B&C
FRANCE

We make it !

WWW.BCFRANCE.COM

10
DOSSIER SPÉCIAL
Avec ses partenaires, B&C répond aux enjeux du futur.

3
NOTRE CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE
B&C prend en charge vos projets de l'investissement au développement.

9
MYRE DIGITALISE L'IMMOBILIER
Interview exclusif de Déborah Fritz, CEO de MYRE.

24
WE ARE B&C
Une équipe qui fait avancer vos projets immobiliers grâce à leur expertise.

B&C, L'IMMOBILIER AGILE.

Depuis 2006, B&C offre à ses clients la possibilité de maîtriser l'intégralité de la chaîne de valeur dans leurs projets et investissements immobiliers, à travers ses cinq métiers : promotion, investissement, asset management, property management et maîtrise d'ouvrage. **B&C s'engage aux côtés de ses partenaires à valoriser leurs actifs.**

À travers ses différents métiers, le Groupe a une **approche globale** des services immobiliers, combinée à une **connaissance aiguë** du marché lui permettant de s'engager aux côtés de ses partenaires à valoriser leurs actifs.

Depuis deux ans, **B&C qui gère aujourd'hui plus de 650 000 m²** a beaucoup évolué. Les équipes de B&C **accompagnent depuis l'acquisition à la cession,** sur l'ensemble du cycle de vie, les produits immobiliers qui leur sont confiés. Des travaux à l'organisation juridique, ils réalisent **des opérations clés en mains et des opérations d'envergure** de plus en plus importantes.

B&C est désormais fortement implanté au cœur des villes du Grand Paris, où ses fondamentaux étaient déjà bien stabilisés.

Avec ses équipes, **B&C incarne une vision agile et connectée de l'immobilier.** Elles sont engagées aux côtés de leurs clients dans cette vision "smart" du métier qui leur permet, **de voir plus grand et plus loin.**

Olivier Cantié
CEO, B&C

EN 10 ANS, LE MONDE DE L'IMMOBILIER A BEAUCOUP ÉVOLUÉ, B&C AUSSI.

Il y a 10 ans, l'immobilier soulevait déjà beaucoup de questions pour les entreprises et les institutions et nous avions déjà quelques réponses : audit permanent du marché, rapidité d'action, approche globale du projet...

Il y a 10 ans, l'immobilier évoluait déjà vite : règlementations, usages, localisations... Notre force était d'anticiper, et nous avons toujours eu une longueur d'avance tout en gardant l'agilité et la réactivité des débuts.

Il y a 10 ans, nous lancions B&C pour offrir à nos clients une nouvelle approche, plus complète et plus dynamique de l'immobilier. Nous continuons à évoluer avec eux.

Notre philosophie : Garantir la réussite de vos projets immobiliers par une vision globale et par les différents talents, réunis en une seule chaîne de services immobiliers à haute valeur ajoutée.

LE SENS DES VALEURS

Expertise

Nous avons le sens de l'observation du marché, du produit, de vos besoins. Nous vous apportons un nouveau regard sur l'immobilier pour vous permettre de décider, sans ciller.

Collaboration

Avec nos clients comme au sein de B&C, nous développons une culture de confiance et la volonté de réussir ensemble, main dans la main.

Audace

Il faut du flair pour prendre un temps d'avance. Il faut aussi se sentir en confiance, et croire en l'innovation et c'est ce que nous faisons.

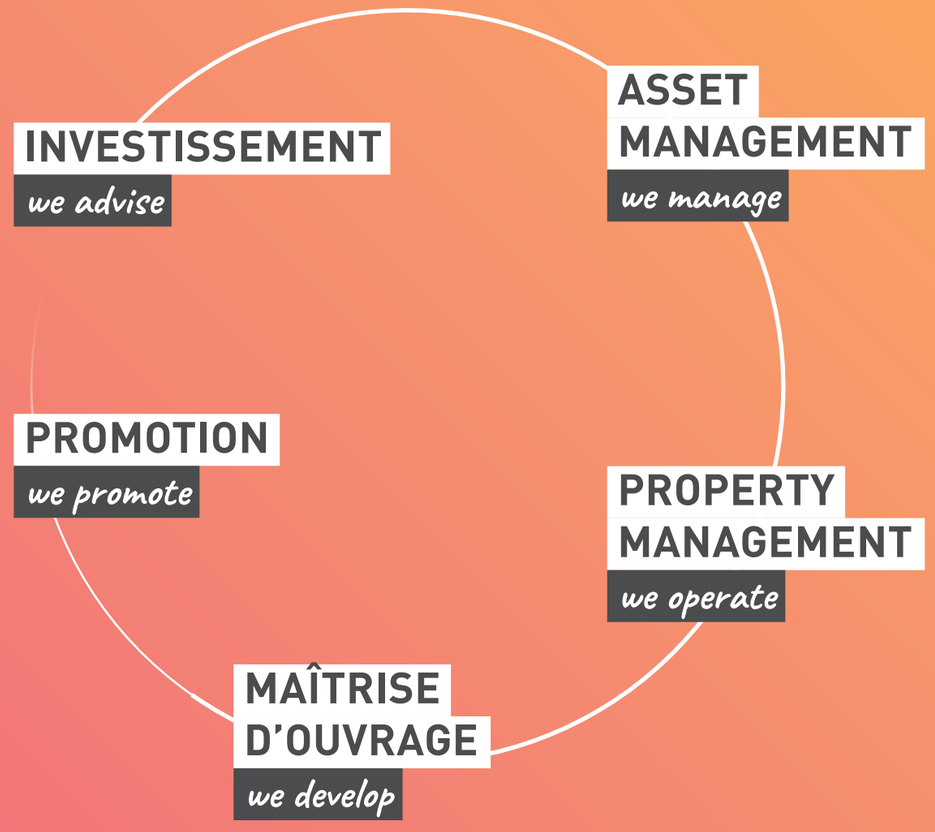
Écoute

Nous sommes à l'écoute pour bien comprendre toutes les attentes de nos clients mais aussi tout savoir de notre marché.

Responsabilité

Nous avons le goût du travail bien fait, et des relations durables avec nos clients et nos partenaires.

NOTRE CHAÎNE DE VALEUR IMMOBILIÈRE.



SOMMAIRE

06 WE MAKE IT NEW

Nos dernières actualités partout en France.

08 WE MAKE IT FRESH

MYRE

B&C reste à la pointe de l'innovation en s'associant à MYRE, la plateforme 360° qui digitalise l'immobilier professionnel.

10 DOSSIER SPÉCIAL

Avec ses partenaires, B&C fait le choix d'une architecture audacieuse, qui répond aux enjeux du futur.

