

M-Cube, vers une économie circulaire

En janvier 2020, GDG a acquis un immeuble de 2 900 m² pour un projet de démolition d'une ancienne imprimerie et de la construction d'un bâtiment neuf.



Modulaire et mixte, cet ensemble immobilier d'une surface de 11 135 m², dédié à l'activité professionnelle, se déploiera sur 10 niveaux (dont un rez-de-jardin avec un niveau de stationnement en infrastructure). Le programme comprend des locaux d'activités jusqu'au 2^{ème} étage et des bureaux du 3^{ème} au 8^{ème} étage (dont la surface est de 7 030 m²).

Objet polyvalent, **M-Cube** a la capacité de proposer une offre large de services premium et sur-mesure, offrant bien-être et performance. En adéquation avec les nouveaux usages sur les lieux de travail, il rompt avec l'ère de la mono-fonctionnalité et démontre que désormais, immobilier peut se conjuguer avec mutabilité.

Au cœur de ce projet, la démarche du groupe GDG a été de signer une charte pour l'économie circulaire avec **Plaine Commune**, dans le cadre de son ambitieux projet de Métabolisme urbain et son nouveau modèle d'aménagement du territoire.

GDG œuvre ainsi pour le déploiement d'une démarche de réemploi fortement engagée : 1% du montant de la construction sera en effet investi dans l'achat de produits issus du réemploi et/ou de la réutilisation.

Avec ce projet pilote, GDG s'est attaché à valoriser les matériaux et équipements existants pouvant être récupérés, réutilisés et valorisés.

Aujourd'hui, le groupe a rassemblé d'innombrables ressources pour les intégrer au bâti neuf :

- Une couche de forme à base de ballasts concassés,
- Une Centrale de Traitement d'Air et plusieurs milliers de m² de faux planchers,
- Des dalles de lest pour les terrasses (50 m²),
- De la terre végétalisée (50 m³),
- 157 luminaires réemployés dans le parking,
- 10 vidoirs, des ferme portes et des chemins de câbles,
- Une base vie dont les aménagements sont majoritairement du mobilier de réemploi.

Sur le bâti existant, la démarche a été d'établir une estimation de la valeur financière que ces objets représentaient soit 20 000 €.

Sur la construction neuve, le montant total des travaux s'élève à 22 M € avec pour objectif de valoriser 220 000 € de matériaux quantifiés achetés, mis en œuvre ou estimés.

Dans cet objectif d'exemplarité carbone, GDG a commencé à quantifier la quantité de CO2 évité, sur certains postes impactants du bâtiment :

- 9 600 kg eq CO2 pour la couche de forme à base de ballasts concassés
- 1 500 kg eq CO2 pour le contreplaqué déclassé
- 18 700 kg eq CO2 pour les luminaires SS1 et RDJ
- 34 500 kg eq CO2 pour la CTA

Enfin, dans cette dynamique d'excellence environnementale, M-Cube a obtenu les certifications et labels :

- HQE BATIMENT DURABLE niveau Excellent,
- BREEAM niveau Excellent,
- WIREDSCORE à un niveau GOLD
- E+C-



DATE D'ACQUISITION

Janvier 2020

SURFACE

11 135 m²

ADRESSE

15, rue Francis de Pressensé
93 200 Saint-Denis

INVESTISSEUR-DÉVELOPPEUR

GDG INVESTISSEMENTS

CO-DÉVELOPPEMENT

OSAE-PARTNERS

ARCHITECTE

Squad Architectes

LIVRAISON

2ème semestre 2023

À propos de GDG Investissements

Créé en 2007, GDG INVESTISSEMENTS est un développeur-investisseur indépendant, spécialisé dans les restructurations complexes de bâtiments obsolètes, principalement tertiaires, à Paris/1ère couronne. Fondé par Rémi GASTON-DREYFUS qui s'appuie sur une équipe fonctionnant en task force, GDG INVESTISSEMENTS imagine des solutions innovantes sur mesure, environnementalement engagées et adaptées aux nouveaux modes de vie, de travail et d'enseignement. Repensés, les immeubles sont vendus à des investisseurs ou à leurs utilisateurs.