

MĒTRONŌM
ARCHITECTURE WITH PURPOSE

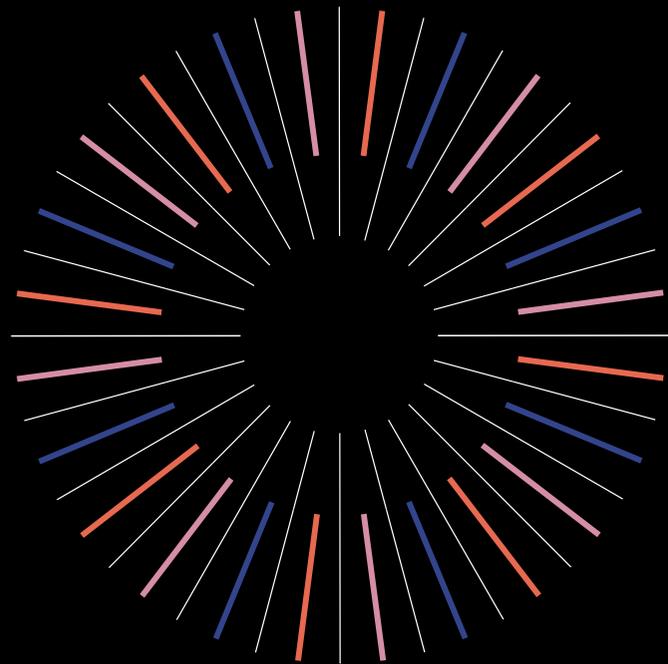
BECITY 

ÉDITO

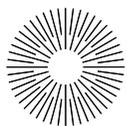
Après une crise sanitaire qui a contraint une grande partie des salariés à adopter le télétravail, qu'en est-il de l'avenir de nos bureaux ?

Le télétravail a certes fonctionné durant cette période mais ce serait une erreur de considérer qu'il est devenu la norme de l'organisation de nos entreprises. Les limites de ce système ont également été mises au grand jour (isolement social, porosité entre vie professionnelle et personnelle, perte du sentiment d'appartenance à l'entreprise). L'évolution se situe bien plus dans une forme d'hybridation où le bureau deviendra plus que jamais un lieu de collaboration et de convivialité. Hier, les bureaux incarnaient le lieu du travail par excellence. Demain, ils devront cristalliser davantage la collaboration, les échanges et l'interaction sociale. Ils serviront à créer du lien, à stimuler le sentiment d'appartenance et l'image de l'entreprise. Ils se convertiront en hubs collaboratifs, en points de rendez-vous pour les équipes et les clients. La physionomie des bureaux va donc devoir évoluer. Le besoin de flexibilité et ce nouveau rôle à incarner par l'immeuble de bureau se traduiront par l'essor d'espaces modulables ou réversibles permettant de s'adapter aux besoins des collaborateurs, au fur et à mesure de la journée de travail. Le bureau doit être plus que jamais pensé pour le bien-être de ses utilisateurs.

—
MĚTRO



ION
—



MÉTRONŌM

INTRODUCTION

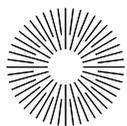
Et si vous aviez le pouvoir de moduler le temps ?

Au cœur d'une ville vibrante où le temps s'étire, se ralentit puis s'accélère, Metronom s'érige comme une nouvelle unité. Metronom est un projet architectural unique pour un quartier d'un nouveau genre. À l'image de son environnement, le quartier Saint-Sauveur, le projet Metronom conjugue des espaces, des temporalités et des usages multiples pour répondre aux différents modes de travail et attentes de ses usagers.

À travers les pages de cet ouvrage, vous découvrirez Metronom, un immeuble de bureaux pas comme les autres en plein cœur de Lille. De son ancrage dans le quartier Saint-Sauveur à sa conception particulière, plongez au cœur de ce projet hors norme.



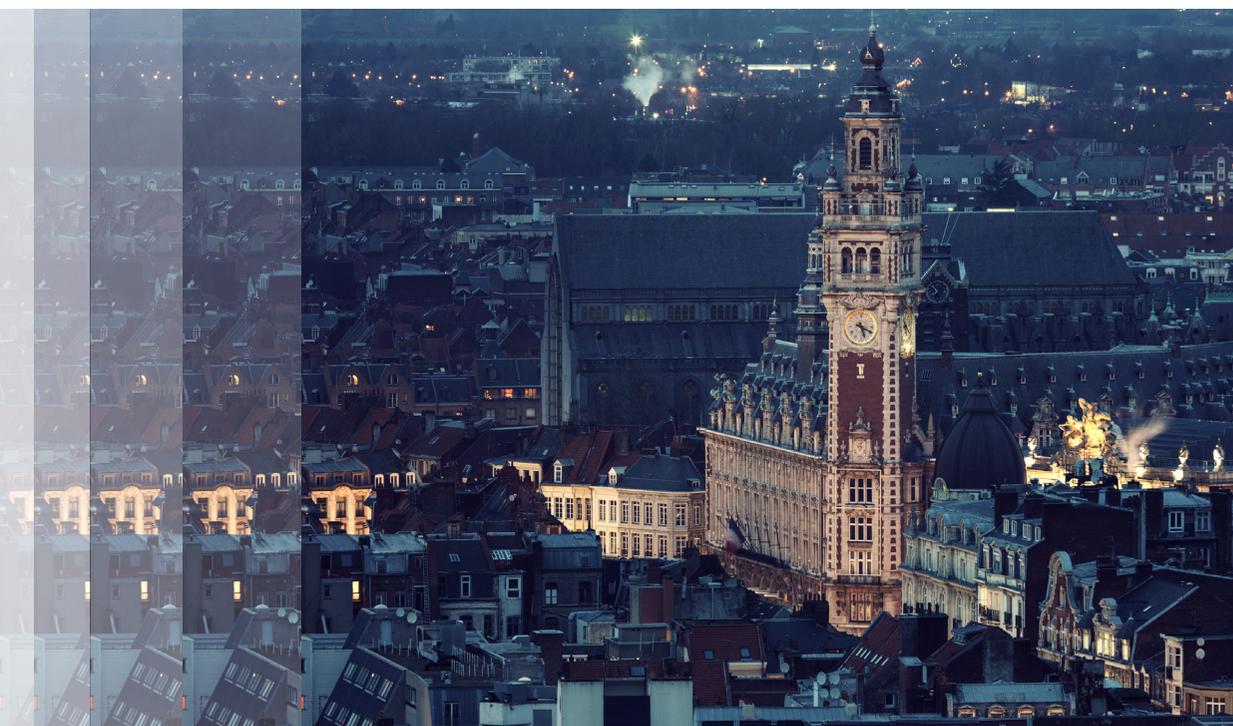
ET SI VOUS
AVIEZ
LE POUVOIR
DE MODULER
LE TEMPS ?



MÉTRONOM

INTRODUCTION
Métronom au cœur de Lille

MÉTRONOM, AU CŒUR DE LILLE



Metronom s'installe à Lille. Située au carrefour de l'Europe du Nord, la ville de Lille bénéficie d'une position stratégique pour l'implantation et le développement des entreprises. Son accessibilité lui permet d'être à proximité immédiate des principales capitales du nord de la France et sa dynamique économique et immobilière confirme son rayonnement au cœur de l'Europe.

UN PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ ÉCONOMIQUE

80 sièges d'entreprises de + de
5 000 salariés

532.M€ investis en 2018 dans
l'immobilier professionnel

280.157 m² de bureaux
commercialisés (chiffres 2018)

Des pôles d'excellence :
Euratechnologies, Eurasanté, la
Plaine Images, le CETI, la Haute
Borne

230 000 habitants intra-muros
et **1 130 000 agglomération**

CULTURE ET TOURISME

Capitale du design 2020
Preuve d'un territoire créatif,
innovant et entreprenant.

Ville d'Art et d'Histoire
La richesse de son histoire et son
dynamisme culturel donnent une
aura particulière à la ville de Lille.

Sommaire

1.

Un quartier à vivre

Découverte du quartier Saint-Sauveur, de son passé industriel à sa richesse culturelle présente.

De l'industrie et des hommes	p. 15
<i>ITW - Une culture de quartier</i>	p. 18
ADN d'un nouveau quartier	p. 20
Jean-Baptiste Lebas, l'homme libre	p. 24
<i>ITW - Un vrai esprit de quartier</i>	p. 26

2.

Apaiser la ville

Le projet Metronom s'intègre dans une dynamique d'urbanisme globale où la ville évolue pour apporter bien-être et durabilité à ses habitants.

Maîtriser le temps	p. 31
Tout est question d'équilibre	p. 32
La manière de vivre la ville change, nos lieux de travail aussi	p. 34
<i>ITW - De nouveaux usages</i>	p. 36

3.

Le bâtiment

Immersion au cœur de Metronom, l'immeuble de bureaux nouvelle génération de Lille.

Le lieu de tous les possibles	p. 44
<i>ITW - Une vision, une architecture</i>	p. 50
Une réhabilitation d'envergure	p. 54
<i>ITW - Adopter les codes de l'hôtellerie</i>	p. 58
<i>ITW - Un immeuble tourné vers l'usage</i>	p. 62



1. Un quartier à vivre

Découverte du quartier Saint-Sauveur, de son passé industriel à sa richesse culturelle présente.

DE L'INDUSTRIE ET DES HOMMES

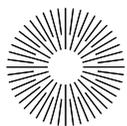
Les premières mentions retrouvées sur ce quartier remontent à 1144, dans un texte du pape Célestin II, qui cite la paroisse « Saint-Sauveur ». Mais c'est surtout à partir du XIXe siècle que ce quartier de Lille se fait connaître. Il est considéré comme le plus pauvre de la ville à cette époque. Les usines textiles ouvrent peu à peu, les ouvriers habitent alors dans de misérables logis, souvent entassés dans des caves ou des greniers. Victor Hugo, ému par ces conditions de vie lors d'une visite, les dénonce dans un poème : « Caves de Lille ! on meurt sous vos plafonds de pierre !... »

Néanmoins, c'est souvent dans la misère que naissent les élans de solidarité et de joie humaine. Le quartier regorge de chansonniers célèbres, le patois s'exprime fièrement dans les rues, les plus célèbres cabarets du Nord s'y installent. Pierre Pierrard, historien roubaisien, dira de ce quartier : « On peut dire sans exagérer que Saint-Sauveur [...] était l'âme vivante de l'ancien Lille. »

Tout n'est pas que pauvreté à cette époque. Qui dit présence de nombreuses usines, dit aussi présence de riches dirigeants. Ainsi se côtoient ouvriers et grandes familles du Nord. La présence de cette population encourage le développement d'un autre secteur : l'éducation. En effet, ces élites lilloises souhaitent que leurs progénitures, mais aussi les habitants du quartier en général, se forment dans des établissements de qualité. Dès les années 1860 s'installent alors tout autour de la gare Saint-Sauveur des écoles républicaines et les premières facultés lilloises,

comme les Arts et Métiers encore présente aujourd'hui. Par sa localisation idéale, le quartier est choisi en 1862 pour y construire la future gare de marchandises de la ville, la fameuse gare Saint-Sauveur, afin de désengorger la gare Lille Flandres. Transitent alors les denrées non périssables telles les céréales ou le charbon, afin d'approvisionner toute la ville. Conçue dans un souci d'efficacité, elle restera en fonction jusqu'en 2003, malgré les coups durs qu'elle connaîtra. Par exemple, pendant la Première Guerre mondiale, elle est très endommagée. Son existence se révélant capitale, la gare Saint-Sauveur est l'un des premiers sites à être rétablis. C'est par elle que sont amenés tous les matériaux pour la reconstruction de la ville.

