

LA VIE DES ACTIFS

56

Micro-marché

Marne-la-Vallée : et si l'avenir était enfin à l'Est ?

62

Hot Spots

Quand Ogic ouvre Saint-Joseph sur Perrache

Pleins feux sur Citylights
PRD voit extra-large pour Castorama
Bayonne : pour 100 000 m² de plus

70

Design

Les tendances du mois



Retrouvez un **portfolio complet des projets de Marne-La-Vallée** sur le site de Business Immo.

Marne-la-Vallée : et si l'avenir était enfin à l'Est ?

Il suffit de survoler Marne-la-Vallée pour se rendre compte de l'importance de ce territoire. En termes d'espaces à tout le moins. Aussi, à l'instar des architectes, Epamarne a choisi un parti-pris dans son aménagement urbain : celui du développement durable. Et l'établissement public le décline à toutes les échelles, depuis la stratégie d'attractivité d'un territoire marqué par l'époque des villes nouvelles jusqu'à l'immeuble « démonstrateur ». Visite guidée.

Par Gaël Thomas et François Perrigault.

« Marne-la-Vallée représente un atout considérable pour l'Ile-de-France, car c'est un territoire vaste, peu dense et offrant un potentiel de développement réel à proximité immédiate de la Paris ». **Vincent Pourquerey de Boisserin**, directeur général d'Epamane/EpaFrance, tient là son premier argument pour attirer entreprises et investisseurs. Le potentiel de développement est estimé à 5 Mds€ d'investissements à l'horizon 2020, correspondant à la construction de 15 000 logements et au développement de 1,5 million de m² d'activités économiques.

Des chiffres, des chiffres... Encore faut-il claquer une stratégie viable pour atteindre de tels objectifs, que, dans la conjoncture actuelle, d'aucuns jugent peu réalistes sur un territoire symbole de l'échec des villes nouvelles. Les pouvoirs publics ont choisi ici le développement durable comme fil conducteur et font de la transition énergétique, de l'économie d'espace et de la mobilité alternative les axes principaux de l'aménagement urbain de Marne-la-Vallée.

Une stratégie d'écoquartiers

Se présentant comme un laboratoire de la conception de la ville durable, Marne-la-Vallée décline sa stratégie à plusieurs échelles. A commencer par celle du territoire, plus exactement des territoires, au travers d'une démarche d'écoquartier intégrée. « Cela induit une intensification urbaine qui intègre la notion de ville de courtes distances, encourage l'usage des transports en commun et laisse une large place aux espaces ouverts », définit l'établissement public.

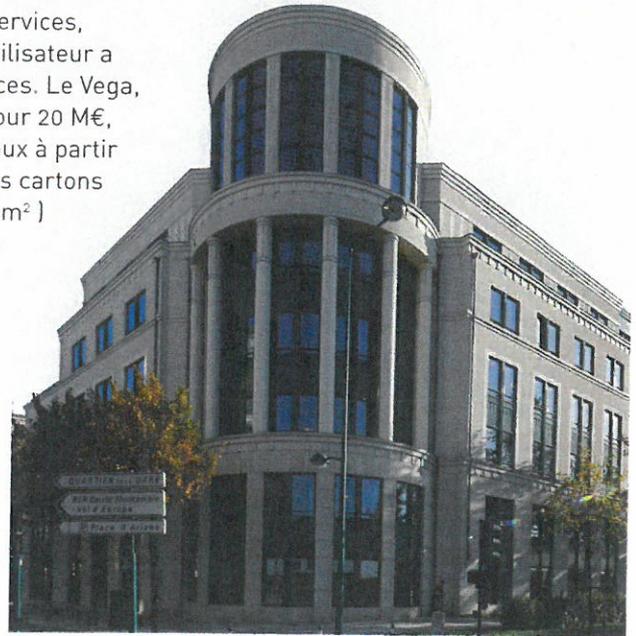
Le premier d'entre eux, la Cité Descartes, s'inscrit dans un projet urbain signé des Ateliers Lion Associés basé sur le concept de «nature intense». Il prévoit la réalisation de 4 000 logements et surtout de 400 000 m² de tertiaire et 150 000 m² d'activités, commerces et équipements pour un potentiel d'investissement de près de 2 Mds€.

Plus classique, l'écoquartier du Sycomore à Bussy Saint-Georges sera aussi le plus grand de France avec 4 500 logements, ainsi que

DISNEY, PREMIÈRE LOCOMOTIVE DU QUARTIER D'AFFAIRES DE VAL D'EUROPE

Val d'Europe, c'est un territoire made in Disney depuis la signature de la convention entre l'Etat et la firme américaine en 1992. Depuis, outre les parcs d'attractions, le géant de l'entertainment est devenu le premier utilisateur du centre urbain en y regroupant ses équipes administratives, y compris la direction générale, sur près de 10 000 m² dans l'immeuble Cassiopée, rebaptisé Team Disney. Cet immeuble accueille quelque 450 collaborateurs, autrefois disséminés dans les coulisses des parcs d'attractions de Disney. Ils rejoignent les équipes de développement/construction installées dans le bâtiment Sirius (3 550 m²) et les équipes casting/finance logées dans le Fantasia (5 600 m²). Au total, le quartier d'affaires de Val d'Europe accueille environ 800 salariés de Disneyland sur près de 20 000 m² de bureaux. « Cette implantation témoigne de la contribution de Disney à la réussite du quartier d'affaires de Val d'Europe, qui comporte d'ores et déjà 50 000 m² de bureaux construits et occupés à 92 % », se félicite **Francis Borezée**, vice-président développement immobilier et touristique d'Euro Disney SCA.

