

Retour d'expérience sur l'obtention du label R2S en phase de conception/construction

25 Janvier 2022

ORIGINE
Nanterre, 92

SBA
SMART BUILDINGS **ALLIANCE**
FOR SMART CITIES



PLANNING

1

Accueil intervenants

2

Retour sur nos engagements actuels et perspectives

3

Des facteurs de succès pour une ambition renforcée ?

4

Conclusion

INTERVENANTS



Benjamin FICQUET

Directeur Property &
Exploitation responsable
Icade Foncière Tertiaire



Dominique THOMASSIN

Directrice d'Opérations
Icade Promotion Tertiaire



Najib GOUAL

Manager Grands Comptes
RE France
Schneider Electric



Xavier GANDOLFO

Ingénieur Travaux
Chef de Projet
Bérin

ORIGINE
Nanterre

Accueil

ICADE
Des lieux où il fait bon vivre

PRÉSENTATION ICADE

**FONCIÈRE TERTIAIRE : Icade, 1^{er} acteur immobilier du Grand Paris**

- Portefeuille au 30/06/2021 : **8,8 Md€ (100%)**
- Taux de rendement du patrimoine (PdG, droit inclus) ⁽¹⁾ : **5,6%**
- Pipeline de développement : **933 M€** (sur près de **130 000 m²**)
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **877 000 m²** de réserves foncières

**FONCIÈRE SANTÉ : Icade, 1^{er} acteur en France**

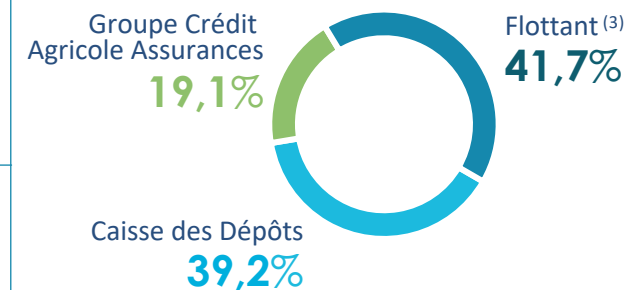
- Portefeuille situé en France et à l'international au 30/06/2021 : **6,0 Md€ (100%)**
- Taux de rendement du patrimoine (droit inclus) ⁽¹⁾ : **5,1%**
- **183** établissements de santé au 30 juin 2021 :
 - **92%** en France, **8%** à l'international
 - **85,5%** court et moyen séjour et **14,5%** long séjour (dont **8,5%** pour l'international)

**PROMOTION : leader national et acteur de référence de la construction bas-carbone**

- Une exposition limitée (moins de **10%** des fonds propres du Groupe ⁽²⁾)
- Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**21** implantations)

Au 30/06/2021

14,8 Md€ de patrimoine
 11,8 Md€ de patrimoine hors droits PdG

**Actionnariat Icade**

Rating **S&P** for Icade & Icade Santé
BBB+, Stable Outlook

⁽¹⁾ Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des surfaces louables

⁽²⁾ Capitaux propres Promotion PdG (avant élimination des titres / capitaux propres consolidés PdG)

⁽³⁾ Dont 4,47% concert Icamap/GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians, 0,71% d'auto-détention et 0,29% pour le fonds commun de placement d'Icade (au 30/06/2021)

LA CONNECTIVITÉ AU CŒUR DE NOTRE RAISON D'ÊTRE

Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.
Telle est notre Raison d'être.



LA DEFENSE - NANTERRE



origine

NOUVELLE NATURE URBAINE

ICADE À NANTERRE SUR LE TERRITOIRE DE PARIS LA DÉFENSE



ORIGINE
PARIS LA DÉFENSE - NANTERRE



LABELS ET CERTIFICATIONS VISÉS & OBTENUS

HQE
 BÂTIMENT
 DURABLE
 EXCELLENT
 (OBTENU)

BREEAM[®]
 OUTSTANDING
 (OBTENU)

NF HQE[®]
 BÂTIMENTS TERTIAIRES
 bâtiment biosourcé

E⁺C⁻
 ÉNERGIE
 POSITIVE &
 RÉDUCTION
 CARBONE
 NIVEAU E3C2 (OBTENU)

BÂTIMENT
BBCA
 BAS CARBONE
 LABEL 2017
 (OBTENU)

