
Dossier
de
presse

Foncière des Régions
et Crédit Agricole Assurances
développent un campus
entre ville et nature
pour Thales

CAMPUS
New
VELIZY

v
velizy

Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances développent un campus entre ville et nature pour Thales

New Vélizy, un campus de plus de 46 000 m²
clés en main, dédié aux équipes de Thales et situé au cœur
du pôle tertiaire d'Inovel Parc à **Vélizy-Villacoublay**.

Une opération placée sous le signe du **partenariat**, tant locatif
avec Thales, que d'investissement, avec Crédit Agricole Assurances.



Après le succès rencontré en 2008 lors de son opération menée au bénéfice de Dassault Systèmes, Foncière des Régions a entrepris de poursuivre sa stratégie consistant à concevoir et proposer à ses Grands Comptes de véritables campus clés en main évolutifs.

C'est dans cet objectif que Foncière des Régions s'est rapprochée en 2010 de l'un de ses clients Grands Comptes, le groupe Thales, afin d'étudier une solution de développement sur-mesure. C'est sur le secteur de Vélizy-Villacoublay que les deux partenaires choisissent de travailler à l'élaboration d'un nouveau site, idéalement situé en bordure de l'avenue Morane Saulnier et de la future ligne de tramway T6.

Une première programmation a permis de définir les grandes lignes du projet et de lancer en fin d'année 2010 le concours d'architectes afin d'ouvrir le champ des idées et des solutions

architecturales, et de déterminer quel visage donner à ce nouveau campus à ériger en lieu et place d'un ancien site Alstom.

C'est l'agence d'architecture Quadri Fiore qui a su traduire dans son projet architectural les attentes des deux partenaires qui recherchaient ouverture, confort et fonctionnalité.

Les partenaires choisissent une emprise propriété de Foncière des Régions pour développer ce campus baptisé New Vélizy. C'est ainsi qu'a débuté en août 2012 la construction du campus confiée à l'entreprise Petit (filiale de VINCI Construction France).

Crédit Agricole Assurances a choisi d'accompagner Foncière des Régions dans ce projet en tant que co-investisseur, à parité entre les deux partenaires, partageant en effet, les mêmes ambitions en matière d'immobilier tertiaire.



Vélizy-Villacoublay : une nouvelle donne

“ C’est avec beaucoup d’honneur et de fierté que j’accueille à Vélizy-Villacoublay le campus New Vélizy et tout particulièrement le Groupe Thales, avec qui j’ai eu la chance de débiter ma carrière professionnelle.

Vélizy-Villacoublay, toujours plus innovante et attractive, souhaite mettre tout en œuvre pour que les salariés de Thales puissent s’épanouir. **Cela passe par des transports plus adaptés, des logements répondant davantage à l’attente des futures populations, une offre de services encore plus développée.**

Je m’investis avant tout pour le bien-être et la qualité de vie des futurs utilisateurs du pôle. Je veux faire de Vélizy-Villacoublay, certes une ville au potentiel économique incontesté, mais surtout une ville « où il fait bon vivre ».”

Pascal THÉVENOT

Maire de Vélizy-Villacoublay



Pôle tertiaire confirmé et convoité du sud ouest parisien, Vélizy-Villacoublay bénéficie d'une attractivité constante depuis plusieurs décennies, avec ses 1 000 entreprises, 43 000 salariés et son centre commercial à échelle européenne.

De surcroît, plusieurs éléments d'ampleur viennent valoriser son capital existant pour propulser ce marché en tête d'affiche.

L'échéance de projets d'infrastructures colossaux, dont Vélizy est la bénéficiaire directe, permettront d'améliorer significativement l'accès au site.

