

N°3 JANVIER 2018

VILLES ENVIES

VOTRE RENDEZ-VOUS INNOVATIONS RESPONSABLES

**PARIS
SOUS UN
NOUVEAU
JOUR !**

**INTERVIEW
LUC BONNARDOT**

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
HABITAT PARIS / ÎLE-DE-FRANCE

**PORTRAIT
FRANCK BOUTTÉ**

FONDATEUR DE FRANCK BOUTTÉ
CONSULTANTS

RSE ET INNOVATION SOCIALE : POURQUOI, COMMENT, POUR QUI ?

Parce qu'il est urgent de réinventer la façon dont nous produisons et consommons, notamment face aux enjeux climatiques, l'innovation sociale vise à transformer la société. Aussi, une entreprise soucieuse du bien commun crée de la valeur avec ses partenaires, clients et collaborateurs, tout en limitant son impact environnemental et en maximisant le gain social. L'évolution des paradigmes sociétaux permet aujourd'hui aux organisations productives d'allier leur développement économique à l'opportunité d'agir comme des acteurs avec une mission d'intérêt général.

LA POLITIQUE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE DE RSE⁽¹⁾



55% 

DES ENTREPRISES déclarent avoir réalisé des projets d'innovation sociale ou être en train de le faire.⁽¹⁾

52% 

DES ENTREPRISES ont pour objectif de mobiliser leurs parties prenantes au travers de leur stratégie RSE.⁽¹⁾

65% 

DES ENTREPRISES conçoivent leurs actions d'innovation sociale en partenariat avec des acteurs extérieurs.⁽¹⁾

QUI SONT LES BÉNÉFICIAIRES DES INNOVATIONS SOCIALES D'UNE ENTREPRISE ? ⁽¹⁾

84%
SES COLLABORATEURS



80%
SES CLIENTS



71%
LES COMMUNAUTÉS LOCALES



LES PRIORITÉS DE L'INNOVATION DANS LES 24 PROCHAINS MOIS⁽²⁾

57%
CRÉATION DE NOUVEAUX MODÈLES ÉCONOMIQUES

51%
EXTENSION VERS DE NOUVEAUX MARCHÉS

51%
AMÉLIORATION DE L'EXPÉRIENCE ET DE LA RELATION CLIENT

49%
DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX PRODUITS OU SERVICES

⁽¹⁾ Source : "Baromètre RSE 2017, l'innovation sociale", publication Haatch et Prodrable mars 2017.

⁽²⁾ Source : "Innovation & Open Innovation : résultats du baromètre", EBG - Gfi Informatique, 2016.

SOMMAIRE

2 VILLES ENVIES
TENDANCES

4 INTERVIEW
LUC BONNARDOT
DGA Habitat
Paris / Île-de-France

5 DOSSIER
PARIS SOUS UN
NOUVEAU JOUR !



13 CULTURE
& VOUS "URBAN
CONNECTION"

14 PORTRAIT
FRANCK BOUTTÉ

15 NEWS
LE HUB, LA FÊTE
DES LUMIÈRES...



16 2018,
À NOUS DEMAIN

Édito



Ce formidable espace de projets qu'incarne le Grand Paris se dessine peu à peu avec des propositions urbaines plurielles, qui allient durabilité, évolutivité, connectivité et mixité. En tant qu'opérateur de la ville, nous avons à cœur de répondre aux enjeux de ce développement territorial à travers la création de nouveaux quartiers multifonctionnels offrant des services adaptés aux besoins des usagers. L'un des défis majeurs auquel la métropole francilienne fait face est celui de la mobilité qui, grâce au Grand Paris Express, doit devenir un levier de bien-être, de développement urbain durable et de rééquilibrage territorial.

Le temps, nouvelle valeur de la distance

La congestion constante des axes de transports, notamment routiers, l'augmentation croissante du stress dû aux trajets domicile-travail ou encore le poids économique de la place de la voiture en ville sont autant de facteurs qui poussent les travailleurs, les services



publics et les entreprises à repenser les déplacements pendulaires et l'offre de transports qui innove le territoire francilien. En effet, ces dernières années, le temps dédié aux trajets quotidiens a eu tendance à augmenter, tandis que le quotidien des usagers des transports en commun peut s'avérer difficile. Le projet du Grand Paris Express vise à développer la multimodalité des transports, à améliorer l'expérience utilisateurs et augmenter la

valeur du service dans l'offre de mobilité avec le développement d'espaces de coworking et de consignes connectées dans les futures gares du Grand Paris. Ainsi, ce ne sera plus tellement le temps passé dans les transports qui sera l'enjeu de demain mais bien la qualité de ce temps pour les usagers.

Un Grand Paris constitué de petits paris sur les nouvelles mobilités

Outre la congestion urbaine liée à l'augmentation des flux, c'est surtout la pollution qui devient le principal sujet de préoccupation. En effet, la diminution de la qualité de l'air de la métropole est un véritable enjeu de santé publique, qui nous amène à penser différemment la mobilité. En tant qu'acteur urbain, chez BPD Marnay-la-Vallée, nous faisons tout pour favoriser une mobilité plus vertueuse afin de préserver la qualité de vie des générations actuelles et futures. Nous avons ainsi choisi d'appliquer une *car policy* qui tend vers une diminution de notre bilan carbone grâce à des véhicules électriques mis à disposition au sein du siège. Nous étudions également le développement d'une offre de mobilité auprès de nos clients. Dans certains programmes, nous mettons à disposition des résidents des voitures électriques, ou mettons en place un service d'autopartage pour répondre aux politiques urbaines. Il est également important de prendre en compte l'évolution des usages et les nouvelles mobilités avec des offres de vélos électriques et un traitement des circulations douces au sein des quartiers dans lesquels nous intervenons.

Nous sommes convaincus que les nouvelles mobilités portent en elles une capacité de rassemblement du territoire. Les centralités vont être reliées entre elles, passant d'une logique d'îlots à un développement multipolaire. Le Grand Paris Express sera ainsi un véritable levier pour une métropole plus dynamique, plus inclusive et plus durable.

Jean-Philippe Bourgade
Président de BPD Marnay-la-Vallée

“Notre métier évolue de la maîtrise d’ouvrage vers la maîtrise d’usages et l’innovation est un outil pour améliorer notre quotidien.”

En quelques mots, comment définissez-vous la RSE ?

