

M É R I G N A C

#COMMUNITY





VINCENT EGO

Directeur général Cogedim

#Community est un projet ambitieux. D'abord en raison de sa conception biophilique poussée. Mais aussi grâce à sa capacité à s'intégrer dans son environnement. Ce projet, qui a très vite eu l'adhésion de la ville de Mérignac, a su séduire un groupe emblématique, Groupama, qui a vu dans #Community un projet répondant à ses ambitions. Nous avons fait de ce lieu une réussite collective, conjuguant nos talents à ceux des équipes d'Hubert Godet Architectes. Sur 15 000 m², ce nouveau campus propose un environnement de travail qualitatif, tourné vers le bien-être des collaborateurs, avec de nombreux espaces collaboratifs, de vastes patios végétalisés, le tout dans une démarche forte de développement durable. Cette opération traduit notre expertise en matière d'immobilier tertiaire, notre dynamique en régions et notre engagement à proposer des immeubles de plus en plus vertueux.



MARTIN JACQUESSON

Directeur général adjoint Aream

Aream est particulièrement fier de cet investissement dans un actif d'avenir : intégré à un quartier dynamique et emblématique bénéficiant d'infrastructures de qualité, participant à la vie économique de la région et correspondant aux dernières normes environnementales, l'immeuble #Community répond aux exigences du monde de demain. Engagé dans une démarche de labellisation ISR, cet immeuble s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Aream d'acquiescer et de développer des actifs répondant aux meilleurs standards en termes environnementaux, sociaux et de gouvernance. Nous nous réjouissons du partenariat construit avec Cogedim et Groupama, principal locataire de l'immeuble, avec lesquels nous partageons la même conviction au service de la dynamique et de l'attractivité des grandes métropoles régionales ainsi que du bien-être des salariés sur leur lieu de travail. Réalisée via un club deal institutionnel composé de MAIF, CARAC, Caisse d'Épargne Normandie, CEGC et financée par la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes, cette opération confirme la vision engagée de l'investissement immobilier que nous portons avec ces investisseurs de premier plan. Cet immeuble, que nous sommes heureux d'inaugurer aujourd'hui, illustre notre expertise et notre engagement communs pour le développement des territoires et en faveur du développement durable.



ERIC DONNET

Directeur général Groupama Immobilier

En installant les équipes de Groupama à #Community, nous avons deux priorités. La première, celle de pouvoir accueillir les équipes du Groupe dans les meilleures conditions possibles en favorisant leur bien-être. Grâce à la qualité des espaces de travail, la place du végétal et de la biodiversité, les sources de lumière naturelle, et les accès aux espaces verts à proximité, #Community offre les meilleurs standards de qualité de vie au travail. La deuxième priorité étant notre responsabilité écologique, plusieurs initiatives ont été menées en ce sens afin de limiter notre bilan carbone. Le bois des forêts de Groupama, localisées en Gironde, a été utilisé pour imaginer et produire une gamme de mobilier en pin maritime. Ce défi a été réussi en organisant toute une filière industrielle locale depuis la scierie jusqu'à l'atelier de couture pour les coussins. Enfin, #Community est une opération pilote du Booster du Réemploi, initié par Groupama Immobilier, elle a ainsi bénéficié de matériaux issus du réemploi. Nous avons de quoi être fiers.



FREDERIC DIDIER

Architecte associé Hubert Godet Architectes

Les besoins des entreprises évoluent et #COMMUNITY répond aux nouvelles attentes des usagers du tertiaire : qualité et diversité des espaces, flexibilité des usages et efficacité fonctionnelle. Les quatre corps du bâtiment disposés de part et d'autre d'une colonne vertébrale offrent des espaces adaptés aux nouveaux besoins et permettent d'accueillir les évolutions à venir en termes de stratégie immobilière. L'adaptabilité d'un lieu permet de lutter contre l'obsolescence et s'intègre dans une conception responsable et durable. Les espaces de travail sont étudiés avec soin. Le rez-de-chaussée du bâtiment constitue un socle commun d'espaces partagés et fonctionnels. Il se développe autour d'espaces extérieurs généreux et pensés pour favoriser la convivialité, les échanges et le contact avec la nature. La partition du bâtiment est un parti pris fort du projet. Elle permet de multiplier les expositions favorables et les vues sur les jardins intérieurs largement végétalisés. Depuis chaque espace de travail, les vues sont traversantes et favoriseront la perception des saisons, et des changements de couleurs générés par la lumière extérieure. Il s'agit de provoquer des signaux positifs et sensibles qui encourageront le plaisir de venir travailler et la fierté d'appartenir à une entreprise.

