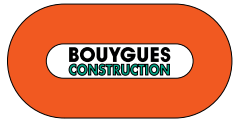




OffiCity | Value

Positivez l'économie de votre bâtiment



Shared innovation

Du bâtiment centre de coût majeur...

COÛT MOYEN DU POSTE DE TRAVAIL EN FRANCE :

13 593 €/an

— ARSEG Buzzy Ratios 2020

60%

DE TAUX D'OCCUPATION DES BUREAUX
PAR LES EMPLOYÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

— MEDEF Juin 2019



* Crédit © alice-photo/Shutterstock

*

Autrefois monofonctionnel, fermé et figé dans le temps, peu concerné par les enjeux environnementaux, centre de coûts, l'immeuble de bureaux a déjà amorcé sa transformation.

Accélérée par la crise sanitaire, l'évolution des modes d'organisation du travail a fait émerger de nouveaux besoins en flexibilité et contribué à rendre obsolètes certains immeubles. Pour réduire les consommations énergétiques, les évolutions réglementaires (Décret Tertiaire, RE 2020...) obligent par ailleurs les propriétaires à investir dans des rénovations coûteuses et les locataires à changer leurs usages... Alors quel avenir pour les bureaux ?

Comment repenser son approche et l'adapter :

- * Aux nouvelles générations ?
- * Aux impératifs de la transition écologique ?
- * Aux besoins de rentabilité ?
- * Aux situations exigeant une résilience rapide ?
- * À la multimodalité ?

Rénovation ou construction neuve, le bâtiment tertiaire est en marche vers un devenir durable, ouvert et hybride pour le bénéfice de tous, que l'on soit investisseur, occupant, exploitant ou habitant du quartier !

... au bureau créateur de valeur

EN RÉPONSE À CES ENJEUX, Bouygues Construction a identifié **solutions, outils et bonnes pratiques** en mobilisant **ses équipes internes** ainsi que son **écosystème de start-ups et de partenaires** pour vous proposer la démarche **Officity**.

Officity

Pour mieux accompagner nos clients dans la concrétisation et l'enrichissement de leurs projets, cette démarche se décline en **trois thèmes : l'attractivité, la création de valeur et l'évolutivité de l'immeuble de bureaux.**

Le bureau créateur de valeur se veut **générateur de nouvelles sources de revenus directs et indirects, en optimisant aussi bien la conception du bâtiment tertiaire que l'utilisation de ses espaces et services.**



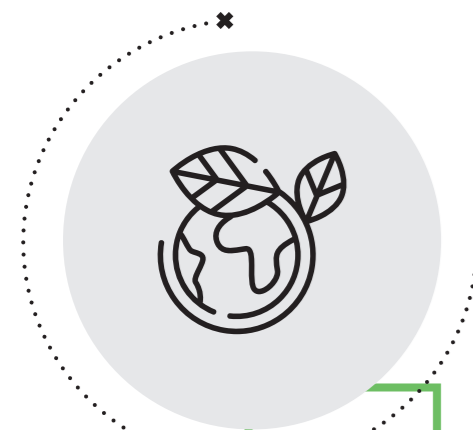
- + écologique
- + mutualisé
- + hybride

Officity Value est une mise en application du concept de Bâtiment Hybride à Économie Positive (BHEP). Cette approche concilie de manière innovante des solutions réduisant les impacts environnementaux tout en maximisant l'utilisation des ressources du bâtiment sur sa durée de vie.



Un bâtiment + écologique

Officity Value offre la possibilité de vous inscrire dans une stratégie globale de performance verte sur le long terme.



✘ Crédit © jamestehart/Shutterstock

UNE EMPREINTE CARBONE MAÎTRISÉE

Les **modes constructifs, matériaux et solutions techniques** que nous proposons permettent de limiter l'impact environnemental mais aussi d'améliorer l'économie globale de vos bâtiments, tout en prolongeant leur durée de vie.

L'utilisation d'**outils numériques** issus du monde de l'industrie pour la conception de bâtiments permet d'**optimiser équipements et matériaux** mais également d'**automatiser certaines étapes**, réduisant ainsi les délais, les coûts et l'empreinte carbone d'un projet.

Cette approche, à la fois écologique et industrielle, peut être adossée au bilan carbone du projet, prenant en compte la construction mais aussi l'exploitation des bureaux. Elle permet alors de **valoriser la réduction des émissions de CO₂** auprès des organismes de notation financière et de limiter ainsi la pression d'une future taxe sur les émissions carbone produites par le bien immobilier.