Il n’y a pas si longtemps, notre métier se limitait à imaginer et construire des immeubles, en se focalisant sur l’architecture. Heureusement, cela a bien évolué et la RSE est pour moi la Résultante d’une Stratégie Englobante. Nous devons penser “global”, en gardant à l’esprit la nécessité de faire des choses simples, compréhensibles et réellement applicables !

Quel lien faites-vous entre innovation et RSE ?

L’innovation raisonnée sert bien sûr la RSE, mais nous ne devons pas tomber dans le dogme de l’innovation pour l’innovation. Notre métier évolue de la maîtrise d’ouvrage vers la maîtrise d’usages et l’innovation n’est qu’un outil pour améliorer notre quotidien, nous donner les moyens d’imaginer les usages de demain, c’est-à-dire la manière dont nous vivons dans notre logement, notre quartier, notre ville. Là est, je pense, le véritable enjeu de la RSE.

Quand avez-vous pris conscience de l’importance de devenir plus responsable ?

Il y a 25 ans, j’ai vécu à Bangkok, l’une des villes les plus polluées du monde. Elle l’est toujours aujourd’hui et je ne vois pas d’amélioration. Mes enfants ont skié l’an dernier à Dubaï : 45 degrés dehors, une piste de ski artificielle et réfrigérée dans un centre commercial, une véritable aberration ! Nous devons nous battre, à notre échelle, contre tout cela.

Dans votre quotidien, comment l’appliquez-vous ?

Je mets l’humain au cœur de chacune de mes réflexions. Et je crois profondément en sa capacité à gérer toutes les problématiques, à anticiper, plus ou moins consciemment, les contraintes sociales, environnementales et économiques, fondements de la RSE. Je dis toujours, lorsque j’inaugure un projet, que ce sont les femmes et les hommes qui sont à l’origine des succès rencontrés, des innovations et des idées mises en place. À titre personnel, ma fille, adolescente, me rappelle souvent qu’il ne faut pas gâcher l’eau. C’est donc que le message est bien passé auprès des jeunes !

Une innovation qui vous a marqué ? Pourquoi ?

Une innovation qui va révolutionner nos chantiers : tapez “1069 robots” dans un moteur de recherche et regardez la vidéo de ces robots, qui dansent de manière synchronisée. C’est déjà la réalité ! Imaginez-en ensuite 1000 avec une truelle ou une pelle à la main...

➡ **“Tous les ingrédients sont réunis pour que la vie de demain dans nos villes soit meilleure qu’aujourd’hui.”**



Quelle invention changerait votre vie au travail ?

Une cabine de téléportation pour gagner deux heures par jour sur les bouchons !

Comment imaginez-vous demain dans nos villes ? Et pour BPD Marignan ?

Je suis résolument optimiste. Aujourd’hui, tous nos projets sont imaginés à l’échelle d’un quartier et c’est nouveau. La qualité de vie dans les appartements, dans les parties communes, au pied des immeubles, dans la rue, dans les équipements publics et les commerces de proximité est systématiquement prise en compte, étudiée dans le détail. Tous les ingrédients sont donc réunis pour que la vie de demain dans nos villes soit meilleure qu’aujourd’hui. Et nous aurons réussi notre pari de créer, modestement, à notre niveau, de la vie dans la ville !

Un message pour vos collègues ? Et pour Nicolas Hulot ?

Hausmann a révolutionné Paris au XIX^e siècle. Son urbanisme, son architecture et leurs conséquences sur la vie des hommes sont toujours d’actualité. Battons-nous pour être aussi pertinents ! Enfin, je dirais ceci à Nicolas Hulot : Monsieur le Ministre, vous avez annoncé que vous vous donniez un an pour juger de votre efficacité. Compte tenu des enjeux pour la planète, vous devrez sans doute rester un peu plus pour nous aider !



17° Ciel - Clichy-Batignolles

PARIS SE DÉVOILE SOUS UN NOUVEAU JOUR !

À quoi ressemblera la ville de Paris demain ? Quelles seront les tendances émergentes dans les immeubles d'habitation comme de bureaux ? Comment se traduiront les grands projets, qui visent à reconfigurer ce vaste territoire ? Pour le savoir, parcourez ces quelques pages et découvrez certaines opérations phares signées BPD Marignan...

Alguésens : bienvenue dans le Paris de demain !

Imaginez un immeuble dont la biofaçade révolutionnaire permettra de cultiver des microalgues dédiées à la recherche médicale. Ce concept révolutionnaire a d'ailleurs fait l'objet d'un brevet détenu par X-TU, les architectes qui ont œuvré aux côtés de BPD Marignan.

Les capteurs solaires biologiques produiront également l'eau chaude sanitaire et le chauffage pour les jeunes chercheurs qui occuperont la résidence. À ses côtés, deux autres bâtiments d'habitation feront la part belle à l'agriculture urbaine. Et, dans cet ensemble de 15 000 m², on trouvera aussi des tiers-lieux ouverts à tous, une brasserie alternative, des jardins et potagers...

Ce quartier d'un genre nouveau, baptisé Alguésens, permettra de reconfigurer la ZAC du 13^e arrondissement, sous la houlette de BPD Marignan. En effet, le groupe a été retenu pour réaliser cette opération dans le cadre de l'appel à projets "Réinventer Paris" et noue une étroite collaboration avec la SEMAPA pour réaliser ce quartier. L'occasion de contribuer à façonner la ville de demain, en créant de nouveaux espaces de vie par la diversité des usages et la qualité de la relation à l'autre.

Véritable bâtiment-laboratoire, ce programme constituera un test grandeur nature.



Alguésens X-TU

Dans ses différents espaces, tout sera pensé pour développer la convivialité et le lien social. En plus de réintégrer la nature en ville, sa biofaçade en microalgues sera sans aucun doute une fierté pour les habitants et ne manquera

pas d'interpeller les riverains. Et elle fera d'un immeuble d'habitation un site de production pour l'industrie médicale, s'inscrivant ainsi dans un cadre pragmatique de rationalisation de l'espace. À travers cette opération, BPD Marignan abolit les frontières entre les mondes de la recherche, du travail, du logement et des loisirs. Si cette diversité nécessite de revoir les schémas de construction classiques, elle est aussi une vraie richesse pour notre avenir.

Une piste pour faire de Paris un modèle de ville du futur en matière d'architecture, de nouveaux usages, d'approche environnementale... Et aussi une belle victoire pour le groupe, qui illustre sa démarche RSE comme sa capacité à donner vie à des projets d'exception.

