



NOTE D'INTENTION

PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Marché LI 26-33

**Etudes préalables à la séparation entre la Résidence
étudiante et la partie ERP du campus ENSAM de Lille**

Ecole Nationale Supérieure d'Arts et Métiers

Direction des Affaires Immobilières

151 BOULEVARD DE L'HOPITAL

75013 PARIS

Table des matières

1-	Le contexte et l'objet de l'opération	3
2-	Éléments sur le site	6
3-	Les scénarios à envisager	8
4-	Annexes	8

1- Le contexte et l'opération

L'École Nationale Supérieure des Arts et Métiers est un établissement public scientifique, culturel et professionnel composé de huit campus et trois instituts répartis sur le territoire national. Ses missions sont celles d'un établissement public d'enseignement supérieur : formation, recherche et valorisation qui s'articulent autour de trois axes majeurs de développement :

- Devenir un grand établissement de technologie
- Être un attracteur majeur de la filière technologique
- Être un acteur de l'aménagement du territoire au service des entreprises.

Le présent projet concerne le campus de LILLE.

Le campus Arts et Métiers de Lille est un site multi opérateurs : outre les formations d'ingénieurs et Bachelor, la recherche, les laboratoires et un incubateur, il héberge également les services :

- de l'ONISEP (information et orientation)
- du CNAM (formation tout au long de la vie)

Le site, situé 8 boulevard Louis XIV à Lille, contient également une résidence étudiante, la Résidence Jacques Pagliero, qui accueille les étudiants de première et deuxième année de l'ENSAM.

Elle a été réhabilitée en 2004 par le bailleur SLE, intégré depuis à VILOGIA. Elle fait l'objet d'une AOT qui prendra fin en 2030.

Cette résidence existante contient 191 logements étudiants pour un accueil total d'environ 255 couchages, ainsi qu'un foyer, une cuisine, une laverie et divers locaux associatifs annexes.

La résidence étudiante est à ce jour classée en ERP de type R de 2ème catégorie, au sein du bâtiment principal A.

Elle est gérée sous mandat de gestion par l'association AGRAML depuis août 2023.

À la suite de l'audit de l'Inspection Générale de l'Education, du Sport et de la Recherche, et conformément au dernier Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière de l'ENSAM, la direction générale de l'établissement a décidé de lancer une mission d'études préalables concernant les travaux nécessaires à la séparation physique de cette résidence pour la rendre totalement indépendante par rapport à la partie ERP de l'établissement. Cela permettrait le reclassement de la résidence en logement.

Les objectifs de cette étude sont les suivants :

Priorité 1 :

- Séparer physiquement le volume Résidence du volume ERP de l'établissement (bâtiments et espaces extérieurs), notamment en termes de sécurité incendie (suppression des cheminements d'évacuations de la Résidence vers l'ERP, isolement et conformité réglementaire des 2 entités) et d'accès (supprimer également les points de passage non liés à la sécurité incendie entre résidence et ERP).

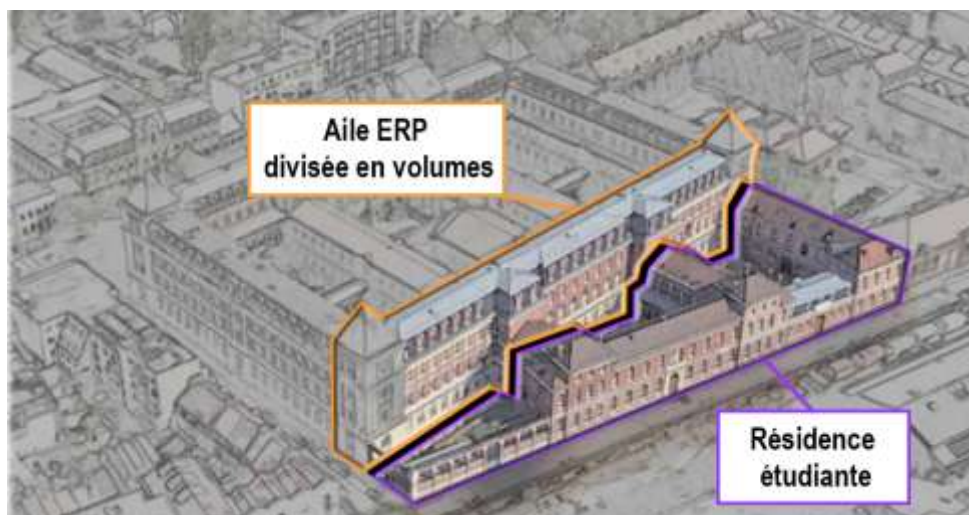
- Répondre aux réglementations actuelles : les travaux réalisés devront prendre en compte l'ensemble des réglementations liées aux bâtiments existants et ne pas dégrader les conditions de sécurité, d'accessibilité ou de sûreté.
- Définir un coût d'investissement pour le projet, en optimisant le futur coût d'exploitation.
- Définir un calendrier pour le projet, en assurant :
 - une continuité totale ou partielle des activités d'enseignement
 - une continuité partielle ou un arrêt complet et temporaire des activités d'hébergement aux regards des risques encourus de sécurité (site occupé ou non, déménagement, opération tiroir, ...) avec un phasage maîtrisé.