En 50 ans, un bâtiment génère environ

1 à 1,5
tonnes de CO₂/m²

DONT **40% LIÉS À LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE**
PENDANT SON EXPLOITATION ET **60% LIÉS AUX MATÉRIAUX**

— Hub bas carbone de l'IPFEB

AUTOPRODUCTION, STOCKAGE ET VALORISATION DES FLUIDES

Officity Value participe à l'élaboration de bâtiments capables de subvenir à une partie de leurs besoins : collecte **des eaux pluviales, production d'énergie** (photovoltaïque, géothermie...). En prenant en compte l'environnement (ensoleillement, vent, etc.) nous **valorisons aussi les ressources naturelles** du site et concevons des bâtiments peu énergivores tout en étant confortables.

Le stockage de l'énergie produite localement est assuré par des **batteries de véhicules électriques de seconde vie ou à hydrogène** pour offrir une alimentation sans coupure et une solution de secours électrique.

La **redistribution et la valorisation des surplus de fluides** peuvent être envisagées à l'échelle du quartier, vers les bâtiments résidentiels et tertiaires.

Le secteur du bâtiment représente

43%

DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE FOSSILE

— ADEME / Ministère de l'écologie



✘ MOA : Podeliha / Architecte : Cabinet Rolland & Associés

Siège social Podeliha

| Angers (49), France

- ✘ Un projet neuf **labellisé BBCA** niveau Excellence en phase conception.
- ✘ Un **mode constructif mixte bois-béton** alliant une superstructure bois (planchers en CLT et poteaux/poutres bois) autour de noyaux en béton armé (cages d'escalier et gaines d'ascenseurs).
- ✘ Des **partenaires locaux** référents en matière de construction bois.

MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET/OU RÉUTILISABLES

La réduction des émissions de gaz à effet de serre tout au long du cycle de vie des bâtiments est l'un des grands objectifs de la RE 2020. Officity Value valorise l'utilisation de **matériaux biosourcés** peu ou pas transformés (bois, chanvre, liège...), qui concourent significativement au stockage de carbone et issus de circuits courts, pour limiter les transports.

Pour préserver les ressources naturelles et favoriser la durabilité, Officity Value tend vers un modèle d'**économie circulaire** plus vertueux. Les produits de construction sont ainsi considérés comme des flux de matières (réutiliser, réduire, recycler, réemployer).

Un bâtiment devient ainsi une **banque de matériaux** pondéreux (béton, acier, bois...) ou architecturaux (marbre, wengé...) qui peuvent être **réemployés localement, valorisés sur un autre site** ou **recyclés pour de nouveaux usages**, en partenariat avec les filières locales adaptées. Même les déchets peuvent être considérés comme des ressources valorisables.

✘

ON ESTIME QUE **5 000 M² DE DALLE DE FAUX-PLANCHER** ISSUS DU RÉEMPLOI PERMETTENT D'ÉVITER

392,5 T
d'équivalent CO₂

SOIT ENVIRON **375 ALLERS-RETOURS PARIS NEW YORK** POUR UN PASSAGER !