11 Le Cristolien, donner du sens

14 Sky View : restructuration et nouvel esthetisme

16 Marius Aufan, du neuf à Levallois

18 Station 84, le Grand Paris à plein

20 New Edge, flexibilité du tertiaire

22 Urban, le renouveau d'un quartier

24 L'Arbre de Vie, un lieu de rencontres

28 WE MAKE IT

Ils sont 33 personnes à porter B&C au quotidien. Ce sont eux qui font avancer vos projets immobiliers et leur donnent vie.

32 WHAT MAKES US PROUD

Nos plus belles réalisations en images.

40 WE MADE IT

Projets, réalisations... 2019, une année B&C en chiffres.

WE MAKE IT NEW

LANCEMENT DE B&C RÉSIDENTIEL

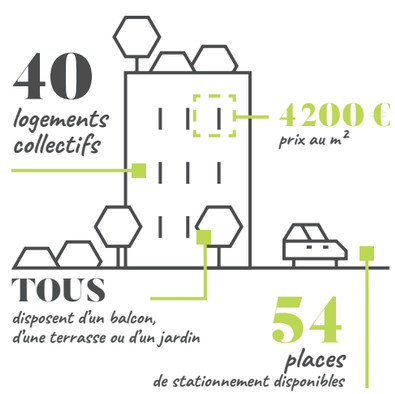
Avec plus de 10 ans d'expérience et d'expertise, B&C franchit une nouvelle étape et enrichit, en toute logique, son offre avec la **Promotion Immobilière Résidentielle.**

Dans un marché en perpétuelle évolution, dans un monde qui exige responsabilité et innovation, dans une société qui remet l'humain au centre des préoccupations, **B&C donne une nouvelle impulsion libre et novatrice à la promotion immobilière.**

Son expertise est reconnue dans la sélection des meilleurs sites, l'exigence architecturale, la démarche environnementale forte, la conception bioclimatique, la création d'un nouvel art de vivre solidaire, des espaces lumineux et finitions de qualité.

Que ce soit des bureaux ou des logements, **la mission de B&C sera toujours de respecter les exigences des clients,** devancer leurs désirs, les accompagner dans leurs projets et **proposer des solutions adaptées.**

MAULE, UN PROJET D'ENVERGURE



CABOURG, LE COLLECTIF AU CŒUR DE NOTRE DÉMARCHE

B&C a concouru pour la ville de Cabourg dans le cadre de la **réalisation d'un projet résidentiel proche de la Divette,** sur une parcelle foncière de 78 000 m², comprenant 207 logements et un équipement au cœur d'un parc paysagé.

B&C a préconisé **un produit évolutif et varié,** proposant ainsi un panel de maisons individuelles, de villas intermédiaires et d'immeubles collectifs.

Pour réaménager ce terrain et répondre aux différentes contraintes du site, B&C s'appuie sur **l'art de vivre en collectivité** et la nécessité de **préserver l'écosystème existant.**

Donner davantage de sens à la ville est une des principales lignes directrices de B&C avec l'extension de son offre et l'intégration de la Promotion Immobilière Résidentielle.

WE MAKE IT FRESH

20 à 30 %
DE GAIN DE TEMPS

MYRE DIGITALISE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Créée en 2017, la plateforme 360° de collecte, traitement et analyse des données est l'outil qui faisait défaut aux asset managers. Elle accompagne B&C tout au long de la vie d'un actif.

Il n'est pas rare de compter 50 intervenants dans un projet d'immobilier tertiaire : avocats, financiers, évaluateurs, gestionnaires… un écosystème qui échange des données mouvantes et rarement modélisées. C'est pour optimiser ces flux que MYRE a été créé il y a deux ans par des spécialistes de l'asset management qui ont modélisé ce process.

« Nous avons construit une plateforme collaborative afin de fluidifier la communication entre les acteurs internes et externes, explique Déborah Fritz, CEO de MYRE. La dépose et la collecte de données s'effectue avec des droits d'accès différenciés en fonction de la typologie des acteurs, par exemple un broker n'a pas les mêmes droits qu'un asset manager. Des algorithmes permettent entre autres d'effectuer des reportings, des calculs de KPI et des projections financières ». **MYRE permet de centraliser les données relatives aux actifs immobiliers,** de les stocker de façon sécurisée et de les rendre accessibles et consultables à tout moment, et sur tous supports comme le smartphone.

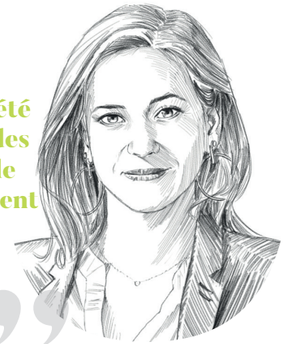
« Les retours du marché sont extrêmement positifs, confie Déborah Fritz. Foncières, fonds d'investissement, asset managers pour compte de tiers, nous avons de nombreux projets de développement en cours. Le premier avantage de cet outil, et non des moindres, c'est qu'il a été développé par des professionnels de l'asset management pour parler aux spécialistes du métier ». Il était important de sortir des modèles Excel à 12 onglets. Aussi l'accent a-t-il été mis sur le design et l'interface utilisateur, **simple à la lecture et à l'utilisation.**

Autre argument de taille en faveur de MYRE, un gain de temps de 20 à 30% pour la communauté de travail qui apprécie également la transparence des données, l'amélioration de gestion des risques que permet la plateforme.

MYRE rend la donnée fiable et standardisée, elle permet aussi la portabilité de tous document grâce à une data room sécurisée tels que les plans, les baux, les actes d'acquisition, les baux, les contrats de gestion technique… autant de données embarquées en temps réel et alimentées par tout l'écosystème de l'actif.

MYRE a été pensé sécurisé dès sa conception, car les données ne lui appartiennent pas. « Elles restent entre les mains du client », rassure Déborah Fritz. Dans un secteur où la data est absolument fondamentale, et où les décisions se prennent de plus en plus vite, cette solution de digitalisation ravit les banques et les investisseurs qui exigent également davantage de reportings. « Nous sommes dans une période d'accélération forte, explique la CEO de MYRE, car nous accompagnons la conduite du changement dans le marché. La digitalisation de l'immobilier est en marche et nous aidons les asset managers à prendre ce virage ». Malgré la standardisation de la gestion des données, et l'automatisation dans leur structuration, la méthode demeure agile : MYRE propose à ses clients des fonctionnalités sur-mesure, développées en France. C'est un principe évolutif basé sur les remontées des expériences utilisateurs qui sont partagées entre tous les acteurs. De quoi séduire en tout cas clients et investisseurs, puisque MYRE est en cours de clôture de sa seconde levée de fonds.

