

#HORS-SÉRIE
MIPIM 2021

SQY,
UN IMMOBILIER
D'ENTREPRISE
PLUS INTÉGRÉ

**SAINT
QUENTIN
EN YVELINES**

Terre d'innovations





Jean - Michel FOURGOUS
Président de Saint-Quentin-en-Yvelines

PLUS HAUT, PLUS VITE, PLUS FORT

Avec un parc immobilier d'entreprise de près de 5 millions de m², SQY est l'un des plus importants pôles d'immobilier tertiaire de l'Ouest francilien. Nous misons sur des projets immobiliers ambitieux, innovants et conformes aux nouvelles façons de travailler. Il s'agit d'offrir ce qu'il y a de mieux à nos entreprises au cœur d'un écosystème attractif. À seulement 30 minutes de Paris, nos 17 000 entreprises sont au cœur d'une ville à la campagne où il fait « bon vivre ». Pour elles, ce choix d'implantation est une chance de collaborer avec nos filières phares du territoire : la mobilité, l'aéronautique, la défense, la cybersécurité... Et de bénéficier du cluster Paris-Saclay, dont nous sommes le cœur économique et dont l'université figure dans le Top 15 du prestigieux classement de Shanghai.

SQY, TERRITOIRE DYNAMIQUE

Notre dynamique répond à un enjeu croissant de recrutement et d'attraction des talents. C'est encore plus vrai dans le contexte actuel... En facilitateur de la vie de nos entreprises et face à la crise sanitaire, économique et sociale que nous traversons, SQY a fait le choix d'être dans la solution. SQY a tout d'abord montré l'exemple en créant, avant tout le monde, un vaccinodrome au cœur de notre Vélodrome National. À ce jour plus de 300 000 vaccinations y ont été réalisées notamment pour les salariés de nos entreprises pour lesquelles nous avons réservé des créneaux spécifiques. Preuve de notre exemplarité, nous recevrons dans quelques jours, le Trophée des Territoires pour notre action en matière de vaccination.

SQY, UN SOUTIEN SANS FAILLE AUX ENTREPRISES

Pour aider les acteurs du monde économique, avec la Région Île-de-France, nous avons lancé plusieurs plans de relance qui portent déjà leurs fruits. Pour l'avenir, SQY continuera d'accompagner les entreprises notamment sur les grands changements liés à la crise sanitaire, je pense à la pratique du télétravail et aux nouveaux modes d'organisation induits.

EN ROUTE VERS LES JOP PARIS 2024

Une nouvelle histoire des Jeux olympiques s'écrira en 2024 à SQY. Officiellement collectivité hôte, notre territoire va briller par la qualité de ses équipements (Vélodrome National, Golf National) et bénéficier de l'aménagement durable de la colline d'Élancourt. Nous sommes fiers et heureux d'accueillir, dans trois ans, les sportifs et les visiteurs du monde entier. Cet événement, le plus suivi au monde, sera un vecteur d'attractivité incroyable pour notre agglomération. La visibilité et la notoriété internationale devraient engendrer de nombreuses retombées économiques. Elles bénéficieront à la fois à nos entreprises, à nos commerces, mais également aux Saint-Quentinois en matière d'emplois, d'infrastructures et d'aménagements durables. En 2024, nous porterons haut et fort les valeurs de l'olympisme et son slogan : plus haut, plus vite et plus fort.

7



© Agence TN+

**AMÉNAGER
HYPERCENTRE,
UN NOUVEAU RÉCIT
URBAIN**

11



© Les Promoteurs du Grand Paris

**AMÉNAGER
L'ÉCOLOGIE URBAINE
À SQY**

16



© Les Promoteurs du Grand Paris

**INNOVER
GARE SQY EST,
UNE AMBITION
PARTAGÉE**

SOMMAIRE



ET AUSSI...