BBC
 effinergie
 2017
 (OBTENU)

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL
 LEED GOLD
 USGBC

LABEL
R2S
 READY SERVICES
 ★★★
 (OBTENU)

WIRESCORE PLATINUM 200
WiredScore
 PLATINUM

Ready to
Osmoz
 (OBTENU)

INTERNATIONAL
WELL
 CORE & SHELL

biodiversity
 (OBTENU)





COEUR D'ÎLOT T2



66 454 m² SUBL en 2 corps
de bâtiments T1 et T2 en R+7 et
R+8 communiquant



**INTÉGRÉ DANS UN ÎLOT
URBAIN MIXTE**



OUVERT SUR LA VILLE



5 000 m² d'ESPACES
PAYSAGERS



**JARDINS, PATIOS, LOGGIAS
ET TERRASSES**

CHIFFRES CLÉS

CHANTIER ORIGINE

// Démolition complète d'un immeuble existant de **31 000 m²**

// Origine : **66 000 m² SUBL** de bureaux et services

// Durée du chantier : **38 mois**
(y compris impact pandémie Covid-19)

// Jusqu'à **700** compagnons

// **70 000** heures en contrat d'insertion

// Structure mixte bois-béton construction bas carbone

// **25 000 m²** de plancher en bois

// **27 200 m²** de façades

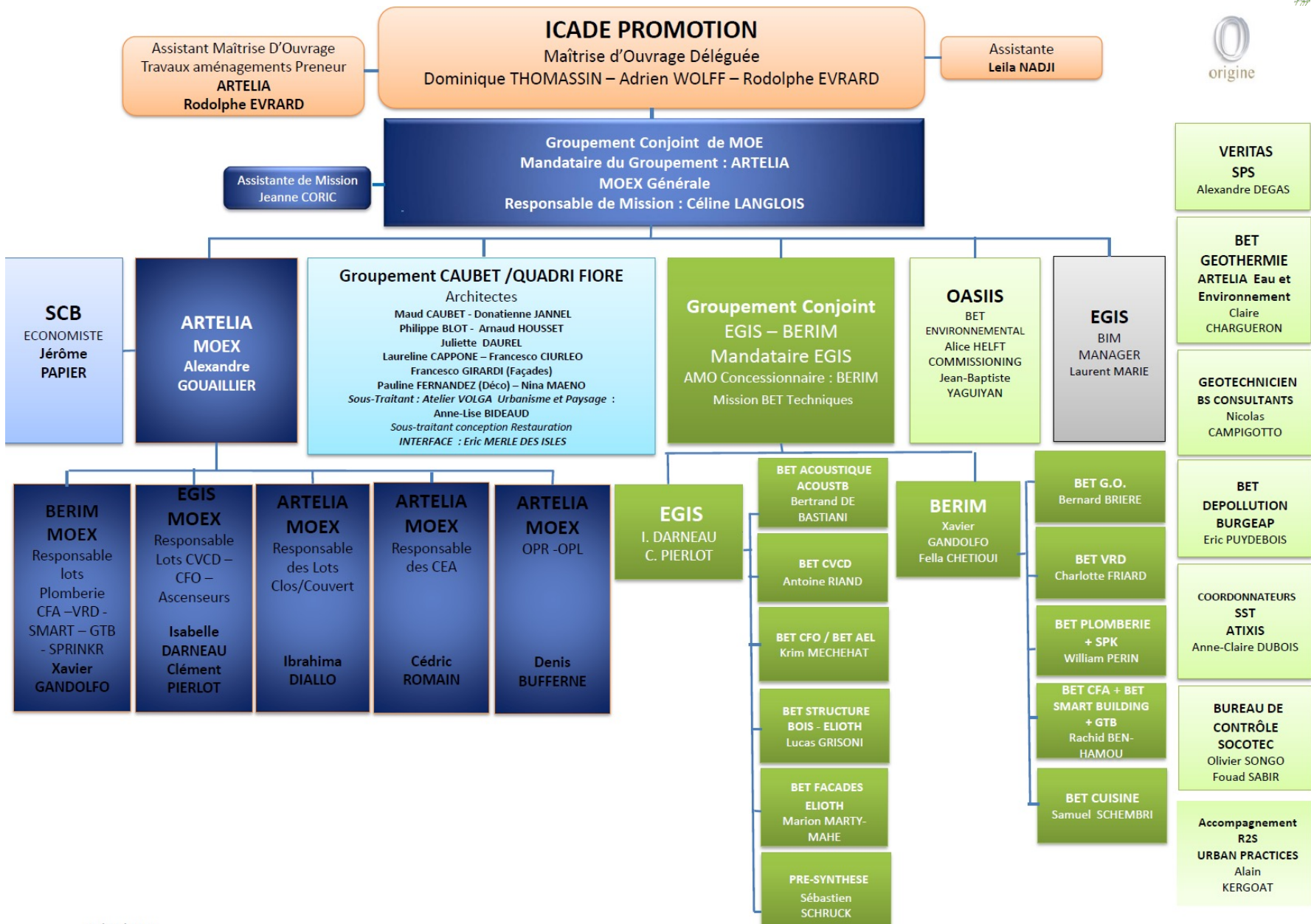




**TECHNIP
ENERGIES**

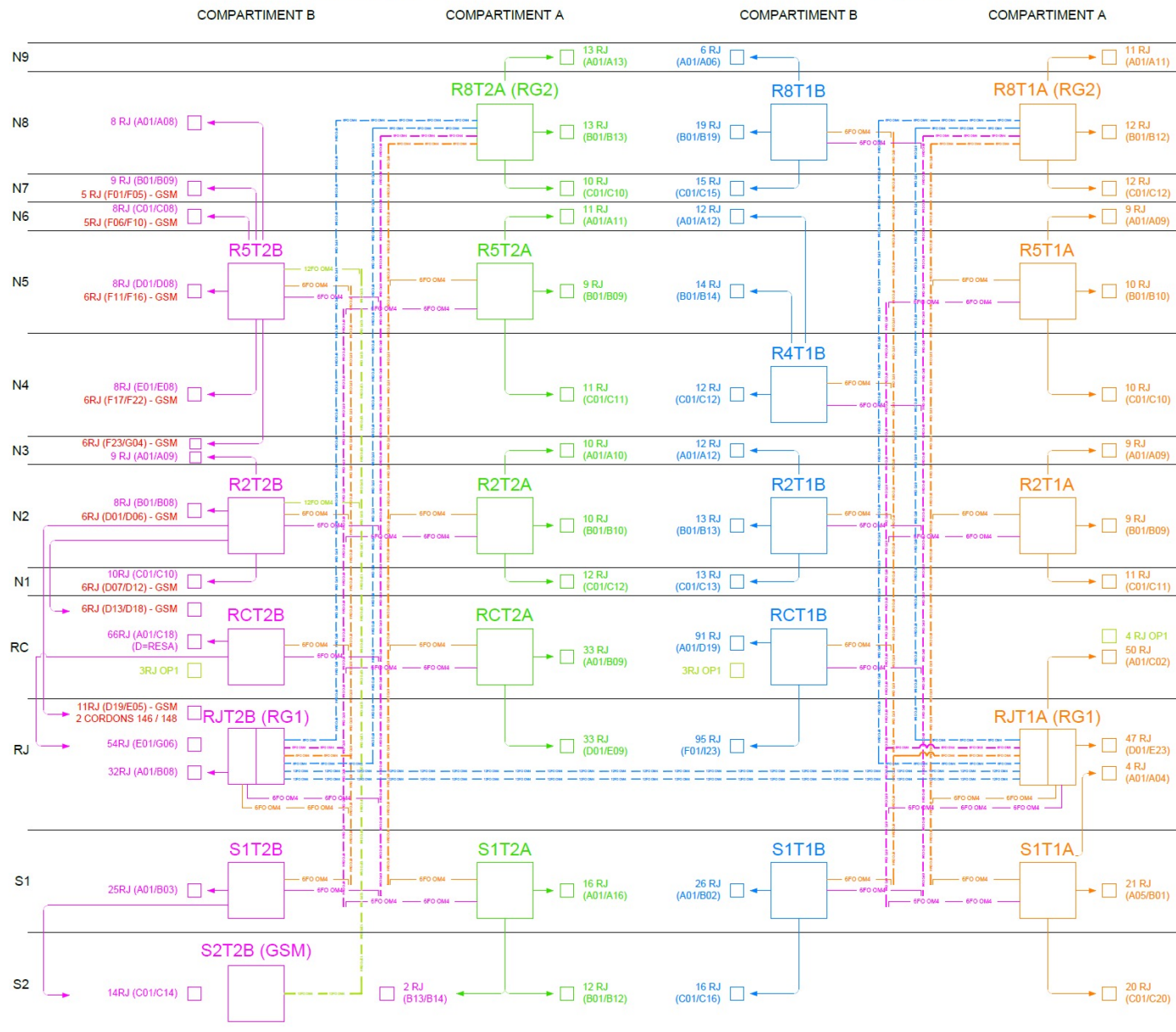
Origine, le nouveau siège de **Technip Energies** s'impose comme un démonstrateur environnemental. Sa démarche éco-responsable appuyée et l'aménagement intérieur offrent dès un environnement de travail exceptionnel aux collaborateurs de Technip Energies, parfaitement en phase avec sa nouvelle stratégie en matière de transition énergétique.