C'est une formidable locomotive tertiaire. Plusieurs programmes de bureaux sont en cours de développement dans le centre urbain de Val d'Europe. Le promoteur Oti a posé la première pierre du Greenwich, un ensemble de 11 700 m² de bureaux et 2 000 m² de commerces et services, disponible à l'été 2015. Un utilisateur a déjà pris la moitié des surfaces. Le Vega, lancé en blanc par Eiffage pour 20 M€, proposera 5 000 m² de bureaux à partir du 2^e trimestre 2015. Dans les cartons également, le Bellini (21 000 m²) dont l'équipe immobilière de Disney ont déjà obtenu le permis de construire, vise les grands utilisateurs et partira dès une pré-commercialisation. En périphérie, sur le parc d'entreprises, c'est un potentiel de 120 000 m² à développer, dont 80 000 m² de data center. **B1**



Team Disney, ex-Cassiopée, va regrouper 450 collaborateurs de Disneyland Paris.

des commerces de proximité, des bureaux, et des équipements publics dont un culturel, sur un terrain de 120 hectares. Son petit frère, à Montévrain, proposera 2 500 logements et 150 000 m² de tertiaire sur plus 150 hectares, dont un parc de 20 hectares qui développera en son cœur une agriculture de proximité.

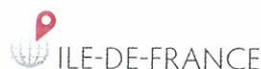
Des bâtiments modèles

Le développement durable, on le retrouve aussi au niveau du bâtiment avec des prototypes d'immeubles

performants. A l'exemple du Bienvenue et du Coriolis, deux bâtiments de 30 000 et 5 000 m² modèles livrés cette année à la Cité Descartes. L'un comme l'autre concentrent les toutes dernières innovations en matière d'efficacité énergétique : cellules photovoltaïques, pompes à chaleur sur nappe, free cooling par plancher rayonnant, épuration des eaux pluviales... Au final, ces deux opus consomment huit fois moins qu'un bâtiment du même type, autour de 30 KW/m²/an, un niveau compatible avec les normes européennes

MARNE-LA-VALLÉE EN CHIFFRES

- » **320 000** habitants
- » **136 000** emplois
- » **1,6** million de mètres carrés de bureaux implantés depuis les années **70**
- » **15 000** logements à construire d'ici **2020**
- » **1,5** million de mètres carrés d'immobilier d'entreprise à développer
- » **5 Mds€** d'investissements attendus



© Artea - M. Hargam

de 2020. Les projets sont à l'unisson, à l'exemple du programme de 30 000 m² d'Artea qui vise un label THPE (Très Haute Performance Environnementale).

En matière de logement, les aménageurs exigent des maîtres d'ouvrage un niveau de performance supérieur à la RT 2012 dans les projets initiés en ce moment. Des opérations pilotes sont en cours, à l'exemple des maisons individuelles Passiv Haus à Chanteloup-en-Brie.

On pousse même la logique jusqu'au data center, des bâtiments économes par essence. A Serris, dans la partie Est de Marne-la-Vallée, on en a greffé un à l'un des réseaux de chaleur qui utilise ainsi l'énergie produite par le data center pour alimenter en chauffage et en eau chaude le centre aquatique et des établissements sur

▲ Le Génome, un programme tertiaire de 30 000 m² développé par Artea à la Cité Descartes.

le parc d'entreprises avoisinants. Un exemple de cette stratégie visant à favoriser la mise en œuvre d'un mix énergétique.

Une vitrine de la ville durable

Car c'est bel et bien une vitrine de la ville durable que Marne-la-Vallée entend concentrer sur son territoire. Et le cluster Descartes se veut le pôle R&D de cette ambition, fort de 15 000 étudiants et 50 laboratoires regroupant 3 000 ingénieurs et chercheurs. Le Pôle Scientifique et Technique Paris-Est, créé par les ministères de l'Écologie et de l'Enseignement Supérieur et installé sur l'immeuble le Bienvenue, en est déjà le cœur avec ses 1 500 chercheurs. Autour, le cluster Descartes accueille aujourd'hui l'Université de Marne-la-

Vallée, 18 grandes écoles dont celle des Ponts Paris Tech, l'école d'Architecture, de la Ville et des Territoires, mais aussi le CSTB et l'Institut de Construction du Bois. Sans oublier l'institut Efficacy qui rassemble 35 partenaires publics et privés autour de la recherche sur l'efficacité énergétique.

Et pour éviter l'adage qui veut le cordonnier est souvent le plus mal chaussé, le cluster Descartes et ses 1,2 million construit à terme, entend devenir un quartier zéro carbone. Dans ce sens, Epamarne a signé un partenariat avec EDF, ERDF et Dalkia pour développer un « démonstrateur énergétique ». Il fera ainsi une transition harmonieuse avec l'autre grand projet du territoire : Villages Nature. On quitte le domaine académique pour plonger dans l'univers du tourisme. Disney et Pierre & Vacances ont débuté les travaux pour développer un vaste complexe éco-touristique sur près de 260 hectares. Au menu notamment, 2 300 unités d'hébergement en résidence de tourisme, dont une première phase de 1 730 logements en résidence de tourisme répartis en trois villages. Un concept original dont le plan de financement associant la Caisse des dépôts, BNP Paribas et des fonds chinois serait en passe d'être bouclé.

Avec l'arrivée de deux stations du Grand Paris Paris Express, notamment celle de Noisy-Champs qui est au programme du premier tronçon voté, Marne-la-Vallée dispose d'un argument supplémentaire pour convaincre les derniers sceptiques. A croire que les vents tournent enfin à l'Est. ■