

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

25 Janvier 2022

ORIGINE  
Nanterre, 92



# 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  
Bérim



**ORIGINE**  
Nanterre

Accueil



# PRÉSENTATION ICADE



## FONCIÈRE TERTIAIRE : Icade, 1<sup>er</sup> acteur immobilier du Grand Paris

- Portefeuille au 30/06/2021 : **8,8 Md€ (100%)**
- Taux de rendement du patrimoine (PdG, droit inclus) <sup>(1)</sup> : **5,6%**
- Pipeline de développement : **933 M€** (sur près de **130 000 m<sup>2</sup>**)
- Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- **877 000 m<sup>2</sup>** de réserves foncières

## FONCIÈRE SANTÉ : Icade, 1<sup>er</sup> 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) <sup>(1)</sup> : **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)

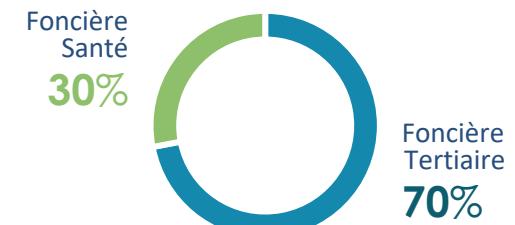
## PROMOTION : leader national et acteur de référence de la construction bas-carbone

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

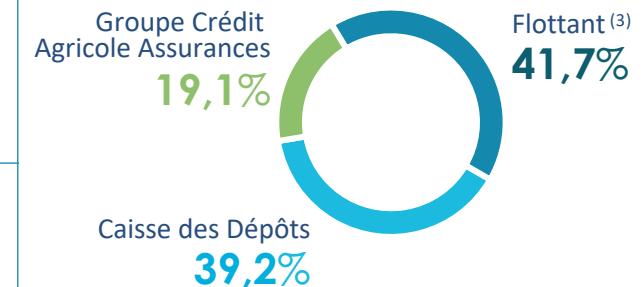


Au 30/06/2021

**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**

<sup>(1)</sup> Loyer annualisé 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

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

<sup>(3)</sup> Dont 4,47% concert Icamap/GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians, 0,71% d'auto-détenzione 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



