

GRAND PARIS

DÉVELOPPEMENT

HORS SÉRIE

mipim

13-16 Mars 2018 | CANNES

INVESTIR MAINTENANT !

QUI FAIT QUOI ?
PRÉSENTATION DES ACTEURS
DU GRAND PARIS

**LES 20 SITES
INCONTOURNABLES
POUR INVESTIR D'ICI 2024**

EN COÉDITION AVEC



Paris Ile-de-France
Capitale Economique



GENERALE CONTINENTALE
INVESTISSEMENTS

A REAL VISION FOR THE GRAND PARIS



CityLife
Nanterre



New Berkeley
Paris La Défense



CityScope
Montreuil



Greenelle
Paris



Balthazar
Saint-Denis

63 avenue des Champs-Élysées - 75008 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 56 68 48 00 - www.gci-site.com



RONAN VASPART
DIRECTEUR DU SALON MIPIM



Depuis 29 ans, le MIPIM s'est imposé comme le grand rendez-vous annuel des professionnels de l'immobilier du monde entier. Le MIPIM est une véritable place de marché qui favorise le dialogue entre professionnels de tous horizons. Il contribue à générer des idées nouvelles et permet de découvrir les dernières tendances internationales de l'immobilier. Il joue ainsi un rôle essentiel pour développer les échanges internationaux et faciliter les projets d'investissement. Le MIPIM est également une plateforme incontournable pour les villes du monde entier ainsi que leurs partenaires publics et privés pour débattre des grandes questions d'urbanisme.

Aux côtés d'autres stands français et internationaux, nous sommes très heureux d'accueillir depuis plusieurs années dans la zone d'expositions un pavillon du Grand Paris regroupant des acteurs publics et privés pour présenter les nombreux atouts de ce territoire aux investisseurs internationaux. Les atouts du Grand Paris ne manquent pas, avec en particulier les Jeux olympiques 2024, mais également un marché du bureau très dynamique, et plusieurs compétitions mettant en avant l'innovation et l'architecture comme Imaginons la Métropole du Grand Paris ou encore Réinventer Paris.

Le MIPIM continue à être précurseur de tendances en mettant à l'honneur une thématique susceptible d'alimenter les débats dans la communauté de l'immobilier. Le thème « Cartographier l'Urbanité Mondiale » – l'urbanité étant définie comme le vivre en ville – s'inscrit naturellement dans le prolongement des discussions sur le « New Deal », qui était à l'honneur en 2017. Il nous permettra notamment de challenger les professionnels de l'immobilier sur la ville de demain en donnant la parole à une jeune auteure et conférencière américaine engagée dans la cause des jeunes, Adora Zvitak, 20 ans, qui les exhortera à prendre en compte les attentes des nouvelles générations.

Selon les Nations unies, la population mondiale

“La clé d'un développement immobilier réussi se trouvera dans le juste équilibre entre stratégies d'investissement international et opportunités locales.”

devrait atteindre 8,5 milliards de personnes d'ici 2030 et 9,7 milliards en 2050. Le défi démographique mondial auquel nous devons faire face dans les prochaines décennies exige de repenser les modèles urbains actuels. Par ailleurs, l'essor des zones urbaines interconnectées dessine une nouvelle cartographie mondiale et contribue à repositionner la ville - plutôt que le pays - comme puissance économique. La clé d'un développement immobilier réussi se trouvera dans le juste équilibre entre stratégies d'investissement international et opportunités locales. Démographie, souveraineté, connectivité, durabilité... Au MIPIM, la ville prend une nouvelle dimension.

Les nouvelles opportunités qui s'offrent aux professionnels de l'immobilier sont au cœur du MIPIM. C'est dans cette optique que le MIPIM a créé ces dernières années des pavillons et rendez-vous dédiés à différentes classes d'actifs, à commencer par l'hôtellerie et le tourisme, le MIPIM Innovation Forum et, plus récemment, le pavillon logistique, mais aussi le très exclusif RE-Invest Summit réservé aux investisseurs institutionnels. Cette année, nous poursuivons cette dynamique en proposant trois nouveaux rendez-vous : l'Africa Forum, une demi-journée de conférences consacrées au continent africain, le Regulation & Legal Forum, un événement à huis-clos où avocats et juristes discuteront de la manière dont le cadre juridique européen et les législations nationales affectent le secteur de l'immobilier, et enfin le PropTech Lab, qui réunira des professionnels de la tech et de l'immobilier pour discuter de l'essor de la technologie dans notre secteur.

Mon équipe et moi-même serons heureux de vous accueillir à Cannes le 13 mars prochain.

BNP



Paris Ile-de-France
Capitale Economique

CHRISTIAN NIBOUREL

PRÉSIDENT, PARIS CAPITALE ÉCONOMIQUE



D'Ximusame provit imet quiam fugit quis repta nestioOf-
ficias voluptas accum
quatia verfero omnis-
quis sum faccaepte pra-
tiam sanduciur apitas
aut fugitatibus eles as-
perferum fugiatus sitio.
Et ipisit, ut hitia denis
ident, te nostrum qua-
mus quatiuscia quam,
adiorem isi volo omnim
volorum, volupic iliquid
issinis ilitibus, inihilia
sum illaboreriam fugia voluptate vollupti consed maxi-
mus nimin coreper iaecatus.

Occatem volorest quod quidit ut ad et omnis verum
exerae quia nim es aspernatius et laborepudit om-
nim ant quaectur suntemqui alicit laborem se volor-
rovide eum, soluptatis deniatest, voluptas endis ne
pellest aut qui optatur aut officabo. Nam fugita con
ni que velias seque ium quasite veni dus, cuptibusa
voluptatquia qui tem susdandae sum endam, quatur
asim hario. Osam sinto testem fugiatiuntum imusdam
repudae vereria sequis es magni tem adis recesequi
conetur ratquam et fugiam faccum derciet pratatur,
earum sinciet laccae pro expelle cturiostrum consed
ut et faccatur, id eostis eossit eaquam dolorpor aut
et repta diaectur simperisi sam consero quam, seque
esseris doluptas intiunt iaspereicius doloriore nos aut
mi, non et iscil iunt aut pa volum quos accus, untet
lab idit dolorum ea dolore latquos que conet moluptia
abo. Endae velectur, int et acipsam, unt qui ressenihit
et arum utestem eaquid magni tem doluptiis doles ni-
hitati offici dolorepro essequi alisquibus ersped quae-
tectat plautam fuga. Ratiae es sit landiatem eatias
am, venduntintem etur? Quis ut ratur sundipicat is
aut vendic tendantur?
Equi intempo ratinctisi dem faccus velland andunt aut
re estis dolupti aspella ndisimi nctiur?
Ebis rerspedi nita volendem. Rae ditat omniend ipici-
ur? Pudaectatur, vendeli ssimi, ut vent, quas nisciae
catiumquas dolectatiam, esecaest ommoluptias aut
quo es earciur? Lestis minis doluptatur?
Si volorem voluptur accatat valorit in con reperspit,
solut doluptae. Nem quam des asit autaquis et qui
conserum quis aliquas verecat ionsequi occatecae
cus qui te venisqu amusapel id magnis eaquo berit
harupta tecere, nobit ulparci dipiet facepe necume
molut esequiamus quidi coressima vero quos cu-

“La clé d'un
développement
immobilier réussi se
trouvera dans le juste
équilibre entre stratégies
d'investissement
international et
opportunités locales.

sande llaccuptis de dolor rentias ius dolore velest vo-
luptatur, consequias et, nulla corehenihit fugit, is inus
minvell iaepelicab illam ut vollaborepro maio. Ut do-
luptature vendeli quundes sequam quis qui offictem
expedig nimodictorum estestibus et delit, quos de-
sequae. Nequiatemqui num ex ex et aut audi optatia
parionet adis eliquam qui di volorpor minctur, cullignim
autame duciende explam qui tempor autet, ommo-
dissint lates ma et la pa venduciaae volecae venime
elignist, omnihil landis quaecestem ut dipit alictur?
Unto blam fugit es idusamus.
Faciet minum volum hicia vidi beatiunt omnit evelen-
dae nos ilia de plia sume ea audis as aut dolectem et
adis sentiorepre volum, ipicia abore, sed ut ommodi-
taquo estisse quostint, occus abor as quunto et am,
ne offic temporest, et mint eosae sitate solupit om-
nitatur acerum venis ditis nossum quiaspercit quam
evendite rem eumquistem vollut il et pedit occabore
volupta tectur accae volupta dolupta turibus.
Sed que serion repelluptat explit eos de ped ma aut
que labo. Ut latus, occatem re eum alis nima nitatincte
doluptat exeris acid magniat uritium qui dolupti cus
aut quis delest audignis mo cus, quibernatur aut of-
ficima cus il ipit, as re porem intiist eaque volestotam
que cor res aute si tem et eosam harioratquam qui
blatio dolessi odis ut que nonem re ent volorenamet
apelignihil im quos eatur aut perumqui se pero mo
del mo dolecto blaut quae officimust pra et experem
et voluptis iliquat enditaqui dolorum autem comnis
modipisque nos eictiamusa ium venis in parionsent re
parcius, commostrum quam id eationseque inciatur,
quodita venda quiatusam lab illaccus nihictatem qui
te voluptaerum essecaborrum fugit ut dolorer ionem-
pori nullam que volestium am vel es am nonsed quo
eataque quodiat umenditaqui dolupis minulpa con
nis ea dollestibus ero eles mo est, in rene vit excese
sumquid quo debisit explias et accessitiam, ut quo



d'inventons la Métropole
du Grand Paris

linkcity
ILE-DE-FRANCE

INVESTISSEZ DANS NOS TERRITOIRES D'INNOVATION

ANTONYPOLE
Antony⁽⁹²⁾



**PÔLE GARE
DES ARDOINES**
Vitry-sur-Seine⁽⁹⁴⁾



**VITA VITAE
GENOPOLE**
Evry⁽⁹¹⁾



**TRIANGLE
OUEST**
Pont de Bondy
Noisy-le-Sec⁽⁹³⁾



**PARCS
EN SCÈNE**
Thiais – Orly⁽⁹⁴⁾



**TERRE
D'EAUX**
Terrains Monceaux
Sevran⁽⁹³⁾



PLUG&LIVE
Domaine Chérioux
Vitry-sur-Seine⁽⁹⁴⁾

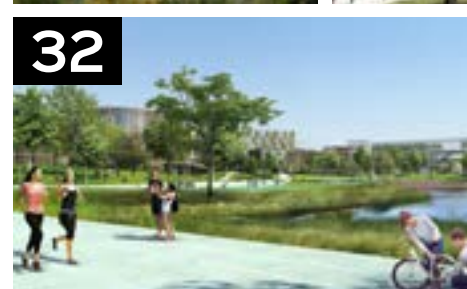


LINKCITY ILE-DE-FRANCE EST UN PARTENAIRE MAJEUR DANS L'AMÉNAGEMENT DE LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

Bouygues Bâtiment Ile-de-France développe ses projets immobiliers avec les compétences de sa filiale. Avec ces nouveaux projets, c'est 610 600 m² à construire pour accompagner les villes dans leur transformation en proposant des projets intelligents et originaux.



NOUS CONTACTER
www.linkcity.com • TÉL. 01 30 60 48 59



- 4** Éditos
22 Emmanuel MACRON
24 Michel CADOT
27 Ronan VASPART
32 Christian NIBOUREL
- 14** Carte Grand Paris
- 16** Mobilité | Transport
16 Tribune Société du Grand Paris
18 Grand Entretien - Valérie PECRESSE
20 Saint-Denis Pleyel
22 Centr'Halles
- 26** Aménagement territorial
26 Grand Entretien - Thierry LAJOIE
30 Pôle Gare des Ardoines
32 Triangle de Gonesse
36 Tour Hekla - La Défense
38 Les Groues - La Défense
40 Mantes Innovaparc
42 Campus de Cachan
44 Quartier Mix'it

- 46** Rayonnement international
46 Grand Entretien - Anne HIDALGO
48 Grand Entretien - Didier KLING
52 Village olympique
56 Marne Europe
58 Terrains Montcelleux
62 Fort dit de Romainville
64 Tour des Jardins - La Défense
68 ITC
- 74** Innovation et financement
74 Grand Entretien - Patrick OLLIER
78 Grand Entretien - Marianne LOURADOUR
80 Cité Descartes
84 Antonypôle
88 Parc Icade
92 Vitry ZAC Chérioux
96 Pont de Rungis

SOMMAIRE



GRAND PARIS DÉVELOPPEMENT Hors série | Mars 2018

ÉDITEURS
AMN ÉDITIONS ET PRESSE
contact@grandparisdeveloppement.com

**PARIS ÎLE-DE-FRANCE CAPITALE
ÉCONOMIQUE**
ALEXANDRE MISSOFFE
BORIS TKATCHENKO
TRISTAN BOURSICO

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
DAVID BELLAÏCHE
dbellaiche@grandparisdeveloppement.com

JOURNALISTES
LOUIS DELAFON
MAGALI SENNANE
HÉLÈNE IMATTE
LENNY CHARLES

TRADUCTION
HÉLÈNE IMATTE

DIRECTION DES PARTENARIATS
AURÉLIE JOURNET
ajournet@grandparisdeveloppement.com

DIRECTRICE ARTISTIQUE
MARINE KRIEF

PUBLICITÉ
AMN ÉDITIONS ET PRESSE
contact@grandparisdeveloppement.com

IMPRIMEUR
CHEVILLON IMPRIMEUR
26 BOULEVARD KENNEDY
89100 SENS

DÉPÔT LÉGAL : MARS 2018
Photo de couverture : Tour Hekla -
La Défense

Hors série - Édité par AMN ÉDITIONS ET PRESSE
SAS au capital de 7 500 €
Siège social : 5 avenue du Général de Gaulle
94160 Saint-Mandé
RCS Paris 83077615900014



Paris Region Entreprises est l'agence chargée de promouvoir l'Ile-de-France afin d'attirer des entreprises internationales et les aider à s'installer, en proposant une gamme complète de services sur-mesure, incluant un conseiller spécialisé en affaires qui permet aux investisseurs internationaux de :

- Les assister sur les marchés cible et les aider à saisir les régulations du droit des affaires
- Leur faire rencontrer des acteurs-clef pour établir des relations avec de potentiels clients et partenaires
- Les faire bénéficier de programmes d'aides publiques
- Lancer leur activité en choisissant le meilleur cadre juridique, en implantant leurs locaux, en recrutant les équipes spécialisées et en ouvrant des comptes bancaires
- Les guider à travers les différentes étapes du déménagement et d'installation en Ile-de-France.

FORFAIT « ACCÈS AU MARCHÉ »

Vous envisagez de vous développer en Europe et en France

Vous désirez tester le marché et identifier les partenaires pour développer votre activité

Profitez du forfait « ACCES AU MARCHÉ » qui comprend :

- La découverte de votre marché et de ses perspectives d'évolution
- La présentation du milieu d'affaires en France
- L'identification de vos potentiels partenaires et des contacts directs avec des acteurs-clef du marché

FORFAIT « TALENTS BUSINESS & TRAVAIL & VIE QUOTIDIENNE »

Pour lancer votre activité, vous avez besoin :

- d'embaucher vos employés
- de faciliter l'installation de vos employés et leurs familles

Profitez du forfait « TALENT BUSINESS & TRAVAIL & VIE QUOTIDIENNE » pour :

- Les procédures d'impatriation. Nous vous conseillons et portons assistance pour les procédures de visa, permis de travail et fiscalité des impatriés.
 - Les procédures d'installation. Nous vous aidons ainsi que vos employés internationaux à trouver un logement, à ouvrir un compte bancaire, à souscrire à une assurance, à vous inscrire à la sécurité sociale, à gérer les procédures administratives et l'inscription à l'école de vos enfants etc.
- Les procédures de recrutement. Nous vous conseillons dans la description des profils et la présélection des candidats. Nous vous aidons à choisir les types de contrat de travail, les conventions collectives et la rédaction du premier contrat.

FORFAIT « LANCEMENT »

Vous avez choisi de créer une filiale en région parisienne. Nous vous proposons le « FORFAIT LANCEMENT » à chaque étape de votre installation en Ile-de-France.

- Ouverture d'un compte
- Création d'entreprise
- Aménagement de vos bureaux : de solutions modulables à l'achat ou promesses de vente
- Comptabilité/paie/impôts



THINKING OF EXPANDING TO EUROPE? CHOOSE THE RIGHT REGION

On the podium
of global cities

#1 innovation
hub in Europe

A region full of talent
at competitive rates

A region
in reinvention

An excellent
quality of life

PARIS REGION

Your gateway to a renewed Europe

Design: Studio Arvey © Jean-Louis Dax - Julie Bouquet / P&Dumont

www.investparisregion.eu

Tel: + 33 (0) 1 75 625 840

Follow us on twitter: @ParisRegion





MICHEL CADOT

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE,
PRÉFET DE PARIS

Le Grand Paris ouvre le chapitre du 21^e siècle

Le projet du Grand Paris, annoncé en 2007 est aujourd'hui une réalité. L'enjeu du « chantier du siècle » vise à améliorer la qualité de vie des habitants de l'Île-de-France, mais aussi la compétitivité des territoires qui composent la région-capitale.

En une décennie, des avancées concrètes ont été réalisées, les lois organisant la mise en œuvre du projet se sont succédé (loi Grand Paris de 2010, les lois MAPTAM, NOTRe, la loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain), les établissements permettant sa mise en œuvre ont été créés, comme la Société du Grand Paris pour les transports (SGP) ou restructurés, comme Grand Paris Aménagement, l'Établissement public foncier d'Île-de-France, l'établissement public de Paris-La Défense...

Grâce à la mobilisation de l'État et des acteurs privés et publics, la métropole parisienne, 5^e métropole mondiale, entre de plain-pied dans le 21^e siècle.

En ce sens, l'amélioration et le développement du réseau des transports franciliens sont une priorité majeure pour renforcer l'attractivité du Grand Paris. La confirmation par le gouvernement de la réalisation complète du Grand Paris Express (GPE), réseau de métro automatique permettant

« La confirmation par le gouvernement de la réalisation complète du Grand Paris Express (GPE), (...) à l'horizon 2030, est une excellente nouvelle.

une desserte entre les banlieues parisiennes, à l'horizon 2030, est une excellente nouvelle. Outre le désenclavement de certains territoires aujourd'hui mal desservis par le réseau existant, le GPE permet de structurer le territoire francilien grâce à un aménagement transverse entre projets immobiliers et développement

de pôles d'attractivité économiques.

Par ailleurs, le projet du Charles-de-Gaulle Express (CDG Express) s'inscrit dans cette logique, puisque le temps de parcours entre Paris et l'aéroport Charles-de-Gaulle ne sera bientôt plus que de 20 minutes, contre près du double aujourd'hui, avec une exploitation de 5h00 à minuit toute l'année.

Le succès du concours « Inventons la métropole du Grand Paris », qui porte sur 225 hectares de foncier, témoigne du dynamisme et de la créativité du bassin francilien. Architectes, urbanistes, promoteurs, investisseurs, start-up, associations et communautés citoyennes se sont mobilisés pour faire revivre 51 territoires d'Île-de-France, dont un tiers sera à terme reliés par le Grand Paris Express.

Symbole du rayonnement économique et financier de Paris, le pôle de la Défense accueillera prochainement un incubateur dédié aux Fintechs. Sa création, initiée par les services de l'État en région, va renforcer l'attractivité de l'Île-de-France en matière d'innovation et de finance responsable. L'appel à projets de 20 M€, cofinancé à parité par l'État et la Région Île-de-France au titre du Plan investissement d'avenir, complète cette volonté de faire émerger des projets innovants sur le territoire en finançant des PME et ETI franciliennes.

Le quartier de la Défense n'est cependant pas le seul à connaître une profonde transformation. Des outils fonciers innovants vont prochainement être mis en place afin de permettre la mutation en douceur des tissus mixtes déstructurés au sein des quartiers de gare. Ceux-ci seront intégrés dans un plan de relance du logement intermédiaire qui ciblera plus particulièrement la zone dense, où l'intensité urbaine va être renforcée pour offrir un cadre de vie et de services à la hauteur des attentes de jeunes ménages actifs.

Fort d'une dynamique de construction conséquente avec près de 100 000 logements autorisés en 2017 et plus de 80 000 mis en chantier, le Grand Paris se donne les moyens d'être une capitale toujours plus accueillante.

Grâce aux projets portés par l'État en Île-de-France, le Grand Paris ouvre un nouveau chapitre de son histoire et va bénéficier d'une dynamique métropolitaine renforcée.

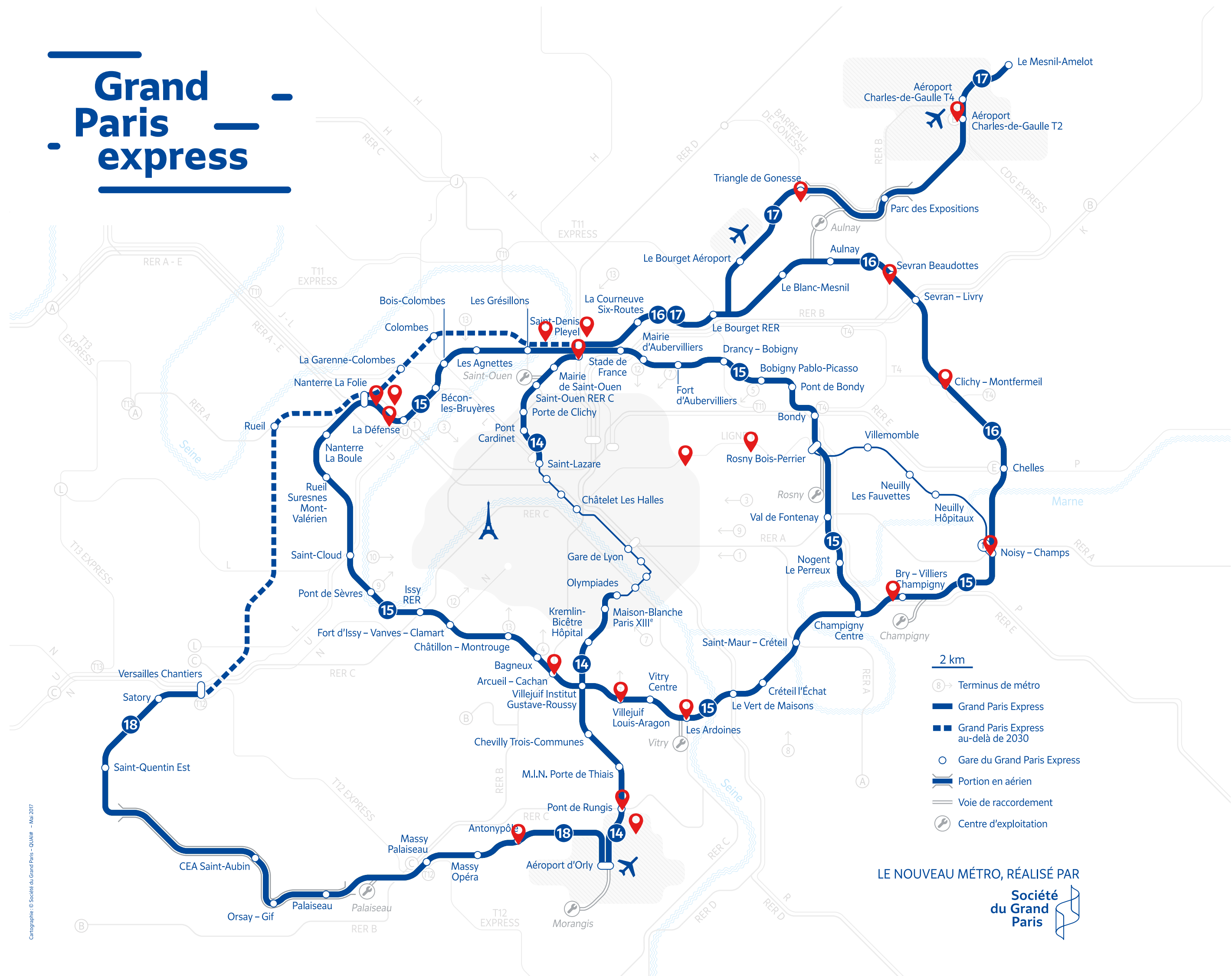
La vitalité culturelle et sportive joue également un rôle moteur pour l'aménagement du territoire francilien. Des projets emblématiques comme la « Cité Médicis » à Clichy-Montfermeil témoignent de l'implication de l'État comme initiateur, incubateur et développeur. Axés sur la culture vivante et l'avant-garde, ces projets sont pensés en osmose avec les quartiers en rénovation et actent le dépassement des frontières du périurbain.

Il en va de même pour les Jeux olympiques et paralympiques, dont l'accueil va offrir aux territoires d'Île-de-France l'occasion de valoriser leurs atouts, d'accélérer ou de repenser leur transformation. L'exemple de la Seine-Saint-Denis, où seront implantés plusieurs sites de compétitions, ainsi que les villages des athlètes et des médias, est caractéristique de ce que l'organisation des Jeux est capable d'apporter à un territoire en termes d'héritage pour les populations. Celle-ci favorisera non seulement la création de logements et d'équipements nécessaires aux populations, mais elle permettra également de sécuriser et d'accélérer certains grands projets d'infrastructure.

Ainsi, grâce aux projets portés par l'État en Île-de-France, le Grand Paris ouvre un nouveau chapitre de son histoire et va bénéficier d'une dynamique métropolitaine renforcée.



Grand Paris express





SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

LE NOUVEAU MÉTRO DU GRAND PARIS, UN ACCÉLÉRATEUR D’OPPORTUNITÉS

Les chantiers du Grand Paris Express montent en puissance et annoncent une transformation profonde de la Métropole.

Le 3 février dernier, à quelques kilomètres au sud-est de Paris, le chantier de Champigny Plateau ouvre ses portes au public et rassemble plus de 4000 personnes pour partager un moment spectaculaire : la levée de la roue de coupe du premier tunnelier du Grand Paris Express, puis sa descente au fond du puits, où elle est amarrée au bouclier de ce train-usine.

UN PROJET HORS NORME
Dans quelques semaines, le tunnelier Steffie – Orbival commencera à creuser. Avec lui débute l’histoire souterraine du nouveau métro, dont toutes les gares de la ligne 15 Sud sont désormais entrées en phase de travaux de génie civil. Pas de doute, le chantier du siècle est là, titanesque. Les chiffres peuvent donner le vertige, tant le projet est hors norme. Pour construire

“
Le chantier du
nouveau métro va
mobiliser 15 000
emplois chaque
année, et, au total,
plus d’une vingtaine
de tunneliers, du
jamais vu en Europe.

ces 200 kilomètres de métro autour de Paris, dont 90% en souterrain, il va falloir excaver plus de 43 millions de tonnes de terre. L’équivalent de 8 pyramides de Gizeh ! Le chantier du nouveau métro va mobiliser 15 000 emplois chaque année, et, au total, plus d’une vingtaine de tunneliers, du jamais vu en Europe. Ces engins tout-terrain, longs d’une centaine de mètres, progresseront au rythme de 12 mètres par jour, et chacun nécessitera une puissance de 5 000 kW. Au cœur d’une des métropoles les plus denses au monde.

UN CALENDRIER CONSOLIDÉ
Depuis le 22 février, l’État a fixé une nouvelle feuille de route. À l’issue de plusieurs semaines de concertation, le gouvernement a confirmé la réalisation de l’intégralité du réseau et de ses 68 gares d’ici à 2030. Moins d’un an après la déclaration d’utilité publique de l’ensemble du réseau, le nouveau métro se trouve consolidé, avec un calendrier de mise en service qui tient compte des aléas techniques et des contraintes auxquelles les entreprises de travaux publics et d’ingénierie doivent répondre : la réalisation du Grand Paris Express va multiplier par quatre le volume de travaux constaté habituellement dans ce secteur d’activité. Le défi est immense, dans ses dimensions humaine et technique.

EN PISTE POUR LES JEUX OLYMPIQUES
Ce nouveau calendrier tient compte aussi d’un autre rendez-vous : en 2024, Paris accueillera les Jeux olympiques et paralympiques. La flamme olympique illuminera la cérémonie d’ouverture, dont on connaît déjà le lieu, le Stade de France, et même la date, le 2 août. À quelques mètres, le village olympique sera le centre névralgique de la compétition, juste à côté de la nouvelle gare Saint-Denis Pleyel. Conçue par l’architecte japonais Kengo Kuma, elle deviendra la gare la plus fréquentée du Grand Paris Express, avec quelque 250 000 voyageurs attendus chaque jour ! Tous les regards seront alors tournés vers la Seine-Saint-Denis, territoire à la croisée de toutes les dynamiques.

UN NOUVEAU PAYSAGE MÉTROPOLITAIN
Les athlètes ne seront pas les seuls à bénéficier de ce changement : le Quartier Pleyel fait partie de ces lieux stratégiques appelés à s’imposer comme une nouvelle centralité de la Métropole du Grand Paris, et les investisseurs privés en ont également pris la mesure. Sur près de 4 hectares, un projet d’aménagement, ou plutôt de transformation urbaine, va voir le jour. Retenu dans le cadre d’Inventons la Métropole du Grand Paris, le plus grand concours d’urbanisme d’Europe, il est l’une des vitrines emblématiques d’une ville repensée, de ce nouveau paysage métropolitain qui se dessine. Et l’un des exemples, parmi bien d’autres, de cette mutation profonde liée à l’arrivée du nouveau métro. Le Grand Paris Express joue pleinement son rôle d’accélérateur de la transition urbaine, sociale et économique et de révélateur des opportunités d’investissement.

