

N°5 JUILLET 2019

# VILLES ENVIES

VOTRE RENDEZ-VOUS INNOVATIONS RESPONSABLES



## LA VILLE PREND LA CLÉ DES CHAMPS

### REGARDS CROISÉS

LE VIVANT ET LA NATURE  
DANS L'IMMOBILIER

### COEUR TERRITOIRES

BORDEAUX, MARSEILLE, LYON

# LA BIODIVERSITÉ DANS TOUS SES ÉTATS



## LA BIODIVERSITÉ, ALLIÉE DU CLIMAT ET DE LA QUALITÉ DE VIE EN VILLE<sup>1</sup>

Essentielle au développement naturel des écosystèmes de notre planète, la biodiversité est un facteur d'équilibre indispensable à l'espèce humaine pour respirer, boire, se nourrir, mais aussi pour la construction, le textile, la santé... et c'est également un atout pour l'éducation, le tissu social, les arts ou encore le paysage.

### Arbres, buissons, pelouses... la végétation permet de :

- Réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain par l'absorption du rayonnement solaire
- Diminuer le réfléchissement terrestre et l'évaporation du sol de près de 30%
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales
- Redistribuer de la fraîcheur localement par évapotranspiration



## EN JUIN 2020, LA FRANCE ACCUEILLERA LE CONGRÈS MONDIAL DE LA NATURE

À cette occasion, des espaces ouverts au grand public, à Marseille, baptisés « Espaces Générations Nature », seront dédiés à la mise en lumière d'actions et d'engagements d'acteurs ou de citoyens impliqués dans la lutte contre l'érosion de la biodiversité.



## LE PLAN BIODIVERSITÉ<sup>3</sup>

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a inscrit l'objectif de réduire à zéro la perte nette de biodiversité. Le Plan Biodiversité vise à atteindre cet objectif, mais aussi à accélérer la mise en œuvre de la stratégie nationale pour la biodiversité d'ici 2020. Il a vocation à renforcer l'action de la France pour la préserver et à mobiliser, pour la première fois, des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée.

- 90 ACTIONS
- 24 OBJECTIFS
- 6 AXES STRATÉGIQUES
  - Reconquérir la biodiversité dans les territoires
  - Construire une économie sans pollution et à faible impact sur la biodiversité
  - Protéger et restaurer la nature dans toutes ses composantes
  - Développer une feuille de route européenne et internationale ambitieuse pour la biodiversité
  - Connaître, éduquer et former
  - Améliorer l'efficacité des politiques de biodiversité

1. Plan Biodiversité de Paris 2018-2024  
 2. Sondage Ifop réalisé en mai 2018 pour l'Agence française pour la biodiversité  
 3. Site du Ministère de la Transition écologique et solidaire



## DES TERRITOIRES ENGAGÉS POUR LA BIODIVERSITÉ<sup>2</sup>

Face à l'accélération de l'érosion de la biodiversité, seule une mobilisation collective peut permettre d'inverser la tendance. À travers l'initiative « Territoires engagés pour la nature », les communes, communautés de communes et d'agglomérations ou autres syndicats sont incités à faire de la biodiversité une priorité et un marqueur fort de leurs politiques publiques.

- 86% des Français estiment qu'il est encore temps d'agir pour la biodiversité
- 79% se sentent concernés
- 68% considèrent que le quotidien en dépend

# Édito

## INNOVATION ENCORE ET TOUJOURS, PLUS QUE JAMAIS !



**LA RSE ET L'INNOVATION FONT DÉFINITIVEMENT PARTIE DE L'ADN DU GROUPE MARIGNAN.** Par toutes ses fibres et dans toutes ses composantes, l'entreprise vit au rythme de ces piliers. Par notre taille, humaine, notre vision, proche de nos clients, et notre stratégie, ancrée dans les territoires, plus qu'une injonction, l'innovation responsable est une réalité dans nos projets et au sein des équipes.

**L'INNOVATION EST UNE VALEUR MONTANTE DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE, ON NE PEUT PLUS FAIRE SANS ELLE.** Elle nous permet, plus qu'elle nous oblige, de concevoir un immobilier pour nos acquéreurs, qui deviennent des occupants ultra connectés dans leur logement, dans leur espace de travail mais aussi dans leur quartier et dans leur ville. Le digital joue alors un rôle de facilitateur du quotidien, avec la montée en services, amplifie les liens et les relations entre les habitants grâce aux applications, il est aussi un outil de maîtrise des dépenses énergétiques grâce aux équipements connectés. Ainsi, nous réalisons des opérations, par conviction et pas par effet de mode, en intégrant les nouveaux modes d'habiter pour répondre aux besoins de nos clients.