"ALGUÉSENS PRÉFIGURE L'ESPACE URBAIN DE DEMAIN ET NOUS OFFRE UNE FORMIDABLE OPPORTUNITÉ DE LAISSER LIBRE COURS À NOTRE IMAGINATION POUR CONTRIBUER À CRÉER LA VILLE DU FUTUR."

Valérie Hamon, *Directrice de Programmes, Direction Territoriale Paris Île-de-France, BPD Marignan*



Les Groues - Nanterre

Grands projets : de la maîtrise d'ouvrage à la maîtrise d'usages

Aujourd'hui, les porteurs de projets publics souhaitent développer la ville autrement. Pour preuve, le lancement de grands appels d'offres sous forme d'appels à projets, comme "Réinventer Paris" ou "Inventons la Métropole du Grand Paris", qui concernent près de 80 sites. À l'origine de ce mouvement, la perception d'un décalage entre la rapidité des mutations sociales et les réponses apportées en termes d'urbanisme, deux écosystèmes qu'il faut rapprocher.

Très investi dans cette nouvelle façon de construire la ville, BPD Marignan s'est doté d'une Direction du Développement des Grands Projets en Île-de-France. Sa mission ? Proposer une "boîte à outils" de services et d'usages, adaptée aux nouveaux modes de vie comme de travail. Il ne s'agit pas de tirer un trait sur la ville existante, mais de l'englober dans la réflexion pour favoriser son adaptation, sa résilience, sa durabilité, afin que chaque projet intègre pleinement les évolutions futures.

Pour ces dossiers spécifiques, le promoteur doit fédérer une équipe extrêmement riche : des maîtres d'œuvre capables de raconter une histoire pertinente et ambitieuse ; des assistants à maîtrise d'ouvrage audacieux, y compris dans les domaines culturels et artistiques ; des start-up innovantes dédiées à l'agriculture urbaine, à la mobilité, aux services à l'utilisateur ou à la concertation citoyenne ; des exploitants de nouveaux concepts d'hôtels, de commerces, de restaurants, de bureaux ; des partenaires venant du monde de l'économie sociale et solidaire...

Le maître d'ouvrage devient alors maître d'usages, véritable chef d'orchestre, qui s'éloigne des modèles classiques fonctionnant en silos pour privilégier une collaboration transversale. Il fait ainsi d'un appel à projets, pouvant s'étaler sur un à deux ans, une aventure partagée par toute l'équipe. La question de la durabilité est également centrale : concevoir la ville de demain, c'est se demander qui va l'exploiter, l'entretenir, à quel prix... Un terrain très fertile, donc, sur lequel BPD Marignan s'engage fermement en faisant rimer innovation et agilité.

"À TRAVERS CES GRANDS PROJETS, LE PROMOTEUR A L'OCCASION D'ÉLARGIR SON CHAMP D'INTERVENTION BIEN AU-DELÀ DE SES FRONTIÈRES HABITUELLES : C'EST TRÈS ENTHOUSIASMANT !"

Natalie Desormonts, *Directrice du Développement Grands Projets Île-de-France, BPD Marignan*



ZAC Bossut

Tout un quartier fait peau neuve à Pontoise !

En 2016, Cergy-Pontoise Aménagement lançait une consultation, afin de réinventer le quartier de la ZAC Bossut, où se trouvait une ancienne caserne de gendarmerie. À mi-chemin entre Pontoise et Cergy-Préfecture, ce secteur se redessine autour d'un ensemble diversifié de résidences, d'un jardin paysager, ainsi que de nombreux équipements.

C'est sur le lot le plus emblématique que BPD Marignan intervient, baptisé Cour d'Honneur et s'étalant sur environ 45 000 m². Ainsi,

près de 700 logements en accession sortiront de terre, complétés par une crèche de 800 m² et 2230 m² de commerces ou locaux d'activité en rez-de-chaussée des bâtiments, afin de favoriser la proximité, tout en animant le quartier.

Et les nouveaux usages seront à l'honneur. En effet, certains appartements seront équipés de solutions domotiques connectées et d'autres adaptés aux seniors. Chaque résidence pourra bénéficier d'une voiture électrique en autopartage, mais aussi de boîtes aux lettres intelligentes pour envoyer et recevoir des colis ou se faire livrer par des

“RÉINVENTER UN QUARTIER IMPLIQUE DE COLLABORER AVEC D'AUTRES ACTEURS ET CE PROJET S'ANNONCE TRÈS STIMULANT, CAR NOUS PARTAGEONS LA MÊME VISION D'UN ENSEMBLE PLUS COHÉRENT, TRÈS VIVANT ET OUVERT SUR LA VILLE.”

Emmanuèle Berdah,
*Directrice Territoriale
Grande Couronne
Île-de-France, et*
Philippe Palaio,
*Responsable
du Développement
Val d'Oise, BPD Marignan*



Philippe Palaio



ZAC Bossut

commerçants locaux. Le tout dans une architecture néo classique avec des bâtiments certifiés NF Habitat HQE.

Quant à la stratégie de commercialisation, elle a fait l'objet d'une réflexion approfondie. Courant 2018, BPD Marignan ouvrira sa Maison des Projets : une bulle de vente où l'on pourra découvrir des maquettes réelles et virtuelles, ainsi que toutes sortes de prestations et informations. Ce projet ayant suivi les méthodes du BIM Management, qui permet d'élaborer des outils de communication et de commercialisation plus innovants et plus aboutis (réalité virtuelle...). Il sera également possible d'obtenir les plans. Afin de livrer rapidement un programme d'une telle ampleur, BPD Marignan, qui orchestre ce projet, s'est rapproché des promoteurs Interconstruction et Poly-Cités, tandis que l'architecture a été confiée aux cabinets Chaplain, ArchiCréa et Atelier BLM. Le groupe se félicite de cette collaboration avec des acteurs complémentaires, tout comme de l'entente avec la ville et l'aménageur. Rendez-vous à partir de 2020 pour la livraison !

Mobilité des collaborateurs et nouveaux modes de travail : la révolution du coworking

Véritable tendance de fond, le coworking compte de plus en plus d'adeptes, ce qui a un impact certain sur l'immobilier d'entreprises. Comment s'adapter à ce nouveau mode de travail ? Via quels aménagements ? Et dans quel but ? Laurent Émonide, Responsable de Programmes, Direction Nationale Immobilier d'Entreprises, chez BPD Marignan, a réalisé un mémoire sur le sujet, dont *Villes Envies* vous dévoile les points clés...

