

Mars 2022

BNP PARIBAS REAL ESTATE ET GA SMART BUILDING LIVRENT IRRIGO UN IMMEUBLE DE BUREAUX SUR LES BORDS DU CANAL DE L'OURCQ À BOBIGNY



©Potion Médiatique

Après la livraison de Luminem en 2017, BNP Paribas Real Estate et GA Smart Building viennent de livrer à DEA Capital Real Estate et Anacap Financial Partners (Anacap), la 2^{ème} tranche de cette opération à Bobigny : l'immeuble Irrigo de 16 400 m² de bureaux et services, composé de 8 niveaux sur 2 niveaux de sous-sol à usage de parking et agrémenté de services en rez-de-jardin.

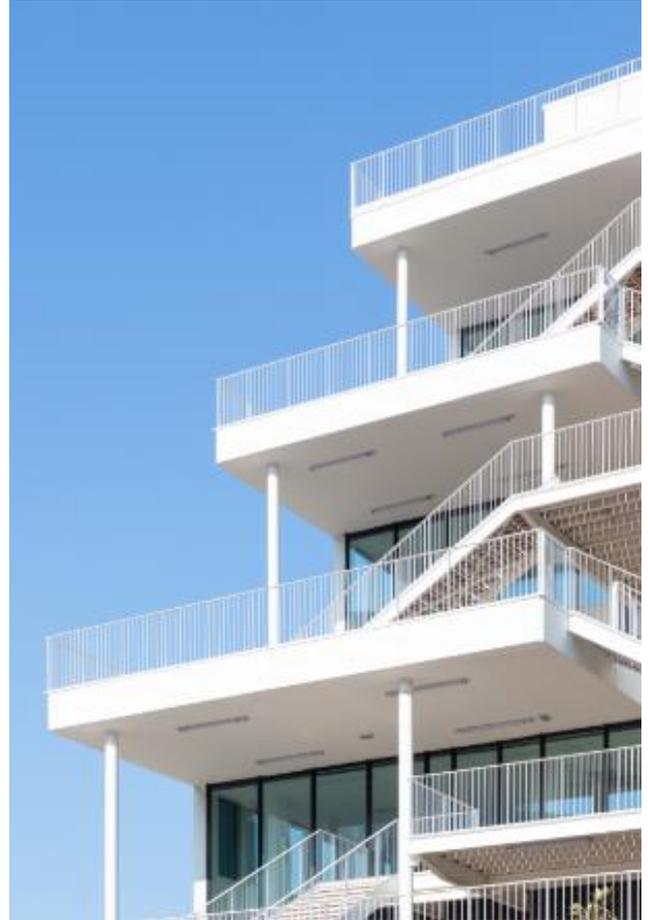
Idéalement situé le long du canal de L'Ourcq, au 27 rue de Paris, Irrigo s'intègre dans un tissu urbain dynamique en pleine mutation. Il fait partie du projet de la ZAC Écocité-Canal de l'Ourcq, un vaste plan d'aménagement immobilier responsable et durable qui vise à revaloriser et dynamiser ce territoire, au travers de constructions écologiques, mixtes et connectées. Développée par la ville de Bobigny et SEQUANO Aménagement, la ZAC représente 140 000 m² de bureaux, 7 000 m² de commerces de proximité, 1 380 logements, 8 000 m² d'équipements publics et 20 000 m² d'espaces publics.

Au pied de la ligne de métro n°5, à la station « Raymond Queneau », Irrigo profite d'une accessibilité directe à l'hypercentre de Paris. Ce site bénéficie également d'un accès rapide au boulevard périphérique et aux autoroutes A3, A86 et A1. Une piste cyclable aux abords de l'immeuble offre un accès à Paris par le Bassin de la Villette.

D'ici 2025 un nouveau pôle d'échanges viendra renforcer l'accès à Irrigo avec le T Zen 3, la gare de la Tangentielle nord et la ligne 15 du Grand Paris Express.

Un immeuble à l'architecture inspirée...

Imaginé par l'agence d'architecture et d'urbanisme Leclercq Associés, Irrigo porte une ambition architecturale harmonieuse et contemporaine. D'un point de vue urbain, le bâtiment en aluminium, béton et verre présente, vu de l'arrivée par le métro, une façade animée et audacieuse grâce à un jeu de circulations extérieures aux paliers généreux.