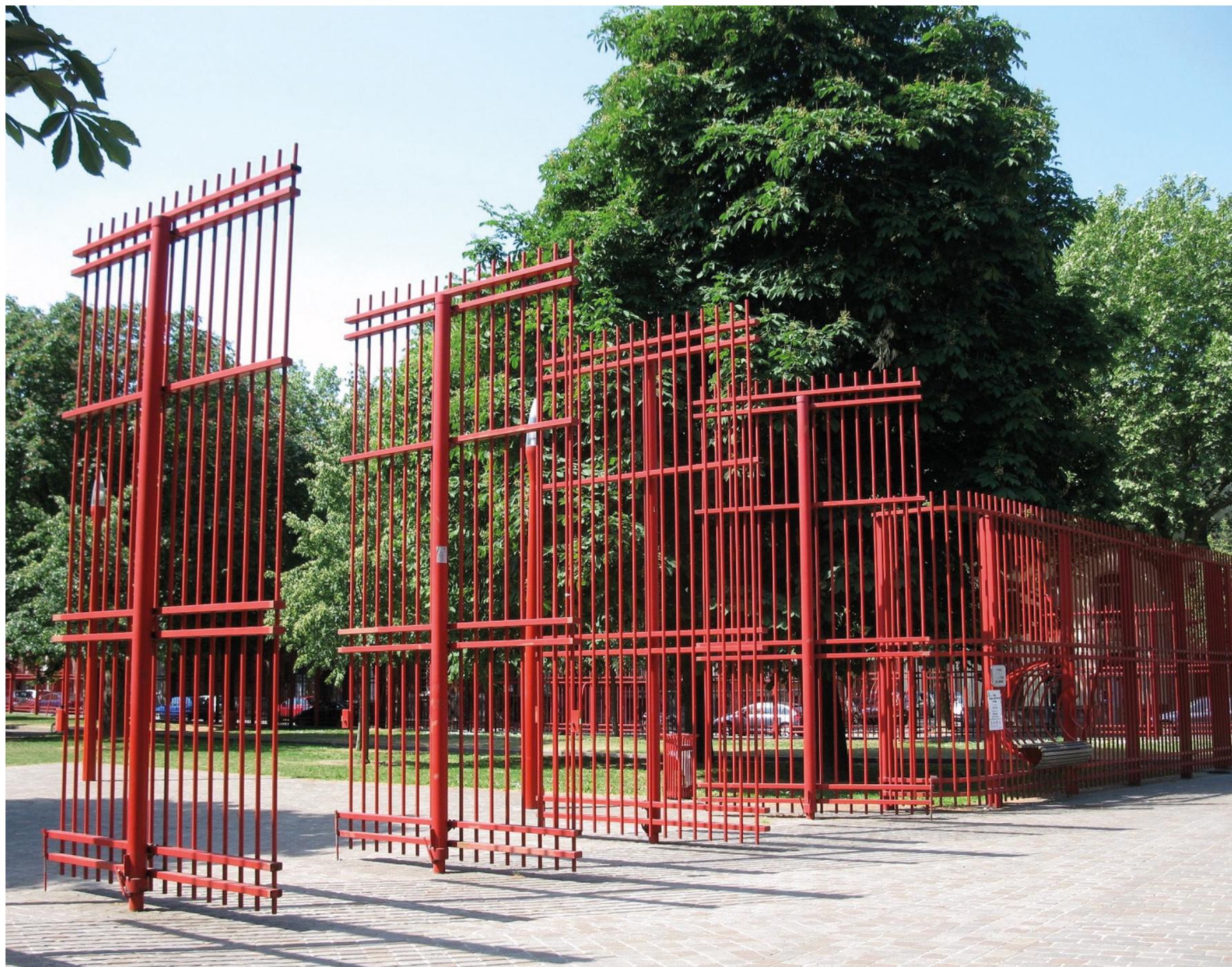
Ce quartier plein d'effervescence, de soif de vivre, de désir de développement se voit ralenti par les deux guerres mondiales qui frappent durement la région. Elles sont suivies par un plan de reconstruction quasi-totale dans les années 1960. Les habitants, très attachés à leur quartier, vivent assez mal ces grands travaux. Des bâtiments emblématiques sont rasés, comme la maison d'Alexandre Desrousseaux, auteur du P'tit Quinquin, chanson bien connue des Lillois et des gens du Nord. Il faudra attendre la fin des années 2000, avec notamment la transformation du parking en parc Jean-Baptiste Lebas en 2006 ou la réhabilitation de la gare Saint-Sauveur en 2009, pour que ce quartier emblématique de Lille renoue peu à peu avec son identité si unique.



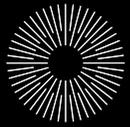
MÈTRONŌM

1. UN QUARTIER À VIVRE
De l'industrie et des hommes

LES RACINES DE MÉTRONŌM



DANS LE QUARTIER



UNE CULTURE DE QUARTIER



Interview de *Thibault Ordonneau*,
l'un des quatre dirigeants de Musik Prod,
créateur du Mother et du Britney, deux de leurs
restaurants situés en plein cœur du quartier
Saint-Sauveur.

Comment décririez-vous l'ADN du quartier Saint-Sauveur en quelques mots ?

Il y a tant à dire ! C'est un endroit où les gens viennent historiquement quand il fait beau, car c'est un des rares coins verts de la ville. C'est également un réel carrefour entre le quartier populaire Moulins, un quartier très gentrifié qu'est le centre-ville, le quartier Saint-Michel, tout en étant à 500 mètres du plus bel hôtel de la ville, l'Hermitage Gantois. Tu es à la fois dans le centre et pas dans le centre. Loin de rien, mais à l'écart de tout. C'est un quartier populaire, dans le sens positif du terme. Le mélange des genres est volontaire et la cohabitation n'est pas forcée. Il existe aussi une vraie clientèle, une réelle culture de quartier, ce qui est assez rare à Lille. Les gens qui vivent là sont un peu à part. Je pense que ces habitants sont modernes, tournés vers l'avant. C'est en cela que c'est un quartier plein de perspectives (avec des projets comme la friche). Pour conclure, je dirais que c'est un quartier résolument moderne. Son essor a commencé il y a seulement 10 ans, avec la réhabilitation de la gare Saint-Sauveur et du parc Jean-Baptiste Lebas. Les gens qui ont fait le choix de vivre ici ont fait un pari risqué à l'époque. Et ceux qui font des paris sont, selon moi, tournés vers l'avenir et avant-gardistes.

Pourquoi l'avez-vous choisi pour installer Le Mother, votre premier restaurant ?

En 2013, quand nous avons décidé de nous installer ici, les gens nous disaient que c'était une folie. On nous disait de ne pas venir car il n'y avait pas beaucoup d'activités. Mais nous, nous y avons plutôt vu un endroit propice à l'audace ! Nous aimons avoir un grand terrain de jeu. Ici, nous étions libres de créer. Le but, c'était de se diversifier de notre activité première, le milieu de la nuit et du débit de boisson. On voulait faire un grand bar un peu cool, nos architectes nous ont dit qu'on pouvait faire une petite cuisine, et on s'est dit « allez go ! ». Aujourd'hui, on se sent chez nous car nous avons l'impression d'être précurseurs ici. Nous avons vu tout le monde arriver, la gare Saint-Sauveur se développer. Nous avons vu ce quartier évoluer, nous y sommes de ce fait très attachés. On s'est toujours dit que si nous avions l'opportunité d'évoluer autour de ce parc, nous le ferions. C'est ce qu'on fait aujourd'hui avec le Britney. Parce qu'on s'y sent légitime, et surtout parce qu'on s'y sent bien ! Plus que ça, nous nous sentons de mieux en mieux dans ce quartier car nous avons grandi, vieilli avec lui !

Un lieu phare du quartier pour vous ?

La gare Saint-Sauveur ! Parce que c'est le premier lieu de réhabilitation culturelle qui a réellement fonctionné à Lille. C'est aussi le premier pari réussi d'association et d'installation de privés de la part de la Mairie. C'est aujourd'hui un lieu que tous les Lillois connaissent. Je dirai la gare Saint-Sauveur pour son ouverture d'esprit aussi, pour avoir insufflé de supers nouveaux réflexes de consommation (service au bar par exemple).

Vos adresses préférées du quartier ?

Pour commencer, le parc Jean-Baptiste Lebas, car j'y viens souvent faire du sport et j'y emmène mes enfants. J'enchaînerai cette balade au parc avec un déjeuner au Britney, à l'abri des regards ou chez les Petits Poissons, de l'autre côté du parc. J'ai aussi envie de citer le Mother, un lieu auquel nous sommes très attachés, car c'est notre première affaire, nous y avons énormément de souvenirs. Nous aimons l'idée qu'encore aujourd'hui, ce soit un lieu très hétéroclite, où cohabitent cantine de quartier, matchs de foot, vide-dressing, brunch, familles et potes. Le nom insuffle bien cette idée, c'est un lieu que l'on voulait chaleureux, où les gens se sentent chez eux. Et évidemment, pour finir, la friagerie Sensas ! Ils étaient là en premier, ils sont encore là aujourd'hui. On peut dire que c'est un lieu iconique du quartier.

« Les gens qui ont fait le choix de vivre ici ont fait un pari risqué à l'époque. Et ceux qui font des paris sont, selon moi, tournés vers l'avenir et avant-gardistes. »

Que pensez-vous que le projet Metronom peut apporter au quartier ?

C'est une bonne nouvelle ! C'est important de rythmer un quartier, de créer une dynamique, notamment grâce à l'arrivée de nouveaux actifs. Metronom va amener plus de vie durant la journée, ce qui manque encore un peu parfois, c'est cool !



ADN D'UN NOUVEAU QUARTIER

Ce quartier n'en est pas vraiment un. À la jonction entre Lille centre, Moulins et Wazemmes, certains vont l'appeler « Jean-Baptiste Lebas » quand d'autres l'appelleront « Saint-Sauveur ». Ces variables dans son identité propre démontrent une chose : ce quartier se définit par ceux qui le vivent. Tentative de décryptage de son ADN.

Pour mieux cerner son identité, il pourrait être comparé à son grand frère américain, Brooklyn. Royaume du cool, l'arrondissement qui détrône peu à peu Manhattan, a été pendant longtemps un refuge pour artistes, attirés par les loyers modérés et les grands espaces post-industriels. Brooklyn est ainsi devenu le plus grand lieu de melting-pot de New York, avec des habitants aux origines et aux cultures très diverses. Cette ouverture d'esprit est souvent liée à la jeunesse, comme c'est le cas dans le quartier Saint-Sauveur, où la moyenne d'âge des habitants est de 31 ans.