**OUTRE LA FORMIDABLE ÉNERGIE QU'APPORTE L'INNOVATION DANS LE GROUPE, MARIGNAN SE DIFFÉRENCIE PAR SA DÉMARCHE « 1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE » ET SON IMPLICATION DANS L'UNIVERS ARTISTIQUE NATIONAL.** Le mécénat et les nombreux partenariats que nous mettons en place avec la Biennale d'Art Contemporain de Lyon, ou encore Art-O-Rama à Marseille, sont des signaux forts de notre identité.

**ENFIN, EN CES TEMPS ACCÉLÉRÉS, IL FAUT AVOUER QUE LES JEUNES SONT NOTRE CHANCE DE RÉALISER AVEC EUX LA VILLE DE DEMAIN.** Parce qu'ils veulent un monde différent pour eux et leurs enfants, ils ont une connaissance de l'univers ultra connecté dans lequel ils sont nés et vivent mais n'oublent pas la nécessité de préserver l'environnement. Les initiatives et mobilisations en faveur de la protection de la nature se multiplient. Ils sont pour la plupart des fervents défenseurs du retour du vert en ville, véritable bouffée d'oxygène. Ce sont ces mêmes jeunes générations qui nous inspirent pour imaginer l'immobilier de demain.

**MA CONFIANCE DANS LA JEUNE GÉNÉRATION, JE L'AI DÉVELOPPÉE EN VOYANT LES COLLABORATEURS DE MARIGNAN,** qui portent une conviction forte et qui s'impliquent dans leur métier pour l'écologie, le lien social entre les habitants et l'économie des ressources, mais aussi à titre personnel, à travers leur participation dans des associations, des voyages humanitaires... Leur vision d'une ville durable, solidaire, inclusive et sobre n'est pas feinte, j'ai une pleine confiance en ces jeunes pour améliorer et changer le monde !

**JEAN-PHILIPPE BOURGADE**  
Président de Marignan



## SOMMAIRE

**2 TENDANCES**  
BIODIVERSITÉ

**4 REGARDS CROISÉS**  
LE VIVANT  
DANS L'IMMOBILIER

**5 CULTURE & VOUS**  
ART'VENTURE URBAINE



Les bosquets (détail) par STÉPHANE CALAIS  
Résidence 17<sup>ème</sup> Ciel, Paris-Batignolles

**6 LA VILLE PREND LA CLÉ DES CHAMPS**  
NOUVEL'R, SKY & GARDEN, LES GROUES, ORVAULT-PECCOT, SOLEN

**8 PROSPECTIVES**  
NOVE'LA LE MANIFESTE  
IMPACT IMMO

**9 CŒUR TERRITOIRES**  
SPÉCIAL BORDEAUX,  
MARSEILLE ET LYON



**12 LE MOT DE LA FIN**

# LE VIVANT ET LA NATURE DANS L'IMMOBILIER : QU'EST-CE QUE CELA VOUS INSPIRE ?

**VOICI LA QUESTION QUE MARIGNAN A POSÉE À SES DIRECTEURS RÉGIONAUX...**

« L'homme ne peut feindre d'oublier la nature au risque de mettre en péril sa propre existence. D'ailleurs, plus personne n'imagine l'immobilier sans lui accorder la place qu'elle mérite dans des villes toujours plus denses. Nous devons remettre le végétal au cœur de nos vies pour lutter contre le réchauffement climatique avec des bio-façades, par exemple, mais aussi pour favoriser l'agriculture urbaine et les circuits courts, préserver la biodiversité dont nous avons besoin, rapprocher l'homme de la nature et ne jamais oublier qu'ils sont indissociables. D'autant que cela génère des lieux d'échange, de partage et, au final, de l'humanité. »

**STÉPHANE CARDARELLI**  
Directeur Général Adjoint Habitat - Paris - Île-de-France

« Trop longtemps, le vivant s'est dissocié de la nature, l'a négligée, contournée, abîmée, gaspillée. Trop souvent, la nature se venge, reprend le dessus, s'impose ou bien baisse les bras, se mutile, se perce. Le vivant veut dompter la nature, tandis que la nature sert le vivant. Un sujet peut les faire coexister vertueusement : l'habitat, l'immobilier réussi, celui qui retourne aux sources, respecte l'environnement naturel, climatique et humain. Chaque programme devient alors le maillon primaire d'une échelle, qui va s'agrandir à celle du quartier, de la ville, du pays. L'habitat, dès lors qu'il introduit la nature, redevient nid, nourricier, fédérateur. »

**MICHEL GAIDOT**  
Directeur Général Adjoint Habitat  
Grand Sud-Ouest

« Les êtres vivants interagissent en permanence avec la nature, tantôt pour la préserver, tantôt pour la transformer, voire, hélas, pour la détruire. Ainsi, l'abeille, en favorisant la fécondation de la fleur, œuvre à donner le fruit, nourriture pour le vivant. À l'inverse, l'usine du XIX<sup>e</sup> siècle, qui produisait des biens manufacturés utiles à l'Homme, polluait l'atmosphère et rivières, en y dispersant ses fumées ou en y déversant ses effluents. Aussi, face à la réalité des émissions de gaz à effet de serre issues des bâtiments de logements et de bureaux, face à la croissance programmée de la consommation énergétique mondiale et face à la réduction attendue du stock des énergies fossiles, il s'avère indispensable de prendre en compte les critères environnementaux dans nos programmes immobiliers. Si, dès sa conception, un projet agrège des éléments qui contribuent à la préservation de l'environnement, alors il peut favoriser le retour à un cercle vertueux. Je dirais même qu'il doit concourir au bonheur du vivant, en intégrant la nature comme composante. »