ENSEIGNEMENTS PARTAGÉS PAR L'ÉQUIPE PROJET CONCERNANT R2S



BATIMENT T2

BATIMENT T1



CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE BUREAUX
35-45, Bd des Bouvets, Bd. A. Césaire, Bd de la Défense - 92741 NANTERRE

[ORIGINE]



Maitre
d'ouvrage



ICADE
35, Rue de la Gare - 75168 Paris cedex 19
tel : 01 41 57 75 57

Architectes



MAUD CAUBET ARCHITECTES
18, Rue Veranyi - 75016
PARIS
tel : 01 42 62 61 86

QUADRI FIORE
ARCHITECTURE

QUADRI FIORE ARCHITECTURE
39, Rue de l'Est
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
tel : 01 55 38 94 00

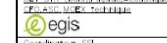
Coordination des Corps d'Etat



ARTELIA
2, Avenue François Mitterrand -
93210 LA PLANE SAINT DENIS
tel : 01 55 64 10 10

CAHIS
14, Rue d'Alsace
75011 Paris
tel : 01 42 19 61 86

Coordination des Travaux de
Fondation, de Structure et de
Finition



ERM
149, Avenue Jean Lelievre -
93590 Pantin cedex
tel : 01 41 83 36 36

SCB
ECONOMIE
40, Rue de la Gare -
75019 Paris
tel : 01 53 09 98 09

Coordination des Travaux de
Fondation, de Structure et de
Finition



ERM
4, Rue de la Gare -
93188 Noisy-le-Grand
tel : 01 49 20 12 00

SCB
ECONOMIE
10, Rue de la Gare -