©Hugo Hébrard

Son plan en V permet d'offrir de très belles percées visuelles sur le canal, depuis la rue de Paris, afin d'animer ce nouveau quartier. La recherche du confort notamment visuel des usagers a été centrale dans la conception de l'ensemble, avec des paliers d'étages et distributions éclairés naturellement, et de grandes terrasses : pensés comme des lieux d'échanges et de rencontre, les espaces d'Irrigo répondent aux nouveaux désirs de qualité de vie au travail, afin de bien vivre en ville.

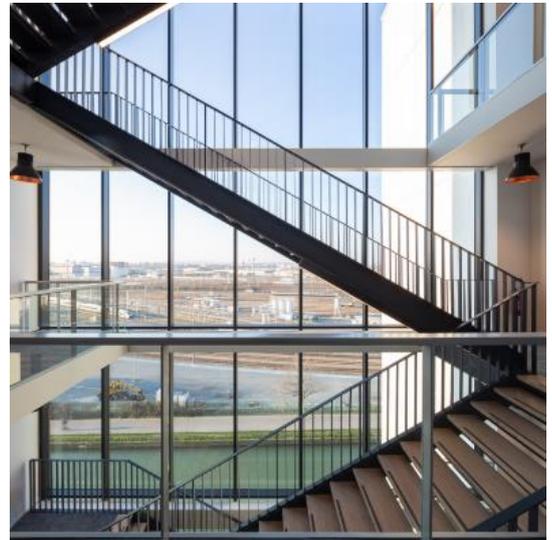
... et construit hors-site

Irrigo a été construit selon l'approche constructive hors-site mise au point par GA Smart Building, depuis la modélisation en FullBIM, en passant par la préfabrication des éléments de structure, de façades et des équipements de confort dans ses usines françaises, jusqu'à leur assemblage sur site. Ce mode constructif assure qualité de réalisation et maîtrise des délais, tout en réduisant au maximum l'impact environnemental du chantier et les nuisances pour les riverains. Irrigo accueille également des modules sanitaires fabriqués hors-site dans l'une des usines françaises d'Ossabois, filiale de GA Smart Building. Réalisés à partir d'une structure bois, ces modules, qui n'ont qu'à être raccordés sur site, intègrent l'ensemble des équipements (WC, vasques, miroirs, sèche-mains...) et bénéficient d'un niveau de qualité optimal.

Des bureaux adaptés aux nouveaux usages : flexibilité et agilité pour les collaborateurs

L'immeuble offre un cadre unique et adapté aux nouveaux modes de travail, plus flexibles et plus agiles. En effet, les vastes plateaux de bureaux allant de 900 m² à 2 000 m², sont modulables et laissent envisager de nombreux types d'aménagements : ouverts, cloisonnés ou mixtes, fixes ou nomades pour les 1 300 postes de travail.

Le rez-de-chaussée est animé par de nombreux services. Les collaborateurs pourront y profiter d'espaces de détente et de restauration en rez-de-jardin.



©Hugo Hébrard

De plus, un business center, permettant d'accueillir de nombreuses salles de réunions, insuffle une nouvelle dynamique : il encourage les projets, nourrit les échanges et permet également d'envisager tous types d'événements. Quant aux étages supérieurs, ils proposent des vues panoramiques sur la ville et le canal de l'Ourcq.

« Nous sommes très fiers d'avoir pu participer à la reconstruction de ce secteur de Bobigny avec deux immeubles de bureaux livrés en quatre ans, développés en co-promotion avec GA Smart Building. Irrigo vient prendre sa place dans un nouveau quartier qui allie dynamisme urbain et bulle de respiration dans un endroit calme et apaisé », commente Olivier Bokobza, président des activités de Promotion de BNP Paribas Real Estate.

Un programme responsable où la nature et l'environnement sont au cœur du projet

La nature s'invite dans cet ensemble immobilier à travers un programme paysager de 3 000 m² d'espaces végétalisés dont 700 m² de jardin imaginé par Jean-Michel Rameau. Près de 2 800 m² de terrasses et balcons arborés et accessibles sont répartis entre tous les étages, offrant un cadre de travail privilégié au service de la sérénité et du bien-être des collaborateurs. Au dernier niveau, la toiture végétalisée propose un espace d'environ 1 000 m² pouvant accueillir au sommet événements d'entreprise, séances de sport...