Très en vogue, les espaces de coworking se définissent comme des tiers-lieux. Se situant à la croisée des chemins, on se sent à la fois un peu "comme à la maison" mais on dispose aussi d'un espace de travail avec un accès à un bouquet de services. Se jouant de la chronotopie du lieu, ils sont ouverts aux habitants du quartier qui télétravaillent et proposent des espaces de partage, mais aussi des services favorisant la collaboration comme la convivialité.

Quant au modèle économique de ces tiers-lieux, il repose sur leur capacité à mobiliser des communautés, en organisant des événements ou des activités thématiques. Les caractéristiques majeures de ces espaces sont la mutualisation de certaines zones (restauration, détente, ...) et la capacité à tirer parti de surfaces atypiques, telle qu'une mezzanine ou une pièce en second jour. Finalement, c'est la conception même de ces espaces de coworking qui constitue un travail collaboratif !



Le HUB - Siège social de BPD Marignan



Le HUB - Siège social de BPD Marignan



Laurent Émonide

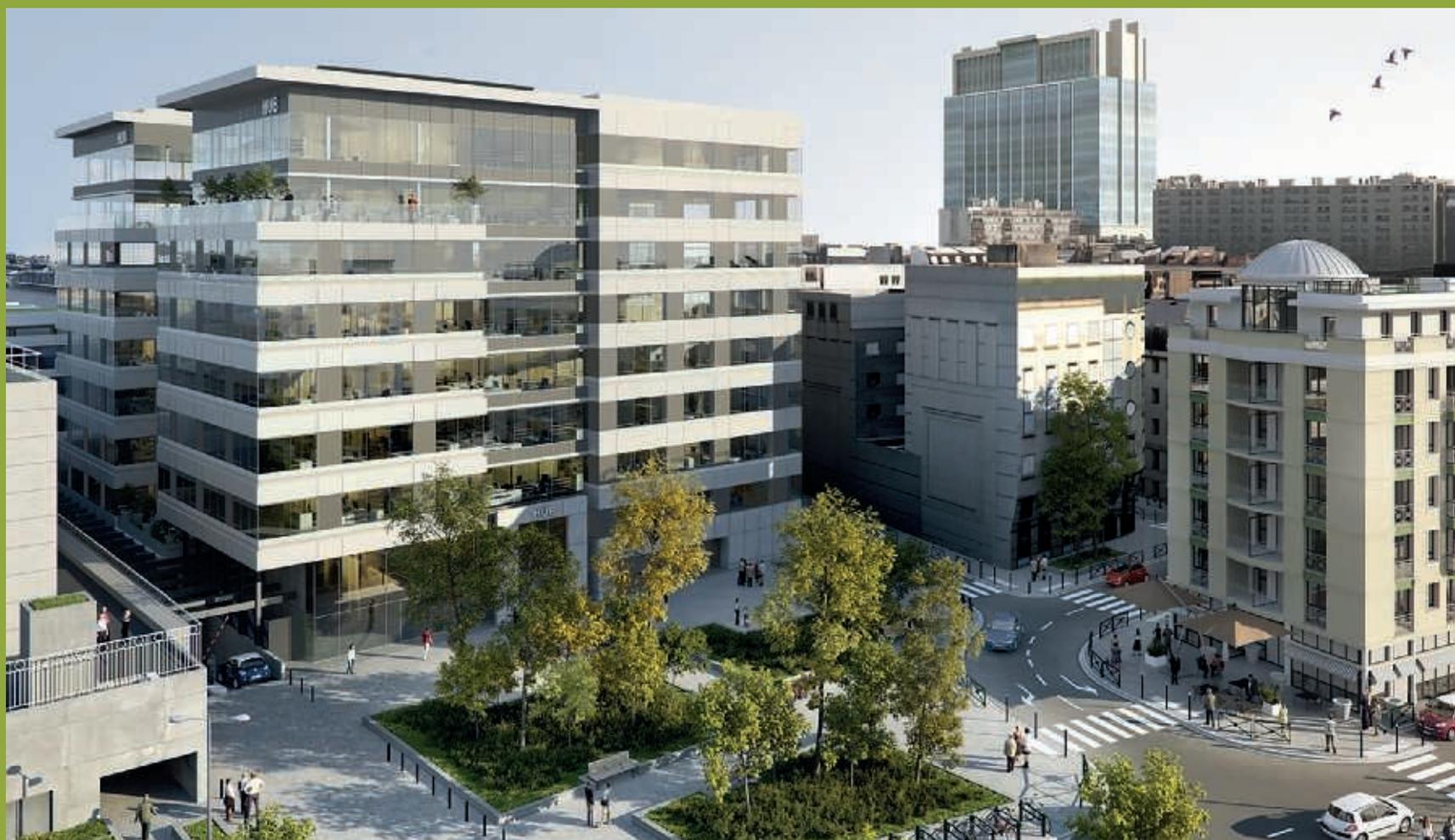
Face à la transition digitale et aux attentes de la jeune génération, les entreprises font évoluer leurs modes de travail et, donc, l'aménagement de leurs locaux vers ce modèle. Ainsi, la mobilité des collaborateurs peut s'exprimer à la fois en dehors de l'entreprise, avec les tiers-lieux, ou au sein même de l'entreprise qui intègre des espaces de coworking. L'immobilier s'inscrit dans le temps long : en concevant un bâtiment, il faut tenir compte de sa durée de vie. Aussi est-il indispensable d'intégrer les nouveaux modes de travail et usages, afin d'éviter que les immeubles de bureaux ne soient trop rapidement obsolètes.

Pour optimiser les surfaces collaboratives, il faut être particulièrement attentif aux parties communes et à l'accueil de l'immeuble qui s'hybrident avec une offre de services, d'espaces mutualisés et une primauté au bien-être. Cela nécessite une réflexion d'un genre nouveau pour anticiper et s'adapter, quitte à remettre en question certains standards tertiaires. Ainsi, seulement on améliore le confort et la satisfaction des occupants, mais on rend également le bâtiment plus attractif pour l'investisseur.

Laurent Émonide a réalisé son mémoire sur le coworking dans le cadre de la certification RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), organisation professionnelle internationale qui se consacre à l'intérêt général en établissant et en maintenant des standards d'excellence professionnelle, d'intégrité et de déontologie dans les métiers de l'immobilier et de la construction.