93450 Courcouronnes
tel : 01 47 58 88 88

Coordination des Travaux de
Fondation, de Structure et de
Finition



ERM
31-33, Avenue des Champs-Élysées
75008 Paris
tel : 01 53 76 05 01

SCB
ECONOMIE
5, Boulevard de la Gare -
92563 Nanterre cedex
tel : 01 47 52 02 00

Coordination des Travaux de
Fondation, de Structure et de
Finition



ERM
5, rue du Petit Châtelet
75457 Valéry-Villeneuve
tel : 01 41 28 23 00

SCB
ECONOMIE
7, rue de la Gare -
92563 Nanterre cedex
tel : 01 47 52 02 00

SYNOPTIQUE VDI SMART

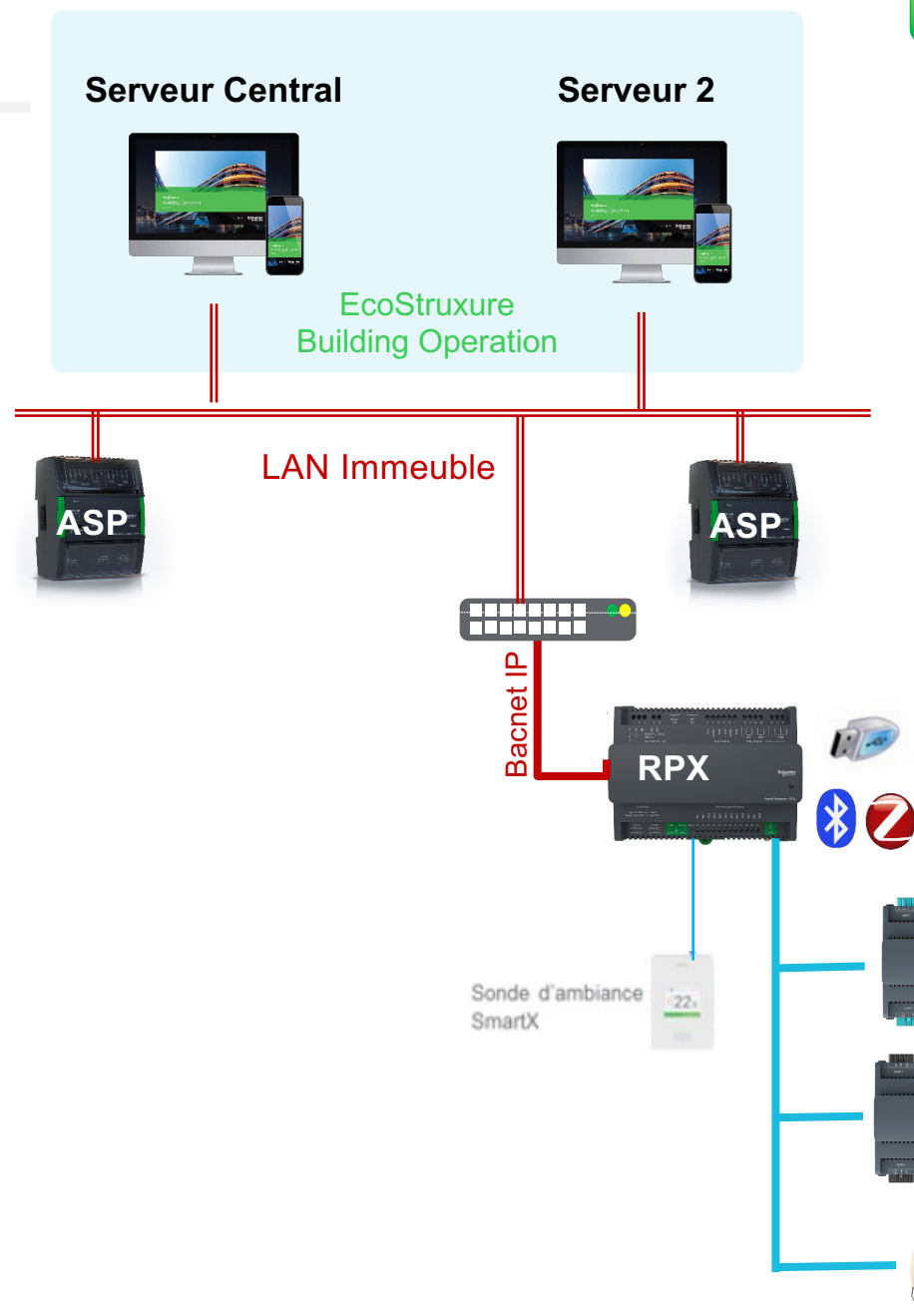
Projet	Emetteur	Phase	Lot	Type	Zone	Niveau	N° document	Indice	Format
ORI	PHI	DOE	08B	SNP	TZ	TN	0600	A	A1
Date de création									28-09-20

Ecostruxure Building Operation

La plateforme ouverte et dédiée au bâtiment connecté

EcoStruxure™





PROJET ORIGINE



API Rest Full

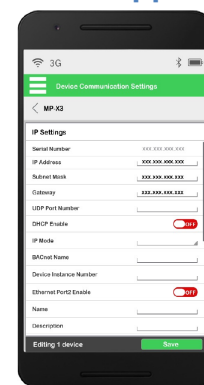


Systèmes Tiers SmartConnector

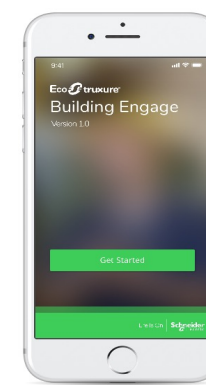


Clients/abonnés MQTT

App Mobile Smart X



Ecomissioning



Engage Building Local

LES POINTS FORTS D'ORIGINE AU REGARD DE R2S

Management Responsable

Un engagement originel fort (lot smart, management projet, gestion des données ...).