**GILDAS ROBIC**  
Directeur Général Adjoint Habitat - Hauts-de-France, Normandie, Grand Est



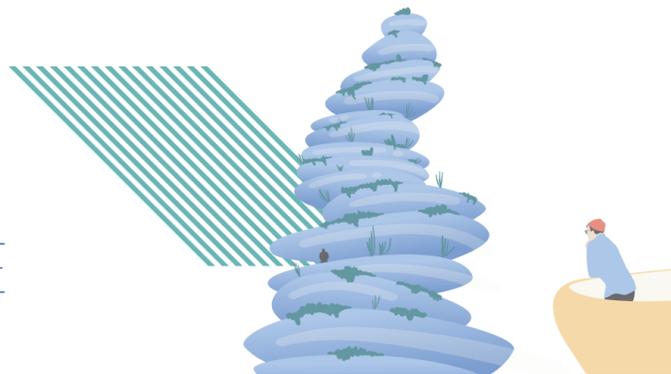
« En matière d'immobilier, le développement durable fait couler beaucoup d'encre et la course à l'innovation perd parfois de son sens. Plutôt que de multiplier les équipements de pointe censés économiser l'énergie, mais qui génèrent parfois des coûts de maintenance incohérents, il faut apporter de réels bénéfices aux usagers. Par exemple, privilégier une bonne orientation pour profiter d'une ventilation et d'un éclairage naturels toute l'année. Ou créer des îlots de végétation pour capter la chaleur et le carbone, mais aussi développer la faune et la flore en ville. Il me semble qu'il faut revenir à une certaine frugalité et que la nature peut nous y aider. »

**JEAN-XAVIER BONNET**  
Directeur Général Adjoint Habitat  
Auvergne-Rhône-Alpes



« Par essence, le logement, c'est héberger du vivant et, donc, s'adapter à ses besoins du moment, en tenant compte du changement climatique, en favorisant la primo-accession... Par exemple, on pourrait construire en terre et en paille, comme nos ancêtres, mais pour évoluer plus radicalement, il faut être convaincu, compétent et fédérateur. Le promoteur a la responsabilité de tenter de construire en impactant la planète le moins possible. Comment ? En intégrant la nature via des façades en filière sèche, qui consomment peu et s'autoalimentent, là où c'est possible, ou en implantant des ruches sur les toits des immeubles. Enfin, nos dirigeants doivent montrer le chemin, en considérant cette prise de conscience comme indispensable. »

**FRÉDÉRIQUE MONICHON**  
Directrice Générale Adjointe Habitat  
Méditerranée



# ART'VENTURE URBAINE

**FIN 2015, MARIGNAN SIGNAIT LA CHARTE « 1 IMMEUBLE, 1 ŒUVRE » SOUS L'ÉGIDE DU MINISTÈRE DE LA CULTURE, UN ENGAGEMENT EN FAVEUR DE LA CRÉATION CONTEMPORAINE, VISANT À FAVORISER LA RENCONTRE ENTRE ART ET IMMOBILIER.**

Retour en images sur quelques œuvres, parmi une vingtaine installée depuis par Marignan sur l'ensemble du territoire, dans les parties communes de ses immeubles d'habitation ou de bureaux.



*La Colombes Serenissima*, un projet artistique réalisé par Aristide Najean, pour les halls de la résidence Impulsion à Colombes

« '1 immeuble, 1 œuvre' promeut l'artiste au cœur de l'entreprise et l'art contemporain au cœur de la cité. Grâce à ce programme qui relie le ministère de la Culture aux promoteurs immobiliers, ce sont des centaines d'œuvres installées dans des immeubles de commerce, de bureaux ou d'habitation, qui illustrent tout à la fois la dynamique d'un secteur économique et l'importance de porter l'art au plus près de nos concitoyens. »

**FRANCK RIESTER**  
Ministre de la Culture  
à l'occasion de la 1<sup>re</sup> remise des prix « 1 Immeuble, 1 Œuvre », le 3 juin 2019



*Les bosquets* (détails) par Stéphane Calais  
Résidence 17<sup>ème</sup> Ciel, Paris-Batignolles



Anne Verschave traversant *Contre*, sculpture réalisée par Mathilde Pénicaud (au 1<sup>er</sup> plan) et installée dans les jardins de la résidence Ambiance Canuts à Caluire-et-Cuire