Le HUB - Siège social de BPD Marignan



Le HUB - Siège social de BPD Marignan

IncurSION dans le HUB, un immeuble pensé pour travailler autrement

En juin dernier, les collaborateurs de BPD Marignan découvraient leur tout nouveau siège social : le HUB, un immeuble situé à Levallois-Perret. Dans l'esprit coworking, il a été conçu pour donner aux occupants le sentiment de travailler et de se sentir comme à la maison. En effet, avec ses différents espaces, favorisant le mode projet et la convivialité, il reflète les nouvelles méthodes collaboratives. Une excellente illustration du savoir-faire du groupe, de son agilité et de sa capacité à concevoir des lieux de vie évolutifs et flexibles.

Au cœur de l'effervescence économique de l'ouest francilien, le HUB bénéficie d'une localisation exceptionnelle, entre Saint-Lazare et

La Défense, dans un quartier de Levallois-Perret totalement réaménagé autour de la Place du 8 mai 1945. Résolument contemporaine, son architecture conjugue sobriété, efficacité et élégance sur environ 15 000 m², dont les deux tiers étaient déjà loués avant la livraison. Cet immeuble divisible a d'ailleurs été construit par BPD Marignan pour y loger sur une surface de 3 600 m², soit 3 plateaux, le siège et les équipes opérationnelles d'Île-de-France.

À l'intérieur du HUB, c'est la notion de flexibilité qui domine. Les collaborateurs du groupe profitent de trois ambiances différentes. Ils sont installés sur des plates-formes "d'écoconception" spacieuses, lumineuses et dans l'air du temps. Des espaces collaboratifs, façon loft, permettent de travailler en mode projet. Par ailleurs, des lieux dédiés aux

clients avec un showroom et de petits salons à l'atmosphère cosy ont été imaginés pour les accueillir et les aider à se projeter dans leur projet...

Ces aménagements transforment en profondeur la façon de travailler : place à une approche collaborative, au partage d'informations, à la fluidité des échanges, le tout dans un environnement agréable. Grâce à une réflexion menée en amont pour s'adapter aux nouveaux usages, les espaces de travail peuvent avoir un impact stratégique sur la vie d'une entreprise. Aussi, bien plus qu'une mode, le coworking vient transformer l'organisation d'une société, comme en témoigne le HUB.



"AUJOURD'HUI, CONCEVOIR DES BUREAUX IMPLIQUE DE TENIR COMPTE DES NOUVEAUX MODES DE TRAVAIL, VOIRE DES NOUVEAUX MODES DE VIE, ET CETTE APPROCHE QUASI SOCIOLOGIQUE DOIT ÊTRE SOUTENUE PAR UN SENS AIGU DE L'ADAPTATION ET UN AJUSTEMENT PERMANENT DES ESPACES CRÉÉS."

Pierre Arcens, *Directeur Général Adjoint Immobilier d'Entreprises, BPD Marignan*



IRO à Châtillon

IRO à Châtillon : un bâtiment dernière génération, qui ouvre de nouvelles perspectives aux entreprises

IRO : retenez bien ce nom, c'est celui de l'immeuble dont les portes ouvriront mi 2019 à Châtillon, à la jonction de l'avenue de la République et de la rue Pierre Semard. Plus qu'un simple bâtiment, il reflètera l'ambition de BPD Marignan d'associer la performance au bien-être pour accueillir des entreprises innovantes, accompagner leur développement et faire rayonner leur image. Zoom sur un projet, qui dit non à la morosité, mais oui à la flexibilité !

Parce que se sentir bien dans son environnement de travail est primordial, IRO a été conçu à échelle humaine. Au cœur d'un quartier préservé, l'immeuble se situera à deux pas de la coulée verte et de multiples stations de transports en commun, entouré de commerces. Une localisation idéale pour ce programme de 25 000 m² de surface locative, pouvant accueillir plus de 2000 personnes.

À la pointe de l'immobilier tertiaire, ce bâtiment a été pensé pour fédérer ses occupants. Avec des plateaux modulables, il déclinera différents univers : vastes salles de réunion ou boxes one to one, espaces de création ou de détente, coffee shop ou e-lounge, ainsi que 3 500 m² de terrasses et jardins. Tout sera également prévu pour garer son véhicule, le recharger s'il est électrique après un déplacement en deux-roues.

Ici, les nouveaux modes de travail comme de vie seront pris en compte, afin d'offrir à chacun un lieu qui lui convient pour travailler, mais aussi se rencontrer, échanger ou se ressourcer.



IRO à Châtillon



IRO à Châtillon

IRO proposera ainsi des services sur mesure, tels qu'une offre de restauration alternative, une conciergerie, un pressing, une salle de fitness, des espaces pour faire nettoyer son véhicule ou réparer son vélo...

Dernier point et non des moindres, cet immeuble respectera les standards les plus exigeants. En effet, IRO bénéficiera des certifications NF Bâtiments Tertiaires démarche HQE Passeport Très Bon et BREEAM niveau Excellent, ainsi que des labels BiodiverCity et WiredScore. De nombreux atouts qui feront de cet immeuble un programme hors norme.

“UNE LOCALISATION TOP, UN ENVIRONNEMENT ZEN, DES ESPACES ET DES SERVICES TRÈS PRO. IRO : UN IMMEUBLE POUR ENTREPRISES DANS L’AIR DU TEMPS !”

Clichy-Batignolles : envolée au 17^e Ciel...

Projet phare d'aménagement de l'ouest parisien, le quartier Clichy-Batignolles se métamorphose. Sur 50 hectares, l'opération table sur la mixité, en conjuguant logements, bureaux, commerces, équipements et même un accès au métro. Cette grande palette d'usages s'accompagne d'une incroyable audace architecturale et d'une vraie exemplarité environnementale. Aussi, en septembre 2018, une résidence d'exception y verra le jour, baptisée 17^e Ciel et signée BPD Marignan. Un projet d'envergure, dont le groupe est particulièrement fier.

Faisant le lien entre le XIX^e siècle haussmannien et ce nouvel éco-quartier, l'immeuble a été conçu par le cabinet Gaëtan Le Penhuel et Associés. Avec son architecture contemporaine et sa sublime skyline, il accueillera 44 appartements en accession, du studio au 5 pièces en duplex avec parking. En plus de surfaces généreuses et de magnifiques volumes, ceux-ci seront dotés de larges terrasses ou de balcons filants, de salons d'été ou de jardins d'hiver. En prime, ils offriront une vue imprenable sur Paris.