Connectivité et capacités réseau

Un soin particulier pour se mettre au meilleur niveau (qualité de l'infrastructure, appel à des experts réseau informatique).

Interfaces & équipements

Anticipation des évolutions et mise en œuvre d'interfaces ouvertes (GTB en mode IP, API centrale du bâtiment ...).

Sécurité numérique

Un réel effort pour prendre en compte la dimension de cybersécurité du bâtiment (conception réseau ...).

Une vision de bout en bout depuis le début du projet jusque dans sa phase exploitation

Avis du certificateur

« Réel engagement de la maîtrise d'ouvrage à inscrire le projet dans une démarche Smart Building. Forte mobilisation de l'ensemble des parties prenantes à la réussite du projet. »

« Le bâtiment dispose d'un total de 20 fourreaux et possède 4 adductions télécoms, ce qui dépasse largement la demande des critères. »

ENSEIGNEMENTS PARTAGÉS PAR L'ÉQUIPE PROJET CONCERNANT R2S

Préparation & anticipation :

Réalisation d'une étude prospective pour anticiper les pratiques à venir (mission réalisée par INGETEL sur ORIGINE).

Identifier à l'issue du travail prospectif les éléments pouvant être intégrés dans le programme puis en conception.

Organisation d'un lot Smart :

Demander la constitution d'un lot smart building lors des études.

Sélectionner et organiser la MOE de façon à ce que les personnes soient moteurs, compétentes dans une logique d'amélioration continue.

Sélectionner une entreprise avec une vigilance particulière sur l'organisation de la sous-traitance du lot smart. L'entreprise s'engage également dans un processus d'amélioration continu.

Mesure conservatoire :

Faute d'un cadre stable concernant la gouvernance de la donnée, demande d'un courrier d'engagement de l'entreprise sur la propriété de la donnée.

Dynamique collective :

Nous avons pu compter sur des prestataires, entreprises et personnes motivés par l'enjeu.

Exemples :

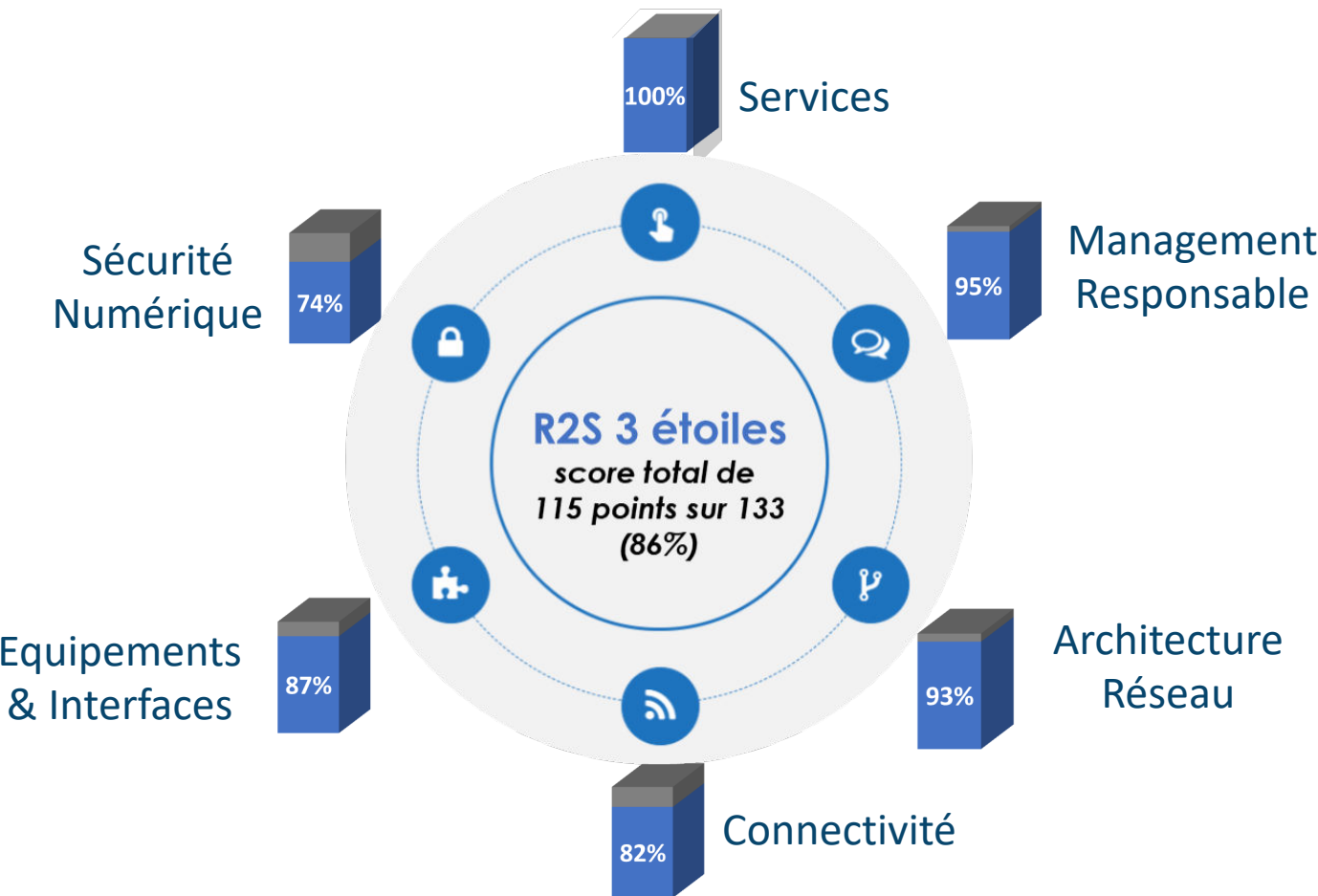
Prise en compte dès les premières phases de conception par BERIM des derniers critères de sécurité et d'usage pour la mise en place du lot smart.

