





**#1 Contexte**

.....p.3 à 10

**#2 Projet**

.....p.11 à 18

**#3 Environnement**

.....p.19 à 24

## Rayonnez !

*Un prisme permet de décomposer la lumière. On y voit alors apparaître toutes ses composantes, qui, assemblées les unes aux autres forment une unité essentielle.*

*Le Prisme, cet espace de bureaux unique, a les mêmes attributs. Tout est présent pour créer un lieu de performance et de bien-être idéal. Le bureau s'efface, par sa complétude, pour laisser place à la plus importante des composantes : **l'humain.***

*Ce lieu ne sortira de l'ombre que par les femmes et les hommes qui le rendront vivant. A la rencontre de ses usagers, ce prisme transparent prendra alors toutes ses couleurs. La gamme est entière, **il ne vous reste plus qu'à rayonner.***





# #01

## EIFFAGE IMMOBILIER : le tertiaire, des enjeux sérieux.

Les challenges liés au secteur tertiaire sont de taille. De taille à nous motiver, à nous dépasser, à transformer ces défis en formidables opportunités. Nous avons à coeur d'observer, d'analyser, d'anticiper afin que nos ambitions pour le bureau de demain soient nos constructions d'aujourd'hui.

### Un ADN unique

Notre appartenance à la maison mère Eiffage Construction nous offre une identité rare, qui mêle subtilement deux savoir-faire :

#### la construction et la promotion.

Ce modèle de promoteur-constructeur unique en France, qui nous offre un champ d'intervention large, nous rend fier.

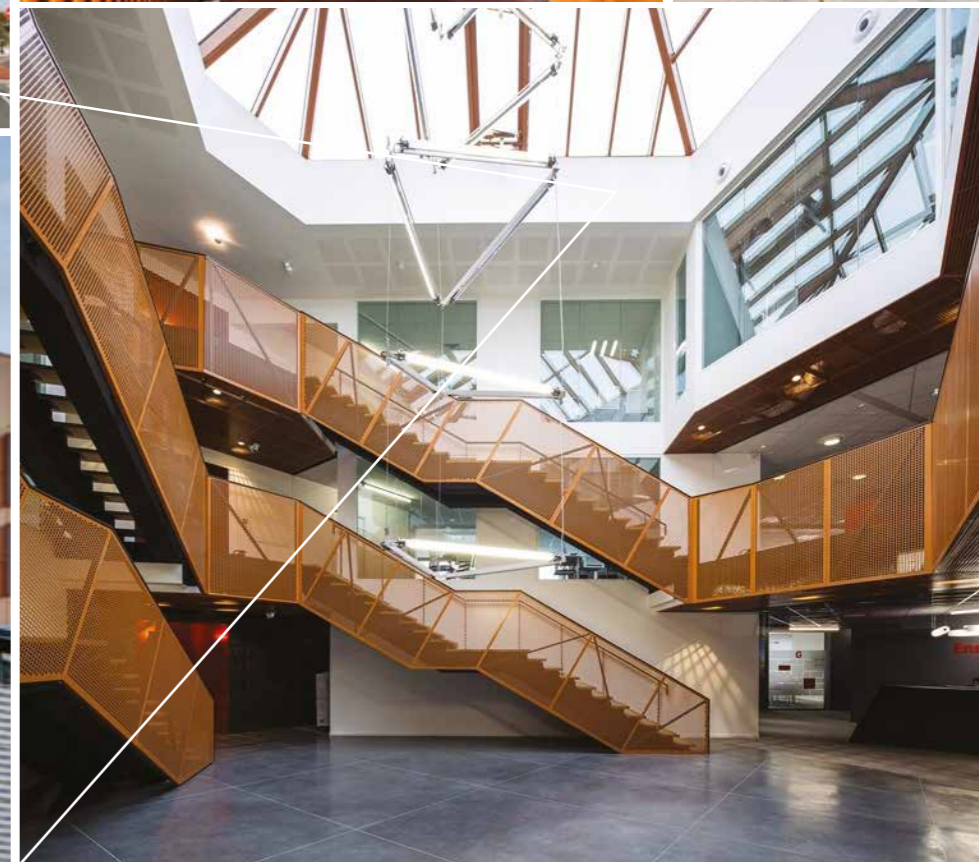
### S'inspirer des codes de l'immobilier du confort

Notre savoir-faire diversifié, passant de l'habitat à l'hôtellerie, nous permet une vision globale et une expertise complète de l'immobilier. Cette transversalité est encore plus précieuse aujourd'hui, à une époque où le tertiaire est justement en train de s'inspirer de ces univers, qui placent en priorité le bien-être des usagers.

Le bureau se doit de proposer des services haut-de-gamme, garantissant un quotidien de travail agréable.

### Le bureau, un lieu de vie

Il est maintenant question de flexibilité. Nous proposons des espaces modulaires et ergonomiques. Nos bureaux doivent s'adapter aux nouveaux usages et modes de vie de nos occupants, et non l'inverse.







## LE MOT DU DIRECTEUR OPÉRATIONNEL NORD-PAS-DE-CALAIS

« Ce programme, comme chaque programme réalisé par le groupe Eiffage, a été développé sous le prisme d'un sujet majeur pour nous : **l'empreinte carbone**. Depuis plusieurs années maintenant, nous avons établi une stratégie bas carbone, articulée autour de deux grands objectifs : **la réduction des émissions en interne et le développement en externe d'offres bas carbone**.