D'ici à 2030, Bouygues Construction a pour objectif la **RÉDUCTION DE**

30 % des gaz à effet de serre

SUR L'ENSEMBLE DE SES ACTIVITÉS



✘ Crédit © ESstock/Shutterstock

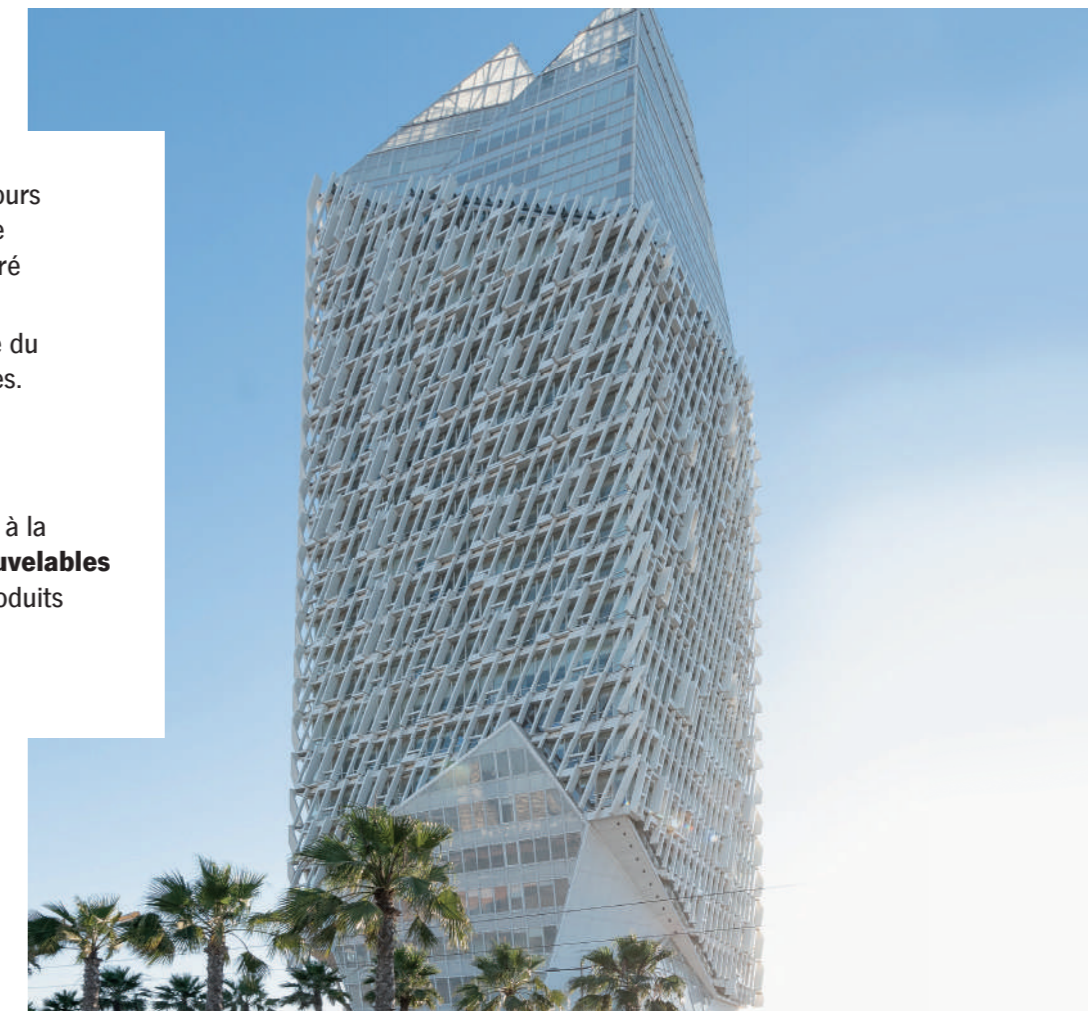


Tour Casablanca Finance City (CFC) - Maroc

Le bureau écologique

- ✘ Conçue par l'architecte américain Thom Mayne suite à un concours international d'architecture, la Tour CFC FIRST est l'emblème de la nouvelle zone Casa-Anfa. Haute de 122m, elle est un concentré d'élégance et de performances techniques et écologiques.
- ✘ La façade du bâtiment bénéficie d'une double peau qui s'inspire du « moucharabieh » et présente de véritables prouesses techniques. En effet, **elle est à la fois « respirante » et « brise-soleil », permettant d'accumuler la chaleur et le froid et de les restituer selon les besoins.**
- ✘ Durant la phase chantier, une attention particulière a été portée à la récupération des eaux pluviales, au recours aux **énergies renouvelables** et à la **réutilisation des déchets** avec 65% des déchets réintroduits en circuit court.
- ✘ Un projet certifié **LEED Gold**.

✘



✘ MOA : Artelia / Architecte : Omar Alaoui Architectes / ©Hakim Joundy Wiseman Shooting

Un bâtiment + mutualisé



✘ Crédit © Ksenia Chernaya/Pexels

..... ✘

L'approche Officity Value vous donne la possibilité de **générer des revenus complémentaires** dans les immeubles de bureaux, **en intensifiant l'usage des espaces communs et en proposant des services innovants.**



OUVRIR ET PARTAGER

L'ouverture et le partage des ressources sécurisés de votre bien à de nouveaux utilisateurs, pendant ou en dehors des heures de bureau dynamisera la vie du quartier et contribuera à l'attractivité du bâtiment pour en faire une véritable destination ! Les **espaces sous-utilisés sont les principaux concernés** car le **potentiel d'accroissement de leur taux d'usage** est le plus important : auditorium, parking, RIE, salles de réunion, salle de sport, toits-terrasses... mais la **création d'espaces dédiés à un usage mutualisé dès l'amont** du projet est un vrai plus, et permet de tenir compte des exigences règlementaires.

50%

DU TEMPS EN MOYENNE, LES BUREAUX ATTITRÉS SONT INOCCUPÉS

40%

DES RÉSERVATIONS DE SALLES DE RÉUNION NE SONT PAS HONORÉES

— ARSEG 2018

48%

DES ENTREPRISES SOUHAITENT DÉPLOYER DU COWORKING OU CORPOWORKING

— Étude JLL novembre 2020

✘

Vous pouvez ainsi, par exemple :

- ✘ Ouvrir aux habitants du quartier certains services du bâtiment : conciergerie, équipements sportifs, cabine de soin médicaux.
- ✘ Créer plus d'interaction avec la ville et compléter l'offre existante en intégrant, dès la phase de conception, commerces, auditorium, centre de conférence, espaces verts et restaurants ouverts au grand public.
- ✘ Proposer, voire commercialiser des espaces de travail mutualisés : tiers-lieux, incubateurs de start-up, espaces de coworking et corpworking.