Irrigo porte de fortes ambitions environnementales et vise les certifications HQE® niveau « Très performant » et BREEAM® niveau « Excellent ». En avance sur son temps, il s'est d'ailleurs inscrit dès sa conception dans la démarche E+C- (Énergie positive & réduction carbone) niveau E2C1, qui préfigurait la RE2020 (Réglementation Environnementale 2020).

« Nous sommes heureux de livrer ce 2^{ème} ensemble immobilier réalisé en co-promotion avec BNP Paribas Real Estate et dessiné une nouvelle fois par Leclercq Associés. Ensemble, nous avons pu imaginer des bureaux répondant aux nouveaux modes de travail, confortables et performants, avec une signature architecturale forte. Fruit d'une étroite collaboration avec Sequano Aménagement, Irrigo s'intègre parfaitement au bord du Canal de l'Ourcq et au cœur de la ZAC Écocité du canal de l'Ourcq qui prend vie. » Frédéric Celdran, Directeur Général du Pôle Promotion et Services de GA Smart Building.

Fiche technique

Maîtrise d'ouvrage : GA Smart Building et BNP Paribas Real Estate

Maîtrise d'œuvre : Leclercq Associés

Entreprise générale : GA Smart Building

Investisseurs : DEA Capital Real Estate et Anacap Financial Partners (Anacap)

Surfaces : 16 400 m² de bureaux et services ; 3 000 m² d'espaces végétalisés dont 700 m² de jardin

Labels et certifications : HQE® niveau « Très performant », BREEAM® niveau « Excellent », démarche E+C- niveau E2C1

Livraison : février 2022

Produits GA Smart Building :

Modules de Traitement d'Air (MTA) verticaux et horizontaux

Menuiseries aluminium Triple Baie Cristal confort avec stores motorisés

Façades béton matricé produites hors-site, aluminium thermolaqué, ventelles galvanisées et panneaux de verre

Éclairage automatisé par des capteurs intelligents développés par GA Smart Building

Logiciel de monitoring et pilotage des consommations Galaxy Pilot®, doté d'intelligence artificielle

Modules sanitaires hors-site produits par Ossabois

A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 5000 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans près de 30 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.



Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com

L'immobilier d'un monde qui change

Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87

presse.realestate@realestate.bnpparibas

A propos de GA Smart Building

Acteur engagé de l'immobilier et de la construction GA Smart Building a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie #weBuildforLife : construire pour la vie et développer des projets qui ont un impact positif.

Le Groupe propose ainsi une offre globale et intégrée, à même d'imaginer, concevoir et réaliser des bâtiments intelligents et durables qui feront la ville de demain. La singularité historique de GA réside dans le procédé constructif hors-site qui a été mis au point avec la fabrication en usine des composants de structures et de façades des bâtiments ainsi que de leurs équipements. Il fait de GA Smart Building un pionnier français de l'industrie hors-site qui émerge à travers le monde. L'ensemble est produit dans les 5 usines françaises du Groupe. Ce process industriel parfaitement maîtrisé est à présent complété par 3 usines de construction bois d'Ossabois, filiale du Groupe à 100% depuis 2018. L'industrialisation de la construction permet en outre de réduire la durée des chantiers, de minimiser au maximum les nuisances, de mieux valoriser les déchets entièrement recyclés en usine, d'offrir des conditions de travail et de sécurité optimum et d'améliorer l'impact carbone des chantiers. C'est aussi la garantie d'une parfaite qualité d'exécution et du respect des engagements, en termes de délais et de prix. Depuis 2017 les collaborateurs du Groupe sont actionnaires à 60 % de GA Smart Building. Leur présence dans le capital de l'entreprise donne un sens particulier à son action et lui permet de maîtriser son destin.

