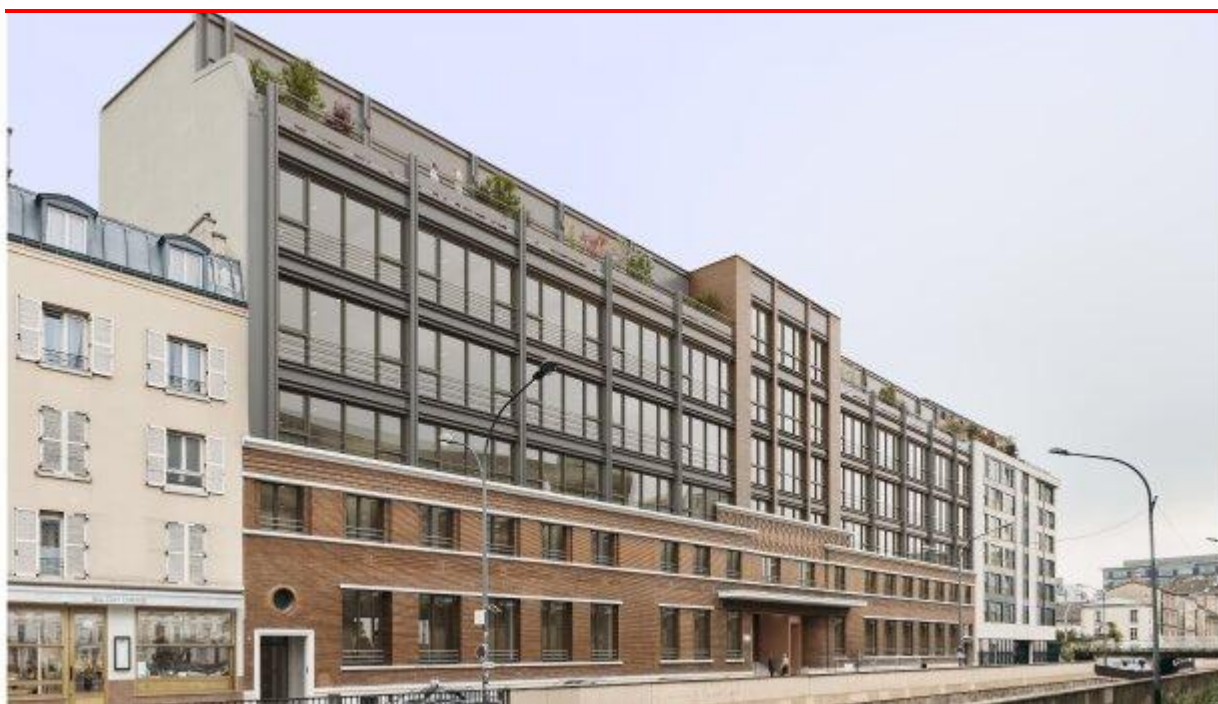


JUIN 2024

DOSSIER DE PRESSE

LA BRANCHE CONSTRUCTION D'EIFFAGE ACHÈVE SON FUTUR SIÈGE ÎLE-DE-FRANCE

Un bâtiment démonstrateur aux portes de Paris



Hines

SOMMAIRE

PARTIE 1

Un nouveau siège Île-de-France à la hauteur des ambitions de la branche Construction du Groupe

Un projet d'entreprise structurant
Saint-Ouen-sur-Seine, une ville en plein renouveau
Les grandes étapes et chiffres clés

PARTIE 2

Un démonstrateur du savoir-faire Eiffage en matière de construction durable et bas carbone

L'économie de la matière
Une production et une consommation d'énergie vertueuses
Réemploi, recyclage et surcyclage

PARTIE 3

Un campus flexible doté de nombreux services

Des espaces modulables propices à la collaboration et à la créativité
Un lieu de travail et de vie

UN NOUVEAU SIÈGE ÎLE-DE-FRANCE À LA HAUTEUR DES AMBITIONS DE LA BRANCHE CONSTRUCTION

Un projet d'entreprise structurant : le rassemblement des équipes d'Île-de-France d'Eiffage Construction, Eiffage Aménagement et Eiffage Immobilier

Situé à Saint-Ouen-sur-Seine au 97-101 boulevard Victor Hugo, l'ancienne distillerie Ricqlès deviendra bientôt le siège Île-de-France de la branche Construction d'Eiffage et accueillera, à terme, 630 collaborateurs d'Eiffage Construction, Eiffage Immobilier et Eiffage Aménagement.