À son échelle lilloise, il reprend les mêmes principes de développement. En pleine mutation, son atmosphère s'est vue évoluer très rapidement depuis une dizaine d'années. Aujourd'hui, des lieux très divers se côtoient, où l'on peut se retrouver pour manger, se cultiver, jouer. Dans une logique de mieux vivre ensemble, ces espaces, simples et accueillants, s'adressent à tous, des cadres aux étudiants, en passant par les familles avec de jeunes enfants et aux personnes âgées. Le parc Jean-Baptiste Lebas en est un exemple parfait. En balade le dimanche, vous y croiserez les enfants riant dans l'aire de jeux, les étudiants sur le terrain de pétanque, les amoureux étendus dans l'herbe, les trois amies retraitées observant les passants assises sur un banc, le jeune actif en plein running. Cette diversité est notamment due à son emplacement géographique, tiraillé entre les quartiers populaires de Moulins ou Lille Sud, le nouveau bobo Wazemmes et le plus classique centre-ville. Le centre de Lille étant petit, les Lillois tentent de l'étirer en développant les zones alentours, ce qui explique aussi l'attrait grandissant de Saint-Sauveur, où des lieux anciennement abandonnés sont devenus les nouvelles « place to be ».

La tendance est au développement, mais au développement intelligent, plus éthique et écologique. Il n'est plus question de détruire pour reconstruire, comme lors des grands travaux des années 1960. Maintenant, le mot d'ordre est la reconversion du patrimoine existant. Le secteur possède des bâtiments emblématiques, qui se sont vus offrir un second souffle. Des discothèques deviennent des restaurants, des parking deviennent des parcs, une usine devient un cinéma, une brasserie du XVIIIe siècle devient une maison folie, espace de culture par excellence. Comble de cette tendance, certains espaces, vides de manière temporaire, sont occupés.



C'est le cas de l'Hirondelle, un bar éphémère qui s'est installé en face de la gare, pour une durée limitée.

La réhabilitation du quartier la plus connue est sûrement celle de la gare Saint-Sauveur. Restée à l'état de friche pendant plusieurs années, la ville décide de lui redonner vie à l'occasion des événements de Lille 3000. Lieu hybride par excellence, elle change de visage selon sa programmation : bar, expositions, concerts, projections de films, festivals... Se mélangent alors les jeunes familles, les hipsters à vélo, les geeks, les étudiants. Bref, tout le monde est le bienvenu à « St So » ! De cet endroit devenu un symbole d'une richesse culturelle, le quartier a puisé une énergie nouvelle.

« La tendance est au développement, mais au développement intelligent, plus éthique et écologique. Maintenant, le mot d'ordre est la reconversion du patrimoine existant. »

Tel un vecteur de renouveau créatif, la culture a tenu un rôle majeur dans sa transformation. Cet engouement a commencé par la gare Saint-Sauveur qui propose tout au long de l'année un panel d'expositions et d'événements dense et hétéroclite, adressé à tous les Lillois. D'autres acteurs du secteur souhaitent contribuer à cette démocratisation culturelle. C'est le cas par exemple du cinéma L'univers, projet associatif et citoyen qui soutient les œuvres cinématographiques différentes, pour toujours plus de diversité. L'hybride, précurseur avec son ouverture en 2007, est un bar d'un nouveau genre. Celui qui se définit comme « lieu de réhydratation culturelle », propose une programmation dédiée aux formes audiovisuelles indépendantes. La liste de ces endroits d'un nouveau genre est longue ; leur objectif est similaire : faire connaître de

nouvelles formes d'art. Ces expressions artistiques se découvrent aussi dans la rue. Certaines des œuvres de street art les plus célèbres de Lille se retrouvent dans les rues du quartier, à tel point qu'un parcours de découverte a été créé sur le site internet de la ville. Phénomène si important que le Flow, Centre Eurorégional des Cultures Urbaines, s'est naturellement installé près du parc Jean-Baptiste Lebas en 2017.

« Tel un vecteur de renouveau créatif, la culture a tenu un rôle majeur dans la transformation du quartier. »

Il n'a peut-être pas de frontières nettes ni de nom arrêté, mais une chose est sûre, ce quartier a une âme. Riche par sa pluralité, il accueille des lieux uniques à Lille, qui osent briser les codes et créer de nouveaux repères. Son ouverture d'esprit démontre bien sa modernité, tout le monde a sa place à Saint-Sauveur. Résolument dans l'air du temps, lui qui a tant changé depuis 10 ans n'est qu'au début de sa mutation. De nouveaux projets de réhabilitation sont en cours, comme ceux du collège Jean Macé ou de l'ancienne faculté de médecine. Et bien sûr celui de Metronom, qui amène une offre tertiaire nouvelle. Une facette de plus à ce quartier aux mille personnalités.





JEAN-BAPTISTE LEBAS, L'HOMME LIBRE

Tous les Lillois connaissent son nom, principalement grâce au fameux parc « aux grilles rouges » et à son boulevard qui le longe. Parc si emblématique qu'il donne parfois son nom au quartier. Mais qui est Jean-Baptiste Lebas ? Portrait rapide d'un homme d'exception.

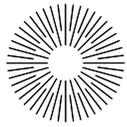
Jean-Baptiste Lebas est un homme du Nord. Né à Roubaix en 1878, d'un père ouvrier textile affilié au POF, il est bercé par les idéologies socialistes. Dès son adolescence, il lit Karl Marx et se prend de passion pour les discours de Jules Guesde, célèbre homme de gauche. Cette éducation l'amène, à ses 15 ans, à sa première prise de parole lors d'une réunion syndicale. Cet événement marque le début de sa longue carrière politique. Vite remarqué pour ses idées novatrices et sa soif de faire bouger les choses, il gravit petit à petit les échelons politiques : de conseiller municipal à conseiller général, il devient maire de Roubaix à 34 ans et le restera pendant presque trois décennies. Il œuvra pour améliorer la qualité de vie des Roubaisiens, en créant par exemple les HBM (anciens HLM). Deux fois députés, en 1919 et 1932, c'est par son rôle de ministre du travail dans le gouvernement de 1936 de Léon Blum qu'il est le plus connu. Durant cette année phare pour le Front Populaire, il est à l'initiative de mesures sociales importantes, telles que les congés payés, la semaine de 40h ou encore la généralisation des assurances sociales.

Grand homme de gauche, Jean-Baptiste Lebas est aussi célèbre pour ses prises de position fortes pendant les deux guerres mondiales qu'il a vécu durant ses mandats. Lors de la Première Guerre mondiale, en tant que Maire de Roubaix, les Allemands lui demandent de livrer les noms de jeunes Roubaisiens qu'ils envisagent de déporter. En héros, il refuse et se retrouve alors lui-même envoyé à la forteresse de Rastatt. Libéré en 1916, il est plus que jamais motivé à continuer son combat politique. Mais le sort s'acharne, la Seconde Guerre mondiale éclate. Réel amoureux de son pays et de ses habitants, il n'est pas question pour lui de céder face à l'ennemi. Déchu de ses fonctions par le régime de Vichy, il lance alors en 1940 l'un des premiers mouvements de résistance, appelé « l'Homme libre ». 300 militants socialistes suivent alors avec ferveur le maire de Roubaix dans cette lutte contre le nazisme.

« Déchu de ses fonctions par le régime de Vichy, il lance alors en 1940 l'un des premiers mouvements de résistance, appelé "l'Homme libre" »

Il est de nouveau déporté dans un camp de travail allemand. Pendant presque deux ans, il travaille 11h par jour dans une ficellerie. Epuisé, âgé, malade, il succombera à cette détention ouvrière infernale le 10 mars 1944, lui qui avait tant œuvré pour améliorer les conditions de travail dans son pays. En 1951, son corps fut rapatrié à Roubaix, où un hommage solennel lui fut rendu.





UN VRAI ESPRIT DE QUARTIER



Interview de Yannick Evin, gérant du Verlaine depuis 2 ans. Le Verlaine est un bar restaurant situé en face du parc Jean-Baptiste Lebas.

Pouvez-vous nous présenter Le Verlaine ?

Le midi, c'est ce que j'aime appeler de la « gastronomie de bistrot ». Nous favorisons les produits de circuit court, de saison et frais. Nous n'avons pas de carte, juste une ardoise, où les plats changent au fil des arrivages. Tout cela dans un lieu authentique, qui « baigne dans son jus ». Les premières photos que j'ai de ce lieu datent de 1904, et croyez-moi, il n'a pas beaucoup évolué ! Il est resté fidèle à lui-même, nous nous efforçons de conserver cela. D'ailleurs, si vous passez une tête sur le côté du restaurant, vous verrez encore inscrit sur la façade classée « Motte-Cordonnier », du nom de l'ancienne célèbre concession de bières qu'il y avait ici. Le Verlaine est un bistrot et aussi un lieu culturel. Nous organisons beaucoup de concerts, de théâtres de rue ou de scènes ouvertes autour de la poésie notamment (cf notre nom !). Nous essayons de faire de ce bistrot authentique un joli mélange entre gastronomie et culture, qui sont quelque part assez liés, surtout dans notre pays. C'est un lieu chargé d'histoire, qu'on aime entretenir et où on aime y vivre, tout simplement.

Comment décririez-vous l'ADN du quartier Saint-Sauveur en quelques mots ?

Depuis quelques années maintenant, nous avons eu la chance de profiter de la réhabilitation de la gare Saint-Sauveur, qui a été un moteur dans la transformation du quartier, devenu quartier culturel. La rénovation du parc a aussi permis cette évolution. Il s'y improvise plein de choses, comme du théâtre de rue ou des fanfares. Cela a attiré une nouvelle clientèle qui s'intéresse à la culture, à l'architecture. Le parc Jean-Baptiste Lebas est aussi un des rares endroits arborés sur Lille, donc les Lillois aiment aussi venir dans ce quartier pour ça. Il est naturellement ombragé, en cas de fortes chaleurs l'été, les gens sont en recherche de ce genre d'espaces verts, qui manquent en ville. À Saint-Sauveur, vous retrouverez aussi un vrai esprit de quartier, un peu comme certains quartiers parisiens. Nous avons une superbe entente entre commerçants, beaucoup de choses s'organisent entre nous. Grâce aux riverains et à cette clientèle de proximité, on ressent une vraie effervescence. Cela me rappelle le Vieux-Lille dans les années 90, où je tenais un bar. Il y avait ce même esprit de quartier. Cette émulsion est aussi due au développement constant du quartier, avec des réhabilitations à venir comme le collège Jean Macé,

la friche Saint-Sauveur etc.

En résumé, il y a quelque chose de singulier ici. Avant les rénovations de la gare et du parc, ce n'était pas du tout la même chose ! C'était un quartier assez mal fréquenté. Le fait de réhabiliter des endroits sans grand intérêt en lieux culturels a été une vraie idée de génie !

« C'est un lieu chargé d'histoire, qu'on aime entretenir et où on aime y vivre, tout simplement. »

Un lieu phare du quartier pour vous ?

Pas très original, mais en toute honnêteté, la gare Saint-Sauveur ! Les gérants du bistrot sont devenus des copains, c'est toujours un plaisir d'aller boire un verre là-bas. Et surtout, car ils sont culturellement hyper présents. Finalement, le Verlaine, c'est un peu une antenne de ce lieu. Ce qu'ils organisent, on l'organise aussi à plus petite échelle.