Au pied de 2 gares :  
Nanterre-Préfecture  
Nanterre La Folie

ORIGINE  
PARIS LA DÉFENSE - NANTERRE

---



©Maud Caubet Architectes  
/Quadri Fiore Architecture

## LABELS ET CERTIFICATIONS VISÉS & OBTENUS

**HQE**  
BÂTIMENT  
DURABLE  
EXCELLENT  
(OBTENU)

**BREEAM®**  
OUTSTANDING  
(OBTENU)

**NF HQE®**  
bâtiments tertiaires  
bâtiment biosourcé

**E<sup>+</sup> C<sup>-</sup>**  
ÉNERGIE  
POSITIVE &  
REDUCTION  
CARBONE  
NIVEAU E3C2 (OBTENU)

**BÂTIMENT  
BBCA  
BAS CARBONE**  
LABEL 2017  
(OBTENU)

**BBC  
effinergie** 2017  
(OBTENU)



**U.S. GREEN BUILDING COUNCIL**  
LEED GOLD  
USGBC  
★★★★ (OBTENU)

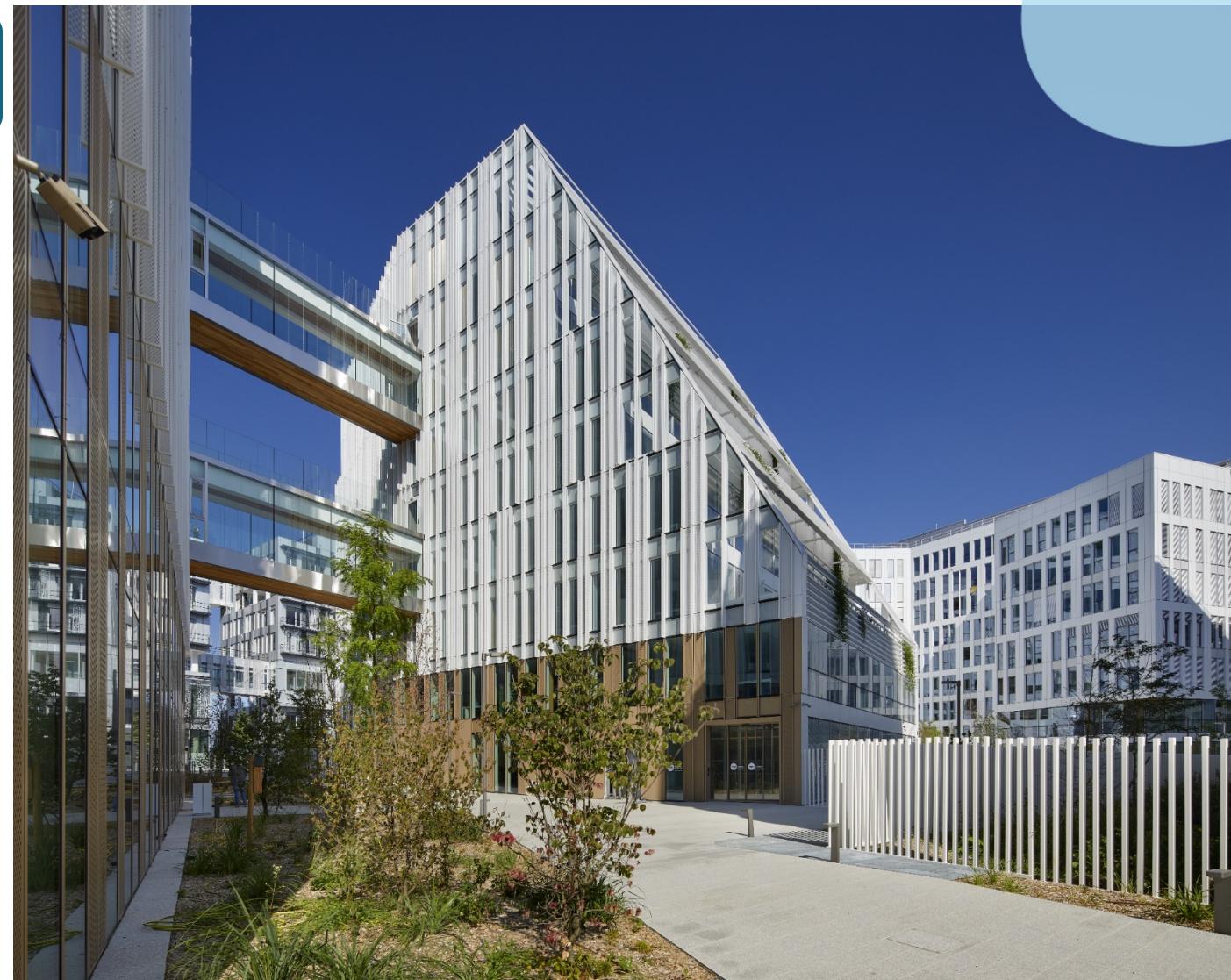
**READY2SERVICES**  
R2S  
★★★★ (OBTENU)

**WiredScore**  
PLATINUM

**Ready to  
Osmoz**  
(OBTENU)

**WELL**  
CORE & SHELL  
WELL BUILDING INSTITUTE

**biodivercity**  
(OBTENU)





COEUR D'ÎLOT T2



66 454 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> d'ESPACES  
PAYSAGERS



JARDINS, PATIOS, LOGGIAS  
ET TERRASSES

# CHIFFRES CLÉS CHANTIER ORIGINE

// Démolition complète d'un immeuble existant de **31 000 m<sup>2</sup>**

// Origine : **66 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** de plancher en bois

// **27 200 m<sup>2</sup>** de façades



ORIGINE, LE NOUVEAU SIÈGE DE TECHNIP ENERGIES RÉSOLUMENT TOURNÉ  
VERS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