✘ Investisseurs : Allianz Real Estate, Immovalor Gestion / MOA : Linkcity Nord-Est / Architecte : Agence Avant-Propos Architectes

Work Lab City | Marcq-en-Barœul (59)

- ✘ Un nouveau projet de 17 000 m² qui va **dynamiser la zone tertiaire** dans laquelle il s'inscrit avec de **nouvelles offres de services ouvertes à l'ensemble des usagers** dont notamment une zone de restauration et un espace de coworking de 1 000 m² !
- ✘ Labellisé BREEAM - niveau Very good



GÉRER ET ANIMER

Officity Value propose des solutions inclusives intégrant la **gestion et l'animation de votre offre de services et d'espaces**. Un opérateur spécialisé pourra également **générer de la fréquentation** afin d'en maximiser l'utilisation, à l'image de ce que font les compagnies de transports aériens ou ferroviaires. Véritable orchestrateur de l'expérience utilisateur dans le bâtiment, cet opérateur peut aussi contribuer à la création d'ambiances spécifiques aux différents types d'espaces partagés.

MAÎTRISER ET VALORISER

Valoriser financièrement ces espaces et services nécessite un suivi réel de leurs usages. Le recours à des **infrastructures et outils numériques** est un facilitateur important. Interopérables, les technologies sont maintenant matures et accessibles, qu'il s'agisse de capteurs, de bornes interactives, d'applications mobiles, de paiements en ligne ou de serrures connectées.

Renforcées par des solutions de contrôle d'accès souples et intelligentes, elles rendent possible **l'ouverture de ces espaces et services mutualisés à un public extérieur, en toute sécurité**. L'accès aux zones privées reste bien sûr autorisé aux seuls occupants du bâtiment.

Morland Mixité Capitale - Paris (4^e)

La mixité dans toutes ses dimensions



✘ Un projet de restructuration urbaine pensé comme un lieu multiple de passages, de rencontres avec **11 usages**, commerces, marché, auberge de jeunesse, hôtel, logements, crèche, agriculture urbaine, etc., pour **certains partagés** comme la piscine et la salle de fitness, et **ouverts à de nombreux publics**, permettant ainsi une ouverture sur la ville. Les espaces de travail se déploieront au cœur de ce site restauré, traversé de **voies de communication ouvertes sur des places communautaires**.

✘ Un modèle d'économies énergétiques comportementales : dès la phase de rénovation, le site a privilégié le **réemploi des matériaux**. Un coaching des équipes pour intégrer des bonnes pratiques participera à diminuer l'empreinte carbone du bâtiment. En outre, le lieu bénéficiera, dès son ouverture, de **dispositifs techniques innovants en matière d'énergie, de recyclage et de valorisation locale des bio-déchets**.

✘ **Des bâtiments intelligents** : une application spécifique permettra l'interaction et l'accès à de nombreux services. C'est la garantie, pour les futurs utilisateurs, de pouvoir **gérer leurs bâtiments en fonction de l'usage** qu'ils en ont.

✘ Client : Emerige / Architectes : David Chipperfield Architects et CALQ Architecture / ©Nicolas Grosmond

Un bâtiment + hybride

Le recours aux nouveaux modes de travail, plus collaboratifs, plus nomades, plus connectés a été renforcé par la crise sanitaire et modifie profondément les usages du bureau. Le bureau devient un espace de travail parmi d'autres, et le bâtiment figé a laissé place à un bâtiment + hybride qui implique une **transformation physique et immatérielle des environnements professionnels**, en promouvant un fonctionnement mêlant activité sur site et production à distance (domicile ou tiers-lieux).

UN ENVIRONNEMENT PROFESSIONNEL AGILE

Officity Value garantit une expertise et des solutions pour vous accompagner dans votre transition vers une organisation hybride, flexible et sans compromis en matière de sécurité.

Grâce à des outils et équipements numériques bien dimensionnés tels que la visioconférence Cloud ou des box VPN sécurisées, le collaborateur n'est plus contraint de se rendre systématiquement sur site pour travailler en mode projet. Ses conditions de télétravail gagnent aussi en confort, en permettant un accès immédiat à l'ensemble des ressources internes de la société sans que ces dernières puissent être interceptées ou corrompues.

Avec Officity Value, les aménagements des espaces de travail sont également conçus pour répondre à ce besoin de flexibilité : open-spaces, salles de créativité, box, espaces de coworking ou de réunions informelles, en présentiel ou visio, etc.