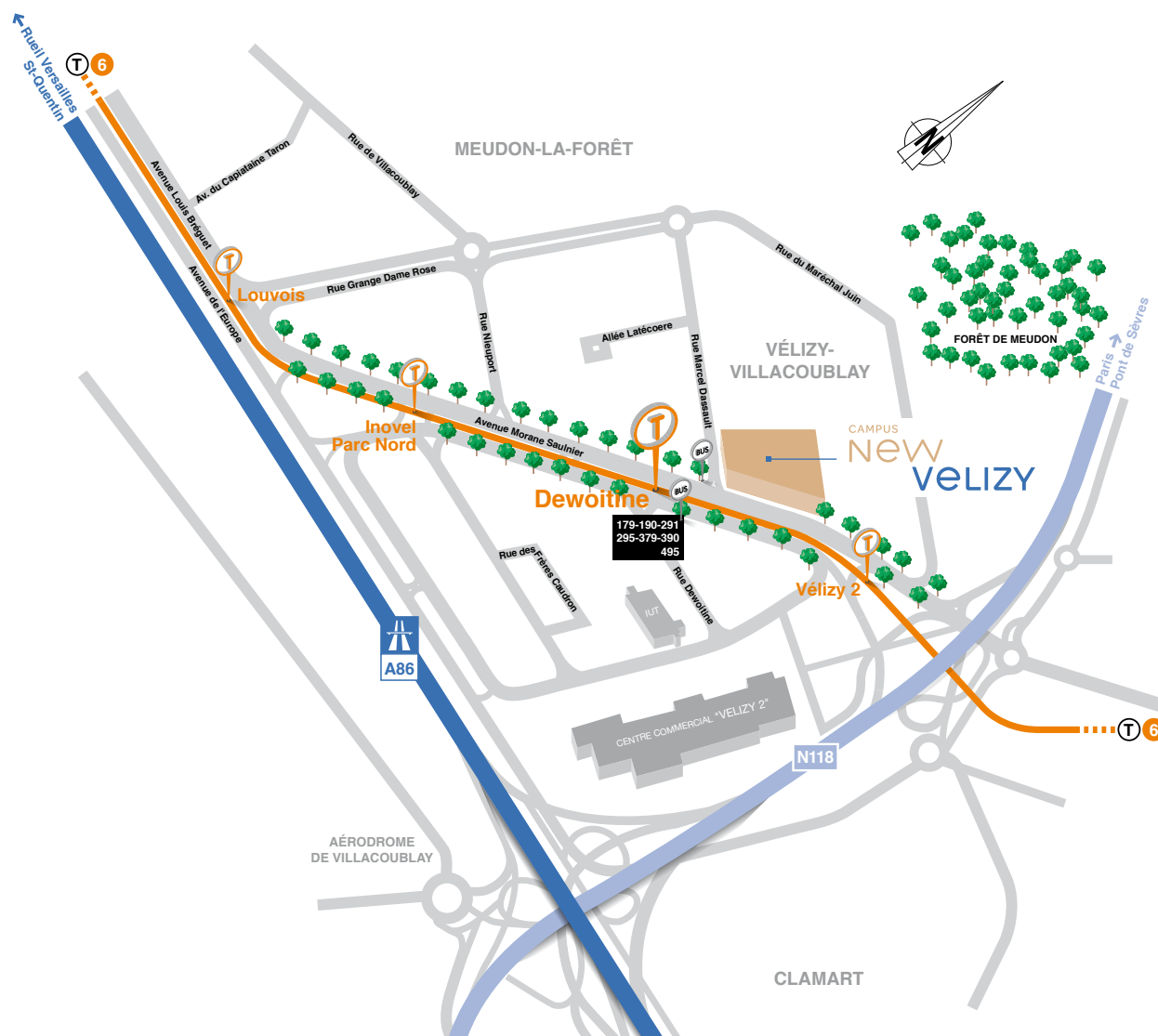
Tout d'abord, le bouclage de l'autoroute A86 en direction de La Défense et la mise en service du duplex depuis janvier 2011 permettent désormais de relier directement Vélizy-Villacoublay au premier pôle d'affaires européen, et ce en moins de 25 minutes.

Ensuite, la mise en service de la ligne de Tramway T6, dès fin 2014, notamment au pied de New Vélizy, offrira des connexions directes avec la ligne de métro 13, le RER C et les lignes SNCF reliant notamment les gares de Montparnasse et La Défense.

Des avancées significatives, tant sur route que sur rails, qui changeront totalement et au quotidien les modes d'accès à Vélizy-Villacoublay, pour le bien-être assuré des usagers.

Enfin, c'est depuis 2011 avec la naissance d'Inovel Parc, que le pôle tertiaire de Vélizy-Villacoublay a trouvé une identité officielle et qualifiée, grâce à une campagne de communication portée par les autorités publiques. Ces démarches viennent confirmer le nouveau souffle voulu par la ville pour propulser son quartier tertiaire vers demain.