Programme immobilier O'2Parcs, Nantes

## CYPRIEN CHABERT OU L'ART DE CRÉER... DU LIEN

Fin juin, sur l'île de Nantes, les acquéreurs du programme immobilier O'2Parcs, réalisé par Marignan, multiplient les allées et venues ; il est temps d'emménager. L'occasion pour eux de croiser l'artiste Cyprien Chabert, en train de dessiner sur les murs. « Je réalise des dessins muraux dans les 4 halls de la résidence », commente l'artiste. « J'aime beaucoup l'univers végétal et, pour ce projet, je me suis inspiré du bayou, du Mississippi et des Glis, qui ont donné le 1<sup>er</sup> concert de jazz de France à Nantes. C'est en accord parfait avec ce quartier, très vert et vivant. Je travaille aussi dans un esprit « monumental fragile » : mes créations sont généreuses, mais se fondent dans le décor. D'ailleurs, ça intrigue beaucoup les futurs résidents, y compris les enfants qui restent à mes côtés. Tous s'approprient l'œuvre, ce qui crée un lien avec ce lieu et aussi entre eux. Mon intervention est quasiment un prétexte à la rencontre et je trouve ça remarquable que Marignan encourage ce type de démarche. »

## BIENVENUE AU CLUB !



En février 2019, l'association « Le Club 1 immeuble 1 œuvre » était créée avec pour objectif de faciliter la mise en œuvre du programme et de valoriser l'engagement des signataires de la charte éponyme.

Anne Verschave, Directrice de la Conformité & RSE et Responsable du programme « 1 immeuble, 1 œuvre » au sein de Marignan a été désignée membre du conseil d'administration et Secrétaire générale de l'association.

# NOUVEL'R À BLAGNAC : ENFIN UNE COPROPRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUEMENT AUTOSUFFISANTE !

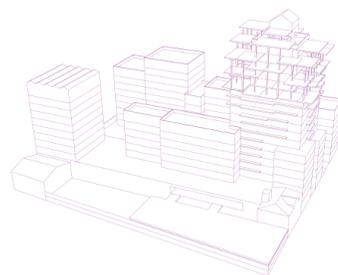
Boulevard de Persée, à Blagnac, le 1<sup>er</sup> coup de pioche a été donné fin 2018 en vue de la construction de la résidence Nouvel'R, qui sera livrée fin 2020. Ses atouts ? Un environnement très attractif et dynamique dans la ZAC Andromède, ainsi qu'un programme comprenant 15 maisons avec piscines et 83 appartements, le tout dans un style contemporain, au cœur d'un îlot préservé. Mais ce n'est pas tout : son architecture bioclimatique optimisée concrétise pour la 1<sup>re</sup> fois le concept d'habitat à charge énergétique zéro.

Pour y parvenir, Marignan s'est rapproché d'Elithis, pionnier du conseil et de l'ingénierie du bâtiment, reconnu pour son expertise de l'efficacité énergétique. Ainsi, l'eau chaude sanitaire et le chauffage seront produits grâce à des pompes à chaleur air/eau, tandis que les consommations électriques, hors usages électro-domestiques, seront compensées par des panneaux photovoltaïques. Résultat : une opération exemplaire à coût maîtrisé, certifiée NF Habitat HQE par CERQUAL et atteignant le niveau réglementaire RT 2012 -65%.



« Nous avons déjà innové en créant dès 2009 la 1<sup>er</sup> tour de bureaux à énergie positive au monde, notre siège à Dijon, puis un bâtiment associant habitations et bureaux à Strasbourg », commente **Xavier Dubearn, Directeur Immobilier d'Elithis.**

« Les résidents de Nouvel'R bénéficieront de logements sains et confortables, tout en réduisant leur facture énergétique. Aux côtés de Marignan, nous passons donc de l'expérimentation à la réalité sur une typologie d'opération qui correspond à des attentes très fortes du marché. »



## SKY & GARDEN À ASNIÈRES : LA TÊTE DANS LES NUAGES... DE VERDURE

Si l'audacieux éco-quartier d'Asnières, actuellement en cours de développement sous la supervision de la ville et de l'aménageur Citallios, se trouve en bord de Seine, il fera bientôt lever les yeux au ciel, mais pour le plaisir ! En effet, Marignan et Icade y implanteront prochainement un immeuble d'habitations hors du commun, baptisé Sky & Garden. Sa signature ? Des terrasses privées végétalisées, les Green Clouds, conçues par l'architecte **Édouard François** et faisant écho aux nombreux espaces verts du programme. Vue imprenable garantie dans cette oasis de sérénité !