Le projet représente une étape importante pour la branche du groupe Eiffage et répond à plusieurs objectifs :

- **Renforcer son modèle unique de constructeur-promoteur-aménageur** : en regroupant les expertises et en mutualisant les ressources, ce nouveau site permettra de satisfaire de manière encore plus performante les besoins des clients.
- **Proposer un nouvel environnement de travail performant, convivial et dynamique** propice à l'innovation, en favorisant les échanges d'idées et la création de nouvelles synergies.
- **Construire un démonstrateur du savoir-faire d'Eiffage** : alliant les plus hauts standards environnementaux, techniques et de confort, le futur siège s'inscrit pleinement dans la démarche bas carbone et de sobriété énergétique du Groupe. Conforme aux exigences du décret tertiaire, il constitue à la fois un laboratoire d'innovations et une vitrine des expertises du Groupe.

Saint-Ouen-sur-Seine, une ville en plein renouveau

Afin de répondre à sa propre dynamique de développement, Eiffage Construction a choisi de s'installer au cœur de son marché francilien, proche de ses clients et de ses partenaires, dans une ville qui se réinvente : Saint-Ouen-sur-Seine.

Le site du futur siège des équipes d'Île-de-France d'Eiffage Construction occupe ainsi une place de choix **au cœur d'un pôle tertiaire en plein développement** au carrefour des Docks, du quartier Victor Hugo et de Clichy-Batignolles.

L'excellente desserte en transports en commun de la ville (ligne 14, RER C, tramway T1, nombreuses lignes de bus, etc.) permet de rejoindre facilement le centre de Paris et les communes alentour.

Les collaborateurs profiteront par ailleurs d'un **cadre de vie agréable**, avec de nombreux espaces verts et des commerces de proximité.



« Avec le projet de « la Distillerie » à Saint-Ouen-sur-Seine, Saguez&Partners participe à dessiner le visage du futur Île-de-France d'Eiffage Construction : ouvert sur son quartier comme sur le monde. L'enjeu est de faire comprendre aux usagers (collaborateurs, clients, élus, partenaires...) du futur siège Île-de-France, la dimension fédératrice d'Eiffage sur l'ensemble des métiers de l'immobilier et de la construction. »

Thibault Saguez, Directeur Général Saguez&Partners

Les grandes étapes et chiffres clés du projet



Le projet, d'une surface de plancher totale de 14 000 m² environ, se compose de **deux bâtiments reliés par un rez-de-jardin**. Seule la façade en briques rouges de 1938 sur le boulevard Victor Hugo a été conservée, conférant une identité forte au bâtiment qui bénéficie d'une double adresse et de la possibilité de deux halls d'entrée distincts.

« Notre projet s'inscrit dans l'héritage du patrimoine industriel et architectural audonien tout en se tournant vers une architecture emprunte de modernité. La Distillerie est un immeuble tertiaire contemporain, confortable, résolument tourné vers les nouveaux usages et les nouvelles formes de travail. Témoin de l'histoire du lieu, la façade en briques située boulevard Victor Hugo a été conservée et intégrée au nouveau projet. La mise en valeur de cette façade patrimoniale existante et son extension respectueuse ont été travaillées dans un langage industriel fait de métal et de verre. Elles apportent une lumière généreuse aux plateaux de bureaux. Point de repère sur le boulevard Victor Hugo, jalon dans le paysage urbain de Saint-Ouen, l'immeuble se démarque ainsi des constructions environnantes. Le projet s'inscrit dans une démarche bas carbone exemplaire. »

Frédéric Bourstin, Président B&B Architectes

Les chiffres clés

- **1 500 m²** de terrasses et espaces verts accessibles dont un roof top de 800 m² en cœur d'îlot
- **13 580 m²** de surface utile brute locative (SUBL)
- **100** places de parking électriques
- **100** places réservées aux vélos et 20 aux trottinettes
- Immeuble neuf : 0 artificialisation nette
- De grands plateaux supérieurs à 2 000 m² entièrement modulables

Les dates clés

- **2022** : signature de la VEFA et début des travaux
 - **Octobre 2024** : fin des travaux et livraison
 - **Novembre 2024** : début de l'emménagement des collaborateurs Eiffage
-

DÉMONSTRATEUR DU SAVOIR-FAIRE EIFFAGE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION DURABLE ET BAS CARBONE

Le nouveau siège des équipes Île-de-France de la branche Construction est le fruit d'un cahier des charges ambitieux et de la volonté de démontrer la possibilité d'aller au-delà des solutions les plus évidentes en matière de construction durable et bas carbone :

- Le bâtiment est peu compact avec un fort développé de façades qui résulte de la forme de la parcelle et des règles de constructibilité associée.
- L'utilisation de panneaux photovoltaïques et de structures bois a été écartée.
- Le projet vise l'obtention de plusieurs certifications et labels :



Cette démarche s'est concentrée sur cinq axes de travail :

- La frugalité
- L'énergie
- Le réemploi et le surcyclage
- Le choix des matériaux
- Le design bas carbone

La conception bas carbone de l'ouvrage a permis de réaliser un gain carbone de plus de 30% par rapport aux émissions liées à la construction traditionnelle, correspondant à 429g eq CO₂/m² économisés, soit l'équivalent de 6 000 000 Kgeq CO₂ économisés.

