avec l'exemple d'Amazon. «*Nos bâtiments logistiques fourmillent de monde ici*» conclut Yves Delplanque.



Complexes industriels | Plateformes logistiques | Surfaces commerciales | Bâtiments pour PME | Bureaux

BAPAUME - www.willynaessens.fr - Tel. 03 21 60 00 70



© Act Studio

Face aux mutations, la logistique voit toujours plus grand

Si le marché de l'immobilier d'entreprise subit de plein fouet les effets de la crise de la Covid-19 et doit s'adapter aux nouvelles formes de travail en entreprise, la logistique semble tirer son épingle du jeu avec des donneurs d'ordre qui suivent les tendances de consommation actuelles. Et notamment en région, fer de lance de la logistique nationale avec ses 13 millions de m² d'entrepôts.

Amandine PINOT

Les actifs logistiques continuent d'être plébiscités par les investisseurs, depuis quelques années déjà. Au premier semestre 2020, le marché lyonnais a pris la tête du classement avec un record historique de 942 millions d'euros (+ 134% par rapport au premier semestre 2019), suivi par le marché lillois avec

199 M€ investis au 1^{er} semestre 2020, soit son 3^{ème} plus haut niveau historique, selon les chiffres du groupe JLL. «À fin 2020, on projette de commercialiser 290 000 m² sur les Hauts-de-France» détaille Jean-Marc Guillet, directeur du département logistique France chez JLL. Ce leader du conseil en immobilier d'entreprise (100 000

salariés dans plus de 80 pays dont 1 000 en France, 18 milliards d'euros de CA) vient d'ouvrir un bureau lillois en janvier 2020. Dirigée par Rodolphe Monnier, l'antenne lilloise d'une trentaine de salariés propose à la fois de la location et de la vente de bureaux, de bâtiments d'activités, à destination de la logistique et du retail mais aussi du conseil à utilisateurs.

C'est à JLL Lille que l'on doit par exemple le service à maîtrise d'ouvrage du futur bâtiment de l'ICAM et du nouveau siège social de Kiabi. Malgré un marché en baisse de 52% au premier trimestre 2020, les demandes maintiennent le cap comme l'explique Rodolphe Monnier «*Nous avons identifié entre 120 et 150 000 m² de demandes actives mais les décisions sont majoritairement reportées. Clairement, il y a l'impact du télé travail qui demande aux grandes entreprises de s'organiser alors qu'elles ont déjà de la difficulté à se projeter. Elles ne veulent pas s'engager sur des baux commerciaux en cette période incertaine exceptés les PME et TPE souvent plus agiles.*» Malgré tout, le besoin reste important dans des secteurs d'activités comme le conseil, les banques-assurances, les nouvelles technologies... Avec un réel engouement pour Euralille – malgré une offre foncière toujours tendue – et la zone de

la Pilaterie, une vraie alternative au marché Lillois grâce à son accessibilité métro. «*Nous croyons aussi beaucoup au secteur de l'Union à Tourcoing. De nombreuses entreprises sont très sensibles à l'architecture des bâtiments industriels reconvertis en bureaux innovants. Il faut capitaliser sur ces quartiers, moins tertiaires à l'origine, mais qui plaisent, à l'image par exemple de Booking.com, le Furet du Nord, Auchan, Vestiaire Collective... qui se sont récemment installées à Tourcoing.*» Devenu un outil de ressources humaines pour capter les talents au-delà d'une capitalisation financière, l'immobilier de bureaux est en pleine mutation. De plus, les entreprises plébiscitent, en métropole lilloise, la stabilité des niveaux de loyer. Deuxième coût après la masse salariale, l'immobilier d'entreprise doit aussi apporter une mixité d'usage, dans une période où le lieu de travail est devenu un véritable espace d'échanges et de convivialité, au-delà de sa fonction initiale de simple espace de travail.

LES HAUTS-DE-FRANCE CONSERVENT LEUR LEADERSHIP

Du côté de la logistique, la crise ne semble pas avoir eu un impact aussi fort

que sur l'immobilier de bureaux, comme le constate Jean-Marc Guillet : «*Sur l'ensemble des actifs, la logistique s'est montrée plus résiliente que l'immobilier tertiaire. Les schémas de distribution ont changé et l'explosion du e-commerce (le marché connaît une croissance de 10% chaque année, ndlr) a boosté ce secteur d'activité.*» Derrière les logiques implacables du e-commerce, le besoin de stocker des produits sur le territoire, livrables en 24 ou 48h. En France, JLL a commercialisé près de 3,7 millions de mètres carrés en 2019 – une année exemplaire. 2020 subira un fléchissement avec -20% d'activité pour environ 2,6 millions de mètres carrés commercialisés. «*50% de nos transactions se réalisent sur la dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille avec 1,4 million de m² commercialisés*» précise-t-il. Les Hauts-de-France tirent leur épingle du jeu avec 290 000 m² commercialisés prévus à fin 2020, soit 14% des transactions réalisées par JLL. Log'S à Valenciennes et Dourges, SeD Supply Chain à Dourges également... la tendance est aux «big box», ces immenses entrepôts d'au moins 50 000 m², avec des hauteurs dépassant parfois les 12 mètres de haut, proches des bassins de consommation et capables de répondre aux demandes toujours plus exigeantes des consommateurs.

NOTRE VOCATION RÉGIONALE :

Aider les entreprises et les territoires au développement de leurs projets logistiques et supply chain

www.euralogistic.com | Tél : +33 (0)3 21 74 16 12



Ingénierie de projets

Recherche de partenaires

Innovation - Recherche

Promotion de la filière

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le secteur transport et logistique représente 11 % de l'emploi salarié privé en région Hauts-de-France, soit 144 000 emplois.



Un autre projet d'envergure pour Duchenne et Cabas Ingénierie !

Alors qu'elle souffle sa 11^{ème} bougie, l'entreprise Duchenne et Cabas Ingénierie (DCI) célèbre l'événement par la réalisation d'un nouveau projet conséquent. La structure a en effet remporté l'appel d'offre consacré à la construction du nouveau site de production de Graham Packaging. Cette dernière déménage d'Assevent pour s'installer dans la zone de Grévaux-les-Guides à Feignies.

C'est au mois de mars 2020 que Graham Packaging a signé un protocole d'accord, qui encadre son déménagement, avec la Communauté d'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre et la Société Civile Immobilière Grand Hainaut (SCIGH). Cette dernière prend en charge la construction d'un ensemble immobilier de plus de 12.000 m² sur un terrain de 30.400 m² qui sera ensuite loué au spécialiste de fabrication d'emballages en plastique pour les produits agroalimentaires et médicaux. 6.000 m² seront ainsi consacrés à l'espace de production, 5.000 m² seront alloués au stockage et 1.200 m² seront destinés aux bureaux et aux locaux sociaux. « Notre bureau



assurera la maîtrise d'œuvre et le pilotage du projet, de sa conception jusqu'à sa remise au client », explique François Duchenne, cofondateur de DCI.

Dans ce sens, Duchenne et Cabas Ingénierie s'est penchée dans un premier temps sur la conception, la planification et l'estimation des coûts liés au projet. « Nous nous sommes ensuite attaqués au volet administratif », précise le cogérant. Durant cette étape, l'équipe de DCI s'est chargée du dépôt du permis de conduire et de toutes les démarches liées au dossier ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Un cahier des charges a ensuite été établi afin de sélectionner la quinzaine d'entreprises qui se chargeront de la réalisation des différents corps de tâches nécessaires. « Depuis début novembre, nous avons lancé les consultations qui devront se poursuivre jusqu'en décembre 2020 », précise François Duchenne. Le projet devrait alors

commencer d'ici février ou mars 2020. Il se poursuivra pour une durée de 10 mois. Le coût global des travaux est par ailleurs estimé à 6.900.000 euros HT. Il ne s'agit pas du premier projet d'une telle envergure pour DCI. L'entreprise, qui à sa création, se chargeait de projets de petite ou moyenne dimension, est désormais prisee pour des chantiers importants grâce à la réputation qu'elle s'est construite au fil des années.

DCI : UN PARTENAIRE DE CONFIANCE

C'est dans un grand bureau d'études que François Duchenne et Christophe Cabas font connaissance en 1997. Les deux hommes s'apprécient mutuellement, et après plusieurs années de salariat décident de joindre leurs efforts pour répondre à une demande croissante en matière de construction industrielle, tertiaire et

commerciale. Duchenne et Cabas Ingénierie voit alors le jour. Elle est basée à Villeneuve-d'Ascq, mais opère sur tout le territoire des Hauts-de-France et même au-delà. « Nos clients nous sollicitent pour superviser et piloter des projets ailleurs et notamment dans le pays nantais » signalent Christophe Cabas et François Duchenne.

En plus des deux associés, qui occupent les fonctions de chef de projet / commercial, l'équipe de DCI compte un architecte concepteur, 3 dessinateurs projeteurs, un dessinateur, un responsable de chantier et une secrétaire administrative. « Grâce au professionnalisme et à la polyvalence de nos collaborateurs, notre structure a réussi à gagner la confiance de ses clients », précisent les fondateurs. L'entreprise s'est en effet imposée comme étant l'un des bureaux de maîtrise d'œuvre les plus sérieux de la région. Elle a ainsi décroché plusieurs projets importants comme celui de l'usine d'armement Rafaut.





AUTRES PROJETS SIGNIFICATIFS



SITE ARBONIE



SITE RAFAUT 1



SITE RAFAUT 2



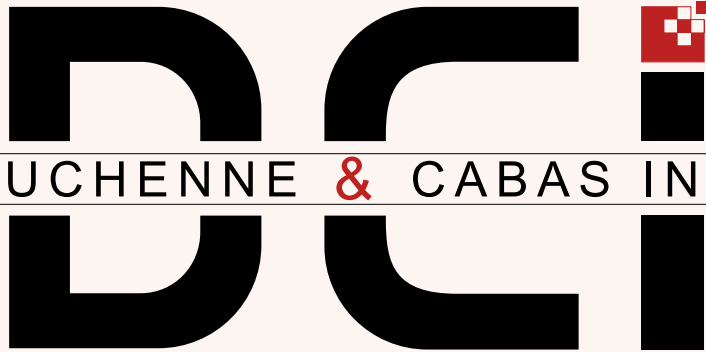
SITE DELTA BOX



SITE DECOSTORES



SITE THEBAULT



DUCHENNE & CABAS INGENIERIE

CONCEPTION CONSTRUCTIONS

TERTIAIRES - INDUSTRIELLES - COMMERCIALES

03 . 20 . 61 . 45 . 76



DES SOLUTIONS À LA HAUTEUR DE VOS AMBITIONS

22 parcs d'activités
2 parcs d'innovation

Une position stratégique
au carrefour de l'Europe

**Un accompagnement
personnalisé pour tous
types de projets**
(de la start-up à l'industrie)



10 000 m²

Programme K-PLA PARK - **DUVAL**
Parc d'activités de la Vallée de l'Escaut II
ONNAING



82 000 m²

Programme immobilier - **GOODMAN**
Parc d'activités de la Vallée de l'Escaut II
ONNAING



6 500 m²

Programme PROTOCOL - **CARRE Constructeur**
Parc d'activités des Rives Créatives de l'Escaut
ANZIN



4 500 m²

Programme NOVAE - **Groupe KIC**
Technopôle Transalley
FAMARS



Le projet de réhabilitation des Grands Moulins de Paris concerne un bâtiment principal, la Brooklyn Tour et plusieurs bâtiments Vilogia pour un total de 488 logements.



© Histoires et Patrimoines

Le futur cœur de ville de Marquette-Lez-Lille

L'ancien bâtiment des Grands Moulins de Paris est en pleine réhabilitation. Une luxueuse Brooklyn Tour et des bâtiments Vilogia, flambants neufs, vont créer un ensemble de 488 appartements qui s'apprête à voir le jour à Marquette-Lez-Lille, à l'horizon 2021.