06 AMÉNAGER
SQY RÉINVENTE VOTRE CADRE
DE VIE !

09 AMÉNAGER
LES SCÉNARIOS
POUR L'HYPERCENTRE

10 AMÉNAGER
ZAC DE LA REMISE :
L'ÉCOLOGIE URBAINE

14 INNOVER
L'AMÉNAGEMENT, LEVIER
D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

15 INNOVER
LE PARC D'ACTIVITÉ « VEELLAGE »

16 INNOVER
GARE SQY EST,
MOTEUR DE PROJETS URBAINS

20 IMAGINER
GREEN TECH,
UN PROJET « SIGNATURE »

22 IMAGINER
PROXIMA VI, LA VIE AU BUREAU
EN TERRASSE !

IMAGINER
SQY, TERRITOIRE
DE PROJETS
IMMOBILIERS

SQY, RÉINVENTE VOTRE CADRE DE VIE

Créer de nouveaux quartiers à vivre pour répondre à la pluralité des usages, soutenir le dynamisme économique au cœur de parcs d'affaires nouvelle génération... Saint-Quentin-en-Yvelines innove et se réinvente pour relever les défis environnementaux et sociétaux des prochaines décennies. Décryptage des enjeux de transformation du territoire avec Lorrain Merckaert, 1^{er} vice-président de SQY délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement.

« UN NOUVEAU CYCLE D'AMÉNAGEMENT EST AMORCÉ. »

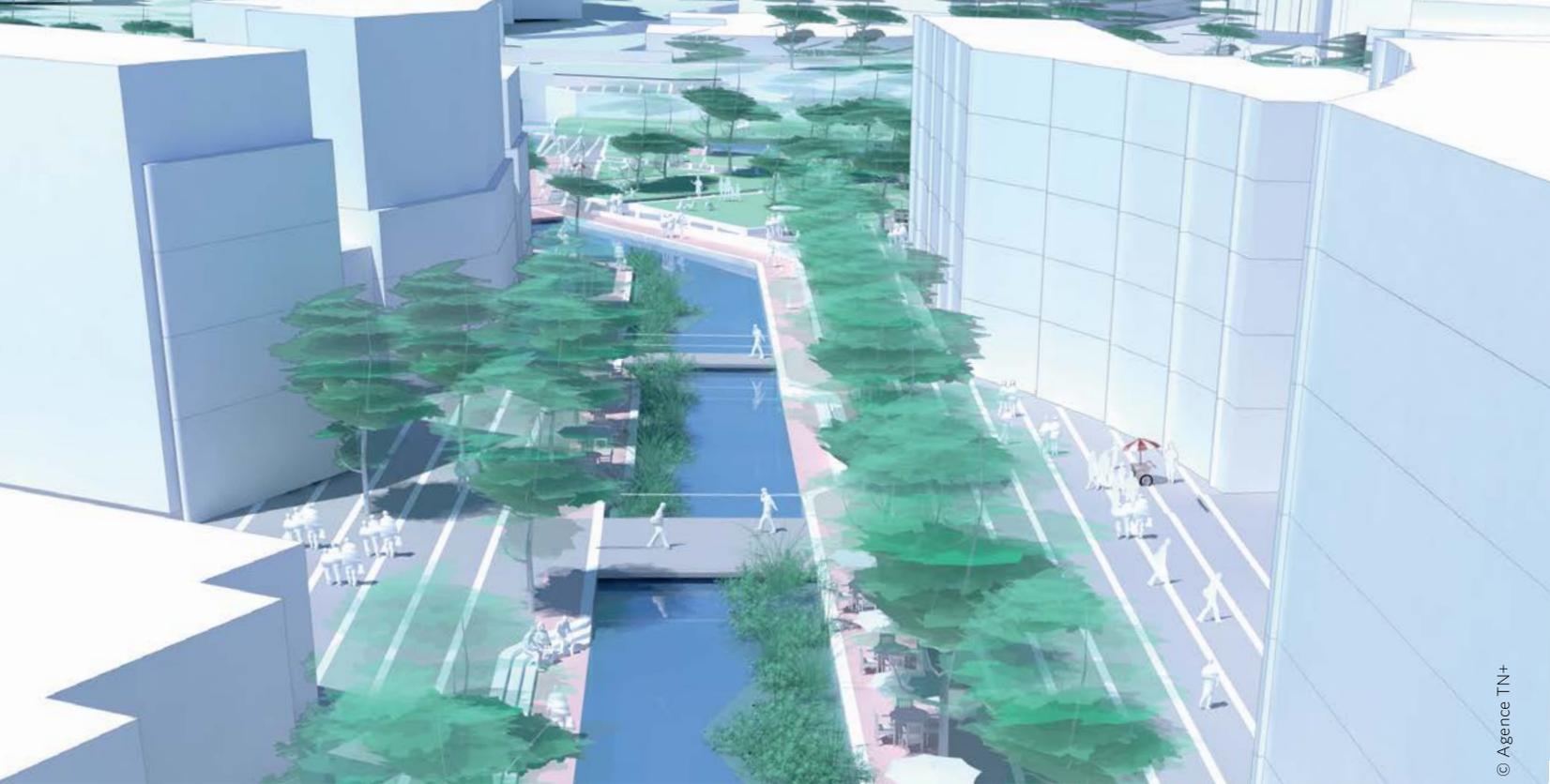
« Saint-Quentin-en-Yvelines est une agglomération hors-norme. Ex-ville nouvelle, elle a connu un développement éclair en l'espace de cinquante ans. Aujourd'hui, un nouveau cycle d'aménagement, une nouvelle dynamique urbaine, sont amorcés et ils s'inscrivent au cœur d'une phase de mutation profonde. Les exigences des habitants sont beaucoup plus fortes désormais en termes de performances énergétiques et environnementales, de confort d'usage, de nouveaux services. Nous n'habitons plus nos logements de la même façon, nous travaillons différemment... et la pandémie a encore accéléré ce processus.