Implanté sur l'axe névralgique d'Inovel Parc, en entrée de ville, New Vélizy bénéficie d'une visibilité incontestable et d'une situation particulièrement stratégique au cœur de ce secteur tertiaire en plein renouveau.



New Vélizy : un concept de campus urbain

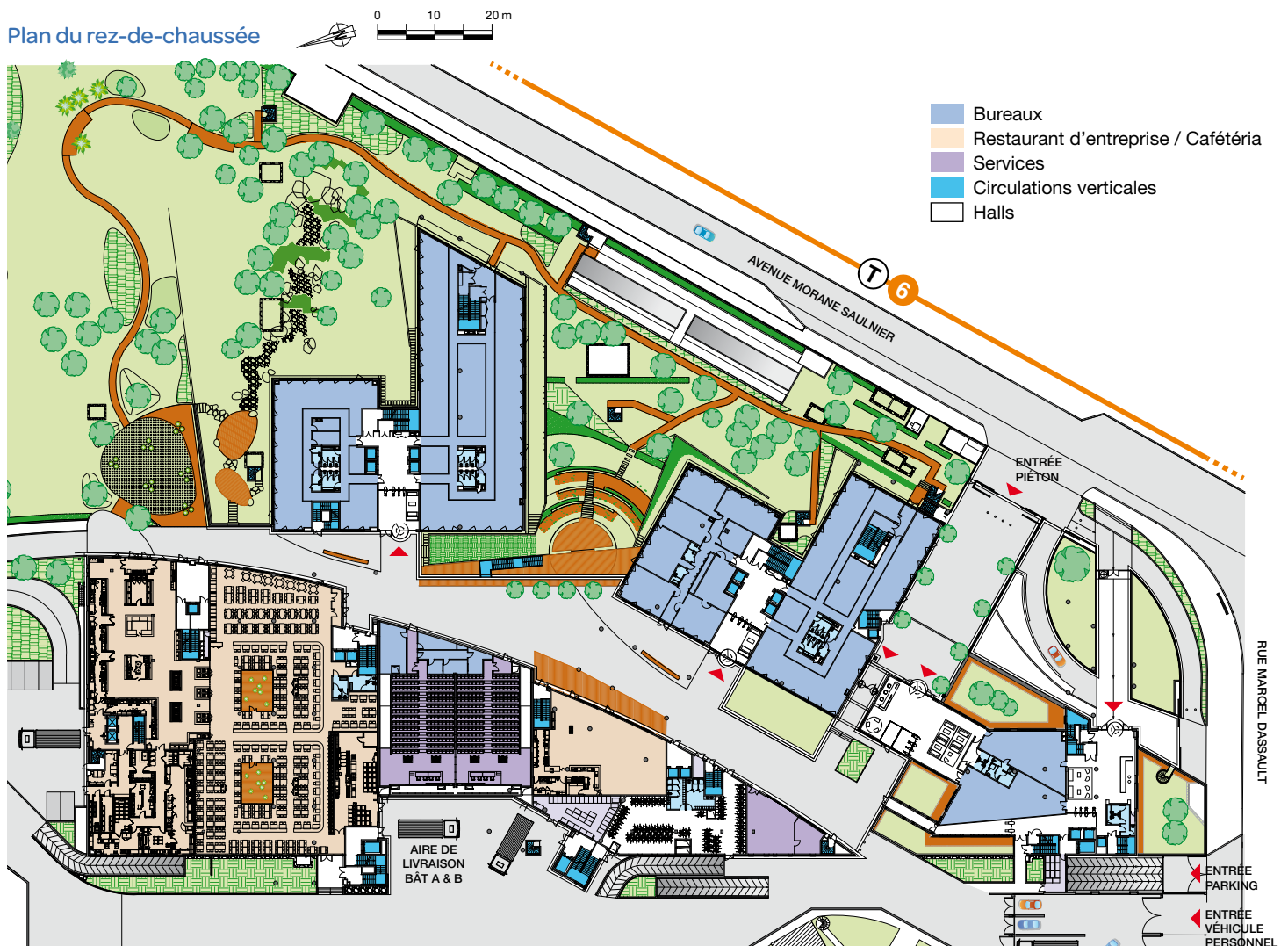
“ Aux côtés des bâtiments de bureaux, les espaces verts sont omniprésents. Ils se déploient de manières diverses et très qualitatives pour créer des lieux de détente, d'échange et d'animation aux pieds des différents immeubles.