UN CAMPUS D'INSPIRATION BIOPHILIQUE

#COMMUNITY A ÉTÉ CONÇU POUR FAIRE CORPS AVEC LA NATURE ET SON ENVIRONNEMENT. IL AFFIRME UN CONCEPT BIOPHILIQUE POUSSÉ, PUISQU'AU-DELÀ DE LA VOLONTÉ DE PLACER LE VÉGÉTAL À TOUS LES NIVEAUX DU BÂTIMENT, SES CONCEPTEURS ONT VOULU DÉCLINER L'AMOUR DU VIVANT, NOTION POPULARISÉE PAR LE BIOLOGISTE EDWARD OSBORNE WILSON EN 1984.

La biophilie vise à se concentrer sur la vie et les processus biologiques en étant à l'écoute des rythmes de la nature, en magnifiant la sensation d'espace, en redonnant le plaisir de sentir, d'entendre, de toucher. Cette notion a de suite séduit Groupama, pour qui son projet de nouveau campus devait être en adéquation avec le bien-être de ses salariés, sa marque employeur et sa capacité à attirer les talents.

Situé au cœur du parc d'activités Innolin, à Mérignac, en Gironde, s'inscrivant dans la philosophie et la trame verte de ce parc, ce bâtiment de 15 000 m² regroupe désormais toutes les équipes bordelaises de Groupama, qui loue l'immeuble à hauteur de 80%. Desservi par le futur tramway et la rocade bordelaise, il intègre de nombreux services, espaces collaboratifs et aménagements biophiliques contribuant au bien-être de ses utilisateurs. Tour d'horizon de ces aménagements, qui font de #Community un site tertiaire exemplaire sur le plan environnemental.



LUMIÈRE NATURELLE ET VUE SUR LA NATURE

L'un des grands principes biophiliques consiste à privilégier au maximum la lumière naturelle et les vues sur la nature à l'intérieur des immeubles. #Community a été conçu en forme de H pour que la totalité des espaces tertiaires offre une vue sur la nature. Selon l'aile où l'on se situe, les collaborateurs de Groupama auront toujours accès à des espaces verts, que ce soit par l'implantation d'arbres en patio, de petits potagers, des terrasses donnant sur la nature extérieure, ou des espaces récréatifs, comme un terrain de pétanque. En concertation avec l'agence d'architecture Hubert Godet Architectes, Cogedim souhaitait inscrire ce projet dans une continuité environnementale, dans le respect de son état initial pour permettre aux futurs utilisateurs de s'approprier ces espaces naturels.

TOITURE ET FAÇADE VÉGÉTALISÉES

S'étendant sur 2 500 m², la toiture de l'immeuble est intégralement végétalisée et accueille des essences locales de formes et de tailles diverses (pins des Landes, arbres fruitiers ...), nourricières pour la faune et garantes de la pérennité du bâtiment. Ce principe de « Brown roof » est une première en France! La toiture a été pensée pour offrir des ressources en nourriture et des refuges à des espèces animales identifiées. De nombreux nichoirs à oiseaux sont par ailleurs installés sur la façade. La conception végétale ne s'arrête pas là puisque pour fondre le bâtiment dans son environnement paysager, Cogedim a choisi de l'envelopper d'un tuteurage en inox recouvert de végétaux grimpants, dans un rapport à la nature retrouvé.