DES GARES PHARES DE LA MUTATION URBAINE
Les gares elles-mêmes participent à cette transformation urbaine, avec des projets immobiliers réalisés par des opérateurs privés en surplomb ou à proximité immédiate de la gare. À Créteil L’Échat, un projet de 22 000 m2 prévoit la réalisation de 150 logements en accession, tandis que 125 logements sont programmés en surplomb de la gare la Courneuve « Six Routes ». Au total, ce sont ainsi 600 000 m2 de projets et des milliers de logements associés aux gares du Grand Paris Express qui sont identifiés. Autant d’opportunités pour rejoindre l’aventure du nouveau métro, et participer à construire l’avenir du Grand Paris.





GRAND PARIS : LA FRANÇAISE DÉPLOIE UNE NOUVELLE STRATÉGIE

Acteur majeur de l’investissement immobilier, la société de gestion La Française gère déjà un patrimoine de plus de 15 milliards d’euros dans le secteur, notamment en région parisienne avec plus de 550 immeubles. Principalement spécialisé dans l’acquisition d’immeubles construits ou en cours de construction, le Groupe a mis en place une stratégie spécialement adaptée afin de répondre aux enjeux du Grand Paris.

ENTRETIEN AVEC GUILLAUME PASQUIER, RESPONSABLE DÉVELOPPEMENT FONCIÈRES



Pourquoi La Française s’intéresse-t-elle au projet du Grand Paris ?

Très tôt, notre Président, Xavier Lépine, s’est positionné sur les enjeux du Grand Paris considérant qu’il s’agissait d’un axe de développement majeur et transformant pour l’ensemble de l’économie francilienne et par conséquent, pour l’ensemble des métiers de l’immobilier, notamment celui d’asset manager. Le Grand Paris est un projet d’infrastructures unique en Europe par son ampleur (plus de 30 milliards d’investissements publics), mais c’est aussi

un projet d’aménagement du territoire majeur, qui se déroulera autour des gares, et au-delà, sur les quinze prochaines années. Toutes les classes d’actifs immobiliers seront impactées : bureaux, commerces et logements. Tout cela implique nécessairement que nous adaptions nos stratégies d’investissements en complétant nos stratégies habituelles.

Comment La Française participe-t-elle au renouvellement qui s’opère dans le Grand Paris ?

Tout d’abord, nous allons créer une SCPI (Société civile en placement immobilier) spécialement dédiée au Grand Paris. Ensuite, nous sommes en train de développer une nouvelle ligne d’activité, la Foncière du Grand Paris, dont la portée est complémentaire de celle de nos fonds collectifs traditionnels. Dans le cadre de cette foncière, nos stratégies d’investissements reposent sur trois critères principaux. Premièrement, à la place d’acheter en bout de chaîne des actifs immobiliers déjà constitués, nous allons nous positionner en amont sur le développement de projets immobiliers. Cette réflexion nous permet ainsi d’amplifier notre exper-

tise liée au Grand Paris, mais aussi d’en faire bénéficier l’ensemble de nos produits. Ensuite, nous allons réfléchir en termes de quartiers plutôt qu’en termes d’immeubles. Ainsi, nous allons regarder quels sont les quartiers gagnants du Grand Paris, c’est-à-dire ceux qui rassemblent un certain nombre de paramètres pour se développer rapidement et gagner en attractivité, comme ceux à proximité des gares du futur métro. Enfin, une fois que nous avons identifié quels sont les quartiers clés, notre stratégie vise à investir sur différents actifs : bureaux, commerces et logements.

Comment déterminez-vous les quartiers du Grand Paris dans lesquels investir ?

Il y a trois critères essentiels. Le premier concerne l’arrivée du nouveau métro du Grand Paris Express qui aura un impact majeur sur l’accessibilité. Nos analyses montrent en effet qu’il est intéressant de privilégier les quartiers autour des gares d’interconnexion, qui rejoignent un site à la fois au centre de Paris et à la périphérie. Ensuite, nous pensons que les quartiers du futur ne sont pas ceux où ne se développe qu’un seul type d’activités, mais plutôt les quartiers mix-

“
Nos analyses montrent en effet qu’il est intéressant de privilégier les quartiers autour des gares d’interconnexion, qui rejoignent un site à la fois au centre de Paris et à la périphérie.

tes dans lesquels nous retrouvons toutes les fonctions d’une ville. Ce sont donc des lieux qui concentrent différentes formes d’emplois, d’habitations (social, locatif libre, propriété individuelle, etc.) et aussi du commerce. Enfin, nous voulons être partie prenante de projets de développement urbain de grande ampleur. Nous allons donc étudier les quartiers où il y a des projets de transformation urbaine qui s’inscrivent dans la durée. C’est le cas, par exemple, du site des Ardoines, à Vitry-sur-Seine, pour lequel nous sommes membres du groupement lauréat de l’appel à projet Inventons la Métropole du Grand Paris. Il s’agit là d’une ville en pleine transformation, avec un fort potentiel de développement et une vraie politique locale pour y parvenir. En nous positionnant d’ores et déjà sur ce site, nous contribuons à la création de valeur à long terme.

Le Grand Paris représente donc de grandes opportunités de développement pour La Française ?

Tout à fait. De plus, le Grand Paris va faire émerger au niveau régional des centres d’activités emblématiques, presque identitaires. C’est le cas avec le plateau de Saclay et son campus scientifique ou encore le territoire de Seine-Saint-Denis qui sera au cœur des Jeux olympiques en 2024. Lors de l’appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, nous nous sommes positionnés sur le terrain du Pont de Rungis, sur les communes de Thiais et d’Orly. Ici, le potentiel foncier est remarquable. Ce terrain rentre à la fois dans les trois critères d’analyses cités précédemment, tout en se trouvant à proximité de l’aéroport d’Orly et du marché de Rungis. De plus, nous avons prévu d’y faire émerger le plus grand centre d’e-sport francilien. Il s’agira donc d’un lieu agréable et attractif pour ceux qui y vivent et y travaillent, mais aussi pour tous les Franciliens qui auront dorénavant une raison de s’y rendre. Tous ces éléments participent au développement économique du territoire, tout en lui donnant une légitimité en créant un sentiment d’appartenance particulier. Il s’agit, pour nous, d’un critère également très important.

Aujourd’hui, quels peuvent être les freins au développement de vos investissements dans le Grand Paris ?

Pour un acteur tel que nous, aujourd’hui, le seul frein pourrait concerner l’apparition d’incertitudes quant au métro du Grand Paris Express. Le Grand Paris représente un fort potentiel d’investissements. Nous l’avons vu avec Inventons la Métropole du Grand Paris où les acteurs privés se sont engagés à construire pour 7,5 milliards d’euros d’actifs.

Ce qui engendra de l’emploi, de l’activité et du logement et sur un seul appel à projets ! Toutefois, la réussite de ces programmes reste conditionnée par l’existence de la colonne vertébrale que constituera le nouveau métro. Ce qui implique qu’il soit réalisé dans les temps et dans le schéma initialement prévu. Nous sommes dans une phase du Grand Paris où l’investissement privé est prêt à prendre le relai de l’investissement public. C’est une période excitante et nous sommes résolument optimistes !



“*Investir dans la route, c'est également investir dans les nouvelles mobilités et l'intermodalité.*”

VALÉRIE PÉCRESSE

PRÉSIDENTE,
CONSEIL RÉGIONAL ÎLE-DE-FRANCE

Le nouveau visage de l'Île-de-France

Le Premier ministre Édouard Philippe a annoncé fin janvier que le Grand Paris Express serait bien réalisé « dans son intégralité ». Que vous inspire cette annonce ?

VALÉRIE PÉCRESSE : C'est une très bonne nouvelle pour la Région et son attractivité, car ce nouveau réseau va permettre de renforcer les liaisons de banlieue à banlieue qui manquaient en Île-de-France. Les retards de calendrier et les dérapages de coût nous avaient fait craindre une remise en cause d'une partie du tracé. Ce projet, vital pour la qualité de vie et l'emploi de millions de Franciliens, va permettre de désaturer les lignes de transports existantes et réduire la pollution en Île-de-France. À côté du Grand Paris Express, il faut aussi rénover le réseau existant. SNCF Réseau atteint enfin 800 M€ d'investissements par an pour régénérer le réseau francilien : renouveler les voies et le ballast, changer les installations électriques. C'est crucial pour la fiabilité, la robustesse et la sécurité des transports en Île-de-France. Trop d'incidents aujourd'hui sont dus à la vétusté des infrastructures. En associant ces travaux de régénération, de développement du réseau avec le prolongement du RER E jusqu'à Mantes-la-Jolie et la construction de nouvelles lignes de tramways (Tram 9 et 10, Tram 12 et 13 express), avec les travaux du Grand Paris Express, l'Île-de-France sera la région où l'on investit le plus en Europe. Nous sommes engagés dans dix ans de chantiers considérables, qui engendrent des nuisances et des risques sur l'exploitation du réseau existant. Pour y faire face, j'ai aussi demandé au Premier ministre la création d'un fonds d'indemnisation des voyageurs en cas d'aléas de chantier. C'est indispensable et ça conditionne en grande partie l'acceptabilité sociale de ces travaux au nom de la qualité de service due aux voyageurs.

Ces nouvelles lignes de transport vont-elles redéfinir la physionomie de la Région Île-de-France ?

V.P. : C'est évident. C'est la création d'une mobilité de banlieue à banlieue sans passer par Paris. Les Franciliens ne seront plus obligés de transiter par Paris dans leurs déplacements quotidiens. De nouveaux territoires et de nouveaux pôles de développement vont émerger. La Seine-Saint-Denis, par exemple, va profiter à plein du dynamisme généré par les Jeux de 2024 couplé au prolonge-

ment de la ligne 14 au nord, et de la construction des lignes 16 et 17, à condition qu'elles soient livrées dans les temps.

La ligne 18 également est déterminante pour l'avenir de la France. Le Campus de Saclay, qui rassemblera à terme 20% de la recherche française, ne pourra pas se développer sans elle. Enfin, les travaux de la ligne 15, essentielle pour développer le sud de la capitale, ont débuté. Cette ligne soulagera l'exploitation de plusieurs lignes saturées comme les RER A, B, C, D et E ou la ligne 13 du métro.

Pensez-vous que l'avenir de l'Île-de-France passe par le développement des transports en commun ?

V.P. : Depuis mon élection, il y a deux ans, j'ai entrepris la révolution des transports, pour que les Franciliens puissent se déplacer mieux, de manière plus confortable, plus sûre, plus accessible, plus écologique, en restant connectés avec de nouveaux services à portée de main... Le voyage ne doit plus être un temps subi, mais un temps utile. Les voyageurs doivent gagner du temps pour eux. Nous faisons preuve de volontarisme politique en investissant 24 milliards d'euros dans les transports d'ici 2025 pour renouveler massivement le matériel roulant, repenser l'intermodalité, favoriser l'accessibilité, innover avec des véhicules autonomes et développer de nouveaux services. Cela va des détails de la vie quotidienne, avec des commerces en gares, à tout ce que peut offrir le numérique : information voyageurs en open data, WiFi gratuit, smart Navigo...

À l'heure du Brexit, nous déployons cette énergie, cette imagination, concentrés dans la révolution dans les transports pour faire de l'Île-de-France une région où il fait bon vivre, une région attractive, une région modèle en Europe et dans le monde.

Outre le Grand Paris Express, comment la Région et Ile-de-France Mobilités veulent-ils étoffer le maillage territorial en termes de transports ? Et quelle sera la place du réseau routier ?

V.P. : Pour nous, contrairement à la majorité précédente, investir dans la route n'est pas tabou. Nous avons mis en place un plan anti-bouchons de 250 M€ pour changer la route, afin d'avoir un réseau routier adapté à la mobilité de demain. Aujourd'hui, les bouchons coûtent des milliards à

“*Le voyage ne doit plus être un temps subi, mais un temps utile. Les voyageurs doivent gagner du temps pour eux.*”

l'économie francilienne. Demain, en utilisant mieux la route, en favorisant le covoiturage, en développant des solutions de fret pour la livraison du dernier kilomètre, en finançant des routes intelligentes et à énergie positive, nous pourrions améliorer considérablement la mobilité de tous les Franciliens. Il y a 1,1 passager par voiture. Avec 1,8 passager par voiture, nous supprimons les embouteillages en Île-de-France. Il faut avoir en tête que nous sommes à l'orée d'une révolution de la route qui va bouleverser nos habitudes avec des véhicules autonomes respectueux de l'environnement puisqu'électriques. Ce n'est pas la route qui pollue, mais les véhicules qui roulent dessus. Pour la Région Île-de-France et Île-de-France Mobilités, il est donc logique que les transports publics s'adaptent en renforçant considérablement l'offre de bus propres. Nous venons de passer un marché pour acheter un millier de bus électriques, soit la plus importante commande de bus propres en Europe. Ces renforts de bus permettent d'aller plus loin, plus fréquemment, plus longtemps. Enfin, investir dans la route, c'est également investir dans les nouvelles mobilités et l'intermodalité. Aujourd'hui, se déplacer en Île-de-France, cela peut commencer par un trajet en vélo, puis le déposer à la gare pour continuer en train et finir en bus... Les gares, les routes, les pistes cyclables doivent être organisées en conséquence. C'est pour ça que nous investissons 3 milliards d'euros pour rénover les gares franciliennes et qu'elles disposent de parkings pour les voitures ou les vélos, et que nous dépensons près de 100 M€ pour favoriser l'usage du vélo. Pour conclure sur ces questions de mobilité et d'attractivité, je dirais que je veux que l'Île-de-France soit la première Smart Région d'Europe. Le télétravail est également une solution d'avenir pour fluidifier nos réseaux.

LES LUMIÈRES PLEYEL

SECTEUR PLEYEL - SAINT-DENIS

Une visibilité exceptionnelle au cœur du Grand Paris

Site emblématique du Grand Paris autour de la plus grande gare du Grand Paris Express (avec 250 000 voyageurs attendus par jour) prolongée par un immeuble pont qui franchira le faisceau ferroviaire, c'est l'émergence d'un nouveau quartier, à proximité immédiate du futur village olympique. Sogelym Dixence Holding, lauréat de l'appel à projets Inventons la Métropole, accompagné de plusieurs architectes emmenés par l'Agence Snohetta, propose un programme tertiaire complet sur 176 000 m², incluant des logements, des bureaux, des hôtels et des résidences étudiantes.

Le projet «Les Lumières de Pleyel» comprend aussi des équipements pour le sport, la création et la culture. Il entend faire de Pleyel à la fois une porte d'entrée du Grand

Paris et un symbole architectural fort, véritable signal urbain à l'échelle de la Métropole. Un parc en pleine terre de 7 000 m² vient compléter l'ensemble.

Positionné à l'une des entrées de la zone dense de la métropole, ce site de près de 4 ha jouit d'une visibilité exceptionnelle depuis le faisceau ferroviaire et depuis l'autoroute A 86 qui le surplombe. Dès 2023, il deviendra un hub majeur à l'échelle de la Métropole, grâce à la gare Saint-Denis Pleyel, nœud de correspondance unique entre 3 lignes du réseau existant et 4 des 5 lignes nouvelles de métro du Grand Paris Express.

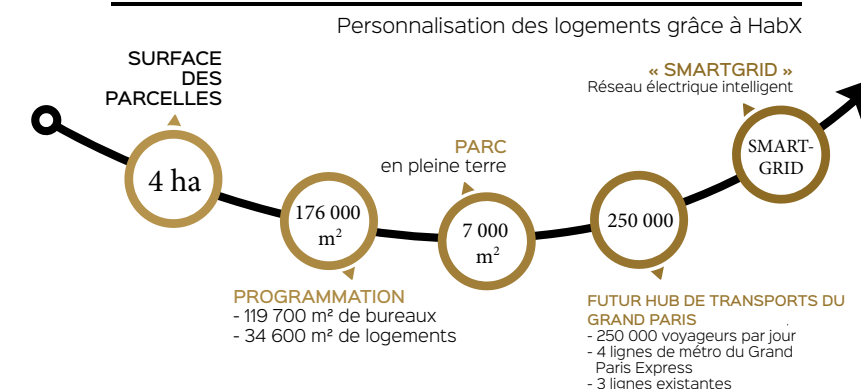
Le projet de pont habité dotera le site d'une accessibilité exceptionnelle, permettant de franchir le faisceau ferré qui constitue aujourd'hui une fracture urbaine importante.

À mi-chemin entre le Stade de France et les docks de Saint-Ouen, le site se trouve au cœur de la Plaine Saint-Denis et du village olympique des Jeux olympiques de 2024.

Un ensemble d'équipements et de technologies réunis au sein d'un smartgrid multi-énergie développé par ENGIE sera intégré au projet. Habitants et usagers pourront gérer leur consommation énergétique et leurs déchets pour atteindre les objectifs environnementaux définis et ainsi contribuer à la révolution énergétique.

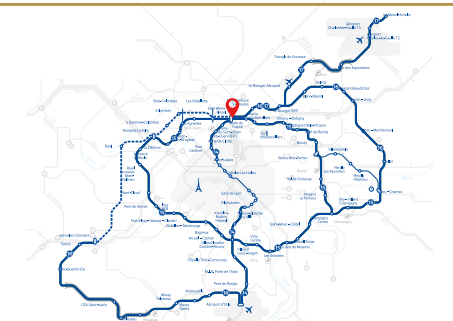
Enfin, grâce à la technologie innovante développée par HABX, Les Lumières Pleyel permettront aux futurs habitants de personnaliser leur logement neuf et de trouver un lieu de vie qui correspond à leurs attentes.

LES CHIFFRES CLÉS



TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Saint-Denis Pleyel	Aéroport Paris CDG
→ 21 min <i>Ligne 17</i> (46 min aujourd'hui)	
Saint-Denis Pleyel	La Défense
→ 13 min <i>Ligne 15 Ouest</i> (27 min aujourd'hui)	



ACTEURS DU PROJET

- **MANDATAIRE** : Sogelym Dixence Holding
jerome.durand@sogelym-dixence.fr
- **ARCHITECTES** : Snohetta Oslo AS ; Ateliers 2/3/4 ; Baumschlager Eberle ; Chaix & Morel ; Moreau Kusunoki ; Maud Caubet ; Mars Architectes
- **PROMOTEURS** : Sogelym Dixence Holding ; La Française ; Engie Avenue ; NFU ; La porte de Montmartre ; Groupe Arcade ; Crédit Agricole Immobilier ; FMET - Demeter ; Sogaris

CENTR'HALLS

CLICHY-MONTFERMEIL - QUARTIER DU PLATEAU

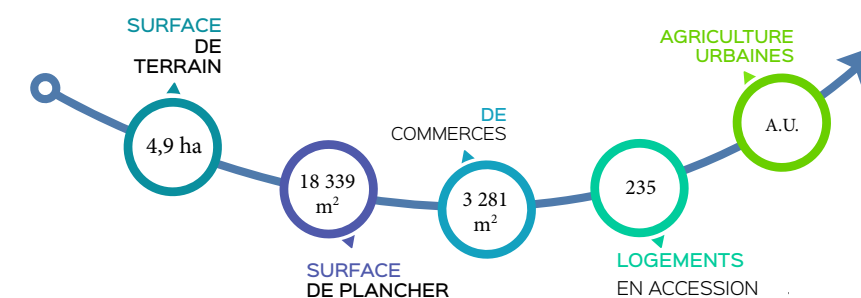


Un projet multi-sites au cœur d'un quartier en mutation

Porté par le Groupe Pichet, le projet « Centr'Halls » dialogue de façon harmonieuse avec la future Gare de la ligne 16 du Grand Paris Express conçue par les architectes Miralles Tagliabue EMBT et Bordas + Peiro. Il s'agit d'un programme mixte de 18 339 m², qui intègre la halle de marché et prévoit de l'exploitation maraîchère. Il comprend un volet habitat (1 422 m²), un volet commerces (3 281 m²) et des projets d'agriculture urbaine. Le secteur « central » du Plateau de Clichy-Montfermeil est un projet multi-sites, au cœur d'un quartier en pleine mutation dans lequel s'achève une opération de rénovation urbaine d'ampleur inédite. L'arrivée du tramway T4, de la gare du Grand Paris Express et des Ateliers Médicis va donner à ce nouveau quartier un rayonnement nouveau et une enveloppe métropolitaine. Un premier lot accueillera 156 logements en accession. Les toitures seront investies par des activités

d'agriculture urbaine. Elles se répartiront entre une partie productive et une autre accessible au public. Un second lot accueillera 79 logements en accession et un rez-de-chaussée actif composé d'une conciergerie et d'espaces d'activités ultra-flexibles visant à recevoir des entreprises de tailles diverses et à répondre à leurs besoins. Ces parcelles représentent au total 50 000 m² d'emprise foncière autour de la future gare de métro, bordées au nord par la forêt de Bondy prolongée par le cheminement paysager aménagé au-dessus de l'aqueduc de la Dhuys. Au sud, le secteur s'étend jusqu'à une place centrale avec des commerces locaux et des équipements en pied d'immeubles. L'équipe a aussi prévu, en collaboration avec l'association La Sauge, de mettre en place une « ferme écologique et éphémère » en phase chantier pour associer les habitants au devenir du projet et les sensibiliser à l'agriculture urbaine.

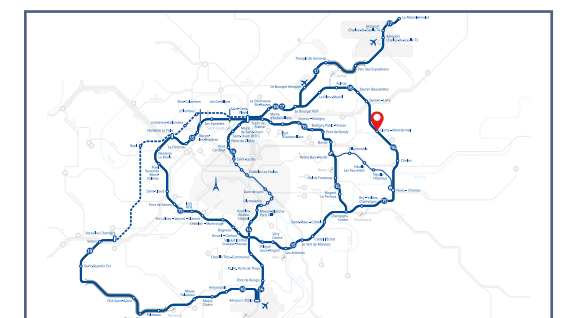
LES CHIFFRES CLÉS



TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Clichy-Montfermeil — Aéroport Paris CDG
→ 23 min Ligne 16 (30 min aujourd'hui)

Clichy-Montfermeil — Noisy-Champs
→ 7 min Ligne 16 (48 min aujourd'hui)



ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE :
Groupe Pichet
christophe.poussielgue@pichet.com
- ARCHITECTES :
Miralles Tagliabue EMBT ; Ilimelgo ; Land'act
- PROMOTEURS :
Groupe Pichet

ANNE HIDALGO

MAIRE DE PARIS

Une s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cullabo. t in prem qui acerita tissimaxim etur, accust, consecabo?

ANNE HIDALGO : Culles voloruptatem dolorpo renihil esequid ucite si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria quam, tectur, comnimi nctatae nihilloris ut im quisciates molorecus experro tet, sim as siminciunt. Ab ipsuscipsant mossint laborescia enia di dolenis et aut laut aut ratur santi blandempos et fugit pro blaceri sae. Piciatum nis nisciis etusam, unt quata-tur, corepeditio. Onserum aut dist, sam harume cus magnissi consequi unturi beroreh eniscipitate eiciatetur modias ea net dit este volorectia vendae a is sunt eum que imi, nos vel ma doluptaetur aut laborro qui dolupta vol-orib ustiis aribusa ndanimi lluptiur maximin pro et, om-nis et lam, eatur, aut a demollo resenda dollaut aut

estrunt iisque cum eos acest am ipsam seque eum sunt. Bus pre explabo remposanis suntincto omnihil laborem porerat volupta sitaectust, cuptureped quo odit arum nonsed excessequis estrum comnim adi to volorist lanis et reiciam volent volorem dunt voluptati doloreptatur sectatur, ute porrum aut la quis ut lab invellabo. Ut incita veri conet voluptam, ipsum destis dolupta volupta nos res voluptate laborestrum que re pro beaquiate molorem utem nusdame volo eostium quianto expliquia aborepe. Ruptiore solorendel esciis experisint aut aliquas volor-essi ommo verferi andicitent. Ullit, ut et prest ent, a ipicae qui utem qui quis dolo cusa illuptas andio es ut aspedit ioreptatem la cuptian itatur molum aborior secearum consequo vereperum intiis eossinu llabor-estem entem eum inulpa commo dolorum qui cus es-sitium rerio. Natur arisimus. Ignataq uisquia eaquasp elecus. Udi del ese peratus, que velestis atur sunt ini doloressunt hiliquatem.

Une s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cul-labo. Et in prem qui acerita tissimaxim etur, accust, con-secabo. Culles voloruptatem dolorpo renihil esequid uci-tate si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria

As mos aperiande dolorei cipsant. Quis simin nitatur, vent inis debis qui cullor maximporryum sincto exped ut dio. Occus etusae com-modit quia qui quassunt et alis eveles et magnitas parum que quatum accabo. Perum fuga. Ga. Riae que nos nissimus amus, cum rehenih itatecto est, ut volores ditatio rionest ati doloreh enihi-taqui sitia que consect intiumquo des ne venita quae estorit ut qui am, quossint lamus de magnim aut atem. Dellab ium iur aut que volluptas sapidem unt alis dolo blatur arum in coris autempo rerspero et aut quatem re venissi magnihil maximendel is aspidest imenduntur ab is serio. Upti adi-tasi tasiti inis nam, conesti ostiae eumet dit verum et es dit volupta sperioneceat posant hiciid mod moluptatet quatur? Fuga. Sed militatem quas et magnis aut es-trum et officime cus esitem.

Molupta aut que volupta tu-sapisinvel magniet ditatis dolo-resci odis se officates doluptio blacepero volum aliquatem?

A.H. : Dendus ius sum ea vent ma aborem quatiame sequam si volupta temoloria sandit verferi-busam nosa volore exercia do-lorpore enim qui od magnimus, optat inus plique vel magnati re-pro optis excea apeditaestio is abor atur? Us ipsuntio etur alita-ta tquassenis dentur, cor modis debis et mo ma volora cus mint ilici nullabo riasper uptatium escius, ipsumqui nus intiore cusam aliti-ist vel erepuda erchillorpor andit ut voluptatet aribus utest, ium et restion corunt pa volorep erepere rovitaequi sim hilissi nos nos doluptibus quaspid quo cones doles ducit, officati ullessedis aut etur, acimil il eum ipsae num nullo de sin poreped et quent. Lovi-taqui sim hilissi nos nos dolup-tibus quaspid quo cones doles ducit, officati ullessedis aut etur, acimil il eum ipsae num nullo de sin poreped et quent.

Lne s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cullabo?

A.H. : Et in prem qui acerita tis-simaxim etur, accust, consecabo. Culles voloruptatem dolorpo re-

nihil esequid ucite si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria quam, tectur, com-nimi nctatae nihilloris ut im quis-ciates molorecus experro tet, sim as siminciunt. Ab ipsuscipsant mossint laborescia enia di do-lenis et aut laut aut ratur santi blandempos et fugit pro blaceri sae. Piciatum nis nisciis etusam, unt quata-tur, corepeditio. Onserum aut dist, sam harume cus magnissi consequi unturi beroreh eniscipitate eiciatetur modias ea net dit este volorec-tia vendae a is sunt eum que imi, nos vel ma doluptaetur aut laborro qui dolupta vol-orib ustiis aribusa ndanimi lluptiur maximin pro et, omnis et lam, eatur, aut a demollo resenda dollaut aut estrunt iisque cum eos acest am ipsam seque eum sunt. Bus pre explabo remposanis suntincto omnihil laborem porerat volupta sitaectust, cuptureped quo odit arum nonsed excessequis es-trum comnim adi to volorist lanis et reiciam volent volorem dunt vo-luptati doloreptatur sectatur, ute porrum aut la quis ut lab invella-bo. Ut incita veri conet voluptam, ipsum destis dolupta volupta nos res voluptate laborestrum que re pro beaquiate molorem utem nusdame volo eostium quianto expliquia aborepe. Ruptiore solorendel esciis exper-isint aut aliquas voloressi ommo verferi andicitent. Ullit, ut et prest ent, a ipicae qui utem qui quis dolo cusa illuptas andio es ut as-pedit ioreptatem la cuptian itatur molum aborior secearum conse-quo vereperum intiis eossinu llaborestem entem eum inulpa commo dolorum qui cus essitium rerio. Natur arisimus. Ignataq uis-quia eaquasp elecus. Udi del ese peratus, que velestis atur sunt ini doloressunt hiliquatem.

As mos aperiande dolorei cip-sant. Quis simin nitatur, vent inis debis qui cullor?

A.H. : Maximporryum sincto exped ut dio. Occus etusae commodit quia qui quassunt et alis eveles et magnitas parum que quatum accabo. Perum fuga. Ga. Riae que nos nissimus amus, cum rehenih itatecto est, ut volores ditatio rionest ati doloreh enihi-taqui sitia que consect intiumquo des ne venita quae estorit ut qui

am, quossint lamus de magnim aut atem. Dellab ium iur aut que volluptas sapidem unt alis dolo blatur arum in coris autempo rerspero et aut quatem re venissi magnihil maximendel is aspidest imenduntur ab is serio. Upti adi-tasi tasiti inis nam, conesti ostiae eumet dit verum et es dit volupta sperioneceat posant hiciid mod moluptatet quatur? Fuga. Sed militatem quas et magn. Molupta aut que volupta tu-sapisinvel magniet ditatis dolo-resci odis se officates doluptio blacepero volum aliquatem en-dus ius sum ea vent ma aborem quatiame sequam si volupta te-moloria sandit verferibusam nosa volore exercia dolorpore enim qui od magnimus, optat inus plique vel magnati repro optis excea apeditaestio is abor atur? Us ip-suntio etur alitata tquassenis dentur, cor modis debis et mo ma volora cus mint ilici nullabo riasper uptatium escius, ipsumqui nus intiore cusam alitiist vel erepuda erchillorpor andit ut voluptatet aribus utest, ium et restion co-runt pa volorep erepere rovitaequi sim hilissi nos nos doluptibus quaspid quo cones doles ducit, officati ullessedis aut etur, acimil.