Benoît DEQUEVAUVILLER

L'émblématique bâtiment des Grands Moulins de Paris, à Marquette-Lez-Lille, est en pleine réhabilitation. Cet ancien fleuron de l'industrie régionale, qui aurait pu devenir une vilaine «verrue au cœur de la Métropole Lilloise», de l'aveu même de Dominique Legrand, le maire de la cité, est en train de se métamorphoser en projet immobilier de la décennie. Dans quelques mois, cette ancienne meunerie accueillera 488 logements, et de quoi satisfaire tous les styles de publics. Aujourd'hui, le maire mesure le chemin

parcouru pour en arriver là. «On a tout entendu», raconte l'édile. «En tout cas, une chose est sûre, Jean Delebarre y a mis sa passion et toute son énergie».

Durant plus de vingt ans, le prédécesseur de Dominique Legrand s'est arc-bouté sur l'idée de ne pas voir son prestigieux bâtiment disparaître sous les coups des pelleteuses. «Donne-moi un coup de bulldozer dans tout ça», lui avait pourtant lancé Pierre Mauroy, alors président de la Communauté urbaine de Lille (LMCU),

Dominique Legrand, le maire de Marquette-Lez-Lille, envisage l'aménagement de huit hectares supplémentaires avec un objectif de 1 100 logements construits en cinq ans.

devenue depuis Métropole européenne de Lille. Dominique Legrand a donc pris le relais, après les municipales de 2020, animé par un fort attachement au lieu : «J'ai travaillé aux Moulins de Paris et mon père aussi, il était directeur technique».

246 LOGEMENTS DANS LE BÂTIMENT PRINCIPAL

Depuis la pose de la première pierre, en mars 2020, le chantier a bien avancé. «Nous avons terminé les travaux de curage et évacué tous les résidus des activités passées, ainsi que les débris consécutifs à divers incendies», explique Emeric Jourdan, responsable de programme chez Histoires et Patrimoines, l'opérateur spécialisé dans la réhabilitation des bâtiments classés, promoteur du bâtiment principal. Car c'est bien l'inscription à l'inventaire des Monuments Historiques en 2001, qui a scellé l'avenir de cette bâtisse érigée en 1921. Aujourd'hui, 75% de la charpente est terminée, tout comme 50% de la couverture. «Mais à cause de la crise sanitaire, nous avons prévu deux phases de livraison. 146 logements seront terminés en novembre 2021 et les 100 restants, en avril 2022.» Et l'enthousiasme est énorme, 200 lots ont d'ores et déjà été vendus. D'autres sont réservés, ne laissant que 30 logements à commercialiser.

23 MILLIONS DE CHIFFRE D'AFFAIRES POUR SIGLA NEUF

Deux autres chantiers complètent ce vaste projet, qui permettra à Marquette-lez-Lille de voir sa population passer de 12 000 à plus de 14 000 habitants, en moins de cinq ans. D'un côté, s'élèvera bientôt la Brooklyn Tour. Un bâtiment ultra-moderne, qui est déjà en partie sorti de terre, dont la livraison est prévue à la fin de l'année prochaine. «J'aurais bien aimé bâtir un peu plus haut», sourit Pascal Boulanger, le patron du groupe éponyme qui agit sur ce chantier avec son entreprise Sigla Neuf. «Mais l'architecte



© Aletheia Press-B. Dequevauviller

des Monuments Historiques ne l'a pas autorisé. Nous nous sommes donc arrêtés à 15 étages.

Fin 2021, ce sont 96 logements de standing qui seront livrés. «Les trois-quarts ont déjà été achetés par des investisseurs, soucieux de défiscaliser dans le cadre de la loi Pinel. Le dernier quart sera occupé par des propriétaires locataires». Le groupe réalisera un chiffre d'affaires de 23 millions d'euros. Et le promoteur lillois se dit particulièrement attaché à ce projet. «Entre la Brooklyn Tour et le bâtiment des Grands Moulins, on allie modernisme et histoire. C'est ça la richesse de ce projet». Là aussi, les deux-tiers des logements ont déjà trouvé preneurs, alors que seulement neuf étages sont sortis de terre. «Il y a un réel engouement», se félicite à son tour Pascal Boulanger...

DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

De l'autre côté du bâtiment principal, Vilogia, qui gère 45 000 logements sur le territoire régional, fait sortir 146 logements de terre, dont 45 labellisés Passive House, pour un coût global de



Les appartements situés dans l'ancienne meunerie des Grands Moulins de Paris offriront des hauteurs sous plafond de 4 mètres.



© Histoires et Patrimoines

25 millions d'euros. L'habitat passif désigne un bâtiment dont la consommation énergétique au mètre carré est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes. Au même endroit, le bailleur social implante également des appartements agréés RT2012-20. En clair, des logements qui consomment 20% d'énergie en moins que ce qu'impose la réglementation thermique de 2012. «*Nous allons étudier de près la consommation énergétique de tous ces logements et faire des comparaisons pour l'avenir*», explique Anne Francqueville, responsable maîtrise d'ouvrage pour Vilogia, sur le territoire de la MEL.

HUIT AUTRES HECTARES EN COURS D'ACQUISITION

Du côté de la mairie, on se félicite de l'avancée de ce projet phare pour une commune qui, aujourd'hui, «*occupe la première place des projets immobiliers de la MEL et notamment sur le logement social*», précise Dominique Legrand. Mais la ville regarde plus

loin, notamment vers les trois hectares de l'entreprise Bonn, spécialisée dans la ferraille et sur 5 autres hectares qui appartiennent à la MEL. «*Les terrains sont en cours d'acquisition*», dévoile même Dominique Legrand. «*À terme, ce sont 1 100 logements qui auront été construits sur ce site*». Et avec un projet précis en tête : «*Notre centre-ville actuel est peu dynamique. De plus, nous ne maîtrisons pas le foncier. Nous voulons donc organiser notre futur cœur de ville, cœur de vie, autour des Grands Moulins de Paris*». Un marché, des commerces de proximité et des services publics s'étaleront bientôt sur un hectare. «*Avec un double objectif, favoriser les commerces artisanaux et créer des emplois*». Des pénetrantes et des parcs urbains vont venir s'y nicher. Au sud, le parc archéologique, où se trouve le tombeau de Jeanne de Flandres, évoluera vers un parc métropolitain de huit hectares. «*Nous ne voulions pas de barres d'immeubles avec de petites cellules commerciales en bas qui ne se louent pas*», conclut Dominique Legrand. «*Nous voulons créer de la proximité avec notre futur cœur de ville. Peu de municipalités auront une telle opportunité dans les dix ans à venir*».

Investir au Carré Gambetta, un emplacement privilégié

La nouvelle résidence signée MARIGNAN se positionne à l'entrée de Tourcoing, en retrait du boulevard Gambetta, axe significatif de la ville, avec maisons aux façades classées et nombreux équipements : stations de métro et accès direct à la Voie Rapide Urbaine, centre Mercure, lycée Gambetta, écoles Prévert et St-Raphaël, médiathèque, théâtre, clinique, banques, commerces et restaurants.

Au calme et discrètement intégré entre le boulevard Gambetta et la rue Magenta, le Carré Gambetta affirme son identité, alliance subtile de tradition et de modernité. On notera les couleurs et les matériaux nobles (briques et tuiles) qui s'allient avec caractère pour former un bel ensemble harmonieux autour des jardins.

UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ ET UN INVESTISSEMENT PÉRENNE PRÈS DU MÉTRO

Déclinés du 2 au 4 pièces et spécialement aménagés pour répondre aux modes de vie d'aujourd'hui, les appartements disposent de surfaces bien agencées et d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.



La résidence est entièrement close, tous les niveaux sont desservis par ascenseurs et l'accès aux stationnements privés en sous-sol est sécurisé.



TOURCOING Le Carré Gambetta

PROCHE DU MÉTRO



Loi
PINEL
Réduction
d'impôt
0%
hors taux
zéro **

• Appartements **du 2 au 4 pièces**, avec balcon et stationnement en sous-sol. Cœur d'îlot tranquille en retrait du boulevard Gambetta, à quelques minutes à pied du **métro "Mercure"**, des écoles et des commerces.



0 973 019 202
marignan.immo

Appel non surtaxé - Document non contractuel

Le projet Edenium, avec une livraison estimée pour fin 2022.

Aux portes de Lillenum, nouveau centre commercial installé à Lille-Sud, un projet immobilier de 76 logements, Edenium, développé par Vinci immobilier, va lui aussi voir le jour.

Matthieu GUILLOT



De la friche industrielle à un «nouvel art de vivre»

«**P**our un promoteur immobilier, c'est toujours un challenge de trouver le bon nom et la bonne accroche. On a décidé de faire ce petit clin d'œil à Lillenum.» Stéphane Mazuy, directeur régional chez Vinci Immobilier, ne cache pas cette petite proximité entre Edenium et Lillenum. Situé rue Augustin Drapiez, le projet immobilier du géant français illustre le développement et le renouvellement du quartier Lille-Sud. Cette résidence, dessinée par le cabinet O Architecte, répond à une demande toujours plus forte des acheteurs : la recherche d'un extérieur. «Il y aura au moins un balcon ou une terrasse/loggia par logement. C'est très important par rapport aux attentes des clients. Ça l'était déjà avant, mais ça l'est encore plus depuis le confinement» explique Stéphane Mazuy. Le terrain sur lequel sera bâti la résidence de 76 logements va d'ailleurs connaître

une remise en état, après avoir connu un passé industriel. Sur cette zone, se trouvait auparavant une entreprise, Hafa, spécialisée dans l'huile moteur. Le site devait, avant tout, être dépollué pour accueillir un projet immobilier : «Il y avait une forte présence d'hydrocarbure dans les sols. On a donc une démolition à réaliser, mais surtout une dépollution. L'idée, dans la requalification de cette friche, c'est d'avoir aussi un cœur d'îlot végétalisé et agréable. Cela passait donc par l'évacuation de ces hydrocarbures pour avoir une terre saine.»

UN PROJET SUR TERRAIN PRIVÉ

Pour que la résidence Edenium existe, Vinci immobilier a travaillé avec le service habitat de Lille, mais aussi avec la ZAC Arras Europe, propriétaires de ces terres.

L'architecture et la requalification de cette zone étaient, en conséquence, des critères primordiaux. Sur une base de murs en briques, Edenium va aussi s'armer de toits végétalisés, pour répondre aux attentes de la ville de Lille, qui cherche à apporter de la verdure dans la métropole.

Un local commercial sera aussi de la partie, pour apporter «ce nouvel art de vivre» comme le scande la brochure du projet. Et, avant même le début officiel des travaux, certains lots ont déjà trouvé preneur : «Nous avons lancé commercialement l'opération le week-end du confinement ! Et pourtant, nous avons déjà fait quelques ventes complètement dématérialisées. Nous comptons, pour l'instant, 28 logements réservés sur les 76 disponibles» détaille le directeur régional des Hauts-de-France chez Vinci immobilier. La livraison d'Edenium est prévue au quatrième trimestre de l'année 2022.



PUBLIEZ

vos **ANNONCES LÉGALES** en quelques **CLICS !**

www.annonceslegales.pro

Rapide & efficace

Publiez
votre annonce
dans toute la France
+ Dom Tom (inclus)

Devis
instantané
en ligne

Attestation
de parution
Immédiate

“ Besoin d’externaliser les formalités juridiques liées à vos dossiers de façon ponctuelle ou permanente ?