Cette évolution majeure induit une nouvelle manière de penser l'aménagement du territoire. L'Île-de-France est un secteur extrêmement concurrentiel. Pour continuer de faire la course en tête, nous bâtissons l'avenir en capitalisant sur le présent : nous reconstruisons la ville sur la ville en favorisant la réhabilitation et la reconversion de l'existant dans nos projets d'aménagement. Nous faisons aussi le choix de davantage de mixité fonctionnelle en anticipant l'évolutivité - et la réversibilité - des bâtiments, dès la phase de conception. Nous nous appuyons sur l'innovation, portée notamment par la délégation Smart City de SQY, pour développer de nouveaux produits (coworking, coliving...) qui vont, j'en suis convaincu, bouleverser la donne. Le quartier de l'Hypercentre est, en

cela, exemplaire. L'habitat, l'emploi, la formation, la culture et les commerces y cohabitent, étroitement enchevêtrés. C'est un secteur où tout est accessible, aux abords immédiats de la gare, mais qui est à la fois complexe, très dense et qui génère un trafic automobile important. L'enjeu est de dessiner un nouveau récit urbain centré sur l'humain et la nature, qui intègre les nouveaux usages (j'évoquais le coliving, stratégique sur cette zone), les mobilités douces... Je tiens à souligner l'implication, très forte, des habitants et des usagers dans l'élaboration des différents scénarios. Ce projet colossal, dont le chantier pourrait débuter en 2023, a été souhaité et véritablement partagé avec celles et ceux qui le feront vivre. L'une des forces de l'agglomération, née de son passé de ville nouvelle, c'est cette ingénierie en termes d'aménagement et de développement urbain. Les équipes de SQY sont expérimentées

et performantes, les projets menés en liens étroits et en confiance avec les communes, et nous sommes parfaitement identifiés par les opérateurs. Dans le contexte de restrictions budgétaires que nous connaissons, nous devons absolument rationaliser les investissements publics. Cela induit de nouveaux modes de travail, plus coopératifs, avec ce vivier de partenaires publics et d'acteurs privés. Nous avons des ensembles urbains capables de concevoir une synergie de projets, cohérents et durables, sur une zone d'aménagements, à l'image de la ZAC de La Remise (*lire p 11*). Des gestionnaires qui vont non seulement créer, mais aussi investir et demeurer sur le territoire pour développer de nouvelles opérations, comme le futur pôle économique SQY High-Tech (*lire p 14*). Ce dossier vous invite à partager le regard et l'expertise de quelques-uns d'entre eux, à travers quatre projets emblématiques. » ♦