> **Cet outil, […] a été développé par des professionnels de l'asset management pour parler aux spécialistes du métier.**
>
> *Déborah Fritz*
> CEO de MYRE



DOSSIER SPÉCIAL

Avec ses partenaires, B&C a fait le choix d'une architecture audacieuse, qui répond aux enjeux du futur. Et anticipe les évolutions à venir, en envisageant toutes ses dimensions.

LE CRISTOLIEN, DONNER DU SENS

En 2016, B&C remporte un appel à projets lancé par la CPAM du Val-de-Marne afin de trouver son nouveau siège social au cœur de Créteil. C'est tout naturellement que **Le Cristolien a été choisi.**

Extension, surélévation, réorganisation et aménagements multiples (cafétéria, salle de réception, fitness…), le projet a été mené par Bouygues Construction, François Laroche et Thales Architectures. **Le Cristolien construit sur une parcelle de 1 hectare, déploie 16 000 m² de surface utile, et pourra accueillir 950 personnes.**

Il est certifié BREEAM© Good, BBC Effinergie© Rénovation et HQE© Rénovation Très Bien.

16 000 m²
93/95, avenue du Général de Gaulle
CRÉTEIL (94)

ACCESSIBILITÉ

Métro ligne 8
et **future ligne 15**,
station Créteil l'Echat.

> **L'engagement, la transparence et la cohésion ont été les facteurs-clés de réussite de ce projet.**
>
> *Frantz Léocadie*
> Directeur général
> de la CPAM du Val-de-Marne

COMMENT AVEZ-VOUS ENVISAGÉ CE PROJET ?

Frantz Léocadie : La construction d'immeuble est loin d'être le cœur de métier de l'Assurance Maladie. La conduite d'un tel projet a donc nécessité pendant deux ans, un investissement humain et technique sans précédent, que ce soit avec nos partenaires externes (les services immobiliers et financiers de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, le pôle interrégional d'expertise et de compétence immobilière, notre assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.) ou au sein même de notre organisme. Une quinzaine de groupes de travail pluridisciplinaires se sont mobilisés sur les différentes dimensions du projet.

QU'EST-CE QUI A RETENU VOTRE ATTENTION PARTICULIÈREMENT ?

F.L. : Sur le plan architectural, ce qui a retenu l'attention de la CPAM et de la CNAM lors de l'appel à projets, c'est l'ouverture du bâtiment sur l'extérieur qui symbolise celle de l'Assurance Maladie envers ses publics. Une entrée de double hauteur a été percée et ouvre sur un grand patio intérieur qui prolonge la rue jusqu'au hall d'entrée. Toutes les façades ont été retravaillées, notamment la façade de l'entrée avec l'adjonction d'une proue, de sorte à permettre à la lumière d'irriguer les futurs plateaux de travail. Les services de l'immeuble (restaurant d'entreprise, salle de sport, salles de séminaire et de formation etc.) permettront de garantir aux personnels de la caisse un bon niveau de qualité de vie au travail.

QUEL EST POUR VOUS L'OBJECTIF DE L'OPÉRATION ?

F.L. : L'objectif pour la caisse est de se doter d'un outil de travail moderne, attractif et flexible pour accueillir ses équipes issues du siège actuel, situé au centre commercial régional de Créteil, mais aussi celles des sites de Vincennes et Ivry-sur-Seine. C'est ainsi une occasion inédite de remettre à plat nos process de travail actuels pour développer la transversalité entre les équipes, repenser l'implantation et l'organisation des secteurs, favoriser l'émergence du mode projet et des nouvelles technologies, poursuivre la dématérialisation ou encore favoriser la fierté d'appartenance à l'institution. En ce sens, il s'agit de bien plus qu'un simple projet immobilier.

POUVEZ-VOUS NOUS EN DIRE PLUS ?

F.L. : Il s'agit d'un projet résolument atypique et original au regard de l'activité courante d'un organisme de sécurité sociale. Cela s'exprime à la fois dans les enjeux financiers et la durée du projet, la mobilisation technique et la diversité des compétences qu'il implique pour les équipes, la densité des échéances à gérer et des partenaires à coordonner. C'est indéniablement une aventure humaine sans précédent.

PATIO

HALL

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

15 758 m²
de bureaux et services

3 175 m²
de surfaces par niveau

314 places
de stationnement

Livraison
avril 2020

Béton
2 200 m³

Aciers et charpente métallique
180 tonnes

Micropieux
85u (profondeur 20m)

Démolition
5400 m³

Effectif en pointe
150 personnes

Façades
16 000 m²

Aménagements extérieurs
4 700 m²

VISIONNER LA VIDÉO
d'évolution du chantier

SKY VIEW : RESTRUCTURATION ET NOUVEL ESTHETISME

En cours de réalisation, ce programme s'inscrit dans la nouvelle dynamique de Guyancourt. Au cœur du quartier des affaires de Saint-Quentin-en-Yvelines, **il offre un cadre de vie incomparable particulièrement bien desservi.**

D'ailleurs, si cette opération de requalification architecturale complète d'un immeuble de 5 140 m² de bureaux datant des années 80, a aussi pour objectif d'optimiser son potentiel, elle se distingue également par ses **solutions techniques et économiques efficientes.** Le bâtiment bénéficiera d'une véritable identité au sein de ce coeur d'îlot et participera à l'identité visuelle du preneur.

5 140 m²
3, avenue du centre
GUYANCOURT (78)

> **Notre réponse architecturale et technique devait prendre en compte la certification BREEAM© Very Good.**
>
> *Vincent Rocques*
> Architecte, VRA

COMMENT AVEZ-VOUS ÉTÉ AMENÉ À TRAVAILLER SUR CE PROJET ?

Vincent Rocques : Nous avons été invités par B&C à concourir sur le projet du bâtiment « ex-Socotec » à Guyancourt avec pour objectif d'assurer une réhabilitation « énergétique et modernisation des façades ». Notre réponse architecturale et technique devait prendre en compte la certification BREEAM© Very Good (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Ces enjeux programmatiques ont prédéfini notre concept pour requalifier ce bâtiment tant d'un point de vue urbain, architectural, que sur le plan de la nouvelle qualité du cadre de vie des espaces de bureaux.

QUELLES DIRECTIVES AVEZ-VOUS REÇUES ?