ALTAREA, GROUPE AUQUEL APPARTIENT COGEDIM, EST UN DES PREMIERS MAÎTRES D'OUVRAGE ENGAGÉS DANS LE BOOSTER DU RÉEMPLOI EN SEPTEMBRE 2020. À CE TITRE #COMMUNITY EST LA PREMIÈRE OPÉRATION PILOTE DE COGEDIM DANS LAQUELLE DES MATÉRIEAUX DE RÉEMPLOI ONT ÉTÉ FAVORISÉS PAR RAPPORT AUX MATÉRIEAUX NEUFS, AFIN DE RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE L'OPÉRATION. CECI A ÉTÉ POSSIBLE GRÂCE À L'ENGAGEMENT DE L'ENSEMBLE DES PARTIES PRENANTES, Y COMPRIS DU LOCATAIRE GROUPAMA, HEUREUX DE POUVOIR FAVORISER CETTE DÉMARCHÉ.

UNE OPÉRATION PILOTE DU BOOSTER DU RÉEMPLOI

2 835 M²



DE FAUX PLANCHERS DE L'IMMEUBLE ISSUS DU RÉEMPLOI DE MATÉRIEAUX FOURNIS PAR L'ENTREPRISE SPÉCIALISÉE MOBIUS RÉEMPLOI

576 M²



DE MOQUETTE EN RÉEMPLOI POUR LA ZONE BUREAUX

53%



DE PEINTURE RECYCLÉE MARQUE CIRCOULEUR

6



BACS À DOUCHE ISSUS DU RÉEMPLOI

4



ÉVIERS ISSUS DU RÉEMPLOI

63 M²

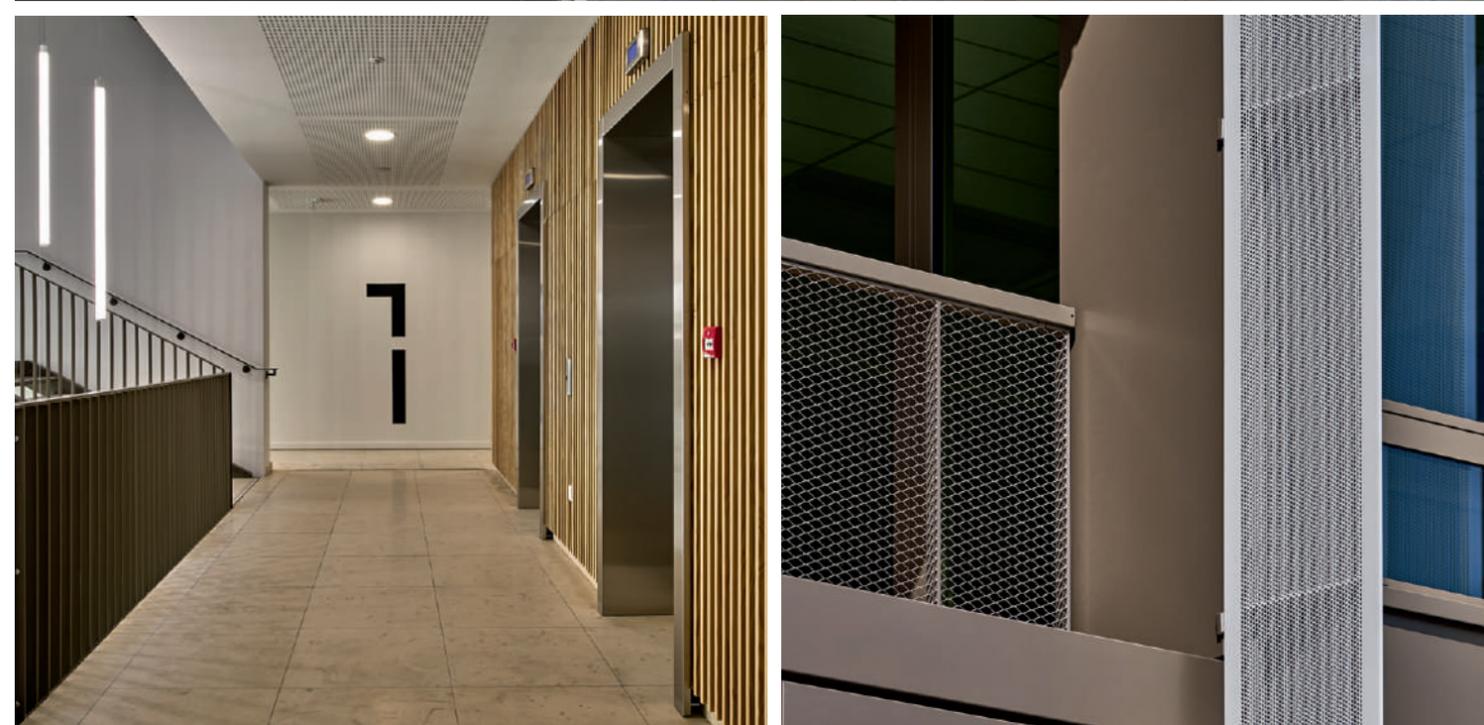
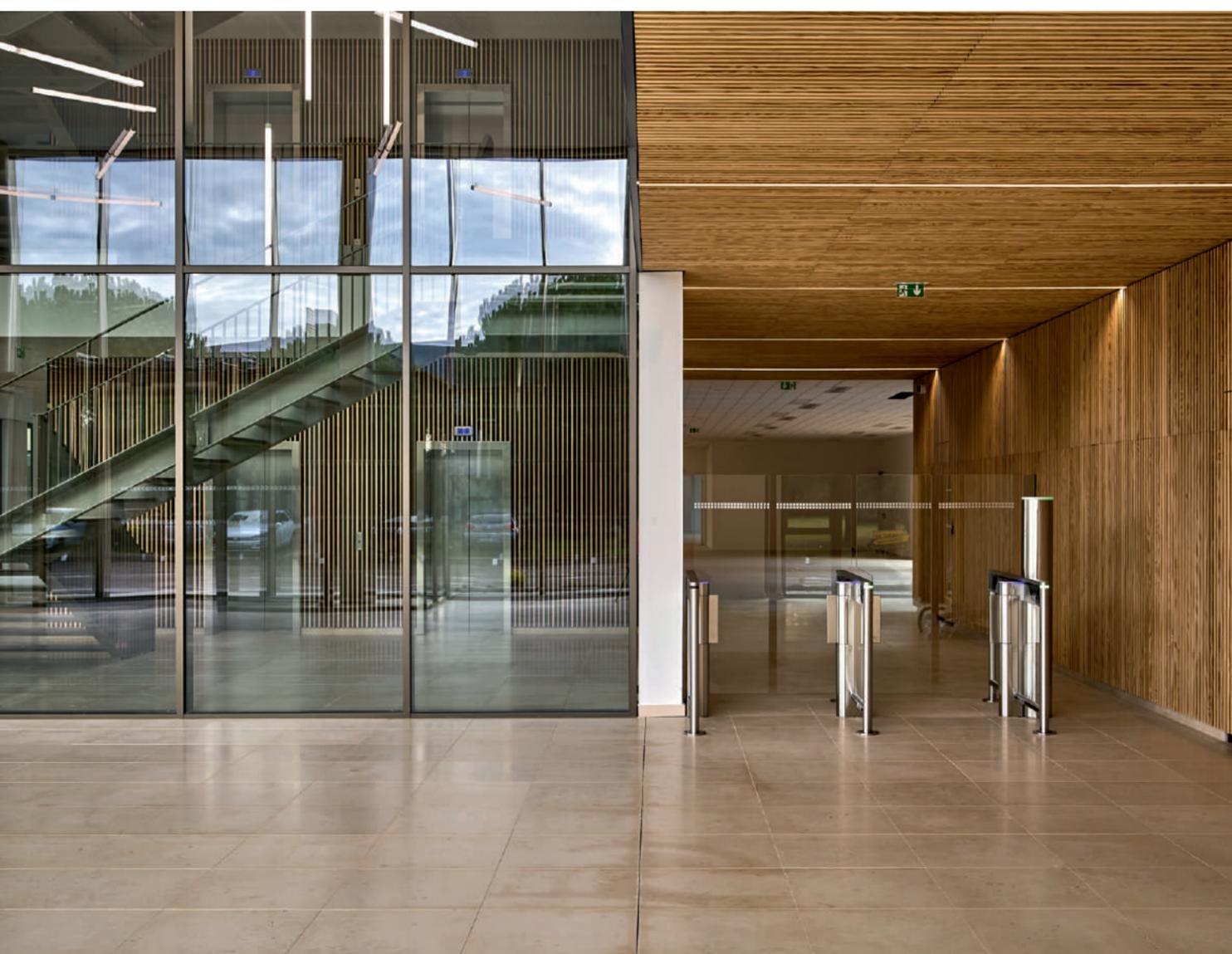