© Agence TN+

QUARTIER DE L'HYPERCENTRE À MONTIGNY-LE-BRETONNEUX, UN NOUVEAU RÉCIT URBAIN

AUJOURD'HUI

Conçu dans les années 80, le quartier Hypercentre couvre un vaste périmètre qui relie l'avenue du Centre aux places Georges- Pompidou et François- Truffaut en passant par le canal et les abords de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux – dont une réhabilitation profonde de la place, avec la destruction de l'ensemble immobilier de l'Anneau rouge, est déjà amorcée. Ce secteur concentre des équipements phares : la gare et ses 70 000 voyageurs journaliers, le Théâtre, le centre commercial régional Espace Saint-Quentin, l'université... C'est aussi le principal pôle économique de SQY avec plus 40 000 emplois. L'immobilier d'entreprise y a déjà entamé sa mue, avec une dizaine de réhabilitations et d'opérations de démolition-reconstruction réalisée ou en préparation : les immeubles Start (siège d'Egis), Le Carré (Explo), Le Premium, Native (Orange), Proxima VI...

...ET DEMAIN

Balades urbaines, réunions, ateliers... Les habitants ont participé activement à la concertation engagée depuis décembre 2019 par les élus et les équipes de SQY et de la commune, accompagnés par les agences TN+ et Fortier. La visioconférence suivie par près de 150 participants, le 25 mai dernier, a permis de partager les différents scénarios pour chacun des sites concernés. Présence de l'eau et du végétal, part belle donnée à l'animation et à la convivialité, circulation apaisée... Prévu pour 2023, ce chantier colossal se déroulera en deux phases. La première concernera la place Pompidou et les avenues du Pas-du-Lac et du Centre, la seconde, le bassin Truffaut et le canal. Un nouveau visage dont les contours se dessinent sur saint-quentin-en-yvelines.fr/fr/hypercentre. ♦



© Christian Lauté

“CE PROJET EST UN VÉRITABLE DÉFI,”

Jean-Christophe Nani, architecte-paysagiste concourt à tracer un nouveau dessein, une nouvelle dimension liant développement urbain et concept de biocité, dont la nature et le vivant sont, à l'image du renouveau de l'Hypercentre, des vecteurs clés.

LA GENÈSE

« Lorsque nous avons remporté cet appel d'offres, en 2010, nous avons élaboré ce qu'on appelle, dans notre jargon, un plan guide des espaces publics. Ce document-cadre a déterminé les intentions urbaines d'un vaste périmètre, avec la gare comme épicerie, autour de différents volets : l'intégration des mobilités de demain, le potentiel de développement urbain, la place de la nature en ville... Cette requalification de l'espace public s'est traduite, par exemple, par l'aménagement des places Le Theule et Choiseul que nous avons réalisé, en reconnectant la gare à l'avenue du Centre. Dans la continuité de cette réhabilitation des abords de la gare, un vaste processus de concertation a été engagé, fin 2019, sur la refonte des espaces publics de l'Hypercentre. Un projet très ambitieux, dont le financement est estimé à 20 M€. »

LE PROJET

« Le quartier Hypercentre est emblématique d'une certaine vision de l'urbanisme des années 80, avec notamment cette superposition d'un centre-ville et d'un centre commercial. C'est, à ma connaissance, un cas unique.