Au cœur d'un quartier aux allures de village préservé, la résidence 17^e Ciel sera idéalement nichée entre le square des Batignolles et le parc Martin Luther King, à proximité d'un centre commercial et d'une galerie d'art, ainsi que la nouvelle station de métro de la ligne 14. Cette qualité de vie sera renforcée par un cahier des charges très exigeant en matière de performance énergétique. Au programme : panneaux photovoltaïques, eau chaude par géothermie, collecte pneumatique, compactage des déchets...

Pour BPD Marignan, ce projet est une prouesse. Sur le plan technique, car il s'agit de construire sur une dalle recouvrant des voies SNCF, mais aussi au niveau de l'organisation, le chantier se situant en bordure d'axes très fréquentés. Cette opération emblématique montre aussi la capacité du groupe à développer un programme multifonctionnel, très ambitieux en matière de RSE. Et c'est déjà une réussite : au lancement de la commercialisation, 60% des logements avaient été réservés en seulement 8 jours !

**"EN 2017, LA FPI
A REMIS LE PRIX
DE LA MIXITÉ
URBAINE À
BPD MARIGNAN
POUR SON
PROGRAMME
17^E CIEL,
SOULIGNANT SON
ENGAGEMENT
EN FAVEUR DU
RENOUVELLEMENT
SOCIO-ÉCONOMIQUE
DU QUARTIER
DE CLICHY-
BATIGNOLLES."**



17^e Ciel - Clichy-Batignolles

Les Belles Vues : qualité de vie et de vue à Arpajon !

Commune à la fois vivante et paisible, bordée d'espaces verts et de rivières, Arpajon offre un cadre de vie privilégié à 30 km de Paris. Début 2019, en co-promotion avec REI, BPD Marignan y lancera la construction des Belles Vues, un ensemble de logements qui s'étend sur plus de 6 000 m². Le concept ? Relier le bâti au paysage, grâce à des immeubles aux volumes et aux matériaux harmonieux, qui semblent flotter au-dessus d'un rez-de-chaussée tout en transparence. Quelques précisions, en attendant la livraison fin 2020...

Sur une plate-forme imaginée pour donner une sensation de légèreté, émergeront des bâtiments aux façades alternant panneaux métalliques réfléchissants et bardages en bois ajourés. À l'intérieur, 91 logements (maisons individuelles et habitats intermédiaires ou collectifs), complétés par 144 places de parking, des commerces en rez-de-chaussée, ainsi qu'une crèche de 30 places. Vélos, poussettes et espaces de stockage trouveront leur place dans une "maison

commune", tandis qu'une cuisine extérieure favorisera la convivialité. L'environnement paysager sera, lui aussi, minutieusement conçu, en particulier le cœur d'îlot, qui offrira de superbes vues depuis l'ensemble des logements. Le projet déclinera notamment de généreux espaces verts aux ambiances variées : jardin d'eau, jardin sauvage, jardin à usage collectif et jardin d'aventures pour les enfants. Durant les travaux, les acquéreurs seront d'ailleurs invités à participer à des ateliers pour construire du mobilier en bois à destination de ces espaces ou de leurs futurs logements.

Enfin, cette opération s'inscrit en cohérence avec les enjeux actuels, en termes de limitation de l'impact environnemental des immeubles et de réduction de leur dépendance énergétique. Même si une certification Bâtiment Passif n'est pas exigée, le projet s'appuie sur les principes de ce standard, allant au-delà des critères de la RT 2012, et vise également la labellisation Bâtiment Bas Carbone. Grâce à une conception exigeante, Les Belles Vues constitueront ainsi un ensemble où il fait vraiment bon vivre.

"UN ÎLOT DE VERDURE EN VILLE AVEC DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE JARDINS, DES CONSTRUCTIONS AÉRIENNES MARIANT LE BOIS AU MÉTAL ET DES ESPACES DE VIE, DE RENCONTRE, DE PARTAGE POUR UNE VRAIE CONVIVIALITÉ !"



Les Belles Vues - Arpajon

URBAN CONNECTION QUAND L'ART TEND LA MAIN À LA VILLE DE DEMAIN

Si vous êtes passé(e) au salon de l'immobilier d'entreprise (SIMI), qui s'est déroulé les 6, 7 et 8 décembre 2017, vous avez sans doute remarqué quelque chose d'inhabituel... Sur le stand de BPD Marignan, l'artiste Sabine de Courtilles s'est livrée à une "performance en live", au cours de laquelle elle a moulé les mains de certains visiteurs. L'idée : en faire une sculpture, nommée *Urban Connection*, mettant en exergue l'ensemble des acteurs investis dans la construction de la ville de demain. Une œuvre qui sera mise en vente au profit de l'association SOS Villages d'Enfants, en témoignage des engagements RSE du groupe.



Urban Connection

Ce projet s'inscrit dans le prolongement d'une première œuvre collaborative réalisée par Sabine de Courtilles pour BPD Marignan, *Human Contact*. Conçue à partir du moulage des mains de collaborateurs du groupe et installée dans la cafétéria de son siège social levalloisien, cette œuvre figure la cohésion de ses équipes.

Pour *Urban Connection*, il s'agissait de traduire la formidable énergie des acteurs de l'immobilier avec qui BPD Marignan

collabore : élus, aménageurs, architectes, investisseurs, notaires... Sabine de Courtilles a ainsi moulé les mains d'une vingtaine de personnes dans du plâtre fin blanc, qui seront fixées sur des tiges, puis montées sur une structure en acier peint vernis. "Ces mains se présentent tendues avec la volonté d'agir pour construire ensemble la ville de demain. Et elles s'enrouleront à la manière d'une spirale d'ADN, celui qu'ont en commun BPD Marignan et ses partenaires", précise



Sabine de Courtilles

l'artiste. Avec ce projet, BPD Marignan s'engage aussi en faveur de la protection des droits de l'enfant, puisque l'œuvre sera mise en vente au profit de SOS Villages d'Enfants. "Cette association, que nous soutenons depuis 2010, accompagne des frères et sœurs dont la situation familiale nécessite le placement et, pour ce faire, construit des maisons pour permettre aux fratries de grandir ensemble, dans un cadre de vie de type familial. La boucle est donc bouclée, car nous œuvrons aujourd'hui en pensant au bien-être des générations futures", explique Sophie Poilleux, Directrice Générale Adjointe - Risques opérationnels - Relations Investisseurs Institutionnels Résidentiels et Grands Comptes du groupe.