91%

DES SALARIÉS AYANT ÉTÉ EN TÉLÉTRAVAIL SOUHAITENT
**MAINTENIR UNE ALTERNANCE ENTRE TRAVAIL
À LA MAISON ET TRAVAIL AU BUREAU**

—Étude Le Monde Décembre 2020



✳ Crédit © LinkedIn Sales Navigator/Unsplash

DES ESPACES CONVERTIBLES

Certains espaces sont propices à **accueillir une multiplicité d'usages** et offrir une gamme de services plus étendue. Officity Value propose des solutions pour **maximiser le taux d'occupation** de vos espaces et profiter ainsi d'une **meilleure rentabilité au m²**.

L'installation en amont d'équipements appropriés facilite la transformation rapide des espaces avec un réaménagement léger : cloisons amovibles ou coulissantes, acoustique bien anticipée, mobilier reconfigurable, etc.

Par exemple :

- ✳ L'open-space devient une salle polyvalente,
- ✳ Le RIE se transforme en espace de travail,
- ✳ La terrasse permet les réunions en extérieur,
- ✳ La salle de sport est transformée en salle de réception,
- ✳ L'auditorium devient une salle de spectacle.

La fréquence d'alternance d'usage doit correspondre à la pénibilité des modifications à apporter à la salle : plus cette fréquence est importante, plus les modifications doivent être simples et rapides à mettre en œuvre.



✳ Crédit © fizkes/Shutterstock

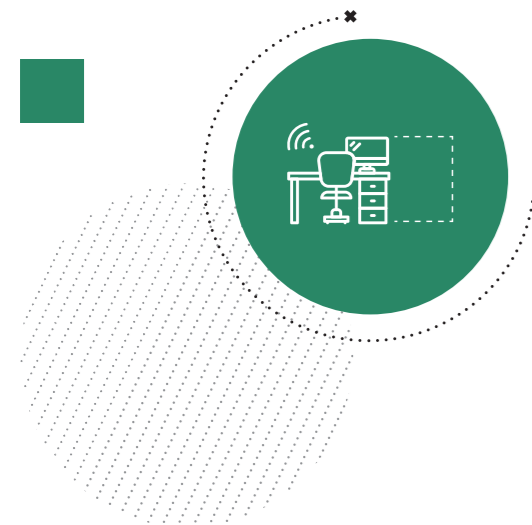
Groupe Sergic / Vidéo Collaborative dans le cloud

✳ Installation et mise en œuvre de la solution LIFESIZE dans le cloud afin de répondre à différents enjeux, et notamment faciliter la gestion du personnel géographiquement dispersé dans 35 agences. Un outil multicanal flexible et parfaitement sécurisé qui évolue selon les usages.

ALLIER HYBRIDATION ET MUTUALISATION

La modularité des espaces aide à leur mutualisation auprès d'un public extérieur pour **créer de nouvelles sources de revenus**. Cela peut participer à la dynamisation d'un quartier ou répondre à des besoins plus ponctuels d'entreprises et d'associations.

Plus un espace est exceptionnel, plus il sera attractif pour une hybridation des usages et une ouverture sur la ville. Ainsi un rooftop et un atrium bien pensés pourront facilement se métamorphoser soirs et week-ends, en bar lounge ou lieu événementiel prisés par une population très différente de ses occupants habituels !



✘ Client : Générale Continentale Investissements / Architecte : Studios Architecture

Latitude | La Défense (92)

✘ Le Berkeley devient Latitude et se distingue entre autres, par un positionnement délibérément axé utilisateur. Dans le prolongement de son lobby, son **pôle Services** est **imaginé comme une rue intérieure « à la Parisienne »** avec brasserie, pizzeria, épicerie, coffee-bar... **qui peut évoluer en espaces de travail, salles polyvalentes et lieux de réception**. Sa vocation : créer un pôle de vie convivial et attractif au sein de l'immeuble.

Chapelle International - Paris (18^e)

Le bureau agile



- ✘ TRIBECA et KARA, deux bâtiments et 35 000 m² de bureaux alliant performance et flexibilité. La conception urbanistique de Chapelle International associe les fonctions de vie, travail, services et commerces, déjouant la contrainte ferroviaire pour créer un véritable cœur de ville qualitatif.
- ✘ Des bureaux qui privilégient le bien-être, adaptés aux nouveaux usages de travail collaboratif et nomade :
 - De larges surfaces de travail et des espaces extérieurs aménagés dont une grande terrasse offrant une vue imprenable sur le Sacré Cœur,
 - Une offre de restauration variée, en ligne avec les nouveaux modes de consommation et de mobilité,
 - Des espaces alternatifs dédiés aux services et lieux de convivialité,
 - Un gymnase de 1 200 m² pour la ville.
- ✘ Des immeubles à hautes performances environnementales multi-labellisés : NF Bâtiments tertiaires démarche HQE® - niveau Excellent, BREEAM - niveau Very Good, WELL Building Standard - niveau Silver, Effinergie+, BiodiverCity, Habitat et Environnement (H&E) profil A option performance, Plan Climat de Paris, WiredScore - niveau Silver.