V.R. : Les enjeux programmatiques et environnementaux prédéfinis ci-dessus ont participé à dessiner ce projet ambitieux. Cela est passé par le traitement d'une nouvelle trame horizontale pour re-proportionner le volume existant, par une composition aléatoire par modules discontinus en métal déployé, et par l'emploi d'une couleur unique « or ».

POURRIEZ-VOUS NOUS RÉSUMER L'ESPRIT, LA PHILOSOPHIE DE CE PROJET ?

V.R. : Notre projet s'est attaché à trouver une réponse contextuelle et en rupture avec l'héritage de la trame structurelle existante pour formaliser une figure architecturale associant élégance et légèreté dans le dessin de ses façades.

QUELLE EST LA SPÉCIFICITÉ DE CE PROJET PAR RAPPORT À D'AUTRES ?

V.R. : Tous nos projets sont uniques. Ils sont étroitement liés à la spécificité de leur contexte urbain ou rural et de leurs programmes. C'est avec cette approche analytique du site d'intervention et de la juste utilisation des matériaux et de leur mise en œuvre que nous trouvons à dessiner une réponse architecturale évidente et minimaliste. Ici, le projet Sqy View trouve sa spécificité par : sa position urbaine entre la ville et le cœur d'îlot des Quadrants, son orientation des façades principales Nord et Sud, une réécriture des proportions des façades principales par le biais d'une trame régulatrice, et un traitement « aléatoire » de ces façades par l'utilisation de panneaux en métal déployé de couleur « or » de grande dimension alternés suivant deux largeurs. Ainsi, ce bâtiment devient un élément fédérateur et remarquable sur son territoire.

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

Terrasse
en R+5

Ruches
en toiture

100%
des surfaces bureaux
en 1er jour

Un RIE de 333 places assises

Une cafétéria

Livraison prévue
4T 2020

Pour le compte de **KEYS VA**

ACCESSIBILITÉ

Gare de Saint-Quentin-en-Yvelines à 500 m (RER C, Ligne N et U)

MARIUS AUFAN, DU NEUF À LEVALLOIS

3 130 m²
22, rue Marius Aufan
LEVALLOIS-PERRET (92)

Faire du neuf avec du vieux, un oxymore rare à réaliser. C'est pourtant le cas avec cet immeuble de bureaux des années 70 qui sera méconnaissable après une extension de 1 200 m² en RDJ et au 1er étage.

L'exceptionnelle restructuration en cours permettra une amélioration rare du bâtiment d'origine qui le rendra plus conforme à l'environnement urbain et architectural haut de gamme de Levallois-Perret. **Un écrin assez rare sur le marché.**

> **Une adresse très attractive pour la première couronne.**

David Fried
Maître d'œuvre d'exécution (MOEX), CALQ

ACCESSIBILITÉ

Métro ligne 3
"Louise Michel"
à 200 m

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

Pour le compte de **KEYS VA**

Un capacitaire de **285 pers.**

Jardins & terrasses
au rez-de-jardin, RDC, R+1 et R+2

Certification
BREEAM© Very Good

100% loué
à REGUS en BEFA

Livraison prévue en **Juin 2020**

COMMENT AVEZ-VOUS ÉTÉ AMENÉ À TRAVAILLER SUR CE PROJET ?

David Fried : Nous avons effectué beaucoup d'études de faisabilité. On a un cabinet connu et reconnu dans la réhabilitation d'immeubles tertiaires en milieu urbain. Pour cet immeuble, comme il s'agissait d'une réhabilitation lourde, nos compétences de gestion de projet étaient particulièrement intéressantes.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES CONTRAINTES QUE VOUS AVEZ RENCONTRÉES ?

D.F. : Les contraintes c'est avant tout la technicité en terme de gros œuvre : il y a beaucoup de reprises en sous sol, de descentes de charge, avec les transformation des façades et les reprises de fondations. La démolition de la façade préfabriquée nécessitait des phases provisoires, de même que pour la construction de la façade neuve et la conservation de la façade arrière coté jardin imposée par un règlement d'urbanisme. Avant de pouvoir accrocher la nouvelle façade sur l'existante, il a fallu prévoir une phase provisoire. Sans oublier l'extension derrière sur une partie neuve.

QUELS AUTRES DÉFIS AVEZ-VOUS RELEVÉS ?

D.F. : Le délai, très très court était également ambitieux. Nous avons travaillé d'arrache pied pour essayer de gagner du temps. Le délai initial de 12-14 mois est très tendu pour des raisons structurelles. L'immeuble fait 3 130 m², nous ne disposons pas de tout un terrain de jeu pour démarrer quelque part et phaser les interventions. Là, on est concentré sur un seul et même objet, du coup les entreprises se marchent sur les pieds.

Dans des bâtiments plus importants, plus espacés nous pouvons phaser les choses différemment, démarrer les travaux plus tôt à un endroit, ensuite à un autre. Là en l'occurrence avec la démolition de deux façades, la création d'une façade neuve dans un objet qui est profond de seulement 20 mètres… les interfaces ne permettent pas aux corps techniques d'intervenir aisément.

CABINET ARCHIBUILD : Architecte conception

L'AUTRE PARTICULARITÉ, C'EST QUE CE PROJET À L'ORIGINE A ÉTÉ CRÉÉ PAR UN AUTRE CONCEPTEUR ?

D.F. : Effectivement, la configuration est plus compliquée. Chaque projet a ses propres contraintes ou spécificités techniques, en fonction des choix architecturaux qui ont été faits. Pour Marius Aufan, nous n'avons pas pu nous projeter car nous n'avons pas fait la conception. Par conséquent, c'est plus difficile de maîtriser l'exécution à venir. Notre particularité c'est de manager les projets avec un regard très important sur l'exécution. Nous sommes reconnus pour cela dans notre maîtrise d'œuvre d'exécution. Mais ce qui est sûr, c'est que le produit final sera très beau : le bâtiment va être habillé d'une façade qui aura beaucoup de cachet. L'adresse est très attractive à Levallois. La surface est également intéressante car elle permet de répondre à différentes configurations et à plusieurs potentiels preneurs. C'est un immeuble assez affiné, au style recherché.

HALL

STATION 84, LE GRAND PARIS À PLEIN

Fort de sa connaissance très pointue du marché immobilier et de son expérience à St-Denis, B&C a identifié un projet de rénovation d'un ensemble de 3 bâtiments de bureau et d'activité datant de 1989.