« Nous avons une superbe entente entre commerçants, beaucoup de choses s'organisent entre nous. »

Vos adresses préférées du quartier ?

J'en ai plein ! Je citerai l'Hirondelle, pour l'ambiance conviviale et l'originalité de ce lieu éphémère. La Mousse Touch' aussi qui est un chouette bistrot. Il y a le Britney à côté, restaurant où on mange très bien. Les Petits Poissons et la Consigne sont aussi deux bons restaurants, dans l'esprit de quartier, tenus par des gens charmants. Dans les lieux un peu moins connus, j'aime aller à l'Écart, un bistrot très authentique. L'Estaminet des Trolls aussi, qui est une curiosité où l'on joue aux jeux de société entourés d'armures accrochées aux murs. Il y a aussi les endroits où l'on s'échoue plus tard le soir, comme le Bel Ouvrage, où l'on rencontre des artistes, parlant philo jusque 3h du matin, une bière à la main.

LA NOTION
DE TEMPS SE
RETROUVE AINSI
AU COEUR DES
RÉFLEXIONS.

IL N'EST PLUS
QUESTION
D'OPTIMISER SON
TEMPS MAIS
D'EN DISPOSER.





2. Apaiser la ville

Le projet Metronom s'intègre dans une dynamique d'urbanisme globale où la ville évolue pour apporter bien-être et durabilité à ses habitants.

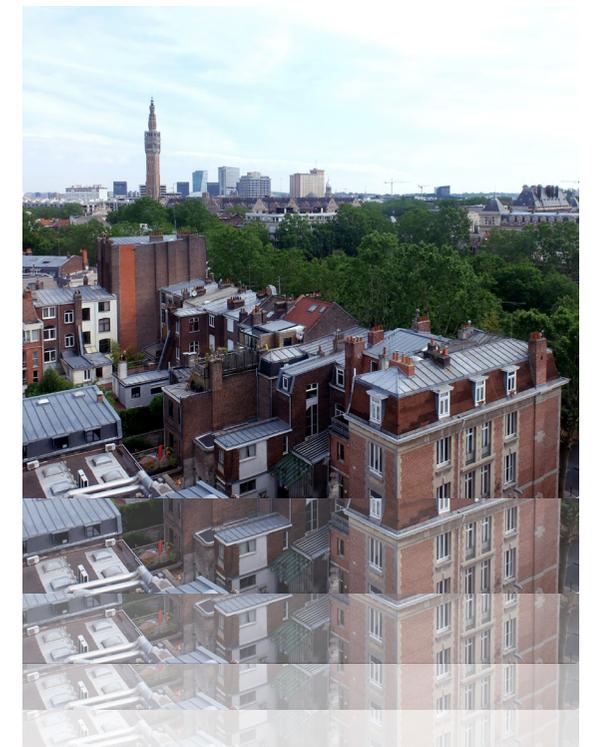
MAÎTRISER LE TEMPS

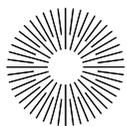
En 2050, les villes abriteront six milliards de personnes, soit près de 70 % de la population mondiale d'après les prévisions d'un rapport de l'ONU sur l'urbanisation dans le monde. Cette concentration inédite des populations met la ville au cœur des bouleversements sociétaux contemporains : nécessité d'une transition écologique, lutte contre les inégalités sociales, changement des modes de vie et de travail, capacité de réponse à des crises sanitaires... Aussi coupable que victime, la ville joue et jouera un rôle de plus en plus prégnant pour apporter des solutions globales.

Les villes ne se dessinent plus seulement à l'échelle d'une décennie, les mutations se jouent au quotidien en plaçant les usages au centre des priorités. De plus en plus, la ville se pense pour s'adapter aux rythmes et aux besoins de chacun, pour réduire les inégalités entre ceux qui ont le temps et ceux qui en ont moins, entre ceux qui ont les moyens financiers et ceux plus démunis. Cette politique de développement urbain fait écho à la notion de « ville du quart d'heure » théorisée par l'urbaniste et chercheur franco-colombien Carlos Moreno.

La notion de temps se retrouve ainsi au cœur des réflexions. Il n'est plus question d'optimiser son temps mais d'en disposer. Offrir aux usagers de la ville la possibilité de répondre à leurs besoins primaires : habiter, travailler, s'approvisionner, se soigner et profiter de loisirs dans un rayon d'un quart d'heure à pied autour de chez soi. Voilà qui pourrait permettre aux citadins de

reprendre possession de leur temps, de ne plus subir leurs déplacements mais de les choisir. Cela passe notamment par l'exploitation des infrastructures existantes, transports en commun, bâtiments... La densification urbaine tend à répondre aux besoins des urbains d'avoir tout à proximité en subissant le moins de nuisances possibles.





TOUT EST QUESTION D'ÉQUILIBRE



La ville se densifie mais s'étire en capitalisant sur tous ses quartiers et en y développant une offre mixte pour répondre aux besoins divergents de ses habitants, ainsi elle se rend plus attractive. Pour éviter des effets de concentration dans quelques quartiers, les politiques d'urbanisme se dirigent vers la création et le développement de nouveaux usages dans les quartiers les plus délaissés. Une densification qui ne se fait pas fatalement au détriment de l'espace et du lien à la nature. Elle peut trouver un équilibre grâce à une conception urbaine de qualité (acoustique, vues, intimité, espaces verts...).

La ville de Lille n'échappe pas à ses considérations et travaille depuis plusieurs années à la redynamisation de ses quartiers et à un objectif de « vivre ensemble ». Le quartier Saint-Sauveur s'inscrit dans cette dynamique avec un objectif de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. En développant des espaces simples où l'on peut manger, se divertir, se cultiver à l'image du parc Jean-Baptiste Lebas et de la gare Saint-Sauveur.

« Un quartier n'est pas seulement une réunion d'immeubles, c'est un tissu de relations sociales, un milieu où s'épanouissent des sentiments et des sympathies. »

Jane Jacobs

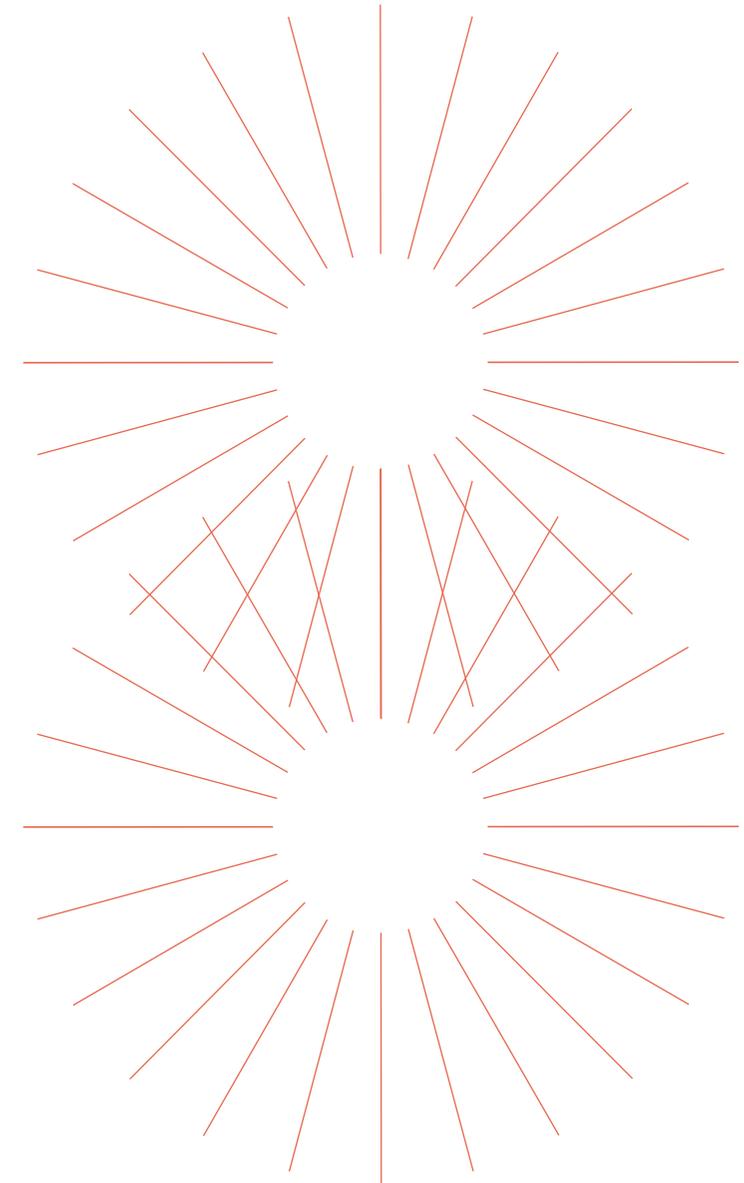
Le quartier se réinvente par la mixité des usages pour répondre aux besoins de ceux qui y gravitent. L'aménagement des bâtiments neufs et la réhabilitation des bâtiments sont nécessairement orientés pour répondre aux utilisations d'aujourd'hui et de demain. Penser leur réversibilité au long cours, mais également en fonction de la multiplicité des besoins et envies de ses utilisateurs aux différentes heures de la journée. Le bâtiment n'est plus voué à une seule fonction, il se décloisonne pour s'intégrer à son écosystème et faire partie d'un ensemble à l'échelle d'un quartier.

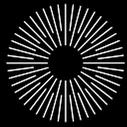


LA MANIÈRE DE VIVRE LA VILLE CHANGE, NOS LIEUX DE TRAVAIL AUSSI

Inventer ensemble de nouvelles façons de travailler, de vivre la ville, de s'y déplacer... Le projet Metronom s'inscrit dans cette dynamique en proposant plus qu'un simple bureau au quartier Saint-Sauveur. Cette réhabilitation d'envergure crée de nouvelles possibilités au sein même d'un bâtiment existant en proposant notamment des espaces de bureaux dans un quartier qui n'en compte que très peu. Mais ici même le bureau n'est plus qu'un simple lieu de travail. L'organisation

du travail évolue, et le bureau avec, il devient plus que jamais le lieu de rencontres, le créateur de liens entre les collaborateurs et le véhicule de la culture d'entreprise. Metronom propose ainsi des espaces qui s'adaptent à leurs utilisateurs, pour chaque temps de la journée, pour chaque personnalité. Pour répondre à ses évolutions quotidiennes, le bureau est réversible, modulaire, il répond aux besoins de ceux qui le vivent et de ceux qui gravitent autour.





DE NOUVEAUX USAGES

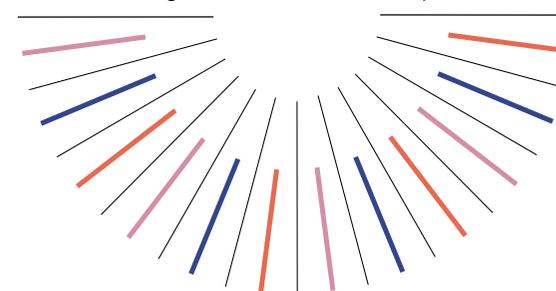


Interview de *Claire Fort*, architecte urbaniste pour la ville de Lille depuis plus de 20 ans. Elle participe activement à dessiner le futur de Lille et ses quartiers en travaillant sur des projets tels que Metronom.