Pour être légitime sur la question, il nous semble logique d'être exemplaire sur nos propres émissions, dans nos déplacements, nos consommations ou encore nos productions. De plus, nous nous engageons à être acteur de l'économie bas carbone. D'une part, en travaillant avec des fournisseurs parties prenantes de cette mutation écologique, d'autre part en proposant à nos clients des solutions alternatives et avantageuses sur le plan environnemental.

**Prisme** est une nouvelle composante de cet engagement pour l'avenir. **Ce programme tertiaire respecte évidemment toutes les dernières normes environnementales et va au-delà, en répondant aux critères les plus exigeants de labels reconnus dans la construction.**



### Nature et environnement

La question climatique est maintenant une priorité du quotidien dans nos réflexions de construction. Nos immeubles de bureaux anticipent les normes et labels environnementaux les plus exigeants.

LABEL  
E2C1

BREEAM  
VERY GOOD

Un label pour contribuer à la lutte contre le changement climatique pour la construction neuve

- Déploiement de bâtiments à faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie, de la conception à la démolition.

Un label pour la qualité environnementale et pour le bien-être des usagers

- Gestion des déchets et des pollutions
- Utilisation de matériaux durables et/ou recyclables
- Favorisation des transports en commun et des déplacements doux
- Valorisation de la santé et du confort au travail



# #01 ENTRONS DANS UNE NOUVELLE ÈRE.

Avant, tout était question de localisation.  
Le meilleur bureau était le mieux placé.

## Point.

Aujourd'hui, un seul mot ne peut pas englober toutes  
les attentes liées au domaine tertiaire. Ce n'est plus si simple.  
De nouvelles exigences s'imposent.

### Nouvelle maîtrise du temps

La flexibilité est sûrement devenu le nouveau terme essentiel. Proposer des services flexibles, cela peut passer par exemple par un assouplissement des horaires de travail ou par la possibilité de télétravailler. Impossible de faire autrement au printemps dernier, cette façon de travailler a su faire ses preuves. Le temps, denrée précieuse, est alors optimisé : plus de transport, capacité de rester concentré plus longtemps sur une tâche, réductions des réunions etc.

**Conséquence :** plus de temps pour sa vie personnelle, qui est maintenant indissociable de la vie professionnelle. Même si cette pratique a de nombreux avantages, les interactions sociales sur le lieu de travail restent indispensables.

### Nouvelle approche du vivre ensemble

L'entreprise est maintenant vue comme une destination, un endroit vecteur de lien social. L'ambiance de travail est le premier facteur de bien-être au travail. Le bureau devient donc un lieu de convivialité et de productivité, où les échanges permettent réflexion et créativité. Contrairement à chez eux, les salariés désirent y retrouver des espaces d'échanges comme d'hyper concentration. Des espaces prévus pour une performance optimale.

### Nouvelle vision du bureau en tant que lieu

Ces nouveaux espaces entrent dans une logique globale de réaménagement du bureau. Les occupants veulent moins de mètres carrés mais des mètres carrés plus ingénieux. Cela passe par l'augmentation des espaces de convivialité et la réduction des bureaux individuels. Le flex-office, le fait de ne plus avoir son propre bureau, prend tout son sens dans cette nouvelle époque.

### Nouvelle appréhension de l'espace

**"L'IDÉE DE PLACER 7 000 PERSONNES  
DANS UN IMMEUBLE  
APPARTIENT PEUT-ÊTRE  
AU PASSÉ".**

Cette phrase de Jes Staley, CEO de la banque Barclays, résume bien la transformation géographique du bureau. L'entreprise tend à ne plus être un, mais multiples. Le salarié aura le choix, selon son besoin, entre plusieurs espaces de travail : le siège social, vitrine ultra tendance, les bureaux plus confortables ou encore des tiers-lieux, comme les espaces de co-working. Ces lieux se retrouvent également de plus en plus décentralisés, notamment pour faciliter l'accès aux usagers et pour quitter les centres d'affaires parfois un peu fades.



**L'IMMEUBLE DE BUREAU EST LOIN D'ÊTRE UNE ESPÈCE EN VOIE DE DISPARITION, COMME L'ÉPOQUE ACTUELLE POURRAIT NOUS LE FAIRE PENSER. IL EST PLUTÔT EN COURS DE MUTATION POUR S'ADAPTER AUX NOUVEAUX BESOINS.**

**SA VOCATION SERA SOCIALE, SON APPARENCE SERA HYBRIDE, SON RÔLE RESTERA MAJEUR.**

Le taux d'occupation d'un bureau individuel dans le secteur tertiaire est estimé entre

**50 & 60%**

ce qui est assez peu et appelle à penser à de nouvelles configurations (BNP)

**84%**

DES RÉPONDANTS ATTENDENT DE LEUR MANAGER QU'IL REPENSE LES RÔLES DE L'IMMEUBLE PHYSIQUE (BNP PARIBAS)

**62%**

DES SALARIÉS VOIENT DANS LA FLEXIBILITÉ UN LEVIER D'ACTION IMPORTANT POUR AMÉLIORER LEUR CADRE DE TRAVAIL (COVIVIO)