Ce sont 4 620 m² qui doivent être rénovés, aménagés, ainsi que l'enveloppe du bâtiment, les installations et les espaces communs (cour, terrasses) qui doivent être réinventés, afin de **réenchanter un actif dont la façade de verre sur rue est à elle seule une splendeur architecturale.**

4 620 m²
84, avenue du Président Wilson
LA PLAINE SAINT-DENIS (93)

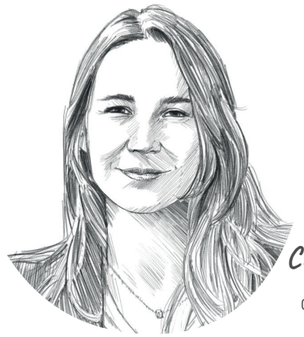
Thales Architecture – Architecte d'exécution (MOEX)

QUELLE EST SELON VOUS LA PRINCIPALE CARACTÉRISTIQUE DE CE PROJET ?

Olivia Charpentier : Nous l'avons reçu avec beaucoup d'enthousiasme. D'abord, c'est un projet très intéressant de par son emplacement très visible depuis l'autoroute A1, parce qu'il marque en quelque sorte l'entrée de ville. Ensuite, il est au cœur d'un quartier en plein changement, et nous avons vraiment le sentiment de construire la ville de demain. Par ailleurs, nous étions ravis d'entamer une collaboration avec B&C, qui s'intéresse aux vibrations du monde d'aujourd'hui, particulièrement les évolutions des modes de travail, et avec qui les échanges sont riches et ouverts.

QUELLES DIRECTIVES AVEZ-VOUS REÇUES EN TANT QU'ARCHITECTE ?

O.C. : Les équipes de B&C ont beaucoup d'expérience dans les projets de restructuration, ils ont donc formulé des directives précises et inscrites dans le réel, tout en sachant nous challenger pour apporter plus de richesse au programme. Le premier objectif était bien entendu de rendre ce bâtiment le plus attirant possible pour qu'il participe à l'image de marque des preneurs. De part sa position stratégique en « entrée de ville », le second objectif était de faire de ce bâtiment un repère. Enfin, il fallait qu'il soit adapté aux nouveaux modes de travail pour satisfaire les entreprises en demande de domesticité. En d'autres termes il fallait une conception intentionnelle et à forte identité, un accueil chaleureux, des espaces conviviaux pour que les utilisateurs puissent s'approprier les lieux et travailler dans les meilleures conditions. B&C étant également à la recherche de solutions innovantes en phase avec son époque, nous étions libres de proposer de nouveaux concepts.



Olivia Charpentier
Architecte,
GCG Architectes

> « Au cœur d'un quartier en plein changement, nous construisons la ville de demain. »

POURRIEZ-VOUS NOUS RÉSUMER L'ESPRIT, LA PHILOSOPHIE DE CE PROJET ?

O.C. : De loin, sur l'avenue Wilson, nous voulions offrir aux futurs occupants de Station 84 une identité visible et forte, teintée de mystère de jour comme de nuit. Nous avons donc pensé le bâtiment comme une boite mystérieuse posée sur un socle. La façade est constituée d'un assemblage de panneaux lumineux, verre réfléchissant et caissons métalliques. Par son rythme et ses stries, elle se joue des niveaux des dalles intérieures et s'étire vers le ciel en repensant les proportions du bâtiment existant. De près, l'entrée est un écrin chic et adapté à l'accueil des piétons. C'est le marqueur du standing des bureaux.

Au cœur de Station 84, les espaces extérieurs sont le poumon de la nouvelle communauté qui va se créer ici. Les aménagements extérieurs ont donc été totalement repensés dans ce sens. Multiplicité des terrasses, percées visuelles, soubassement reprenant les codes du bâtiment signal. Transformation de l'escalier. Sensibilité écologique. Tout converge pour donner une cohérence d'identité tournée vers l'avenir. Enfin sur la rue Proudhon, nous faisons un rappel à la mémoire du lieu, en restaurant la façade brique de l'ancien bâtiment tout en lui donnant un aspect résolument contemporain et en phase avec ses voisins. Les ouvertures sont elles aussi repensées dans une meilleure harmonie. Il en est de même pour la terrasse arrière qui est protégée du nord, du bruit et du vis à vis pour devenir un solarium centré vers l'intérieur de Station 84. Finalement, pour B&C, nous voulions : un bâtiment iconique, un cadre de vie au cœur de la transformation des modes de travail, et un lieu attractif pour les entreprises et leurs équipes.

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

Des prestations haut de gamme

800 m² d'espaces extérieurs

Un capacitaire de **440 pers.**

4 620 m² de bureaux

Un pôle **restauration**

98 places de stationnement

Livraison prévue **4T 2020**

NEW EDGE

FLEXIBILITÉ DU TERTIAIRE

Sobre et élégante, l'architecture de cet ensemble immobilier de St-Denis, à proximité immédiate de Paris, est signée Quadrifiore Architecture.

Ces deux immeubles neufs vont accueillir l'un un hôtel et l'autre un programme de bureaux, **bénéficiant de larges espaces verts et de terrasses, au cœur d'un éco-quartier très bien connecté.** L'expertise de B&C permet de proposer à ses investisseurs selon leur typologie et les actifs qu'ils recherchent, **une stratégie adaptée et flexible.**

22 445 m²
214, avenue du président Wilson
SAINT-DENIS (93)

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

19 500 m² de bureaux

2 945 m² d'hôtel

102 chambres

203 places de stationnement

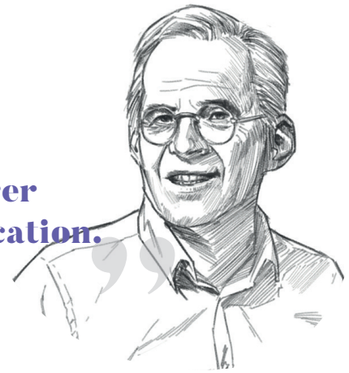
Restaurant et terrasses

Certifications
BREEAM© Very Good, HQE©, BBC EFFINERGIE©

Livraison prévue **2T 2022**

> **Les enjeux étaient d'améliorer la vie interne et la communication.**

Eric Marmorat
Architecte, Quadrifiore



QU'EST-CE QUI VOUS A ATTIRÉ DANS CE PROJET ?

Eric Marmorat : Je connais bien B&C car j'ai travaillé sur l'immeuble Metroscop à Créteil. Nous travaillons depuis 2017 sur New Edge donc 2 ans de collaboration riche avec B&C.

Ce que j'apprécie particulièrement, c'est que B&C fait en sorte que le projet puisse aboutir. Je crois que ce challenge est à la hauteur de leurs ambitions.

POURQUOI ?

E.M. : Étant donné la configuration des lieux, l'enjeu était de faire exister les bâtiments et les accès. Parmi les difficultés à noter, la visibilité de la façade, réduite, et une organisation de plans plus complexe que d'ordinaire. Mais c'était, sans compter les 22 445 m² de surface, un projet d'envergure pour moi.