Pour la petite histoire, BPD Marignan a rencontré Sabine de Courtilles juste après avoir signé la charte "1 immeuble, 1 œuvre" fin 2015. L'artiste est ainsi intervenue en conseil pour l'installation d'œuvres artistiques dans différentes opérations réalisées par le groupe. "Nous avons noué de vraies relations de confiance avec Sabine. Elle connaît bien le monde de l'immobilier et ose prendre des risques, comme nous. Pour *Urban Connection*, elle a travaillé avec des contraintes techniques, sur un petit stand, en live... Mais le challenge a été relevé !", ajoute Sophie Poilleux.

Une belle manière aussi pour BPD Marignan de soutenir la création contemporaine et de contribuer à rendre l'art accessible au plus grand nombre. Ce que Sabine de Courtilles apprécie : "Promouvoir l'art pour tous, c'est en parfait accord avec mes convictions. D'autant qu'en travaillant sur ce principe de commande, on crée une œuvre pour un lieu, pour un public, pour illustrer une valeur chère au commanditaire et ça a vraiment du sens."



Du (bon) sens de la durabilité et de l'innovation

Entretien avec Franck Boutté

Ingénieur et architecte de formation, Franck Boutté interroge les corrélations entre ces disciplines pour faire la synthèse de deux mondes : la création et la technique. Sur cette approche hybride, il a fondé l'agence Franck Boutté Consultants, qui collabore avec les plus grands noms de l'urbanisme. Comment aborde-t-il les notions de durabilité et d'innovation ? C'est ce que *Ville Envies* lui a demandé.

“Le bon sens peut s'avérer éminemment innovant.”

QUI DIT DURABILITÉ, DIT COMPLEXITÉ

Omniprésente dans le secteur de la construction, la question du développement durable peut s'envisager de diverses manières. Pour Franck Boutté, elle doit nécessairement sous-tendre une forme de complexité : “Comme les écosystèmes naturels, qui sont très complexes, la durabilité se mesure aux composantes d'un système, à leurs

liens, au nombre de ces liens.

Que l'on supprime ou que l'on ajoute un élément, l'ensemble doit pouvoir s'adapter pour durer.”

Or, cette complexité se perd et l'on ne porte pas assez d'attention aux effets induits. “Lors de la reconstruction d'après-guerre, rapidité et économie ont primé, ce qui a engendré une sorte de pauvreté urbanistique”, poursuit-il. “Inversement, la ville haussmannienne s'avère d'une incroyable flexibilité, qui lui a permis d'évoluer. La durabilité, c'est concevoir aujourd'hui en rendant le changement possible demain pour répondre à de nouveaux enjeux.”

INNOVER À TOUT PRIX ?

Parallèlement, la durabilité est souvent associée à l'innovation avec l'idée que la nouveauté aurait plus de valeur que l'existant. “C'est un contresens. La sobriété, par exemple, doit être pensée à la source, en faisant appel au bon sens, en s'inspirant de phénomènes ancestraux, que l'on enrichit grâce à l'arsenal calculatoire et scientifique actuel”, estime Franck Boutté. Son agence en a donné l'illustration, lors de la création de la ville de Zenata, près de

FRANCK BOUTTÉ CONSULTANTS EN BREF

Créée il y a 10 ans et comptant 30 collaborateurs, cette agence de conseil et d'ingénierie est spécialisée dans les problématiques liées à l'environnement et au développement durable.

Parmi ses projets phares en cours à Paris : la restauration du Grand Palais et en particulier le traitement climatique de la Nef ou encore la création d'un immeuble-pont appelé Mille Arbres, surplombant le périphérique au niveau de la Porte Maillot ; mais aussi à une échelle plus large, les masterplans des secteurs Bercy-Charenton et Gare de Lyon Daumesnil.



“La résilience est essentielle pour un bâtiment : elle lui confère une richesse, du sens, des fonctionnalités, qui l'aident à se transformer pour résister aux aléas.”

Casablanca. “Grâce aux vents marins, nous avons créé un plus grand confort en extérieur, tout en diminuant les besoins de climatisation en intérieur. En nous appuyant simplement sur son ADN, nous avons pu améliorer l'ambiance du site”, commente-t-il. Autre piste de réflexion, selon Franck Boutté : expérimenter dans le neuf pour enrichir l'ancien. “On se concentre aujourd'hui sur la consommation énergétique des bâtiments neufs, qui représentent un infime pourcentage face à l'ancien. Mais construire un éco-quartier a encore plus de sens s'il vient alimenter les réseaux et immeubles existant aux alentours pour créer un cercle vertueux, une solidarité urbaine.”

PRENDRE DES RISQUES... ET LES PARTAGER

Concrètement, comment cela se traduit-il sur le terrain, notamment pour les promoteurs immobiliers ? Aux yeux de Franck Boutté : “Innover, c'est prendre des risques et il faut être en mesure d'évaluer les dispositifs mis en place, afin de progresser, voire de revenir sur ses pas si c'est pertinent. S'engager sur les résultats en amont d'un projet n'est pas évident.” La solution pour que les promoteurs se montrent audacieux : “Ils doivent pouvoir partager les risques avec l'ensemble des parties prenantes. C'est, là encore, une question de bon sens, visant à favoriser l'expérimentation et, donc, l'innovation durable”, conclut-il.

LA FÊTE DES LUMIÈRES... LYON À LA BONNE HEURE !

Comme chaque année depuis 2005, BPD Marignan était partenaire de la célèbre Fête des Lumières, qui s'est déroulé du 7 au 10 janvier 2018. À cette occasion, le groupe a parrainé l'œuvre Golden Hours de Jacques Rival. Artiste et également fondateur de l'agence de design Archi-zip, il nous a invité, à travers cette œuvre, à plonger dans l'univers du rêve et de l'enfance.

Voici 10 ans, sa statue de Louis XIV, mise en scène dans une boule de neige sur la Place Bellecour, avait émerveillé les passants. Cette année, il a signé un nouveau détournement : la fontaine de la Place des Jacobins, datant du XIXe siècle, qu'il a transformé en horloge monumentale sous un globe inspiré de la même époque.