**16%**

DES RÉPONDANTS SE DISENT PRÊTS À TRAVAILLER UNIQUEMENT À DISTANCE (BNP PARIBAS)

DES SALARIÉS ATTENDENT LE DÉVELOPPEMENT DE SOLUTIONS ALTERNATIVES (COMME LE COWORKING) AUX ESPACES TRADITIONNELS (COVIVIO)

**46%**

DES DIRIGEANTS DÉCLARENT VOULOIR RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS POUR FAIRE BOUGER LEUR IMMOBILIER (COVIVIO)

**70%**



**#01**

**LE TERTIAIRE EN CHIFFRES :**



# #02

## LE PROJET

C'est au coeur d'un nouveau quartier économique, à Croix, que s'installe Prisme. Prisme, c'est plus de **8000m<sup>2</sup>** de bureaux divisés en **4 bâtiments** de faible hauteur, disposés en îlot. L'espace qui les sépare crée alors un jardin aménagé pour le bien-être des usagers.

### PRISME, UN FIL ROUGE ARCHITECTURAL

Pour respecter l'environnement alentour, les quatre édifices ne dépassent pas le R+3. Dans cette logique de légèreté visuelle, l'architecture reste simple et élégante.

Les lignes épurées offrent quelques décalages de volume, qui lui donnent un certain caractère et qui créent des espaces extérieurs. Les matériaux utilisés, tels le bois et le métal, sont nobles et durables. Grâce à ces teintes sobres, les 4 bâtiments se fondent parfaitement dans l'environnement.

Les façades largement vitrées offrent une multitude d'entrées naturelles de la lumière et une vue dégagée depuis les bureaux vers l'extérieur. Le langage architectural reste volontairement modeste pour mettre la lumière sur l'écrin végétal alentour.



## LE MOT DE L'ARCHITECTE

### GBL ARCHITECTES

Le site de la rue du Creusot constitue une occasion unique de créer un véritable jardin ouvert dans lequel s'implantent les **4 bâtiments de bureaux, judicieusement répartis**, avec une volonté d'harmonisation des liens entre le quartier résidentiel, les bâtiments d'activités situés à proximité et notre projet.

L'organisation urbaine proposée permet d'éviter les croisements entre les flux piétons et automobiles en positionnant les voiries en périphérie du site. Le cadre de travail est agrémenté d'un jardin imaginé en espace de détente, de liaison et de convivialité.

L'architecture du projet prend sa force dans les lignes épurées jouant sur une modénature de châssis verticaux associés à une vêtue métallique et d'un parement bois. Quelques décalages de volumes offrent des terrasses bien orientées et créent une dynamique architecturale. Chaque entité est tramée permettant d'aménager des espaces de bureaux ouverts ou fermés afin de garder la plus **grande flexibilité et modularité possible**. La conception compacte et efficace du projet permet de réduire les circulations et d'offrir des vues sur l'extérieur et des entrées généreuses de lumière naturelle dans l'ensemble du projet.

L'enveloppe haute performance de la construction permet de profiter pleinement d'apports solaires, de contrôler la température, l'hygrométrie des locaux et de produire une énergie propre tout en préservant la flexibilité des espaces de travail et le confort des usagers. Des espaces de détente et de rencontre généreux feront de ce lieu une adresse unique pour un projet tertiaire innovant **labellisé BREEAM Very Good**.