✘ MOA : Linkcity Ile-de-France / Fonds gérés par Blackstone /Architecte TRIBECA : Arte Charpentier / ©A. Da Silva/Graphix-images

Solutions intérieures

L'innovation et la R&D, les équipes opérationnelles ainsi que l'écosystème de partenaires de Bouygues Construction ont permis d'identifier solutions et bonnes pratiques pour qu'un bureau soit créateur de valeur, + **écologique**, + **mutualisé** et + **hybride**.

✖ **1** L'ensemble des services proposés au sein du bâtiment sont conçus dans une **démarche durable « zéro déchet »** pour réduire au maximum l'empreinte environnementale.

✖ **2** Les **matériaux issus de l'économie circulaire** (peintures, dalles de sol, moquettes...) contribuent à **limiter l'impact environnemental du bâtiment**. Certains peuvent être **valorisés en cas de réaménagement ou en fin de vie de l'immeuble**.

✖ **3** Une **cabine de télémedecine** propose des consultations et examens médicaux sur le lieu de travail. Un service qui peut être mutualisé et ouvert aux habitants et usagers du quartier.

✖ **4** La structure de l'immeuble de bureaux est conçue pour **pouvoir le transformer à moindre coût en logements**.

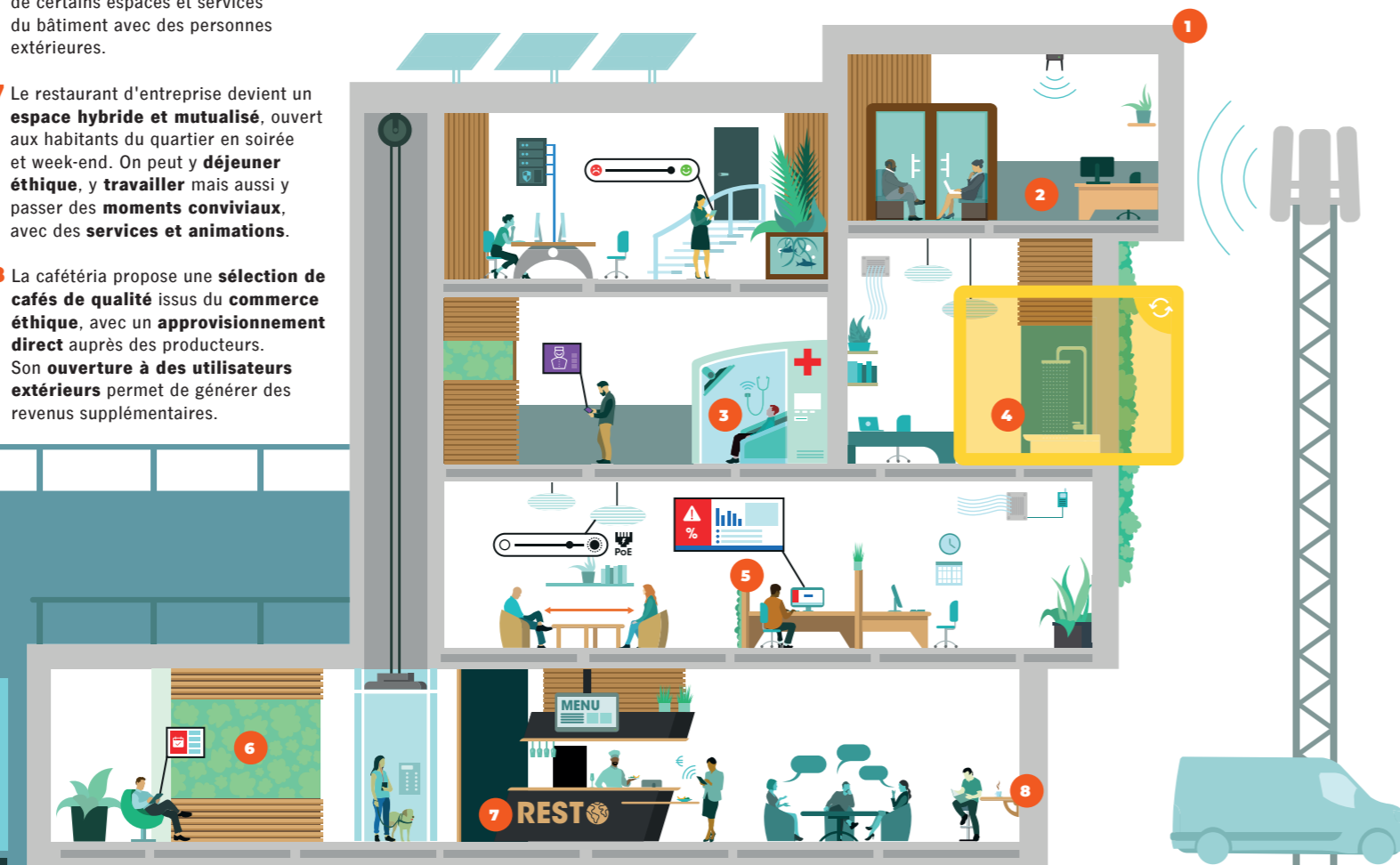
✖ **5** Un **opérateur de services** va **maximiser le taux d'occupation des espaces**. Une **organisation flexible**