Quels sont selon vous les enjeux de la ville de demain ?

En résumé : la reconversion de patrimoine, la valorisation du bâti existant, la modernisation des bâtiments, les nouveaux usages, l'aménagement des sols et la récupération de pleine terre. La Ville de Lille souhaite dans un cadre de développement durable que l'on puisse reconverter au maximum les bâtiments qui ont déjà été construits. Avec le projet Metronom, ce qui est intéressant surtout c'est la reconversion du patrimoine qu'il représente. C'est un immeuble de très grande qualité par sa hauteur, sa discrétion, on ne le voit quasiment pas, et il offre des vues sur Lille et sur le secteur Saint-Sauveur qui n'existent pas ailleurs, c'est le seul bâtiment de cette hauteur dans le quartier. En plus c'est un bâtiment qui a une grande qualité architecturale et structurelle, il est en très bon état. Il a été construit dans les années 60, ce sont des patrimoines qui sont bien faits, qui offrent des grandes baies vitrées, des grands plateaux libres avec des qualités indéniables. Pour la Ville de Lille, l'objectif pour la reconversion de ce bâtiment ce sont les nouveaux usages, Metronom c'est une opération mixte (bureaux, restaurant, logements). La Ville de Lille travaille beaucoup sur la mixité à toutes les échelles : fonctionnelles mais aussi intergénérationnelles et sociales, on espère qu'on aura une population très variée dans l'ensemble du bâtiment. Ce qui nous importe aussi c'est que, comme une partie d'UCAR va être démolie, on va récupérer de la pleine terre, notamment un jardin qui va se trouver derrière les logements qui seront construits rue Gosselet. Ce qui permet d'avoir un immeuble de logements avec un jardin commun pour les habitants, c'est toujours un plus, on y imagine les familles avec les enfants qui jouent dans ce jardin et la vie que cela va apporter.

Enfin c'est aussi une compensation en arbres et en toitures végétalisées. C'est-à-dire qu'aujourd'hui



la totalité des sols est construite, et le projet va permettre d'amener des toitures végétalisées et de la pleine terre pour offrir au secteur un nouvel espace de biodiversité, même si c'est petit, dès qu'on peut récupérer des espaces verts, on est très contents.

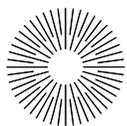
« Avec le projet Metronom, ce qui est intéressant surtout c'est la reconversion du patrimoine qu'il représente. »

En quoi ces nouveaux enjeux ont-ils un impact sur la construction d'immeubles tertiaires ?

Ce qui intéresse aussi la Ville de Lille c'est la notion de réversibilité, ce sont des bâtiments qui peuvent être utilisés pour de nombreux usages. C'est ce que l'on demande dans les programmes neufs, c'est-à-dire des bâtiments hauts de plafond, percés avec des baies pour qu'on puisse y accueillir à la fois du logement, des bureaux, du commerce. Deuxièmement dans le secteur il n'y a pas beaucoup de bâtiments tertiaires, il y a peu de bureaux. L'implantation de bureau à cet endroit nous permet de déconcentrer certains secteurs de Lille, notamment près de la gare, pour avoir une offre complète dans tous les quartiers de la ville. Voir arriver des hôtels, des commerces, des bureaux permet de développer une offre dans le secteur. En plus comme on a des transports en commun qui ne sont pas très loin, on valorise encore davantage ces infrastructures.

Quel est selon vous le bâtiment de bureau idéal ?

Dans le bâtiment idéal, il y a forcément plusieurs espaces : des espaces communs évidemment, qui peuvent être des salles de réunion mais aussi des salles de convivialité et des espaces plus restreints pour plus d'intimité et de calme. Je pense qu'il faut aussi y ajouter des services : pouvoir faire du pilates, du yoga ou de la musculation entre midi et deux ou avoir une salle de sieste pour se reposer. Ce qui me paraît très important c'est d'avoir des espaces à des échelles différentes comme dans une maison : la cuisine pour partager et se réunir, la chambre pour se concentrer. Il faut pouvoir



répondre aux différentes personnalités : introvertie, extravertie, il faut avoir une offre qui s'adapte aux comportements et caractères des uns et des autres et aux différentes tâches à accomplir.

Implanter des bureaux dans la ville c'est aussi un moyen de réduire les déplacements ?

Effectivement cela permet de réduire le temps de trajet domicile-travail même si cela suppose que l'on habite en ville. Il est clair que la Ville de Lille avec la MEL cherche à favoriser les déplacements doux : vélo, trottinette, transport en commun... ça pollue moins, les gens font plus de sport. La ville a mis en place un plan de déplacement en 2016 ce qui a permis d'augmenter de 67% la part de vélo de 2016 à 2018. La mixité sociale des logements demandée pour chaque nouvelle opération permet d'avoir une offre de logements variés : logements sociaux, accession à la propriété et logements

libres. La servitude de taille des logements permet également aux familles de pouvoir vivre à Lille.

Avec Métronom, on souhaite offrir cette possibilité aux usagers de se rendre au bureau à vélo : on a demandé des bornes électriques au promoteur, réglementaire dans le PLU, des locaux vélos de grande taille et accessibles. En parallèle on a demandé de réduire le nombre de places de stationnement car on considère que l'on a une offre suffisante aux abords du programme pour que les usagers puissent y accéder autrement qu'en voiture. De façon générale, on demande à toutes les entreprises qui s'installent à Lille ou qui sont déjà présentes de travailler sur des « plans déplacement d'entreprise » avec par exemple des prises en charge d'abonnement métro, V'Lille et Citiz, les voitures en autopartage. L'emplacement de Métronom est idéal pour favoriser cette offre variée en déplacements doux. Le métro et les lignes de

bus sont très proches. En parallèle on adapte la ville également, on développe l'infrastructure cyclable et l'offre de véhicules en autopartage.

« Le quartier Saint-Sauveur était plutôt un quartier résidentiel et il devient un quartier de destination(...) »

Quelle est votre vision du quartier, que représente-t-il pour vous ?

C'est un quartier qui accueillait avant un parking de 1 000 voitures à la place du parc Jean-Baptiste Lebas. Le parc a ouvert en 2006 et le quartier a considérablement changé à partir de ce moment, d'autant plus avec l'arrivée du bistrot Saint So, des halles A et B qui sont devenus des lieux culturels très importants.

L'ensemble a permis de créer de nouveaux usages dans ce quartier, ce qui est le cas dans d'autres quartiers de Lille également. Les dernières années ont permis de développer des espaces de vie dans des quartiers où l'on n'allait pas du tout : je pense à Bois Blanc avec la gare d'eau, à Fives Cail avec la Halle gourmande.

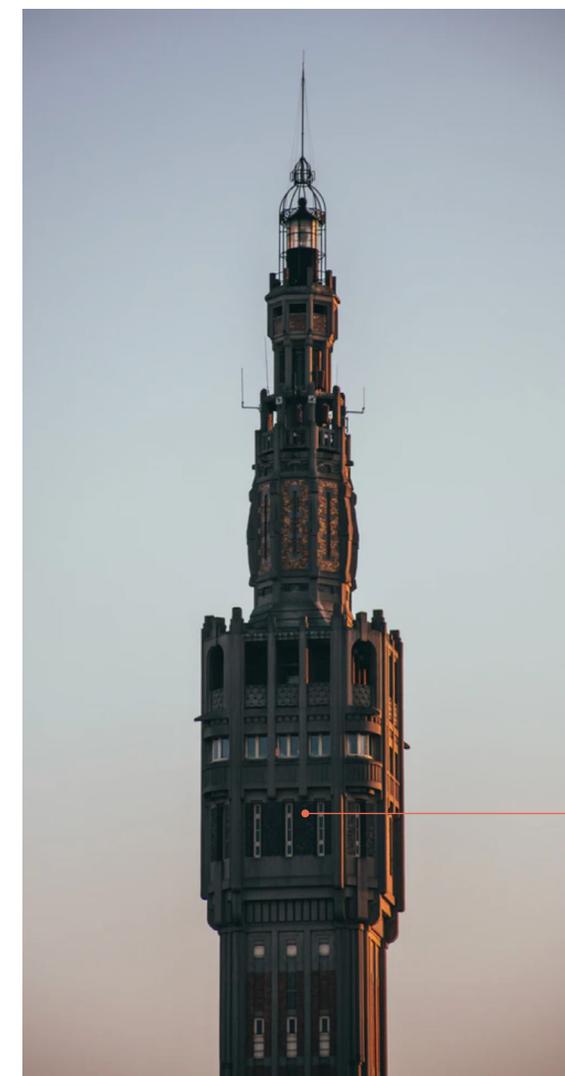
Ce sont des lieux où l'on a créé des espaces simples où l'on peut manger, s'asseoir, jouer... qui s'adressent à tout le monde, aux enfants, aux étudiants, aux familles et aux personnes âgées. C'est ce qu'on appelle le vivre ensemble, un projet que l'on porte depuis 15 ans à la mairie de Lille. Aujourd'hui on ressent le succès de ces espaces.

Le quartier Saint-Sauveur était plutôt un quartier résidentiel et il devient un quartier de destination, c'est-à-dire qu'on va au parc JB Lebas, on va dîner Place Philippe le Bon, on va à Saint-Sauveur voir une expo... Le centre-ville de Lille est petit, donc on l'étire on l'agrandit partout. Et ça fonctionne très bien ! Les Lillois s'approprient tous ces espaces. On a travaillé sur un confort et un embellissement des usages de proximité, cela passe souvent par l'aménagement du sol et le verdissement des espaces publics.

Par exemple, le collège Jean Macé a été vendu par la ville, et va laisser place à une Halle Gourmande, il y a également l'ancienne faculté de médecine et de pharmacie qui est en cours de réhabilitation et

qui accueillera un hôtel, des logements sociaux, de l'accession à la propriété, une galerie d'art... Ce qui génère davantage d'attractivité pour les habitants mais aussi pour les personnes de passage. Puis viendra à terme le projet de Saint-Sauveur avec le développement d'un parc de 8ha, des logements, des bureaux, des commerces, un gymnase. Là encore l'idée est la mixité fonctionnelle, environnementale, intergénérationnelle et sociale.

Métronom fait partie de cet ensemble et s'y intègre parfaitement grâce à sa propre mixité : logements, bureaux, restauration.