Ceux-ci offrent pour leur part à l'utilisateur de vastes plateaux de bureaux fonctionnels, flexibles, efficaces et esthétiques.

La composition générale du campus, qui s'articule autour d'un vaste mail piétonnier, crée un ensemble harmonieux et efficient, bénéficiant d'une conception éco-responsable, doté de performances énergétiques de haut niveau. ”

Julie MUCHIR
Quadri Fiore Architecture
Architecte associée

Plan du rez-de-chaussée



Destiné à accueillir jusqu'à 2 500 personnes, l'opération New Vélizy s'étend sur une parcelle de 30 000 m² à l'angle de l'avenue Morane Saulnier et de la rue Marcel Dassault. Ce projet constitue la figure de proue de l'entrée nord d'Inovel Parc.

Ses trois bâtiments de bureaux, d'une surface totale de 46 442 m² (SDP), sur un socle commun de plus de 10 000 m² dédié aux services, forment un ensemble harmonieux organisé autour d'une rue intérieure à ciel ouvert.

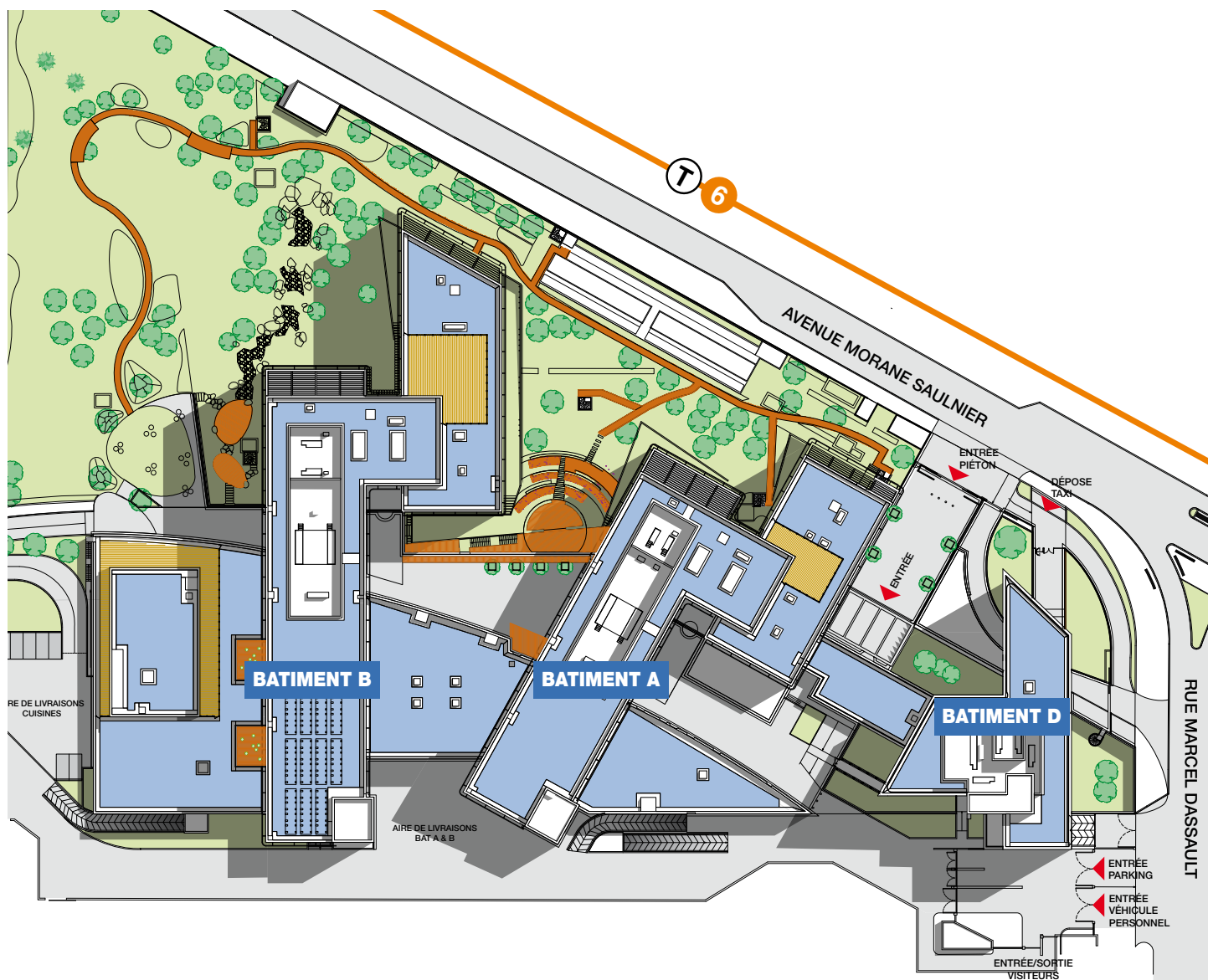
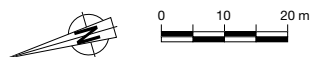
Un vaste parvis marque l'entrée du site et conduit le visiteur jusqu'au bâtiment D, bâtiment « signal ». Les bâtiments A et B, quant à eux sont disposés en éventail. Ils communiquent via