de certaines parties du bâtiment permettra de **les valoriser en leur affectant de nouveaux usages** comme des services de coworking/ corporworking ou des animations thématiques.

✖ **6** Un **agencement des locaux bien pensé**, couplé à des **outils numériques**, permet la **mutualisation et la valorisation** de certains espaces et services du bâtiment avec des personnes extérieures.

✖ **7** Le restaurant d'entreprise devient un **espace hybride et mutualisé**, ouvert aux habitants du quartier en soirée et week-end. On peut y **déjeuner éthique**, y **travailler** mais aussi y passer des **moments conviviaux**, avec des **services et animations**.

✖ **8** La cafétéria propose une **sélection de cafés de qualité** issus du **commerce éthique**, avec un **approvisionnement direct** auprès des producteurs. Son **ouverture à des utilisateurs extérieurs** permet de générer des revenus supplémentaires.



Solutions extérieures

✖ **1** La **résilience du bâtiment** est prise en compte dès sa conception pour faciliter son adaptation aux aléas climatiques.

✖ **2** Des **panneaux photovoltaïques** sur le toit de l'immeuble et en façade contribuent à l'autonomie énergétique du bâtiment.

✖ **3** Une **membrane à haute réflectivité** optimise l'isolation du toit et facilite le maintien d'une température intérieure constante.

✖ **4** Une **structure et un bardage en bois** permettent de proposer des immeubles de bureaux à **faible empreinte carbone**, à **coût maîtrisé** et visant la **sobriété environnementale**.

✖ **5** Un **verre photovoltaïque transparent** en canopée ou en façade donne accès à la lumière du jour en générant un complément d'énergie.

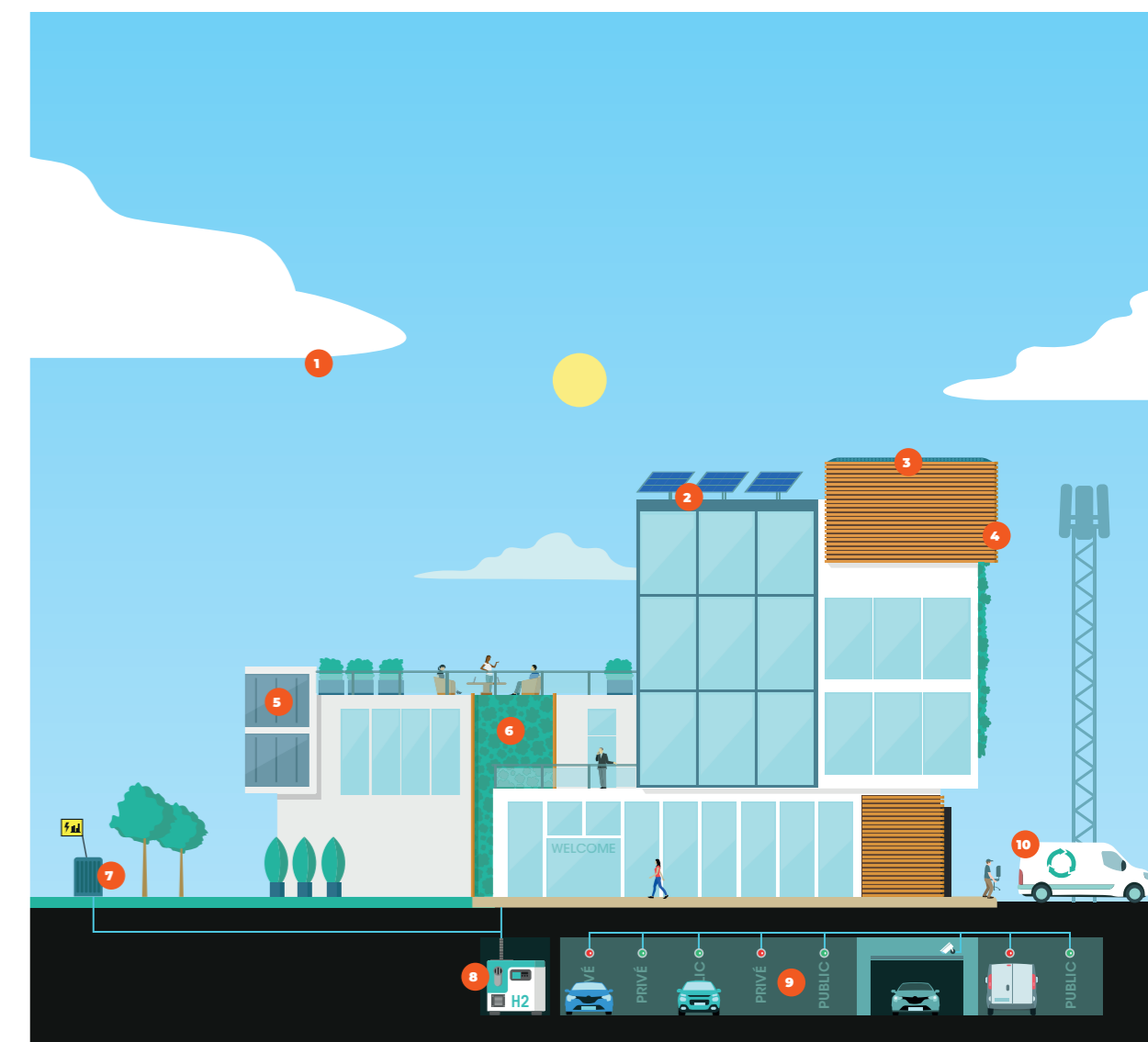
✖ **6** La **végétalisation des toitures et des murs** améliore l'isolation du bâtiment et contribue à la création d'écosystèmes favorisant la biodiversité.