POURRIEZ-VOUS NOUS RÉSUMER L'ESPRIT, LA PHILOSOPHIE DE CE PROJET ?

E.M. : Malgré la dimension, c'est un projet relativement compact pour lequel nous avons dû développer des plateaux très dégagés afin d'assurer un maximum de modularité et d'offrir des plateaux très lumineux. L'objectif était de soigner les verticalités et les parties communes qui sont donc en premier jour. Elles ont été conçues pour optimiser la communication et favoriser les échanges. Les enjeux étaient également d'améliorer la vie interne et la communication interne via la préférence du choix de l'escalier. J'aime bien que les gens se situent quand ils sont dans les parties communes. Il fallait éviter qu'ils aient l'impression d'être dans un sous-marin. En donnant une meilleure surface aux plateaux, nous avons développé un grand confort d'usage. Les occupants auront le sentiment d'être à la maison tout en étant dans un lieu commun.

QUELLE EST LA SPÉCIFICITÉ DE CE PROJET PAR RAPPORT À D'AUTRES ?

E.M. : Il possède des atouts indéniables, des façades Sud et Est qui sont très belles, un grand îlot, un vaste patio qui procure beaucoup d'agrément, une grande visibilité du plan… Mais ce n'est pas tout. La superbe terrasse, le noyau central et les sorties extérieures, l'escalier ouvert, les balcons, loggias, développent de façon significative les échanges intérieurs et extérieurs. Les lieux de convivialité ont été installés dans deux noyaux. C'est l'ensemble qui fait toute la différence.

ACCESSIBILITÉ

À 6 minutes du RER B
"La Plaine Stade de France"

Tramway T8 reliera
"La Plaine Stade de France"
au hub Rosa Parks
(accès au RER E et T3)

8 065 m²
14, boulevard de Chanzy
MONTREUIL (93)

URBAN, LE RENOUVEAU D'UN QUARTIER

ACCESSIBILITÉ

Accès direct au métro Ligne 9 "Croix-de-Chavaux"

Un immeuble indépendant construit sur le Centre d'Affaires de la Croix de Chavaux, **futur signal d'un quartier en transformation.**

Les nouvelles façades en double peau avec une résille métallique marquent le symbole du renouveau du quartier.

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

Un rooftop de 456 m²
au 6ème étage avec vue sur Paris et l'Est de l'IDF

Des plateaux **de 1 117 m²**
facilement divisibles

Un vaste atrium central

Une cafétéria ouverte
sur une terrasse de 456 m²

Une capacité de **820 personnes**

150 places de stationnement

Certification
BREEAM© Very Good

Pour le compte de **KEYS VA**

> C'est ce rapport fort à un patrimoine remarquable qui nous a enthousiasmé.

Nicolas Chausson & Jiaoyang Huang
Architectes associés, DCA - Design Crew for Architecture

ATRIUM BAS

COMMENT AVEZ-VOUS ENVISAGÉ CE PROJET ?

Nicolas Chausson & Jiaoyang Huang: Nous cherchons toujours à développer nos projets libres de tout a priori, portés par une attitude pragmatique. Nous nous appliquons à proposer une véritable écriture architecturale hors de tout carcan dogmatique. C'est cette attitude qui nous a permis de développer une solide expérience sur les opérations complexes de réhabilitation en nous confrontant à chaque fois à de nouveaux défis.

QU'EST-CE QUI A RETENU VOTRE ATTENTION PARTICULIÈREMENT ?

N.C & J.H. : Pour ce projet, il s'agissait d'une rénovation complète d'un immeuble de bureaux indépendant qui fait partie d'un vaste ensemble comportant des équipements, des logements et des commerces. C'est un exemple remarquable d'urbanisme sur dalle signé Claude Le Goas, urbaniste de la ville de Montreuil de 1958 à 1990. C'est ce rapport fort à un patrimoine remarquable qui nous a tout de suite beaucoup enthousiasmé dans cette opération.

QUEL EST POUR VOUS L'OBJECTIF DU PROJET?

N.C & J.H. : Les bureaux présentent une situation singulière : un cube posé sur une couronne de commerce, leurs volumes constitue une topographie particulière au site et ils deviennent paradoxalement bien plus présents et remarquables que les tours de logements aux alentours. Les bureaux sont ainsi un signal, un repère dans le quartier. L'objectif de leurs réhabilitations était donc de saisir l'occasion de les installer comme un Landmark symbolisant le renouveau du quartier.

ATRIUM HAUT

POURRIEZ-VOUS NOUS RÉSUMER L'ESPRIT, LA PHILOSOPHIE DE CE PROJET ?

N.C & J.H. : Notre approche a consisté à trouver un langage qui permette de traiter l'enveloppe comme un tout, sans en détailler les éléments architectoniques. Allèges, châssis, ou même lecture des niveaux s'effacent pour permettre de proposer une écriture abstraite. La mise en œuvre de cette abstraction est opérée par la création d'une double peau qui vient envelopper le bâtiment. Nous proposons une double peau métallique réalisée en aluminium anodisé, pensée et dessinée telle une dentelle qui permet de maitriser les apports solaires tout au long de l'année et ainsi d'optimiser le confort des occupants.

QUELLES DIRECTIVES AVEZ-VOUS REÇUES EN TANT QU'ARCHITECTE ?

N.C & J.H. : B&C nous a laissé très libres en terme de créativité et d'écriture architecturale, ils ont fait part d'une grande confiance sur nos choix esthétiques. Sur le plan technique, les contraintes de la réhabilitation et l'objectif de certification BREEAM© Very Good sont des cadres objectifs qui guident la conception. Enfin, sur le plan programmatique, les bureaux bénéficient de la présence d'un grand atrium central existant conservé et mis en scène qui fera toute la spécificité du lieu et toute sa qualité.

L'ARBRE DE VIE
UN LIEU DE RENCONTRES

50 000 m²
Îlot Jacquard
CRÉTEIL (94)

Reflétant l'esprit de Créteil et devenant un symbole fort de la ville, l'Arbre de Vie, répond au **besoin de reconnexion de l'homme à la nature** en le plongeant dans une biodiversité source de bien-être et vecteur d'épanouissement physique et intellectuel.

L'Arbre de Vie a été conçu comme un véritable lieu de rencontres, **un catalyseur, s'ouvrant sur les quartiers voisins** pour donner une impulsion à l'espace urbain alentour.