“
Imillore pos maio culparit, si omnimus distrswq ksi.

Une s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cullabo. Et in prem qui acerita tissimaxim etur, accust, co?

A.H. : Culles voloruptatem do-lorpo renihil esequid ucite si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria quam, tectur, comnimi nctatae nihilloris ut im quisciates molorecus exper-ro tet, sim as Onserum aut dist, sam harume cus magnissi consequi unturi beroreh eniscipitate eiciatetur modias ea net dit este volorec-tia vendae a is sunt eum que imi, nos vel ma doluptaetur aut laborro qui dolupta vol-orib ustiis aribusa ndanimi lluptiur maximin



GROUPE SOCIETE GENERALE

CHAPELLE RÉFÉRENCE PARIS 18 : « REPLACER LES USAGERS AU CŒUR DU PROJET »

Sogeprom, filiale immobilière de la Société Générale, a été désigné lauréat dans le cadre de l'appel d'offres lancé par Espaces Ferroviaires, une filiale de la SNCF, pour la construction du premier lot de logements libres du projet « Chapelle International », dans le 18^e arrondissement parisien. Céline Le Breton, directeur délégué au Logement Ile-de-France chez Sogeprom, Leïla Belhadj, directrice des opérations, et Rebecca Monge, directrice de programmes, ont répondu à nos questions.



Céline Le Breton, directeur délégué au Logement Ile-de-France chez Sogeprom
© Ledroit Perrin

Quel est le cœur de métier et la philosophie de Sogeprom ?

Sogeprom est présente sur l'ensemble des marchés de l'immobilier : logement, résidences à thème, immobilier d'entreprise et urbanisme commercial. La philosophie de Sogeprom, c'est de replacer les usagers au cœur des projets. Cela implique de mutualiser toutes nos ressources, toutes nos forces dans le développement des opérations, de l'innovation, et nous oblige à nous remettre constamment en question. Tous les projets que nous entreprenons, tous nos succès, sont le fruit d'un travail collectif. Bien entendu, chaque projet a une équipe spécifique qui lui est dédiée, mais nous partons du postulat que les experts ne sont pas les seuls à « savoir », et que chacun peut apporter sa pierre à l'édifice grâce à ses compétences et à ses savoir-faire.

En octobre dernier, la première pierre du chantier Chapelle International a été posée. En quoi consiste ce projet immobilier ?

Porté par la Ville de Paris et Espaces Ferroviaires, filiale de SNCF Immobilier et aména-

geur du site, Chapelle International se déploie autour d'un hôtel logistique de 400 m de long permettant de construire un quartier à l'abri des flux urbains, composé de logements, bureaux, commerces et équipements publics et sportifs. Associé à ce projet, l'AUC, cabinet d'architecture et d'urbanisme, a conceptualisé les formes urbaines de ce nouveau quartier. Chapelle International se structure ainsi autour de deux univers : un univers « Bas », à échelle d'homme, animé par différentes activités et services urbains, et un univers « Haut », à échelle urbaine, dédié à la vie résidentielle et profitant de vues sublimes sur la ville. C'est dans ce contexte que Sogeprom a été désigné par Espaces Ferroviaires pour la construction de 237 logements, 400 m² de commerces environ et près de 2300 m² de SOHO sur le lot E du projet Chapelle International. Sogeprom s'offre ainsi le talent de deux agences d'architecture de renom : l'agence Brenac & Gonzalez et l'agence MOA.



“ Notre projet a d'abord pour ambition de relever le défi de l'habitat en hauteur. Ce type de constructions demande un niveau de technicité assez élevé. ”

Quelle plus-value Sogeprom a-t-elle apportée à ce chantier colossal ?

Nous sommes la filiale d'un acteur bancaire connu et reconnu. Cela nous confère une solidité structurelle et financière qui nous permet de nous engager sur ce type de projets. Or la particularité de ce quartier est qu'il est à imaginer de A à Z. On ne parle pas ici d'un morceau de ville déjà constitué. Cela demande de l'audace, et c'est en cela que Sogeprom a apporté une plus-value particulière. Nos questionnements perpétuels, notre capacité de projection, l'implication de tous les acteurs



comme des usagers pour faire avancer le projet, ce sont nos forces. Nous voulons accompagner nos clients dans leur installation, car on sait que ce n'est pas simple de se projeter quand tout est à construire. Il s'agit là d'une préoccupation majeure chez Sogeprom : remettre l'usager au cœur de nos préoccupations. Au-delà de leur logement, les acquéreurs doivent pouvoir s'approprier leur nouveau quartier et profiter de l'ensemble des avantages de leur nouveau cadre de vie.

Quel type de logements proposez-vous ?

D'abord, la quasi-totalité de nos logements bénéficient de vues dégagées, avec pour certains des vues imprenables sur Montmartre et le Sacré-Cœur. Ensuite, nous avons voulu instaurer une philosophie de prix attractifs sur les logements familiaux. Nous sommes aujourd'hui en mesure de proposer des appartements de trois pièces à moins de 7 500 €/m² et des appartements de quatre pièces à moins de 7 300 €/m². Il nous tient aussi à cœur d'offrir à nos clients un service particulier pour faciliter leur installation et leur appropriation des lieux. Ils bénéficieront donc d'une conciergerie numérique qui offrira non seulement des services pour la vie au quotidien, mais sera également un véritable lien social au sein de

la résidence. Nos acquéreurs bénéficieront de logements connectés. Ils pourront contrôler et piloter facilement leur logement, à domicile ou à distance via leur smartphone (éclairage, chauffage). Ils pourront également créer leurs scénarios (jour, nuits, vacances, etc.), déplacer des interrupteurs et ajouter divers objets connectés. Nous avons enfin mis en place sur quelques logements un principe de modularité permettant à l'usager d'adapter le logement à ses besoins : des T4 pouvant se scinder en T3 et studio ou des T3 pouvant se transformer en T4 grâce à un jeu de cloisons coulissantes.

Quel a été le plus gros défi à relever ?

Notre projet a d'abord pour ambition de relever le défi de l'habitat en hauteur. Ce type de constructions demande un niveau de technicité assez élevé. Et puis il y a le défi de l'image, celle que l'on veut renvoyer à nos clients en tenant nos délais et en proposant des logements de qualité. Mais aussi l'image du quartier, qui n'a pas toujours eu bonne presse. Nous avons ainsi accompagné nos clients dans leur démarche d'acquisition. Ça a été un vrai défi, mais aujourd'hui, la commercialisation se passe très bien, nos clients nous font confiance et nous sommes persuadés qu'ils font le bon choix. Actuellement, 70 % de l'opération est d'ailleurs commercialisée. C'est un quartier en

pleine transformation, nous sommes très confiants et très enthousiastes quant à la réussite de ce projet.

Sogeprom a trois autres projets en cours dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Pourquoi une telle implication dans l'avenir de la MGP ?

D'abord, c'est toujours une grande fierté de pouvoir accompagner dans leur développement des villes et des aménageurs innovants et engagés pour améliorer la qualité de vie de leurs habitants. Sogeprom veut se positionner en tant qu'acteur à part entière de la ville dans toutes ses dimensions. Pas simplement comme un promoteur qui construit un immeuble de logements. Par exemple, à Nogent-sur-Marne, où nous sommes lauréat du projet « Rêves 'N' Rives » avec sa tour signal de 18 étages en bord de Marne, nous avons dû réfléchir à la façon dont nous allions aménager les rives de Marne. Nous avons pensé le projet dans sa globalité. Nous avons bien conscience qu'aujourd'hui, la ville se construit grâce à une intelligence collective, avec les acteurs privés et les collectivités. C'est en additionnant toutes ces forces, toutes ces intelligences, que l'on arrivera à construire la ville de demain avec le plus d'ambition possible.



DIDIER KLING

PRÉSIDENT, CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE

L'investissement immobilier : clé de la réussite économique du Grand Paris et vice versa !

Pour les 670 000 entreprises franciliennes représentées par la CCI Paris Île-de-France, le Grand Paris est avant tout un projet de développement économique fondé sur un nouveau réseau de transports collectifs. Les multiples interconnexions avec les infrastructures existantes et à venir garantissent un impact puissant et durable sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Ainsi, le Grand Paris viendra décupler le potentiel de notre région déjà dynamique et attractive, générant des besoins croissants sur tous les segments de l'immobilier : bureaux, logements, hôtellerie, locaux d'activité, espaces logistiques de nouvelle génération. Pour les investisseurs en immobilier internationaux, contribuer à ces projets, c'est à la fois soutenir le développement des entreprises franciliennes qui les construisent ou les utilisent et développer un portefeuille d'actifs sur un territoire d'avenir. Notre Chambre agit au quotidien pour attirer sur la Place de Paris les entreprises, les talents et les touristes qui nourrissent ce puissant développement.

“Le Grand Paris viendra décupler le potentiel de notre région déjà dynamique et attractive, générant des besoins croissants sur tous les segments de l'immobilier”

Concernant les entreprises, l'expansion simultanée de leurs besoins et de la capacité des acteurs de l'immobilier à y répondre se perçoit déjà. L'an dernier, 18 milliards € ont été investis dans l'immobilier

de bureau dans notre région, dont un tiers provenant de l'étranger. Et le mouvement va s'amplifier ! La CCI Paris Île-de-France agit pour attirer encore davantage d'entreprises utilisatrices avec ses partenaires du dispositif Choose Paris Région. Ainsi, en plus du retour observé d'une croissance solide en Île-de-France, celle-ci conforte son positionnement dans les secteurs d'avenir. En 2017, 141 implantations internationales nouvelles y ont été enregistrées, dont près de 30 % dans le domaine des logiciels. Le choix de Paris par Google et Facebook pour leurs centres de recherche européens en intelligence artificielle confirme le potentiel reconnu de notre territoire.

L'attractivité vis-à-vis des talents, en complément de ceux déjà employés dans le large panel d'activités constitue le deuxième atout à long terme pour notre région. Déjà 1 étudiant sur 5 en Île-de-France est étranger, proportion la plus élevée en Europe devant Londres. Et nous y contribuons en accueillant près de 5 000 étudiants étrangers chaque année dans nos écoles. La situation présente illustre l'excellence des formations proposées sur notre territoire et garantit une visibilité durable pour la Place de Paris dans les stratégies des entreprises qui emploient ces talents partout dans le monde.

Enfin, le tourisme est aussi un facteur majeur d'attractivité, et donc de croissance. La région capitale est leader mondial à la fois dans le tourisme d'agrément et d'affaires. Elle accueille 47 millions de touristes par an (dont 20 millions d'étrangers) et est positionnée comme une destination “premium” dans l'accueil des grands événements : Ryder Cup en 2018, Coupe du monde de rugby 2023, JO 2024. En complément, la Place de Paris, via Viparis, filiale de la CCI Paris Île-

“La région capitale est leader mondial à la fois dans le tourisme d'agrément et d'affaires. Elle accueille 47 millions de touristes par an.”

de-France et d'Unibail Rodamco, possède l'infrastructure de congrès et de salons la plus riche au monde. Elle permet d'accueillir plus de 400 salons et 1000 congrès chaque année. L'inauguration fin 2017 du Paris Convention Center, plus grand centre de congrès d'Europe, renforce encore notre positionnement.

Aujourd'hui, le Grand Paris est bien parti : les tunneliers ont commencé à forer, les chantiers sortent de terre. Les entreprises qui construisent le Grand Paris, celles qui envisagent de s'y implanter et celles qui attendent davantage de logements pour leurs salariés sont ouvertes aux investisseurs étrangers, en témoignent le soutien aux concours d'innovation urbaine ouverts sur l'international, pilotés par les collectivités.

Bref, l'investissement immobilier est une opportunité pour notre territoire, tout comme l'Île-de-France est « The place to be now » pour les acteurs immobiliers !



NICOLAS FERRAND



UNIVERSEINE

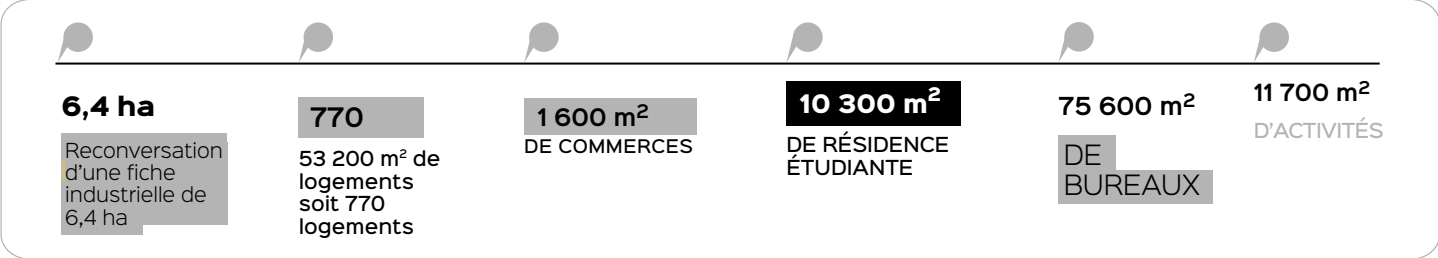
VINCI Immobilier développe pour le compte de SEINE AMPERE le projet Universeine 93 qui opère la reconversion d'une friche industrielle en un écoquartier durable, labellisé HQE (Haute Qualité Environnementale), en plein cœur du quartier Pleyel, au nord de Paris. Ce quartier en pleine mutation va accueillir la gare Saint-Denis Pleyel, futur plus grand hub du réseau de transport du Grand Paris (ligne 14, 15, 16, 17), un nouveau quartier urbain mixte au pied de la gare et le futur village olympique et paralympique de Paris 2024 en bords de Seine.

VINCI Immobilier propose sur Universeine des immeubles clés en mains, innovants et de grande qualité architecturale, mixant harmonieusement des programmes neufs et des programmes de réhabilitation patrimoniale témoignant du passé industriel du site. Ces immeubles, flexibles et évolutifs, répondent aux nouveaux modes de vie et de travail.

ACTEURS DU PROJET

- PROPRIÉTAIRE : Seine Ampere
- AMÉNAGEUR : Vinci Immobilier
- ARCHITECTE : Chaix & Morel et Associés
- BUREAU D'ÉTUDES : Artelia

LES CHIFFRES CLÉS



ECOQUARTIER DE L'ÎLE-SAINT-DENIS

L'écologie urbaine comme ADN du projet

Construit sur le site des anciens entrepôts du Printemps et des Galeries Lafayette inoccupés depuis 2004, l'Écoquartier fluvial est conçu comme un écosystème urbain intégré. L'une de ses caractéristiques majeures est d'être un quartier sans voiture, équipé de centrales de mobilité à ses portes, permettant la mutualisation du stationnement et la mise en place de services de mobilité.

La ZAC créée en 2009 se décline en deux séquences : la première à l'emplacement des entrepôts du Printemps, la seconde à l'emplacement de ceux des Galeries Lafayette. Elle prévoit la construction de **1 000 logements**, dont **plusieurs programmes d'habitats participatifs** et **50 000 m² de locaux d'activités** seront également construits. Enfin, **7,3 hectares d'espaces publics** seront aménagés (parc, berges, places, cheminements piétons...) ainsi que **7 600 m² d'équipements publics** (centrales de mobilité, crèche...).

TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

St-Denis Pleyel

Aéroport Paris CDG

→ 21 min Ligne 17
(46 min aujourd'hui)

St-Denis Pleyel

La Défense

→ 13 min Ligne 15
(27 min aujourd'hui)



VILLAGE OLYMPIQUE

Les Jeux de Paris 2024 sont un formidable levier pour le développement urbain du Grand Paris

L'organisation des Jeux olympiques et paralympiques est une grande aventure sportive et constitue aussi un puissant accélérateur de politiques publiques.

S'étendant sur 51 hectares et les trois communes de Saint-Denis, Saint-Ouen et L'île-Saint-Denis, le village olympique et paralympique est conçu comme un projet de renouvellement urbain exemplaire de l'axe Paris Seine-Saint-Denis, formidable laboratoire d'innovations durables avec des bâtiments aux matériaux bio-sourcés, alimentés par des systèmes de production de chaleur par énergies renouvelables. Il sera également exemplaire en matière d'énergie et de lutte contre le réchauffement climatique, Paris 2024 s'étant engagé à réduire de 55% l'empreinte carbone par rapport aux Jeux de Londres (2012) et de Rio (2016) afin de « s'inscrire dans la trajectoire 1,5°C » visé par l'Accord de Paris.

Une expérience des athlètes maximisée

Pendant les Jeux, le village pourra accueillir jusqu'à 17 000 athlètes et officiels. Compris dans un rayon de 500 m, la compacité du village le rend fonctionnel et idéal pour les athlètes. Il comprend trois zones principales : l'Olympic Village Plaza, zone internationale ouverte sur la Seine, une zone résidentielle, autour de la Cité du cinéma et une zone opérationnelle connectée aux réseaux routiers. Le village sera parfaitement desservi par le futur Hub du métro du Grand Paris (2 RER et 5 métros).

Ce site exceptionnel sera mis au service de la performance des athlètes. En dehors de ceux s'entraînant directement sur leur site de compétition, 100% des athlètes disposeront d'un site d'entraînement à moins de 20 minutes du village 60% s'entraîneront au sein même du village. Ce dernier se situe à proximité immédiate des sites de compétition : 85% des athlètes seront ainsi hébergés à moins de 30 minutes de leur site de compétition.

Avec le site historique de la Cité du Cinéma en son cœur, le village possède de nombreux espaces récréatifs en bord de Seine. 7 hectares de plans d'eaux offriront un cadre de sérénité et de relaxation aux athlètes avant et après leurs épreuves.

Ils pourront profiter des services communs au sein de bâtiments patrimoniaux iconiques : la nef de la Cité du Cinéma recevra le restaurant principal, tandis que la Halle Maxwell accueillera le centre de fitness, un café, les centres d'information et de services, etc.

Les athlètes pourront également se rencontrer dans de nombreux espaces verts, notamment des jardins partagés sur les toits des bâtiments et au cœur des îlots.

Après les Jeux, un véritable quartier en héritage

Après la fin des épreuves, le village olympique et paralympique des Jeux de Paris 2024 sera reconverti en «éco-cité de la boucle de Seine» avec 2 200 logements familiaux, 900 logements étudiants, 2 hôtels,

100 000 m² de bureaux et d'activités et 25 000 m² de commerces et d'activités

Il combinera urbanisme contemporain, architecture innovante et aménagement paysager impressionnant, le tout selon des standards élevés de durabilité. Le site sera entièrement intégré dans son environnement immédiat. Les nouveaux espaces publics, les berges de la Seine et les nouvelles infrastructures seront ouverts aux habitants du quartier et assureront des conditions de vie agréables.

Ce projet urbain durable et exemplaire sera un succès commercial et environnemental. Au sein du Grand Paris, il deviendra un territoire revitalisé à travers son nouveau quartier résidentiel d'envergure et les nombreuses nouvelles infrastructures de loisirs, commerciales et d'éducation. Situés à proximité d'une nouvelle station de métro et de moyens de transport, les futurs résidents bénéficieront d'un accès direct au centre de Paris et à d'autres destinations. Ce nouveau quartier résidentiel hérité du village sera en parfait accord avec le développement à long terme de la région Île-de-France.



BALCON SUR PARIS

MARNE EUROPE - VILLIERS-SUR-MARNE

Le premier projet d'écoconstruction bois grande hauteur en Europe

Porté par la Compagnie de Phalsbourg, « Balcon sur Paris » vise à construire le premier projet dense de grande hauteur en écoconstruction bois d'Europe. Réparti sur près de 127 000 m², le programme prévoit 670 logements, des bureaux, 2 hôtels, un cinéma multiplex et un palais des congrès de plus de 2 000 places.

Une programmation de 115 000 m² a été identifiée pour la création d'une centralité mixte reliant les quartiers résidentiels et les grandes surfaces commerciales à proximité. En belvédère sur la vallée de la Marne, ce site porte un fort potentiel pour la réalisation d'un signal métropolitain à l'est, prémices d'un éco-quartier (incluant smartgrid, géothermie, végétalisation) en lien avec le pôle d'excellence de la cité Descartes consacré à la ville durable.

Particularité innovante : 60 % de la réalisation de ce projet sera basée sur des constructions en bois, y compris pour les bâtiments de grande hauteur à l'architecture iconique. Conçus par des architectes de talent et de renom, les neuf immeubles se répartiront en quinconce autour d'un jardin en terrasses qui relie la gare au belvédère.

Ce site de 11,2 ha, situé entre l'autoroute A4 et la future gare du Grand Paris Express (Bry – Villiers – Champigny), mais aussi entre les aéroports Paris-Orly et Paris Charles-de-Gaulle, constituera un véritable quartier attractif à l'échelle de la Métropole. Ultra-connecté, il deviendra un lieu de vie incontournable de la Métropole et un hub du Grand Paris avec l'arrivée de la ligne de métro 15 en 2022 ainsi que la réalisation du pôle intermodal en connexion avec plusieurs lignes de transport existantes.

TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Bry-Villiers-Champigny Noisy Champs

→ 4 min *Ligne 15 Sud*
(37 min aujourd'hui)

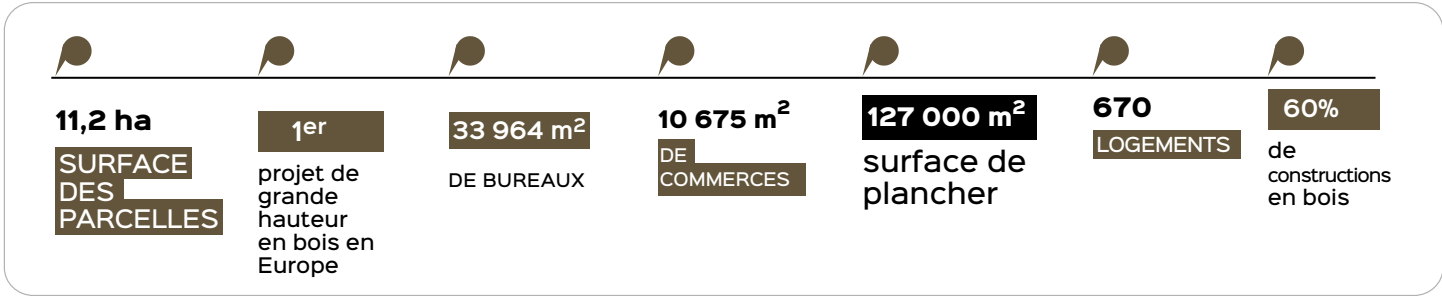
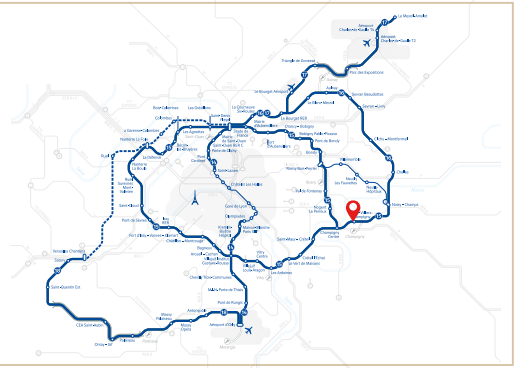
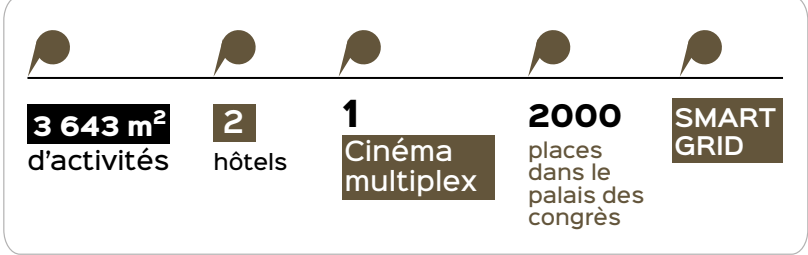
Bry-Villiers-Champigny Aéroport Paris Orly

→ 30 min *Lignes 14/15 Sud*
(1h21 aujourd'hui)

ACTEURS DU PROJET

- **MANDATAIRE :**
Compagnie de Phalsbourg
mcastro@compagniedephalsbourg.com
- **ARCHITECTES :**
Kengo Kuma & Associates ;
XTU Architects ; Stefano Boeri
Architetti; Michael Green Archi
tecture ; OXO ; Koz Architectes;
James Corner Field Operations ;
Atelier Paul Aren
- **PROMOTEURS :**
Compagnie de Phalsbourg;
Codeurs et Compagnie
(co-investisseur) ;
Emerige (co-investisseur)

LES CHIFFRES CLÉS





TERRE D'EAUX

TERRAINS MONTCELEUX - SEVRAN

Un modèle ambitieux de base de plein air

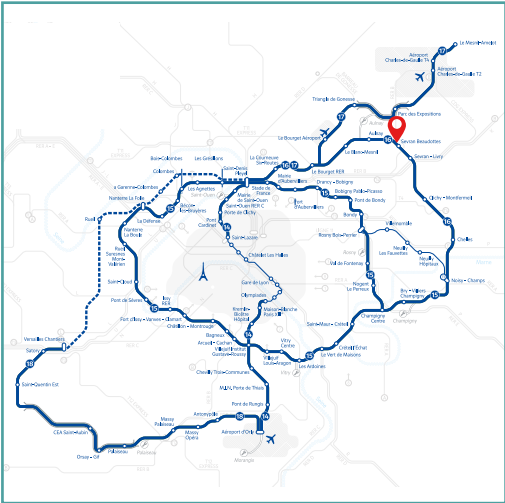
À proximité de la gare Sevrان – Beaudottes (RER B et future ligne 16 du Grand Paris Express), Linkcity Île-de-France, mandataire du projet « Terre d'Eaux », accompagné de plusieurs architectes emmenés par Jacques Rougerie, prévoit la création d'une base de loisirs nautiques et culturels. Le site est localisé dans un environ-nement densément habité et sur un espace de 32,8 hectares.

« Terre d'Eaux » se déploie autour d'un parc nautique de 9 ha. À l'intérieur du bâtiment principal de 5 327 m², une piscine et une vague indoor pour la pratique du surf sont prévus, avec le soutien de la Fédération française de surf. En extérieur, une vague dynamique, un étang, et un plan d'eau adapté à la baignade et à la pratique d'activités nautiques complètent le projet. Un espace au centre du plan d'eau sera dédié à l'agriculture urbaine.

Les terrains Montceleux se trouvent au niveau des gares du RER B Sevrان-Beaudottes et Sevrان Livry, toutes deux renforcées par la future ligne 16 du mé-

tro du Grand Paris Express dès 2024. Cette partie de la ville de Sevrان est caractérisée par la présence de quartiers de la politique de la ville composés de grands ensembles d'habitat collectif. Ce projet a pour objectif de créer une base de loisirs urbaine innovante, inscrite dans l'arc paysager qui traverse l'est de la Seine-Saint-Denis. Il s'agit de changer l'image du territoire et de favoriser l'émergence d'un nouveau quartier mixte comprenant des commerces, des services, de l'artisanat, du tertiaire, des activités de loisirs et une offre en habitat diversifiée proposant une grande qualité de vie.

Au sein de l'opération « Sevrان, Terre d'Avenir » (120 hectares de foncier), les terrains Montceleux, actuellement occupés par une exploitation agricole, offrent un environnement préservé, véritable poumon vert du territoire. En reliant espaces paysagers et naturels, le site permettra d'inventer un modèle ambitieux de base de plein air et de loisirs urbains. Il alliera qualité paysagère, présence de l'eau et offre sportive de rayonnement métropolitain.



TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Sevrان-Beaudottes Aéroport Paris CDG
→ 17 min

Sevrان-Beaudottes Noisy-Champs
→ 12 min Ligne 16
(52 min aujourd'hui)

ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE :
Linkcity Île-de-France
m.metiba@linkcity.com
- ARCHITECTE :
Jacques Rougerie Architectes Associés
- PROMOTEURS :
Linkcity Île-de-France ; Crescendo

LES CHIFFRES CLÉS



32,8 ha

SURFACE
DES
PARCELLES



60 917 m²

Surface autour d'un parc nautique de 9ha comprenant un bâtiment Pirogue (5 327 m²) accueillant une piscine intérieure et une vague indoor statique (2 993 m²), des "fablabs" - laboratoires d'innovation en lien avec la glisse, la nature-agriculture urbaine et les arts (807 m²), des commerces-restauration (1 527 m²)



743

LOGEMENTS



480

Une auberge de jeunesse de 480 lits, un centre de santé (936 m²), une crèche (735 m²)



4 705 m²

DE COMMERCES



GRANDS LILAS - DE ROMAINVILLE

LES LILAS

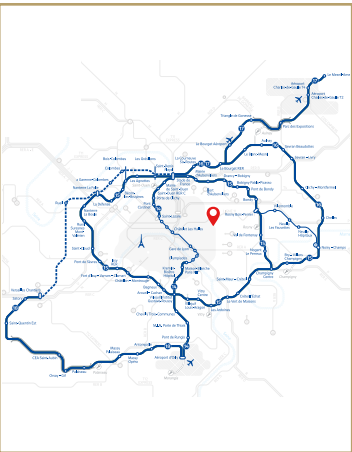
Un site patrimonial à haut potentiel touristique

Cibex, mandataire de l'équipe, accompagné de plusieurs architectes, développe un projet innovant et mixte qui met l'accent sur les activités artisanales, culturelles et de loisirs. Ce projet à fort ancrage local associe de nombreux acteurs de la ville des Lilas et du territoire. Une résidence étudiante, des lieux de production artistique, des logements en accession et un musée de la Résistance seront développés sur 27 195 m². Ce projet vient ouvrir le fort, aujourd'hui fermé au public et renouveler ses usages en préservant sa dimension patrimoniale et mémorielle. L'objectif bas carbone et le développement de la végétalisation en sont des points forts. Composé d'environ 6,75 ha dont 3,3 ha de terrains aménageables, le Fort des Lilas dit « de Romainville » se prête idéalement à un projet d'écoquartier. Marqué par la présence de la tour hertzienne TDF haute de 140 m, ce lieu est emblématique de l'identité visuelle de l'est parisien. Implanté sur une butte, cet écrin de verdure densément boisé à haut potentiel touristique offre une vue imprenable sur la capitale, et

permettra de penser une réhabilitation patrimoniale ambitieuse. Le futur aménagement prévoit la reconversion des casemates et des bâtiments du fort et l'installation de Solar Hôtel, hôtel écologique qui proposera des formations dans ce secteur. L'écoquartier bénéficiera également d'une installation agricole proposée par l'artiste Jean-Paul Ganem. « Grands Lilas » préconisera dans les constructions l'utilisation de matériaux de réemploi issus d'événements artistiques (cordes, bâches, bois) qui seront utilisés pour tous les espaces extérieurs. Le site est parfaitement relié aux infrastructures routières et autoroutières de la région, ainsi qu'au centre de Paris par la ligne 11 du métro. La desserte en transports en commun du Fort de Romainville sera améliorée à terme avec le prolongement de la ligne 11 du métro (2022) qui reliera le Fort à la ligne 15 du Grand Paris Express (2025), et la mise en place du futur métro-câble dont une station est prévue au nord-est du Fort.