✖ **7** L'**optimisation de la gestion énergétique** par une supervision globale permet de **réduire les factures**. Elle permet aussi de **valoriser le surplus d'énergie** en participant par exemple à l'**équilibre du réseau électrique extérieur**.

✖ **8** Des **batteries à hydrogène** autorisent un stockage important et sans limite de l'énergie produite par le bâtiment.

✖ **9** Les **parkings partagés** avec des utilisateurs extérieurs améliorent le taux d'occupation des places et génèrent des revenus complémentaires.

✖ **10** Le **meuble en fin de vie** est **collecté pour être recyclé ou remis en état puis réutilisé**.



ATG Tower Two - Manille, Philippines

Le bureau ouvert sur la ville



- ✦ Le programme de 205 000m² se compose d'une tour de bureaux de 40 étages et d'un hôtel de luxe de 23 étages surplombant un podium à **usages mixtes sur quatre niveaux** (commerces, restauration, loisirs, bureaux, etc.) et cinq niveaux de parkings souterrains.
- ✦ De nombreux points d'accès sont prévus sur différents niveaux pour **faciliter la circulation des différents publics**.
- ✦ La partie extérieure du projet a été conçue de manière à **s'intégrer harmonieusement dans un environnement contrasté**. Sur l'avenue Paseo de Roxas et l'avenue Makati, la façade de verre et de métal vient compléter le paysage urbain existant. De l'autre côté, la façade partiellement recouverte de végétation, descend en pente douce vers le sol **pour offrir un vaste espace public** (de l'eau, des arbres, un amphithéâtre en contrebas et de grands escaliers) **qui se connecte avec le parc Ayala Triangle Gardens et le Cœur du Centre des Affaires de Makati**.
- ✦ Le projet vise la certification LEED® Gold avec de hautes performances environnementales.

✦ MOA : Makati Development Corporation / Architectes : Leandro V. Locsin Partners, Skidmore Owings & Merrill

Evidence - Lot N8B, ZAC des Docks à Saint Ouen (93)

Le bureau écologique



- ✦ Résolument durable, « Evidence » s'articule autour de grands **espaces végétalisés** accessibles aux utilisateurs et abrite en son cœur un jardin de 1400 m² et plusieurs toitures végétalisées avec des épaisseurs de substrat variant de 20 à 80 cm. Certaines sont inaccessibles afin de constituer des **zones de refuges pour la biodiversité**.
- ✦ S'étalant sur sept étages, l'opération est composée de **plateaux de bureaux lumineux, d'espaces de travail alternatifs et de co-working, de commerces, d'un RIE et de cafétérias lounges**, d'un jardin de 300 m² et d'un parc de stationnement comprenant 194 places de parking, 45 emplacements dédiés aux deux-roues et 38 réservés aux véhicules électriques.
- ✦ Certifications / Labels : NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE® Passeport Niveau Excellent, BREEAM Excellent, EFFINERGIE+, WIRED SCORE, BIODIVERCITY, RT 2012 – 40%

✦ MOA : Nexity / Architecte : DGM&Associés / ©Nicolas Grosmond



Officity | Value

Positivez l'économie de votre bâtiment



Shared **innovation**