Gazette Solutions propose également des solutions de gestion de formalités juridiques ”

www.annonceslegales.pro
al@annonceslegales.pro

Une Question?
Une présentation sans engagement?
CONTACTEZ NOUS !

www.annonceslegales.pro - al@annonceslegales.pro

LA GAZETTE
SOLUTIONS
Votre partenaire Annonces Légales & Formalités



*L'EcoPark du Raquet dans l'agglomération de Douai :
trois bâtiments principalement à destination des PME et de l'artisanat.*



Hurban mise sur le développement des territoires

Anciennement connu sous le nom de Sopic Nord, l'acteur du développement commercial Hurban suit le mouvement perpétuel du commerce pour adapter au mieux ses programmes destinés à revitaliser les territoires. En septembre 2020, la PME a lancé Hurban Gestion, spécialisée dans la gestion locative et immobilière d'actifs.

Amandine PINOT

On lui doit notamment le parc Maison + à Hénin Beaumont – le pionnier en France sur le thème de l'équipement de la maison – ou le multiplexe cinématographique du Kinépolis à Lomme. Il y a deux ans, l'entité régionale a pris son indépendance de l'opérateur basé à Tarbes auquel il était rattaché depuis 30 ans, pour élargir sa palette d'activités avec de l'immobilier d'entreprises, au-delà de son expertise sur le développement de zones commerciales. «*Le commerce*

est en perpétuel mouvement mais c'est un domaine complexe à appréhender, qu'il s'agisse des législations, du mouvement des enseignes, des évolutions de consommation... Il y a toute une équation à travailler» détaille Julien Savoye, directeur général d'Hurban, PME de 15 salariés qui a fait des programmes mixtes sa marque de fabrique, mêlant activités tertiaires, commerces et services pour «*créer de vrais lieux de vie*» ; avec toute la complexité de créer un cahier des charges compatible avec l'ensemble

des secteurs d'activités mais aussi des zones sur lesquelles s'implanter.

Acteur des villes moyennes (50 000 habitants) avec des zones de chalandises autour des 100 000 habitants, Hurban met un point d'honneur à internaliser l'ensemble des compétences : «De la recherche foncière à la conception en passant par l'ensemble des autorisations et la commercialisation en lien avec les brokers, Hurban poursuit l'élan, même après la remise des clés» poursuit Julien Savoye. Et de souligner l'importance d'une politique d'aménagement rayonnant autour du territoire pour rendre les villes attractives avec derrière, le développement inéluctable des transports en commun pour amener également de l'emploi.

S'ADAPTER AUX ÉVOLUTIONS

Parmi les récentes réalisations d'Hurban – dont le siège est à Bondues –, on peut notamment citer le développement de la zone de l'Eco-Park à Sin-le-Noble (3 000 m² d'activités mixtes pour une livraison prévue fin 2021) ou encore la restructuration sur près de 43 hectares de la zone du Grand But à Lomme qui veut amorcer un nouveau développement en y amenant des activités tertiaires à

fin 2021. «On critique souvent les zones commerciales mais elles ont été construites il y a 40 ans. Le commerce s'est toujours adapté. Il y a autant de complexité à travailler sur un programme de 30 000 m² que sur 3 000 m² mais aujourd'hui il est clair que la tendance va vers la proximité et les circuits courts» analyse le directeur général.

CRÉATION D'HURBAN GESTION EN SEPTEMBRE 2020

La crise de la Covid-19 n'a pas freiné les ambitions de développement d'Hurban qui a récemment créé sa filiale Hurban Gestion, spécialisée dans la gestion locative et immobilière d'actifs, présidée par Sarah Nicolau. «Nous avons identifié les besoins de nos clients qui n'avaient pas toujours les équipes en interne pour monter les opérations jusqu'au bout. Hurban Gestion réunit les compétences techniques, juridiques et commerciales : assistance à maîtrise d'ouvrage, audit du bâtiment, optimisation de la vente...» explique-t-elle. «Nous avons fait preuve d'optimisme en créant une nouvelle filiale dans un contexte compliqué. Il est vital d'amener des outils pour gérer nos programmes et pour nos partenaires, d'avoir un interlocuteur de proximité. L'avenir est à la restructuration d'actifs» renchérit Julien Savoye.



Alarme anti-intrusion



Vidéo-protection



Générateurs de brouillard



Contrôle d'accès



Armoire de gestion électronique



Coffres-forts



Reproduction de clés



Portes blindées



Serrures de sécurité



Dépannage SAV
toute marque
de coffres

À VOTRE ÉCOUTE
POUR VOTRE SÉCURITÉ
DEPUIS 1983

Votre installateur local
certifié



Service d'Installation
et de Maintenance
de Systèmes de :
Détection d'intrusion (NF 367 181)
catégories ABC
Certificat n° 81-367/10/128
Vidéoprotection (NF 367 182)
Certificat n° 82-367/13/116
Certifications délivrées par
AFNOR Certification
www.marque-nf.com
et CNPP Cert www.cnpp.com



gestion@francealarmenord.com
gestion@nordcoffre.com



LILLE

10 et 11 Place Jeanne D'arc
03.20.54.05.90



BOULOGNE S/ MER

3 rue Coquelin
03.21.33.49.82



Le logement social : durable, écologique et loin des idées reçues

Le temps des logements sociaux des années 1950 est révolu. Aujourd'hui, les Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) s'adaptent aux besoins des collectivités et des habitants. Economies d'énergie, matériaux durables, proximité avec les centres-villes... l'architecture et le cadre de vie sont primordiaux.

Amandine PINOT

Habitat du Nord, Logis Métropole et le groupe SAI (Sambre Avesnois Immobilier, qui fédère Promocil et L'Avesnoise) sont désormais regroupés sous une entité commune : Mon Abri Groupe. Ces quatre ESH (Entreprises sociales pour l'habitat) accompagnent 72 000 locataires et gèrent près de 32 500 logements répartis dans 220 communes du Nord. «Cela représente 18% du parc locatif du département» précise Jean-François Devillers,

président de Mon Abri Groupe. Les quatre entités restent ancrés sur leurs territoires pour répondre au plus près des demandes des habitants. «On se fait toujours une idée de ce qu'est le logement HLM mais aujourd'hui, on ne fait plus la différence entre logement social et logement privé. Nous sommes à la fois utiles à nos locataires, à la société et aux collectivités, en étant en phase avec chacun des territoires.» Au-delà de son métier de développeur de programmes immobiliers

Quelques chiffres

220 communes couvertes

485 nouveaux logements par an

630 logements réhabilités par an

157,5 M€ de chiffre d'affaires

en logement social, Mon Abri Groupe veut être reconnu pour son utilité sociale, sociétale et environnementale. Aujourd'hui, les logements sociaux sont construits dans le respect des normes environnementales, bien loin des bâtiments des années 1950 qui marquent l'arrivée de ces habitations. «*Nous ne sommes pas qu'un acteur du logement : nous cherchons à implanter les programmes au plus près des transports, des centre-villes, de l'activité économique...*» explique Jean-François Devilliers, démontrant ainsi que le logement social n'est plus ce qu'il était – dans le bon sens du terme... Dès 2021, les locataires seront sensibilisés aux comportements éco-citoyens mais surtout, à compter de 2025, 60% des logements du patrimoine de Mon Abri Groupe sera en performance énergétique A, B et C, contre en moyenne 40% aujourd'hui.

PENSER GLOBALEMENT POUR AGIR LOCALEMENT

Le groupe a plusieurs opérations en cours sur le littoral mais aussi en réhabilitation et en rénovation thermique à Armentières, au Cateau-Cambrésis, à Mons-en-Barœul, Lambersart... L'objectif

affiché : 500 logements livrés chaque année et plus de 600 en rénovation/réhabilitation. Le département du Nord souffre en effet d'un parc locatif vieillissant, qu'il est indispensable de réhabiliter pour lutter contre les passoires thermiques. Sur les 32 500 logements gérés par Mon Abri Groupe, 60% sont des maisons, le reste du collectif (essentiellement sur les zones à forte densité urbaine). Avec une tendance pour les locataires et depuis le confinement, d'avoir une pièce supplémentaire pour en faire un bureau – télé travail oblige – et le besoin crucial d'un extérieur.

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Mon Abri Groupe met en accession à la propriété environ 80 logements par an dans le neuf et 60 dans l'ancien. «*Nous offrons aux futurs accédants la garantie de rachat, de relocation, c'est une vraie sécurité pour le propriétaire et pour la banque*» poursuit le président. Loin de programmes immobiliers imposants, Mon Abri Groupe veut être au plus proche du terrain, en co-construction avec les collectivités.

ACTEUR SOCIAL DE L'HABITAT

17 000 LOGEMENTS

PROXIMITÉ

SERVICE CLIENT

INNOVATION



La résidence seniors Domitys proposera 118 logements.



© Aegide Domitys

Livraison d'une résidence senior à Hazebrouck

Avec un chiffre d'affaires de 380 millions d'euros, plus de 120 résidences ouvertes, 11 500 résidents et plus de 13 000 logements, Domitys, fondé en 1998, est le leader des résidences services seniors en France. Le groupe est fortement implanté dans les Hauts-de-France avec à son actif déjà neuf résidences ouvertes et sept à venir dont une à Hazebrouck. Les 118 logements de la résidence senior d'Hazebrouck seront accessibles dès le deuxième trimestre 2021.

Lucy DULUC

Le concept des résidences services a le vent en poupe et le groupe Aegide Domitys (Domitys est la filiale d'exploitation du groupe Aegide dont l'actionnaire majoritaire est Nexity) l'a bien compris. Avec une fréquence d'ouverture très élevée, à raison d'une résidence

par mois, le groupe entend bien conserver sa position de leader et intensifier son offre à l'international, comme il le fait déjà en Belgique, en Italie ou à l'île Maurice. Mais quelles sont les raisons de ce succès ? *«Ce qui fait la force de notre concept réside dans l'accompagnement*

au quotidien des seniors et la bienveillance apportée à un public fragile, mais dans une structure non médicalisée. Ce qui fait un point de différenciation majeur par rapport aux Ehpad», explique Stéphanie Régnaud, directrice de communication opérationnelle du groupe.

Si les résidences offrent toutes un cadre de vie agréable avec plus de 800 m² d'espaces de convivialité, elles proposent aussi un éventail de services sur-mesure pour accompagner les seniors autonomes, dont la moyenne d'âge est de 80 ans. Les résidents peuvent souscrire à des packs proposant différents services comme la livraison de repas, la location de véhicule électrique, le tri du courrier ou encore l'assistance en petite réparation. Si la première mission du groupe est d'améliorer le quotidien, la

seconde s'adresse aux investisseurs souhaitant se constituer un patrimoine, préparer leur retraite ou encore trouver une solution efficace de placement financier.

ENGOUEMENT POUR LA RÉSIDENCE D'HAZEBROUCK

L'investissement dans la résidence senior Domitys d'Hazebrouck avoisine les 20 millions d'euros. Située en plein centre-ville face au jardin public, elle ressemble déjà à un petit village. 118 logements allant du grand studio au T3, une piscine, un restaurant, un salon de coiffure, une salle de sports, forment ce complexe dédié au bien-être des seniors. Tous les lots, d'un montant allant de 120 000 à 215 000 euros,

ont déjà été vendus à des investisseurs. Il leur revient de trouver les futurs locataires pour des loyers qui ne devraient pas dépasser ceux pratiqués localement. «Les appartements-témoins seront livrés dans les semaines à venir, assure Stéphanie Régnaud, et l'on pourra les visiter dès le mois de janvier. Nous allons aussi lancer le recrutement de 25 personnes : directeur de résidence, personnel d'accueil, de maintenance, de ménage ou encore des serveurs, pour répondre aux besoins des futurs locataires, en privilégiant les recrutements locaux.» Le complexe héberge un restaurant d'environ 100 couverts, «ouvert à tous, aux habitants du quartier, aux entreprises ou aux familles de résidents» insiste la responsable.



FAISONS POUSSER L'ÉLECTRICITÉ DANS LES JARDINS.