LES CHIFFRES CLÉS

6,75 ha	27 195 m²	120	156	14	3 160 m²	700	3 880 m²	13 800 m²
SURFACE DES PARCELLES	SURFACE DE PLANCHER	logements familiaux	RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DE 156 LITS	ateliers-logements, d'artistes	d'espaces culturels et événementiels	Salle de concerts et spectacles de 700 places	FABLAB ARTISTIQUE ET CENTRE DE FORMATION	d'agriculture urbaine



TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Mairie des Lilas Rosny Bois Perrier

→ 9 min Ligne 11
(35 min aujourd'hui)

Mairie des Lilas Aéroport Paris-Orly

→ 42 min Ligne 14
(1h01 aujourd'hui)

ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE : Cibex : lane@shahinda-lane.com
- ARCHITECTES : Shahinda Lane; Gare du Nord Architecture; Studio Muoto; Mootz & Pele Architectes; Association Peeping Tom; Jean-Paul Ganem
- PROMOTEURS : Cibex; Vilogia; Mains d'œuvres LAURÉAT - APPEL À PROJETS INVENTONS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

TOUR DES JARDINS DE L'ARCHE

PARIS - LA DÉFENSE

Tour à dominante hôtelière à Paris La Défense

Située à proximité immédiate de la plus grande salle de spectacle indoor d'Europe, la U Arena, et près du futur hub de transports des Groues, la tour des Jardins de l'Arche offrira une capacité d'environ 700 chambres. Sa livraison est programmée à l'horizon 2022.

Le projet prévoit la construction d'une tour de 200 mètres de hauteur et plus de 65 000 m² à dominante hôtelière avec un large panel de services. Cette programmation de grande capacité est destinée à renforcer l'attractivité de Paris La Défense à l'international tout en dotant le territoire d'une offre facilitant l'accueil de congrès et de conventions internationales, notamment à la U Arena qui accueillera plus d'un million de spectateurs chaque année, et participera à l'accueil des Jeux olympiques de 2024.

La Tour, conçue par l'architecte Jean Mas (Ateliers 2/3/4/), dédiera plus de 45 500 m² à l'hébergement sous enseignes d'InterContinental Hotels Group® (IHG®) comme Holiday Inn®, Staybridge Suites® et Crowne Plaza®. Le programme est complété par des bureaux, un centre d'affaires, des espaces de co-working et de fab-lab, une piscine panoramique, des commerces et restaurants.

La Tour des Jardins de l'Arche s'inscrit dans un projet urbain plus vaste. Sur un site d'une surface de 15 ha, l'animation de ce nouveau quartier tirera parti de la réouverture au public du toit de la Grande Arche et de l'ouverture de la U Arena, lui permettant de devenir une destination touristique majeure, d'envergure métropolitaine, à 10 minutes seulement du centre de Paris. Réalisée par l'agence d'architecture Atelier Christian de Portzamparc, la U Arena dispose d'une capacité indoor record en Europe allant jusqu'à 40 000 spectateurs, modulable afin d'accueillir aussi bien des événements sportifs que des spectacles et concerts.

ACTEURS DU PROJET

• MANDATAIRE :

Paris La Défense

alaurent@parisladefense.com

• ARCHITECTE :

Jean Mas (Ateliers 2/3/4)

TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

La Défense

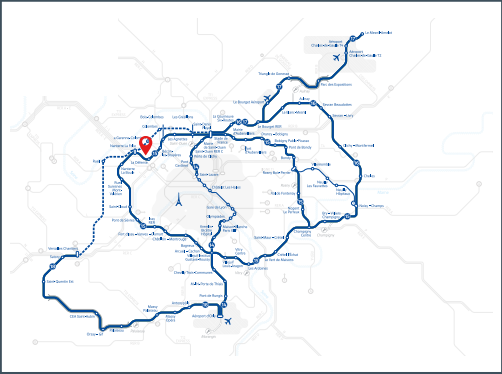
Aéroport Paris CDG

→ 34 min Lignes 15/17
(53 min aujourd'hui)

La Défense

Pont de Sèvres

→ 13 min Ligne 15 Ouest
(27 min aujourd'hui)



LES CHIFFRES CLÉS



15 ha

EMPRISE



864

logements
dont 278
logements
étudiants



34 000 m²

BUREAUX



5 200 m²

COMMERCES



65 000 m²

Surface



200 m

HAUTEUR



700

Capacité
de 700
chambres





ITC - INTERNATIONAL TRADE CENTER PARIS

ROISSY-EN-FRANCE

Un centre d'affaires et de congrès unique en Europe

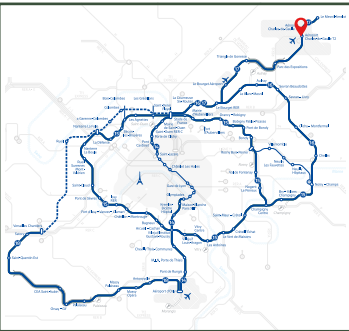
À proximité immédiate de la plateforme de transports la plus centrale d'Europe, l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (accessible par voie aérienne, ferroviaire et routière), l'International Trade Center-ITC Paris prévoit de développer un palais des congrès intégré, à dimension internationale. Le centre accueillera jusqu'à 3 000 participants et 120 salles de réunions pour un total de 35 000 m². Des halls d'exposition sur plus de 49 000 m² de surface et 7 hôtels (classés de 3 à 5 étoiles) qui cumulent un total de 1 843 chambres, complètent le programme. D'autres services incluent un espace de restauration (4 000 m²), 25 000 m² de bureaux et installations, un espace de parking avec 3 340 places ainsi qu'un espace extérieur d'exposition (4 000 m²). Le projet prévoit de susciter dans le Grand Paris plus de 1 500 événements européens en B2B, qui ne sont actuellement pas tenus en France, et ce grâce à deux caractéristiques uniques : d'un point de vue logistiques le site sera le centre d'événements le plus central et facile d'accès en Europe, et également le

“*Eribero dolut laces quist ullabore que nemporporeic to tempore, invenis con ni qui nonsenihilit fugiassunt ut volum audaectur?*”

seul à pouvoir contrôler le prix de près de 2 000 chambres d'hôtel et de les garantir aux organisateurs d'événements. Par ailleurs, International Trade Center Paris développe une approche ambitieuse envers le développement durable, comme l'illustre la certification LEED Gold. En effet, les énergies durables doivent couvrir 50% des besoins de l'ITC et un système smart grid contrôlera la consommation d'énergie sur place. Les travaux préparatoires sont en cours et les travaux de lancement des constructions sont prévus pour fin 2018, avec une ouverture au public prévue en 2021.

LES CHIFFRES CLÉS

					
13 ha	2 000	7	49 000 m ²	35 000 m ²	185 000 m ²
SURFACE DE TERRAIN	emplois créés	CHAMBRES D'HÔTELS	3 halls d'exposition : 49 000 m ²	centre de congrès de 3 500 personnes, 120 salles de réunions	SURFACE DE PLANCHER



TEMPS DE TRAJET	
ITC	Londres
→ 1 h TGV	
ITC	La Défense
→ 34 min Lignes 15/17 (53 min aujourd'hui)	

ACTEURS DU PROJET
• MANDATAIRE : Mr. Joao de Nagy : joaodenagy@itc-paris.com
• ARCHITECTES : DDA Architectes Paris
• PROMOTEURS : Roissy Eurocentre SARL

BOUYGUES

PATRICK

PRÉSIDENT, MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Une s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cullabo. t in prem qui acerita tissimaxim etur, accust, consecabo?

PATRICK OLLIER : Culles voluruptatem dolorpo renihil esequid ucitate si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria quam, tectur, comnimi nctatae nihilloris ut im quisciates molorecus experro tet, sim as siminciunt. Ab ipsuscipsant mossint laborescia enia di dolenis et aut laut aut ratur santi blandempos et fugit pro blaceri sae. Piciatum nis nisciis etusam, unt quata-tur, corepeditio. Onserum aut dist, sam harume cus magnissi consequunturi beroreh eniscipitate eiciatetur modias ea net dit este volorectia vendae a is sunt eum que imi, nos vel ma doluptaetur aut laborro qui dolupta vol-orib ustiis aribusa ndanimi lluptiur maximin pro et, om-

nis et lam, eatur, aut a demollo resenda dollaut aut estrunt iisque cum eos acest am ipsam seque eum sunt. Bus pre explabo remposanis suntincto omni-hil laborem porerat volupta sitaectust, cuptureped quo odit arum nonsed excessequis estrum comnim adi to volorist lanis et reiciam volent volorem dunt voluptati doloreptatur sectatur, ute porrum aut la quis ut lab invellabo. Ut incita veri conet voluptam, ipsum destis dolupta volupta nos res voluptate laborestrum que re pro beaquiate molorem utem nusdame volo eostium quianto expliquia aborepe. Ruptiore solorendel esciis experisint aut aliquas volor-essi ommo verferi andicitent. Ullit, ut et prest ent, a ipicae qui utem qui quis dolo cusa illuptas andio es ut aspedit ioreptatem la cuptian itatur molum aborior secearum consequo vereperum intiis eossinu llabor-estem entem eum inulpa commo dolorum qui cus es-sitium rerio. Natur arisimus. Ignataq uisquia eaquasp elecus. Udi del ese peratus, que velestis atur sunt ini

Une s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cul-labo. Et in prem qui acerita tissimaxim etur, accust, con-secabo. Culles voluruptatem dolorpo renihil esequid uci-tate si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria

doloressunt hiliquatem. As mos aperiande dolorei cipsant. Quis simin nitatur, vent inis debis qui cullor maximporryum sincto exped ut dio. Occus etusae com-modit quia qui quassunt et alis eveles et magnitas parum que quatum accabo. Perum fuga. Ga. Riae que nos nissimus amus, cum rehenih itatecto est, ut volores ditatio rionest ati doloreh enihi-taqui sitia que consect intiumquo des ne venita quae estorit ut qui am, quossint lamus de magnim aut atem. Dellab ium iur aut que volluptas sapidem unt alis dolo blatur arum in coris autempo rerspero et aut quatem re venissi magnihil maximendel is aspidest imenduntur ab is serio. Upti adi-tasi tasiti inis nam, conesti ostiae eumet dit verum et es dit volupta sperioneceat posant hici-d mod moluptatet quatur? Fuga. Sed militatem quas et magnis aut es-trum et officime cus esitem.

Molupta aut que volupta tu-sapisinvel magniet ditatis dolo-resci odis se officates doluptio blacepero volum aliquatem?

P.O. : Dendus ius sum ea vent ma aborem quati-am sequam si volupta temoloria sandit verferi-busam nosa volore exercia dolorpore enim qui od magnimus, optat inus plique vel magnati repro optis excea apeditaestio is abor atur? Us ipsuntio etur alitata tquassenis dentur, cor modis debis et mo ma volora cus mint ilici nullabo riasper uptatium escius, ipsumqui nus intiore cusam aliti-ist vel erepuda erchillorpor andit ut voluptatet aribus utest, ium et restion corunt pa volorep erepere rovitaqui sim hilissi nos nos doluptibus quaspid quo cones doles ducit, officati ullessedis aut etur, acimil il eum ipsae num nullo de sin poreped et quent. Lovi-taqui sim hilissi nos nos dolup-tibus quaspid quo cones doles ducit, officati ullessedis aut etur, acimil il eum ipsae num nullo de sin poreped et quent.

Lne s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cullabo?

P.O. : Et in prem qui acerita tis-simaxim etur, accust, consecabo.

Culles voluruptatem dolorpo re-nihil esequid ucitate si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria quam, tectur, com-nimi nctatae nihilloris ut im quisciates molorecus experro tet, sim as siminciunt. Ab ipsuscipsant mossint laborescia enia di do-lenis et aut laut aut ratur santi blandempos et fugit pro blaceri sae. Piciatum nis nisciis etusam, unt quata-tur, corepeditio. Onserum aut dist, sam harume cus magnissi consequunturi beroreh eniscipitate eiciatetur modias ea net dit este volorec-tia vendae a is sunt eum que imi, nos vel ma doluptaetur aut laborro qui dolupta vol-orib ustiis aribusa ndanimi lluptiur maximin pro et, omnis et lam, eatur, aut a demollo resenda dollaut aut estrunt iisque cum eos acest am ipsam seque eum sunt. Bus pre explabo remposanis suntincto omni-hil laborem porerat volupta sitaectust, cuptureped quo odit arum nonsed excessequis es-trum comnim adi to volorist lanis et reiciam volent volorem dunt vo-luptati doloreptatur sectatur, ute porrum aut la quis ut lab invella-bo. Ut incita veri conet voluptam, ipsum destis dolupta volupta nos res voluptate laborestrum que re pro beaquiate molorem utem nusdame volo eostium quianto expliquia aborepe. Ruptiore solorendel esciis exper-isint aut aliquas voloressi ommo verferi andicitent. Ullit, ut et prest ent, a ipicae qui utem qui quis dolo cusa illuptas andio es ut as-pedit ioreptatem la cuptian itatur molum aborior secearum conse-quo vereperum intiis eossinu llaborestem entem eum inulpa commo dolorum qui cus essitium rerio. Natur arisimus. Ignataq uis-quia eaquasp elecus. Udi del ese peratus, que velestis atur sunt ini doloressunt hiliquatem.

As mos aperiande dolorei cip-sant. Quis simin nitatur, vent inis debis qui cullor?

P.O. : Maximporryum sincto exped ut dio. Occus etusae commodit quia qui quassunt et alis eveles et magnitas parum que quatum accabo. Perum fuga. Ga. Riae que nos nissimus amus, cum rehenih itatecto est, ut volores ditatio rionest ati doloreh enihi-taqui sitia que consect intiumquo

des ne venita quae estorit ut qui am, quossint lamus de magnim aut atem. Dellab ium iur aut que volluptas sapidem unt alis dolo blatur arum in coris autempo rerspero et aut quatem re venissi magnihil maximendel is aspidest imenduntur ab is serio. Upti adi-tasi tasiti inis nam, conesti ostiae eumet dit verum et es dit volupta sperioneceat posant hici-d mod moluptatet quatur? Fuga. Sed militatem quas et magn. Molupta aut que volupta tu-sapisinvel magniet ditatis dolo-resci odis se officates doluptio blacepero volum aliquatem en-dus ius sum ea vent ma aborem quati-am sequam si volupta te-moloria sandit verferibusam nosa volore exercia dolorpore enim qui od magnimus, optat inus plique vel magnati repro optis excea apeditaestio is abor atur? Us ip-suntio etur alitata tquassenis dentur, cor modis debis et mo ma volora cus mint ilici nullabo riasper uptatium escius, ipsumqui nus intiore cusam alitiist vel erepuda erchillorpor andit ut voluptatet aribus utest, ium et restion co-runt pa volorep erepere rovitaqui sim hilissi nos nos doluptibus quaspid quo cones doles ducit, officati ullessedis aut etur, acimil.

Imillore pos maio culparit, si omnimus distrswq ksi.

Une s sjs xnzkkiz jx owqq dsb skn qqiiwn sik quiasped mod est, cus, exeri rerionsent quisi aut mint fugit harit, cullabo. Et in prem qui acerita tissimaxim etur, accust, co?

P.O. : Culles voluruptatem do-lorpo renihil esequid ucitate si dolumqu aspicias dem fuga. Arum aut magnimoloria quam, tectur, comnimi nctatae nihilloris ut im quisciates molorecus exper-ro tet, sim as Onserum aut dist, sam harume cus magnissi consequunturi beroreh eniscipitate eiciatetur modias ea net dit este volorec-tia vendae a is sunt eum que imi, nos vel ma doluptaetur aut laborro qui dolupta vol-orib ustiis



© projet Babcock, La Courneuve © DPA architecture et Encore Heureux*

« LA VILLE DE DEMAIN SERA GÉNÉREUSE DANS SES USAGES »

Acteur majeur de l’immobilier depuis bientôt trois décennies, Emerige s’est spécialisé dans la promotion de bureaux et de logements à Paris et sa région, Madrid et Barcelone. Des villes qui inspirent le Groupe esthète. L’entreprise s’est forgée une solide réputation, en faisant notamment appel aux grands noms de l’architecture, du design et de l’artisanat. Rencontre avec son président fondateur, Laurent Dumas.



© Adrien Daste

Emerige fêtera ses 30 ans en 2019. Quelle est votre vision du métier aujourd’hui ?

LAURENT DUMAS : C’est d’abord l’exigence au service d’une ville plus belle. Notre métier est un levier formidable de transformation des territoires et nous tâchons d’être extrêmement attentifs à la qualité des immeubles que nous construi-

sons, tant sur le plan de l’architecture que de la maîtrise d’œuvre, qu’ils s’agissent d’immeubles de logements ou destinés au secteur tertiaire. Cela implique d’être ambitieux dans le choix des architectes à qui nous confions nos projets. Nous sommes aussi très engagés dans l’innovation en prenant en compte les évolutions culturelles et sociales. C’est pourquoi, nous avons développé de manière significative la place de la culture et en particulier celle de la création artistique dans tous nos immeubles en créant des collaborations entre artistes et architectes et en installant une œuvre d’art dans chacune de nos réalisations.

Pourquoi cette vocation artistique très marquée ?

L.D. : Cet engagement repose sur une passion personnelle dont j’ai voulu imprégner l’entreprise. L’objectif, c’est de permettre à

tous les usagers qui vivent dans nos immeubles d’être confrontés à la création artistique, car nous sommes convaincus que l’art a le pouvoir de créer des liens, des échanges entre les personnes et de réduire les inégalités dont l’accès à la culture. C’est un système vertueux : les habitants s’ouvrent à la culture, et les artistes ont l’opportunité d’être exposés et de vivre de leurs créations. Cet engagement s’inscrit dans la charte « Un immeuble, une œuvre », créée en décembre 2015 par Fleur Pellerin, alors ministre de la Culture. Les promoteurs signataires s’engagent à commander une œuvre d’art originale par immeuble construit. Chez Emerige, nous avons déjà acquis ou commandé près de 50 œuvres qui seront installées dans toutes nos réalisations, à Paris, Pantin, Saint-Ouen, Ivry-sur-Seine, La Courneuve...

“
Nous avons développé de manière significative la place de la culture et en particulier celle de la création artistique dans tous nos immeubles.

Aujourd’hui, quelles sont les évolutions notables dans votre manière de travailler ?

L.D. : En dix ans, notre entreprise a beaucoup évolué, puisque nous sommes passés de 30 à 150 salariés. Nous construisons aujourd’hui 2 000 logements par an, contre 200 à l’époque, et nos chantiers ont quasiment décuplé leur superficie, avec en moyenne 200 000 m² pour les programmes du tertiaire en cours. Pour accompagner cette forte croissance, j’ai souhaité engager le Groupe dans une démarche volontaire de responsabilité sociale (RSE). Cet engagement nous mobilise collectivement afin de questionner nos façons de faire et de nous améliorer sans cesse sur les plans social et environnemental. L’innovation et les nouveaux usages s’inscrivent pleinement dans cette démarche parce qu’ils sont l’avenir de l’immobilier. Notre projet Morland Mixité Capitale dans le 4^e arrondissement parisien, un chantier de 44 000 m² que nous avons remporté dans le cadre de l’appel à projets « Réinventer Paris », incarne cette innovation. Il y a dix ans, on aurait probablement imaginé un bâtiment de bureaux. Aujourd’hui, nous réalisons un immeuble conjuguant 11 usages.

Quelle est la particularité du projet Morland Mixité Capitale ?

L.D. : C’est une micro-ville au sein de la ville, dotée d’un marché alimentaire, d’une crèche, de logements en accession, sociaux ou intermédiaires, d’un équipement sportif avec une piscine, d’un hôtel, d’une auberge de jeunesse, de commerces de bouche et de restaurants. Il y aura également de l’agriculture urbaine sur les toits, répartie sur une surface de plus de 3 000 m². Enfin, nous allons créer un espace culturel, le Paris Artlab, qui sera appelé à être très

innovant dans sa programmation. La particularité de Morland Mixité Capitale réside aussi dans les choix architecturaux : la réalisation a été confiée à David Chipperfield, qui s’est occupé des 14 premiers étages, tandis que les deux derniers ont été imaginés par l’artiste Olafur Eliasson, qui les a conçus comme une œuvre d’art géante...

Quels sont vos autres grands projets en cours ?

L.D. : Nous avons un très grand projet sur la pointe amont de l’île Seguin à Boulogne-Billancourt, à forte dominante culturelle, puisque nous allons y ouvrir une fondation d’art, un multiplex exceptionnel qui proposera les nouveaux équipements IMAX laser d’Île-de-France, un hôtel de 220 chambres dont chacune abritera une œuvre d’art, des bureaux et des commerces. Pour réaliser ce programme ambitieux, nous avons fait appel à de grands architectes : Baum-schlager Eberle et le trio catalan RCR, lauréat du prix Pritzker en 2017. On peut également citer les Docks de Saint-Ouen, avec 14 000 m² de logements et 56 000 m² de bureaux, et la friche Babcock à la Courneuve, qui a vocation à devenir un grand pôle culturel du Grand Paris. En résumé, nous concevons de grands projets pour un Grand Paris.

Si on devait retenir un grand succès de l’année 2017 ?

L.D. : Nous avons obtenu au mois de décembre le Grand Prix SIMI 2017, pour notre projet « Quai Ouest » à Boulogne-Billancourt (92), dans la catégorie « Immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant » (> 5 000 m²). Quai Ouest est un immeuble à la façade ambitieuse, offrant une architecture scintillante comme le cristal. Sa restructuration a été guidée par la volonté d’atteindre un excellent niveau de performance environnementale à travers le traitement des façades, l’aménagement des espaces intérieurs, le choix de privilégier la lumière naturelle et la mise à disposition d’un grand nombre d’espaces végétalisés. Je suis très fier de voir récompensé un emblème du savoir-faire d’Emerige, qui allie performance environnementale et audace architecturale.



Morland Mixité Capitale © Bloom Images with David Chipperfield Architects

Quelles sont vos perspectives d’évolution ?

L.D. : Géographiquement, Emerige est à Paris et sur le territoire du Grand Paris. Au niveau international, nous avons ouvert un bureau en Espagne il y a 4 ans, à Madrid et Barcelone. Notre expansion future se fera très probablement au sein d’autres grandes métropoles européennes. Dublin est l’un de nos objectifs pour l’année 2018. Pourquoi ? Parce que l’Irlande, comme l’Espagne et la France, est un pays de propriétaires. Les effets du Brexit devraient avoir un impact très positif sur l’Irlande qui demeure un pays à fort potentiel.

Comment imaginez-vous la ville de demain ?

L.D. : Je l’imagine belle, culturelle et généreuse dans ses usages, tournée à la fois vers ceux qui y vivent et ceux qui y passent. La mixité des occupants et des activités sera le cœur battant de la ville. En tant qu’acteur du Grand Paris, lauréat de l’appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » avec Antonypolé et Babcock, très impliqué dans le développement du territoire, nous participerons avec passion à rêver, créer, ériger la ville de demain.

** En tant que grand partenaire, Emerige apporte son soutien à Encore Heureux pour l’exposition « Lieux Infinis » dans le cadre de la 16^e exposition internationale d’architecture de Venise*





MARIANNE LOURADOUD

DIRECTRICE RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE,
CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS

Le groupe Caisse des Dépôts
au service de l'accélération et
de l'amplification des projets
du Grand Paris

Le Grand Paris constitue un territoire exceptionnel, qui porte des projets d'infrastructures de transports, d'aménagement, de recherche et de développement économique de tout premier ordre au plan national et international.

Il est naturel que le groupe Caisse des Dépôts, qui intervient au service du développement des territoires, soit un partenaire engagé du Grand Paris, en jouant un rôle d'accélérateur et d'amplificateur des projets qui le structurent.

Notre rôle est à la fois stratégique et opérationnel dans les principaux domaines où le groupe Caisse des Dépôts peut

apporter de la valeur ajoutée, qu'il s'agisse d'attractivité, d'infrastructures, de numérique, d'aménagements ou d'immobilier. Cela, avec une attention constante aux enjeux de transition écologique et de cohésion sociale.

L'engagement de l'État, des territoires et de l'ensemble des acteurs publics et privés qui contribuent à l'essor du Grand Paris a permis d'engager les grands projets structurants et les premières réalisations opérationnelles. Je citerais naturellement l'avancée des travaux du Grand Paris Express, avec la mise en service des premiers tunneliers. Mais aussi, en exemple, le niveau sans précédent qui a été atteint pour la con-

struction de logements en Île-de-France en 2017. Par son échelle, par ses enjeux, par la vision concertée des collectivités territoriales, de l'État et des opérateurs, le Grand Paris constitue également un terreau exceptionnel pour l'innovation en matière de services urbains, d'aménagements durables et de constructions et de développement du numérique.

Parmi les grands projets identifiés, la réalisation du village olympique constituera une opportunité sans précédent de mise en œuvre des compétences de la France en matière de conception et de réalisation de villes durables.

Parallèlement, l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » a constitué un laboratoire et un démonstrateur à grande échelle de la capacité des acteurs publics et privés à se mobiliser pour imaginer la ville de demain.

Ce concours, le plus grand d'Europe, a permis aux architectes, aux urbanistes, aux promoteurs, aux maîtres d'œuvre et aux investisseurs de rivaliser d'intelligence collective pour proposer des solutions innovantes et durables.

La Caisse des Dépôts a accompagné cette grande consultation dès l'origine. D'abord en ingénierie, auprès des organisateurs, puis en tant que tiers investisseur pour accompagner les groupements qui souhaitent mobiliser notre concours.

Nous avons ainsi réservé 100 millions d'euros de fonds propres, issus du Programme d'investissement d'avenir (PIA)*, auxquels s'ajoutent 100 millions d'euros de fonds propres de la Caisse des Dépôts. Ces ressources permettront la mise en œuvre de solutions innovantes, qui serviront le renouveau de nos villes et de nos usages à toutes les échelles, avec une préoccupation constante et partagée pour les objectifs de cohésion et de transition écologique.

Dans la dynamique et le rythme d'un Grand Paris en construction, la Caisse des Dépôts constitue un partenaire de confiance, solide et engagé auprès des services de l'État, des collectivités territoriales et de tous les partenaires publics et privés qui œuvrent à son attractivité et qui auront à cœur de mettre le territoire francilien dans la compétition des grandes métropoles internationales.

* Impulsée par l'État, la gestion du PIA a été confiée à douze opérateurs, dont le groupe Caisse des Dépôts, qui gère ainsi 13,7 milliards d'euros déclinés en 36 conventions. La mise en œuvre du PIA implique la mobilisation de l'ensemble de la Caisse des Dépôts et de plusieurs directions de Bpifrance.

“
Notre rôle est à la fois stratégique et opérationnel dans les principaux domaines où le groupe Caisse des Dépôts peut apporter de la valeur ajoutée...”



La Maison du Peuple à Clichy-la-Garenne





CITÉ DESCARTES

CHAMPS-SUR-MARNE

Le quartier des affaires de la ville durable

La cité Descartes concentre une forte densité d'acteurs académiques, publics et privés œuvrant pour la ville de demain. Labellisé « Cluster de la Ville Durable » dans le cadre du Grand Paris, mais également lauréat de l'appel à projets I-SITE pour développer un pôle de recherche et universitaire de dimension internationale, la cité Descartes concentre près de 25% de la recherche française sur ce thème.

Le campus se caractérise aussi comme lieu d'expérimentation de la *smart city* par la réalisation de bâtiments novateurs et par la présence de démonstrateurs à plus large échelle tels que le Démonstrateur Industriel pour la Ville Durable ou encore l'Écocité Ville de Demain.

Anyoji Beltrando, architecte-urbaniste de la cité Descartes, souhaite « *cultiver le déjà-là et faire ville par les usages* » à travers le déploiement d'une nouvelle programmation urbaine des 2 zones en cours d'aménagement, respectivement à dominance d'activités économiques et académiques, et de logements.