un socle commun abritant les services suivants : trois espaces de restauration, des espaces de réception, dont un business center et une conciergerie, un auditorium de 400 places, ainsi qu'un fitness.

Véritable colonne vertébrale de l'opération, la rue intérieure sillonne depuis l'accueil principal, les bâtiments A et B, les espaces de services et le vaste jardin arboré.

C'est cette configuration aérée, en bordure de la forêt de Meudon, qui donne à New Vélizy un profil de campus, un concept « Ville-Nature » aujourd'hui largement plébiscité par les utilisateurs.

Plan masse



Place à l'éco-performance et au bien-être

“ Tel un campus américain, de grandes maisons d'étudiants s'articulent de manière fluide autour de la rue intérieure. Dans la conception des espaces, le superflu est exclu. **Confortables, ergonomiques, fonctionnels, les espaces de travail et de détente sont bien pensés pour laisser la part belle au travail en équipe et aux idées innovantes.**

Des matériaux simples et naturels tel que le bois et la pierre se conjuguent habilement avec des technologies douces. L'organisation des espaces avec des bureaux ouverts, fermés, des salles de réunions modulables et des boxes permettant de s'isoler individuellement ou par deux, permet de travailler autrement et place l'utilisateur au cœur du projet. ”

Olivier SAGUEZ
Saguez & Workstyle
Président et designer



Projet ambitieux, New Vélizy intègre depuis sa conception l'exigence des nouveaux immeubles de bureaux, tant au niveau du confort de ses utilisateurs, que du degré de performance technique et énergétique.

Fort de prestations de qualité, New Vélizy n'en demeure pas moins un produit écologique et responsable. Il est en effet l'une des premières opérations certifiées HQE suivant le référentiel 2011, RT 2012, et labellisées BREEAM Very Good.

New Vélizy fait partie des 17 opérations pilotes ayant participé à la mise au point du référentiel de HQE Performance. Cette certification se veut être un indicateur de performance environnementale avec une approche globale intégrant une ACV (Analyse du Cycle de Vie du bâtiment) ainsi qu'une étude sur la qualité de l'air intérieur de l'immeuble à réception.

HQE Performance offre un état « zéro » de la construction, permettant ensuite de vérifier le maintien de sa performance en utilisation et ainsi de constater d'éventuels problèmes de maintenance ou de pratiques des usagers.

Le campus a notamment été conçu dans un esprit de pérennité, intégrant des matériaux durables et faciles d'entretien, maîtrisant les consommations d'énergie au-delà des exigences du référentiel, ou encore récupérant les eaux pluviales, et préservant la biodiversité présente sur le site.

“ La maquette numérique, ou BIM, a été un formidable atout pour New Vélizy. Au démarrage du chantier, celle-ci nous a permis d'établir des métrés précis afin de définir les cubages de béton. Elle a également été un outil précieux pour la synthèse technique du projet, en mettant en évidence les éventuels problèmes d'interfaces entre les différents corps d'état, et en permettant ainsi de vérifier et solutionner les passages des réseaux dans des zones très contraintes. Cet outil numérique a été un atout majeur dans l'opération New Vélizy puisqu'il nous a facilité la mise en image de choix techniques et décoratifs, simplifiant ainsi leur validation. ”

Manuel ESTÈVES,

Directeur délégué de VINCI Construction France
Président des sociétés Lainé Delau et Petit

Résolument tourné vers l'innovation, New Vélizy mise sur les solutions d'avenir et notamment sur l'utilisation de la maquette numérique ou BIM.