Panneaux solaires, valorisation des déchets, géothermie... Le groupe EDF développe des solutions qui permettent aux collectivités de révéler le potentiel énergétique de leur territoire.
Devenons l'énergie qui change tout.

RCS PARIS 552 081 317

Rejoignez-nous sur edf.fr/energie-locale
L'énergie est notre avenir, économisons-la !





Alliant lieu culturel, hôtel et logements sociaux, le Cosmopole était l'une des livraisons les plus attendues à Lille.



© Vilogia

Des résidences qui logent des talents

Premier organisme HLM sur la métropole lilloise et troisième dans la région, Vilogia n'est pas moins présent dans toute la France. Mais l'entreprise reste attachée au territoire. Si bien que le siège social est situé à Villeneuve d'Ascq. «C'est une singularité à souligner», insiste Philippe Remignon, président du directoire de Vilogia SA depuis maintenant 15 ans. «Car nous sommes au plus près de nos locataires et de leurs problématiques. Bailleur social est un métier de proximité, nous faisons preuve d'empathie et d'écoute. Chose qui ne peut pas se faire dans une tour de verre à la capitale».

Rien qu'en 2020, 1 214 logements ont été réhabilités sur la MEL. «L'isolation d'un logement est d'autant plus importante en cette période où il est conseillé de rester chez nous», signale Philippe Remignon. D'ailleurs 836 logements sont encore en cours de réhabilitation et 371 logements neufs sont en train d'être construits sur le même territoire.

Le bailleur social Vilogia met un point d'honneur à assurer le confort de ses locataires particulièrement précaires. Mais pas seulement. Récemment, plusieurs projets dans la métropole lilloise, mais aussi à Liévin, ont prouvé que son travail était aussi d'apporter de la mixité de populations dans certaines zones urbaines.

Camille MICHALSKI

Veiller au confort des plus précaires est donc l'objectif numéro un de Vilogia. Mais pas que. L'organisme veille aussi à l'attractivité du territoire et ainsi à la mixité de sa population.

JUSQUE DANS LES FLANDRES GRÂCE À LOGIFIM

Deux gros projets qui ont rythmé cette année l'illustrent. Il s'agit notamment de la résidence Cosmopole, à Lille, où 102 logements sociaux ont été livrés aux côtés d'un hôtel, de logements réservés à l'accession, d'un centre culturel et d'une galerie d'art. Mais aussi d'une résidence réservée aux restaurateurs du Centre de conservation du Louvre Liévin. Elle sera livrée prochainement par Logifim, une filiale basée à Armentières. «Logifim

nous permet de rayonner plus largement dans les Hauts-de-France, sur les territoires de Flandres intérieure et maritime. Notre activité y est montée en puissance ces cinq dernières années. Alors que nous n'avions livré que 30 logements neufs en 2018, nous en avons construit 370 en 2020», précise le président du directoire de Vilogia. À Liévin, ce seront donc 39 appartements qui seront confiés aux nouveaux acteurs culturels de la ville. Le directeur du Centre de conservation y aurait d'ailleurs déjà pris ses marques.

En 2021, seront posées les premières pierres d'un nouveau bâtiment qui accueillera une nouvelle fois beaucoup de matières grises : un nouveau campus à Roubaix pourra héberger les étudiants de l'école d'animation et de jeux vidéo Pôle 3D à Roubaix. 100 logements devraient être livrés pour la rentrée 2022.



VOUS ÊTRE **UTILE**

DEMAIN

EST-CE QUE CE SERA LE **MONDE D'APRÈS ?**
OU LE **MONDE D'AVANT ?** OU UN PEU DES DEUX ?

DEMAIN, ON A LE CHOIX :

- d'aider les entreprises à redémarrer.
- d'encourager l'économie locale.
- de favoriser une croissance verte.
- de financer l'avenir des jeunes.
- d'investir dans la santé.
- de développer la solidarité.

DEMAIN, ON A LE CHOIX D'ÊTRE UTILE ENSEMBLE.

Retrouvez tous nos engagements sur www.caisse-epargne.fr

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France – Banque coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code monétaire et financier – Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance – Capital social de 1 000 000 000 Euros – Siège social 135 Pont de Flandres 59777 Euralille – 383 000 692 RCS Lille Métropole – Crédit Photo : shutterstock – Septembre 2020.



CAISSE D'ÉPARGNE
HAUTS DE FRANCE

Une vue de la future résidence.

«La mixité sociale et générationnelle est au cœur de ce grand projet», soulignait Jean-Louis Cottigny, président de Pas-de-Calais habitat, lors de la pose de la première pierre d'une résidence

sur la commune de Tilloy-les-Mofflaines. Sur le site d'un ancien centre équestre à deux pas du manoir de Tilloy, Pas-de-Calais habitat va entamer la construction d'une nouvelle résidence composée de 16 appartements et de 10 logements individuels.



Georges BACOT

Un projet conjuguant mixité sociale et générationnelle

Sur ce terrain de près d'un demi-hectare, la résidence de 26 logements sera configurée autour d'une placette centrale qui offrira un espace d'échanges convivial. Les 10 maisons du béguinage seront de type III et adaptées à une clientèle senior tandis que les appartements qui offriront tous des balcons, se composeront de trois type II, six type III, et sept type IV. Située en centre-bourg, la future résidence bénéficiera de la proximité des commerces, mais également d'un accès direct au parc du manoir, l'architecture de l'ensemble étant imaginée pour conserver une unité avec ce lieu emblématique de la commune. L'immeuble de deux étages s'intégrera dans son environnement urbain avec son

architecture qui fait référence au style classique. En outre, la résidence sera dotée d'un jardin partagé, d'une placette paysagère à la française, d'un local à vélos et d'un point d'apport volontaire pour les déchets.

UN PROJET VERTUEUX

Ce projet contribue à la fois à redonner une fonction à des terrains délaissés et également à proposer des logements adaptés aux besoins du territoire, notamment en réponse au vieillissement de la population, un des objectifs du Programme local de l'habitat de la Communauté urbaine d'Arras (CUA). Ces 26 logements s'ajouteront aux 11 maisons gérées par

Pas-de-Calais habitat sur la commune avec une livraison prévue en juin 2022.

Didier Michel, maire de Tilloy-les-Mofflaines, exprimait sa satisfaction lors de la pose de la première pierre : «Ce joli projet se marie parfaitement avec notre parc du manoir. La mixité sociale et générationnelle de la résidence correspond aussi à la volonté de la municipalité.»

Par ailleurs, un local à vocation médicale de 160 m² viendra compléter la construction et proposera ainsi à proximité immédiate médecins et infirmiers. Frédéric Leturque, président de la CUA, apprécie cet équipement qui «renforce l'intérêt de ce projet et répond aussi aux besoins des communes environnantes.»

ACTE 16 : *s'installer ou investir*

VOTRE NOTAIRE CONNAIT L'IMMOBILIER, DEMANDEZ-LUI LES CLEFS !

Achat, vente, location, négociation, expertise... Votre notaire vous accompagne dans chaque étape de votre projet immobilier. Grâce à son service immobilier qui vous donne accès à toutes les offres du réseau immobilier notarial, il facilite et optimise vos recherches. À votre écoute, il vous apportera des conseils personnalisés pour votre projet immobilier et ainsi éviter les pièges éventuels.

**Votre projet immobilier va constituer une bonne partie de votre patrimoine.
Il n'est jamais trop tôt pour en parler avec votre notaire.**



Nous vous accueillons sur lereflexenotaire.fr





Le nouvel immeuble tertiaire Lucio vient d'être livré au cœur du quartier d'Euratechnologies.



© Barbarito Bancel

Ces projets qui attendent la fin de la pandémie pour rayonner

Soreli aménage depuis une dizaine d'années les quartiers autrefois délaissés de la métropole lilloise. Malgré la pandémie, des programmes immobiliers ne cessent de prendre forme. Ces derniers attendent avec impatience le retour du public.

Camille MICHALSKI

Elle est en partie responsable du renouveau des quartiers les plus dynamiques de la métropole lilloise ces dernières années. La société Soreli enchaîne les projets d'aménagement sur les Rives de la Haute-Deule, Lille-Sud et Fives Cail. Que ce soit pour la réhabilitation ou la construction de logements sociaux ou d'immobilier d'entreprise, Soreli se fixe toujours le même objectif : garder une exigence sur les plans architecturaux, paysagers, et environnementaux.

«Notre rôle est d'intervenir à la place de

promoteurs qui ne veulent pas s'engager dans des dossiers risqués», explique Fabienne Duwez. La directrice générale cite pour exemple le centre de l'INRIA, réhabilité en 2018 au plein cœur d'Euratechnologies, alors que le bâtiment était très dégradé. «Nous tenons aussi à notre posture patrimoniale. Nous évitons de démolir pour reconstruire. Premièrement parce que ce n'est pas très bon pour le bilan carbone, mais aussi parce que nous tenons à l'inscription du temps de la ville. On ne veut pas créer de quartiers génériques», continue-t-elle. Réhabiliter des friches

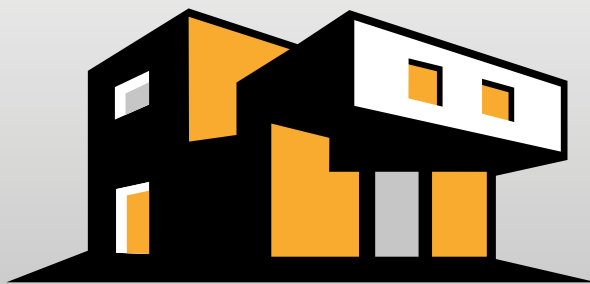
en gardant une empreinte historique et en donnant envie à la population de réinvestir des quartiers délaissés, voilà donc la mission.

DES BUREAUX ET DE LA FOOD

Bien que Soreli mène la barque et assure la livraison des centaines de logements prévus d'ici la fin d'année dans la métropole, le promoteur s'inquiète que certains de ses projets, pourtant très attractifs, ne puisse avoir le succès escompté auprès des utilisateurs à cause de l'épidémie de la Covid-19. Ce sera notamment le cas du projet Lucio, un programme tertiaire tout juste livré, situé en face de l'ancienne usine Le Blan-Lafont. *«C'est une prouesse technique de 1 500 m², tout en verre, très attendue bien que la généralisation du télétravail qui découle de la crise sanitaire risque de faire du mal à l'immobilier de bureau»*, concède Fabienne Duwez.

Autre programme dont le succès était programmé, mais dont l'ouverture est freinée à cause de la Covid-19 : le Chaud Bouillon ! à Fives Cail. Ce lieu, qui devait déjà ouvrir l'été dernier, doit regrouper un food court, une cuisine commune, une ferme urbaine ainsi qu'une cuisine professionnelle hébergeant un incubateur et un traiteur solidaire. *«Le lieu est prêt mais il n'y a pas d'intérêt à l'ouvrir si personne ne peut en bénéficier à cause des mesures sanitaires»*, explique la directrice générale. Même déception pour une plantation de 276 arbres et 1 000 arbustes aux alentours, le tout resté sous silence car aucun événement inaugural n'a pu avoir lieu. Espérons qu'un nouveau projet, qui démarrera en cette fin d'année, ne subisse pas le même destin. Il s'agira, toujours à Fives Cail, d'une grande halle regroupant rendez-vous bien-être, mur d'escalade, bar à jus de légumes issus d'une ferme urbaine implantée sur le toit, et une nouvelle micro-brasserie de La Capsule.

SARL **WJ** construction



La confiance par transparence.
Neuf, rénovation, ravalement...

73, rue Louis Carrette
59 780 CAMPHIN-EN-PEVELE
06.41.73.65.83 06.70.82.76.20



Les futurs espaces communs de la résidence Gallois.



100 M€ pour la cité universitaire lilloise

Une enveloppe débloquée jusque 2024 pour réhabiliter et construire 2 000 chambres et un restaurants universitaire sur la cité scientifique de Villeneuve d'Ascq. Du jamais vu depuis 1968.

