



# Dossier de Presse

## Le développement immobilier de Bouygues Construction

### Salon du MIPIM

10 - 13 mars 2015



**BOUYGUES**  
CONSTRUCTION

Shaping a Better Life

## MIPIM 2015

Comme chaque année depuis 1995, les développeurs immobiliers de Bouygues Construction sont présents au MIPIM, organisé du 10 au 13 mars 2015, afin de présenter aux clients les savoir-faire et les offres du réseau d'acteurs immobiliers du Groupe.

Retrouvez-les sur le **stand P1.A2** au niveau 1 du Palais des Festivals de Cannes, pendant toute la durée du salon.

### > Notre stand



### L'espace maquette numérique

Convaincus de la nécessité de concevoir, construire et exploiter les ouvrages d'une manière plus fiable, plus rapide et moins chère, nous généralisons dans nos projets l'usage du BIM, le « Building Information Modeling » qui désigne la maquette numérique et la gestion des données qu'elle contient. Le principe : utiliser la 3D pour représenter l'ensemble des informations utiles à la conception et à la construction d'un ouvrage et en simuler les comportements. Pour le client et les futurs occupants, la maquette numérique représente une occasion exceptionnelle de mieux visualiser le futur bâtiment et d'appréhender le projet dans sa globalité.

Sur le stand Bouygues Construction, vous pourrez ainsi découvrir cette année ce précieux outil et vous immerger dans la conception de deux projets immobiliers munis du casque de réalité virtuelle Oculus :

- Campus de l'ESTACA, réalisé par Sodéarif à Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- Manhattan Loft Garden, réalisé par Bouygues UK.

## > Découvrez LinkCity, la nouvelle démarche de quartier durable de Bouygues Construction



Avec sa démarche LinkCity, Bouygues Construction réunit ses compétences d'acteur global de la construction et des services pour accompagner les collectivités dans leurs projets de quartiers durables.

Conçus comme des écosystèmes, ces quartiers durables devront rassembler toute une diversité de fonctions : habiter, travailler, produire, se divertir... Toujours plus sobres en ressources (énergie, eau...), ils devront aussi offrir une meilleure qualité de vie. Enfin, plus complexe et plus engageant dans la durée, leur aménagement demande de réunir et de coordonner l'ensemble des acteurs autour d'objectifs partagés.

LinkCity repose sur trois bénéfices :

- L'aménagement de quartiers vivants qui stimulent le lien social et encouragent les usages collaboratifs.
- L'économie de ressources à travers une sobriété des ouvrages, une logique circulaire dans la gestion des ressources et les bénéfices rendus de la nature en ville.
- Des scénarii d'usages intelligents grâce à des services numériques des solutions de mobilité intermodale.

Bouygues Construction s'appuie sur son expérience lors de la réalisation de précédents quartiers durables comme la Mare Huguet à Rosny-sous-Bois (93) ou IssyGrid à Issy-les-Moulineaux (92).

*Plus d'informations sur LinkCity dans la plaquette en annexe du dossier de presse.*

## > Des événements pour échanger

Plusieurs prises de parole Bouygues Construction sont organisées pendant les quatre jours du salon afin de permettre à nos experts internes et à nos partenaires d'échanger sur les thématiques de recherche et de présenter nos projets.

### **Mardi 10 mars**

- 17 h : conférence "La Cité Musicale Départementale de l'Île Seguin, finaliste pour les MIPIM Awards dans la catégorie « Best Futura Projects »" animée par Cyrille Gassian, Directeur Projets, Bouygues Bâtiment Ile-de-France et Hervé Ingardia, Directeur général adjoint des services, pôle Attractivité et Emploi, Conseil général des Hauts-de-Seine.  
La conférence est organisée sur l'Espace de conférences commun PARIS REGION.