Cette réhabilitation est un formidable défi qui va consister à rééquilibrer les fonctions urbaines - et redonner de la vie à un espace public partagé par tous - sans gommer l'ADN de ce territoire : l'ancrage fort de ces populations (habitants, salariés, étudiants, commerçants...), la proximité avec la nature, la prégnance de l'art en ville, etc. »

LA CONCERTATION

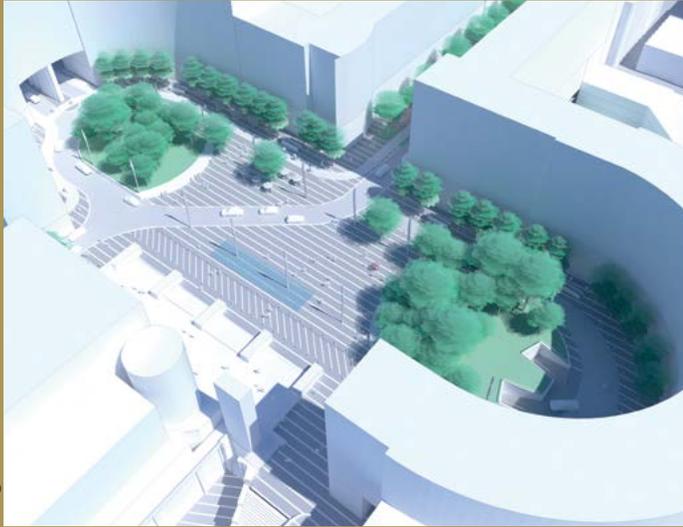
« Des balades urbaines aux ateliers de travail, dans les locaux du MumEd, nous avons recueilli les avis des habitants in situ.

À partir de ce diagnostic, trois à quatre scénarios ont été élaborés pour chaque secteur, soit plus d'une quinzaine au total, avec des dizaines de combinaisons possibles. En tant que concepteurs, nous avons une expertise, un savoir-faire, des propositions... mais ce n'est pas nous qui vivons dans ce quartier : nous sommes au service des usagers actuels et futurs. Ce projet, assez exemplaire et remarquable, nous lie à SQY depuis plus de dix ans maintenant.

Le binôme maîtrise d'œuvre/maîtrise d'ouvrage fonctionne bien avec un partenariat très fort, une confiance réciproque et une vision partagée sur les défis de demain. » ♦

PLACE POMPIDOU

Véritable centralité, cette place - aujourd'hui très routière, minérale... - subit un certain désamour de la part des habitants. Nous allons la redessiner pour accorder davantage de place à la nature et au vivant - en intégrant la contrainte du parking souterrain. L'aménagement de l'espace public va de pair avec le concours lancé par SQY pour le renouveau du Théâtre (création d'une extension sur le parvis, d'un nouveau pôle accueil, d'un roof-top...). L'idée-force est de retrouver un visage plus humain, d'intégrer piétons et modes actifs tout en maintenant un fonctionnement routier important - mais simplifié - pour l'une des principales portes d'entrée de l'agglomération.



© Agence TN+



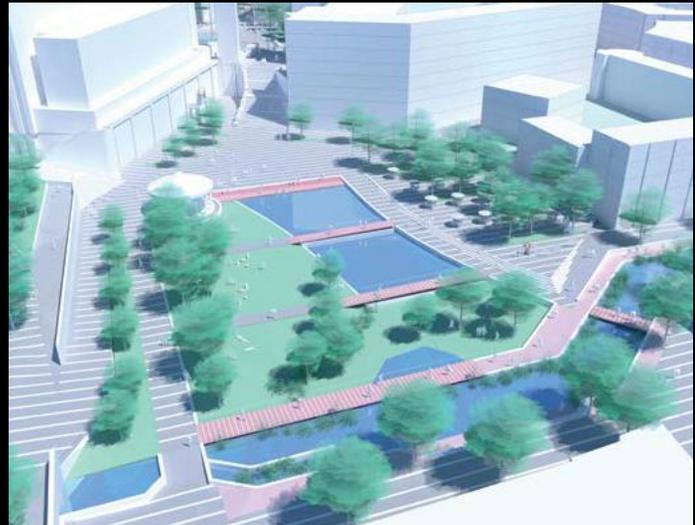
© Agence TN+

PLACE TRUFFAUT

C'est un environnement de carte postale dont le grand plan d'eau, qui a vieilli, confisque beaucoup d'espaces, beaucoup d'usages aussi. Nous allons conserver un plan d'eau, qui sera un formidable support pour la végétation, en développant l'animation, les terrasses...