## PROGRAMME À ORVAULT-PECCOT : REDESSINER LES CONTOURS D'UNE VILLE PLURIELLE

Dans la commune d'Orvault, en Loire-Atlantique, c'est un véritable quartier qui s'apprête à sortir de terre avec le concours de Marignan. Ce projet d'aménagement urbain ambitieux, qui s'étend sur 4,6 ha le long de l'Avenue de Peccot, comprendra bien sûr des logements, mais aussi des équipements, dont une piscine, et divers services, le tout en portant une attention particulière aux entités paysagères et aux mobilités douces. Rendez-vous à la livraison !



## LES GROUES À NANTERRE : UN EXEMPLE D'URBANISME TRANSITOIRE

À partir de 2023, un quartier vert et durable, mais aussi vivant, innovant et solidaire verra le jour à Nanterre, tout près de La Défense : Les Groues. Devant accueillir 340 000 m<sup>2</sup> de logements, 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que 65 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ou de commerces et d'équipement culturel, il conciliera habitat et dynamisme économique. Et, pour accompagner la transition, un projet ambitieux a été déployé, incluant notamment la création d'un pôle culturel, imaginé de concert avec les habitants, dans un esprit de co-construction. Beau programme, auquel Marignan est fier de contribuer !



## SOLEN : UNE IDÉE LUMINEUSE !

**CHEZ MARIGNAN, ON AIME LES CONCEPTS QUI CHANGENT LA DONNE. COMME CELUI DE SOLEN, ENTREPRISE NÉE À LA TERRASSE D'UN CAFÉ, ALORS QUE 3 JEUNES INGÉNIEURS, QUI S'ÉTAIENT RENCONTRÉS À HEC, CHERCHAIENT UNE PLACE AU SOLEIL... POUR LEUR PROJET DE FIN D'ÉTUDE, ILS ONT AINSI DÉVELOPPÉ UN ALGORITHME PERMETTANT DE MESURER TRÈS PRÉCISÉMENT LA LUMINOSITÉ D'UN ESPACE DONNÉ. UTILE EN TERRASSE, MAIS PLUS ENCORE DANS UN LOGEMENT !**

« Notre méthode de calcul très pointue, labellisée par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, peut guider certains choix pour optimiser la luminosité d'un appartement et assurer un bien-être et un confort allant bien au-delà de la conformité avec des réglementations comme la RT 2012 », explique **Clément Henry, cofondateur et PDG de Solen.** « Si notre solution est utilisée dès la conception, la luminosité naturelle d'un logement augmente de 9% en moyenne. Nous avons aussi développé un variateur pour aider les futurs occupants à se projeter, en simulant l'ensoleillement d'une pièce à différentes heures de la journée ou différentes saisons. »

Un concept qui a séduit **Pascale Cuisiniez, Directrice Commerciale Nationale de Marignan** : « Lors de la conception d'un programme, cette expertise permet d'intégrer l'environnement alentour pour optimiser l'ensoleillement d'une pièce, d'un appartement ou même de plusieurs. Sur notre opération Néo Impulsion, près de Nantes, nous avons ainsi modifié les plans pour gagner en luminosité. Cela aide aussi à pondérer nos grilles de prix. En phase de commercialisation, comme pour la résidence HOME à Bordeaux, le certificat d'ensoleillement et le simulateur de Solen contribuent à rassurer certains acquéreurs : bien conçu et orienté, un appartement en rez-de-chaussée peut être plus lumineux qu'en étage avec une ombre portée. Cet accompagnement nous apporte un précieux éclairage ! »



**FRÉDÉRIQUE MONICHON**  
Directrice Générale Adjointe  
Habitat Méditerranée

## NOVE'LA À MONTPELLIER : PLAIDOYER POUR UN LOGEMENT ABORDABLE ET DÉSIRABLE

Cette résidence sera livrée fin 2019, mais elle fait déjà le bonheur de ses acquéreurs ! Dans un coin de verdure du quartier Ovalie, avec ses 62 logements à l'esprit contemporain et son immense toit-terrasse à partager, elle a bien des atouts. Et aussi un prix au mètre carré défiant

toute concurrence, grâce à la volonté de la métropole et de l'aménageur de favoriser l'accession à la propriété.

Les futurs occupants ? Ils ont des profils très hétéroclites, des jeunes couples aux célibataires, en passant par les parents solos... Leur point

commun : jusqu'alors, ils rêvaient de devenir propriétaires, mais n'en avaient pas les moyens. Leur enthousiasme était tel, que Marignan a recueilli leurs témoignages par le biais de la **journaliste et écrivain Laura El Makki** pour leur consacrer un ouvrage intitulé « Regards croisés sur le logement abordable ».

« Je travaille beaucoup sur les récits de vie et j'ai pu constater que tous ces acquéreurs étaient à un tournant de leur existence, qu'ils concrétisaient un rêve », commente Laura El Makki. « Heureux, voire soulagés de pouvoir acheter, ils se sentent aussi acteurs de ce projet, qui va les amener à vivre ensemble. D'ailleurs, ils ont créé des groupes sur les réseaux sociaux pour échanger et se projettent énormément. La démarche de Marignan est vraiment originale, car ce lieu prend vie avant même d'être habité. »  
Prochain rendez-vous : la crémaillère !