AU CŒUR

D'UNE VILLE

VIBRANTE

OU

LE TEMPS S'ÉTIRE,

SE RALENTIT PUIS

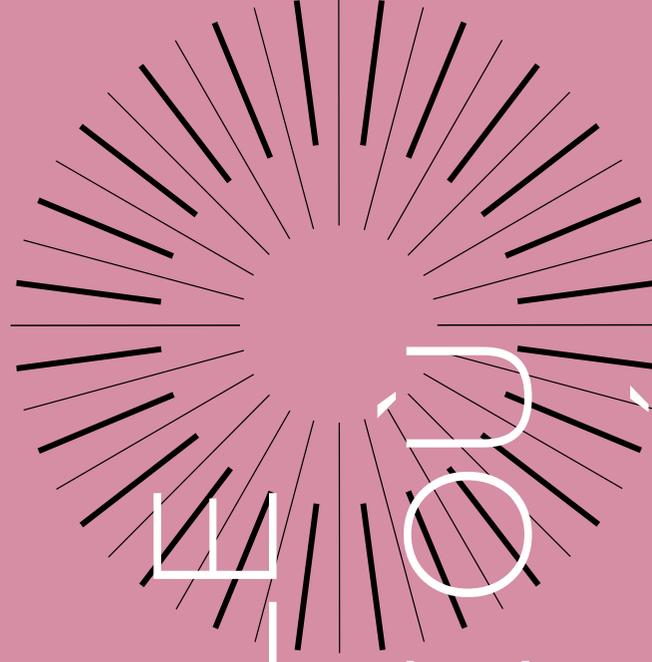
S'ACCÉLÈRE,

MÉTROMOM

S'ÉRIGE COMME

UNE NOUVELLE

UNITÉ.





3.

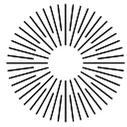
Le bâti- ment

Immersion au cœur de Metronom, l'immeuble de bureaux nouvelle génération de Lille.

Beci et sa filiale de promotion immobilière Becity allient leur connaissance de la construction immobilière et du territoire pour envisager l'immobilier de bureau. Ainsi le projet Metronom prévoit d'offrir des espaces pensés pour ceux qui les vivront en s'adaptant à leurs usages et à leurs besoins. Avec l'augmentation de la porosité entre vie personnelle et vie professionnelle, les espaces de travail traditionnels sont remis en question.

Les immeubles de bureaux ne sont plus uniquement des lieux productifs. Ils représentent un enjeu majeur et stratégique pour les entreprises et sont devenus des outils de management à part entière.





LE LIEU DE TOUS LES POSSIBLES

Au carrefour de l'Europe



Avec sa brasserie en rez-de-chaussée, ses nombreuses terrasses et espaces dédiés à la détente, Metronom a été pensé pour s'adapter aux différents temps de la journée. Une conception orientée vers ses occupants pour permettre à des salariés sédentaires de s'évader entre deux réunions.

Metronom vise une triple certification BREEAM, WELL et WIRED SCORE. Un objectif qui revêt une grande importance : combiner la qualité environnementale et la durabilité du bâtiment au bien-être de ses utilisateurs.



À 15 minutes
des gares



8000 m²
de bureaux



499m² de terrasses
végétalisées



Certifications BREEAM,
WELL et WIRED SCORE



1 Brasserie



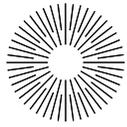
1 Rooftop



300 m² de locaux
vélos pour favoriser
la mobilité douce



Transports en
commun à proximité
(bus, métro)



WELL

Bien-être, confort et santé des utilisateurs

L'AIR

Faire de la qualité de l'air (prévention, purification) un enjeu majeur

L'EAU

La rendre accessible et de qualité

LE CONFORT

Favoriser tout ce qui peut apporter du confort aux salariés (mobilier, température, bruit...)

LA LUMIÈRE

Soigner les accès de la lumière (fenêtres, éclairage)

LES MOUVEMENTS

Encourager la pratique d'activités physiques

LE BIEN-ÊTRE PSYCHIQUE

Encourager la santé psychologique via l'aménagement ou le soutien managérial

BREEAM

Qualité environnementale, durabilité du bâtiment et bien-être des utilisateurs

ACCESSIBILITÉ EN TRANSPORTS

en commun et déplacements doux

SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Confort visuel, lumière, accès à l'eau

Utilisation de **MATÉRIAUX DURABLES ET/OU RECYCLABLES**

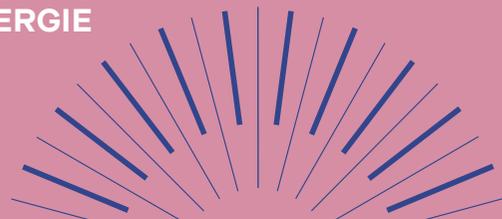
ÉNERGIE

CHOIX DU SITE

GESTION DES POLLUTIONS (Lumineuse, impact carbone)

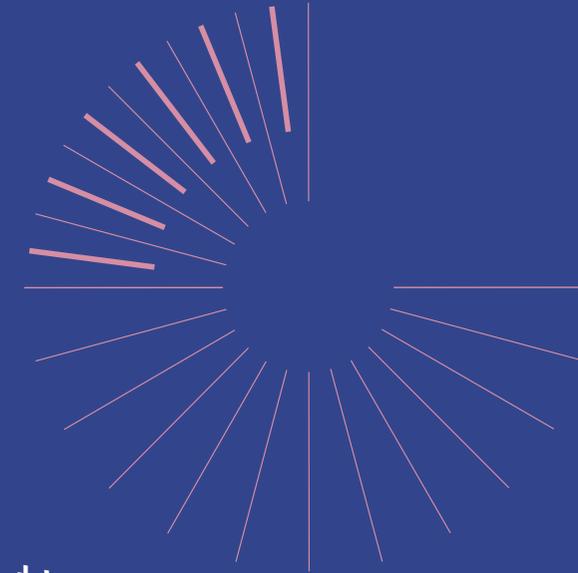
MANAGEMENT DU CHANTIER

GESTION DES DÉCHETS



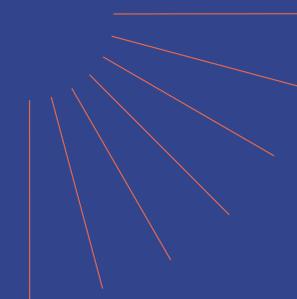
WIRED SCORE

Un bâtiment connecté et communicant



Infrastructure répondant aux exigences pour une bonne **DISTRIBUTION TÉLÉCOM**

ASSURANCE DE RACCORDEMENT DES OPÉRATEURS TÉLÉCOM



FAVORISER L'INTEROPÉRABILITÉ par l'architecture réseau, les équipements et les interfaces

SÉCURITÉ DES SYSTÈMES

PROTECTION DES DONNÉES

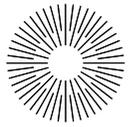
SERVICES NUMÉRIQUES attendus par les utilisateurs

CONTINUITÉ DE SERVICE même en cas de coupure d'un réseau

ASSURANCE D'UNE QUALITÉ DE SERVICE SANS FIL couverture mobile, WIFI, etc...

Le futur bâtiment
Metronom





UNE VISION, UNE ARCHITECTURE

Interview de *JeanPhilip Lebecq*, architecte du projet Metronom et co-fondateur du cabinet Lalou Lebec. Il connaît particulièrement bien la ville et le quartier pour avoir notamment travaillé sur le parc Jean-Baptiste Lebas.

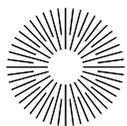


Que représente ce projet pour vous ?

Ce projet représente plus qu'une réhabilitation. Il y a la réhabilitation de la tour de l'ancienne Inspection Académique d'une part et l'extension de surfaces de bureaux et un programme de logements d'autre part. C'est une chance d'avoir emporté la consultation et de travailler sur un bâtiment dont la hauteur est exceptionnelle dans le centre ancien de Lille.

Quels ont été vos partis pris architecturaux dans la conception de Metronom ?

L'implantation du bâtiment existant présentait quelques inconvénients du point de vue de son rapport aux constructions mitoyennes, rues Malus et Claude Bernard. Le parti pris initial a donc été de reconstituer un front bâti continu sur ces rues afin de corriger le caractère inachevé du contour bâti de l'îlot.



La construction érigée en limite sur ces rues est assez basse de sorte à faire émerger la tour verticale dont la sobriété architecturale a inspiré le traitement des nouvelles façades du projet. La grande hauteur de la tour, dont la construction serait aujourd'hui impossible au regard des règles urbaines à respecter dans ce secteur, est évidemment un atout majeur de ce programme car elle offre des vues lointaines dans toutes les directions.

Quels sont pour vous les avantages principaux de cette réalisation ?

L'alliance de trois époques qui forme un ouvrage unique. Le début du 20^{ème} siècle sur le boulevard Jean-Baptiste Lebas, la tour de l'ancienne Inspection académique dessinée par l'architecte Louis Mollet dans les années 60 et enfin le 21^{ème} siècle et ce projet qui fait le lien entre ces trois temps. Un cadre de travail lumineux, les façades sont toutes abondamment vitrées. Des aménagements paysagers au sol, sur les toitures, et les héberges en cœur d'îlot qui apportent une appréciable qualité en termes de paysage. Les perceptions lointaines depuis les postes de travail mais également depuis les nombreuses terrasses accessibles qui offrent d'agréables espaces de détente pour les usagers du Metronom.

Quelles ont été vos inspirations ?

Nous nous sommes inspirés de l'existant. Le caractère très graphique de la tour nous a inspiré dans notre façon d'imaginer l'expression de la façade qui va rejoindre les deux pignons sur la rue Claude Bernard et la rue Malus. Nous souhaitions également préserver la lecture de la tour sans la transformer, c'est une intervention assez modeste sur l'architecture de la tour car nous tenions à en respecter le vocabulaire architectural.

Que pensez-vous que le projet va apporter au quartier Saint-Sauveur ?

Le quartier Saint-Sauveur est un quartier idéal pour y installer des bureaux, c'est un quartier en pleine mutation grâce à l'arrivée future de Metronom et de tous les projets alentours. Nous défendons le principe de densité en milieu urbain. Elle doit cependant respecter un équilibre intelligent entre emprises bâties et non bâties. C'est là tout l'intérêt de la densification en hauteur, celui de libérer le sol

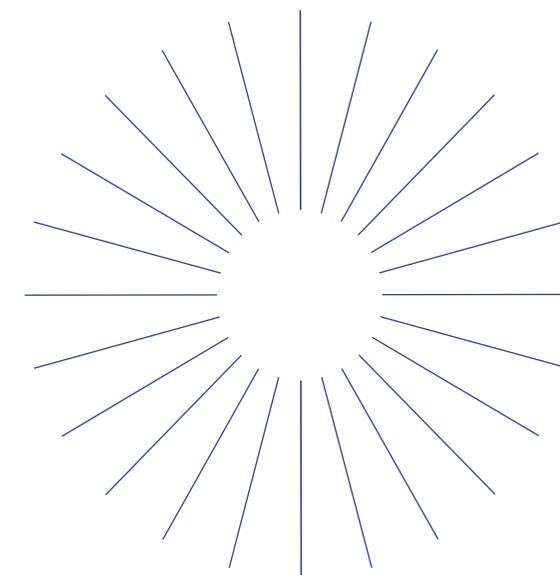
afin d'étendre l'espace public, esplanades, parcs et places, ces espaces qui accueillent l'animation qui fait l'attrait de la ville.

La densité permet en outre de limiter l'étalement urbain et de mieux exploiter les coûteuses infrastructures de voiries et de réseaux.

« Invitation, voilà le terme qui guide notre approche du projet. »

Selon vous, quel rôle joue l'architecture dans la société aujourd'hui ?

