



# Norpac : vers des bâtiments, services compris, vers l'économie de la fonctionnalité

---

Mis à jour le 8 juin 2017

Urgence environnementale oblige, les entreprises du BTP n'élèvent plus seulement des murs mais se préoccupent de ce que l'on fera à l'intérieur. Norpac s'inscrit dans cette recherche d'équilibre entre performance et usage.

## CONTEXTE et descriptif de l'action

Il y a construire et construire. Norpac, basé à la Haute-Borne à Villeneuve d'Ascq, est certes un bâtisseur, membre d'un groupe de bâtisseurs, filiale à 100 % de Bouygues Construction. Mais dans cet univers, les lignes bougent. Les règles de l'art elles-mêmes changent sous l'effet des réalités environnementales ; les normes se font plus exigeantes. *"Il y a quelques années, les maîtres d'ouvrage se focalisaient d'abord sur l'image de leur futur bâtiment et se préoccupaient de ses performances ensuite, rapporte Antoine Gibour, chargé d'affaires à la direction des ouvrages fonctionnels de Norpac. Depuis le Grenelle, ils doivent et veulent traiter plus en amont ces questions de qualité environnementale".*

## ANALYSE DE LA DÉMARCHE

### Conception-réalisation et plus, si...

Ces évolutions en ont entraîné d'autres, dans les procédures d'exécution de locaux industriels, logements collectifs et équipements publics, les trois principaux domaines d'intervention de Norpac. A côté des appels d'offres de construction traditionnels, dans lesquels les sociétés de BTP sont sollicitées en bout de chaîne, se sont développées **des formules de conception-réalisation de bâtiments, incluant ou non la maintenance, l'exploitation ou encore le financement du bien** : le maître d'ouvrage sélectionne des groupements de constructeurs, architectes et autres compétences concernées et organise entre eux un concours sur programme. Dans les partenariats publics-privés (PPP), le pouvoir adjudicateur va jusqu'à confier à un groupement la réalisation à ses frais d'un équipement ; il lui en délègue la gestion pendant une certaine durée (trente ans en général) et lui verse un loyer pendant ce temps.

### Penser à l'utilisateur

Sans entrer dans le détail des textes, on mesure que ces procédures **incluent une dimension de service beaucoup plus grande que les précédentes, où il n'était question que de livrer un objet**. Et cela va dans le sens du développement et de la Ville durables, assure Antoine Gibour : appelés à s'occuper du fonctionnement d'un bâtiment, en particulier dans le cadre de PPP, **les constructeurs auront intérêt à employer des matériaux plus solides, des solutions techniques plus efficaces, pour une moindre consommation d'énergie et pour le bien être des occupants**.

Norpac était plutôt taillée pour ces nouvelles aventures, poursuit le chargé d'affaires : *"La culture de l'entreprise est fondée sur l'idée que plus on maîtrise les projets, plus on les optimise"*. Les différentes sociétés du groupe, à la différence de leurs concurrents, ont donc été dotées de directions techniques fortes, rassemblant des dizaines d'ingénieurs dans tous les corps de métiers du Bâtiment. De ce creuset, sont sortis de nouveaux professionnels, capables de concevoir des offres globales et de piloter des projets à la tête d'équipes multidisciplinaires d'une vingtaine de personnes. En outre, depuis quelques années, Norpac s'efforce de penser toujours plus à l'usager : nous cherchons des solutions pour l'aménagement des lieux de travail ou d'habitation, en matière de qualité sanitaire, d'acoustique, de confort visuel, de confort hygrothermique ou encore de facilité d'usage de mobilités douces.

## Encore trop de moins disant

**Ainsi l'agence nordiste de Bouygues a cheminé jusqu'aux rivages de l'économie de la fonctionnalité**. Et elle s'est impliquée dans l'étude-action sur ce thème, financée par le Conseil régional Nord - Pas de Calais, en 2011.

Objectif : capitaliser les acquis et voir comment aller plus loin dans le sens de l'usage. L'étude a d'abord mis en lumière des freins situés dans l'encadrement des marchés publics. Le code ne laisse guère de place à l'innovation et à l'inclusion de propositions qualitatives non prévues dans les programmes. En cas d'appel d'offres ou de contrat de conception-réalisation concernant un équipement ou un ensemble de logements sociaux, le lien sera trop rarement fait entre l'investissement et le fonctionnement.