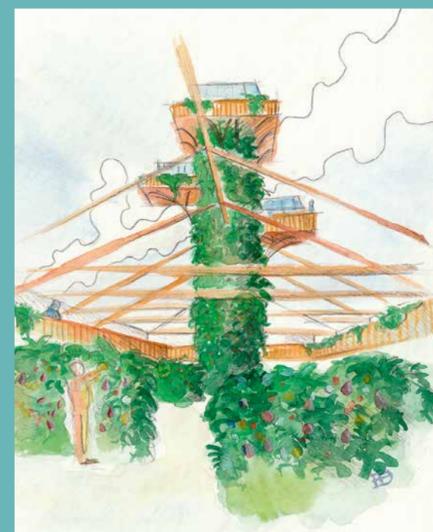


## BORDEAUX

### HOME (SWEET HOME) À BORDEAUX : PRENDRE RACINE EN VILLE ET CULTIVER LA DOUCEUR DE VIVRE

Comment réconcilier ville et nature ? Donner naissance à un écosystème urbain vertueux sur tous les plans ? Et créer des lieux de vie aussi durables que désirables ? Voici les questions auxquelles répond le programme HOME, que Marignan et ses partenaires livreront fin 2021 dans le cadre de la création de l'éco-quartier Bastide Niel à Bordeaux. Ce projet particulièrement novateur vise à aménager un îlot de 9 500 m<sup>2</sup>, en adéquation avec les ambitions de la métropole en matière de développement durable. Dans une ancienne enceinte militaire valorisée, on y trouvera 119 logements en accession libre et en locatif social, des commerces, diverses activités, un local associatif... et une ferme urbaine !

En cœur d'îlot, cette ferme urbaine comprendra 800 m<sup>2</sup> de cultures au sol et 2 000 m<sup>2</sup> à la verticale pour produire des végétaux comestibles, accessibles en circuit (très) court, donc. Elle s'appuiera également sur des systèmes de pointe pour récupérer et filtrer les eaux grises des logements, afin d'assurer l'arrosage, tandis que les bio-déchets des habitants serviront d'engrais naturel. Bien sûr, ce sera aussi un lieu de promenade et de détente, notamment autour de son Bao-Lab, un immense arbre à serres. Et divers services seront accessibles : conciergerie, garderie pédagogique, entretien des espaces verts collectifs et privés...



Cette ferme d'un genre nouveau sera conçue et gérée par une entreprise pionnière dans la production de végétaux comestibles en milieu urbain, Sous les fraises\*, cofondée par **Yohan Hubert**. « Ce projet est exemplaire », commente-t-il. « Le bâtiment intégrera de nouvelles fonctions - production de végétaux, gestion des ressources et services complémentaires -, ce qui lui confèrera une dimension à la fois économique, environnementale et sociétale. HOME redonnera du sens à la notion de bâtiment 'intelligent' et offrira une qualité de vie 'augmentée', incarnant un futur souhaitable, en accord avec les attentes de la nouvelle génération. De cette manière, Marignan assume des engagements forts envers la métropole et les futurs occupants, en illustrant ce que sera la promotion immobilière de demain. »



*« Faire cohabiter, dans le même milieu et avec les mêmes intentions, deux entités historiquement opposées, la vie en centre-ville et l'agriculture : voici un challenge passionnant. Nous avons donc conçu un projet vertueux en termes d'urbanisme passif, de gestion énergétique, de démarche environnementale et sociétale. Tout en valorisant les éléments du passé de ce site, le vocabulaire architectural souligne à la fois les différentes fonctions et l'harmonie de l'ensemble. Quant aux principes volumétriques, ils répondent aux critères d'ensoleillement, de ventilation naturelle, de production d'énergie, de respirations urbaines... Avec les salons-jardins, terrasses et loggias, chaque logement bénéficie d'un espace faisant le lien avec l'extérieur. HOME est véritablement pensé pour favoriser bien-être et qualité de vie. »*

**JEAN-CHRISTOPHE MASNADA**  
Associé fondateur de l'atelier  
d'architecture King Kong



## INNOVATION IMMOBILIER

### UN MANIFESTE POUR QUE L'IMMOBILIER FASSE SOCIÉTÉ...

#### ET QUE LA SOCIÉTÉ FASSE L'IMMOBILIER !

Qu'est-ce qu'être un acteur de l'immobilier aujourd'hui et comment mesurer et maîtriser son impact social ? Au-delà de la construction de bâtiments, par quels moyens optimiser les effets de l'immobilier sur les occupants, les riverains et, plus globalement, le territoire ? Quelles solutions pour favoriser le bien-être de chacun, le lien social, la vie de quartier ?