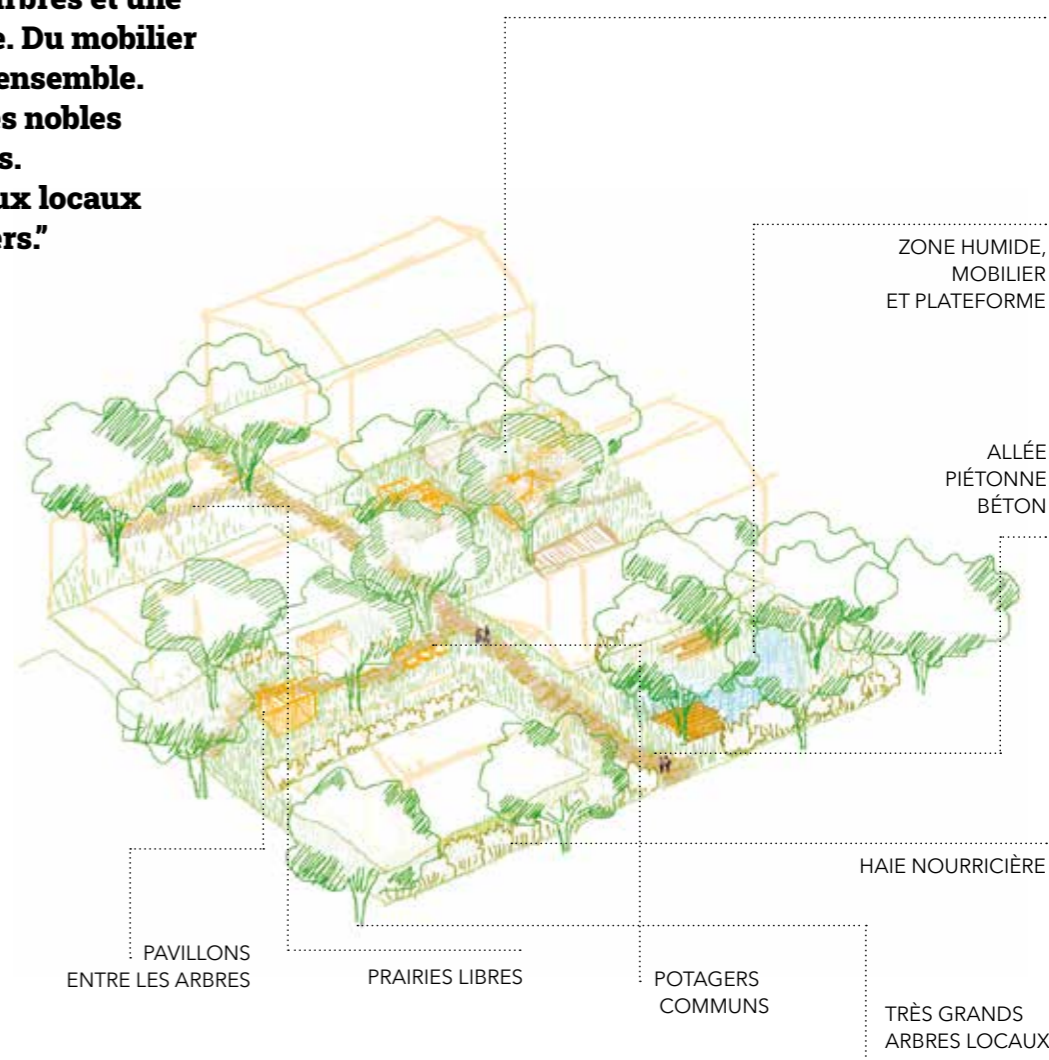






**«L'évasion  
par le végétal.  
De grands arbres et une  
prairie libre. Du mobilier  
pour vivre ensemble.  
Les matières nobles  
et naturelles.  
Des végétaux locaux  
et nourriciers.»**

SALONS  
DANS  
LE JARDIN



**PRISME, LE VERT À L'HONNEUR**

Un des charmes évidents de cet espace de bureaux réside dans son aménagement paysager. Presque la moitié de la superficie du projet est dédiée à la création d'un espace vert enchanteur. L'articulation des quatre bâtisses offre au lieu une multitude de zones extérieures à exploiter.

Le lieu existant étant très pauvre en végétation tout l'espace paysager était à penser. Ainsi, une multitude d'arbres, d'arbustes, de haies ou d'autres fleurs sera implantée. Les végétaux choisis sont principalement locaux et adaptés au contexte du projet. Les hauteurs différent, les espèces s'additionnent pour habiller le lieu et créer des délimitations naturelles entre les espaces. Cette diversité favorise la création d'habitat et de nourriture naturels pour la faune locale (oiseaux et insectes). Pour renforcer le caractère écologique, des refuges en bois mort seront installés dans les haies, lieu de nidification des abeilles et des nichoirs seront placés un peu partout sur le terrain.

Toutes ces installations seront enseignées aux usagers grâce à des panneaux explicatifs. Autre mesure écologique, l'eau pluviale est tamponnée afin de réguler le rejet et formera alors en cas d'excédent de bucoliques marais. Pour ne pas déranger ce parc paysager, le parking est construit en périphérie des bâtiments, laissant l'espace central libre. Les places sont en pavé joint vert pour prolonger visuellement le jardin intérieur.

**Enfin,**  
*l'aménagement de l'espace extérieur prévoit de nombreuses infrastructures qui contribuent au bien-être des occupants :  
boulodrome, espaces de repos ou encore un potager, qui en font un lieu de travail unique.*



CORNUS SANGUINEA

EUONYMUS EUROPAEUS

PRUNUS AVIUM

TILIA CORDATA

ACER PSEUDOPLATANUS

CRATAEGUS MONOGUNA

LIGUSTRUM VULGARE

QUERCUS ROBUR



## PRISME, VOIR LA VIE EN ROSE

L'aménagement global du projet permet la création de **véritables espaces de détente et de rencontre**. L'extérieur sera une place vivante où les usagers pourront partager des moments agréables ou se retrouver seuls au calme dans un coin plus isolé. **L'extérieur s'invite même directement dans les espaces de bureaux, où chacun d'eux jouit d'un balcon ou d'une terrasse**. Ces espaces extérieurs sont végétalisés afin d'animer les façades et de créer une séparation naturelle entre les locaux.

Les bureaux eux-mêmes contribuent pleinement au confort des usagers. **Les plateaux ont été aménagés dans une logique actuelle de flexibilité et de modularité**. Les espaces peuvent être ouverts ou cloisonnés, point essentiel pour les entreprises de nos jours.

Ajoutés à cela de nombreux équipements pour favoriser l'efficacité professionnelle, comme l'installation de la fibre optique, et le bien-être personnel avec des douches pour favoriser la pratique sportive.

Prisme, à l'image de son aménagement paysager durable, se veut écologique. La mobilité douce est favorisée par la présence de deux locaux vélo, d'un arrêt de métro à quelques minutes à pied ou encore de la gare SNCF de Croix-Wasquehal juste à côté, des bornes de chargement seront également mises en place.

L'enveloppe haute performance de la construction permet de **profiter d'apports solaires gratuits et de contrôler la température** par exemple.

Ces engagements se concrétisent par l'obtention de deux certifications : **BREEAM very good et le label E2C1**.