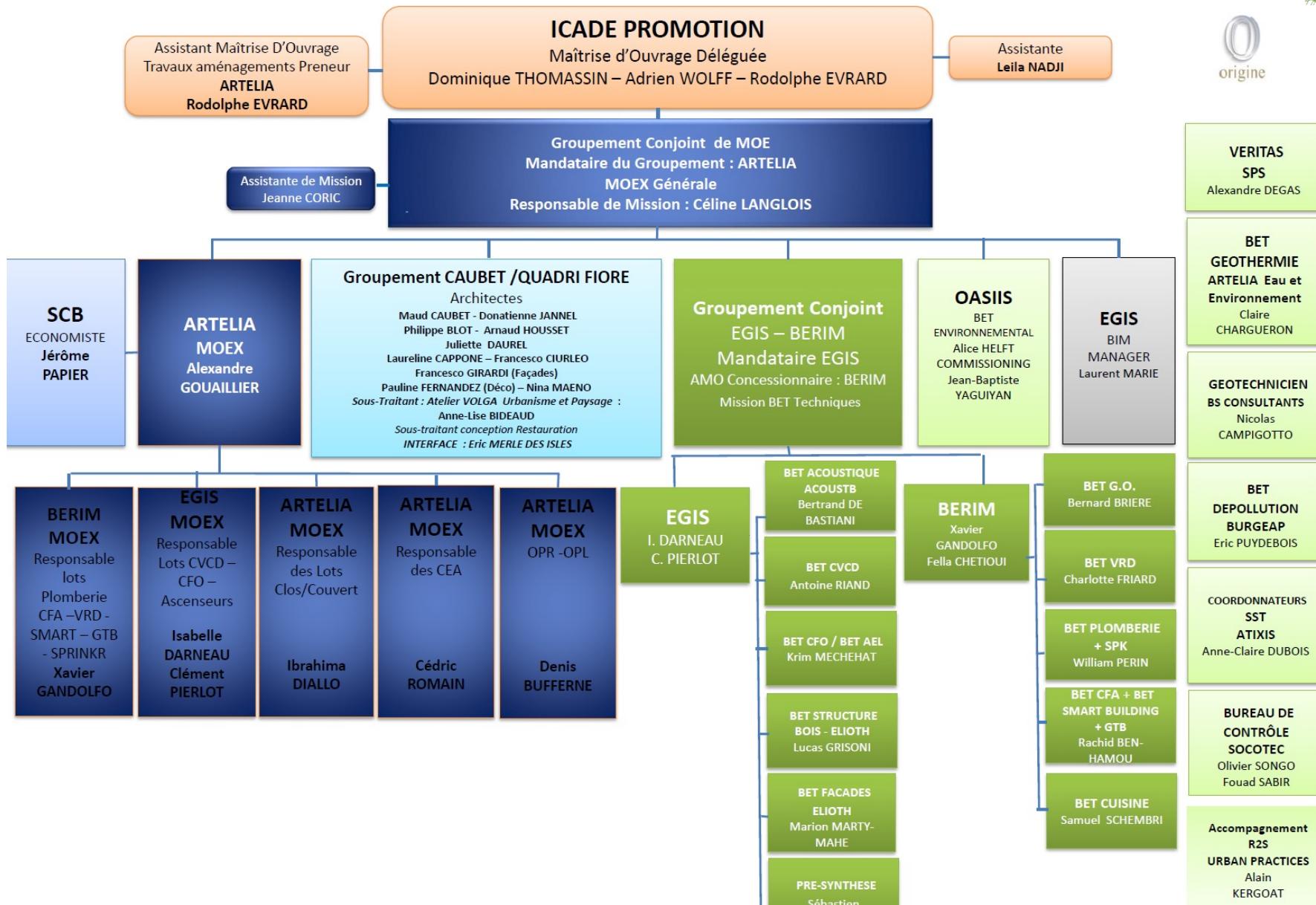
---



TECHNIP  
ENERGIES

Origine, le nouveau siège de **Technip Energies** s'impose comme un démonstrateur environnemental. Sa démarche éco-responsable 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