L'économie de la matière

Parce que la première économie de carbone est l'économie de matière, une attention particulière a été portée au choix du juste matériau placé au bon endroit. Il a par exemple été décidé :

- La mise en place de stores manuels
- L'absence de faux planchers, permettant de réduire le poids du bâtiment et le pas d'étage
- L'équarrissage raisonné du béton, avec l'utilisation d'un minimum de béton, positionné à des endroits stratégiques

D'autres actions non valorisables à ce stade dans les certifications participent également à rendre ce bâtiment vertueux :

- Une expérience digitale simplifiée, nomade et pérenne en concentrant les sources d'intelligence sur le téléphone et l'ordinateur portables, évitant ainsi la multiplication des dispositifs tels que les tablettes dans le bâtiment.
-

-
- Le passage à une expérience bureautique full wifi et soft phonie, qui permet de faire une économie de 70 kms de câbles sur l'ensemble du campus et améliore le parcours utilisateur.
 - Le choix d'un plafond rayonnant avec un bilan carbone inférieur de 40 % par rapport à un plafond rayonnant traditionnel.
 - L'anticipation des travaux preneurs pour éviter les reprises ultérieures.
 - Le choix d'un aménagement preneur valorisant le réemploi, avec des benches de bureaux surcyclés et des cloisons de sanitaires composées à plus de 80 % de matériaux réemployés.

Une production et une consommation d'énergie vertueuses

Le nouveau campus Île-de-France de la branche Construction sera aussi particulièrement performant et à la pointe au niveau énergétique en utilisant :

- Un champ de 23 sondes forées à 150m de profondeur qui alimentera un circuit fermé. 80 % des apports chauds et froids seront réalisés par cette géothermie.
- Une thermo-frigo-pompe qui permet de répondre simultanément aux besoins en chaud et en froid, notamment en intersaison. Son surplus d'énergie sera restitué au sol, contribuant à lutter contre les îlots de chaleur urbains.
- Des pompes à chaleur (PAC) air-eau en toiture pour compléter le système de production d'énergie, garantissant une performance optimale tout au long de l'année.
- Le géocooling : la température de l'eau circulant dans les panneaux rayonnants sera régulée en fonction de la température du sol, assurant une fraîcheur agréable en été de manière écologique.
- Une gestion précise et dynamique de la production d'énergie, garantie d'un niveau de confort constant, sans gaspillage.

Cette stratégie permettra une réduction des consommations d'énergie pour le chaud et le froid de 41 % par rapport au chauffage urbain.

Réemploi, recyclage et surcyclage

30 à 40 % de surcyclage du mobilier

Le projet a été développé avec une double comptabilité financière et carbone. L'ensemble des matériaux a été choisi au regard du juste équilibre entre qualité, poids carbone et esthétique. L'ancien mobilier a permis de donner une nouvelle vie à des pièces existantes. Le savoir-faire des artisans de Plaine Commune a été valorisé en intégrant des meubles d'antiquaire dans les espaces communs : chaises de bistrot parisien, canapés de tisanières, tabourets de bar, etc.

Une approche du réemploi systémique permet d'atteindre la quasi-totalité des points "Innovation" proposés par le label BBKA bâtiment bas carbone.

Trois leviers du réemploi ont été actionnés :

- **La réutilisation des matériaux issus de la démolition** : 90 % du poids initial du bâtiment a pu être réemployé et/ou recyclé grâce à une déconstruction sélective réalisée en partie avec l'association Réavie dédiée au réemploi. Tous les matériaux susceptibles d'être réutilisés (portes, châssis, meubles existants, briques, métal, etc.) ont été sélectionnés sur site et hors site. La majorité des matériaux issus de la démolition ont été concassés et revalorisés dans une filière de recyclage pour être utilisés dans d'autres projets, à l'extérieur de l'opération.
- **Le recyclage** : les matériaux non réemployables ont été recyclés dans des filières spécialisées.
- **Le surcyclage** : certains matériaux ont été transformés et upcyclés pour leur donner une nouvelle vie, illustrant la créativité et le savoir-faire d'Eiffage Construction en matière d'économie circulaire. Ainsi :
 - Le parquet du hall d'entrée du futur siège se compose d'un bois provenant de chênes centenaires français, victimes de fortes tempêtes. En le choisissant pour habiller son siège, Eiffage Construction contribue à préserver les ressources naturelles et à valoriser le patrimoine forestier français.
 - Les locaux de ménage, de petites pièces fermées, ont été entièrement construits avec des surplus de chantier.
 - Les façades des sanitaires représentent une première en France en matière de réemploi : seuls les parements extérieurs sont neufs, les matériaux internes étant issus de chantiers précédents.

