

Dossier thématique



Quatre visions du futur du bureau aux côtés d'ALTAREA COGEDIM

Emplacement D130 / Salle Passy
6, 7 et 8 décembre 2017
PALAIS DES CONGRES –
PORTE MAILLOT – PARIS



« C'est avec nos **convictions en immobilier d'entreprise** que nous imaginons aujourd'hui le **futur du bureau**. Toutes nos réalisations témoignent de notre capacité à imaginer le bureau de demain et à conférer plus de **confort et plus de bien-être** aux salariés afin d'offrir toutes les conditions de la réussite aux entreprises qui nous font confiance. »

Stéphane THEURIAU, Président du Directoire de Cogedim

SIMI 2017 - Les convictions bureau du groupe Altarea Cogedim

54 projets en France

850 000m² de surface



Aujourd'hui, pour Altarea Cogedim, la programmation et la construction d'un nouvel ensemble immobilier tertiaire impliquent une réflexion sur l'évolution des modes de travail et leurs impacts sur les organisations spatiales, architecturales, humaines.

Pour son retour au SIMI, salon dédié aux professionnels de l'immobilier d'entreprise, Altarea Cogedim a choisi de mettre en avant 4 points de vues sur l'immobilier de bureau rattachés aux projets phares qui seront présentés sur le salon.

L'usage et l'évolution permanente des technologies d'information, de communication, en milieu professionnel comme dans la sphère privée, le développement du *home office* (travail à la maison), du télétravail (travail hors site), la dématérialisation ont un réel impact sur la manière dont les acteurs imaginent le futur du bureau.

Face à ces évolutions, **Altarea Cogedim imagine des bureaux qui favorisent, d'une part, la productivité des équipes, avec plus d'interactivité entre les personnes et plus de relations entre les espaces et d'autre part, le confort et le bien-être des salariés, en tant qu'utilisateurs de leur lieu de travail.**

Pour Altarea Cogedim, il ne s'agit plus de construire « des bureaux » mais de concevoir des surfaces et des enveloppes capables **d'abriter différentes organisations et différentes typologies d'occupation de l'espace dans le temps.** Mais, quelle que soit l'organisation conjoncturelle des équipes et les organigrammes, quelles que soient les divisions éventuelles, le bâtiment en lui-même doit conserver sa lisibilité et ses qualités d'usages pour les salariés, et présenter des facilités d'exploitation pour sortir de la monovalence qui était encore jusqu'il y a peu la sienne.



Le savoir-faire d'un opérateur multi-métier au modèle intégré

Référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise, Altarea Cogedim a développé un modèle unique lui permettant d'agir sur ce marché de manière très significative.

À la fois, investisseur moyen terme en direct ou à travers AltaFund, promoteur et prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels, il est présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière en Bureau.

Conscient de l'évolution des attentes et des usages, Altarea Cogedim développe depuis plus de 20 ans, aux côtés de ses partenaires architectes, des solutions créatives au service de la performance des entreprises et du bien-être de leurs collaborateurs.

Le Groupe détient ainsi une position extrêmement forte sur les projets "clé-en-main" utilisateurs, pour des projets neufs ou des restructurations créatives.

Premier investisseur-promoteur en immobilier d'entreprise en Île-de-France, le Groupe développait fin juin 2017, 54 projets en France, soit plus de 850 000 m² de surface pour une valeur de marché estimée à 4,6 milliards d'euros.

Point de vue - Utilisateur

Bridge : l'humain au cœur de l'entreprise

Entretien avec **EMMANUEL LAGRANGE**, DIRECTEUR DE PROJET IMMOBILIER, ORANGE

Orange a choisi Bridge, à Issy-les-Moulineaux, pour installer son futur siège social. Un lieu emblématique et inédit, exact point de jonction entre la vision du bureau de demain d'Altarea Cogedim et la culture d'Orange, opérateur de télécommunications majeur à l'échelle mondiale.

“Le programme Bridge est pour nous une évidence. Nous avons prévu de changer de siège, et Bridge a été un accélérateur de décisions. Ce projet répond parfaitement à notre volonté de transformation et de changement matérialisée par notre plan « Essentiels2020 » qui prône une entreprise digitale en plaçant l'humain au cœur de l'organisation, « human inside ». Avec Bridge, nous passerons d'une architecture verticale (la tour ODS, rue Olivier-de-Serres à Paris) à des «espaces de créativité» horizontaux. Ce projet sera le symbole de nos nouvelles façons de travailler, et Bridge constituera pour nous la « maison commune » des salariés d'Orange. Ainsi, il abritera le Campus de formation des managers, et deviendra le carrefour des rencontres des 29 pays où nous sommes implantés. Par ailleurs, les salariés seront associés aux différentes étapes pour co-construire leur nouvel environnement de travail comprenant la halle Eiffel.”