### **Mercredi 11 mars**

- 12 h : rencontre clients sur le stand Bouygues Construction.
- 17 h : conférence "La Cité musicale départementale de l'Île Seguin, un grand projet culturel des Hauts-de-Seine finaliste pour les MIPIM Awards dans la catégorie « Best Futura Projects »" animé par Hervé Ingardia, Directeur général adjoint des services, pôle Attractivité et Emploi, Conseil général des Hauts-de-Seine, Cyrille Gassian, Directeur de projets, Bouygues Bâtiment Ile-de-France et le Directeur du Développement, SAEM Val de Seine.  
La conférence est organisée sur le stand C 12 A 5 du Conseil Général de Hauts-de-Seine.

### **Jeudi 12 mars**

- 10 h : conférence "LinkCity: Case studies of innovative approaches for sustainable neighbourhoods", animée par François Pitti, Directeur Prospective et Marketing Stratégique de Bouygues Construction, Nicolas Guérin, Directeur général de Bouygues Development, Arnaud Vaujour, Directeur Développement immobilier de Losinger Marazzi et Eric L'Helguen, Directeur général d'Embix.  
La conférence est organisée dans l'espace Green Room.
- 12 h : rencontre clients sur le stand Bouygues Construction.



## > Deux projets nominés aux MIPIM Awards 2015

Preuve du savoir-faire de nos développeurs immobiliers, alliés à l'expertise de nos filiales de construction et d'énergies et services, deux projets sont d'ailleurs finalistes aux MIPIM Awards 2015, qui récompensent les meilleurs projets architecturaux du monde : la Cité musicale de l'Ile Seguin et le centre commercial Beaugrenelle.

### La Cité musicale de l'Ile Seguin



**1 000 m<sup>2</sup>**  
de panneaux photovoltaïques installés

Cet ouvrage, développé pour le Conseil général des Hauts-de-Seine, est un équipement culturel à rayonnement international, réalisé sur l'ancien site des usines Renault à Boulogne-Billancourt par un groupement mené par Bouygues Bâtiment Ile-de-France.

Unique en son genre et conçu par l'architecte Shigeru Ban, il regroupera une grande salle modulable pouvant accueillir 6 000 personnes et jusqu'à 3 spectacles différents dans la même journée, un auditorium de 1 100 places dédié à la musique classique, un centre de formation et des studios d'enregistrement, le tout relié par un grand foyer offrant restaurants et commerces. Lieu de convergence entre toutes les musiques, la Cité sera aussi un lieu de promenade ouvert à tous en bord de Seine. L'excellence environnementale du projet sera validé par plusieurs labels : HQE<sup>®</sup> Excellence, label BiodiverCity et Haute Qualité d'Usage niveau 3.

Avec ce projet, Bouygues Construction concourt pour deux prix :

- Dans la catégorie **Best Futura Project**, qui récompense les projets immobiliers de moins de 100 000 m<sup>2</sup> dont la construction a débuté en 2014 ou 2015. Les visiteurs du salon sont invités à voter du mardi 10 au jeudi 12 mars jusqu'à 12h sur le stand Awards Gallery.
- Dans la catégorie **People's Choice Award**, une nouveauté du MIPIM 2015 qui permet au grand public de voter pour son projet favori. Les votes sont ouverts sur internet du 9 février au 9 mars sur le site du MIPIM : <http://www.mipim-peoples-choice-award.com>

## Le centre commercial Beaugrenelle



**7 000 m<sup>2</sup>**  
de surfaces de toit végétalisé

Développé par Financière Apsys, Beaugrenelle est un véritable complexe de nouvelle génération dédié au shopping - avec 120 commerces -, et aux loisirs (10 salles de cinéma) à deux pas de la Tour Eiffel. Entièrement reconstruit par Bouygues Bâtiment Ile-de-France, le centre, datant des années 1970, participe au plan de requalification globale du quartier du Front de Seine dont l'objectif est de gagner en dynamisme et en attractivité.

Le nouveau Beaugrenelle s'inscrit pleinement dans le XXI<sup>e</sup> siècle par son design moderne et sa démarche environnementale très poussée. C'est en effet le seul centre commercial doublement certifié HQE<sup>®</sup> et BREEAM<sup>®</sup> niveau Very Good en reconnaissance de son profil exemplaire.