**75%**

DES FENÊTRES  
PERMETTENT  
D'OBSERVER  
LA NATURE  
ENVIRONNANTE.

**14 024 M<sup>2</sup>**  
DE SUPERFICIE  
TOTALE

**8000 M<sup>2</sup>**  
DE BUREAUX

**1**  
ARBRE  
POUR 4 PLACES  
DE STATIONNEMENT

**2**

LOCAUX  
VÉLO

**200**

PLACES DE PARKING

+ DE

**70%**

DES ESPÈCES  
VÉGÉTALES IMPLANTÉES  
SONT LOCALES

ACCÈS PRINCIPAUX  
AU SITE

**2**

JUSQU'À

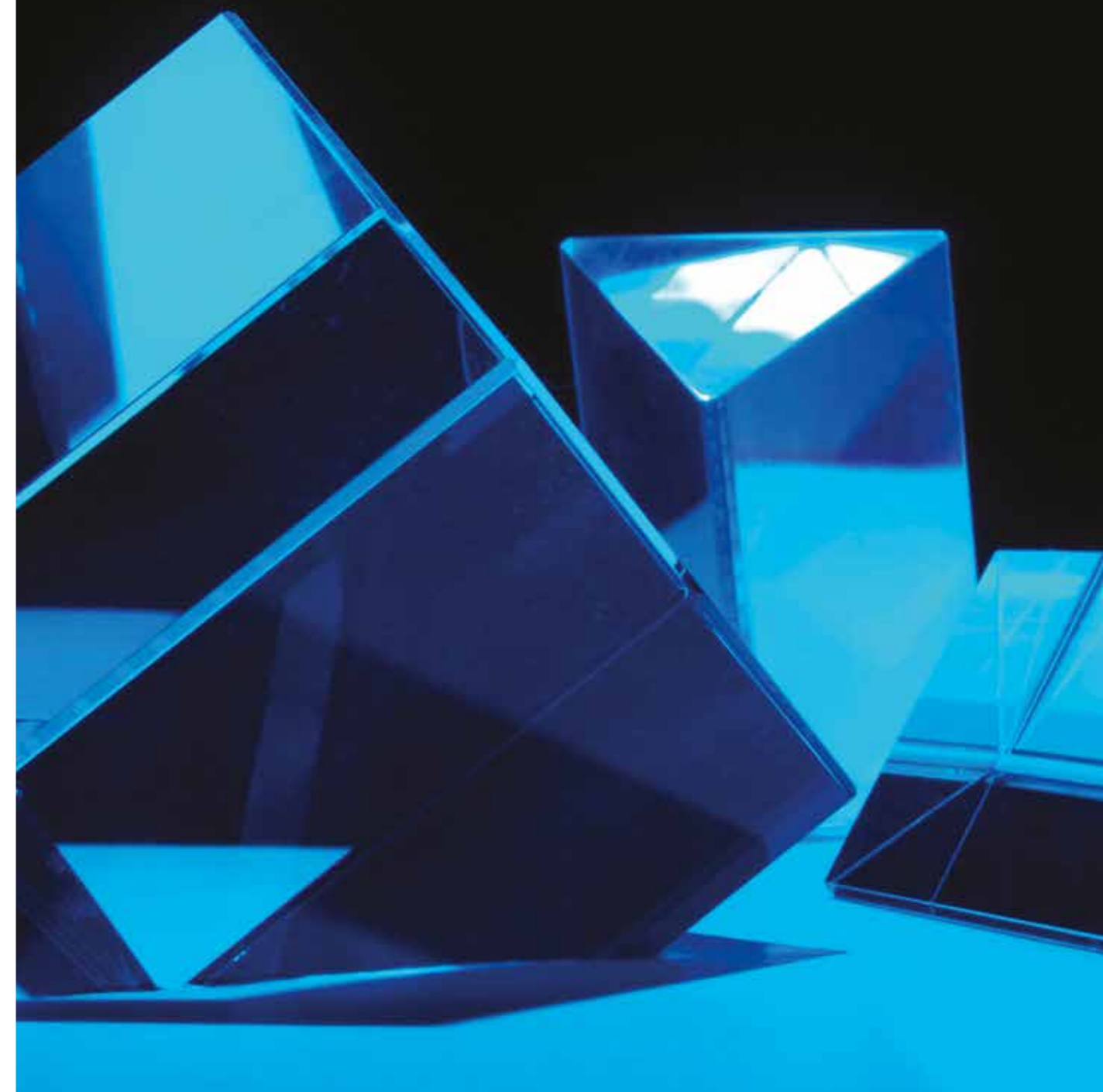
**300**

OCCUPANTS  
PAR BÂTIMENT

**LA GAMME EST ENTIÈRE,  
IL NE VOUS RESTE PLUS  
QU'À RAYONNER.**

**#02**

**LE PROJET  
EN CHIFFRES**





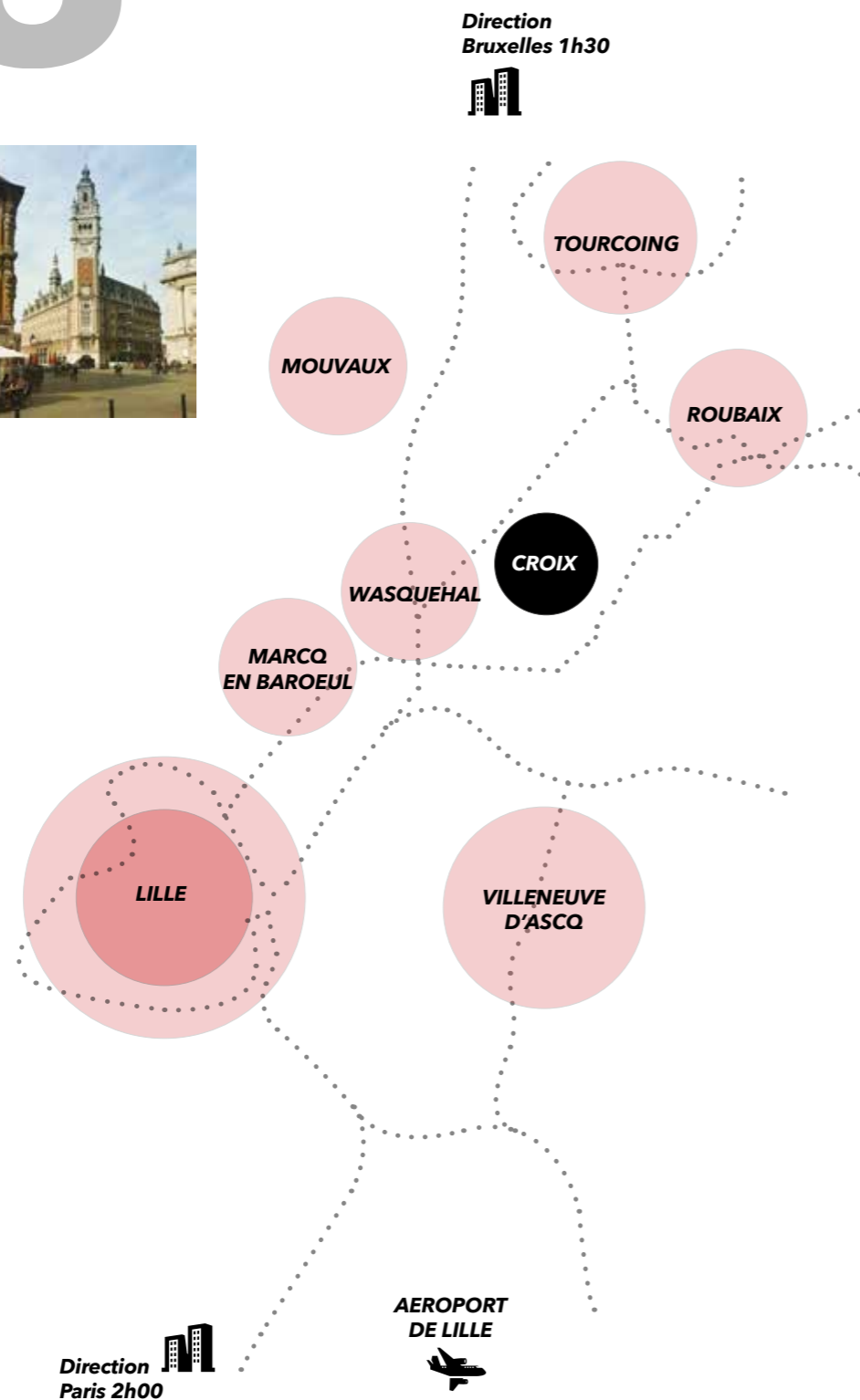
# #03

03

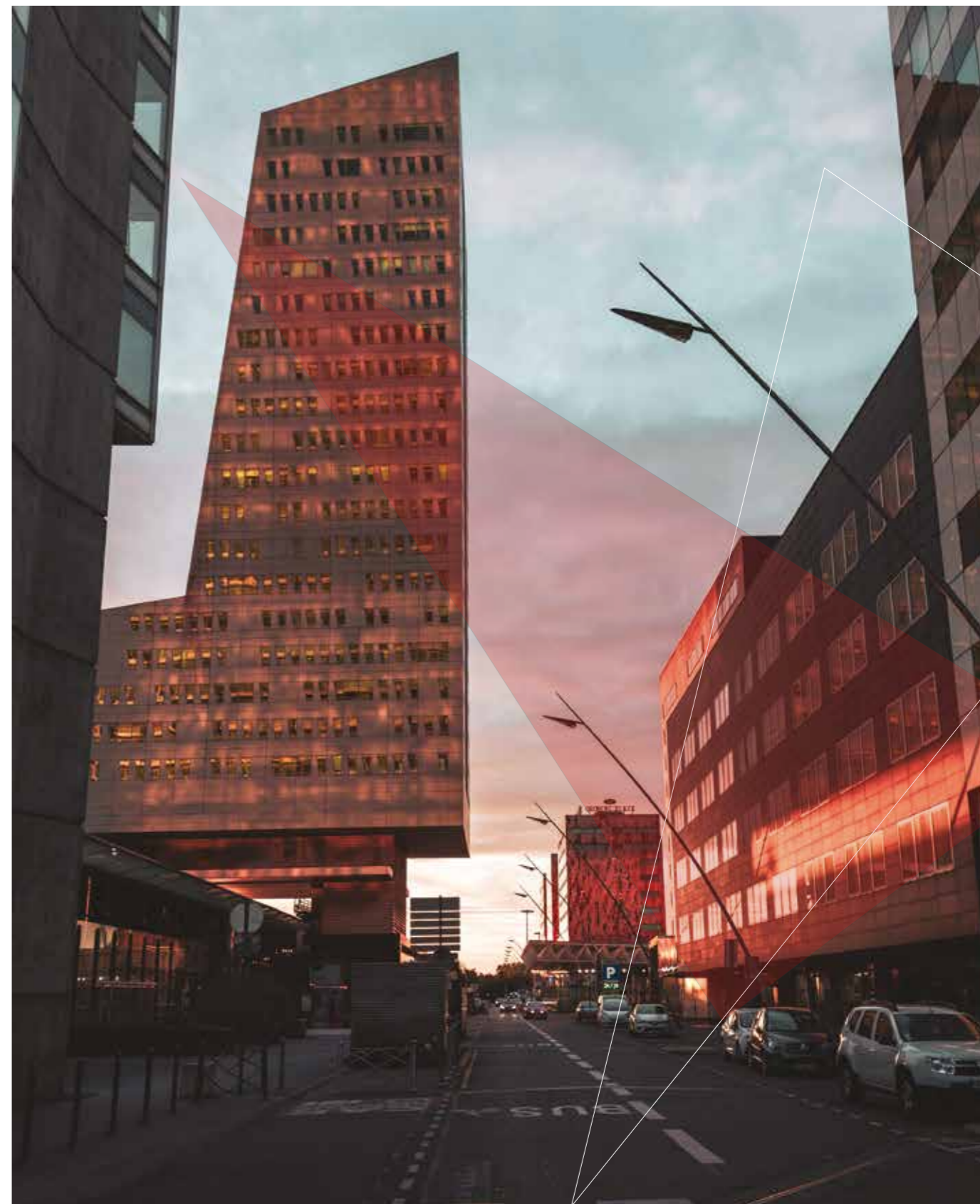
## L'ENVIRONNEMENT

La MEL confirme en 2021 sa seconde place sur le marché tertiaire en régions. Même si Lille reste la place centrale, de