L'architecte a une éminente responsabilité, un rôle d'utilité publique qu'il faut assumer avec engagement et modestie. Dans un monde qui tend à plusieurs égards à la distanciation, le rôle de l'architecte consiste à favoriser le rapprochement. Il porte une responsabilité à caractère social et doit concevoir des espaces idéalement adaptés aux usages programmés et au-delà, des espaces qui forment un cadre de vie, un paysage propice à l'épanouissement de chacun. Nos projets nous engagent mais ils engagent plus encore ceux qui vont vivre avec pendant des années. Il faut donc trouver le moyen de leur appropriation

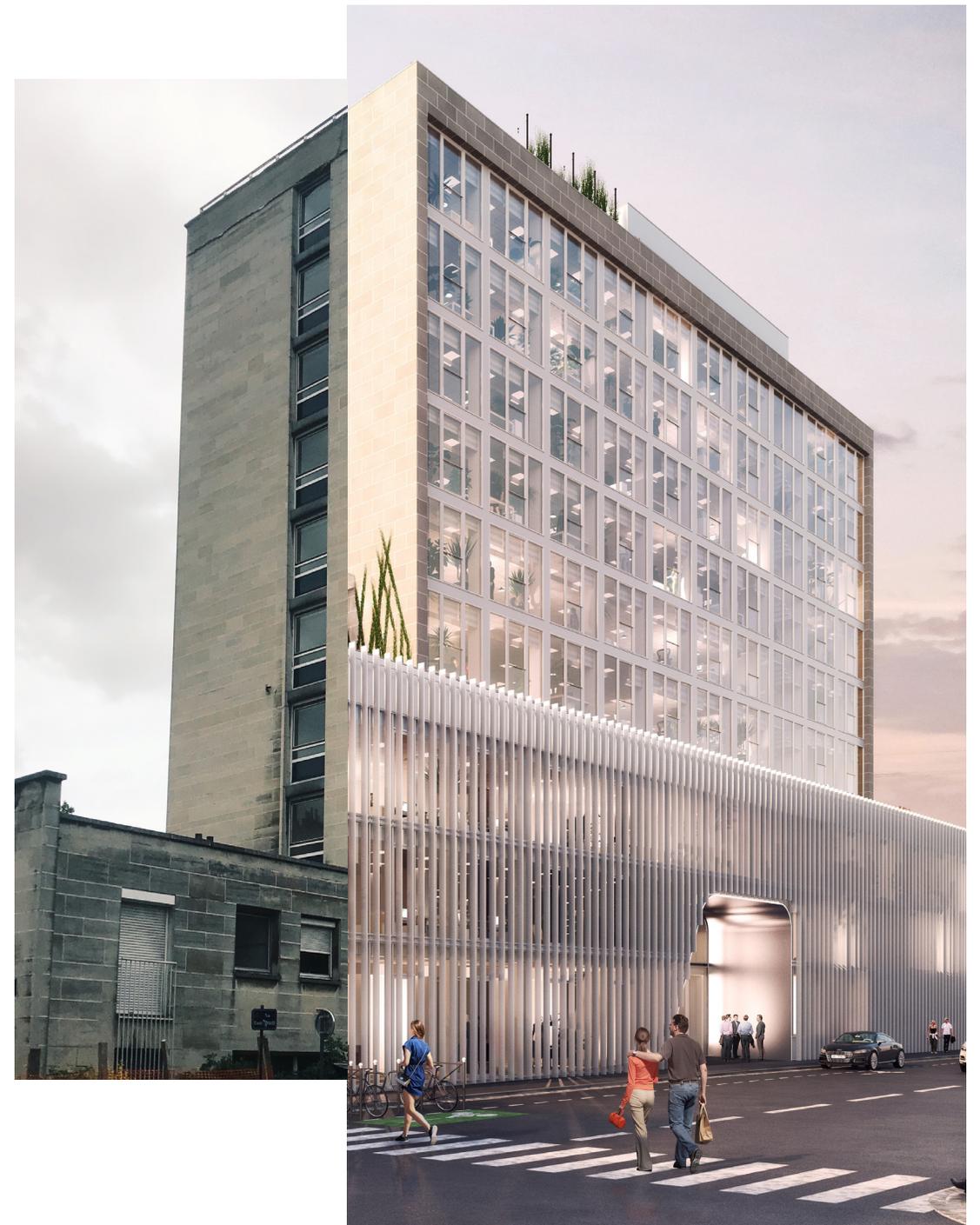


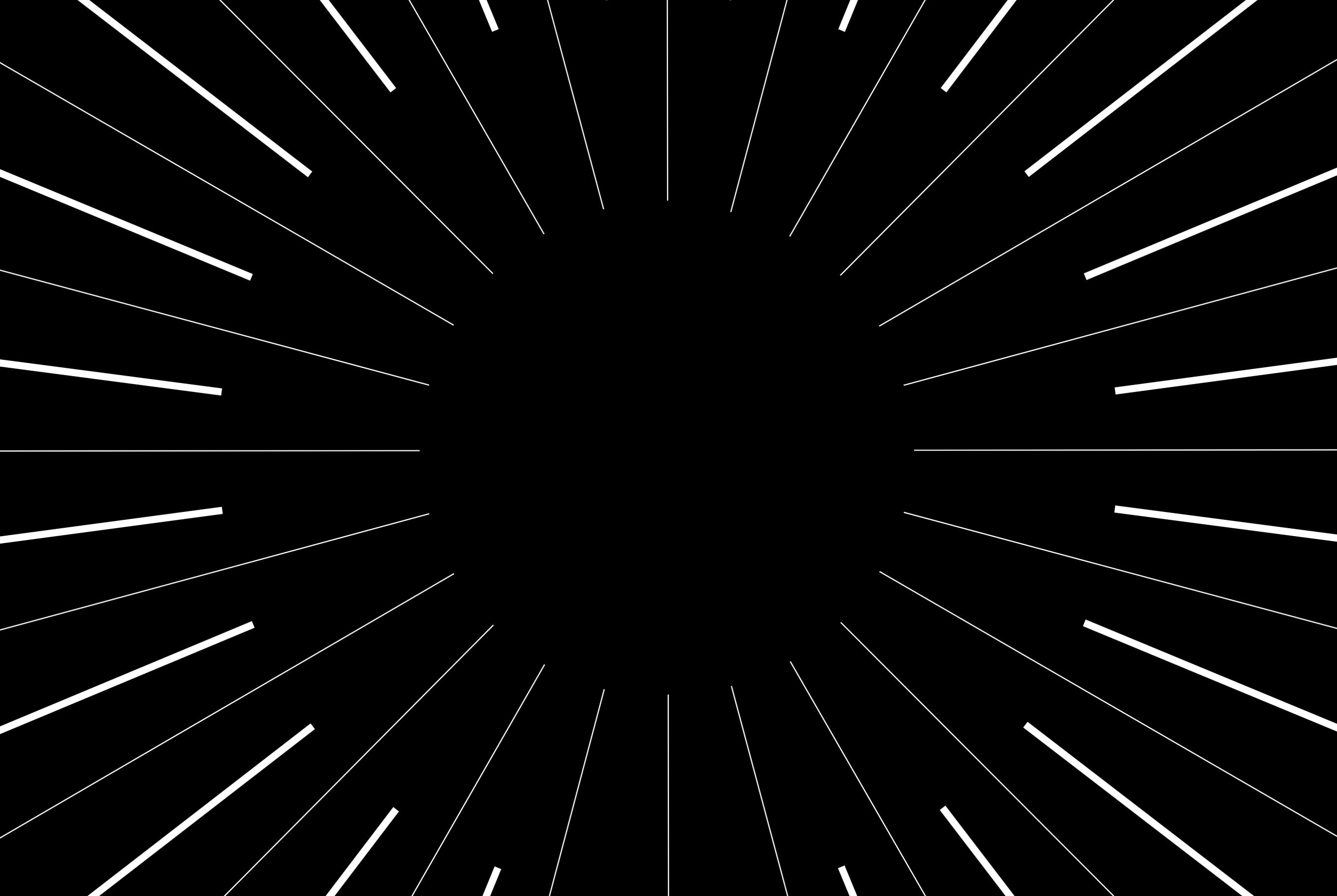


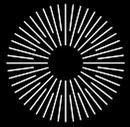
UNE RÉHABILITATION D'ENVERGURE

Véritable défi architectural, le projet prévoit de reconstituer une large partie de son cœur d'îlot. En préservant la tour existante de dix étages et en venant s'asseoir sur une construction neuve, celui-ci s'en trouve redessiné pour davantage de cohérence urbaine et d'espaces végétalisés. La grande échelle de la tour - seul édifice de cette hauteur au sein du quartier - offre des vues inédites de ses étages. Le roof-top, aménagé en R+10,

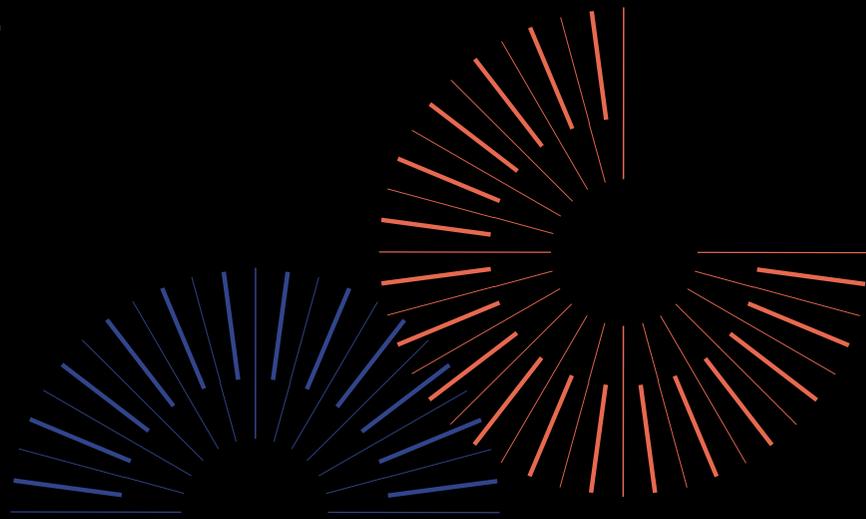
donne à voir sur l'ensemble de la ville de Lille et notamment son fameux beffroi. L'immeuble existant est sublimé par la construction d'un socle de trois niveaux venant asseoir la tour et lui offrir une silhouette équilibrée. De ce bâtiment en ruban nouvellement créé semble jaillir la tour et ses dix étages. Agrémenté de toits terrasses et de larges espaces extérieurs, cet ensemble offre une qualité d'usage optimale pour ses occupants.





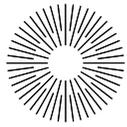


ADOPTER LES CODES DE L'HÔTELLERIE



Ces interviews croisent les points de vue de deux brokers spécialisés dans la commercialisation d'espaces de bureau. Interview de *Xavier Delecroix*, de BNP Paribas Real Estate.





On parle beaucoup du « bureau de demain » : que vous évoque cette notion ? Comment le définiriez-vous ?