Ce projet concourt pour deux prix :

- Dans la catégorie **Best shopping centre**, qui récompense les nouveaux centres commerciaux qui offrent une expérience de shopping unique grâce aux nouvelles technologies, à de nouveaux services, et dont les caractéristiques architecturales visent à accroître la satisfaction du client. Les visiteurs du salon sont invités à voter du mardi 10 au jeudi 12 mars jusqu'à 12h sur le stand Awards Gallery.
- Dans la catégorie **People's Choice Award**, une nouveauté du MIPIM 2015 qui permet au grand public de voter pour son projet favori. Les votes sont ouverts sur internet du 9 février au 9 mars sur le site du MIPIM : <http://www.mipim-peoples-choice-award.com>

# Bouygues Construction, un acteur engagé auprès de ses partenaires et des territoires

Acteur global de la construction et des services, Bouygues Construction conçoit, réalise et exploite des ouvrages qui améliorent au quotidien le cadre de vie et de travail : bâtiments publics et privés, infrastructures de transport, réseaux d'énergie et de communication. Leader de la construction durable, le Groupe s'engage ainsi sur le long terme auprès de ses clients pour les aider à bâtir une vie meilleure.

Bouygues Construction intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur des projets, de l'amont à l'aval de l'acte de construire, cœur de métier de l'entreprise, pour proposer une offre globale à forte valeur ajoutée : l'aménagement, le développement immobilier, le design, l'ingénierie juridique et financière (partenariats public-privé (PPP) et concessions), les services apportés à long terme à l'ouvrage et à ses utilisateurs (performance énergétique, smart grids, bâtiments intelligents et communicants...).

Le développement immobilier est l'un des maillons forts du positionnement stratégique de Bouygues Construction axé sur l'élargissement de ses compétences sur la chaîne de valeur de la construction.

## > Le développement immobilier : un réseau fortement intégré

Structuré il y a plus de 25 ans, le réseau des développeurs immobiliers de Bouygues Construction est aujourd'hui présent en France et à l'international. Son expertise dans la gestion d'opérations variées offre au Groupe un savoir-faire complémentaire à son métier traditionnel et lui permet d'accompagner ses clients à toutes les étapes de leurs projets : programmation, conception, réalisation, ingénierie financière, maintenance. La réussite dans cette activité passe par une forte synergie entre les équipes commerciales et techniques et les développeurs immobiliers.

Le réseau dispose d'une compétence globale pour assurer le pilotage du projet, de la conception à la livraison, le respect du programme, des coûts et des délais. Il accompagne des clients sur l'ensemble des projets immobiliers en proposant la meilleure solution économique et urbaine pour valoriser une emprise foncière ou en optimisant la réalisation de projets multi-produits.

Grâce à l'expertise des pôles Ingénierie financière et juridique de Bouygues Construction, le réseau des développeurs immobiliers du groupe offre à ses clients la garantie de montages financiers et juridiques performants (contrat de promotion Immobilière, vente en l'état futur d'achèvement, crédit bail, externalisation) parfaitement adaptés aux besoins des investisseurs comme des utilisateurs. Il anime les différentes phases d'opérations immobilières - faisabilité, conception, études techniques, montages juridiques et financiers, autorisations administratives, suivi du contrat, closing financier, etc. avec une équipe pluridisciplinaire (architecte, clients institutionnels, partenaires financiers, utilisateurs, services municipaux, notaires, avocats conseils, constructeur, etc.) dont il gère les interactions dans une obligation de résultat.

## > Ancrage et expertise sur le marché local

La connaissance des territoires et de leurs spécificités assure aux équipes de développement immobilier du Groupe une maîtrise fine des attentes des clients sur chacun de leurs marchés. Les projets immobiliers des entités en France et à l'international permettent d'étudier les habitudes de consommation, les loisirs, les logements, le développement des activités qui génèrent des besoins en bureaux, les mécanismes du pays et la concurrence. A l'écoute des préoccupations de chaque catégorie de client, les développeurs proposent des solutions sur-mesure permettant de répondre à des problématiques uniques à chaque projet immobilier. L'expertise globale du Groupe leur permet d'accompagner chaque interlocuteur à tous les stades du projet, de la concertation à l'accompagnement et l'engagement dans la durée. Sur l'ensemble des chantiers, des dispositifs d'information et de dialogue avec les riverains sont mis en place afin d'inscrire le projet dans son écosystème.