Proposition en cours d'exécution de BATEG / PHIBOR / SCHNEIDER de passer en GTB 100% IP sans complément de coût avec traitement en FTM.

Intégration cybersécurité :

Compte tenu de l'importance du thème, les notions de cybersécurité devront être préemptées et les attentes décrites dans des programmes avec les vérifications et tests attendus.

ORIGINE UN PROJET R2S AU PLUS HAUT NIVEAU



Attestation

Bénéficiaire

ICADE SA
IMMEUBLE OPEN 27, RUE CAMILLE
DESMOULINS CS 10166
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Adresse du projet

35/45 boulevard des Bouvets -
boulevard de la Défense et rue Aimé
Césaire
92000 NANTERRE
FRANCE

LABEL

R2S

READY2SERVICES

DÉLIVRÉ PAR CERTIVEA

ORIGINE

ORIGINE - ORIGINE - Bureaux R2S

CERTIVEA atteste que l'opération identifiée ci-dessus a été évaluée sur la base du référentiel Label R2S,
version du Version 1.0 - R2S - Juillet 2018 et a atteint le niveau global

★ ★ ★

REALISATION

Le référentiel de certification et la
liste des certificats délivrés sont
disponibles sur nos sites internet.

Délivré le : 21/05/21

Patrick NOSSENT, Président de Certivea

Certivea

4, avenue du recteur Poincaré - 75016 PARIS

F038 Version 01/01/2019

N° de Certificat : 11649 du 21/05/21 valable jusqu'au 20/05/22

Ce document ne peut-être utilisé ou reproduit que dans son intégralité avec sa ou ses annexes

Axe de progrès :
*Ne pas hésiter à réaliser un échange en amont
avec l'organisme certificateur et l'AMO*

20

CONCLUSION



SYNTHÈSE

CONVICTIONS ET ENJEUX



CREATION DE VALEUR

Création performance
clients, usagers,
environnementale

MAITRISE DU CONTINUUM

Partager des processus
pour une transition
performante

DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

Identifier aujourd'hui
les fonctions smart

ORGANISATION

Stabiliser des règles de
fonctionnement en
exploitation



ICADE

The logo is centered on a background of large, flowing organic shapes in shades of blue and yellow. The logo itself consists of the word 'ICADE' in a bold, white, sans-serif font. Below it, the tagline 'Des lieux où il fait bon vivre' is written in a smaller, white, sans-serif font. The text is contained within a dark blue, rounded rectangular shape that overlaps with a light blue shape and a green shape, all of which have a fine dot pattern.

Des lieux où il fait bon vivre