Anne HENRY-CASTELBOU

4 000 chambres universitaires : voilà ce que pèse le campus de la Cité Scientifique dans le parc du Crous (Centre régional des oeuvres universitaires et scolaires, qui compte 8 000 chambres sur la métropole lilloise et 10 000 sur le Nord-Pas de Calais). Situées tout autour de la bibliothèque ronde du Learning Center, elles étaient à l'époque considérées comme très fonctionnelles. «*Mais rien n'a été fait depuis 1968, date*

de livraison du campus. Il y a bien eu une première réhabilitation de la résidence Camus, livrée en 2018, pour 24 M€, soit 507 logements. Mais ce n'était pas suffisant» explique Emmanuel Parisis, directeur général du Crous Nord-Pas de Calais. D'où cette nouvelle vague de travaux, pour plus de 100M€, tous travaux confondus, qui concerne 2 000 logements et un restaurant universitaire RU, en neuf et réhabilitation.

Pour Emmanuel Parisis,
directeur général du Crous Nord-Pas de Calais :
«Ces logements et espaces communs devraient contribuer
à renforcer la notoriété de l'université de Lille».

446 LOGEMENTS POUR 2021

Dans cette enveloppe de 100 M€, 446 logements seront réhabilités d'ici début 2021 pour plus de 30 M€, sur les résidences Bachelard K (113 logements, MO maîtrise d'ouvrage agence Boyeldieu Dehaene architectes), Bachelard N (104 logements, MO agence Boyeldieu Dehaene architectes), Boucher I (109 logements, MO agence Boyeldieu Dehaene architectes) et Barjavel (120 logements, conception/réalisation entreprise CGC/Anaa architectes). Leurs dates d'ouverture vont s'échelonner entre janvier et septembre 2021, permettant de répondre partiellement aux 1 000 demandes de logements étudiants en attente actuellement.

DES CHAMBRES PLUS CONFORTABLES

Fin 2020, un nouveau chantier va démarrer du côté de la résidence Gallois (22 M€ - groupement désigné Sogea Caroni/Nortec Concept archi). Sur les 5 bâtiments qui la composent, l'un d'entre eux a été rasé. Subsistent les bâtiments C et D qui devraient être livrés fin 2021 et A et B en juin 2022. Après un désamiantage et une isolation par l'extérieur, chaque immeuble verra le nombre de ses chambres diminué pour plus de confort, soient 473 logements réhabilités contre 600 au départ. Pour y arriver, des lots de trois chambres de 9m² vont être transformées en deux chambres de 14 m². Subsistera dans chaque immeuble une part de 25% de chambres de 9m² avec cabine de douche et kitchenette, permettant de proposer un loyer de 200€ avant APL. Mais il n'y aura plus de cuisine et sanitaire collectifs, pour laisser la place à des salles de travail et de convivialité communes, agrémentées de terrasses extérieures. Enfin, l'accès aux bâtiments sera davantage sécurisé.

CONSTRUCTIONS NEUVES

Pour compenser la diminution de chambres, le Crous va construire une résidence neuve «Galois, village 2» avec 300 logements, sur du foncier lui appartenant (budget 18 M€, financés par des fonds propres Crous, subventions Cnous et un prêt de la Banque des territoires). La MO sera directement assurée par le Crous et ne passera pas par un bailleur. Les opérateurs devraient être choisis courant novembre 2020. Par ailleurs, le RU jouxtant la résidence Gallois sera détruit pour créer deux bâtiments (budget 14,4 M€) : une unité de production de restauration diversifiée (sandwich, salade, pasta box) qui livrera les 30 RU de la métropole lilloise, et un bâtiment accueillant un espace de vente alimentaire, une salle de travail et un restaurant pour le personnel. Quatre équipes d'architectes et cuisinistes ont été présélectionnées ; les lauréats seront connus mi-2021.

NOUVEAU MARCHÉ

Enfin, un avis d'appel public devrait être publié prochainement avant fin 2020 sur le site du Crous pour la réhabilitation de 600



chambres (475 après travaux) des résidences Bachelard M et O / Boucher G et H (Budget 24 M€, 12 M€ financés par la Métropole lilloise et autant par l'État), dans le même esprit que la résidence Gallois. Le marché doit être notifié avant le 31/12/21 car il s'inscrit dans le plan de relance de l'Etat. Livraison en 2024.

D'AUTRES FUTURS CHANTIERS DE RÉHABILITATION

Au final, si les travaux sur la Cité Scientifique n'augmentent pas le nombre de chambres du parc de logements étudiants gérés par le CROUS, l'objectif est autre. Pour son directeur Emmanuel Parisis (ancien directeur général des services de l'Université Lille 3 avant fusion et de l'Ecole Centrale) qui connaît bien le milieu universitaire, «ce plan de réhabilitation et rénovation mené depuis 2016 est très attendu par les étudiants et le personnel. Ces logements et espaces communs vont gagner en confort et devraient contribuer à renforcer la notoriété de l'université de Lille» espère-t-il, lui qui a mis par ailleurs en place une stratégie pour gagner en autonomie dans la maîtrise du patrimoine public du logement étudiant. Tous les ans, 0,6% du coût de construction ou de réhabilitation des bâtiments seront provisionnés pour faire face aux gros travaux et réparation à venir. Histoire d'éviter de renouveler ces 50 ans d'absence d'entretien. Emmanuel Parisis prépare déjà ses futurs chantiers de réhabilitation : 800 chambres sur la cité universitaire de Valenciennes, 300 logements à Mons-en-Baroeul, 110 logements sur la cité Jean Zay de Lille-Moulins et les autres restaurants universitaires de la Cité Scientifique... si les fonds sont levés à temps.

Actisud, un des projets d'Etixia en Moselle. Ouverture prévue début 2021.



Les zones commerciales ont de l'avenir

Avec l'envie de donner une nouvelle vie aux zones commerciales, Etixia s'attache à transformer ces espaces en un lieu de vie. Basée à Hem, Etixia est la foncière de l'enseigne Kiabi.

Matthieu GUILLOT

Tout est parti d'un constat assez simple, il y a cinq ans : «*On faisait face à une surproduction de mètres carrés commerciaux en France. Les zones commerciales devenaient de plus en plus vieillissantes, correspondant de moins en moins aux besoins actuels*, explique David Tarsot, directeur général d'Etixia. *De ce constat, nous avons pris le chemin de réinventer, de restructurer ces zones commerciales.*» «*Les besoins ont changé, ajoute Ghislain Fauquet, directeur marketing et communication d'Etixia. On a des enjeux environnementaux qui sont de plus en plus forts, les enjeux des enseignes ont changé, les envies des consommateurs aussi. On veut passer à une deuxième version de ces lieux.*»

Aujourd'hui, l'entreprise nordiste, foncière de Kiabi, développe et gère plus d'une centaine de sites en France, en Espagne et en Italie avec une vision claire : apporter de nouvelles fonctions à ces zones, au-delà des simples magasins, tout en évitant l'étalement

urbain. Un local commercial à proximité d'une entreprise tertiaire, une crèche à côté d'un fonds de commerce, des logements où de l'hôtellerie... La transformation est vaste. Cette mutation est primordiale pour David Tarsot, qui estime que le commerce physique a toujours un rôle à jouer, surtout en périphérie des villes : «*Quand on travaille sur un projet, on a une méthode inclusive. On met autour de la table l'ensemble des usagers. La plupart des demandes, c'est de recréer du lien entre tous les acteurs. L'objectif, c'est de connecter la zone avec ce qui gravite autour*» rappelle le directeur général.

14 PROJETS DE REDYNAMISATION DE ZONES EN COURS

Avec 14 projets de redynamisation, Etixia continue d'apporter de nouvelles solutions aux zones commerciales françaises. À Lezennes par exemple, un lieu mixte est

à l'étude, avec un espace tertiaire où sera installé le siège social de Kiabi, un pôle restauration, une crèche ou encore un espace start-up. «*On veut que le tout fonctionne comme un tout commun. On veut créer un écosystème global où chaque fonction soutient les autres : que le commerce soit soutenu par le bureau, que le bureau soit soutenu par le logement, etc...* On est dans une logique de quartier et de pouvoir répondre aux besoins du territoire» estime Ghislain Fauquet.

De plus, l'entreprise foncière ne veut pas s'opposer aux commerces des centre-villes et espère même pouvoir s'allier pour tirer les avantages de chacun. «*S'il y a un commerce de centre-ville fort, il y aura un commerce de périphérie fort. On a une ou deux zones où on voudrait expérimenter des points de vente ou de distribution des commerçants du centre-ville.*» souffle David Tarsot. Une nouvelle complémentarité pour Etixia, dans la réinvention de ces zones commerciales.

RECONSTRUISSONS DANS UN MONDE QUI BOUGE.

NOUS AGISSONS SUR LE TERRAIN,
PRÈS DE VOUS, MAINTENANT.





© asserelle

Hautmont aura bientôt son village de marques

JMP Expansion a été lauréat d'un appel à projet pour exploiter la friche industrielle du Cokerill, au plein cœur de l'Avesnois. Un village de marques y verra le jour d'ici 2023. Sur une première parcelle du terrain vient d'être inauguré l'Escale Retail Park. Son succès dès l'ouverture est de bon augure pour la suite du programme immobilier.

Camille MICHALSKI

Le promoteur d'urbanisme commercial JMP Expansion s'apprête à construire son tout premier village de marques à Hautmont. Si les travaux ne commenceront qu'en été 2021, pour une livraison début 2023, un avant goût de ce futur projet immobilier, l'Escale Retail Park, a déjà été inauguré juste à côté, en août dernier.

Les 10 000 m² qu'occupe actuellement l'Escale Retail Park regroupent 5 enseignes (Intersport, Jour de Fête, Jysk, Magik'Dépôt et l'ex Babou : B&M) à proximité d'Auchan Louvroil. Sur cette même

ancienne friche industrielle du Cokerill, son futur voisin de 20 000m² rassemblera 120 boutiques. L'investissement total de ces deux projets portés par JMP Expansion grimpe alors à 96,6 millions d'euros, et aura créé, à terme, 760 emplois.

FAIRE D'HAUTMONT UNE DESTINATION À PART ENTIÈRE

«Comme tout outlet, le futur village de marques proposera uniquement des boutiques de prêt-à-porter avec des réductions

de -30% minimum toute l'année», présente Flora Amanou, responsable de la commercialisation et des relations publiques. Ce large choix, avec des marques inédites dans l'Avesnois, fera d'Hautmont une destination à part entière pour les visiteurs issus de la région ou de Belgique. «L'idée est que ce pôle commercial soit une raison pour venir à Hautmont entre amis ou en famille et y passer la journée. Nous prévoyons d'ailleurs des points de restauration, et un espace loisir et nature pour se détendre en pleine Sambre», continue Flora Amanou. L'architecture sera d'ailleurs empruntée à

l'environnement local, sous forme de maisonnettes, pour ne rien retirer au charme de l'endroit.

JMP Expansion n'a aucun doute sur le futur succès de cette nouvelle implantation, puisque les gérants des cinq nouveaux magasins déjà présents sur l'Escale Retail Park se disent ravis : «Les dirigeants d'Intersport nous ont informés que c'est l'une des meilleures affluences qu'ils aient pu connaître pour une ouverture en France. B&M a accueilli plusieurs centaines de



© bearb

clients en quelques heures et Jysk a réalisé plus de 50% de ses objectifs mensuels en quelques heures. Ces retours sont très valorisants car ils confirment le bien fondé du projet et la nécessité de développer une offre commerciale plus étendue sur ce secteur. Faire venir

de nouveaux acteurs du commerce permet à l'Escale - Retail Park de trouver son public», affirmait Jean-Michel Pacaud, PDG de JMP Expansion, un mois après l'ouverture de la première phase du projet.