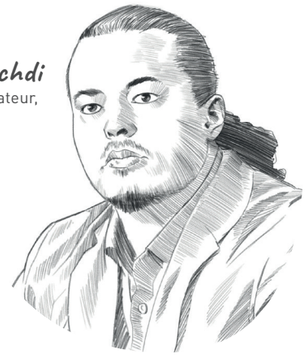
Véritable signal architectural fort, il abritera des bureaux, des logements, des commerces et un cluster de sport. Cette multiplicité des programmes aura pour vocation de **créer un lien social et intergénérationnel** et permettra au bâtiment de vivre à toute heure du jour et de la nuit.

© IMGS+ OXO ARCHITECTES

ACCESSIBILITÉ

À proximité de la station "Créteil l'Echat" Ligne 8 et de la future ligne 15 du Grand Paris (2025)

> **Le passé est un lien direct avec le présent et permet de créer le futur.**



Manal Rachdi
Architecte fondateur,
Oxo Architectes

ROOFTOP

QU'EST-CE QUI A RETENU VOTRE ATTENTION PARTICULIÈREMENT ?

Manal Rachdi : Dès le début, j'ai été séduit par l'ambition de créer un projet innovant.

QUEL EST POUR VOUS L'OBJECTIF DU PROJET ?

M.R. : D'abord comprendre le lieu, le site, la genèse, les forces vives du lieu qui permettent d'orienter une première approche urbaine et comprendre comment on peut se projeter vers l'avenir.

Le passé est un lien direct avec le présent et permet de créer le futur. Il fallait créer une adéquation entre le site et le programme. L'objectif premier est de créer un véritable lieu de vie pour les habitants, une place publique, un centre névralgique.

PIAZZA

POURRIEZ-VOUS NOUS RÉSUMER L'ESPRIT, LA PHILOSOPHIE DE CE PROJET ?

M.R. : Nous avons cherché à créer du sens, à respecter l'âme de la ville de Créteil. Nous avons tout misé sur la verticalité, la densité écologique et la superposition. Nous souhaitions vraiment aller chercher la lumière.

QUELLE EST LA SPÉCIFICITÉ DE CE PROJET PAR RAPPORT À D'AUTRES ?

M.R. : Le véritable défi avec L'Arbre de vie est le travail de verticalité mais également comment faire vivre un IGH dans la ville de Créteil tout en conservant une finesse et une intégration dans la skyline de Paris Est Créteil. Le programme était, dès le brief, défini par la ville avec sa volonté d'avoir davantage de bureaux, un pôle enseignement – santé – recherche, un important pôle sportif et des commerces. Nous avons cependant eu carte blanche et c'est ce qui nous a permis de proposer une architecture très innovante et avant-gardiste.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES CONTRAINTES QUE VOUS AVEZ RENCONTRÉES ?

M.R. : Nous devions réduire l'échelle de la tour en proposant plusieurs strates pour s'inscrire de façon intelligente dans le paysage cristolien.

ENTRÉE

BUREAU

L'OPÉRATION EN CHIFFRES

31 000 m²
de bureaux

1 500 m²
de commerces
et food court

17 000 m²
pour un pôle enseignement, santé et un pôle recherche et entreprise tournés vers l'économie du sport comprenant notamment un **terrain de sport de 1 400 m²**

Une salle multisport sur sable

VISIONNER LA VIDÉO
du projet

Siège B&C France
89, avenue Victor Hugo – Paris 16e

We make it!

RÉALISATEURS DE VOTRE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Depuis l'achat jusqu'à la gestion et la revente de son bien, chaque investisseur, institutionnel ou privé, est confronté à des choix. C'est parce que B&C les **sécurise à chaque étape** que nous occupons aujourd'hui une place à part sur notre marché.

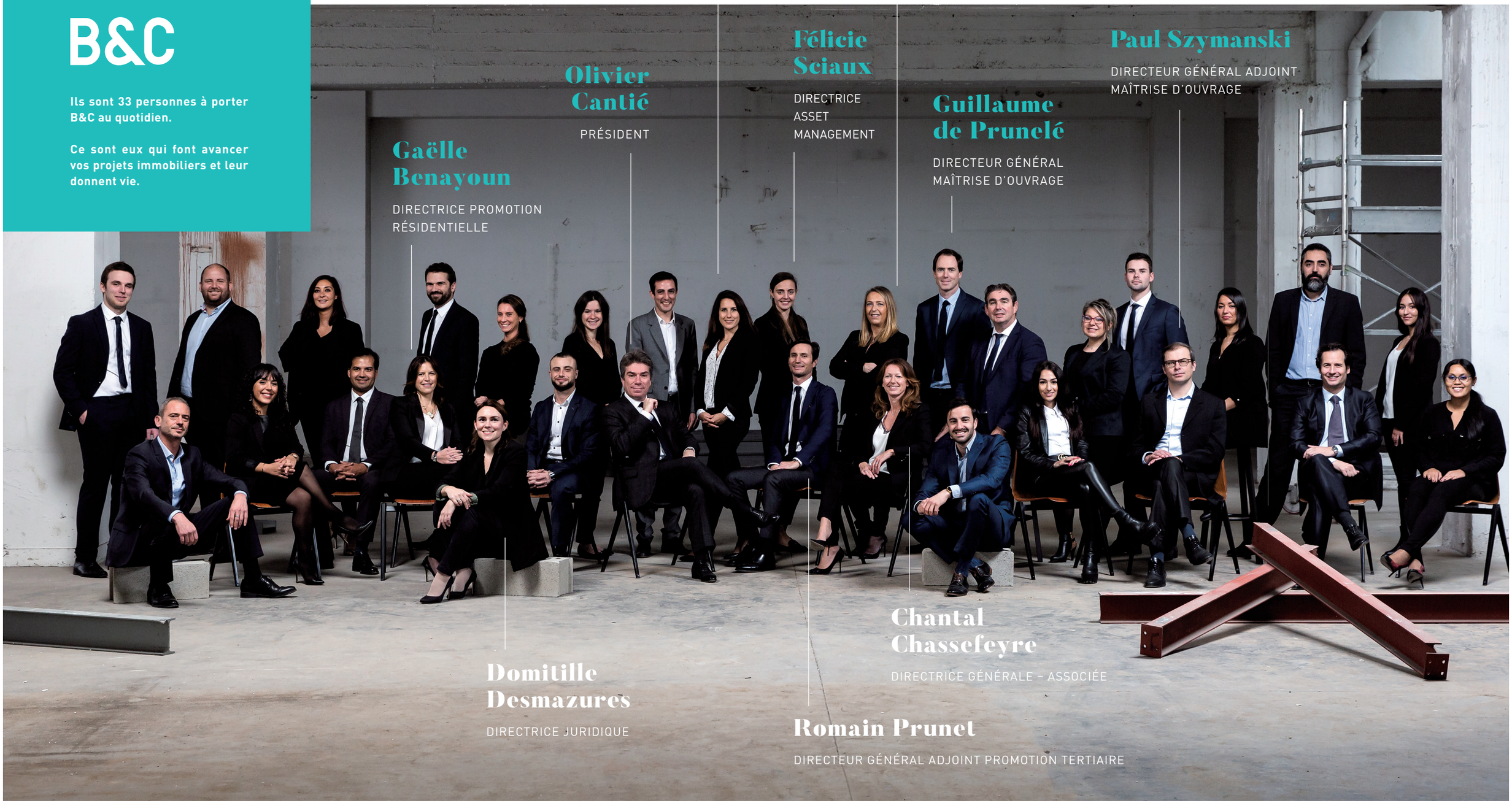
NOUS ASSOCIONS CONSEIL ET MISE EN ŒUVRE. En apportant l'expertise mais aussi la gestion, très pragmatique, des chantiers comme des dossiers, nous assurons la réussite des projets immobiliers de nos clients. **À échelle humaine,** notre organisation leur fait gagner du temps, et de l'énergie. Pour chaque stratégie immobilière, **nous vous conseillons le meilleur scénario,** mais aussi sa meilleure réalisation.