© CHRISTOPHEBOLUZE

BRIDGE en chiffres

56 000 m²
de bureaux sur 8 étages,

1 500 m²
de jardins, 100 000 m² de terrain,

3 000
utilisateurs

“L'OUVRAGE ILLUSTRE PARFAITEMENT LES BUREAUX DU FUTUR SELON ALTAREA COGEDIM.” —



Découvrir le projet en vidéo

JEAN-PAUL
VIGUIER
PONT D'ISSY
ISSY-LES-MOULINEAUX

Point de vue - Designer

Boréal : le bien-être au travail

Entretien avec JEAN-PHILLIPE NUEL, ARCHITECTE D'INTÉRIEUR - DESIGNER

Ce bâtiment dessiné par l'agence d'architecture SCAU, en partenariat avec le designer d'intérieur Jean-Philippe Nuel, incarne un bâtiment tertiaire écoresponsable de premier plan, disposant d'une certification environnementale ambitieuse et d'une performance énergétique élevée.



BORÉAL en chiffres

15 500 m²

de surface utile dont 11 900 m² de bureaux et 3 600 m² de services

1 000 m²

de panneaux photovoltaïques dont la production est consommée sur le site

100%

des postes de travail en premier jour

“LE PLUS GRAND BATIMENT TERTIAIRE BEPOS DE LA METROPOLE DE LYON”



« Nous avons abordé ce projet avec l'ambition de faire un lieu à vivre, capable de créer du lien, de la sociabilité et du bien-être pour ses utilisateurs. La présence de la "Nature" en tant que concept est au cœur de la démarche. Cette présence s'exprime par l'apport de la lumière naturelle, le travail sur des formes souples et organiques, le choix des matériaux et la palette chromatique et les dégradés de verts viennent ponctuer une gamme naturelle et douce. À ce titre, le socle du bâtiment est emblématique du projet. Il a été conçu comme un paysage habité avec des effets de plans successifs et une fluidité des formes qui évoquent la nature plutôt qu'un univers urbain. L'ensemble du bâtiment doit exprimer un univers où nature, innovation, bien-être et respect de l'environnement s'harmonisent, sans s'affronter, pour créer une identité unique en phase avec les valeurs de la société Boehringer Ingelheim. »



Découvrir le projet en vidéo



Point de vue - Architecte

ERIA : la flexibilité des espaces de travail

Entretien avec **CHRISTIAN DE PORTZAMPARC**, ARCHITECTE

Situé dans le quartier Bellini à Puteaux sur le boulevard circulaire de Paris - La Défense, l'ensemble « ERIA » a été dessiné par l'agence 2Portzamparc. Cet immeuble bénéficiera d'une double certification environnementale (HQE® " Excellent " et BREEAM® " Excellent "), ainsi que d'une double labellisation Well Silver Core and Shell et Effinergie+.



Aujourd'hui les besoins des entreprises évoluent très vite et il est important de pouvoir modifier les espaces de travail pour réinterpréter les besoins de chacun. Le projet ERIA incarne une vision du bureau de demain et des nouveaux modes de travail à travers sa grande flexibilité. Nous avons fait le choix d'une forme assez découpée avec un noyau de circulation et trois branches, comme des pétales, permettant des possibilités d'aménagement de bureaux multiples et variés. L'immeuble proposera des plateaux spacieux de 1 700 mètres carrés, triplement exposés et de 18 mètres de profondeur, permettant ainsi une grande modularité des espaces de travail. Que ce soit en coworking, pour des bureaux fermés, des salles de réunions, des open-spaces... toutes les formes de travail sont envisageables. Cette découpe si particulière et la transparence des façades permettent de capter un maximum de lumière et d'offrir une vue imprenable sur Paris pour le plaisir et le bien-être des occupants. La naturalité n'a pas été oubliée, chaque prolongement des circulations d'étages abouti sur des terrasses plantées ou sur le jardin. Enfin le rez-de-chaussée de l'immeuble accueille des fonctions diverses, auditorium, hall d'accueil, mais aussi commerces dans le prolongement de l'espace public.



ERIA, en chiffres

26000 m²
de bureaux sur 13 étages

1700 m²
de plateaux triplement exposés

2020
date de livraison

L'OUVRAGE VISE des certifications environnementales et énergétiques de niveau élevés et une labellisation sur le bien-être

Point de vue - Promoteur

La RSE, au cœur du bureau de demain

Entretien avec **NATHALIE BARDIN**, DIRECTRICE DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES, DE LA COMMUNICATION ET DE LA RSE

Refondée l'an dernier, la démarche RSE transverse au Groupe, « Tous engagés ! », repose sur trois axes principaux : le partenariat avec les Villes, l'accompagnement des Clients, le développement des Talents. Une démarche déployée aujourd'hui dans tous les métiers pour que le Groupe prenne la place qui lui incombe dans la réussite des transitions écologique, sociale et sociétale actuelles.