**VOTRE
COMMUNICATION
DE
A À Z**

**LA GAZETTE
MEDIAS**
ÉVÉNEMENTIEL | PRINT | RÉGIE

**SPID COM
DEVIENT
LA GAZETTE
MEDIAS**

1^{ER} GROUPE DE PRESSE INDÉPENDANT
AU NORD DE PARIS

1 STUDIO GRAPHIQUE
INTÉGRÉ

2 IMPRIMERIES PERFORMANTES
(OFFSET, NUMÉRIQUE)

1 ÉQUIPE COMMERCIALE
EN CHARGE DE LA RÉGIE PUBLICITAIRE ET
DE LA COMMERCIALISATION DES ÉVÉNEMENTS

1 DUO EXPÉRIMENTÉ
DE CHEFS DE PROJETS
ÉVÉNEMENTIELS

VOTRE CONTACT

Caroline DENGLOS
caroline.denglos@gazettemedias.fr - +33 (0)6 17 87 32 19
WWW.GAZETTEMEDIAS.FR

Un peu d'entertainment à l'américaine en plein cœur des Halls de la Filature à Saint-André-lez-Lille : le parc de loisirs Hall U Need ouvrira ses portes sur près de 7 000 m² d'ici quelques mois. Au sein de cet immense espace, des lieux de détente et de travail, des jeux interactifs, un bar et le plus grand restaurant de la métropole lilloise avec 400 couverts.

Amandine PINOT



Loisirs, restauration et coworking dans un même lieu

Cyril Parenna avait envie de gigantisme : il s'est inspiré des concepts nord-américains de «eats and entertainment» pour monter de toutes pièces Hall U Need, un concept inédit de site multi-loisirs indoor, sur un temps record puisque les travaux ont démarré en septembre 2020. Annoncée pour 2019, l'ouverture aura finalement lieu en février 2021. «Je me suis intéressé au marché des loisirs indoor en 2015, après 20 ans de carrière dans le voyage. En visitant plusieurs sites aux Etats-Unis, je me suis rendu compte que rien de tel n'existait en France. Hall U Need va révolutionner l'offre de loisirs en regroupant sur un seul site de multiples activités pour tous les goûts et tous les âges» ambitionne son créateur. Il faut dire que les choses n'ont pas été faites à moitié : un restaurant-bar éco-responsable de 400 couverts sur 1 100 m², des jeux de

réalité virtuelle, des jeux à sensation, une dizaine de cabines pour le karaoké, 10 pistes de bowling, un espace enfants... Certains jeux seront accessibles au public pour la première fois en France. Au total, une capacité de 1 000 personnes, quelque peu repensée pour répondre aux nouvelles normes sanitaires. A terme, une cinquantaine d'emplois directs dans la restauration, l'animation et le service.

HAUT DE GAMME ET INTERGÉNÉRATIONNEL

D'un investissement total de 4,2 millions d'euros – financements privés et investisseurs institutionnels avec bpifrance et Nord Capital –, le projet mise sur une formule B to B la semaine (l'espace de coworking sera gratuitement ouvert à tous) et une cible

familiale le week-end. Le site compte également une terrasse de 2 500 m² que Cyril Parenna peut mettre à disposition d'entreprises pour des séminaires. Malgré la période de Covid-19, il entend bien surfer sur le boom des dépenses des ménages dans les activités privées de loisirs (7,7 milliards d'euros en 2018, +25% en trois ans). Et les acteurs ne manquent pas d'ingéniosité pour rivaliser d'idées sur ce secteur. Au cœur de ces stratégies, le développement de la clientèle professionnelle – en dehors des créneaux du week-end – avec un potentiel de croissance et de diversification sur les séminaires, activités de team building ou privatisation d'espaces. Un créneau que compte bien exploiter Cyril Parenna, misant sur l'originalité que cherchent aujourd'hui les professionnels pour fidéliser leurs collaborateurs.



➔ Vous vous destinez aux professions mettant en œuvre le droit et l'économie de l'immobilier

➔ Vous êtes un professionnel de l'immobilier

➔ Vous êtes juriste et vous souhaitez vous former en droit immobilier...

Pour **actualiser** vos connaissances, **renouveler** votre carte professionnelle ou pour **obtenir le diplôme** de l'ICH (niveau VI, inscrit au Répertoire National des certifications professionnelles) :

FORMEZ-VOUS AVEC L'ICH LILLE

Le diplôme ICH 3 parcours :

Gestionnaire immobilier

Évaluateur immobilier

Responsable de programme immobilier

Contact secrétariat

Tél : +33 (0)3.20.90.75.24

ich-lille@univ-lille.fr

<https://droit.univ-lille.fr/>



le cnam
L'institut de droit
et d'économie
appliqués à l'immobilier **ich Lille**



Vue aérienne de l'abbaye Saint-Vaast qui devrait accueillir un ensemble hôtel-restaurant haut de gamme d'ici 2024.

Forte de plusieurs équipements culturels structurants, Arras est reconnue tant au niveau local, que régional et même national, pour son dynamisme culturel et événementiel, ainsi que pour sa richesse patrimoniale. Au sein du projet culturel municipal, l'abbaye Saint-Vaast classée aux Monuments Historiques, est un monument emblématique du tissu urbain arrageois.

Georges BACOT



Une future destination hôtelière haut de gamme ?

Aujourd'hui, le bâtiment de 20 000 m², dont 10 000 m² sont inoccupés, héberge le musée des Beaux-Arts, ses réserves, la médiathèque et les bureaux. L'ensemble fortement dégradé au niveau des toitures, façades et menuiseries nécessite une importante restauration et la réalisation d'investissements prioritaires pour

sa sauvegarde et sa valorisation, ainsi que pour la bonne conservation de ses importantes collections, le confort et la sécurité du public.

Après études, un projet d'un hôtel-restaurant haut de gamme au sein de l'abbaye Saint-Vaast, a vu le jour et s'inscrit dans la mise en œuvre du

plan d'action 2 du projet de territoire « Arras Cœur de ville, Cœur de quartier - objectif 2030 » et dans une perspective partenariale ouverte. Dans un premier temps, la ville a dégagé une enveloppe financière d'environ 2,5 M€ - 30% à sa charge après subventions -, pour la réfection des toitures les plus dégradées de l'abbaye.

Suite à un processus de sélection qui a vu trois projets en lice, un groupement composé du promoteur Neoximo, Naos Hôtel Groupe avec l'enseigne Marriott, Nacarat, Deep Nature (spa), Maes Architectes a été retenu en décembre 2019 pour proposer un projet d'un ensemble hôtel-restaurant haut de gamme (hôtel 4 étoiles avec 98 chambres, 150 couverts restaurant gastronomique et brasserie, et spa). L'idée d'une couverture vitrée dans la cour du Puits entre la cour d'honneur et la cour

du Cloître a été déterminante. Frédéric Leturque, maire d'Arras, a signé le 10 juillet dernier un protocole d'accord avec ce groupement d'opérateurs privés, scellant ainsi le partenariat dans le cadre de la future réalisation de ce nouvel équipement touristique.

LE PROJET DU GROUPEMENT

Naos Hôtel Groupe s'est engagé pour un investissement de 40 M€, les deux tiers du budget global, dans la réhabilitation de l'ensemble, dont 10 000 m² non utilisés depuis une vingtaine d'années. Poids lourd de l'hôtellerie de prestige, Naos achève la rénovation de l'ancien Hôtel-Dieu de Dijon transformé en Cité internationale de la gastronomie et du vin, adossée à un hôtel Hilton.

La ville d'Arras restera propriétaire de l'ensemble. Après les études préalables, un bail emphytéotique d'une durée à déterminer, sera signé en 2022 avec Naos qui versera un loyer à la ville. Par ailleurs, une maison du projet au palais Saint-Vaast a été ouverte aux habitants, sachant que l'objectif final est d'inaugurer l'hôtel en 2024 pour les Jeux Olympiques. Comme l'a exprimé avec enthousiasme le président de Naos Hôtel Groupe, Pascal Lemarchand, lors de la signature du protocole, « C'est la plus belle abbaye de France, le lieu est exceptionnel. »

De son côté, Frédéric Leturque se veut très ambitieux, « Notre espoir est d'ouvrir le lieu en 2024 et d'en faire une vraie destination de plus au nord de Paris, voire du triangle d'or Paris-Bruxelles-Londres. Tout en accentuant la place d'Arras au cœur de la grande région. »

Vous souhaitez investir, développer ou implanter votre activité dans le Valenciennois ?

Les 22 parcs d'activités situés dans une zone géographique privilégiée, au cœur de l'Europe du Nord, constituent le fer de lance de la stratégie de développement économique de l'agglomération de Valenciennes Métropole. Bénéficiant d'infrastructures de transports de haut niveau et d'un tissu économique de qualité, le territoire voit grand pour accueillir les projets allant de la start-up à l'industrie, grâce à une offre de foncier et bâti « prête à l'emploi ».



Valenciennes Métropole destination business

Avec une aire urbaine de près de 400 000 habitants, les parcs d'activités bénéficient d'une main d'œuvre qualifiée et disponible. Nos Parcs d'Innovation, Les Rives Créatives de l'Escaut et Transalley, respectivement dédiés au numérique et aux mobilités innovantes, ont déjà conquis une centaine d'entreprises. Dans cette même lignée, l'extension du parc d'activités à Onnaing, labellisée « site industriel clé en main », propose une des plus grandes surfaces au nord de Paris. Résolument tournée vers l'avenir, Valenciennes Métropole vous accompagne dans tous vos projets !

VALENCIENNES METROPOLE
2, place de l'Hôpital Général
CS 60227 - 59305 Valenciennes cedex
Tél. 03 27 096 096
deveco@valenciennes-metropole.fr
www.valenciennes-metropole.fr



Nouvelle nomination pour France Alarme - Nord Coffre

Après 40 ans dans le domaine de la sécurité électronique Michèle Willart, fondatrice et gérante des sociétés France Alarme et Nord Coffre, a décidé de transmettre la direction des sociétés familiales à son petit fils Charles Ledoux.



Ayant débuté au sein de l'entreprise comme technicien stagiaire, Charles Ledoux a su au fil de ses formations scolaires et supérieures (IUT de Valenciennes et IAE de Lille) acquérir les compétences nécessaires pour s'élever au rang de directeur, notamment après avoir aiguisé ses armes en tant que technico-commercial et assistant de direction. Nul doute que la fraîcheur et l'enthousiasme de ce jeune directeur ainsi que l'entrain de ses équipes, administrative et technique, sauront permettre à la société de continuer à prospérer et d'assurer la même qualité de service.

Spécialistes de la sécurisation bancaire depuis leurs début, France Alarme et Nord Coffre ont su développer leur portefeuille avec la grande distribution, les entreprises privées et les administrations françaises. Intervenant dorénavant sur l'ensemble du territoire français, Charles Ledoux, avec le soutien de Michèle Willart et accompagné de sa mère Nathalie Ledoux, compte bien réussir dans ses stratégies de développement qui lui permettront d'atteindre ses objectifs.

France Alarme – Nord Coffre
10 & 11 place Jeanne d'Arc – 59000 LILLE
Tél. 03 20 54 05 90
www.france-alarme-nord.fr





© Lidl

Un projet de déménagement logistique pour Lidl

La marque allemande poursuit son développement dans la région avec son prochain chantier à Clarques dans l'Audomarois. Il s'agira de construire un site logistique à même d'absorber la croissance prévue de Lidl. Le 20 octobre dernier, les cadres régionaux du discounter allemand ont répondu à nos questions.