La modélisation informatique du bâtiment (BIM) permet de constituer et faire vivre une base de données 3D du bâtiment, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie du projet. Cette base de données permet à tous les acteurs du projet de collaborer ensemble sur une même « source », et ce à chaque étape de l'opération, depuis la conception en passant par l'exécution et la réalisation du bâtiment, jusqu'à son exploitation, voire même à sa déconstruction.

Dès 2012, Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances ont fait le choix avec Petit (filiale de VINCI Construction France) d'utiliser la maquette numérique pour l'opération New Vélizy. Le campus est en effet l'un des tout premiers bâtiments français dont la construction et l'exploitation recourent à l'utilisation de la modélisation informatique du bâtiment.

À terme, le recours à ces process et outils devrait permettre de construire plus vite, moins cher et avec une prise en compte de l'ensemble des sujets environnementaux.

Constitué de bâtiments en R+5 et R+7, New Vélizy offre un cadre de travail à « taille humaine » à ses occupants.

Fluidité des circulations, fonctionnalité des plateaux de bureaux (jusqu'à 2 800 m²), luminosité naturelle et systèmes de climatisation viennent agrémenter les espaces de travail, dont certains se prolongent en étages élevés sur de larges terrasses accessibles.

Par ailleurs, un parking de plus de 1 500 places de stationnement en sous-sol, des locaux informatiques, d'archives et de stockage, viennent compléter les nombreux atouts du site.

La conception architecturale de l'ensemble, volontairement en retrait par rapport à l'avenue Morane Saulnier, permet d'aménager de vastes surfaces arborées, accentuant ainsi la présence des espaces paysagers au sein de l'ensemble immobilier. Cet équilibre entre bâti et végétation souligne la prise en compte de l'environnement dans la conception de New Vélizy et cristallise le positionnement de ce campus.

Dans leur recherche de qualité et d'excellence, Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances se sont adjoints les services et compétences de grands acteurs, que sont le cabinet Quadri Fiore, en ce qui concerne la conception architecturale, et l'agence Saguez & Partners pour le design des espaces intérieurs.





Trois partenaires, un projet commun

“ **Le projet New Vélizy démontre la pertinence et la réussite de la valeur partenariale de Foncière des Régions.** Ce campus, connecté à la ville et ouvert sur son environnement, témoigne de la qualité de la relation qui lie Foncière des Régions à Thales et à la ville de Vélizy-Villacoublay. Dans la même logique, Crédit Agricole Assurances qui nous accompagne depuis plusieurs années, nous a rejoint sur ce projet. ”

Olivier ESTÈVE

Directeur général délégué de Foncière des Régions

“ Crédit Agricole Assurances se place au cœur du financement de l'économie. Le co-financement du projet New Vélizy est une parfaite illustration de notre souhait de soutenir le développement des grandes entreprises françaises. **C'est un projet de grande envergure dans lequel Crédit Agricole Assurances est particulièrement fier de s'engager aux côtés de Foncière des Régions, partenaire de longue date en matière d'investissements.** New Vélizy est aussi un projet qui s'inscrit pleinement dans notre politique de placements immobiliers, particulièrement exigeante, notamment en matière de responsabilité sociale et environnementale. ”

Jean-Jacques DUCHAMP

Directeur général adjoint de Crédit Agricole Assurances

Le Campus New Vélizy traduit parfaitement le positionnement et le modèle partenarial de Foncière des Régions. Ce projet pensé avec et pour Thales, et financé avec Crédit Agricole Assurances, vient renforcer un partenariat initié en 2003.

Cette opération témoigne de la réussite du modèle de partenariat immobilier établi par Foncière des Régions qui consiste à développer des immeubles neufs pour de grandes entreprises, avec des engagements locatifs inscrits dans la durée. Cette culture d'un accompagnement responsable, doublée d'une expertise avérée et d'une approche durable, lui ont en effet permis de développer et gérer un patrimoine de 16 Md€ (part totale), loué en grande partie à des entreprises leaders de leur secteur que sont notamment Suez Environnement, Dassault Systèmes, France Télécom, Accor, EDF ou encore IBM.