nombreux centres d'affaires existent et prospèrent en agglomération. Des grands pôles comme les Grands Boulevards, Villeneuve d'Ascq ou Roubaix séduisent de plus en plus d'investisseurs.

C'est une tendance de fond, applicable à toute la France. De nombreux quartiers d'affaires sont saturés, onéreux, parfois compliqués d'accès (trafic dense). De plus en plus d'entreprises s'éloignent alors de ces lieux, souvent proches des centres villes, pour un quotidien plus confortable, plus calme, pour des budgets réduits, pour des plus grands espaces extérieurs etc. En résumé, pour répondre aux besoins de leurs usagers plutôt qu'aux anciens standards du siège social.



## CROIX, NOUVEAU QUARTIER ÉCONOMIQUE AU COEUR DE LA MÉTROPOLIS LILLOISE



	PAR LA ROUTE	PAR LE METRO	PAR LE TRAM
LILLE	20 MN	15 MN	20 MN
MARCQ-EN-BAROEUL	10 MN	8 MN	12 MN
VILLENEUVE D'ASQ	15 MN	6 MN	
AÉROPORT	20 MN		



## ... LA VILLE DE CROIX

Cette commune de plus de 20 000 habitants est une des villes emblématiques des Grands Boulevards. Elle hérite de son passé industriel un riche patrimoine et une identité présente forte. La ville de la villa Cavrois a su se réinventer pour devenir aujourd'hui un lieu où il fait bon vivre et travailler.

### Un passé inspirant

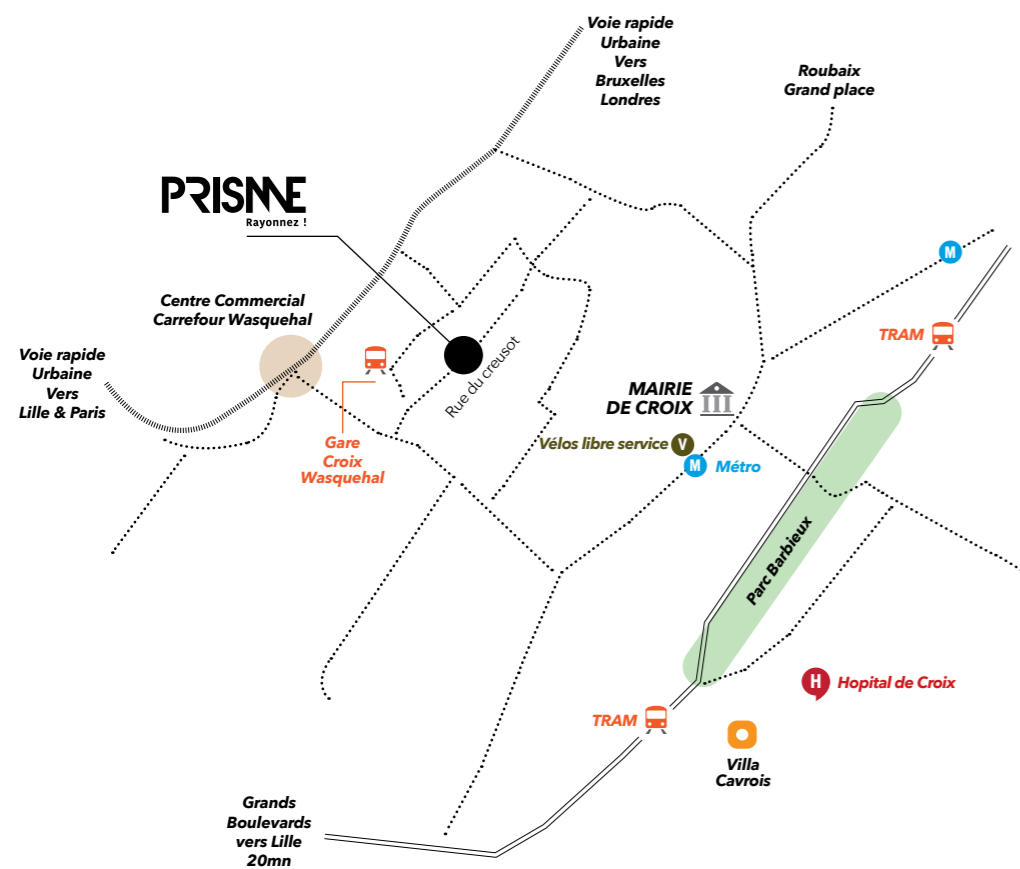
Croix, comme de nombreuses villes du Nord, vit une période faste lors de la révolution industrielle dès les années 1850. La construction de chemins de fer, la métallurgie, l'industrie chimique et bien sûr le textile sont des secteurs qui permettent à la ville de s'enrichir et de prospérer.