DE CARRELAGE DANS VESTIAIRES ET 34 M² DANS LE LOCAL ORDURES MÉNAGÈRES

22 M²



DE CAILLEBOTTIS EN RÉEMPLOI SUR LE SOL DES LOCAUX TECHNIQUES





CERTIFICATIONS

- BREEAM Very Good
- HQE Exceptionnel
- RT 2012 - 30 %
- BiodiverCity Performant
- WiredScore Gold
- Ready 2 Services

**15 000 M²
DE SURFACE PLANCHER**

**2 500 M² DE TOITURE
VÉGÉTALISÉE BROWN ROOF**

**5 500 M² D'ESPACE VERT
DE PLEINE TERRE**

1 ROOFTOP DE 450 M²

18 MOIS DE TRAVAUX

726 COLLABORATEURS

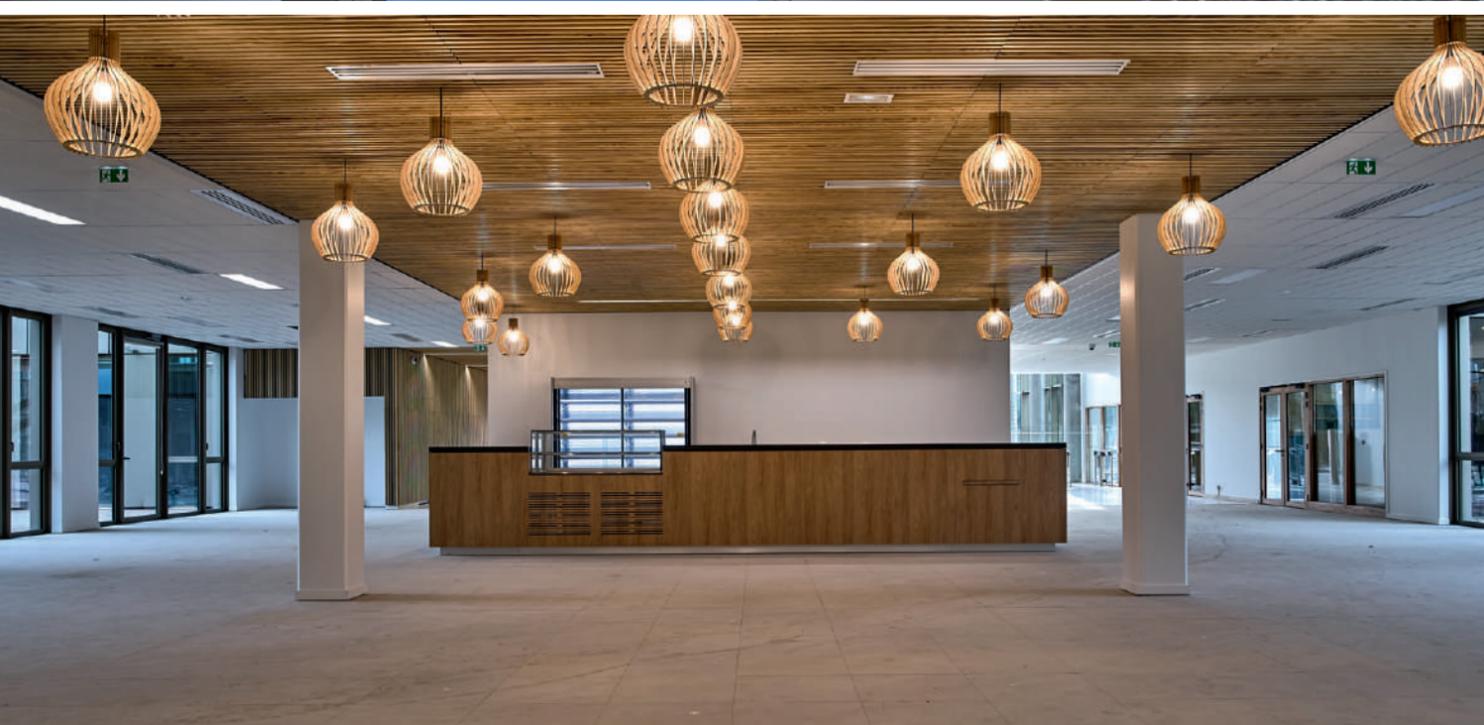
1 RESTAURANT D'ENTREPRISE

1 CAFÉTÉRIA

1 AUDITORIUM DE 120 PLACES

**1 PARKING EN SILO SUR
3 NIVEAUX OFFRANT
468 PLACES ET 41 PLACES
EXTERIEURES**

1 ÉCOLOGUE MANDATÉ





Référence de l'immobilier neuf, Cogedim conçoit de nombreuses réalisations à l'identité architecturale affirmée et propose un ensemble complet de solutions et de services à ses clients, tout en répondant aux besoins des collectivités. La relation client, la qualité, la personnalisation et l'engagement environnemental constituent la signature de la marque. Présent dans les principales métropoles et villes françaises, Cogedim a été élu Service Client de l'Année ces 5 dernières années dans la catégorie «Promotion immobilière». En 2021, le promoteur a pris 10 engagements en matière de santé, de bien-être et d'éco-responsabilité pour répondre aux nouvelles attentes de ses clients. Cogedim est une marque du Groupe Altea.



Depuis plus de 100 ans, le Groupe Groupama, fonde son action sur des valeurs humanistes intemporelles pour permettre au plus grand nombre de construire leur vie en confiance. Il s'appuie sur des communautés d'entraide, humaines, proches, optimistes et responsables. Le Groupe Groupama, l'un des premiers groupes d'assurance mutualistes en France, développe ses activités d'assurance, et de services dans dix pays. Le groupe compte 12 millions de sociétaires et clients et 31 000 collaborateurs à travers le monde, avec un chiffre d'affaires annuel de 15,5 milliards d'euros. Retrouvez toute l'actualité du Groupe Groupama sur son site internet (www.groupama.com) et sur son compte Twitter (@GroupeGroupama).

Atream