© Agence TN+



© Agence TN+

LE CANAL

Associée à la pleine terre et à la végétation, sa forme va être redéfinie au bénéfice d'un rapport à l'eau plus proche, plus permanent. Partie intégrante de l'histoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, le canal sera connecté à la place Truffaut. Son approvisionnement, ainsi que celui des fontaines, sera vertueux et durable puisqu'il captera la ressource (gratuite) des eaux pluviales qui seront "nettoyées" par des jardins filtrants.



© Les Promoteurs du Grand Paris

ZAC DE LA REMISE

L'ÉCOLOGIE URBAINE À VOISINS-LE-BRETONNEUX

UNE CONSULTATION INNOVANTE

Nichée dans un environnement boisé, aux abords du centre aquatique du Lac, la ZAC de La Remise, à Voisins-le-Bretonneux, accueillera à l'horizon 2024 un écoquartier de 10 hectares alliant innovations et hautes performances environnementales. Une démarche d'innovation lancée dès l'appel à projets, SQY ayant confié à un groupement d'opérateurs unique la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du macro-lot (530 logements et 1 700 m² de commerces de proximité). Gain de temps, économies d'échelles, cohérence des intentions architecturales, synergie des nouveaux services... Ce groupement constitué des Promoteurs du Grand Paris (représenté par MDH Promotion, Paris-Ouest Promotion et Pierre Etoile) associé à Leev Promotion, avec l'appui de Sodes et de deux bailleurs sociaux (Groupes Valophis et Arcade-VYV), a permis d'apporter une réponse globale et concertée à ce projet d'aménagement exemplaire. ♦

L'ÉCOQUARTIER EN CHIFFRES

- **530** logements ⁽¹⁾
- **1 700 m²** de commerces et services de proximité
- **1 500 m²** d'équipements publics comprenant un pôle glisse (BMX, trial, pumtrack et skateparc), une crèche de 55 berceaux, un relais d'assistantes maternelles (RAM) et des salles associatives
- Un centre paroissial de **1 700 m²**
- **55 %** d'espaces végétalisés

(1) Logements en accession libre, aidée, locatif intermédiaire et social.