Le quartier dans lequel s'implante Prisme est imprégné de ce passé, en commençant par les noms des rues qui sont des hommages directs à l'industrie métallurgique : rue des Forges ; rue du Creusot, ville emblématique du centre de la France qui se construit au rythme des usines ; rue Jean Monnet, président de la CECA. Une entreprise de produits sidérurgiques était présente sur le lieu même où prend racine Prisme.

Ce passé a laissé des vestiges qui sont aujourd'hui réhabilités et qui contribuent à la nouvelle croissance économique de Croix.

### Au coeur d'un nouveau quartier économique

A l'instar d'anciens sites industriels de la région, Croix encourage les réhabilitations, comme celles de l'ancienne usine textile rue de la gare qui devient Edgar, un espace mixte de bureaux et logements ou de l'ancien site de l'usine Holden, devenu La Maillerie, véritable nouveau mini-quartier riche de services en tout genre.



### Une vie de quartier

Prisme est idéalement situé dans la ville de Croix. Il ne faut que 8 minutes à pied pour rejoindre le centre de Croix, et ainsi pouvoir profiter de tous ses services, du marché le mercredi aux nombreux restaurants, en passant par les commerces essentiels comme les banques ou la poste.

Au-delà de ces transformations de lieux existants, la ville bénéficie aussi d'un nouveau dynamisme économique, insufflé par de nombreux espaces tertiaires, notamment le long du Grand Boulevard (côté Tourcoing).

Plus proche du site de Prisme, l'esprit entrepreneurial est aussi très présent. De grandes sociétés comme OVH, Citroën ou Leclerc ou des entreprises plus jeunes très performantes comme Exotec sont présentes dans le quartier. Elles contribuent à créer un dynamisme dans le secteur.

A proximité directe du site, les usagers bénéficient d'une boulangerie, d'une salle de sport, de restaurants etc. **De quoi gérer les urgences du quotidien à l'heure de la pause déjeuner ou faire une petite pause optimisée**, toujours dans cette logique d'amélioration de l'équilibre entre vie pro et vie perso.

**Ce quartier, facilement accessible en train, métro, bus et voiture, grâce aux axes routiers majeurs à 3 minutes**, garantira aux occupants une tranquillité de vie, loin de l'effervescence des grands centres, tout en bénéficiant d'une offre attractive.

**Tout est réuni pour un quotidien agréable et efficace.**



# #03

03

## LA MEL : 1ÈRE

CONCENTRATION DE  
SIÈGES SOCIAUX  
INTERNATIONAUX  
(HORS PARIS)

**95**  
COMMUNES

## 2ÈME

PLACE TERTIAIRE  
FRANÇAISE EN RÉGIONS  
1 139 929 HABITANTS

**80** **1967**

SIÈGES  
D'ENTREPRISES DE  
+ DE 500 SALARIÉS.

CRÉATION  
DE LA COMMUNAUTÉ  
URBAINE DE LILLE

**66 026**  
ENTREPRISES

A MOINS DE  
**80MN**  
DES CAPITALES  
EUROPÉENNES  
QUE SONT PARIS,  
BRUXELLES ET  
LONDRES.

**1187**  
LA PREMIÈRE TRACE  
DE CROIX RETROUVÉE  
DANS LES ÉCRITS

**CROIX :**

**21 239**  
HABITANTS

**2069**  
ENTREPRISES DONT  
OVH EXOTEC CITROEN  
DECATHLON

**10MIN**  
À  
DES GARES LILLE  
FLANDRES  
ET LILLE EUROPE

**90**  
FOYERS  
SONT ASSUJETTIS À LA IFI  
(IMPÔT SUR LA FORTUNE  
IMMOBILIÈRE)



# NOTES :

«DE L'ARCHITECTURE  
NAÎT LA LUMIÈRE,  
CHOISISSEZ LA VÔTRE»

Horizontal dotted lines for writing notes, spanning the right side of the page.