Créée en 2008, Atream est une société de gestion indépendante spécialisée dans la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (OPCI, SCPI, FIA). Forte d'une équipe de plus de 55 experts de l'investissement immobilier et du Private Equity, Atream identifie et développe à la fois des solutions sur-mesure pour les investisseurs institutionnels et des solutions collectives patrimoniales à destination des investisseurs privés. Depuis 14 ans maintenant, Atream a développé une expertise reconnue sur les actifs adossés au secteur du Tourisme en accompagnant de grands exploitants, notamment Accor, Mama Shelter, Pierre & Vacances, Center Parcs et Club Med. Dès 2011, Atream a fait le choix de diversifier son offre en investissant également dans les secteurs tertiaire, résidentiel puis viticole en pleine croissance. Atream gère et conseille aujourd'hui près de 4 milliards d'euros d'encours, soit plus de 300 actifs implantés dans 4 pays européens (France, Allemagne, Pays-Bas, Belgique). Atream est agréée AMF et AIFM pour ses activités de gestion de portefeuille immobilier et de capital investissement, et est membre de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Atream développe une vision engagée de l'investissement et de la gestion et est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI).



Fondée il y a près de 35 ans par Hubert Godet, l'agence d'architecture Hubert Godet Architectes conçoit et réalise d'importants projets sur le territoire français. Pour faire perdurer cette longue et belle expérience, Hubert Godet s'est associé à trois piliers de l'agence, Jessica Defranco, Frédéric Didier et Elodie Vuarchet, qui travaillent depuis plus de quinze ans au développement des projets. Qu'il s'agisse de bâtiments tertiaires, d'hôtels, de résidences pour étudiants, de logements, HGA répond avec efficacité aux ambitions de ses commanditaires en alliant une analyse sensible du contexte, une démarche rationnelle et une grande rigueur dans la réalisation des détails.

Crédits photographiques : [ATELIER] CAUMES, Antoine Doyen, Vincent Colin, Patrick Sordaillet, Dorian Prost.

Rédaction : Nicolas Léviaux

Conception et Réalisation graphique : Benjamin Lourenço