Le réseau, qui s'est constitué à partir des implantations locales des activités de construction et d'énergies, est aujourd'hui présent sur l'ensemble du territoire français, mais aussi au Royaume-Uni, en Suisse, en Espagne, en Pologne, en République tchèque et au Maroc. A chaque échelle, son interlocuteur.



## Immobilier et construction durable

Bouygues Construction a placé depuis plusieurs années la construction durable au cœur de sa stratégie. Cette approche se traduit par une ambition collective : bâtir une vie meilleure, plus respectueuse, harmonieuse et performante. Pour cela, Bouygues Construction conçoit, réalise et exploite des ouvrages qui contribuent à la qualité du cadre de vie, et des espaces à vivre qui font rimer modernité, tranquillité et confort.

Soucieuses d'une démarche exemplaire, les sociétés de développement immobilier œuvrent pour que l'ensemble de leurs opérations s'inscrivent dans la promesse de Bouygues Construction. Face aux défis environnementaux et aux enjeux énergétiques, le réseau des développeurs immobiliers recherche les solutions les plus performantes et innovantes sur le plan environnemental et économique. Il réalise des projets pérennes d'un point de vue énergétique, environnemental et sociétal, qui garantissent le bien-être des utilisateurs et valorisent les territoires.

Cette approche s'élargit progressivement à l'échelle du quartier, en intégrant toutes les étapes de la conception à l'exploitation, en proposant des solutions respectueuses de l'environnement en adéquation avec les objectifs de performance visés par ses clients et ses partenaires. Les projets développés font l'objet de labellisations ou certifications environnementales reconnues (HQE®, BBC-Effinergie®, BREEAM®, etc.).

## Bouygues Construction et le Grand Paris

Berceau historique du Groupe, l'Île-de-France a très tôt bénéficié de sa capacité à élaborer des solutions à forte valeur ajoutée et à les mettre en œuvre, tant dans le domaine de l'aménagement urbain que des infrastructures. Bouygues Construction est un acteur engagé du rayonnement du Grand Paris avec déjà plusieurs projets labellisés : les Archives nationales de Pierrefitte-sur-Seine, IssyGrid, la Philharmonie de Paris, et A Park, la ZAE Les Grands Champs à le Thillay.

Dès 2010, Bouygues Construction a réuni toutes ses compétences au sein d'une Mission Grand Paris. Son ambition : anticiper l'évolution de la ville et des usages, proposer des solutions innovantes qui contribuent au développement du Grand Paris et à son rayonnement.



## Quelques projets emblématiques du développement immobilier

### Quartier d'affaires Wacken à Strasbourg



services partagés, mutualisation du stationnement), et l'excellence environnementale – immeubles BEPOS et BEPAS et double certification HQE® et BREEAM®.

En partenariat avec ALTAREA Cogedim, CIRMAD est en charge de la réalisation des lots 1 et 2 du quartier d'Affaires International Wacken Europe.

L'objectif pour la ville de Strasbourg est de développer un quartier appelé à devenir une vitrine d'excellence, d'un point de vue économique, d'aménagement durable, de mixité fonctionnelle et de qualité de vie.

Il s'agit de développer sur cette première phase, 125 logements, plus de 160.000 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces en pied d'immeuble et 336 places de stationnement en sous-sol. Cette opération s'inscrit dans le mieux-vivre ensemble (espaces et

### Eco-quartier de la Mare Huguet à Rosny-sous-Bois



En Seine-Saint-Denis, à 10 km des portes de Paris, Sodéarif et l'aménageur SEMRO développent sur trois hectares une opération mixte comprenant 42 000 m<sup>2</sup> de bâtiments, dont plus de 350 logements privés et sociaux, des logements étudiants, des locaux de commerces et de bureaux, une école et l'aménagement de plus d'un hectare d'espace public.