Ces questions se posent au quotidien chez Marignan, contributeur actif du Club Innovation & Immobilier impulsé par Business Immo et agité par **Olivier Monat**, qui prépare son Manifesto sur l'immobilier à impact social, via ses Ateliers Waouh. L'ambition ? Adopter une vision la plus large possible, faire le choix d'innovations réellement porteuses de sens, insuffler une valeur ajoutée tangible, afin d'imaginer non pas seulement des bâtiments, mais bel et bien la ville de demain. Remplir, en quelque sorte, une mission d'intérêt général, qui ne peut qu'enrichir les métiers de l'immobilier.



#### L'idée que l'immobilier fasse Société et que l'innovation fasse sens



Illustration Mat Let

## MARSEILLE

## LA SALLE : UNE ILLUSTRATION DE L'ENGAGEMENT CITOYEN DE MARIGNAN

En 2021, sur un terrain situé boulevard Trollat, dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, la résidence Terrasses M sera inaugurée. Conformément au plan local d'urbanisme, ce bâtiment contribuera à faire évoluer le quartier de La Sauvagère vers une forme de noyau villageois. Idéal pour des primo-accédants, il comprendra 64 logements avec des terrasses généreuses et divers espaces végétalisés. Mais, en attendant le début des travaux, là où la résidence prendra place, un lieu pas tout à fait comme les autres a déjà ouvert ses portes...

En effet, une ancienne salle de sport, baptisée La Salle, a été transformée en espace éphémère à double vocation. Elle fait office à la fois de bureau de vente et de lieu de vie. Ouvert à tous depuis mars 2019 et pour une durée de 6 mois, cet espace propose de nombreuses activités : jardin partagé, ateliers bois pour recycler des palettes en meubles, séances de couture, de sport, de théâtre, de photo, de danse, de lecture... La Salle accueille aussi des événements associatifs et a organisé une chasse aux œufs pour Pâques. De plus, elle comprend un espace de coworking et de soutien au développement d'entreprises.

« Ce lieu invite les riverains à vivre une expérience unique en son genre dans un esprit de partage », souligne Sébastien Henry, professionnel de la communication adhérent à Medinscop, la coopérative d'activité et d'emploi marseillaise, qui a entièrement rénové La Salle et la gère au quotidien. « Cette idée est née de nos échanges avec Marignan, qui souhaitait s'investir pleinement dans la vie du quartier, avant même le début des travaux. Il s'agit d'une approche originale pour un acteur de la promotion immobilière et, preuve de sa pertinence, La Salle attire de plus en plus de monde. »



Au-delà de proposer un mode de commercialisation résolument innovant, cet espace a suscité un véritable engouement dans le quartier de La Sauvagère. Les riverains se sont approprié La Salle, tout comme certaines associations ou encore des commerçants des alentours. Il faut reconnaître que ce lieu favorise les

rencontres, les échanges, la proximité, la création de liens nouveaux, en accord avec les valeurs que partagent Marignan et Medinscop. D'ailleurs, ce projet collaboratif pourrait bien donner naissance à des initiatives pérennes dans ce quartier autour du « vivre ensemble », de la transmission, de la citoyenneté...



« Véritable laboratoire, La Salle a permis de rendre utile un espace abandonné, tout en insufflant de la vie dans le quartier : c'est une démarche éphémère, certes, mais qui crée une dynamique durable. »

**OLIVIER REBEYROTTE**  
Président de Medinscop

## LYON

## CARRÉ DE SOIE À VAULX-EN-VELIN : UN QUARTIER REVITALISÉ DANS L'ESPRIT D'UN PARC HABITÉ

Tout a commencé en 2007, dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble porté par la Métropole de Lyon, la ville de Vaulx-en-Velin et la Mission Carré de Soie, nom de ce quartier créé de toutes pièces, sur 4 ha. En étroite collaboration avec ces acteurs, Marignan a joué le rôle d'ensemblier pour façonner un environnement totalement renouvelé.

C'est donc là qu'a vu le jour notre opération Cœur de Soie, s'articulant autour de l'ancienne usine TASE (Textiles Artificiels du Sud-Est), poumon économique local de 1925 jusqu'à sa fermeture en 1980 et réhabilitée par Marignan dès 2009. À ses abords, sur 65 000 m<sup>2</sup>, 12 immeubles sont sortis de terre, dont Indigo, le dernier livré et inauguré en juin 2019. Ainsi, en plus des 17 000 m<sup>2</sup> d'espaces tertiaires, Cœur de Soie accueille 720 appartements mixtes à des prix maîtrisés.

Autre aspect pionnier de ce projet : la composition urbaine et la trame paysagère, conçues sous la forme d'un parc habité. Ici, place à une architecture bioclimatique pour réduire les îlots de chaleur à l'aide d'espaces verts ou encore optimiser la luminosité et la ventilation naturelle via une double, voire une triple orientation. Enfin, le confort de vie dans cet ensemble tient également à sa haute qualité environnementale, soulignée par une identité résolument contemporaine, venant redynamiser tout un quartier.