Il tend selon moi à adopter les codes du monde de l'hôtellerie. On va demander aux bureaux un maximum d'agilité, un maximum de services et un maximum d'ouvertures sur le monde extérieur. Le parc tertiaire exclusivement composé de bureaux et sans service ou avec des services exclusifs réservés au parc, je pense que c'est fini. Cette évolution du bureau de demain réside dans une première composante : l'environnement, qui doit être qualitatif, avec des services et des commerces. Comme quand vous choisissez un hôtel pour un week-end découverte, vous allez regarder dans quel quartier il se situe, où vous allez vous restaurer, et être séduit tant par l'offre servicielle que par sa facilité d'accès. Les entreprises ont désormais cette réflexion, ils ne se focalisent pas uniquement sur le nombre de mètres carrés mais également sur les services à proximité et l'accessibilité. Au-delà de l'environnement extérieur, la deuxième composante du bureau de demain réside dans les services internes cette fois-ci. Là aussi, on peut faire l'analogie avec l'hôtellerie, où l'on regarde souvent les prestations proposées (piscine, spa, bar, salle de sport). Enfin, dans le choix d'un hôtel, on porte attention également à la qualité des prestations (climatisation, décoration, restauration, empreinte écologique). La qualité de l'immeuble est beaucoup plus observée qu'il y a quelques années, où seul l'emplacement comptait. Pour résumer, le bureau de demain, c'est trois critères : ce qu'il y a autour, et comment on y accède, ce qu'il y a dedans et sa qualité d'usage.

« La qualité de l'immeuble est beaucoup plus observée qu'il y a quelques années, où seul l'emplacement comptait. »

En quoi Metronom répond à ces nouvelles attentes ?

La tendance, c'est qu'on consomme moins, mais mieux. Acheter ou louer un peu moins de mètres carrés (avec le télétravail en plein essor qui plus est) mais plus qualitatif. Metronom répond justement à cette préoccupation ! Il répond en effet aux trois critères cités plus haut. Typiquement, si je dois conseiller à un touriste où il doit se loger quand il vient à Lille, je dirais volontiers dans le quartier Saint-Sauveur. L'environnement est très plaisant, assez vert et riche en services variés. Par ailleurs, le second critère de services a été anticipé par Becity en proposant un socle actif complété par le rooftop. Et pour la qualité, au-delà des nombreux espaces verts offerts par les terrasses, un soin particulier a été apporté aux labels et à la qualité des prestations. Nous sommes vraiment sur l'immeuble de bureau de demain, dans un quartier qui n'est pas aujourd'hui une référence tertiaire mais qui a tout pour le devenir, ce qui offre une belle mixité.

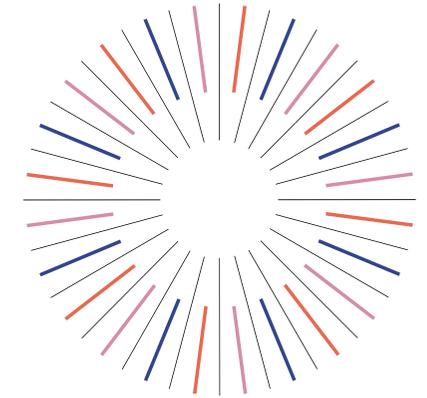
Quelles sont les principales qualités de Metronom selon vous ?

Son emplacement dans un quartier d'avenir. Il possède aussi une bonne granulométrie, c'est-à-dire une divisibilité facile des surfaces permettant de répondre à différents besoins. Le bâtiment pourra ainsi être un immeuble siège ou être divisé pour accueillir plusieurs sociétés. Ses grands plateaux, jusqu'à 1.500 mètres carrés sur le socle, sont commercialement très intéressants, en offrant une réelle agilité d'occupation. Par ailleurs, c'est un site fortement identitaire, où vous allez retrouver avec plaisir vos collègues lors de moments d'échanges, de convivialité, de création. A l'heure du télétravail, il est important de réduire la différence de qualité entre lieu de travail, parfois austère, et lieu de vie, toujours confortable. Metronom fait une bonne transition entre le monde du travail et celui de l'habitat, avec des bureaux moins aseptisés. C'est un bâtiment qui a une âme dont pourront bénéficier ses occupants.

En quoi installer ses bureaux dans le quartier Saint-Sauveur, ce qui diffère des grands espaces tertiaires, peut être un avantage ?

L'avantage de Metronom c'est qu'il touche tant à Euraille qu'à Lille-Centre. C'est un avantage puisque une implantation en centre-ville peut parfois être compliquée en termes d'accès notamment. C'est un quartier chaleureux avec de nombreux services. On retrouve les avantages d'une vie de quartier animé tout en étant proche des gares, et accessible facilement, même en voiture. C'est un bon compromis, qui peut attirer un siège mais aussi des start-up, tout type de salariés finalement !

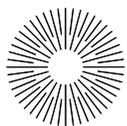
« Metronom est un site fortement identitaire, où vous allez retrouver avec plaisir vos collègues lors de moments d'échanges, de convivialité, de création. »



Quel est selon vous le bâtiment de bureau idéal ?

Un résumé de tout ce que l'on vient de se dire ! Il faut qu'il soit accessible par différents moyens, animé à l'extérieur et qualitatif à l'intérieur. Un doux mélange de performances écologiques, économiques et de confort de vie. Faire un bel immeuble écologique ne suffit pas, il faut aussi qu'il soit rationnel dans son occupation et qu'il réponde aux besoins des salariés.





UN IMMEUBLE TOURNÉ VERS L'USAGE

Interview de Patrick Duez,
directeur régional CBRE.

On parle beaucoup du « bureau de demain » : que vous évoque cette notion ? Comment le définiriez-vous ?

On parle à juste titre de flexibilité et de connectivité pour les bureaux de demain. Mais dans les faits, les bureaux devront être plus que jamais des « pôles d'attractivité » qui permettront aux collaborateurs de multiplier les échanges, d'être créatifs et de gagner en efficacité. C'est l'aspect RH qui nous semble le plus important dans cette notion, d'autant plus dans le contexte actuel. Il va falloir donner l'envie aux collaborateurs de revenir travailler au bureau et pour cela, il faut proposer un outil de travail adapté à leurs attentes. Certaines tendances actuelles vont s'affirmer, comme le flex office, car elles répondent

parfaitement aux enjeux sanitaires notamment. La flexibilité est un élément clé de ce nouveau bureau. Le bureau de demain est un outil pluriel : outil RH, pour attirer les talents et les conserver ; outil technique, par sa modulabilité et sa connectivité ; et enfin un outil économique et financier, qui doit permettre la maîtrise des coûts.

« C'est l'aspect RH qui nous semble le plus important dans cette notion, d'autant plus dans le contexte actuel. »

En quoi Metronom répond à ces nouvelles attentes ?

Metronom sera un lieu de vie. Il sera adapté pour répondre aux attentes des collaborateurs tout au long de la journée. Les espaces sont connectés, orientés vers les services et le bien être des occupants. Ils sont aussi modulables, ce qui veut dire qu'ils amènent à des usages différents. Par exemple, le rooftop au dernier étage peut être un lieu de convivialité, de réunion, d'échanges, de partage d'idées, pour les clients, pour les utilisateurs. C'est un immeuble capable d'évoluer tout au long de la journée et de s'adapter à chaque utilisateur. Une autre attente à laquelle répond Metronom, c'est la facilité d'accessibilité au bureau. Metronom a cet avantage d'être situé dans le quartier Saint-Sauveur et ainsi de profiter de nombreux moyens de transport (vélo, métro, bus, proches des gares etc). Enfin, Metronom est un immeuble d'envergure, facile à identifier et à visualiser. Le collaborateur pourra rapidement s'adapter à cet univers, s'accaparer cet outil de travail qu'il considérera comme un lieu de vie.

« C'est un immeuble capable d'évoluer tout au long de la journée et de s'adapter à chaque utilisateur. »

Quelles sont les principales qualités de Metronom selon vous ?

C'est un immeuble qui a été pensé pour être non seulement un très bel outil de travail avec une signature architecturale forte, mais également pour être adapté à une grande diversité d'utilisateurs. Le projet Metronom proposera des surfaces en ligne avec les attentes du marché, des grands groupes aux PME. De plus, il a été pensé de manière à répondre aux standards nationaux et internationaux, ce qui est nécessaire aujourd'hui pour satisfaire investisseurs et collaborateurs. Les labels, environnementaux et d'utilisation, sont aussi très observés. Metronom, en visant les trois certifications Well, Breeam et Wired Score, répond aussi à ces nouvelles préoccupations.

En quoi installer ses bureaux dans le quartier Saint-Sauveur, ce qui diffère des grands espaces tertiaires de la région, peut être un avantage ?

En tant que commercialisateur, nous constatons souvent que de nombreuses sociétés sont attachées au maintien de leur activité en centre-ville, mais peinent à déménager faute d'offre disponible répondant à leurs critères de recherche. Metronom offre aujourd'hui une opportunité rare de pouvoir bénéficier des services du centre-ville, dans un quartier identifié et reconnu pour sa bonne qualité de vie. Le quartier Saint-Sauveur, en plein développement, sera bientôt un nouvel éco-quartier qui fera la liaison entre Euralille 2 et le centre-ville de Lille. De plus, sa localisation est excellente car il est connecté au métro, proche des gares et des grands axes routiers. Aujourd'hui, beaucoup d'entreprises recherchent la centralité, pour permettre aux collaborateurs de venir facilement au bureau. Metronom est tout simplement au bon endroit avant les autres. Généralement, ce type d'immeuble se situe plutôt dans des quartiers d'affaires.

« Metronom offre aujourd'hui une opportunité rare de pouvoir bénéficier des services du centre-ville, dans un quartier identifié et reconnu pour sa bonne qualité de vie. »

Quel est selon vous le bâtiment de bureau idéal ?

C'est un immeuble résolument tourné vers l'usage. Ce n'est plus aux utilisateurs de s'adapter à l'immeuble mais bien à l'immeuble de s'adapter et répondre aux besoins de chaque occupant. Il y a d'une part, des fondamentaux à suivre. Et d'autre part, si on veut chercher plus de performance, il faut exploiter d'autres aspects du bureau, comme une offre servicielle supplémentaire, qui assure le bien-être des collaborateurs ou encore une architecture plaisante et identitaire.

LE MOT DU PRÉSIDENT



«Le Groupe BECI offre par cette réalisation une nouvelle démonstration de son savoir-faire en matière de projets complexes et urbains. En conservant l'existant et en venant lui adjoindre des éléments neufs, le projet vient reconstituer un cœur d'îlot afin de lui apporter davantage de cohérence urbaine et de qualité d'usage. La nature y retrouve également sa place au bénéfice des futurs usagers mais également des riverains qui apprécieront la vue sur un cœur d'îlot végétalisé.

Au delà de ses aspects architecturaux, ce projet offre également une qualité d'usage unique pour ses futurs occupants tant par son organisation, la qualité de ses aménagements que par la richesse grandissante de ce formidable quartier du Parc Jean-Baptiste Lebas. 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. En venant travailler au sein de Metronom, on profite tout autant de ses espaces de travail confortables et modulables, de ses espaces partagés que de l'offre culturelle, gastronomique et événementielle du quartier. Vivre au sein de Metronom c'est vivre l'expérience de la ville !»

Maurice-Jean Zwertvaegher
Président du Groupe BECI

MĒTRONŌM

ARCHITECTURE WITH PURPOSE

Crédits photo
Register / Unsplash

3D et modélisation
Vertex

CONCEPTION : AGENCE **LA FOULE**