Priorité 2 :

- Rester à un nombre de lits identique à l'état actuel a minima : si la séparation engendre une perte de lits, il faudra définir des surfaces complémentaires actuellement hors résidence et les transformer en logements.
- Augmenter les surfaces dédiées aux logements : intégration partielle ou total de l'aile actuellement divisée en volume entre résidence et ERP, pour maximiser les possibilités de logements (idéalement objectif de 300 lits).
- Augmenter les surfaces dédiées aux activités étudiantes : salles communes, ...

Périmètre du projet

Afin de répondre aux priorités énoncées ci-dessus, le périmètre de cette étude concerne principalement la partie Résidence étudiante et l'aile qui est actuellement divisée en volume entre résidence et partie ERP.



Aile actuellement divisée en volume				Correspondance avec les niveaux du bâtiment ERP
R+6	Logements Résidence			R+3 ERP
R+5				
R+4				R+2 ERP
R+3				
R+2	Locaux d'enseignement	Logements Résidence	Locaux d'enseignement	R+1 ERP
R+1	Locaux d'enseignement	Logements Résidence	Locaux d'enseignement	
RdC	Locaux d'enseignement	Logements Résidence	Locaux d'enseignement	RDC ERP

2- Éléments sur le site

Adresse du site : 8 boulevard Louis XIV à Lille.

Le campus ENSAM de Lille date des années 1900 et occupe un ensemble de bâtiments formant un îlot urbain délimité par le boulevard Louis XIV, la rue Bichat, la rue Camille Guérin et la rue professeur Calmette.



Il est composé de 4 ERP distincts :

Bâtiment principal (Incluant la résidence des élèves)	Type R Avec hébergement	2ème Catégorie	1275 personnes
La Centrale	Type S	5ème Catégorie	55 personnes
Ateliers	Type R	5ème Catégorie	199 personnes
Laboratoire mécanique (Ateliers)	Type R	5ème Catégorie	115 personnes



Contexte urbain

Le Campus est situé dans la zone UCM 1.1.1 – Cœur métropolitain - Centralités

Certains éléments du Campus sont inscrits au titre des monuments historiques : cela nécessitera des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également la conservatrice des Monuments Historiques.

Le bâtiment est soumis aux obligations réglementaires liées aux contrôles et diagnostics afférant à l'amiante et au plomb.

La résidence

Les plans et le tableau de surfaces sont en annexe.

Typologie de logement	Nombre de logements	Nombre de lit par logement
Studio avec kitchenette et sanitaires intégrés	86	1
Studio double avec kitchenette et sanitaires intégrés	6	1 ou 2
« T2 » colocation avec kitchenette et sanitaires intégrés	14	2
« T3 » colocation avec kitchenette et sanitaires intégrés	2	3
« T4 » colocation avec kitchenette et sanitaires intégrés	15	4
Chambre avec kitchenette – Douche et WC communs pour 4 chambres	68	1
TOTAL	191	254 à 260

3- Les scénarios à envisager

Les scénarios ci-après suivent la définition des priorités souhaitées par le MOA.

Scénarios de type 1

Le scénario de type 1 concernera uniquement les travaux nécessaires à la séparation.

Ce type de scénario sera décliné en plusieurs variantes (1a, 1b, ...) par l'attributaire afin de présenter toutes les solutions techniques et fonctionnelles envisageables pour réaliser cette séparation physique. Ce type de scénario prendra en compte :

- Respect de la réglementation pour chacun des volumes (ERP, résidence étudiante),
- Respect des contraintes MH,
- Optimisation du budget travaux,
- Minimisation de l'impact sur l'exploitation,
- Solution limitant la perte de logements.

Ces variantes auront comme finalité uniquement l'indépendance physique de la résidence.

Scénarios de type 2

A partir des scénarios de type 1, l'étude envisagera les scénarios de type 2 permettant d'ajouter un nombre maximum de lits en transformant des surfaces actuellement hors Résidence.

Ces scénarios auront comme finalité l'indépendance physique de la résidence et l'augmentation du nombre de lits (idéalement objectif de 300 lits) et augmenter la surface des espaces communs d'activités étudiantes, en transformant des surfaces actuellement hors Résidence : la totalité de l'aile actuellement divisée en volume entre résidence et ERP.

La typologie des nouveaux logements créés sera variée comme dans l'existant : chambre individuelle et colocation.

4- Annexes

Annexe : Plans de tous les niveaux ERP et Résidence