WE ARE B&C

Ils sont 33 personnes à porter B&C au quotidien.

Ce sont eux qui font avancer vos projets immobiliers et leur donnent vie.

Photographie réalisée sur l'immeuble **Station 84**
84 avenue du Président Wilson, 93200 Saint Denis



... ET AUSSI : Franck David, Kilian Beauvais, Samiha Tounsi, Romain Delplanque, Jennifer Jay, Camille Delattre, Florent Magat, Caroline Clowez, Warren Le Strat, Clémence Boudon, Jérôme Alenda, Romain Jolly, Pascal Riby, Cassandra Teixeira Levita, Mélanie Mondonca, Pierre Le Clercq, Linda Gharout, Pedro Vicente, Thomas Méaulle, Vanessa Landry, Yasmina Benameur, Cédrick d'Hahier, Nohaila Zazoui.

RÉ-
FÉ-
REN
-CES

LE JADE

38 890 m²
1/9, avenue François Mitterrand
SAINT-DENIS (93)

Investisseur :
CARDIF BNP PARIBAS Group

CONFLUENT

8 540 m²
4, rue Eugène Renault
MAISON ALFORT (94)

Investisseur : La Française REM

COPERNIC

30 450 m²
15, boulevard du Mont d'Est
NOISY LE GRAND (93)

Investisseur :
CARDIF BNP PARIBAS Group

ALBERO

10 770 m²

3, avenue du Centre – **GUYANCOURT (78)** | Investisseur : KanAm

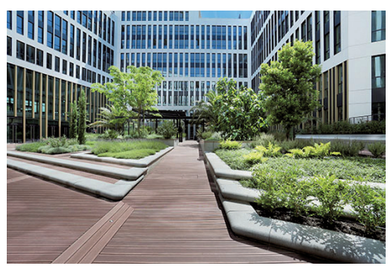
METROSCOP

14 400 m²

68/70, avenue du Général de Gaulle

CRÉTEIL (94)

Investisseur : KEYS



CITYZEN

31 700 m²

1, place Costes et Bellonte

BOIS-COLOMBES (92)

Investisseur : J.P. Morgan

6 180 m²

28, rue Armand Carrel

MONTREUIL (93)

Investisseur :
SCPI Notapierre

DIGITAL

AUSTRALIA

10 890 m²

19, rue Georges Stephenson – **MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)**

Investisseur : SCPI Notapierre

CRISCO

17 270 m²

7, avenue de la Cristallerie – **SÈVRES (92)**

Investisseur : La Française REM

JEAN MONNET

13 900 m²

9/11, place des Vosges

COURBEVOIE (92)

Investisseur : KEYS VA

6 050 m²

12, rue Médéric

PARIS 17e

Investisseur :
UNOFI Assurances

GREEN HEIGHT

RÉFÉRENCES

22 400 m²

34/40, rue Henri Barbusse

GENNEVILLIERS (92)

Investisseur : Blackrock

CLEVER

MEGÈVE

1 800 m²

87, allée des Marmousets

MEGÈVE (74)

FOLLOW

6 750 m²

2, avenue des Prés – **GUYANCOURT (78)**

Investisseur : KEYS

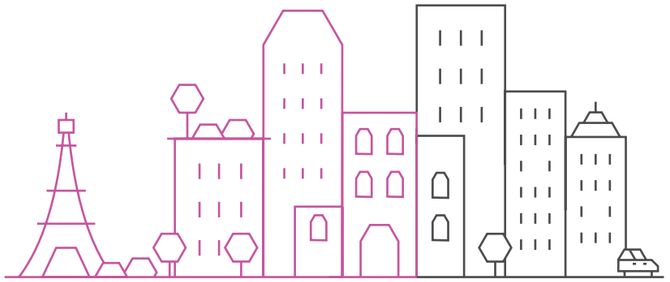
OSMOSE

16 800 m²

122, avenue Vladimir Ilitch Lénine – **ARCUEIL (94)**

Investisseur : J.P. Morgan

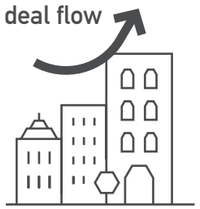
EN 2019



650 000 m² en property management
1,7 Md€ en valeur d'actifs

580 000 m²
en asset management

125 340 m²
deal flow



260 M€
investis par an
en moyenne sur les 5 dernières années

16 M€
d'arbitrages réalisés

480
baux en gestion

85 000 m²
loués par an
en moyenne sur les 5 dernières années

107 000 m²
en maîtrise d'ouvrage

120 M€
travaux
en cours de réalisation

Document non contractuel – décembre 2019 – Images : Georges De Kinder, B&C, MYRE, Mehdi Boukhezzer, Alfred Cromback, Oxo Architectes, Soho Atlas, Thales Architecture, François Laroche, VRA, Archibuild, CALQ, GCG Architectes, Quadrifiore, DCA, MPA Architectectes.

Les renseignements et les visuels donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes. Impression réalisée sur papier Eco Responsable.

tactile

89, avenue Victor Hugo
75116 Paris

T. +33(0)1 45 00 02 02

WWW.BCFRANCE.COM

B&C
FRANCE

We make it !

B&C FRANCE