Avec ses tons chauds et dorés, ce subtil ordonnancement a créé la surprise toutes les 15 minutes, comme si la fontaine-horloge se détraquait pour laisser défiler les heures à la vitesse de la lumière. Une façon singulière de donner rendez-vous aux Lyonnais et aux visiteurs de passage.



NOUVEAU QUARTIER EN VUE À NANTERRE

Au sein d'une équipe pluridisciplinaire, BPD Marignan est lauréat du concours de Nanterre – Les Groues et contribuera à créer, au pied de la Grande Arche de La Défense, un véritable lieu d'expérimentation urbaine. L'équipe a pour volonté de redonner à ce site une urbanité, selon les principes directeurs de l'urbaniste Djamel Klouche. Cette zone mixte de 76 hectares conjuguera ainsi vie intense et ambiance apaisée pour habiter la ville autrement. Verte et durable, elle mettra en valeur l'agriculture urbaine, les constructions en bois et les matériaux bas carbone, tandis que les parkings seront mutualisés. Ce quartier sera d'autant plus vivant, innovant et solidaire, grâce à la proximité de l'espace culturel Mains d'Œuvre ou encore du centre Creative Valley et à la création d'une communauté d'habitants avec Voisins Malins. À suivre d'ici 2022...



LE HUB PASSE AU VERT

Depuis début novembre, le HUB, siège social de BPD Marignan situé à Levallois-Perret, met à la disposition de ses collaborateurs deux voitures électriques. De cette manière, fidèle à sa démarche RSE, BPD Marignan permet à ses collaborateurs de se déplacer en réduisant leur impact carbone et de mutualiser leurs déplacements grâce à ces véhicules mis à disposition.

UN "BUREAU" PAS COMME LES AUTRES !



Comme beaucoup de quartiers d'affaires, celui de La Joliette à Marseille, offre aux architectes un splendide terrain de jeu. Mais qu'en est-il des personnes qui y travaillent et y fourmillent chaque jour ? Cette interrogation a inspiré Thomas Fourneau, directeur artistique de la compagnie La Paloma, en résidence au Théâtre de La Joliette. Le résultat ? Un film intitulé *LE BUREAU (intérieur-jour/extérieur-nuit)*, mettant en lumière des collaborateurs de trois entreprises, dont l'implantation marseillaise de BPD Marignan.

L'artiste est donc allé à leur rencontre pour en savoir plus : quel est le moment le plus atypique qu'ils aient vécu dans leurs bureaux ? Quel film, quelle musique leur inspirent-ils ? Quelle impression leur laissent-ils lorsqu'ils sont vides ? Quant à l'opposition jour/nuit, elle traduit le contraste entre des bureaux grouillant de vie dans la journée et l'aspect irréel de ces grands immeubles une fois le soleil couché. Diffusé le 16 novembre 2017 au Théâtre de La Joliette, ce film contemplatif est accompagné d'une musique de Schubert et d'une série de clichés photographiques.

PARTENAIRE RESPONSABLE FONDATION PALLADIO : INVENTER ENSEMBLE LA VILLE DU FUTUR

BPD Marignan est mécène de la Fondation Palladio, créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France. L'objectif ? Intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques, qui touchent la construction de la ville.

Chaque année, la Fondation Palladio accorde une bourse de 10000 € à 10 chercheurs. Parmi les lauréats 2017, Mathilde Marchand, doctorante en science politique au sein du Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés, rattaché à l'Université Paris-Est et à l'École Nationale des Ponts et Chaussées. Son sujet : la transition énergétique dans les métropoles françaises.

"Acteur phare de la recherche sur l'urbanisme, la Fondation Palladio me donne accès à un large réseau de partenaires. Cette bourse me permet également d'aller sur le terrain, de contribuer à des publications, de participer à des colloques...", commente Mathilde Marchand.



Mathilde Marchand

BPD Marignan lui donne également la possibilité d'observer de plus près le marché du logement. En contrepartie, le groupe bénéficiera de ses éclairages sur les évolutions réglementaires ou encore les acteurs émergents de la transition énergétique. Un échange gagnant/gagnant, au profit de la ville de demain.

Pour en savoir plus : www.fondationpalladio.fr

2018, À NOUS DEMAIN !



2017 aura été l'année de tous les changements. Mais ne dit-on pas cela tous les ans ? Et ce, bien souvent, avec une expiration permettant d'évacuer la pression des derniers mois, suivie d'une belle inspiration procurant toute l'énergie nécessaire pour aborder l'année qui s'annonce !

Cela étant dit, nous avons vu émerger de réelles évolutions sur la scène politique, avec un désir grandissant des citoyens de participer activement à la vie du pays. Au niveau économique, est née la "Start-Up Nation" qui souhaite investir dans ses entrepreneurs. Sur le plan écologique, la prise de conscience s'est accrue et adopter une stratégie forte de protection de l'environnement pour limiter l'impact des activités humaines est devenue une nécessité.

Force est de constater que 2017 a été une année de transition, qui a permis de créer un terrain favorable à la transformation qu'annonce 2018. Les enjeux de transition écologique, de digitalisation, de solidarité et de qualité de vie sont désormais inscrits dans l'agenda politique. L'un des faits marquants a été la prise en main de ces sujets par la société civile, qui développe de plus en plus ses propres initiatives.

Pour BPD Marignan, 2017 est aussi l'année de création de Villes Envies, rendez-vous des innovations responsables, nous ayant permis de prendre du recul sur notre monde, celui de l'immobilier, et, plus largement, sur la fabrique urbaine. Un projet exaltant fait de rencontres, d'interviews, de récits de nos partenaires et de nos collaborateurs plus enrichissants les uns que les autres. De quoi renforcer la conviction que nous avons une mission, à travers l'innovation et la RSE, auprès des territoires et de leurs habitants.

Cette mission, nous la partageons avec l'ensemble des acteurs de la ville. Elle consiste à préparer demain dès aujourd'hui, à alimenter ce terreau fertile qu'est l'innovation et à contribuer à créer les conditions propices à un développement urbain sobre, tourné vers l'humain et son bien-être.



Anne Verschave
Directeur Conformité
et RSE

Carmen Peyron
Responsable
Innovation

**"LA MEILLEURE FAÇON
DE PRÉDIRE L'AVENIR,
C'EST DE LE CRÉER."**

Peter Drucker

Prenons donc une profonde inspiration et commençons 2018 portés par toutes ces bonnes résolutions qui feront la ville de demain !