Contacts presse :

Elodie Le Breton – e.lebreton@ga.fr - 06 67 22 00 97

Catherine Gaudu – catherine.gaudu@agencepremiere.com - 06 67 40 02 60





Fiche architecture

Pourtant conçu avant la pandémie et le re-questionnement nécessaire des lieux du quotidien, Irrigo s'inscrit complètement dans les exigences des nouveaux lieux de travail, considérés avant tout comme espaces de rencontres, d'échanges et de vie.

Une ambition urbaine

Irrigo s'insère dans un tissu urbain en mutation, dans un ensemble hétéroclite amené à évoluer dans le cadre de la ZAC Ecocité. Il s'inscrit dans un dialogue avec son voisin Luminem, siège de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole, également réalisé par Leclercq Associés, en 2017, qui fut le premier élément de la requalification de ce nouveau quartier.

Situé entre le canal de l'Ourcq au Nord, et la rue de Paris au Sud, Irrigo constitue l'entrée de ville de Bobigny lorsque l'on arrive de Romainville ou de Pantin, et offre ici une façade élégante, contemporaine et harmonieuse en aluminium, béton et verre, pour première image de la ville.

Le terrain est traversé en sa diagonale en sous-sol par la ligne 5 du métro. Irrigo propose d'utiliser cette contrainte pour tisser un lien entre la ville et les berges du canal. Son plan en V permet d'offrir de très belles percées visuelles sur le canal, depuis la rue de Paris, afin d'éviter une linéarité monotone, et d'animer ce nouveau quartier.

Irrigo se trouve à deux cent mètres du métro Raymond Queneau sur la ligne 5. Vu de l'arrivée par le métro, le bâtiment présente une façade animée et audacieuse grâce à un jeu de circulations extérieures aux paliers généreux.

Des volumes qui offrent des cheminements, de la lumière et des vues

A la croisée de deux volumes en V, une grande faille verticale largement vitrée de part et d'autre met en scène les circulations principales de l'immeuble - ascenseurs et escalier. Depuis les paliers baignés de lumière, les utilisateurs bénéficient ainsi de vues vers le lointain, sur le canal au Nord et au sud sur la colline de Romainville.

L'ensemble est posé sur un socle à la hauteur généreuse et largement vitré, ayant pour vocation d'accueillir tous les espaces communs du projet : auditorium, fitness, cafétéria, salles de réunions... Un commerce prend place à l'angle, juste à droite de l'entrée de l'immeuble. L'accès principal s'effectue par la rue de Paris, par un grand portail ouvrant sur une cour avec un jardinet, que l'on traverse pour atteindre le hall. Notre plan permet, depuis cet espace, de garder la perception du canal.

Au fur à mesure de l'ascension, les niveaux se réduisent pour laisser la place au R+7 à une très confortable terrasse orientée au Sud. Les terrasses et les balcons, très vastes, se succèdent à chaque étage. Comme un clin d'œil au voisin Luminem, des escaliers extérieurs lient ces espaces et offrent la possibilité d'une promenade architecturale. Venant des étages supérieurs, ils débouchent sur une large terrasse plantée au R+1. De là, en empruntant un escalier largement dimensionné, on peut rejoindre la cour d'entrée à RdC.

Pensés comme des lieux d'échanges et de rencontre, comme des lieux à parcourir, les espaces d'Irrigo permettent de se sentir voyageur dans son propre lieu de travail.

A propos de Leclercq Associés

Leclercq Associés est une agence d'architecture et d'urbanisme d'envergure nationale et internationale basée à Paris. Créée par François Leclercq au début des années 80, associé depuis 2019 avec Anne-Claire Eberhard, Charles Gallet et Paul Laigle, son approche conjugue conception architecturale, réflexion urbaine et paysage, avec des projets qui portent une forte ambition environnementale.

Parmi ses réalisations récentes figurent entre autres Arboretum à Nanterre, le plus grand campus tertiaire d'Europe construit en bois, Nouvel'R à Nice, Laplace à Arcueil, Mistral, le nouveau siège d'Engie à Marseille, le programme mixte La Térmica à Malaga, ainsi que les projets urbains Euroméditerranée à Marseille, Grand Arenas à Nice, l'extension du port de la Grande Motte, Grand Centre à Reims et Bercy Charenton à Paris.

Contact presse

Eglantine Desmoulin : e.desmoulin@leclercqassociés.fr – 06 62 21 71 73