Démarche RSE en chiffres

1600

salariés et 24 000 emplois supportés en France (directs, indirects, induits)

100 %

De nos bureaux certifiés au moins NF HQE « Excellent ou BREEAM very Good

400 000m²

en cours de certification Well à fin 2016



« Du Comex au collaborateur, l'ensemble de la chaîne de valeur d'une entreprise doit être engagée dans la démarche RSE. Bien-être, nouveaux modes de travail, impact sur l'environnement... sont quelques-uns des nouveaux drivers des entreprises soucieuses d'intégrer les préoccupations sociales et environnementales à leurs activités économiques. Une stratégie RSE est une stratégie qui doit être à la hauteur des enjeux qui sont les nôtres. Au-delà d'actions très concrètes sur lesquelles l'entreprise va s'engager, la RSE est d'abord un état d'esprit. Au sein de l'entreprise, il doit être partagé par tout le monde. Si on a une prise de conscience de nos responsabilités collectives, en conséquence notre façon individuelle d'exercer nos métiers change. De la RSE à l'ISR : la montée en puissance des préoccupations sociales et environnementales doivent être aujourd'hui intégrées au développement commercial des entreprises. »



Découvrir la démarche RSE en vidéo

Nathalie BARDIN, Directrice Relations institutionnelles, Communication et RSE
Eléonore DEVAUD, Directrice RSE



BOBIGNY : présentation du projet mixte de 100 000m²
Mercredi 6 décembre de 11h15 à 11h45

Intervention de Yannick OLLIVIER, DR Grandes Affaires
 Altarea Cogedim
 Présence de S. de PAOLI, maire de BOBIGNY et de
 Diane GOBILLARD, architecte (TVK)

PONT d'ISSY/BRIDGE : présentation du projet Bridge avec Orange
Jeudi 7 décembre de 17h à 17h30

Intervention de Jean-Frédéric HEINRY, Directeur général
 Promotion IE France
 Présence de Bertrand JASSON, Directeur de l'Immobilier
 Orange

Inventons la METROPOLE : deux projets urbains audacieux
Jeudi 7 décembre de 14h00 à 14h30

Intervention d'Olivier BUCAILLE, DG Grands projets
 Cogedim
 Présence de Pierre-Alain TREVELO, architecte et
 d'Edouard FRANCOIS, Maison Edouard François

**BOREAL : au service de BOEHRINGER INGELHEIM, un immeuble
 sur mesure**

Vendredi 8 décembre 10h30 à 11h00

Intervention de J.Y. RAIMOND, DG IE Régions Altarea
 Cogedim
 Présence de JP. NUEL, Architecte d'intérieur, designer et de
 L. DELAMAIN et de M. BARBIER (SCAU)

ALTAREA COGEDIM est parrain du cycle de conférences RSE

Descriptif du cycle

La RSE s'invite dans les Comex. De plus en plus d'entreprises font de la Responsabilité Sociétale et Environnementale un axe stratégique et un levier de performance. Que recouvrent exactement les facettes de la RSE dans l'industrie immobilière ? Quelles sont les stratégies mises en place par les acteurs immobiliers ? Ce nouveau cycle de conférences doit permettre de pouvoir réinventer la façon de concevoir les projets immobiliers de demain.

Intervenants

Jean-Frédéric Heiny, Directeur général Promotion IE France
 Jean Mas, Architecte associé chez Ateliers 2/3/4/
 Franklin Azzi, Architecte chez Franklin Azzi Architecture
 Sébastien Duprat, Directeur général, Cycle Up

Thème de notre conférence

Economie circulaire, la vision de l'industrie immobilière. Comment penser l'économie de ressources dans la construction de la ville ? Deux architectes de renom et le promoteur Altarea Cogedim évoqueront les grandes restructurations en cours en Ile-de-France, et leurs enjeux en matière de confort, d'usage, de performance, de RSE... La société innovante Cycle Up complètera l'approche en présentant les enjeux du réemploi.

Date & Lieu

Le 7 décembre 2017 de 11h30 à 13h
Salle 252 A - Niveau 2 du Palais des Congrès

Conférences & interventions

Intervention de THIBAUT LAUPRETRE, DG Projets transverses Altarea Cogedim
 (forum BTC organisé par ARP-Astrance)

Thème de la conférence

L'immobilier, constitutif de la ville, a un rôle central à jouer dans la démarche inclusive.

Comment les enjeux économiques, sociaux, culturels et environnementaux sont-ils pris en compte dans les projets immobiliers ? Des acteurs de l'immobilier et des utilisateurs nous livreront leurs démarches et premières réalisations.

Date & Lieu

Le 7 décembre 2017 de 15h00 à 16h30, salle 341 - Niveau 3 du Palais des Congrès

Intervention de NATHALIE BARDIN, Directrice RI, Communication, RSE Altarea
 Cogedim (table ronde du SIMI)

Thème de la conférence

Du Comex au collaborateur : pourquoi toute la chaîne de valeur de l'immobilier s'engage-t-elle dans la RSE ? Comment cela se transpose-t-il dans l'immeuble et dans la fabrique de la ville ? La RSE et ses impacts sur la performance des entreprises. Dans une économie servicielle, la question de l'attraction et de la rétention des talents devient stratégique. Comment l'immeuble devient un levier pour son utilisateur et non une charge ? Les projets immobiliers face aux défis de la RSE : comment les opérateurs transposent-ils dans leurs projets les évolutions des usages des entreprises comme des particuliers ?

Date & Lieu

Le 6 décembre 2017 de 14h00 à 15h30, salle 252 A - Niveau 2 du Palais des Congrès