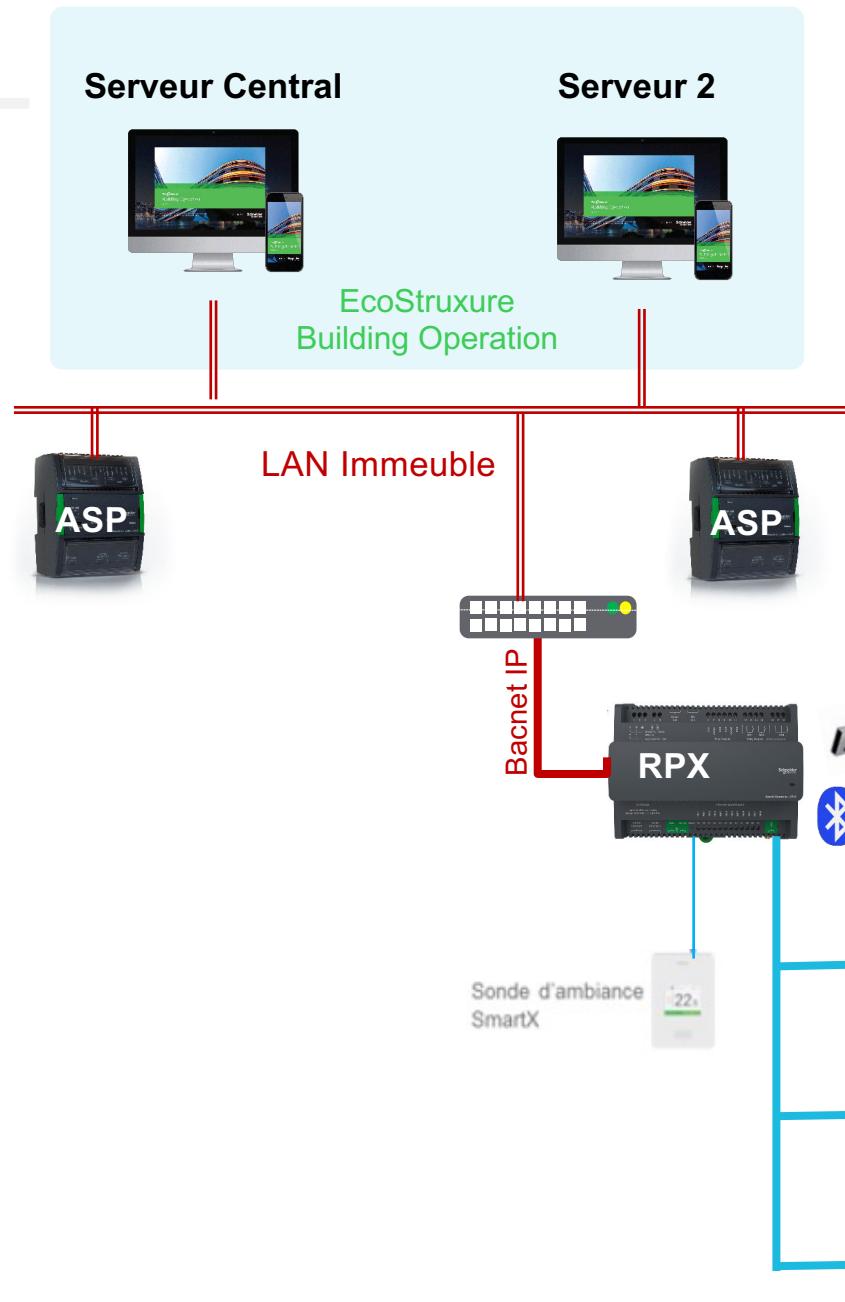
# Ecostruxure Building Operation

## La plateforme ouverte et dédiée au bâtiment connecté

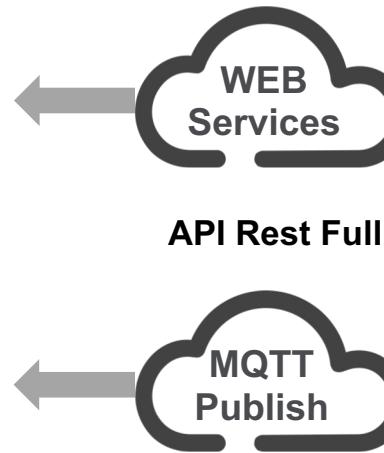
### EcoStruxure™



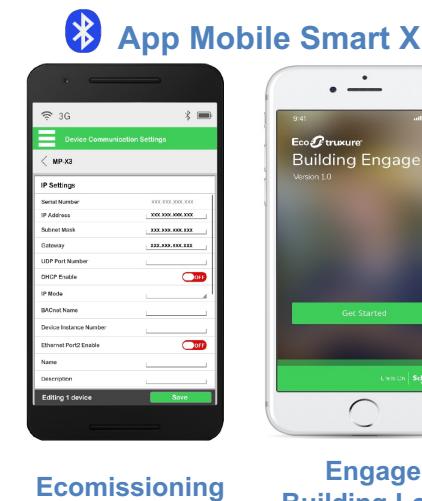
## Lot Smart Building



## PROJET ORIGINE



## Eclairage



## Stores



## 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 :

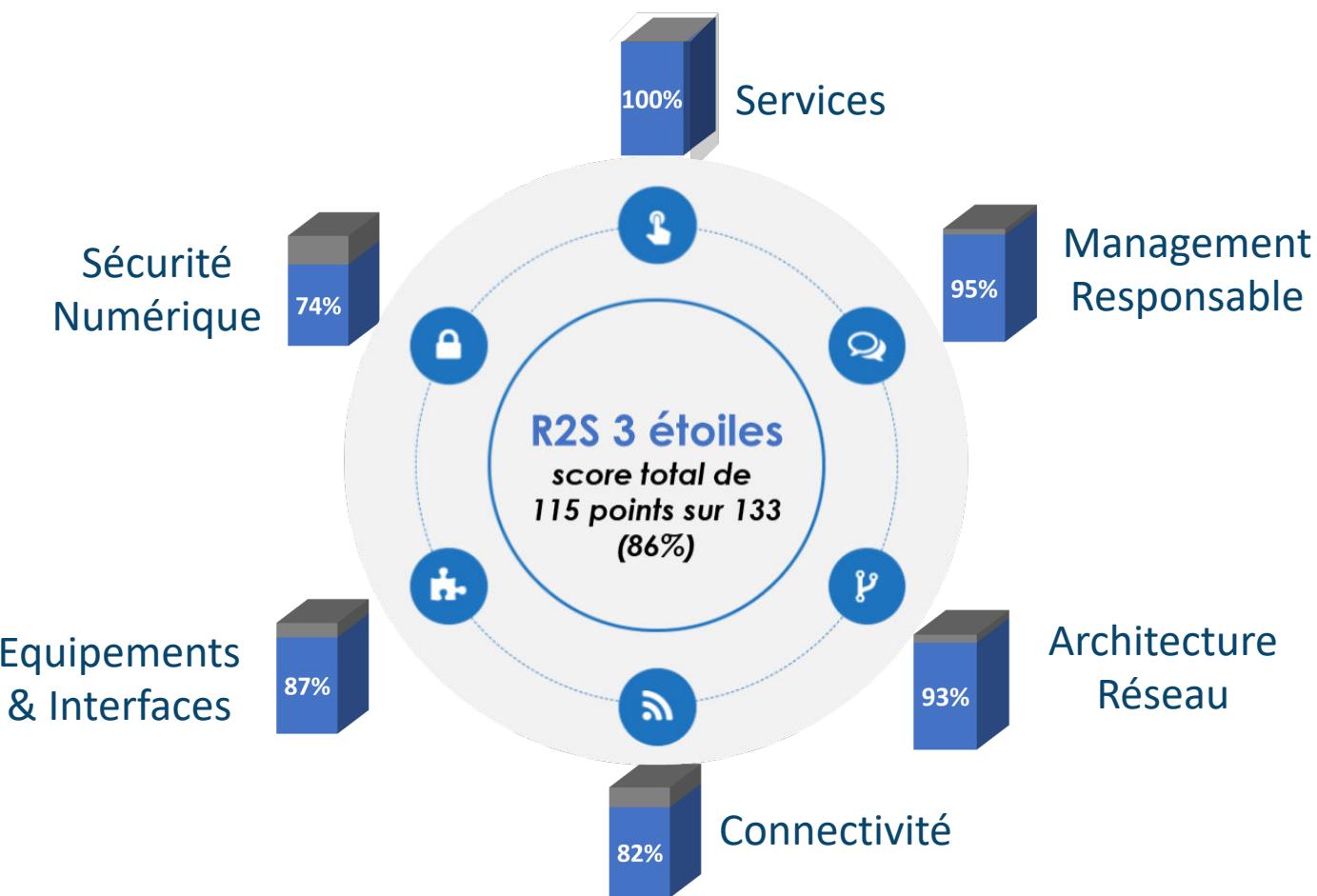
Prise en compte dès les premières phases de conception par BERIM des derniers critères de sécurité et d'usage pour la mise en place du lot smart.

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



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

# 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



**ORIGINE**  
Nanterre, 92

Q&A