Le client public (comme le client industriel, dans le cas d'un contrat privé) aura tendance à ne considérer que la facture de construction et à retenir le prestataire le moins disant. *"Quand nous suggérons de recourir à du bois certifié local, un peu plus cher à l'achat que des arbres venant de Sibérie, mais moins dommageable sur le plan écologique, c'est le prix que beaucoup de maîtres d'ouvrage retiennent comme critère d'évaluation des offres. Certaines propositions que nous pouvons faire, dont les arguments sont appréciés par nos maîtres d'ouvrage, ne sont pas quantifiables et valorisables dans les grilles d'analyse"*, déplore Antoine Gibour.

## Valeur ajoutée inaperçue

La crise actuelle n'arrange évidemment rien à ces réflexes "économistes". Mais au-delà de la conjoncture, Norpac, cherche à mieux révéler ses offres de services, sur le papier et en termes monétaires, pour qu'elles soient prises en considération. Les bénéfiques que peuvent tirer les maîtres d'ouvrage d'une conception tenant compte du coût global, d'un pilotage plus proche des occupants des logements, de solutions permettant une meilleure appropriation des locaux par les habitants sont une valeur ajoutée qui reste, la plupart du temps, inaperçue.

## Ce qu'il faut retenir

### La performance dépend de l'usage

Antoine Gibour, néanmoins, estime que ces obstacles s'aplaniront, par la force des choses. *"D'ici à quinze ans, je crois que nous travaillerons essentiellement en conception-réalisation-maintenance. Nous assurerons la pérennité des ouvrages et la pérennité de leur fonction, y compris à travers de possibles*

*évolutions et adaptations. Nous garantirons aussi la performance de nos réalisations et le confort des usagers, employés de bureau, opérateurs d'usine ou occupants de logements. Les deux volets sont liés et participent également de la Ville durable. La performance d'un bâtiment dépend de son usage. En expliquant cette connexion à l'utilisateur, et en lui rendant l'appropriation des lieux facile, intuitive, agréable, on obtient qu'il s'implique et contribue à la réussite de projets de haut intérêt environnemental".*

## ACTUALITÉS

En 2015, Norpac et Pertuy Construction ont fusionné pour devenir BOUYGUES BÂTIMENT NORD-EST. Cette nouvelle filiale de Bouygues Bâtiment veut organiser sa croissance par un maillage territorial plus dense et le renforcement de son activité de développement immobilier.

Voir article sur le moniteur

## FICHE IDENTITÉ

**Acteur** : Norpac, Bouygues Bâtiment Nord-Est

**Info** : Norpac est une entreprise régionale de référence dans le secteur de la construction. Elle est certifiée ISO 9001 pour la qualité, OHSAS 18001 pour la santé-sécurité et ISO 14001 pour l'environnement. La certification MASE vient également reconnaître ses engagements et la performance de son système de management dans ces 3 domaines.

**Adresse** : 1 Avenue de l'Horizon, 59650 Villeneuve-d'Ascq

**Téléphone** : 03 57 63 40 00

**Site internet** : Norpac.fr

**Contact** : Antoine Gibour, antoine.gibour@norpac.fr

> Découvrez la vidéo réalisée par Réseau Alliances

## Norpac

Durée: 02:00

## Découvrez d'autres contenus similaires

### Économie de la fonctionnalité

Du 24 au 25.06.2019

### Initiation à l'économie de la fonctionnalité et de la coopération

### Économie de la fonctionnalité, Lambin s'y...

### C'est quoi l'Économie de la Fonctionn...

**Parcours d'accompagnement Economie de la f...**

**L'économie de la fonctionnalité, un m...**

**Journée ReADy / Économie de la fonctionnal...**

**Formation CNFPT "Économie de la Fonct...**

**Formation CNFPT "Économie de la Fonct...**

**Une boîte à outils "Économie de la Fo...**

Du 20.11 au 13.12.2019

**Formation CNFPT "Économie de la Fonctionnalité & de la  
Coopération"**

**Formation Economie de la fonctionnalité -...**