Le projet a été distingué lors du Grand Prix de l'Environnement d'Ile-de-France 2010 et fait partie des opérations pilotes pour l'élaboration du label HQE® Aménagement. Les premiers habitants emménageront en juin 2015.

L'éco-quartier de la Mare Huguet est un projet qui s'inscrit dans la démarche LinkCity.

### Eco-quartier GreenCity en Suisse



GreenCity, qui verra le jour en 2018, est un projet ambitieux réalisé par Losinger Marazzi, qui comprend 67 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 8 000 m<sup>2</sup> de commerces et 750 logements, dont 1/3 à loyers modérés.

Labellisé Site 2 000 watts – un concept de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich visant à réduire la puissance énergétique de chaque habitant de 6 000 à 2 000 Watts –, GreenCity produira son énergie grâce à une usine hydraulique intégrée, des panneaux photovoltaïques et du chauffage au bois.

GreenCity, qui développe l'attractivité par l'intermodalité, s'inscrit dans la démarche LinkCity.

## Quartier Radotín à Prague



VCES Property Development développe un nouveau centre-ville sur trois hectares avec 220 logements, 2 500 m<sup>2</sup> de commerces, et des infrastructures publiques dans le quartier de Radotín, situé à Prague en République tchèque. La première phase de construction, qui débutera fin 2015, comprend un boulevard et des logements. Le projet vise à devenir la première référence d'Europe centrale en matière de quartier durable et d'aménagement en concertation avec les autorités et les riverains. Objectif : atteindre pour l'ensemble du quartier une certification BREEAM® Communities.

## Campus d'Hertfordshire au Royaume-Uni



Bouygues Development développe le campus de l'université de Hertfordshire, au nord de Londres. L'opération comprend 23 bâtiments regroupant 3 000 chambres d'étudiants, des espaces associatifs et un bâtiment dédié au sport. Ce campus sera l'un des plus avancés du Royaume-Uni en matière de construction durable : réalisés avec des ossatures en bois, les bâtiments seront dotés de leur propre infrastructure de production d'énergie. Autre spécificité du projet : son financement sur le marché obligataire sans rehausseur de crédit.

## Casa Anfa au Maroc



Les équipes de développement de Bymaro et Bouygues Bâtiment International co-développent avec Bouygues Immobilier Maroc un programme mixte composé de plus de 400 logements haut de gamme répartis dans cinq immeubles, de 2 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'une tour de bureaux de 15 500 m<sup>2</sup>. Cette opération sera développée au sein du projet d'aménagement Casa Anfa qui abritera la future cité financière de Casablanca (Casablanca Finance City) et qui s'étendra à terme sur 350 hectares.

# Le développement immobilier en chiffres



**23**  
implantations  
operational sites

**1 389**  
millions d'euros de chiffre d'affaires  
million euros of sale

dont 421 M€ pour Sodéarif, 318 M€ pour Cirmad,  
441 M€ pour Losinger Marazzi, 146 M€ pour Bouygues Bâtiment International  
en 2014.

**340**  
collaborateurs  
staff



## Ile-de-France : Sodéarif



Sodéarif, filiale de développement immobilier de Bouygues Bâtiment Ile-de-France, réalise des projets immobiliers de toute nature en neuf et en rénovation pour le compte d'utilisateurs ou d'investisseurs publics ou privés, en Ile-de-France et en Picardie, dans le cadre de CPI et de VEFA. Sodéarif propose à ses clients une gamme étendue de produits (logements, résidences gérées, Ehpad, hôtels, commerces, bureaux, datacenter, logistique). Ses savoir-faire lui permettent ainsi d'intervenir sur des opérations multi-produit et en qualité d'ensemblier participant à l'aménagement des quartiers de villes.

## France (hors Ile-de-France) et Espagne : CIRMAD



Organisé en cinq entités sur le territoire national et présent aux côtés d'Acieroid en Espagne, CIRMAD est un acteur de proximité au sein du réseau Européen et international des développeurs immobiliers du Groupe. CIRMAD propose des solutions sur-mesure à chaque projet immobilier. CIRMAD couvre l'ensemble des produits immobiliers : Logements, Bureaux, Résidences gérées, EHPAD et équipements sanitaires et sociaux, Hôtels, Commerces et loisirs, Activités et logistiques. De l'aménagement à la restructuration urbaine, CIRMAD développe des opérations de centre-ville regroupant toutes les composantes de la vie d'un quartier.