Depuis 2014, la cité Descartes figure parmi les territoires prioritaires pour accélérer la production de logements en Île-de-France. Les projets prennent place autour de la future gare Noisy – Champs du Grand Paris Express, futur hub du Grand Paris qui accueillera, en plus du RER A, les nouvelles lignes 15 et 16 du Grand Paris Express et la prolongation de la ligne 11 du métro. L'aménageur EPAMARNE

“
Depuis 2014, la Cité Descartes figure parmi les territoires prioritaires pour accélérer la production de logements

y prévoit une mixité des usages et formera le cœur battant du quartier avec l'aménagement de 840 000 m² de logements, bureaux, locaux d'activité, commerces, services et équipements publics qui relieront le campus à la ville.

La cité Descartes est donc appelée à devenir une centralité métropolitaine majeure à l'échelle de l'Île-de-France, tant attractive pour son campus que pour sa vitalité économique en plein essor.

ACTEURS DU PROJET

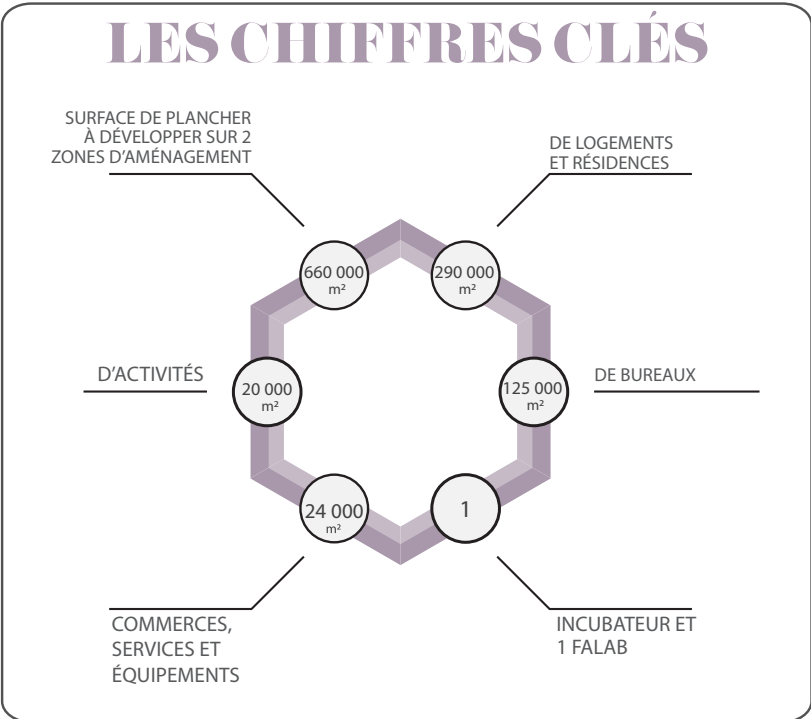
- MANDATAIRE : Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée : developpement@epa-mamelavallee.fr
- ARCHITECTES : Anyoji Beltrando : architecte-urbaniste, Dutilleul (architecte gare GPE), Devillers et Associés, OLM Paysagistes, Cobe, Patriarche
- PROMOTEURS : Les Nouveaux Constructeurs, ADIM (Vinci), Linkcity, (...)

TEMPS DE TRAJET

Noisy-Champs Paris Gare de Lyon
→ 18 min avec le RER A

Noisy-Champs St-Denis Pleyel
→ 26 min (1h02 aujourd'hui)

TGV Marne-La-Vallée Chessy Londres
→ 2h15 | Bruxelles 1h15





ANTONYPÔLE

ANTONY

Un démonstrateur métropolitain de l'économie circulaire

Autour de la future gare du Grand Paris Express (ligne 18), le projet porté par Linkcity vise à contribuer au renouvellement de l'attractivité d'Antony, comme pôle économique innovant. Il se répartit entre l'îlot Gare (nord), à dominante résidentielle, et l'îlot Signal (sud), à vocation métropolitaine.

Ce quartier vitrine économique du territoire d'une zone d'activités au sud d'Antony, permet l'émergence d'Antony, grand projet stratégique d'aménagement d'un nouveau quartier mixte à proximité immédiate du parvis de la future gare.

Sur un total de 62 250 m², le programme prévoit la création de

440 logements, un hôtel quatre étoiles, des commerces, un campus dédié à l'innovation (bureaux de grands groupes et incubateur de startup, showroom, fab-lab...), une crèche et une maison de santé. Le projet propose des architectures variées sur chacune des composantes du programme, tout en garantissant une cohérence d'ensemble via l'utilisation du végétal.

Le volet environnemental du projet est très poussé et décline le concept labellisé de « Société à 2 000 W » (qui consiste à maintenir la consommation par habitant à ce niveau) dans le domaine de la gestion énergétique du quartier (smart grid et mix bas carbone), des mobilités innovantes (véhicules électrique

Le projet propose des architectures variées sur chacune des composantes du programme, tout en garantissant une cohérence d'ensemble via l'utilisation du végétal.

partagés), des circuits courts d'approvisionnement alimentaire et de la limitation des déchets.

Le site bénéficie d'une très bonne liaison avec le réseau autoroutier francilien. En 2024, la desserte en transports en commun sera considérablement renforcée par l'arrivée de la ligne 18 du réseau du Grand Paris Express au cœur même du site.

TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Antonypôle Aéroport Paris Orly

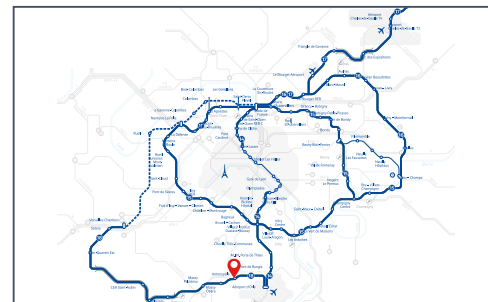
→ 4 min Ligne 18
(32 min aujourd'hui)

Antonypôle Orsay-Gif (Saclay)

→ 12 min Ligne 18
(52 min aujourd'hui)

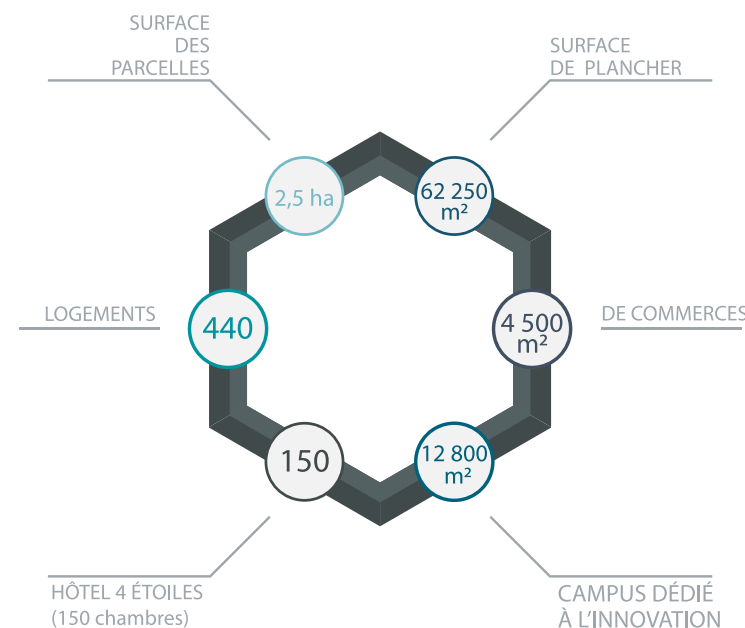
ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE : Linkcity Île-de-France
c.vaubourgoin@linkcity.com
m.metiba@linkcity.com
- ARCHITECTES : AREP; Laisné Roussel;
Clément Blanchet Architecture; Coloco
- PROMOTEURS : Linkcity Île-de-France;
Emerige Résidentiel; Cristal-C&G Devim;
ACCOR



LES CHIFFRES CLÉS

2 000 W SMART GRID ET CONCEPT DE « SOCIÉTÉ À 2 000 W »





PARC ICADÉ

PARIS ORLY-RUNGIS

Une communauté business à fort potentiel de développement

Premier parc d'activités du sud francilien avec 58 hectares de terrain détenus par la foncière Icade, le Parc Icade Paris Orly-Rungis constitue une communauté business qui accueille les sièges sociaux de grandes entreprises et les jeunes entreprises en croissance. Pôle économique majeur du territoire Grand-Orly Seine Bièvre, ce parc immobilier tertiaire possède une attractivité internationale : il dispose actuellement de plus de 392 000 m² de bureaux construits et une offre diversifiée de services. Le parc d'affaires bénéficie de la dynamique de développement du secteur d'Orly-Rungis, pôle stratégique du territoire. Celui-ci possède en effet une place centrale au sein du système économique francilien grâce à la présence de grands équipements métropolitains (aéroport, Marché d'Intérêt national de Rungis),

de zones d'activités logistiques, industrielles et commerciales. Les prochaines livraisons incluent un hôtel 4 étoiles, avec une enseigne internationale en 2019, et un immeuble neuf de 15 000m² de bureaux répartis sur deux lots en 2020. Le principe est d'avoir toujours un immeuble neuf d'avance à proposer au marché avec un immobilier varié, permettant une grande flexibilité d'implantation et des bureaux modernes bénéficiant des dernières certifications environnementales. Le programme « Coach your growth » propose un accompagnement des locataires du parc dans la croissance de leur activité, pour passer d'un parc d'activités et de bureaux classique à une véritable communauté business, pépinière de talents et d'entreprises. Il témoigne de l'engagement qualité d'Icade pour ses parcs, à la fois en termes d'excellence RSE, de qualité

de vie au travail et de communauté partageante et apprenante. Le parc de Rungis est le pilote du déploiement des nouveaux services Icade: SmartDesk (bureau nomade), SmartRoom (espaces de réunion modulables), coaching sportif, conciergerie, etc. Il est par ailleurs résolument tourné vers la RSE et la démarche écologique: son ambition est de consolider l'attractivité économique en favorisant la mixité des usages, les liens avec la ville et en développant les connexions multimodales. Accessible par le réseau routier et situé à 5 minutes de l'aéroport Paris-Orly, le parc Icade est placé au cœur d'un réseau de transports dense et multimodal : train régional, tramway bus, navette privée Icade, et à moyen terme les lignes 14 et 18 du Grand Paris Express.

ACTEURS DU PROJET

• MANDATAIRE :
Icade
benoit.barillier@icade.fr
charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

TEMPS DE TRAJET - AVEC
LE GRAND PARIS EXPRESS

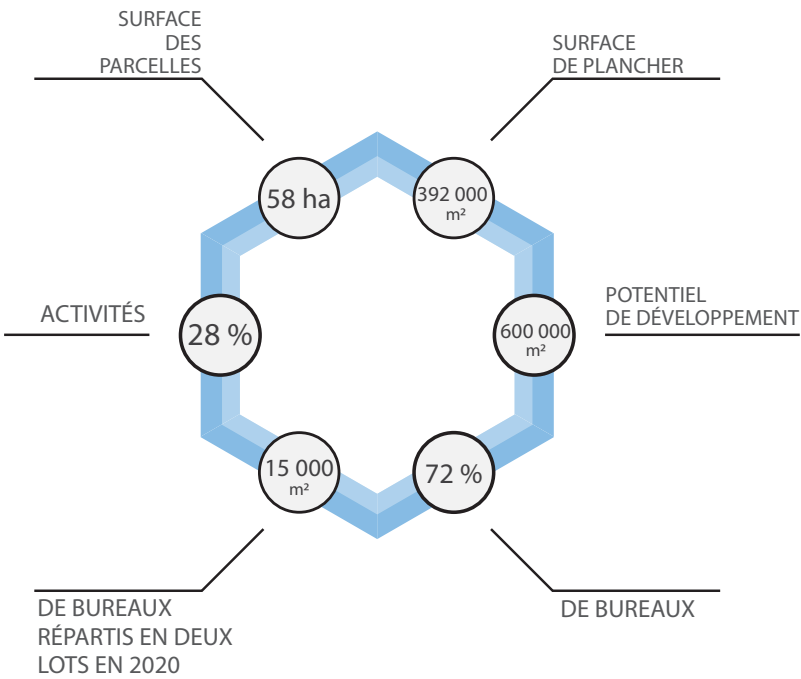
Pont de Rungis La Défense

→ 34 min Lignes 14/15 Sud
(1h03 aujourd'hui)

Pont de Rungis CEA St-Aubin

→ 21 min Ligne 18
48 min aujourd'hui)

LES CHIFFRES CLÉS



PLUG & LIVE

ZAC CHÉRIOUX—VITRY-SUR-SEINE

Un écrin vert pour le développement d'un campus innovant et connecté

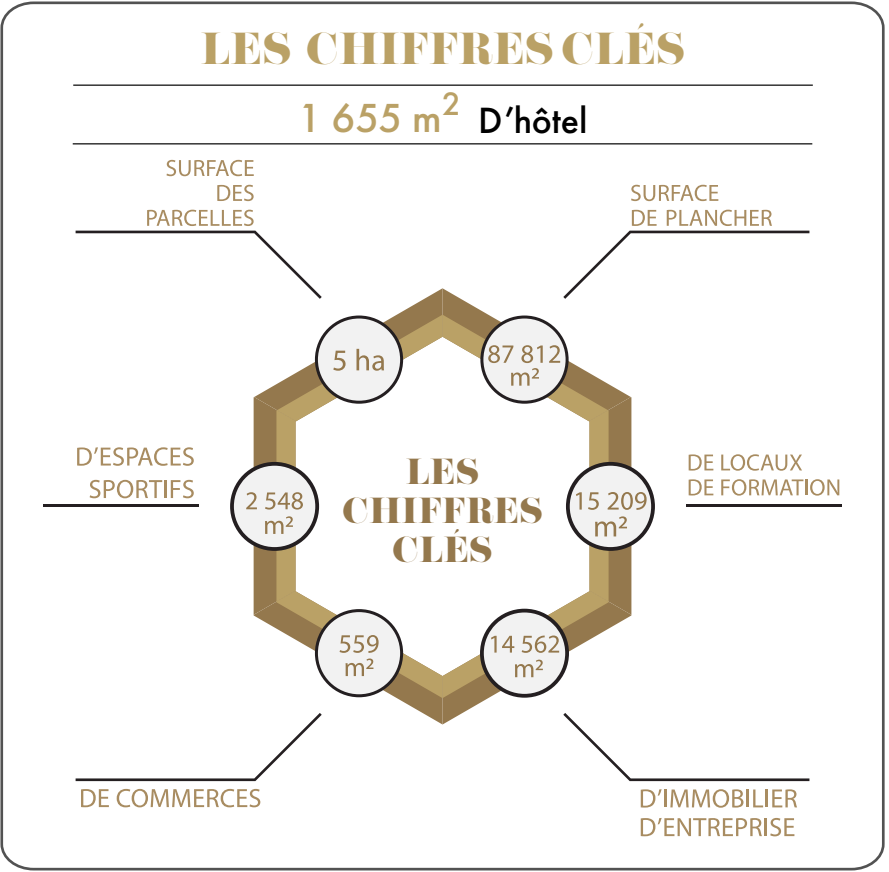
À mi-chemin entre Paris et l'aéroport Paris-Orly, le domaine de Chérioux se trouve à Vitry-sur-Seine, à proximité du Marché d'intérêt National de Rungis.

Site paysager de 36 hectares, le parc est doté d'une végétation remarquable et constitue un élément essentiel de la Coulée verte départementale assurant un lien entre les grands parcs voisins.

Composé d'une pelouse centrale bordée de bâtiments à l'architecture caractéristique des années 1930, le site du projet s'insère dans un tissu plutôt pavillonnaire. L'unité *Recherche et Innovation* de L'Oréal fait face à l'entrée du parc. Inscrit dans la dynamique d'innovation métropolitaine, ce site atypique, véritable pou-

mon vert, permettra d'accueillir un projet ambitieux, dédié au développement économique et à la formation. La programmation fait la part belle à l'innovation en proposant un campus urbain connecté (wifi, studios de création de contenus numériques...), ouvert sur la ville (habitants, étudiants, entreprises) et doté de locaux adaptés à tous types de formations propices à la mutualisation des usages (tiers-lieux, incubateurs...).

Le projet *Plug & Live* est parfaitement connecté aux axes structurants de la Métropole, comme les autoroutes A86 et A10/A6, deux stations du tramway T7, et la station de métro Villejuif-Louis Aragon. Cette desserte sera complétée en 2022 par la ligne 15 du métro du Grand Paris Express.



TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Villejuif-Louis Aragon
Aéroport Paris-Orly

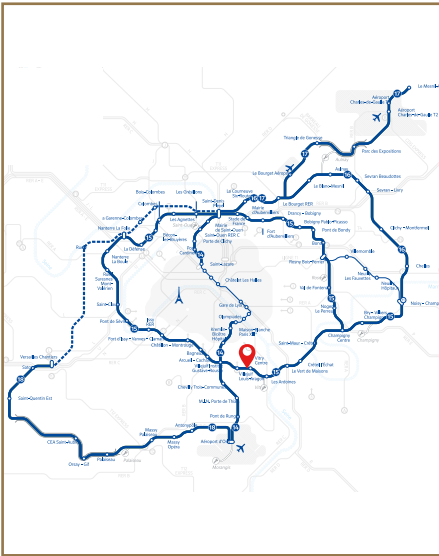
→ 12 min Lignes 14/15
(30 min aujourd'hui)

Villejuif-L.A. Issy RER

→ 18 min Ligne 15 Sud
(47 min aujourd'hui)

ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE :
Linkcity Île-de-France
c.vaubourgoin@linkcity.com
m.metiba@linkcity.com
- ARCHITECTES :
Valero Gadan, Brenac Gonzalez & Associés, Studio Muoto, Sempervirens
- PROMOTEURS :
Linkcity Île-de-France ;
Global Open Campus, Supdemod, Intencity, Le Grand Réservoir, Eklo; Meridiam





PONT DE RUNGIS

THIAIS ORLY

Un site stratégique à fort potentiel de développement

Avec deux projets distincts, le Pont de Rungis accueillera des résidences et le premier espace francilien entièrement dédié à l'e-sport. Sous l'impulsion de l'attribution des JO 2024 à Paris, les villes de Thiais et d'Orly semblent avoir un train d'avance sur le sport en proposant le site de Pont de Rungis au concours « Inventons la métropole du Grand Paris ». Celui-ci se divise en trois secteurs, répartis entre les deux communes. Deux lauréats ont été retenus avec Linkcity et Vinci immobilier pour mandataires. Les deux équipes seront respectivement chargées de mettre en œuvre les projets « Parc en Scène » (secteurs 1 et 2) et « Faubourg métropolitain » (secteur 3). Sur les deux premiers secteurs, Linkcity, avec La Française comme investisseur, prévoit d'intégrer, sur 25 000 m², une « scène digitale », futur temple de l'e-sport à l'échelle francili-

enne, associant e-sport, réalité virtuelle, incubateur et espaces de formation, ainsi qu'un pôle hôtelier, des commerces et services et un programme de logements, 980 logements et 1 680 logements répartis sur les 2 secteurs, ainsi que des résidences étudiantes et un foyer médicalisé. Le groupement de promotion emmené par Vinci Immobilier, avec plusieurs architectes dont l'agence François Leclercq, porte le projet « Faubourg Métropolitain » qui développe sur un troisième secteur 300 logements ainsi que 1 200 m² d'activités et de commerces. Le groupement projette des occupations temporaires de locaux d'activités vacants avec Plateau Urbain et proposera la commercialisation de logements en co-conception avec les futurs acquéreurs et son partenaire HabX. Par son envergure et sa situation stratégique, le Pont de Rungis est un site à fort potentiel

de développement de la Métropole. Il s'inscrit dans un territoire économique particulièrement dynamique grâce aux flux générés par l'aéroport d'Orly, le Marché d'intérêt national de Rungis et sa plateforme logistique et le pôle commercial du sud francilien. Le pont de Rungis est un carrefour de mobilités, avec l'interconnexion du TGV, la navette reliant Paris à l'aéroport d'Orly, le passage du RER C, le tramway T7, etc. En attendant l'arrivée de la ligne 14 du métro. Plusieurs grands projets sont actuellement en cours d'élaboration à proximité immédiate du site : la Cité de la gastronomie du M.I.N. de Rungis, l'extension de l'aéroport, la modernisation de la plateforme logistique SOGARIS et quatre opérations à dominante de logements.

ACTEURS DU PROJET PARCS EN SCÈNE

- **MANDATAIRE :** Linkcity Île-de-France
c.vaubourgoin@linkcity.com
m.metiba@linkcity.com
- **ARCHITECTES :**
Rogers Stirk Harbour + Partners;
Tolila + Gilliland; Atelier de Midi ;
Tracks; ABF-LAB; AM Environnement ;
BASE
- **PROMOTEURS :**
Linkcity, Sogeprom Habitat,
Bouygues, Grand Paris Habitat ;
La Française; GNC ; lettres d'intention
de Foncière Patrimonia, Vastint

ACTEURS DU PROJET FAUBOURG MÉTROPOLITAIN

- **MANDATAIRE :**
Vinci Immobilier Résidentiel
vincent.tanguy@vinci-immobilier.com
- **ARCHITECTES :**
François Leclercq; Richez et Associés ;
Readymake; AILP, les Ateliers Pierre
Dubus
- **PROMOTEURS :**
Vinci Immobilier Résidentiel ; Kaufman
& Broad ; Demathieu Bard Immobilier;
Areal ; Expansiel-Valophis ; Fiminco;
Medic global

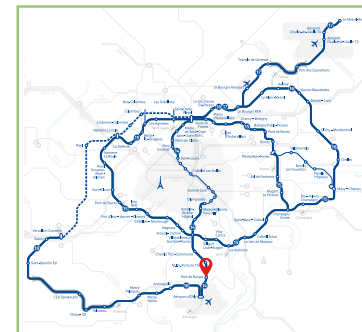
TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Pont de Rungis La Défense

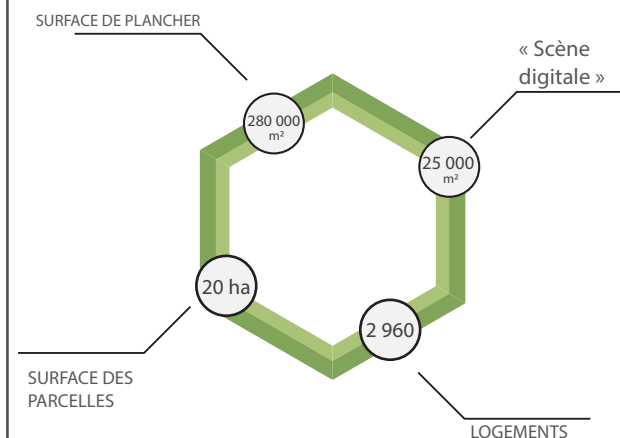
→ 34 min Lignes 14/15 Sud
(1h03 min aujourd'hui)

Pont de Rungis CEA St-Aubin

→ 21 min Ligne 18
(48 min aujourd'hui)



LES CHIFFRES CLÉS





INTERVIEW D’OLIVIER BUCAILLE

DIRECTEUR DES CONTENUS ET DU DIGITAL GROUPE

Pouvez-vous décrire les spécificités de “L’Hospitalité” au Kremlin-Bicêtre et “Un campus habité” à Cachan ? En quoi ces deux projets sont-ils innovants ?

OLIVIER BUCAILLE : Le projet « L’Hospitalité » place l’usage au cœur de l’innovation. Très largement végétalisé, cet arbre habité offrira des « jardins-terrasses » colonisables de 40 à 100 m² permettant la construction d’une pièce supplémentaire pour accompagner les évolutions des familles. Les appartements pourront être jumelés ou scindés, les cloisons seront adaptées aux besoins des foyers et la structure en poteau-poutre permettra une réversibilité totale dans les usages à court et long terme. Par ailleurs, un lieu de destination unique dans les derniers étages de l’émergence, bénéficiant d’une vue imprenable sur Paris, a été développé avec Le Grand Réservoir. Ce lieu atypique permet d’accueillir des activités diverses pour tout le monde et tout au long de l’année selon une programmation soignée et offre un espace de restauration/bar. Il apporte une réponse autour de la modularité, du lien social et de l’échange entre les résidents. Nouvelle entrée sur la ville, cet objet architectural signal, dessiné par la Maison Édouard François et mis en lumière par l’artiste Yann Kersalé, devient par ail-

leurs le phare du Kremlin-Bicêtre à la tombée de la nuit. Le projet du Campus Cachan, c’est « faire campus » de façon inédite. A la suite du départ de l’ENS de Cachan, une nouvelle étape s’est ouverte dans l’histoire de ce campus emblématique qui, avec l’arrivée de deux nouvelles écoles d’ingénieurs privées et l’arrivée de nouveaux habitants (330 logements), devient un campus aux fonctions mixtes qui s’ouvre sur la ville. Développé avec l’agence d’architecte-urbaniste TVK. L’innovation principale est de faire cohabiter harmonieusement les usagers et les habitants au sein du Campus Cachan.

Quelles sont les contraintes techniques auxquelles vous devez faire face sur les sites qui les accueillent ? Comment les affrontez-vous ?

O.B. : Le projet L’Hospitalité se déploie sur une emprise compacte, principalement bordée par la future gare de la ligne 14 du métro Kremlin-Bicêtre Hôpital, son parvis, l’hôpital Bicêtre et l’autoroute enterrée A6b. L’enjeu est ici de gérer cette promiscuité et notamment l’arrivée de la nouvelle gare. Son chantier comme celui de notre projet sera pensé en amont afin de structurer de façon optimale

les flux et les interactions pouvant survenir et cela permettra une coordination adaptée des travaux.

Les environnements directs des deux sites de Cachan et du Kremlin-Bicêtre sont-ils intégrés dans la conception et la construction des structures ?

O.B. : L’Hospitalité dialogue avec plusieurs échelles, de celle du Grand Paris jusqu’à celle du parvis de la future gare de la ligne 14 du métro Kremlin-Bicêtre hôpital. Implanté sur un morceau de l’hôpital Bicêtre cédé par l’AP-HP, l’immeuble s’élève depuis une parcelle contrainte dans sa morphologie jusque dans les airs où il s’épanouit, de 21 à 50 mètres de haut avec de la végétation luxuriante et des terrasses débordantes offrant pour les logements des vues exceptionnelles sur le Grand Paris. L’Hospitalité offre une vue sur un jardin vertical à l’hôpital et accompagne les flux piétons de la gare avec des commerces en pied d’immeuble qui se déploient sur le parvis et le long de la rue Séverine. L’immeuble offre également au public la possibilité de prendre de la hauteur pour profiter du lieu événementiel dans les derniers étages ainsi que de la vue imprenable. En ce

qui concerne le campus Cachan, un des grands enjeux du projet a été de mettre fin à l’enclavement du site, pour en faire un campus perméable et connecté à son environnement urbain afin qu’il se positionne à terme, avec l’arrivée de la future ligne 15 du Grand Paris Express à proximité, comme tête de réseau des écoles d’ingénieur du sud francilien. L’axe historique Nord-Sud a été renforcé et dédoublé, permettant d’ouvrir en son long de nouvelles traversées Est-Ouest, accentuant la perméabilité du site et permettant de desservir les éléments majeurs du nouveau campus Cachan. L’entrée Ouest a été reconfigurée pour devenir une interface accueillante entre la Ville et le Campus ainsi qu’un pôle d’activité phare avec la réhabilitation d’un ancien bâtiment : le bâtiment de la Porterie. À l’est, le regroupement des nouveaux logements a permis la création d’une grande clairière s’inscrivant dans le prolongement de l’espace boisé classé existant, constituant un espace de détente et de rencontres pour tous les usagers du campus.

L’usage est ici placé au cœur de l’innovation avec des logements qui permettent une certaine adaptabilité. Qu’est-ce qui vous a poussé à vous orienter vers cette tendance ?

O.B. : L’usage est placé au cœur de l’innovation sur ces deux projets, ce qui permet notamment de mieux maîtriser la pérennité de ces innovations dans le temps. Ainsi, l’humain est au centre de la réflexion architecturale et les ambitions sociales du projet déterminent les champs d’innovations. Par exemple, des logements évolutifs appelés « volumes capables » seront proposés avec des possibilités d’aménagement sur-mesure. Les acquéreurs pourront ainsi dessiner eux-mêmes le plan de leurs futurs logements avec l’aide d’un architecte d’intérieur, tout en s’émancipant des contraintes techniques grâce à un dispositif de distribution électrique breveté. Cet espace, imaginé par ses habitants, pourra ensuite évoluer au gré de leurs envies tout au long de la vie du logement, et sans travaux lourds.

Pouvez-vous nous dire en quoi ces deux ensembles favoriseront les liens sociaux entre usagers ? Quel rôle jouerez-vous dans la réalisation de cet objectif ?

O.B. : Notre projet du Kremlin-Bicêtre prévoit plusieurs espaces support du lien social et de son développement. La résidence pour étudiants et chercheurs dispose par exemple d’un potager partagé : situé en toiture, il sera un lieu de rencontres, de détente et de partage autour de nouveaux modes de vie et de consommation. De plus, un espace atypique de réalité virtuelle permettra de faciliter les échanges entre étudiants et chercheurs. Il vise à favoriser un apprentissage alternatif autour de mises en situation et catalyser les interactions entre professionnels d’un même domaine. Par ailleurs, le lieu de vie. L’Hospitalité qui concentre un restaurant, un bar, des espaces modulables et un rooftop aux deux derniers étages de l’émergence, sera centré sur le bien-être et le bien-vivre. Sa programmation innovante sera tournée vers les nouvelles formes de convivialité et de solidarité. Cet espace pluriel d’un nouveau genre rassemblera ainsi un public libre et curieux aspirant à une animation urbaine éclectique et variée. Ces espaces de vie nouveaux, sont l’essence même du projet : ils ont été pensés et imaginés de concert avec l’architecte et différents acteurs de la conception. Il nous importe donc de mener à bien leur réalisation afin de conférer au projet une dimension humaine forte, vitrine de la Métropole du Grand Paris.