Le béton bas carbone

Le béton a été exploité là où il travaille avec une part maximale de béton bas carbone : CEM III et CEM IV et H-UKR (béton sans Clinker).

« Réaliser un projet aussi performant en matière de bas carbone en structure béton peut paraître un défi fou. Ces bétons très performants en matière d'économie carbone ont l'inconvénient d'avoir un temps de prise fortement dépendant des aléas climatiques et d'augmenter les délais du chantier. Pour pallier cette contrainte, nous avons fait le choix de la préfabrication et avons ainsi prévu 70 % des bétons résiduels coulés en place avec du CEM III et 30 % en béton traditionnel. Nous avons réalisé 30 % d'économie carbone sur le poste gros œuvre sans dégrader les délais. »

Grégoire Fèvre, directeur opérationnel Eiffage Immobilier

UN CAMPUS FLEXIBLE DOTÉ DE NOMBREUX SERVICES

Des espaces propices à la collaboration et à la créativité

Bien que les bureaux aient connu des évolutions ces dernières années avec la montée en puissance des modes de travail hybrides, ils restent un élément essentiel de la marque employeur.

Parties prenantes du projet, les collaborateurs ont été interrogés pour définir leur nouvel environnement de travail idéal. Ces réflexions collégiales se sont traduites par une rationalisation des parties privatives avec une diminution des bureaux individuels, la multiplication des espaces alternatifs et collaboratifs (3000 m²) ainsi qu'une offre de services autour du parcours utilisateur, inspirée du commerce et de l'hôtellerie.

Les futurs occupants bénéficieront ainsi :

- **D'un auditorium** spacieux et modulable, réalisé avec les anciens fauteuils du Palais de Chaillot, pour accueillir événements, conférences et réunions
- **D'un plateau des projets**, véritable hub collaboratif, où les équipes pourront se réunir pour partager leurs idées et développer des projets innovants
- **D'une bibliothèque**
- **De trois offres de restaurations** différentes
- **D'espaces paysagers** intérieurs et extérieurs : des terrasses, un patio et un jardin accessibles, qui inviteront à la détente et aux échanges informels
- **Un roof top accessible** et connecté au Wifi.



Un lieu de travail et de vie

Afin de faciliter le quotidien des collaborateurs, le bâtiment disposera d'une conciergerie proposant une large gamme de services : pressing, produits de premières nécessité, panier de légumes producteur, colisage.

Les collaborateurs pourront également bénéficier d'une salle de sport et de divertissement de 220 m² au sein du bâtiment ainsi que d'un espace santé avec une salle de consultation et une salle d'allaitement pour accompagner les jeunes mamans qui désirent pouvoir tirer leur lait à la reprise du travail.

« Ce nouvel environnement de travail permet d'avoir non seulement un seul espace à soi, mais aussi de multiples espaces pour tous. Pouvoir utiliser des lieux différents selon les postures de travail et les activités de la journée : se réunir, s'isoler, se rencontrer, partager, prendre une décision rapidement, se détendre... Tous les ingrédients sont réunis pour renforcer la culture de l'entreprise. »

Thibault Saguez, Directeur Général Saguez&Partners

À propos d'Eiffage Aménagement

Eiffage Aménagement est en charge des opérations complexes d'aménagement urbain menées, depuis la conception jusqu'à l'achèvement du projet, par le groupe Eiffage dans toute la France. S'appuyant sur près de 40 ans d'expérience, l'entreprise fédère les acteurs de la ville et accompagne les collectivités locales tant pour la restructuration des cœurs de ville que pour la réalisation de nouveaux quartiers. Elle travaille en collaboration avec des urbanistes, architectes, paysagistes ainsi que des maîtres d'ouvrage et des investisseurs français ou étrangers pour mener à bien ses opérations.

www.eiffage-amenagement.fr

À propos d'Eiffage Immobilier

Eiffage Immobilier, constructeur-promoteur filiale d'Eiffage Construction, est un acteur majeur de l'immobilier développant partout en France une offre diversifiée adaptées aux enjeux de la ville durable et aux nouveaux usages. Eiffage Immobilier s'engage pour le développement d'offres bas carbone articulées autour de domaines d'action variés : matériaux et conception bas carbone, énergies renouvelables et performance énergétique, qualité de vie et éco mobilités.

www.eiffage-immobilier-corporate.fr

À propos d'Eiffage Construction

Eiffage Construction intègre les métiers complémentaires de l'aménagement urbain, la promotion immobilière, la construction, la maintenance et les travaux & services. L'entreprise est fortement implantée en France à travers ses 8 directions régionales, ainsi qu'en Belgique, au Luxembourg, en Suisse et en Pologne. Eiffage Construction a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires de 4,3 milliards d'euros.

www.eiffageconstruction.com