## Suisse : Losinger Marazzi



En Suisse, Losinger Marazzi est leader du développement immobilier, de l'aménagement de quartiers et des métiers de l'Entreprise Totale et Générale. L'entreprise se caractérise par les solutions globales et innovantes qu'elle propose en matière de financement, de conception et de réalisation. A travers son appartenance à Bouygues Construction, elle conjugue la puissance d'un Groupe international et la réactivité d'une entreprise bien implantée localement. En 2013, l'activité de développement immobilier a représenté 78 % de la prise de commandes de Losinger Marazzi qui se positionne en véritable acteur de la ville.



## Royaume-Uni : Bouygues Development



**BOUYGUES  
DEVELOPMENT**

Filiale de Bouygues UK, Bouygues Development est un acteur du développement immobilier expérimenté, opérant dans tous les secteurs de marchés au Royaume-Uni. Son activité se concentre principalement sur les produits à usage mixte, les programmes de régénération urbaine, résidentielle et le logement étudiant. Travaillant en étroite collaboration avec le secteur privé et les autorités publiques, Bouygues Development réalise des opérations novatrices qui se démarquent par leur valeur ajoutée.

## République tchèque : VCES Property Development



**VCES  
PROPERTY  
DEVELOPMENT**

VCES Property Development a été intégrée au Groupe lors de l'acquisition de l'entreprise de BTP VCES en 2006. Bénéficiant d'une dizaine d'années d'expérience sur le logement résidentiel, elle a notamment développé plus d'un millier de logements à Prague. Partenaire de développement expérimenté, elle opère dans un sur différents marchés : projets résidentiels et d'accueil, *data centers*, bureaux commerciaux, développements à usage mixte et les systèmes de régénération.

## Pologne : BYPOLSKA Property Development



**BYPOLSKA  
PROPERTY DEVELOPMENT**

BYPolska Property Development est la filiale de développement immobilier de Bouygues Construction en Pologne. Elle couvre deux domaines d'activité majeur : le développement immobilier via les projets complexes multifonctionnels, projets de régénération urbaine et ou de produits non standards ; le domaine des PPP (partenariat public privé) qui est un marché en devenir en Pologne et pour lequel le Groupe a une forte expérience.

## Maroc : Bymaro



BYMARO, filiale marocaine de Bouygues Bâtiment International, est spécialisée dans les projets de bâtiments et de génie civil. Depuis sa création en 1991, elle a su s'imposer sur le marché marocain comme un acteur incontournable des projets clés en main, à haute valeur ajoutée et à délais réduits. L'équipe de développement immobilier peut compter sur la force de sa marque, enracinée depuis longtemps au Maroc. Après une première opération signée en 2013, la filiale étudie des projets hôteliers, de bureaux et du résidentiel haut-de-gamme à Casablanca et Rabat.

### Contacts presse

Mathieu Carré 01 30 60 66 39 - [m.carre@bouygues-construction.com](mailto:m.carre@bouygues-construction.com)

Fabienne Bouloc 01 30 60 28 05 - [f.bouloc@bouygues-construction.com](mailto:f.bouloc@bouygues-construction.com)

Jessica Swiderski 01 30 61 25 37 - [j.swiderski@bouygues-construction.com](mailto:j.swiderski@bouygues-construction.com)

Acteur global de la construction et des services, Bouygues Construction conçoit, réalise et exploite des ouvrages qui améliorent au quotidien le cadre de vie et de travail : bâtiments publics et privés, infrastructures de transport, réseaux d'énergie et de communication. Leaders de la construction durable, le Groupe et ses 53 500 collaborateurs s'engagent ainsi sur le long terme auprès de leurs clients pour les aider à bâtir une vie meilleure. En 2014, Bouygues Construction a réalisé un chiffre d'affaires de 11,7 milliards d'euros.