Le nouveau campus quant à lui s’inscrit dans une volonté forte de dynamisation avec des espaces partagés, des espaces de vie et des lieux de rencontres pour l’ensemble des usagers. Le bâtiment de la Porterie, ouvert sept jours sur sept, aura vocation à devenir un espace culturel et événementiel majeur en proposant une programmation variée à disposition des usagers du campus et des habitants des quartiers alentours. La grande clairière permettra d’unir les différents établissements en un ensemble cohérent tout en fédérant les diffé-

“Le projet
« L’Hospitalité »
place l’usage au cœur
de l’innovation.

rents usagers au sein d’un même espace. Des espaces dédiés à l’agriculture urbaine seront créés afin de générer du lien social. La création de lien social passera également par des innovations d’usage avec par exemple la création d’une offre de stationnement innovante. Environ 200 places de parking seront mutualisées entre les habitants et les enseignants du campus Cachan. De plus, une démarche de co-construction et de gouvernance partagée du Campus a été lancée par Altarea Cogedim afin d’animer les différents espaces publics sur le site et transformer, par l’action des usagers locaux, le paysage social et urbain.

Quel est le calendrier prévu pour les travaux de construction et la livraison des projets ?

O.B. : Le planning prévisionnel prévoit actuellement une livraison de L’Hospitalité concomitante à celle de la gare pour 2024. Cela implique un lancement des travaux en 2022. Pour le campus, le dépôt des permis de construire est prévu pour le troisième trimestre 2018 pour un démarrage des travaux au troisième trimestre 2019 et une livraison prévisionnelle des lots en 2022.



THIERRY LAJOIE

PRÉSIDENT, GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

L'établissement public Grand Paris Aménagement est un acteur de référence de l'aménagement en Île-de-France. Opérateur de l'Etat, il initie des partenariats avec les collectivités et les acteurs privés au service d'un Grand Paris multipolaire et développe un urbanisme plus collaboratif. Thierry Lajoie, directeur général est un ardent partisan de ces coopérations multifformes et renouvelées. Interview.

Grand Paris Aménagement est un opérateur singulier en Île-de-France. Quels sont vos différents métiers ?

THIERRY LAJOIE : Première singularité : nous déployons trois métiers, dont chacun sert l'autre. L'ingénierie foncière - nous exploitons et commercialisons près de 5 000 hectares en Île-de-France, et préparons la mise en état juridique et technique d'emprises utiles à de grands projets, comme le Campus Condorcet ou le futur hôpital Nord à Saint-Ouen. L'habitat, en opérant des programmes de rénovation urbaine parmi les plus difficiles d'Île-de-France et, auprès de l'EPFIF, la requalification de copropriétés dégradées par exemple à Clichy-sous-Bois. Enfin, l'aménagement urbain, en développant des opérations de toutes natures et de toutes tailles, contribuant à fabriquer un Grand Paris multipolaire et multifonctionnel.

“ Nous intervenons de plus en plus dans des partenariats renforcés avec les collectivités, jusqu'à constituer des sociétés de projet communes[...] ”

Deuxième singularité : la variété de nos coopérations avec les collectivités territoriales pour réaliser nos opérations d'aménagement urbain. Nous intervenons en concession des collectivités, au terme de procédures de mise en concurrence, comme une sorte de SEM d'Etat - les deux tiers de notre activité sont réalisés ainsi. Mais nous intervenons aussi à notre initiative, au nom de l'État, avec l'accord des collectivités. Et nous intervenons de plus en plus dans des partenariats renforcés avec

les collectivités, jusqu'à constituer des sociétés de projet communes, « public-public » comme la SPLA-IN créée avec l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ou « public-privé » comme le projet de SEMAOP que nous préparons avec la ville d'Aulnay-sous-Bois. Ces différentes façons de faire nous donnent de la souplesse pour être au plus près des attentes des collectivités publiques qui nous font confiance.

Troisième singularité : la stratégie de l'État via le regroupement entre l'ex-AFTRP et les établissements publics d'aménagement Plaine de France et Orly Rungis Seine Amont, ces nouveaux modes partenariaux avec les collectivités, notre propre croissance avec une centaine d'opérations d'aménagement actives ou en développement en Île-de-France, font de Grand Paris Aménagement un opérateur robuste, premier aménageur d'Île-de-France, géré en entreprise publique performante avec une gouvernance partagée. En 2017, notre chiffre d'affaire a franchi 140 M€ pour un résultat net positif de 8 M€ et un résultat d'exploitation de 12 M€, nos opérations ont généré 6 500 logements et produit 129 ha d'activités économiques, notre portefeuille a atteint 2,1 milliards d'euros (3 milliards avec la SPLA-IN et l'EPA ORSA). La performance entrepreneuriale au service de l'intérêt général, c'est le modèle que nous défendons.

Pour faire ce Grand Paris polycentrique, comment permettre aux porteurs de projets d'agir mieux et plus vite ?

T.L. : En étant plus souple et plus agile, donc plus coopératif. Les forces des uns doivent se conjuguer aux autres et pas uniquement se superposer. On ne peut plus faire comme il y a vingt ou trente ans. Il nous faut passer d'un urbanisme de procédure où chaque acteur de la fabrication de la ville travaille de son côté et à son heure, à un urbanisme négocié, de projet, où tous les acteurs travaillent ensemble et en même temps. Il faut passer d'un mode de travail vertical à une mé-

thode plus horizontale. Bref il faut passer du silo au cloud. Cela vaut pour l'Etat, pour les collectivités et pour les différents acteurs économiques. Les meilleurs projets urbains sont les projets communs.

Ces modes coopératifs, qui doivent inclure les habitants, ont de l'avenir parce qu'ils unissent les acteurs en amont des projets, dans l'action et dans les résultats attendus. Quand on partage les objectifs, les conditions, les risques et les opportunités des projets, ceux-ci gagnent en pertinence et en efficacité. L'avant projet de loi ELAN présenté par le Gouvernement va plus loin, par exemple en imaginant les projets partenariaux d'aménagement qui uniront les collectivités et l'État autour de grandes opérations d'urbanisme. Permettre une logique partenariale plutôt que procédurale et passer d'une logique de moyens à une culture du résultat me semble être une bonne équation pour faire la ville de demain.

D'autant que les besoins liés à la vie urbaine évoluent aussi. Comment cela interroge le métier d'aménageur ?

T.L. : Vivre en ville c'est habiter, travailler, se déplacer, respirer, consommer, se cultiver, partager, se promener, se divertir... La matière première de l'aménageur, ce sont ces fonctions urbaines, davantage que les fonciers, les plans et les bâtiments. Or les usages évoluent vite, en particulier sous la pression de la transition écologique et numérique des territoires. Il y a 10 ans, le smartphone n'existait pas, et l'on parle déjà de véhicule autonome et de route connectée... Et puis, la valeur elle-même réside de plus en plus dans l'usage d'un bien, d'un bâti, et de moins en moins dans le bien, dans le bâti lui-même. Tout bouge vite, dans le modèle économique immatériel, dans la société comme dans la fabrication et l'utilisation de la ville.

Du coup, l'aménageur, qui conçoit et fabrique la ville sur un temps long, ignore lorsqu'il commence un projet urbain les technolo-

Vivre en ville c'est habiter, travailler, se déplacer, respirer, consommer, se cultiver, partager, se promener, se divertir...

gies et les usages qui seront à l'œuvre au moment où il le terminera. L'enjeu du temps prend le pas sur celui de l'espace ! Cela invite à une révolution de la ville, celle de l'évolutivité, l'adaptabilité, la réversibilité, la mutabilité... Cela conduit à une invention plus participative de la cité, où les habitants définissent des demandes plus qu'ils ne subissent une offre. Et cela impose à l'aménageur davantage d'humilité.

Il faut donc de l'innovation, de l'imagination. Quand notre partenaire belge Bopro Sustainable Investments développe un démonstrateur d'économie circulaire, le projet Triango sur Gonesse, il est dans la logique d'une offre tertiaire réversible, adaptable à un véritable parcours résidentiel pour l'implantation des entreprises. Aux Ardoines, la mixité des fonctions économiques et logistiques sur un même bâtiment développée par l'EPA ORSA avec un autre de nos partenaires, Sogaris, répond à la nécessaire mutabilité. Au Fort d'Aubervilliers, les démarches d'urbanisme transitoires sont déjà très ancrées dans le quartier. Au parc de Maison Blanche à Neuilly-sur-Marne, nous déployons une offre de services à la personne à l'échelle d'un quartier entier. Et nous expérimentons, à travers un appel à projets avec le ministère de la Cohésion des territoires et les établissements publics d'aménagement Euratlantique et Euroméditerranée, le « permis d'innover ». En somme, à Grand Paris Aménagement, nous pensons que la ville de demain ne se fabrique déjà plus comme celle d'aujourd'hui.

grandparis
aménagement



SWAYS : LE NOUVEL IMMEUBLE DURABLE ET CONNECTÉ FACILITATEUR DU CO-TIDIEN

Depuis 2009, Bouygues Immobilier propose à travers son offre Rehagreen des solutions de réhabilitation durable d’immeubles tertiaires. Nouveau projet emblématique de Rehagreen, SWAYS, Smart ways to work, est un projet innovant au cœur du quartier d’affaires d’Issy-Val de Seine, proposant un immeuble alliant intensité des usages et bien-être.



ENTRETIEN AVEC ERIC MAZOYER, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE BOUYGUES IMMOBILIER

Quelles sont les missions de Rehagreen ?

ERIC MAZOYER : Rehagreen est l’offre de Bouygues Immobilier pour la restructuration durable d’actifs tertiaires. Le marché tertiaire francilien est un marché de renouvellement

plutôt que de croissance, avec un gisement de millions de mètres carrés obsolètes. Dans un contexte de rareté de l’offre de bureaux neufs, « up to date », Rehagreen repositionne les actifs au sommet de leur marché par le changement de l’identité architecturale, l’anticipation des nouvelles réglementations, l’augmentation de la performance environnementale de l’immeuble, l’amélioration de la qualité des espaces, et la mise en place de nouveaux usages dans un monde toujours plus connecté. Cette création de valeur a permis la remise sur le marché de près de 200 000 m² sur les dernières années, sur le territoire du Grand Paris.

Comment s’inscrit cette démarche dans le cadre du Grand Paris ?

E.M. : Trois enjeux du Grand Paris résonnent tout particulièrement avec la démarche Rehagreen. Tout d’abord, grâce à la dynamique de l’Accord de Paris sur le Climat, le Grand Paris se pose en modèle de développement urbain durable, en favorisant le réemploi de l’existant et l’intensification des usages de la ville, plutôt qu’une extension périurbaine consommatrice de ressources et d’énergie. Ensuite, le regain d’attractivité de la France sur la scène internationale replace le Grand Paris en tête des lieux d’implantation de sièges sociaux, au sein de quartiers d’affaires plus particulièrement. Ces quartiers d’affaires (La Défense, le QCA, la boucle Seine Sud ou le quartier Lyon-Bercy-Austerlitz) sont des atouts pour la Métropole : ils incarnent des centralités fortes, très lisibles, propices au développement économique par des collaborations facilitées entre entreprises, et appréciées par les grands utilisateurs comme par les Millennials qui arrivent sur le marché du travail. Enfin, le réseau du Grand Paris Express favorisera le rapprochement des habitants avec ces quartiers

d’affaires. Par exemple, si l’on considère les habitants vivant le long de ce réseau, leur temps moyen d’accès au quartier d’affaires Issy-Val de Seine sera ainsi réduit d’un tiers. Ces trois facteurs poussent à un redéveloppement des centralités économiques du Grand Paris déjà en place, et nous y apportons avec Rehagreen des réponses adaptées et innovantes, en phase avec les attentes des utilisateurs.

Vous venez de lancer le développement de SWAYS, Smart ways to work, pouvez-vous nous en dire plus sur ce nouveau projet ?

E.M. : Situé rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux, le bâtiment anciennement nommé Forum 52 était l’un des premiers immeubles de bureau du futur quartier d’affaires Issy-Val de Seine. Conçu en 1992 par l’architecte Anthony Béchu, il a été acquis l’an dernier par Bouygues Immobilier et Primonial REIM pour être transformé en un bâtiment emblématique du quartier, reflétant notre capacité à remettre un actif au niveau du marché du neuf et à créer de la valeur pour le quartier. C’est le projet Sways, qui sera livré début 2021. Nous avons donc demandé à Anthony Béchu de nous accompagner dans ce projet, 25 ans après le projet d’origine, pour faire plus qu’une simple restructuration de bâtiment. Nous allons faire ensemble un véritable smart building, convivial, flexible et connecté.



Laurent Fléchet

« Ce projet reflète la démarche d'innovation qui est dans l'ADN de Primonial REIM et qui s'exprime non seulement à travers la conception de solutions d'investissement novatrices pour nos clients de la valeur sur notre patrimoine immobilier. Nous avons l'ambition, avec notre partenaire Bouygues Immobilier, de faire de Sways un immeuble exemplaire, dépassant les meilleurs standards du marché que ce soit en matière de performances environnementales, d'usages ou de connectivité. Un immeuble intelligent qui, j'en suis certain, fera école demain. »

En quoi ce projet est-il particulièrement innovant ?

E.M. : Sways a été pensé pour accompagner les actifs dans leurs nouvelles pratiques numériques et leurs nouvelles façons de travailler, collaborer, se restaurer et se détendre. Situé au cœur du quartier d’affaires d’Issy-Val de Seine et au pied des transports avec une nouvelle sortie de gare, ce *smart building*, alliant intensité des usages et bien-être, offre une nouvelle vision des espaces de travail. Il constituera un véritable écosystème, un lieu de vie où tout sera fait pour faciliter le quotidien des utilisateurs du bâtiment, mais aussi du quartier sur lequel il sera ouvert. Dans les étages, des plateaux de 5300 m² proposeront une grande variété d’espaces pour suivre les besoins des utilisateurs au fil de la journée, une connectivité 4G/wifi omniprésente, et des espaces biophiliques pour le bien-être et la performance des collaborateurs. Grâce aux objets connectés, ce bâtiment 4.0, labellisé WiredScore et Ready2Services entièrement cybersécurisé, offrira des surfaces très facilement réaménageables et recloisonnables, sur la durée et sans qu’il soit nécessaire de reprogrammer les équipements. Les utilisateurs pourront donc faire évoluer leur aménagement intérieur en un clin d’œil, et suivre ainsi l’évolution des modes de travail sur les décennies à venir : c’est aussi ça le bâtiment durable !



Au rez-de-chaussée, nous avons imaginé un lieu d’un nouveau genre, le « Living Square ». Un lieu multiple et fédérateur, pour faciliter les échanges. Sur 1700 m², chacun pourra y trouver un espace à sa convenance : un café, un coin détente, des salles de réunion, un auditorium, un jardin... Pour se restaurer, une halle gourmande pourra être ouverte au public en journée pour y accueillir des petits déjeuners ou des afterworks. Et en toiture, Sways s’ouvrira sur près de 1600 m² de terrasse et de surface végétalisée, pour travailler au soleil ou s’aérer. Pour compléter cette nouvelle centralité du quartier, nous avons voulu inclure 7 commerces ouverts sur la rue Camille-Desmoulins, dont une brasserie et une salle de wellness. Sways sera l’illustration qu’un immeuble de bureaux peut améliorer la qualité urbaine d’un quartier.

Pourquoi est-il important de repenser les espaces de travail de cette manière ?

E.M. : Il n’y a pas que les Millennials qui veulent sortir du trip-tique open space / bureau fermé / salle de réunion. Pour une part croissante des actifs du Grand Paris, la journée se divise en une multitude de besoin d’espaces-temps différents, pour lesquels un bâtiment intelligent sera capable d’apporter une réponse à chaque instant. Il s’agit ainsi d’améliorer la productivité des collaborateurs, mais aussi d’attirer les talents, et en fin de compte de créer des lieux de mieux-vivre et de mieux-travailler.

Quelles sont, selon vous, les conditions indispensables au développement des investissements dans votre secteur dans le Grand Paris ?

E.M. : Avec les possibilités qu’offrira le Brexit et l’attractivité retrouvée de la France et de sa Métropole du Grand Paris, les investissements dans le secteur tertiaire profiteront pleinement de la desserte des centralités d’affaires par le Grand Paris Express. Mais il est indispensable que l’État, les collectivités, les opérateurs et le secteur privé travaillent ensemble à concrétiser ce développement économique. Outre les grands investissements structurants, cela passe en particulier par une stratégie fiscale, administrative, juridique et réglementaire qui soit propice, lisible et stable. Une facilitation des agréments et des temps de traitements plus rapides des recours permettront ensuite d’amplifier le mouvement créé par ce rare alignement des planètes.



DÉMONSTRATEUR MÉTROPOLITAIN

PÔLE GARE DES ARDOINES | VITRY SUR SEINE

Site emblématique de re-conversion de friches industrielles, prochainement désenclavé par l'arrivée du Grand Paris Express (ligne 15 Sud), le projet développé par Linkcity Île-de-France comprend un programme mixte de 139 832 m², articulant 97 277 m² de tertiaire, 8 981 m² d'activités, 21 684 m² de commerces et 10 354 m² de résidences. Le site accueillera en particulier un démonstrateur métropolitain du numérique combinant événementiel, loisirs, formation, recherche, prototypage et vente, restauration...

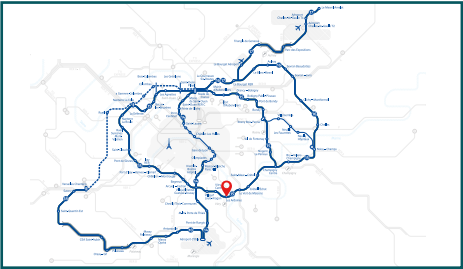
L'offre tertiaire sera flexible et divisible pour tenir compte des nouvelles façons de travailler et répondre aux besoins de tous types d'utilisateurs : filières santé, arc de l'innovation, banque-assurance-conseils...

120 chambres hôtelières et 227 studios pour étudiants seront également créés dans le cadre de cette programmation.

Le site des Ardoines, pôle stratégique de la Métropole, se trouve au cœur d'une des plus importantes opérations d'aménagement en France. De part et d'autre des voies ferrées, il s'articule autour de deux centralités reliées par un franchissement : le pôle multimodal et les Grandes Halles SNCF, bâtiments emblématiques de l'architecture industrielle. Futur hub du Grand Paris Express, ce quartier vitrine portera une programmation ambitieuse à dominante économique et sera le lieu idéal où inventer la ville du XXI^e siècle, dense et mixte, autour d'espaces publics de qualité et d'une mobilité démultipliée.

La moitié Est du quartier des Ardoines est occupée par des services urbains d'ampleur métropolitaine comme la centrale thermique de Vitry, tandis que la moitié Ouest du quartier, résidentielle, est principalement constituée d'un tissu pavillonnaire, avec quelques îlots importants de logements collectifs.

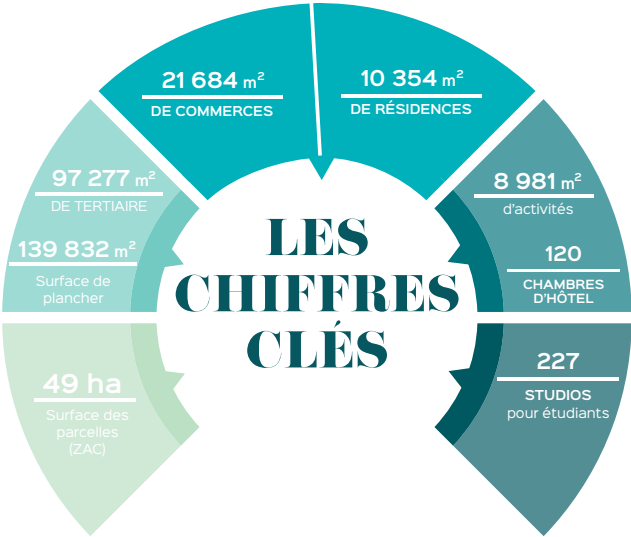
Dotée d'une desserte exceptionnelle, la ZAC Gare des Ardoines (49 ha) prévoit à terme la création d'un quartier mixte de plus de 650 000 m², les deux tiers des surfaces programmées correspondant à des bureaux et de l'activité et un tiers à des logements. Pour ouvrir le quartier sur la Seine, deux ouvrages de franchissement sont prévus à plus long terme au-dessus du faisceau ferré du RER C et de la Seine.



ACTEURS DU PROJET

- **MANDATAIRE :**
Linkcity Île-de-France
c.vaubourgoin@linkcity.com
m.metiba@linkcity.com
- **ARCHITECTES :**
PCA – Philippe Chia mbaret ;
Ta Architecture ; Richez Associés
- **PROMOTEURS :**
Linkcity Île-de- France ;
La Française REM ; Affine ;
Meridiam ; Carrefour

TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS		
Les Ardoines	Aéroport Paris Orly	
→ 17 min Lignes 14/15 (30 min aujourd'hui)		
Les Ardoines	Issy RER	
→ 18 min Ligne 15 Sud (47 min aujourd'hui)		





TRIANGO - TRIANGLE DE GONESSE

GONESSE

Un démonstrateur métropolitain de l'économie circulaire

À proximité de la future gare du Grand Paris Express (ligne 17), le projet « Triango », piloté par Bopro Sustainable Investments - BSI, accompagné de plusieurs architectes, développera un parc d'activités sur 167 100 m² et 10 000 m² de serres, générant 11 500 emplois et comprenant des bureaux, un business center, des activités technologiques, des commerces et des hébergements temporaires pour professionnels. Servi par son positionnement stratégique dans le corridor aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle et du Bourget, qui lui confère une visibilité exceptionnelle sur le plan international, l'aménagement du Triangle de Gonesse prévoit le développement d'un projet d'envergure métropolitaine en entrée de ville, à l'offre diversifiée et compétitive.

Le projet de quartier d'affaires expérimental, fonctionnel et éco-logique, offre de nouvelles possibilités pour répondre aux usages émergents des lieux de travail et évoluer selon les mobilités et les modes d'organisation. Les bâtiments s'organisent autour d'un parc sportif intégré et proposent une mutualisation des services aux usagers (équipements sportifs, co-working...) ainsi que des services à destination des actifs (commerces, crèche, maison de santé...). Triango sera un modèle d'économie circulaire tout au long du cycle de vie des matériaux. Chaque composant de ce complexe tertiaire de 15 hectares est choisi pour sa faible empreinte environnementale et sa capacité à être réemployé. Encore plus novateur, tous les bâtiments seront à énergie positive et neutres

en carbone, mais aussi modulables et entièrement démontables. La filière de la bioéconomie sera privilégiée pour s'installer dans les 97 500 m² de bureaux conçus par les agences internationales RAU, Karres+Brands, Search et Atelier Philéas. Les espaces modulaires sont à destination aussi bien des grands groupes que des jeunes pousses et des incubateurs de la greentech. Le site ambitionne d'être un pôle de la green tech ouvert sur les entrepreneurs et les habitants du territoire. Tout cet écosystème humain bénéficiera en effet d'un véritable quartier de vie : 7 100 m² de commerces et de services, notamment d'espaces de restauration, et 1 050 m² d'équipements sportifs et culturels.

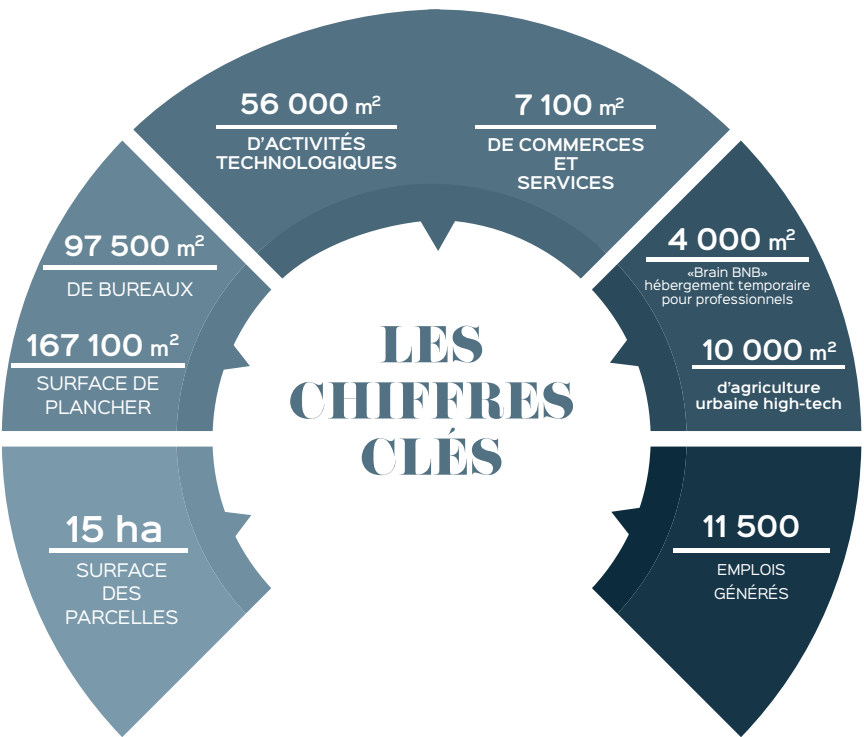
TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Triangle de Gonesse Aéroport Paris CDG
→ 8 min Ligne 17 (40 min aujourd'hui)

Triangle de Gonesse St-Denis Pleyel
→ 13 min Ligne 17 (55 min aujourd'hui)

ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE : Bopro Sustainable Investments - BSI : stefaan.martel@bopro.be
- ARCHITECTES : RAU ; SEARCH ; PHILEAS ; Karres + Brands
- PROMOTEURS : Bopro Sustainable Investments - BSI



EUROPACITY

LE NOUVEAU QUARTIER DES LOISIRS DU GRAND PARIS



Est-ce que le projet EuropaCity aurait pu voir le jour sans le projet du Grand Paris ?

Construire une nouvelle capitale pour la France, à la hauteur des mégalo-poles qui tentent de se hisser à son niveau à travers le monde, telle est l'ambition du Grand Paris. L'attractivité de Paris et sa place dans la compétition avec Londres, New York et Tokyo est la priorité de l'État et c'est une excellente nouvelle. Bâti Paris hors les murs a été une invitation collective à sortir des frontières anciennes et des certitudes périmées. C'est ce qui nous a amenés à nous engager dans cette aventure. Clairement, sans l'ambition du Grand Paris et sans le Grand Paris Express, nous n'aurions certainement pas fait le projet EuropaCity en France.

Vous aussi vous êtes amené à vous dépasser ? Dans quelle mesure ?

Percuté par le numérique et les nouvelles aspirations des consommateurs, Immochan a décidé, en jouant la carte du Grand Paris, de repenser radicalement son métier en imaginant un projet pionnier de nouvelle destination de culture, de sport, de loisir et de shopping avec toutes les exigences environnementales du 21^e siècle. Quitte à se faire disrupter, autant le faire soi-même. C'est ainsi qu'est né EuropaCity, un investissement de 3,1 milliards d'euros, le plus important jamais réalisé depuis plus de 20 ans en France. Le concept hybride que nous portons vise à résoudre l'équation entre ville, shopping, loisirs, notamment nocturne et donc tourisme. Notre conviction est que la France doit répondre aux enjeux de la compétition entre les villes mondes, en développant une offre touristique nouvelle, complémentaire de l'offre muséale, patrimoniale et historique de Paris. Paris ne doit pas se détourner de ses points forts mais doit construire des externalités qualitatives et complémentaires de son offre principalement concentrée dans son centre historique. C'est un enjeu majeur car Paris ne pourra plus accueillir dans son centre tous les touristes qu'elle attire à travers le monde. En créant un nouveau quartier avec une ambition architecturale que l'on ne retrouve aujourd'hui que dans le cœur de la capitale et en permettant la fluidité d'accès et d'alternance entre des activités de culture, de loi-



sirs, de sport, de shopping, on crée de nouveaux parcours touristiques utiles à la destination Paris.

L'ambition du Grand Paris est aussi de mieux partager la richesse que crée la Métropole ? Si EuropaCity est un projet à cette échelle, il s'inscrit dans un territoire, le nord-est de l'Île-de-France, avec d'importantes difficultés économiques et sociales. Est-ce que vous faites aussi un projet ce territoire ?

Ce projet est une chance unique pour les habitants du territoire qui se sentent délaissés, une opportunité de loisirs pour les Franciliens, un motif de plus pour les touristes de venir en France. C'est par son ambition et sa dimension hors norme qu'EuropaCity permettra de relever le défi d'être en même temps un atout pour le nord-est francilien, avec la création de 10.000 emplois non délocalisables, et pour la France en terme d'attractivité. Vous savez, nous menons depuis 2015 une ambitieuse concertation avec les habitants de Gonesse et des villes autour. La très grande majorité, attendent beaucoup de nous -et ils ont raison d'être exigeants- mais ils nous disent aussi que pour changer les choses il faut un grand projet qui change l'image du territoire. Ils nous disent souvent que ce n'est plus possible d'avoir à cacher son adresse sur son CV pour trouver du travail. Dans les territoires en demande comme l'est du Val d'Oise avoir des grands projets est une nécessité. Regardez l'impact du Stade de France sur l'image de la Seine-Saint-Denis. Qui peut dire que Sarcelles, Villiers-le-Bel ou Garges-lès-Gonesse n'ont pas besoin d'une telle dynamique ? De plus, nous sommes dans une dynamique de création d'emplois et non de transfert comme ce qui a été fait à Saint-Denis. J'y attache beaucoup d'importance et j'ai d'ores et déjà structuré une équipe qui a en charge les questions d'emplois et de formation. La réussite d'EuropaCity est conditionnée à l'accès aux emplois des habitants autour. EuropaCity sera un succès si le territoire en est fier, y contribue et en bénéficie.