Morgan RAILANE

De Lillers à Saint-Augustin. Lidl était à l'étroit et devait trancher entre deux solutions : s'agrandir sur site ou trouver du foncier pour construire plus grand. C'est la seconde solution qui a été préférée et elle sera concrétisée l'an prochain dans la zone d'aménagement concerté des Escardalles à Saint-Augustin

(nouvelle commune issue de la fusion de Clarques et de Rebecques). Cette solution s'inscrit dans l'évolution des «magasins Lidl qui sont désormais plus grands : augmentation des références, et donc, des besoins logistiques», explique Dyhia Talbi, membre de l'équipe projet. Aux Escardalles, Lidl compte d'abord disposer de plus d'espace : divisé

en 8 cellules dont certaines frigorifiées, l'entrepôt couvrira plus de 5 hectares (soit 53 415 mètres carrés). Grâce à son positionnement géographique et aux accès à l'A 26 et à la départementale 77, le site pourra rayonner sur tous les magasins situés à une cinquantaine de kilomètres. Mais la desserte ira bien plus loin : *«Nous gérons une partie du Pas-de-Calais, de la Somme, un tout petit peu la Seine-Maritime et le Nord. Actuellement, nous avons 50 magasins desservis»* indiquent les promoteurs du projet.

UNE CINQUANTAINE D'EMPLOIS DIRECTS SUR LE SITE

Dans les cinq prochaines années, le parc Magasin devrait être lui aussi renouvelé. Une trentaine des surfaces de ventes est actuellement en mode «transfert/démolition». Avec l'opération Saint-Augustin, Lidl triple sa surface de stockage et acquiert conséquemment du foncier agricole. *«Notre service logistique est en fonction de l'augmentation de notre activité et de la typologie des surfaces... A Lillers, nous sommes en souffrance pour livrer. Nous avons fait une étude de capacités. A Arques, nous avons 12 000 mètres carrés de surface ; c'est peu. Nous avons aussi un prestataire externe pour les fruits et légumes et les surgelés»* précisent les cadres de Lidl. Le calendrier n'est pas totalement fixé et dépendra de l'obtention des autorisations. Concernant les recrutements, Lidl parle de 250 personnes, mais y inclut les personnels des magasins. Sur le site, 50 personnes sont amenées à travailler. *«L'entrepôt nous permet d'ouvrir d'autres magasins. Et il y a aussi les emplois indirects»* prêche Dihya Talbi. La marque allemande devra surtout motiver les salariés de Lillers à rejoindre Saint-Augustin.

Le chantier pourrait débuter mi 2021 et durer entre quinze et dix-huit mois. L'appel d'offres pour la construction vient d'être lancé. L'enveloppe globale s'inscrit entre

50 et 60 millions d'euros et devrait être amortie sur trente ans. Lidl est en croissance soutenue depuis 2014 ; le nombre de ses magasins doit passer de 450 (ouverts ou transférés) à 600 à l'horizon 2024. Ses

investissements sont en train de passer, sur la même période, d'un à quatre milliards d'euros en France. Le groupe a créé 9 000 emplois depuis 2014 et compte encore recruter 10 000 personnes d'ici 2024.



Carré Inside, construit votre bien-être !



www.carre-inside.com - 03 20 304 999



© ingrid170880

Le marché de l'immobilier va pâtir diversement de la crise

Le nombre de transactions de logements anciens dépasse encore le million sur les douze derniers mois, mais le marché de l'immobilier - en particulier de bureaux - va souffrir de la crise, préviennent les notaires.

Anne DAUBREE

Le million ne doit pas faire illusion. Si, pour l'instant, le niveau de transactions de logements anciens demeure élevé, l'impact de la crise se fait sentir sur le marché de l'immobilier, prévient la note de conjoncture immobilière des notaires de France, publiée fin octobre. Au total, sur le marché des logements anciens, 1 009 000 transactions ont été enregistrées sur les 12 derniers mois glissants. En revanche, sur 2020, c'est plutôt un niveau autour de 900 000 ventes que l'on peut attendre. En effet, «*il est légitime de penser que le confinement aura raison du million de transactions en fin d'année: l'année 2020 sera sur dix mois, et s'il y a bien eu un*

rebond durant l'été, tout ne sera pas rattrapé», estiment les notaires. Durant le deuxième trimestre 2020, en dépit de la première vague du Covid 19, le niveau de transactions et les prix se sont maintenus. Au niveau des transactions, les notaires ont constaté un «*fort rattrapage*» des signatures d'avant-contrats post-confinement, ainsi qu'une «*très forte activité*» jusqu'à mi-août. Les ventes en cours qui n'avaient pas pu se signer grâce à la signature électronique à distance mise en place par le notariat ont pu se concrétiser, précise la note de conjoncture.

Au niveau des prix, l'évolution positive constatée ce deuxième

trimestre devrait se poursuivre jusqu'en octobre. Le rythme devrait être de +2,1% (vs. +1,8% au T2 2020) pour les appartements et de +2,6% (contre +1,4% au T2 2020) pour les maisons. Les évolutions ont été variées : au second trimestre, à Lille, par exemple, le prix médian au m² des appartements anciens a augmenté de 14,5% (3 470 euros). A Caen, il a progressé de 5,7% (2 170 euros) tandis qu'il a baissé de 3,4% à Bordeaux (4 220 euros). Sur l'ensemble du territoire, jusqu'à présent, la courbe des prix est restée «indifférente» aux variations de volumes, qu'elle suit traditionnellement avec retard. «Seule une forte et pérenne variation à la baisse du nombre de transactions impacterait les prix», estiment les notaires.

L'IMMOBILIER, ENTRE VALEUR REFUGE ET BUREAUX VIDES...

Aujourd'hui, toutefois, «nous entrons dans une période décisive». D'après la note de conjoncture, plusieurs dynamiques se conjuguent, pour dessiner une évolution moins favorable du marché. A la crise du Covid, en effet, s'ajoute une autre tendance propre au marché de l'immobilier. Les progressions des ventes enregistrées par rapport à 2019 ont fortement décéléré : elles passent de +10% en janvier à +2% en avril. Cette tendance pourrait être le signe d'un marché arrivé à son point culminant, suite un rattrapage qui dure

depuis février 2013, soutenu par des taux d'intérêt bas et un parc en augmentation constante. De plus, aujourd'hui, «l'incertitude et l'attente liées au contexte économique et sanitaire prévalent. Le rebond de l'été ne rattrapera pas les deux mois perdus pendant le confinement. Une stagnation des ventes est à anticiper jusqu'à la fin de l'année», analyse la note de conjoncture.

Pour les mois à venir, l'immobilier commercial risque d'être très impacté «tant au niveau des volumes que des prix», en particulier pour les locaux de bureaux. Le secteur sera probablement amené à se redimensionner face au déploiement et à la pérennisation du télétravail. Quant au secteur de l'investissement locatif, déjà fragilisé par les restrictions visant à limiter les locations saisonnières, il devrait largement pâtir des restrictions de circulation Covid et de la baisse de fréquentation touristique. En revanche, le secteur de l'habitation devrait rester préservé du fait d'un marché d'utilisateurs. Par ailleurs, «l'immobilier reste plus que jamais une valeur refuge», analyse les notaires.

Au final, la reprise du marché pourrait n'intervenir qu'au printemps prochain. A condition que deux hypothèses se confirment. Celle d'un rattrapage économique, que les notaires attendent en se basant sur les prévisions d'une croissance du PIB de l'ordre de 7,4% (estimation Banque de France, mi septembre). Deuxième hypothèse, celle d'une crise sanitaire sous contrôle...

Avec Patrimoine Assurances : Investissez dans l'immobilier autrement !

Grâce à son expertise et son savoir-faire, « Patrimoine Assurances » s'est forgé une réputation de partenaire de confiance. En plus de ses solutions en gestion de patrimoine et en assurance de personnes, le cabinet propose depuis Octobre 2019 un produit innovant qui ne cesse de séduire : l'investissement participatif immobilier !

Ce mode de financement permet aux opérateurs immobiliers de financer une partie des fonds propres nécessaires à la réalisation d'un projet d'achat foncier ou de construction immobilière. "Patrimoine Assurances", en sa qualité de Conseil en Investissements Financiers, dispose de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de l'activité. Cette spécificité a aujourd'hui la côte auprès des investisseurs, grâce à des rémunérations jusqu'à 10 % d'intérêts annuels bruts* suivant le dossier, et accessibles (dès 1 000 euros). Ces derniers peuvent alors participer à l'économie réelle en souscrivant en ligne à des émissions obligataires. « Depuis le lancement, plus de 235 projets ont été réalisés. Tous réussis ! », précise Michel Prudence, gérant de sa Société. Grâce à son réseau d'opérateurs solide et à son processus de sélection drastique, Patrimoine Assurances sélectionne rigoureusement les projets proposés à sa clientèle. Pour une bonne fiabilité, les dossiers ont des sûretés solides pour limiter le risque d'investissement. Avec un mode de fonctionnement simple et des taux d'intérêts imbattables, ce placement inédit permet d'investir intelligemment.

Michel PRUDENCE avertit que les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité. Il souligne que plus le taux est élevé, plus le risque en capital ou d'impayé des intérêts est important. Et vous rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Vous devez noter que les projets en financement participatif immobilier ne rentrent pas dans l'assiette taxable à l'IFI. Ces informations apportées s'adressent à des personnes averties.

*Performances observées en 2020

Michel Prudence - PATRIMOINE ASSURANCES

Tél : 03 20 51 05 05 - Port : 06 07 30 12 15 - contact@patrimoineassurances.fr - www.patrimoineassurances.fr

Patrimoine Assurances - SARL au capital de 30 000 € - Inscrit sur la liste Orias n°07 003 548 - www.orias.fr
RCS Lille Métropole 402 968 721 00033 - APE 6622Z

Société de Courtage en Assurances. Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes au code des assurances

Courtier en assurances catégorie B. Conseiller en Investissement Financier n°E002473

Membre de l'ANACOFI - CIF - Association agréée AMF - ANACOFI Assurances

ACPR - Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 4, place de Budapest - CS92459 - 75436 Paris Cedex 09.

En cas de réclamation, contactez la SARL Patrimoine Assurances.



Le BIM permet d'élaborer une maquette 2D et 3D d'un bâtiment comme la tour Mermoz à Roubaix.

Le BIM, c'est le bon plan !



Réunir tous les acteurs de la construction sur une même maquette numérique, tel est l'objectif du BIM, de plus en plus en vogue dans le secteur du bâtiment. Récemment, une conférence lui était consacré à Polytech Lille sous la houlette de CD2E.

Benoît DEQUEVAUVILLER

Les promoteurs immobiliers cherchent à réduire les coûts de construction des bâtiments. Les exploitants, à commencer par les bailleurs sociaux, ont, eux, l'éternel objectif de diminuer les coûts d'exploitations de ces dits-bâtiments. C'est dans cette optique que le BIM (Building Information Modeling) est aujourd'hui une solution de plus en plus prisée par les professionnels du secteur. Dernièrement dans les locaux de Polytech Lille, s'est tenue une conférence sur le sujet, animée par l'association CD2E, le pôle d'excellence régional sur le bâtiment durable, basé à Loos-en-Gohelle dans le Pas-de-Calais. Une conférence organisée dans le cadre de Vertuoze,

un programme mis en place par la Métropole européenne de Lille (MEL), afin de penser la ville de demain. Ce projet ambitieux a été bâti autour de deux thématiques : ce fameux BIM mais aussi le bâtiment intelligent, appelé Smart Building.

RÉDUIRE LES PROBLÉMATIQUES DE CHANTIER

«Le BIM est un processus collaboratif qui permet d'associer l'ensemble des acteurs du bâtiment autour d'une maquette

numérique», explique Pierric Jourdain, consultant bâtiment durable et numérique pour CD2E et animateur du programme Vertuoze. Chaque acteur de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, architecte, électricien, charpentier, etc, réalise de son côté un plan 3D du bâtiment où figure ce qui le concerne. Tous ces plans sont ensuite réunis pour aboutir à la maquette numérique finale, c'est-à-dire un modèle hyper réaliste du bâtiment. «Cela nous permet de réduire les problématiques sur le chantier, explique encore Pierric Jourdain. Plus on découvre les problèmes tôt, moins ça coûte cher de les résoudre».