Il en va de même en matière d'investissement. De nombreux projets sont développés en partenariat avec des investisseurs institutionnels, comme Crédit Agricole Assurances, qui apportent ainsi leur soutien à la stratégie Foncière des Régions.

Véritable opérateur visionnaire, Foncière des Régions déploie son savoir-faire sur les marchés tertiaires porteurs dans l'objectif de réaliser des produits correspondant aux attentes des plus grands acteurs économiques. Présente depuis plusieurs années sur le secteur de Vélizy-Villacoublay, Foncière des Régions a su s'illustrer avec des opérations d'ampleur, telles le siège d'Eiffage Construction ou encore le Dassault Systèmes Campus.

La nouvelle dynamique donnée par les autorités publiques à ce pôle d'affaires sous la marque Inovel Parc, finit de confirmer le profil stratégique et incontournable de cette implantation du sud-ouest parisien.

“ Thales est un acteur de longue date à Vélizy-Villacoublay, où plus de 3 000 salariés développent des techniques de pointe dans différentes activités civiles et de défense. Afin de satisfaire le développement du Groupe, nous nous sommes interrogés sur une refondation de nos implantations. **Foncière des Régions, notre partenaire depuis 2003, et Crédit Agricole Assurances, nous ont proposé de travailler sur un projet de proximité présentant des avantages indéniables pour nos salariés.** Le site développe des surfaces de bureaux et services conformes à l'image de Thales, entreprise de haute technologie, engagée dans une politique de développement durable. ”

Éric SUPPLISSON

Directeur Immobilier du Groupe Thales



Faits et chiffres

MONTANT TOTAL DE L'INVESTISSEMENT :

- 192 millions d'euros, répartis à 50/50 entre Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances

PLANNING :

- Chantier démarré le 8 août 2012
- Livraison octobre 2014

SURFACES :

- 46 442 m² SDP
- Bâtiments en R+5 et R+7
- Surface maximum des plateaux : 2 500 m²

SERVICES :

- 11 500 m² dédiés aux services et aux espaces communs : trois espaces de restauration, des espaces de réception dont un business center et une conciergerie, un auditorium de 400 places ainsi qu'un fitness
- Un parking de plus de 1 500 places de stationnement en sous-sol
- Des locaux informatiques, d'archives et de stockage

ESPACES PAYSAGERS :

Surfaces aménagées extérieures « nobles » : 15 100 m², dont 10 500 m² d'espaces verts

EFFECTIF ENVISAGÉ :

- 2 500 personnes

INVESTISSEURS :

- Investisseurs : **FONCIÈRE DES RÉGIONS** et **CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES**

INTERVENANTS :

- Maître d'ouvrage : **SCI LENOVILLA** représentée par **FONCIÈRE DES RÉGIONS**
- Promoteur : **SNC LENOPROMO** représentée par **FONCIÈRE DES RÉGIONS**
- Entreprise Générale : **PETIT** (filiale de VINCI Construction France)
- Architecte-mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre : **QUADRI FIORE**
- Assistant maîtrise d'ouvrage : **ARC**
- Maîtrise d'œuvre d'exécution : **SCO**
- Décorateur : **SAGUEZ WORKSTYLE**
- B.E.T. structure : **TERRELL**
- B.E.T. fluides : **BARBANEL**
- B.E.T. cuisine : **RCI**
- Descripteur/Économiste : **CEE**
- Coordonateur SSI : **CSD-FACES**
- Maîtrise d'œuvre d'exécution : **SCO**
- Contrôleur technique bâtiment : **SOCOTEC**
- Coordonnateur sécurité protection de la santé : **SOCOTEC**
- Assistant maîtrise d'ouvrage développement durable : **GREENAFFAIR**



CAMPUS

new

VELIZY

CAMPUS



Relations presse New Vélizy :

Galivel & Associés
Carol Galivel / Doriane Fougères
+ (33) 01 41 05 02 02
galivel@galivel.com

Contact Presse :

Géraldine Lemoine
+ (33) 01 58 97 51 00
geraldine.lemoine@fdr.fr

Contact Presse :

Françoise Bololanik
+ (33) 01 57 72 46 83
Camille Langevin
+ (33) 01 57 72 73 36
service.presse@ca-assurances.fr