Investir plus de 3 milliards d'euros en France est-ce une gageure aujourd'hui ?

Cet investissement, entièrement privé, est aussi le choix d'une entreprise familiale française qui continue de croire en la capacité de son pays à innover, à être visionnaire, à être fière de ses savoir-faire et de son énergie. EuropaCity sera une référence mondiale en matière de ville durable, d'économie circulaire, et réinventera des secteurs en pleine mutation (hôtellerie, commerce, culture, sport, loisir). Une ambition jugée suffisamment emblématique pour en faire le seul projet privé labellisé « Grand Paris ». Nous en sommes particulièrement fiers.

On lit et entend beaucoup de choses sur EuropaCity. Des critiques dans les médias où vous êtes relativement absents pour répondre. Comment vivez-vous cela ?

EuropaCity fait, bien sûr, l'objet de débat et c'est très bien. C'est dans sa nature de « *work in progress* » et de plateforme collaborative à grande échelle. Ce dernier est constamment bousculé et remodelé. Comment pourrait-il en être autrement ? Il a été imaginé alors que ni Facebook ni Alibaba n'étaient ce qu'ils sont aujourd'hui. Il ouvrira dans un monde où Facebook devrait être la machine à drainer la publicité mondiale, Alibaba l'un des leaders mondiaux du spectacle, Amazon à la tête de magasins bios et de librairies et où les musées prestigieux feront l'attractivité d'Abu Dhabi autant que de Paris. Il n'est pas concurrent de l'existant, il entend créer une offre d'avenir, un lieu convivial et populaire d'expériences à vivre et à partager. Y accéder sera gratuit et facile grâce à la ligne 17 du Métro du Grand Paris Express. Je rappelle d'ailleurs que c'est la gare du Triangle de Gonesse qui permet et crée l'aménagement d'un nouveau quartier dont Grand Paris Aménagement a la responsabilité.

Nous repensons perpétuellement les contenus et le caractère urbain de notre projet. Je lis beaucoup de critiques sur notre projet et beaucoup sont injustifiées. C'est l'injustice et les manipulations qui sont blessantes. Mais je vois aussi beaucoup d'habitants qui connaissent, et le projet, et la méthode qui est la nôtre pour le construire avec eux. On ne pense pas la ville de demain sans ses habitants. Fort des contributions de nombreuses parties prenantes (citoyens, acteurs économiques, élus, associations) nous faisons évoluer et améliorons sans cesse le projet. EuropaCity est une innovation et c'est enthousiasmant de la construire avec des habitants, des opérateurs de loisirs, de culture, des ingénieurs, des architectes, des paysagistes, des agronomes, des urbanistes, des sociologues, des prospectivistes... Il y a peu de métiers qui permettent autant de rencontres et qui créent autant d'enthousiasme !

Merci, Monsieur Chang pour cette échange. Un dernier mot ?

L'actionnaire historique français a été rejoint par un actionnaire chinois et ils ont ensemble répondu au « choose France » avant l'heure en proposant un Grand Projet. Nous l'assumons. La France n'est pas devenue un grand pays avec de petits projets. C'est avec cette conviction que nous avons lancé en 2017 une compétition internationale sans précédent avec des architectes d'immense talent. Paris ne sera pas attractif demain, pour les investisseurs comme les touristes, sans grand projet structurant. C'est le sens de ce que le Président vient de décider pour le Grand Palais. Nous nous inscrivons dans cette ambition pour que le discours du « retour de la France » se traduise en actes.



Clément Blanchet Architecture -
Cirque contemporain | Show theater



Bjarke Ingels Group -
Grande halle | Art exhibition hall



AAVP Architecture -
Hôtel et centre de congrès |
Hotel & conference center

HUIT CONCOURS D'ARCHITECTES POUR DES BÂTIMENTS ICONIQUES

Afin d'apporter de la diversité architecturale au quartier, certaines composantes de sa programmation ont été identifiées pour faire l'objet de concours d'architecture. Il s'agit du plus important concours d'architectes jamais organisé par un opérateur privé en France. Il concerne : La salle de concert | Le cirque contemporain | Le centre culturel dédié au 7^e art | Cinq hôtels, proposant une offre variée du 3* au 5*, dont des hôtels spécifiques en lien avec le parc aquatique ou encore avec le centre de conférences. Au total, 26 cabinets d'architectes ont participé à la compétition. Quant à la grande halle d'exposition, elle sera conçue par l'agence BIG (Bjarke Ingels Group).



Chabanne Architecte -
Hôtel du parc aquatique |
Water park hotel



Atelier(s) Alfonso Femia -
Hôtel branché abordable |
Affordable chic hotel



Atelier COS -
Hôtel de luxe | Luxury lifestyle hotel

Franklin Azzi Architecture -
Hôtel design convivial et centre culturel pour enfants |
Lifestyle Select service hotel & children cultural center



Hérault Arnod Architectes -
Salle de concert | Music Venue

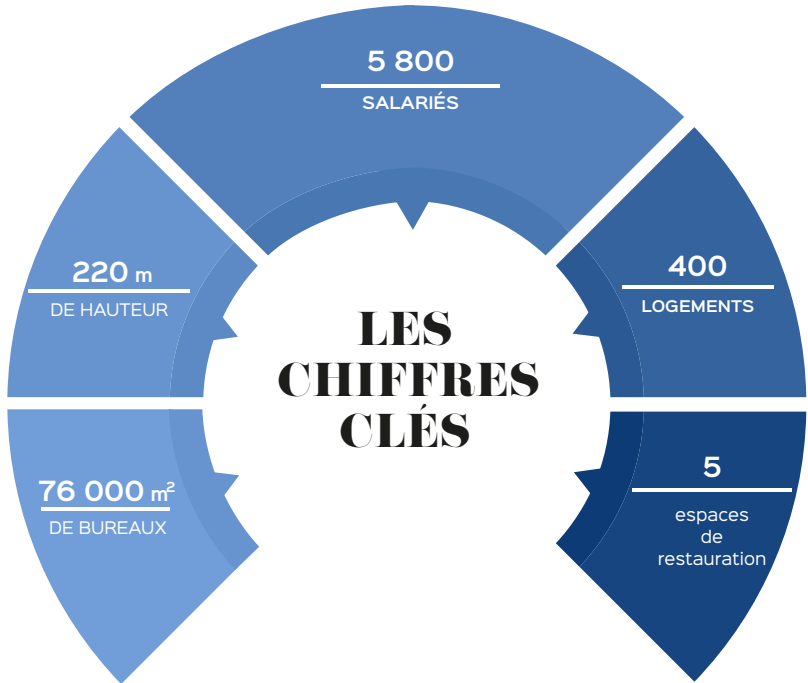
UNStudio -
Centre culturel dédié au 7ème art |
Movie cultural center

TOUR HEKLA

PARIS - LA DÉFENSE | ROSE DE CHERBOURG

Une tour de bureaux, une résidence étudiante et 1,3 ha d'espaces verts

La tour HEKLA s'inscrit dans l'aménagement du quartier de la Rose de Cherbourg et bénéficiera d'un parc de 1,3 ha ainsi que d'une promenade plantée de 8 300 m² sur l'actuel anneau du boulevard Circulaire. Conçue par les Ateliers Jean Nouvel, la tour HEKLA d'une surface de 76 000 m² viendra rééquilibrer le *skyline* de Paris La Défense, avec un geste architectural fort qui incarne les ambitions d'un programme tertiaire emblématique du premier quartier d'affaires européen. Située à 300 mètres du hub de transports, la tour HEKLA s'intégrera dans les futurs espaces publics du secteur de la Rose de Cherbourg. Aménagé par Paris La Défense, ce nouveau quartier va créer un véritable lieu de vie, animé par la mixité de ses espaces et l'aménagement d'une promenade suspendue piétonne et végétalisée inspirée de la High Line à New York. Flexible et innovante, la tour HEKLA, qui accueillera à sa livraison environ 5 800 salariés, anticipe les nouveaux modes d'organisation du travail tournés vers le bien-être invitant à partager des émotions, des idées, une vision pour travailler dans un écosystème ouvert et convivial. Elle offre également une gamme complète de services dont 5 espaces de restauration. La tour HEKLA incarne également une vision environnementale avec des certifications aux niveaux les plus élevés : HQE, LEED, BREEAM, que viennent compléter les labels Effinergie + et WELL tournés vers le bien-être des utilisateurs. Développée sous la maîtrise d'ouvrage de Gecina et conçue en collaboration avec les Ateliers Jean Nouvel, la résidence étudiante Campuséa avec plus de 400 logements (390 studios, 12 deux-pièces et 1 logement dédié au personnel sur site), ouvrira à la rentrée 2018. Elle proposera une offre locative variée, du studio à l'appartement partagé, avec une gamme de services spécifiquement adaptée aux besoins des étudiants : lounge, cafétéria, laverie, salle de sport... La construction du bâtiment de près de 10 500 m² sur 20 étages a été confiée à l'entreprise Outarex et vise un profil environnemental exemplaire avec la certification NF HQE Habitat (niveau Excellent) et BREEAM (niveau Very Good).



“La construction du bâtiment de près de 10 500 m² sur 20 étages [...] vise un profil environnemental exemplaire

ACTEURS DU PROJET

- **MANDATAIRE :**
Paris La Défense
alaurent@parisladefense.com
- **INVESTISSEUR :**
HEKLA SCI (Hines/AG Real Estate) vente en VEFA à Amundi Immobilier / Primonial REIM
- **ARCHITECTE :**
Ateliers Jean Nouvel

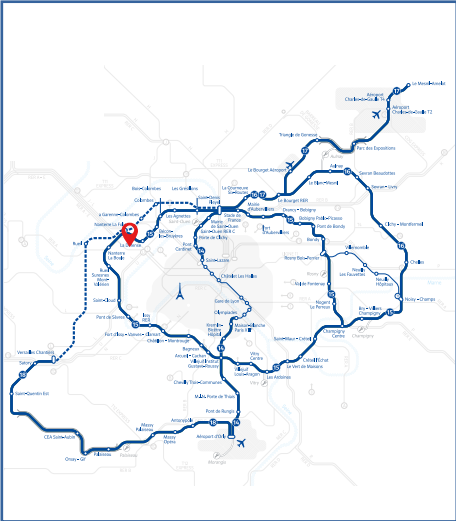
TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

La Défense Aéroport Paris CDG

→ 34 min Lignes 15/17 (53 min aujourd'hui)

La Défense Pont de Sèvres

→ 13 min Ligne 15 Ouest (27 min aujourd'hui)



Un nouveau quartier mixte aux portes du premier quartier d'affaires européen

Situé au pied de la Grande Arche de La Défense, le quartier des Groues à Nanterre s'étend sur 65ha et accueille dans un environnement atypique constitué pour partie de friches ferroviaires environ 300 habitants et 200 PME/PMI. Grâce aux aménagements réalisés par Paris La Défense, le site accueillera un quartier pour tous, proposant une nouvelle offre de logements attractifs et innovants, des espaces de bureaux alternatifs, de nombreux commerces, services et équipements, dans un environnement faisant la part belle à la présence de la nature.

Le développement des Groues permettra de faire naître un nouveau quartier à Nanterre, mixte, exemplaire en matière de qualité de vie, bien équipé et bien desservi. Il entrera par ailleurs en résonance avec le quartier d'affaires de La Défense qui se trouve à ses portes, et contribuera au renouvellement de son attractivité.

Ce quartier, qui souffre aujourd'hui de son enclavement, sera demain pleinement intégré à la ville et permettra de rapprocher Nanterre, La Défense et les pôles universitaires du territoire. Il s'intégrera pleinement dans la métropole parisienne avec un pôle de gare accueillant le RER E et la ligne 15 du métro Grand Paris d'ici 2025.

Autour de ce pôle multimodal de transports, sortira de terre un nouveau quartier de 5 000 logements attractifs et variés ainsi que des nouvelles surfaces d'activités économiques, permettant à terme d'accueillir 12 000 habitants et 12 000 nouveaux emplois. Cet équilibre est la garantie d'un quartier humain et animé.

ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE :
Paris La Défense
alaurent@parisladefense.com
- URBANISTE :
Güller & Güller

TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

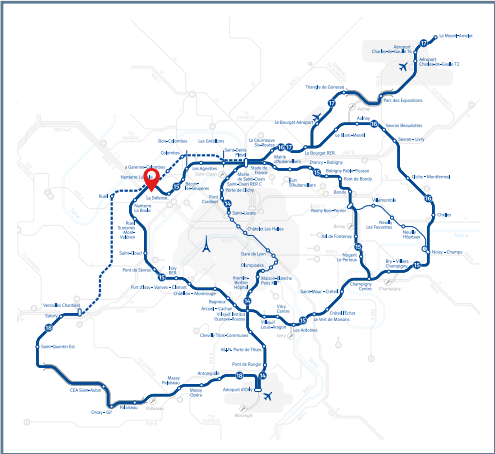
La Défense Aéroport Paris CDG

→ 34 min Lignes 15/17
(53 min aujourd'hui)

La Défense Pont de Sèvres

→ 13 min Ligne 15 Ouest
(27 min aujourd'hui)

Le site accueillera un quartier pour tous, proposant une nouvelle offre de logements attractifs et innovants, des espaces de bureaux alternatifs, de nombreux commerces, services et équipements, dans un environnement faisant la part belle à la présence de la nature.



© Paris La Défense / Philippe Guignard



MANTES INNOVAPARC

Un quartier d'activités connecté à l'axe Seine Paris-Normandie.

Quartier d'activités de 58 ha, Mantes Innovaparc bénéficie d'une situation exceptionnelle en façade d'autoroute, à proximité de la gare SNCF et de la future gare RER Eole de Mantes-la-Jolie. Situé sur le territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, entre Paris et le Havre, Mantes Innovaparc bénéficie d'un accès et d'une visibilité en façade de l'autoroute A13. Ce quartier d'activités profite d'une offre multimodale, en étant desservi par les réseaux autoroutier et ferroviaire (trains directs pour Paris-Saint-Lazare, trains TGV Le Havre, Lyon, Marseille). En 2024, le RER E permettra de connecter la gare

de Mantes-la-Jolie au quartier d'affaires Paris La Défense. En plein cœur d'un secteur économique dynamique avec des sociétés comme Safran et Sulzer Pompes, ce quartier d'activités propose une offre foncière compétitive. L'Agence Devillers et l'EPAMSA (établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval) ont imaginé cette opération comme un véritable quartier intégré à la ville, avec des logements et des espaces publics ouverts et plantés. Dans ce cadre paysager qualitatif, les entreprises et leurs salariés pourront profiter d'une situation géographique stratégique, à proximité de la zone commerciale de Buchelay et des services du

nouveau quartier de gare Mantes Université (commerces, équipements publics, Institut des sciences et techniques des Yvelines de l'Université de Saint-Quentin-en-Yvelines). Pour optimiser au mieux ce vaste foncier, Mantes Innovaparc propose des macro-lots divisibles qui permettront de mutualiser les fonctions secondaires comme les stationnements, les espaces d'accueil et de gestion alternative de l'eau, etc. À travers ce principe de macro-lots, l'EPAMSA pourra assurer le développement harmonieux et maîtrisé des espaces d'activités, dans une unité architecturale et paysagère qui affirmera sa diversité.

- ACTEURS DU PROJET : EPAMSA, Ville de Buchelay , Communauté urbaine GPS&O, Département des Yvelines, Région Île-de-France, L'État
- MAÎTRISE D'OEUVRE : Agence Devillers Associés
- PAYSAGISTE : Sémaphores
- BET VRD : SOMIVAL

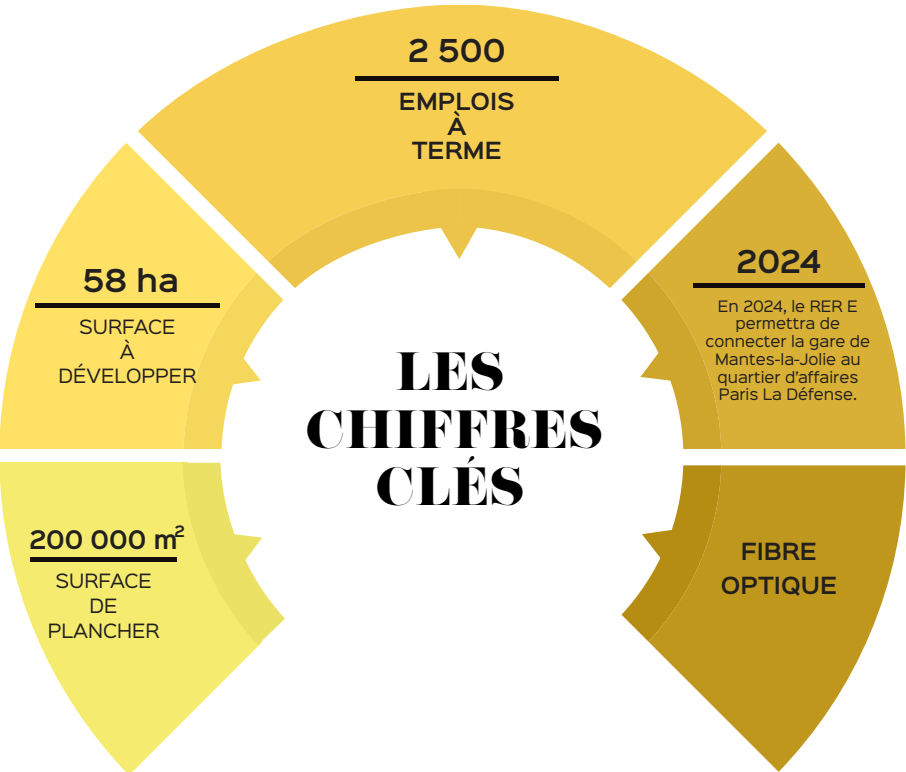
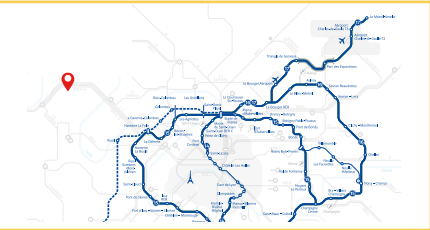
TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Mantes-la-Jolie La Défense

→ 35 min avec le RER E (52 min aujourd'hui)

Mantes-la-Jolie Paris St-Lazare

→ 35 min en train direct





CAMPUS DE CACHAN

Un terrain libre d'occupation pour des logements au coeur d'un pôle d'excellence

Altarea Cogedim Grands Projets, associé à l'agence d'architecture TVK et au paysagiste OLM, mettra en œuvre sur 21 280 m² un programme d'immobilier résidentiel de 330 logements. Les logements seront répartis en deux îlots permettant de libérer un espace vert accessible à tous et d'ouvrir le site au public.

Le rez-de-chaussée accueillera des commerces, des services et un espace sportif pour faire de ce « campus habité » un véritable espace de vie. Une attention particulière est apportée à l'environnement et au réemploi des matériaux et du mobilier de l'ancien campus, notamment pour la construction des logements. Une plateforme d'inventaire commune à tous les opérateurs du

campus sera mise en place lors du chantier.

À seulement deux kilomètres de Paris, le site se trouve sur le terrain de l'Ecole Normale Supérieure (ENS) qui déménagera fin 2018 sur le campus de Paris Saclay.

La Ville de Cachan porte l'ambition de structurer sur 11,6 ha un pôle d'excellence de recherche, d'enseignement, d'innovation et d'activités. Proche du centre-ville, le site jouit de la proximité et de la grande qualité des paysages urbains de Cachan.

De multiples équipements publics, d'enseignement, de loisirs et de sports se trouvent à moins de 500 m du site. Il est desservi par le RER B (gare de Cachan à proximité) qui le relie au cœur de Paris en seulement 20 minutes.

L'autoroute A6 toute proche per-

met une liaison directe avec le boulevard périphérique de Paris et le réseau autoroutier francilien. En 2022, l'accessibilité au site sera renforcée par l'ouverture de la ligne 15 du Grand Paris Express qui proposera une interconnexion avec les lignes desservant les aéroports et les grands pôles universitaires et de recherche (plateau de Saclay, université Paris Sud).

Le site est inscrit dans un grand projet de développement « Campus Sciences et santé du Grand Paris » qui fait l'objet d'un contrat entre l'État et les collectivités territoriales de la vallée scientifique de la Bièvre. Celui-ci prévoit le développement de pôles d'innovation et d'activités économiques dont les premiers projets seront mis en œuvre dès 2018.

ACTEURS DU PROJET

- **MANDATAIRE** : Altarea Cogedim Grands Projets
athomas@altareacogedim.com
- **ARCHITECTES** : TVK, OLM
- **PROMOTEURS** : Altarea Cogedim Grands Projets

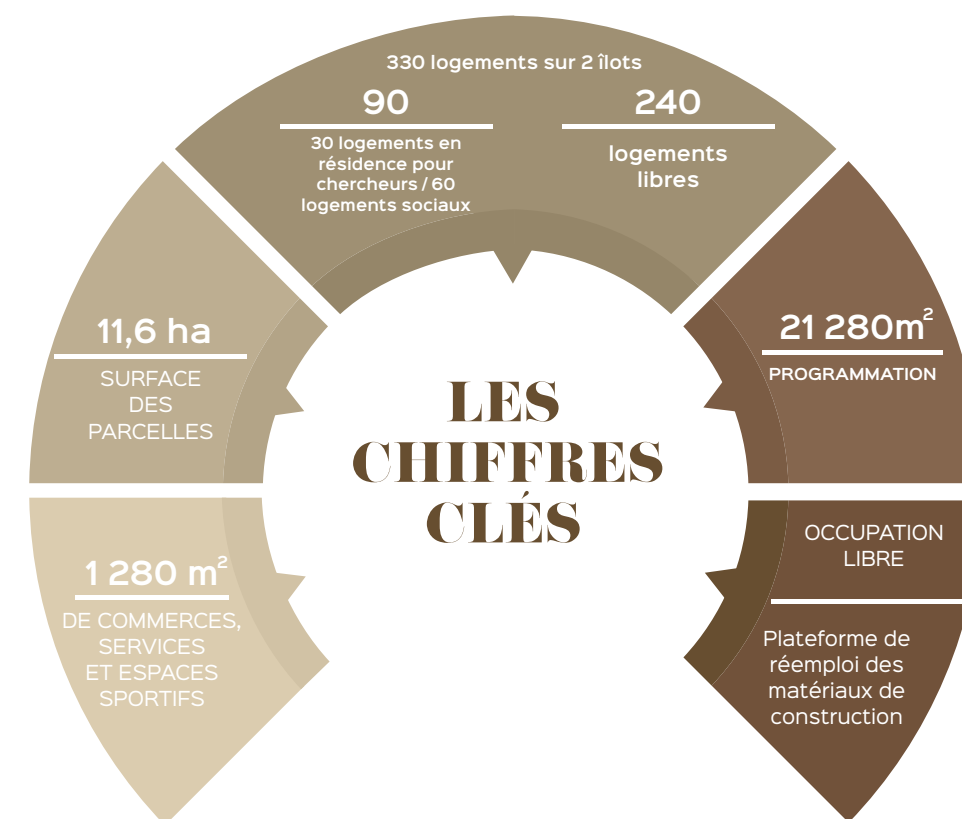
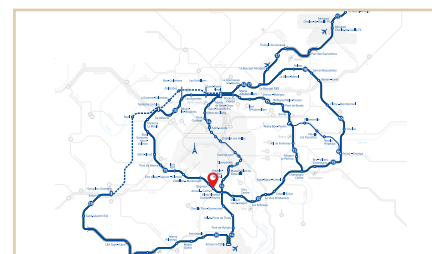
TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Cachan Aéroport Paris Orly

→ 12 min *Ligne 15*
(41 min aujourd'hui)

Cachan Noisy-Champs

→ 27 min *Ligne 15 Sud*
(46 min aujourd'hui)





QUARTIER MIX'IT

PLAINE OUEST - NOISY-LE-SEC

Un carrefour urbain en pleine mutation

Le projet Mix'it, porté par Bouygues Immobilier, s'étend sur 18 909 m². Il consiste à créer un quartier de ville mixte avec la création de 255 logements, commerces, bureaux, hôtels d'activités et logements-ateliers pour artisans.

Le site se trouve au cœur du quartier de la Plaine Ouest, carrefour urbain entré dans une phase de mutation. Il offre l'opportunité de concevoir sur ce site bien desservi une programmation innovante dans la manière de faire co-

exister habitat et activités économiques, et de penser la réversibilité des usages.

L'innovation est centrée sur les modes de vie et favorise la mixité (logements flexibles, coworking) et la mutualisation d'espaces et de services (stationnement, mobilités partagées, agriculture en toiture). Une offre de logements SOHO (Small Office Home Office) associés à un local d'activités pour travailleurs indépendants (artisans et professions libérales) est également proposée. Ce

programme viendra engager la mutation de ce site autrefois industriel, en bordure du canal de l'Ourcq, et créer un nouveau quartier urbain au tissu économiquement diversifié.

Le secteur bénéficiera à terme d'une accessibilité renforcée le prolongement de la ligne 11 de métro en 2022 et de trois lignes de tramway dans les années à venir.

ACTEURS DU PROJET

- MANDATAIRE : Bouygues Im mobilier
n.garinchereau@bouygues-immobilier.com
- ARCHITECTES : Atelier d'architecture et d'urbanisme Myriam Szwarcz; KOZ Architectes
- PROMOTEURS : Bouygues Immobilier; EFIDIS-groupe SNI; Intensity Investissement

TEMPS DE TRAJET - AVEC LE GRAND PARIS EXPRESS

Place Carnot Châtelet
→ 18 min Ligne 11 (32 min aujourd'hui)

Place Carnot Noisy-Champs
→ 22 min Ligne 11 Sud (43 min aujourd'hui)





RENCONTRE AVEC CAROLE DE MATHAREL

DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE,
DÉVELOPPEMENT GRANDS PROJETS.

BNP Paribas Real Estate figure parmi les lauréats du concours Inventons la Métropole du Grand Paris, en tant que maître d’ouvrage de l’ensemble immobilier 17&CO, situé porte de Saint-Ouen à Paris. Imaginé par Hardel et Le Bihan Architectes, 17&CO incarne une rencontre urbaine et créative entre Paris et la porte de Saint-Ouen. Il sera un lieu de destination, d’hébergement, de travail et de loisirs, qui favorisera le lien social entre ses usagers et les habitants du quartier. Le site est desservi par les transports en commun, la ligne 13 du métro et les bus 81, 341 et 518 et la ligne du PC qui sera remplacée en fin d’année par le tramway T3 . La livraison du bâtiment est prévue pour 2023.



Pouvez-vous présenter le projet 17&Co? En quoi est-il innovant ?

CAROLE DE MATHAREL : Il s’agit d’un projet mixte d’environ 17 900 mètres carrés en R+7, composé de 8 000 mètres carrés de bureaux, dont 1 000 mètres carrés d’incubateurs en économie circulaire. Le bâtiment dispose en outre d’un hôtel de 100 chambres et de 4 000 mètres carrés de surface de co-living et d’auberge de jeunesse. La particularité de cet immeuble, est qu’il comprend en rez-de-chaussée 1 200 mètres carrés de commerces constitués de mini-puces, de food-court, de fab-lab : des surfaces essen-

tiellement destinées aux makers – ces artisans et fabricants d’objets - qui s’inscrivent dans la mouvance des puces de Saint-Ouen. Un espace de karaoké situé côté périphérique sera par ailleurs perçu comme un signal identifiable depuis le boulevard urbain. Un pôle de mobilité en infrastructures sera également sur le site, avec un parking public de 500 places.

Comment comptez-vous faire de la porte de Saint-Ouen un lieu de destination ?

C.D.M. : La porte de Saint-Ouen sera un lieu

“
Oui nous avons énormément de projets de bureaux et de projets résidentiels. Nous intervenons sur beaucoup de communes : nous sommes par exemple très présents en Ile-de-France et à Paris.

de destination car le bâtiment 17&Co va permettre une rencontre entre Paris et Saint-Ouen via la porte de Saint-Ouen. Il va rassembler les acteurs les plus innovants de cette communauté des makers, mais aussi les habitants du quartier. Cela va générer un flux autour de la communauté des makers, une sorte d’animation à laquelle viendra participer le karaoké. Des partenariats seront établis avec les puces de Saint-Ouen, qui sont situées juste de l’autre côté du périphérique, 17&Co étant juste dans prolongement. Les personnes qui se rendent aux puces ne savent même plus qu’ils sont à Saint-Ouen, pour beaucoup il s’agit là les puces de Paris, et celles-ci peuvent très bien se situer aussi de ce côté du périphérique. Notre idée est bien de faire venir des talents locaux et des commerces d’avenir avec à la fois des espaces récréatifs et des productions locales comprenant de la

fabrication et de l’incubation.

Comment est venue l’idée du karaoké ?

C.D.M. : Il est vrai que le karaoké n’est pas forcément ancré dans notre culture, mais il se développe de plus en plus dans les pays occidentaux et il y avait une volonté de créer un signal et une animation sur le périphérique. Le karaoké sera visible depuis cette grande voie de circulation. C’était notre souhait initial : comment animer et le bâtiment et comment le rendre visible depuis le périphérique de manière iconique ? Nous sommes parvenus à concevoir une architecture plutôt emblématique avec de la lumière relevant le caractère festif de l’endroit. L’idée du karaoké s’est imposée. Il y a une forte demande à Paris et notre partenaire est très actif, il a déjà ouvert 3 karaokés dans la ville.

Le projet fait la part belle à la mixité. Est-ce là une valeur portée par BNP PARIBAS REAL ESTATE ? Est-ce là quelque chose qui sera de plus en plus présent dans les futures constructions ?