Mais ça ne s'arrête pas là car «cette maquette permet d'avoir ensuite une gestion simplifiée du bâtiment». Il s'agit précisément du BIM GEM (gestion exploitation maintenance). Et ce dernier volet en a séduit plus d'un, à commencer par Lille Métropole Habitat (LMH). «C'est une façon plus moderne de gérer techniquement notre parc», explique Guillemette Lescure, chef de projet coordination patrimonial chez LMH. L'office public de l'habitat gère 33 000 logements sur le territoire de la MEL. «Le BIM entre dans une réflexion sur le coût global. L'exploitation d'un bâtiment coûte six à sept fois plus cher que le coût de construction. Un promoteur construit un bâtiment puis le vend. Nous, on a ce bâtiment de bout en bout. C'est à nous qu'incombe le coût de remplacement...»

UN GAIN DE TEMPS ET D'ARGENT POUR L'EXPLOITANT

Chaudières, équipements individuels ou collectifs, tout est clairement identifié sur les plans. «Nous avons une base de données beaucoup plus précise grâce au BIM», confirme Guillemette Lescure. «On suit de façon plus efficace la maintenance». En moyenne, la construction d'un bâtiment représente 30% du coût global. 70% concerne l'entretien, comme par exemple les ravalements de façades, les réparations de toiture ou tout simplement l'entretien régulier. «C'est aussi un gain de temps». Au final, c'est le locataire qui y trouve aussi son intérêt. Mais pas que...

«Les entreprises commencent à réaliser que si l'on met un peu plus d'argent lors de la construction, on a de fortes chances d'économiser ensuite», ajoute Pierric Jourdain. Et pour un bailleur comme LMH qui exploite mais rénove et finance aussi de la construction, le calcul est vite fait. Dans un avenir proche, on en demandera encore plus à ces bâtiments : produire de l'énergie, gérer leurs ressources, bref être connectés. «Et ce sera possible grâce à l'intelligence artificielle», dont le BIM n'est finalement aujourd'hui que la première pierre. A terme, ce ne sont pas que des bâtiments mais tout un territoire que CD2E entend rendre intelligent.

Enedis accompagne les professionnels de l'immobilier vers la transition écologique

Réglementation Environnementale 2020, Stratégie Nationale Bas carbone, Loi Elan, ... Enedis, le gestionnaire du réseau de distribution publique d'électricité, et les professionnels de l'immobilier relèvent les défis posés par les évolutions réglementaires à venir des secteurs de l'énergie, de l'urbanisme, et de la maîtrise de l'énergie.

Les enjeux environnementaux et l'émergence des réseaux de distribution électrique intelligents influent également sur les métiers respectifs d'Enedis et de ses partenaires immobiliers. Des domaines de coopération spécifiques sont développés : le raccordement des bâtiments neufs, la réhabilitation et la rénovation énergétique, l'engagement d'Enedis dans la simplification des démarches et dans la réduction des délais de raccordements, l'accompagnement sur la mobilité électrique et l'auto consommation et la fourniture de données agrégées de consommation...

Les compteurs communicants présentent pour cela de nombreux atouts. Ils facilitent par exemple la facturation de l'électricité sur la base de consommations réelles ainsi que les interventions à distance.

Enedis - Nord - Pas de Calais
174 avenue de la République - 59110 La Madeleine



Mobilité électrique, raccordement, autoconsommation...
Enedis est à vos côtés dès l'amont de tous vos projets !





© Wojo

Comment repenser les espaces de travail et adopter le coworking

La crise sanitaire perdure et le télétravail continue de s'appliquer à grande échelle, même si le modèle a montré ses limites. Le coworking peut être un complément idoine au télétravail.

Pierre MANGIN

La start-up Bureaux A Partager a interrogé, entre mai et juin, 205 personnes dont la moitié était chefs d'entreprise - contre 38% des salariés et 12% des travailleurs indépendants. L'étude montre que 74% des entreprises étaient en télétravail, 20% ont mixé télétravail et présence au bureau et 4% ont continué à se rendre au bureau. Les deux tiers des chefs d'entreprise ont déclaré s'orienter vers plus de télétravail, tout en réfléchissant à réduire leur

surface de bureaux. L'objectif : faire des économies (43%), rendre les contrats de location plus flexibles (33%) et réduire le nombre de postes de travail (26%). Un tiers d'entre eux songent même à changer de locaux. Et deux tiers disent ne pas pouvoir se passer de bureaux pour au moins trois raisons : il faut maintenir un lien social (82%), assurer un équilibre entre vie privée et professionnelle (74%) et entretenir la culture d'entreprise (66%).

LES LIMITES DU TÉLÉTRAVAIL

Certaines entreprises comme Schneider Electric (depuis 2018) avaient déjà généralisé deux jours de télétravail par semaine. Mais ce n'est pas la panacée. «*Le télétravail a provoqué des contraintes, des burn-out, des problèmes de management (...). On a besoin de retourner au travail, de se voir, de se parler, de recréer de la richesse tous ensemble*», déclarait, en juin dernier, Geoffroy Roux de Bézieux, président du Medef.

Le modèle du télétravail a donc montré ses limites : problème d'ergonomie, suppression des interactions sociales, perte du sentiment d'appartenance à l'entreprise ; et, à plus long terme, un risque de désengagement et de démotivation. L'enchaînement de réunions virtuelles et une planification rigoureuse ne doivent pas empêcher les échanges informels entre collègues - source d'idées et de créativité.

REDONNER ENVIE DE REVENIR AU BUREAU

Il faut donc donner envie de se retrouver au bureau en dépit des conditions sanitaires strictes : port du masque, distanciation, limitation des lieux de convivialité tels que cafétérias, comportements responsables, etc. Il faut inciter à revenir au bureau parce qu'on en éprouve le besoin et que c'est utile et agréable. En conséquence, les locaux seront plus accueillants, plus confortables, plus inspirants... Ils doivent être contractuellement et matériellement plus flexibles. Idéalement, il faut pouvoir moduler le nombre de postes selon les besoins du moment. «*Nous devons repenser l'expérience au bureau et revaloriser son rôle*», explique un designer d'espaces de travail chez Steelcase. «*Il faut favoriser la créativité, l'intelligence collective, la sérendipité*» [de «*serendipity*»: capacité à faire des découvertes de façon fortuite] ou encore «*la collaboration impromptue, capable de stimuler l'innovation*». Facile à faire ? Si tous les collaborateurs rejoignent leur «*open space*», il faut y réduire la densité des postes de travail, en changer la disposition,

tout en érigeant des barrières de protection (des bulles, les plus transparentes possibles).

QUE FAIRE DES OPEN SPACES ET DES FLEX OFFICES ?

Les open spaces sont revus en «*espaces de socialisation*», accueillants, flexibles, donc facilement ré-aménageables. Ils utilisent des matériaux à la fois agréables, confortables et facilement nettoyables. Les flex offices, visant à ne plus attribuer de postes de travail nominatifs, posent question. Une partie de la réponse consisterait à laisser les collaborateurs se répartir entre trois lieux de travail : bureau, domicile, espaces de coworking. Au bureau, la réservation d'un poste de travail pourrait être définie par périodes déterminées - journées ou semaines, en fonction des réunions d'équipes, etc. Certains aménageurs parlent aussi d'évolution vers des «*happen spaces*», des lieux facilitant le travail en équipes, la communication sous diverses formes et pouvant mixer le présentiel et la visioconférence.

LA RÉPONSE DU COWORKING

Le coworking peut être un complément. Il s'agit de louer quelques bureaux économiques et confortables, avec une flexibilité de quelques mois, permettant de diminuer les temps de déplacement, et donc, autant que possible, en ville. Leurs promoteurs (Bureaux A partager, Deskeo, La Maison du Coworking, Spaces, WeWork, Wojo...) parlent de «*dynamic office*» alliant la flexibilité, le calme (avec des bulles pour deux à quatre personnes), des salles de réunion, des espaces créatifs et de détente, etc. Ils ont séduit des groupes comme Orange.

Car avec le poste de travail portable, l'espace de travail est facilement nomade, donc adapté à des espaces de coworking occupant des bâtiments de petite taille, bien desservis par les transports. Il reste à en justifier le budget...



Dynamisez votre épargne !

Patrimoine Assurances sur LILLE depuis 1995, cabinet Conseils en Investissements Financiers, vous propose d'investir dans le financement participatif immobilier en France. Solution innovante. Souscription simple et dématérialisée.



Placements rémunérés
jusqu'à 10% d'intérêts annuels bruts*



Financement accessible
Dès 1 000 €



Immobilisation courte
De 12 à 24 mois selon les projets



100%
des clients satisfaits

Vous souhaitez en savoir plus concernant ce concept :

contactez dès maintenant Michel PRUDENCE au 03.20.51.05.05 / 06.07.30.12.15 - Rendez-vous sur : www.patrimoineassurances.fr

* Performances observées en 2020 qui ne présentent pas des performances futures. Investir présente un risque de perte en Capital et nécessite une immobilisation de votre épargne. Avertissement : Les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité. Plus le taux est élevé, plus le risque en capital ou d'impayé des intérêts est important. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le projet ne rentre pas dans l'assiette taxable à l'IFI. Ces informations s'adressent à des personnes averties.

Patrimoine Assurances - SARL au capital de 30 000 € - Inscrit sur la liste Orias n°07 003 548 - www.oriass.fr - RCS Lille Métropole 402 968 721 00033 - APE 6622Z
Société de Courtage en Assurances. Garantie financière et responsabilité civile professionnelle conformes au code des assurances
Courtier en assurances catégorie B. Conseiller en Investissement Financier n°E002473 - Membre de l'ANACOFI - CIF - Association agréée AMF - ANACOFI Assurances
ACPR - Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 4, place de Budapest - CS92459 - 75436 Paris Cedex 09 - En cas de réclamation, contactez la SARL Patrimoine Assurances.



Carré Inside, construit votre bien-être !

L'aménagement ou le réaménagement de vos espaces intérieurs est aujourd'hui un **facteur clé** pour contribuer au **bien-être** de vos collaborateurs.

Chez **Carré Inside**, nous mettons l'humain au cœur de nos projets en proposant des **environnements adaptés** à vos besoins et propices à l'**épanouissement** permettant à chaque collaborateur de **se dépasser** et de **créer de la valeur**.

Confiez-nous vos projets de tous types d'espaces professionnels, nous personnalisons vos **aménagements** en cohérence avec votre **stratégie**, votre **ADN**, vos valeurs ainsi que vos ambitions.

Envie de créer un lieu unique et à l'image de votre entreprise, contactez-nous !

www.carre-inside.com - 03 20 304 999



Carré Constructeur, réalise vos projets d'immobilier d'entreprise en priorisant l'expérience utilisateur.

Précurseur en matière de **bâtiments passifs*** depuis 2016, Carré Constructeur se positionne dans une **démarche environnementale d'excellence** dans ses réalisations et apporte à sa **conception architecturale la notion de design** avec pour principal objectif de **garantir la qualité d'usage**.

* Un bâtiment passif engendre une réduction de consommation d'énergie de l'ordre de 50 % par rapport à un bâtiment édifié sous la norme RT 2012.

Bâtiments passifs en démarrage

■
■
■
5 700 m²
à Marcq-en-Barœul

7 000 m²
à Lesquin

Un projet en immobilier d'entreprise à nous confier ?

**CONTACTEZ-NOUS
AU
03 20 304 999**

■ ■ ■ www.carreconstructeur.fr



- LOGISTIQUE
- ACTIVITÉ BUREAUX
- RETAIL

CE QUE VOUS CHERCHEZ
NOUS LE TROUVONS



www.eol.fr