« Ce projet ambitieux avait pour objectif de ramener la nature mais aussi la vie dans ce quartier. En jouant un rôle d'ensemblier, Marignan a initié un mouvement qui a pris de l'ampleur et dont nous sommes fiers de voir l'aboutissement. »

**MARIE DI RAIMONDO**  
Directrice de Programmes  
au sein de l'agence  
Marignan de Lyon



*No te mires*, une sculpture de Cyrille Husson pour la résidence Indigo à Vaulx-en-Velin



## EMBLEM À ÉPAGNY/METZ-TESSY : PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ, MAIS AUSSI LA VALORISER

Fin 2020, la 1<sup>re</sup> tranche de la résidence Emblem se dressera sur les hauteurs de la commune d'Épagny/Metz-Tessy, près d'Annecy, suivie d'une 2<sup>e</sup> tranche en 2021. Sur un terrain de 26 000 m<sup>2</sup>, ce programme aux volumes généreux, comprenant 150 logements en accession ou en locatif social, a été pensé pour accueillir des familles, qui bénéficieront d'un cadre unique au pied des montagnes.

En effet, l'aménagement du site imposait de préserver un îlot de biodiversité, comme l'explique **Jean-Philippe Cœur, Directeur de Programmes Marignan**. « Avec nos partenaires, nous avons mis en valeur une zone humide au centre de la parcelle. Des mesures d'évitement ont permis de la contourner, en étudiant minutieusement l'implantation des bâtiments, infrastructures et équipements de l'opération. De même, l'impact hygrométrique est optimisé pour que les eaux pluviales viennent alimenter cette zone humide, selon les besoins ; le surplus devant être réorienté vers le réseau communal. »

De plus, un verger sera planté pour faire l'interface avec les propriétés voisines, tandis qu'une prairie fleurie habillera cet espace, le tout permettant de restaurer le paysage patrimonial de la commune. Enfin, un suivi écologique sera assuré pendant 5 ans par un organisme spécialisé. Résultat : un véritable écrin de verdure dans un bassin d'air pur !

# BELLE DES CHAMPS (ÉLYSÉES)

Ce titre vous intrigue ? C'est celui d'une nouvelle où il est question du retour de la nature dans le tissu urbain, d'une fermière d'un genre nouveau, ayant changé de vie pour renouer avec la terre nourricière et même de vaches qui pâturent au pied de la Tour Eiffel ! Car, oui, l'agriculture se réinvente et, avec elle, le visage de nos villes.

Cette nouvelle et 6 autres ont été publiées dans l'ouvrage « Ville(s) de demain », signé Marignan. Des textes autour de projections inspirantes, qui immergent le lecteur dans un futur tantôt réaliste, tantôt utopiste, entre fiction et réflexion. Et ce, avec une seule certitude : celle qu'il n'y en a aucune...



## PARIS&CO OU LES APPORTS DE L'OPEN INNOVATION À LA VILLE DURABLE

Parce qu'elles évoluent vite et en profondeur, les villes doivent relever des défis de taille pour assurer un développement durable sur tous les plans. C'est justement la mission de Paris&Co, agence de développement et d'innovation de Paris, qui fédère un écosystème très riche sur le principe de l'Open Innovation pour mieux s'emparer des dynamiques à l'œuvre.

Ainsi, sa plate-forme d'incubation « Immobilier de Demain », dont Marignan est partie prenante, a fait émerger 78 collaborations, entre acteurs privés et start-up. Au programme : reporting environnemental, chauffage à base de biomasse, habitat participatif, immobilier évolutif, nouveaux matériaux de construction... et de nombreux autres projets à suivre de près !



Photo de l'équipe de l'incubateur « Immobilier de Demain »  
De gauche à droite : Sarah Maltcheff, Romain Krawczyk, Iswann Ali Benali

## MARIGNAN ACTUALITÉS

**Le 9 juillet, Marignan intervient lors de l'événement « Les journées francophones et internationales de l'agriculture urbaine », organisé par l'INRA à Bordeaux. Cette journée ouverte à tous est suivie d'un colloque scientifique les 10 et 11 juillet.**

En savoir plus : <https://journées.inra.fr/agricultureurbaine/>



**DEUX ÉVÉNEMENTS PHARES DE LA SCÈNE ARTISTIQUE SOUTENUS, CETTE ANNÉE ENCORE, PAR MARIGNAN**

**Art-O-Rama**  
30 août au 1<sup>er</sup> septembre pour le salon (jusqu'au 15 septembre pour l'exposition)

Marseille - La Friche la Belle de Mai

En savoir plus : <https://art-o-rama.fr/fr/>



**La 15<sup>ème</sup> Biennale d'art contemporain de Lyon,**  
18 septembre au 5 janvier  
Friches industrielles des Usines Fagor, au cœur du quartier Gerland  
En savoir plus : <http://www.labiennaledelyon.com/>