C.D.M. : Oui tout à fait. C’est une demande de plus en plus présente par les utilisateurs, que nous insufflons dans nos projets, qui allient logements, co-living, hébergements, auberge de jeunesse ou hôtellerie, bureaux, co-working, etc. Cette demande de mixité fonctionnelle, et de fait sociale, nous amène à penser la ville et concevoir les immeubles aussi bien en vertical qu’en horizontal.

D’une manière plus générale quelles ambitions porte BNP PARIBAS REAL ESTATE au sein de la Métropole du Grand Paris ?

C.D.M. : Nous avons l’ambition d’être un acteur principal de la Métropole du Grand Paris. Sur le dernier concours « Inventons la Métropole du Grand Paris », nous avons répondu à 3 sites parmi les plus emblématiques de la métropole. Outre celui de la Porte de Saint-Ouen, il y avait celui de Nanterre La Boule ainsi que celui de Pleyel-Saint-Denis sur lequel nous avons été finalistes. Nous avons par ailleurs remporté le site Ternes Villiers dans le cadre du concours « Réinventer Paris » avec un programme regroupant 11 000 m² de bureaux, 100 logements et 1 000 m² de commerces. Nous souhaitons en fait

“
Nous avons l’ambition d’être un acteur principal de la Métropole du Grand Paris. Sur le dernier concours « Inventons la Métropole du Grand Paris », nous avons répondu à 3 sites parmi les plus emblématiques de la métropole.

nous positionner comme un partenaire de la métropole et apporter notre expertise de terrain des problématiques urbaines et notre vision de développement de la ville de demain, de la ville durable. C’est une ambition forte et nous continuerons à accompagner cette démarche, que nous qualifions d’innovante qui je pense permettra de créer la ville de demain.

Et au delà du territoire de la métropole, d’autres projets ?

C.D.M. : Oui nous avons énormément de projets de bureaux et de projets résidentiels. Nous intervenons sur beaucoup de communes : nous sommes par exemple très présents en Ile-de-France et à Paris. Nous sommes un acteur significatif du développement immobilier, que ce soit en bureaux, en résidentiel ou en hôtellerie. 137 600 mètres carrés de bureaux sont ainsi actuellement en cours de chantier, principalement en Ile-de-France mais aussi en région PACA, de même que 4 178 logements. Pour l’avenir, nous souhaitons aussi développer de grands projets à l’international dans les grandes métropoles européennes. Nous avons déjà des projets à Francfort et à Lisbonne.



IVAN KO

PRÉSIDENT, CHINA REAL ESTATE CHAMBER OF COMMERCE
HONG KONG AND INTERNATIONAL CHAPTER (CRECCHKI)



DC'est une occasion formidable pour China Real Estate Chamber of Commerce Hong Kong and International Chapter (CRECCHKI), la Chambre de Commerce internationale chinoise de l'Immobilier à Hong Kong, de présenter cette année à l'occasion du MIPIM à

Cannes, la Belt and Road Initiative (littéralement « ceinture et route »), lors d'une table-ronde animée en partenariat avec Hong Kong Trade Development Council (HKTDC), le Conseil du Commerce et du Développement hongkongais. Suite à notre participation sans précédent l'an dernier, notre délégation revient à Cannes avec un message fort pour les participants au MIPIM : celui des Nouvelles Routes de la Soie.

Dans un monde globalisé, le MIPIM à Cannes s'est imposé à maintes reprises comme la destination privilégiée pour les acteurs majeurs de l'immobilier en provenance des quatre coins de la planète et le lieu de rencontres décisives pour le secteur immobilier à l'international.

Le lancement des Nouvelles Routes de la Soie par le gouvernement chinois donne une impulsion nouvelle aux 66 pays le long de ces corridors internationaux et suscite des opportunités de coopérations multilatérales, notamment dans les projets d'infrastructures et de développement qui les accompagnent.

Compte tenu du principe « Un pays, deux systèmes », Hong Kong est sans conteste le mieux placé pour devenir le hub global de ces Nouvelles

“
*« Un pays, deux systèmes »,
Hong Kong est sans conteste le
mieux placé pour devenir le hub
global de ces Nouvelles Routes
de la Soie, en connectant entre
autres flux de transaction,
investisseurs et gestion des
investissements et des projets.*

Routes de la Soie, en connectant entre autres flux de transaction, investisseurs et gestion des investissements et des projets.

A l'aboutissement de ces routes, le projet du Grand Paris représente une opportunité considérable pour les investissements relevant de la Belt and Road Initiative. Recouvrant à la fois de grands chantiers d'infrastructures de transport, de logements, de construction, le développement de puissants clusters, et bien sûr les Jeux Olympiques en 2024, le projet titanesque que constitue le Grand Paris fait de la Région Capitale l'une des places les plus attractives au monde pour des investissements d'infrastructure et immobiliers.

CRECCHKI et HKTDC sont présents au MIPIM pour rencontrer les acteurs impliqués, nouer des relations de confiance et développer des opportunités parmi les pays concernés par ces Nouvelles Routes de la Soie. Le vice-président de CRECCHKI, Stanley Chin, et la directrice générale de HKTDC, Margaret Fong, seront très heureux d'explorer ces possibilités avec vous tous.

Bienvenue dans l'ère des coopérations globales pour nos infrastructures et secteurs immobiliers !

PUB



EXPOSITION UNIVERSELLE DE DUBAÏ : UN NOUVEAU MODÈLE DE PARTICIPATION FRANÇAISE

L’Exposition universelle de Dubaï 2020 (EAU) se tiendra du 20 octobre 2020 au 10 avril 2021 autour du thème « Connecter les esprits, Construire le futur », décliné en trois sous-thèmes : mobilité, durabilité, opportunité.

Emmanuel Macron déclarait, lors de son discours au Forum économique franco-émirien de Dubaï en novembre dernier : *« Nous sommes maintenant à l’aube d’une nouvelle phase. L’Exposition Universelle sera une occasion formidable d’ouvrir de nouvelles perspectives, de lancer de nouveaux projets. [...] Je pense que 2020 nous donnera l’occasion de défendre nos valeurs dans cette région, et de montrer par exemple la façon dont les nouvelles villes intelligentes peuvent contribuer. Il s’agit d’un projet d’ouverture, de nouvelle mobilité, de nouvelles énergies renouvelables ; nous voulons y participer, et toutes les grandes entreprises françaises veulent être là, veulent participer à cette ambition, cette ambition d’aujourd’hui et celle du rêve de 2020. »*

Cette grande ambition se traduit par un engagement important de l’État, qui a confié à une société publique, la Compagnie française des expositions - COFREX, la responsabilité d’organiser et gérer globalement cette présence française à Dubaï, dans la perspective d’une pérennisation de ce modèle s’il faisait ses preuves à cette occasion. Le support d’une société de projets permet un véritable travail de co-construction avec les différents types de partenaires intéressés (grands groupes, ou grappes d’entreprises innovantes) qui peuvent

mettre en valeur, à travers la participation à l’exposition de Dubaï, leurs produits, leurs projets, et trouver un lieu de rencontres privilégiées avec des partenaires et des clients. Une Exposition universelle est en effet à la fois une manifestation très grand public (25 à 30 millions de visiteurs sont attendus à Dubaï en 2020) mais aussi, dans l’esprit des premières expositions universelles dans l’Europe de la révolution industrielle (Londres en 1851 et Paris en 1855), un espace d’échanges sur les innovations.

L’Exposition de Dubaï en 2020 apparaît de ce point de vue emblématique. Première exposition universelle organisée dans la zone Proche et Moyen-Orient, elle s’inscrit (outre le cinquantième anniversaire de la création des Émirats) dans un vaste projet urbain, Dubaï South, visant à créer un second poumon urbain au sein de l’émirat. Le site de l’exposition, à proximité du nouvel aéroport Al Maktoum, est le symbole de son positionnement comme hub entre l’Asie, le Proche et Moyen-Orient, ainsi que l’Afrique. Au total, l’investissement représente 7,2 milliards d’euros pour créer cette plateforme urbaine destinée à accueillir l’exposition. Tant le pavillon que les événements organisés par la France (entre 250 et 300 durant les six mois que durera l’exposition) seront l’occasion de porter quelques mes-

sages essentiels sur la vision française des territoires connectés : un lieu de bien-être collectif et individuel qui assure la fluidité des déplacements dans le respect de l’environnement ; un espace suffisamment intégré pour assurer l’optimisation des ressources et la continuité de services de bout en bout, sans couture ; enfin, un environnement protecteur des biens et des personnes, où la bonne maîtrise de données permet d’anticiper les risques et d’assurer une véritable résilience des territoires. La participation française à Dubaï 2020 préfigure ainsi une nouvelle vision des expositions universelles pour lesquelles la numérisation et la globalisation de l’économie impliquent la refondation d’un modèle qui demeure pertinent.



TROIS QUESTIONS À ERIK LINQUIER,

Commissaire pour la France à l’Exposition Universelle de Dubaï 2020



Quel message la France veut-elle porter lors de cette Exposition Universelle à Dubaï ?

La France voudra porter un modèle original dans lequel un territoire mieux connecté est de nature à répondre aux défis posés par la mondialisation. Notre pays est en effet constitué comme un territoire en réseau, lui-même composé de territoires connectés entre eux par des infrastructures visibles (réseaux d’énergie, réseau routier, réseaux télécoms...) mais aussi des infrastructures invisibles et dématérialisées (communautés des réseaux sociaux, réseaux culturels, économiques, universitaires...). L’articulation des réseaux et infrastructures matériels et dématérialisés constitue désormais un outil formidable d’optimisation de la ville et des services urbains.

En quoi le pavillon de la France sera innovant ?

Tout d’abord, les espaces développés au sein du pavillon devront offrir une expérience globale et immersive du visiteur, un « voyage » qui dépasse la simple exposition d’objets ou de panneaux. L’expérience immersive doit être appuyée par tous les moyens offerts par le digital : hologrammes, bio-génomie (interactions entre le corps humain et la technologie), solutions de quantum computing... Nous devons montrer et démontrer la valeur ajoutée de nos sociétés innovantes. Par ailleurs, le pavillon sera conçu comme un écosystème d’innovation, pouvant accueillir un mini-incubateur, doté d’espaces

pour accueillir les événements professionnels et bien entendu centré sur la démonstration du savoir-faire français. Conférences sur le modèle dynamique des Ted Talks, espaces de démonstration technologiques et moments d’échanges permettront de faire vivre le Pavillon et d’y créer une expérience unique. Enfin, Les organisateurs de Dubaï 2020 ont insisté sur la nécessité de prendre en compte la vie ultérieure de l’exposition avec une stratégie de réutilisation des contenus et des bâtiments. Le site lui-même sera transformé en un lotissement d’affaires urbain. Il importe que le Pavillon France s’inscrive dans cette démarche de durabilité. La France réaffirme sa volonté d’avoir un pavillon totalement modulable, remontable et destiné à une seconde vie.

Que peuvent nous apporter les professionnels de l’immobilier ?

L’Expo 2020 à Dubaï sera une formidable opportunité de porter la voix et les valeurs de la France devant la communauté internationale et de faire rayonner la présence française à l’étranger, notamment dans la zone des Émirats arabes unis qui bénéficie d’un essor économique très favorable. Le pavillon français en sera la vitrine par excellence pour tous les professionnels de l’immobilier qui veulent être présents au Proche et Moyen-Orient, ainsi qu’en Asie toute proche. En effet, les secteurs de l’immobilier (bureaux, résidentiel, commerces, santé, sport, logistique, industriel, etc.), parce qu’ils savent imaginer les concepts urbains de demain en développant les solutions toujours plus innovantes, sont au cœur de la vision de la France des territoires connectés, et nous avons plus que jamais besoin d’eux !





Paris Air 2 Logistique, plateforme logistique à double étage de 63 000 m² qui accueillera IKEA France sur le port de Gennevilliers. © Archifactory/GSE/Vailog.

« HAROPA EST UN VÉRITABLE OUTIL AU SERVICE D’UN TRÈS GRAND PARIS DURABLE »

Fruit de l’alliance des ports du Havre, de Rouen et de Paris, HAROPA est le premier système portuaire français et le cinquième au sein du Range-Nord européen. Avec de belles perspectives d’avenir... Rencontre avec son directeur général délégué, Antoine Berbain.



Six ans après la création de HAROPA, quel bilan faites-vous de vos activités ?
L’alliance HAROPA est née en 2012 de l’ambition partagée des trois ports de l’axe Seine de former un système portuaire compétitif de niveau européen. Six ans après, nous dressons un bilan très positif de ce rapprochement, qui nous a permis de dynamiser

l’activité des trois ports et de nous hisser au même rang que les grands ports du Range-Nord. 2017 constitue une année historique en termes de trafic pour HAROPA. Au niveau du trafic maritime, nous enregistrons une croissance de 6 %, avec 92,6 millions de tonnes traitées. Pour la première fois de son histoire, HAROPA a traité 3 M EVP sur une année à l’import et à l’export. Le trafic fluvial enregistre également de bons résultats, avec notamment une croissance de 5 % en Île-de-France. Ce bon résultat repose sur la croissance des trafics BTP liés aux chantiers du Grand Paris. Cela montre que HAROPA est un véritable outil au service de la construction d’un Grand Paris durable. L’année 2017 a aussi permis de poursuivre le développement de l’offre foncière et immobilière pour l’accueil de nouveaux entrepôts indispensables à la fixation durable des chaînes lo-

gistiques import et export.

En quoi l’alliance des trois grands ports maritimes et fluviaux du Havre, de Rouen et de Paris est-elle bénéfique ?
Il y a indéniablement une dynamique axe Seine qui se transforme en attractivité. En 2017, les investissements privés cumulés à hauteur d’environ 427 M€ illustrent cette confiance que les industriels, logisticiens, manutentionnaires et autres clients accordent aux trois ports de HAROPA. La plupart de ces investissements s’inscrivent dans des programmes longs, montrant l’engagement pérenne des clients de HAROPA pour faire de l’axe Seine un territoire industriel et logistique majeur. Ces développements sont accompagnés par les trois ports qui investissent pour proposer des infrastructures adaptées à la demande, dans le respect de l’environnement

naturel et urbain : en 2017, près de 86 M€ ont été investis. Privés et publics confondus, ce sont donc près de 513 M€ d’investissement qui ont été réalisés sur l’axe Seine en 2017 en lien avec l’activité portuaire. Pour 2018, les investissements privés se maintiennent à plus de 372 M€ sur les trois ports.

Qu’est-ce qui vous différencie de la concurrence ?
Tout d’abord, nous bénéficions d’un avantage géographique certain. Notre offre permet de desservir un bassin de population de 25 millions de personnes qui représente le premier marché de consommation français et près d’un tiers du PIB national. Ensuite, nous proposons des implantations connectées, via le maritime, le fluvial, le ferroviaire, avec de très bonnes dessertes routières, idéales pour développer des chaînes logistiques « vertes ». Dans un

contexte où le transport maritime domine les échanges de marchandises, la plupart des grandes villes-mondes se sont développées en capitalisant sur leur façade maritime. L’idée du Grand Paris portuaire s’est peu à peu imposée comme une évidente opportunité économique.

Choisir HAROPA, c’est choisir :

- Une offre foncière et immobilière riche et diversifiée avec 6000 hectares de terrains du Havre à Paris dédiés à l’activité portuaire, industrielle et logistique ; des projets d’entrepôts clé en main portés par des promoteurs immobiliers de premier plan (PROLOGIS, PANHARD, VAILLOG-SEGRO) ; des disponibilités foncières pour de nouvelles implantations logistiques et industrielles.
- Une offre de transport maritime au meilleur standard européen avec plus de 700 ports touchés dans le monde ; toutes les alliances mondiales d’armements présentes ; un port accessible 24h/24 et 7j/7 ; premier port du range Nord touché à l’import et dernier port touché à l’export.
- Une offre multimodale fluviale et ferroviaire en augmentation. Pour le transport combiné, 10 terminaux fluviaux sur 5 régions (Normandie, Île-de-France, Hauts-de-France, Grand Est, Bourgogne Franche-Comté) desservis par 40 services fluviaux hebdomadaires et 15 destinations en Europe desservies en direct par 60 lignes ferroviaires hebdomadaires.
- Une offre digitale de nouvelle génération avec le cargo community system S)One pour dématérialiser les échanges d’information entre tous les acteurs de la chaîne de transport et la douane ; ouvert aux importateurs-exportateurs, accessible partout, 100% mobile, S)ONE génère des gains de pro-

ductivité et une fluidité accrue sur l’ensemble de la chaîne.

Le développement de l’immobilier logistique est un de vos points forts ?
Sur le plan de l’immobilier logistique, HAROPA est aujourd’hui l’un des plus grands opérateurs avec la gestion de 2,7 millions de mètres carrés d’entrepôts, dont 700 000 m² en qualité de propriétaire.

Au cœur du premier marché de consommation français, HAROPA dispose d’emplacements fonciers et immobiliers connectés aux quatre modes de transport des marchandises : maritime, fluvial, routier et ferroviaire.

Les promoteurs suivants ont notamment choisi HAROPA pour développer leur offre logistique :

- Vailog, promoteur en immobilier logistique a développé le premier entrepôt à étage (R + 1) en France



Port Jérôme sur le Port de Rouen où le groupe PANHARD prévoit la construction de 175 000 m² d’entrepôts. © Eric Houré

“Au-delà de la réforme territoriale et institutionnelle qui a vu se créer la Métropole du Grand Paris, c’est l’ensemble de la dynamique de projets autour des transports, de la logistique urbaine, du développement économique de manière générale, qui mobilise HAROPA et plus particulièrement la création du Grand Paris Express.”



Parc Logistique du Pont de Normandie 2 choisi par le groupe PANHARD pour s’implanter sur 40 ha avec 135 000 m² d’entrepôts © Michel Bizien/HAROPA - Port du Havre

sur le port de Gennevilliers.

À l’intersection de l’A86 et de l’A15, l’entrepôt de 62 000 m² accueillera prochainement IKEA France et Leroy Merlin.

- Virtuo lance le développe-

ment sur 3,5 ha d’une nouvelle plateforme logistique de 18 000 m² sur le port de Bonneuil-sur-Marne (94), pour un montant d’investissement de 12 M€. Ce bâtiment de classe A, nouvelle gé-

d’entrepôts à Port-Jérôme. Ces 2 opérations représentent 200 M€ d’investissements.

L’année 2018 sera, d’ailleurs, très dynamique en termes de développement immobilier sur l’axe Seine : une dizaine d’appels à projets seront lancés et consultables en ligne sur le site www.haropasolutions.com.

Quels sont vos grands axes de développement ?
Porté par ces bons résultats et l’ambition stratégique affirmée par le Gouvernement, HAROPA poursuivra son action en 2018, en cohérence avec les attentes des clients : le développement des services ferroviaires et fluviaux, avec notamment la création d’une navette ferroviaire vers la Suisse et d’une nouvelle liaison fluviale intérieure allant du Havre à Bonneuil-sur-Marne ; le renforcement de l’accompagnement commercial des clients dans tous leurs projets de développement sur l’axe Seine ; l’innovation, enfin, avec deux axes principaux pour guider l’action, le « green port » et le « smart port » : l’enjeu fondamental pour 2018 c’est d’être performant économiquement et écologiquement en utilisant les nouvelles technologies dans le domaine de l’énergie pour limiter les émissions atmosphériques et du numérique pour faciliter les échanges de données et fluidifier le passage de la marchandise.





GENERALE CONTINENTALE
INVESTISSEMENTS

GÉNÉRALE CONTINENTALE INVESTISSEMENTS :

« NOUS RÉPONDONS TOUJOURS PRÉSENT AUX GRANDS RENDEZ-VOUS DE L'URBANISME »

Depuis plus de 40 ans, Générale Continentale Investissements (GCI) réalise des investissements immobiliers de grande envergure à Paris et en Ile-de-France. Loués à de grandes entreprises, les immeubles de GCI se distinguent par la qualité de réalisation et l'ensemble des services qu'ils proposent.

Entretien avec les membres de l'équipe dirigeante : Paul Raingold, Président, Sharon Raingold, directrice générale, Alexander Raingold, directeur du développement et Raphaël Raingold, directeur des investissements



Pouvez-vous présenter la GCI ?

PAUL M. RAINGOLD : Générale Continentale Investissement a été créé en 1975 et est devenu un des leaders de l'investissement et du développement de bureaux en France. La société est aujourd'hui une société familiale avec une équipe dynamique et internationale. GCI, avec ses partenaires de renom, a investi dans plus de 1,6 m de m2 de bureaux principalement à Paris et Île-de-France, tels que La Défense, Neuilly-sur-Seine Nanterre, dans l'Ouest, Issy-les-Moulineaux, Montrouge dans le sud, Bobigny, Montreuil et Marne-la-Vallée dans l'est et à Saint -Denis et le premier business parl de l'aéroport Charles de Gaulle à Roissy dans le nord. La société a aussi investi à Lyon et à Londres.

Quelles ont été les grandes opérations menées par la GCI ?

SHARON RAINGOLD : Parmi nos réalisations emblématiques, nous pouvons citer les Collines de l'Arche à La Défense [35 000 m2], Roissypôle Continental Square, le premier centre d'affaires de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle [25 000 m2] ou encore Crystal Park, 45 000 m² de bureaux et services dans un parc de trois hectares à Neuilly-sur-Seine, aujourd'hui siège France de PricewaterhouseCoopers. Nous sommes présents dans les quartiers d'affaires matures

et très actifs dans les pôles en développement à l'échelle du Grand Paris. Nous avons été l'un des premiers investisseurs à s'engager dans le Plan de Renouveau de La Défense avec l'immeuble Berkeley [22 000 m2]. De la même façon, nous avons été parmi les premiers à croire au potentiel du territoire de Saint-Denis, tout d'abord avec l'immeuble Stadium [25 000 m2], puis avec Balthazar [35 000 m2], actuel siège d'Orange. Concrètement, nous sommes très attentifs aux évolutions urbaines pour identifier les sites qui, valorisés et dotés de nouvelles infrastructures, pourront séduire les grands utilisateurs. Voilà pourquoi, nous suivons de très près les grandes décisions de politique d'aménagement du territoire afin de nous positionner dans un calendrier conforme au développement de chaque secteur géographique. Dans cette même logique, nous sommes très vigilants quant à la programmation des infrastructures, tout particulièrement de transport, qui participent activement à l'attractivité d'une opération auprès des utilisateurs. N'oublions pas que



© Immeuble le « New Berkeley » : restructuration d'un immeuble codé du travail de 22 000m² de surface utile de bureaux, livré fin 2019. R+8 avec de nombreux services modernes et innovants, pour le bien-être des utilisateurs. L'immeuble sera à cinq minutes à pied du hub de transport de La Défense, proche des 4 Temps et du QNT.



Photo CityLife : GCI a lancé la réalisation d'une ambitieuse opération de bureaux, CityLife, sur le territoire de La Défense Seine-Arche, à proximité de la gare de RER Nanterre Université. Imaginé par Jean-Paul Viguier, le futur immeuble s'articulera autour d'un vaste patio. Le rez-de-chaussée de CityLife accueillera un hub, véritable cœur du programme proposant une gamme unique de services : beauty room, coworking, conciergerie...

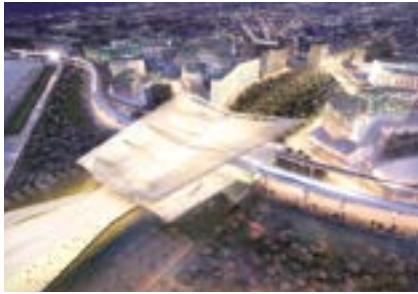
nous prenons le risque locatif sur la plupart de nos opérations et qu'il est donc capital pour nous d'être convaincus de leur potentiel de succès pour les développer en blanc. Enfin, être une entreprise familiale à dimension humaine nous confère un réel atout sur le plan de la réactivité et, le fait d'opérer avec nos fonds privés nous inscrit dans une logique à plus long terme que celle des opérateurs intervenant en fonction des cycles. Depuis plus de 40 ans, nous fonctionnons avec pour ambition d'inscrire notre activité dans une perspective durable, c'est pourquoi, nous avons toujours répondu présent aux grands rendez-vous de l'urbanisme et entendons bien continuer à procéder ainsi.

Comment fonctionne la GCI lors de ses opérations ?

ALEXANDER RAINGOLD : GCI a plusieurs casquettes. Nous sommes investisseurs, développeurs, parfois même promoteurs. Notre métier principal reste l'investissement, mais nous sommes aussi très actifs en asset management, car cela fait toujours partie des missions que nous menons dans le développement des opérations dans lesquelles nous nous engageons. Qu'il s'agisse du positionnement de l'actif ou de la stratégie marketing et communication, nous sommes très mobilisés dans les commercialisations que nous pilotons et restons présents à toutes les différentes étapes du business plan. Nous

construisons de vraies relations avec les utilisateurs et suivons les évolutions dans leur façon de travailler. Par exemple, à Montreuil nous avons eu un cas particulier avec la tourT9 43 000 m2, que nous avons renommée cityscope situé au cœur de la ville et à 200m de la station de métro.. À l'époque, la tour était seulement louée à 30% de sa capacité. Lorsque nous avons repris l'actif, nous l'avons repositionné en mettant tout en œuvre pour faire évoluer son image du changement de son identité jusqu'au développement d'une gamme de services aujourd'hui très recherchés par les entreprises : conciergerie, hôtesse, restaurant entreprises moderne, etc. À ce moment-là, nous avions un business plan sur quatre ans pour louer les 30 000 m² de bureaux restants. Finalement, au bout de 18 mois, tout a été loué sur des baux de neuf ans. De plus, dans toutes nos opérations nous sommes très regardants quant à l'emplacement de l'immeuble. Pour nous, il est nécessaire qu'il y ait les transports en commun adéquats, c'est-à-dire une station de métro ou de RER. Nous continuons à investir dans les zones et les marches auxquelles nous croyons, mais la proximité avec les transports reste un élément très important. Nous sommes des créateurs de valeurs : si nous avons une opportunité, nous l'étudions. Et, en ce sens, Paul Raingold a été notamment très vision-

naire sur l'Est parisien. **Quelle est votre stratégie et comment va-t-elle s'inscrire dans les projets du Grand Paris ?** **RAPHAËL RAINGOLD** : Nous nous positionnons en amont sur des secteurs en devenir. Nous examinons le potentiel du lieu et le développons pour l'exploiter au mieux. Pour nous, une opération réussie est une opération qui attire des utilisateurs de qualité qui resteront longtemps dans nos actifs. Nous avons toujours été très fiers de constater que nos locataires occupent nos immeubles pendant de longues années, et ce, même une fois que nous les avons vendus. Nous avons des actifs pérennes qui démontrent que nous nous sommes positionnés sur un actif de qualité. Là où il y a de la valeur à créer, nous agissons : qu'il s'agisse de remettre les actifs aux dernières normes environnementales ou mettre les services nécessaires pour attirer les utilisateurs. Résultat : 100% de nos immeubles ont toujours été loués. Aujourd'hui, le Grand Paris devient un secteur très attractif pour beaucoup d'investisseurs, mais nous savons nous positionner sur les secteurs concurrentiels en apportant de la valeur là où il faut pour être compétitif. C'est d'ailleurs pour ces raisons que nous avons su attirer sur ces 40 dernières années des investisseurs partenaires de renom qui nous ont fait confiance.



AREP

Cities
for
sharing



AREP, agence d'architecture interdisciplinaire et internationale promeut une démarche innovante et responsable de la conception et de la programmation.
AREP croit en **la ville comme lieu de rencontres créatrice de valeur** et s'appuie sur 4 savoir-faire : La conception d'espaces et de bâtiments favorisant l'échange et les rencontres, l'expertise de la mobilité et des flux, l'enrichissement de l'identité locale, la création de valeur durable pour les villes et les territoires.

© AREP / photographies D. Boy de la Tour,
T. Chapuis, A. Ventura LV Wei / Illustrations INUI
© Linkcity, Métrochrome-Giampaolo Fondi



Projet lauréat d'Inventons la Métropole du Grand Paris
Kremlin-Bicêtre (94) - L'Hospitalité



1^{ER} DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DES TERRITOIRES

À l'écoute des territoires et de leurs besoins, Altarea Cogedim exerce ses métiers en entreprise citoyenne, responsable, engagée. Troisième foncière de commerce et troisième promoteur en France, notre groupe investit, crée, invente pour les territoires, leurs habitants, leurs salariés. Conscients des évolutions et de la digitalisation de la société, nous développons des projets mixtes qui anticipent les nouveaux usages pour des modes de vies plus confortables, connectés et durables. Avec un pipeline projets de plus de 3 millions de mètres carrés dans les principales métropoles de France, Altarea Cogedim s'engage à offrir un cadre de vie renouvelé à plusieurs millions d'habitants et de visiteurs.

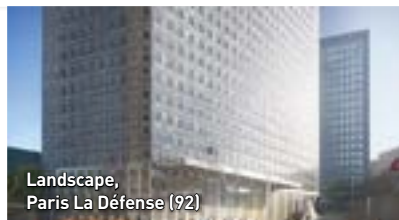
www.altareacogedim.com [@altareacogedim](https://twitter.com/altareacogedim)



Campus Cachan - Cachan (94)



Eria, Puteaux (92)



Landscape,
Paris La Défense (92)



Issy Coeur de Ville,
Issy-les-Moulineaux (92)

Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : les caractéristiques présentées ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières administratives ou réglementaires imposées notamment lors de l'obtention des autorisations de construire. Les caractéristiques n'ont donc pas de caractère contractuel. Crédits illustrations : Jean Paul Viguier et Associés / Maison Edouard François / TVK / Altarea Cogedim.