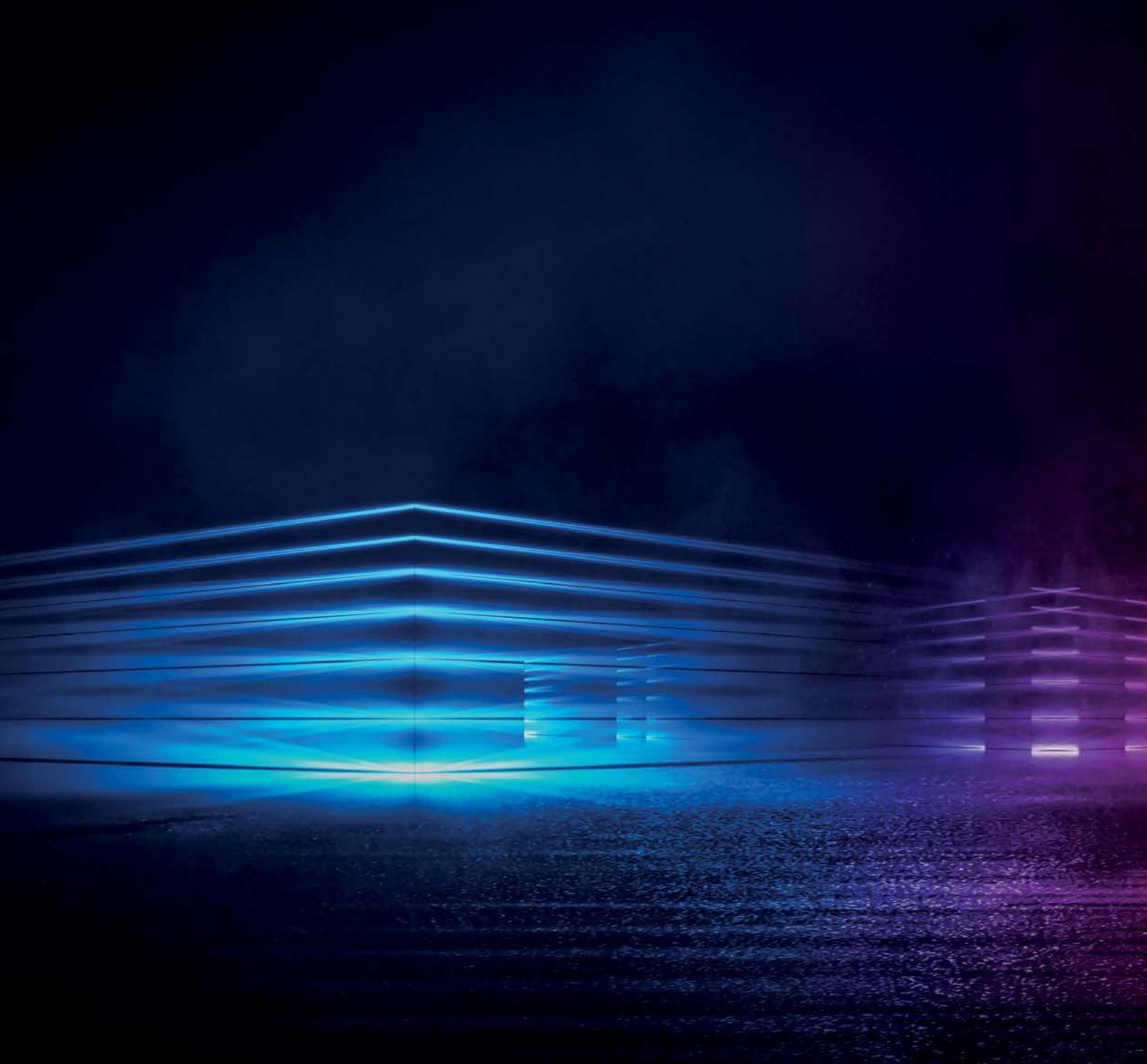
UN ÉCOQUARTIER EXEMPLAIRE

« Le réseau des Promoteurs du Grand Paris a été créé en 2016, avec l'objectif de proposer une alternative pour les grands projets afin de rebâtir la ville sur la ville. Avec l'appel à projets de la ZAC de La Remise, SQY a impulsé une forme de consultation innovante. Le choix d'un groupement unique, constitué de quatre promoteurs dont l'un en activité depuis moins de 2 ans, spécialiste des immeubles en structure bois, permet de répondre d'une seule voix et d'apporter une réflexion d'ensemble, innovante et cohérente, pour ce nouvel écoquartier du Parc-du-Lac. Au-delà de l'architecture villageoise, qui crée une véritable ambiance faubourienne, nous nous sommes attachés à travailler sur les nouveaux usages et la manière dont ce lieu allait contribuer au bien-vivre ensemble. Créer des jardins partagés, c'est bien... mais encore faut-il qu'ils soient pérennes. Nous avons noué un partenariat avec l'association Espaces qui accompagnera les habitants, durant 3 ans, dans la gestion des 1 100 m² de jardins potagers et vergers. Plus d'un million de budget sera, en outre, investi pour renforcer cette identité végétale. Plateforme d'information citoyenne, conciergerie connectée ou encore solution de chauffage et de production d'eau chaude gratuite et écologique grâce à la technologie Qarnot : innovations et hautes performances environnementales (NF Habitat HQE, label E+C) iront de pair pour faciliter le quotidien de tous les résidents et créer du lien social. Pour en savoir plus sur le Parc-du-Lac, n'hésitez pas à pousser les portes de la Maison du projet, de plus de 200 m², mise en place par SQY et Les Promoteurs du Grand Paris. » ♦

Philippe Jarlot

Président de l'association des Promoteurs du Grand Paris





SQY AMÉNAGE
**LE FUTUR PÔLE
HIGH-TECH**



INNOVATION

©Shutterstock



© Guillaume Robin

ÉLANCOURT, LES CLAYES-SOUS-BOIS, PLAISIR, TRAPPES

RÉINVENTER LE VILLAGE D'ENTREPRISES AVEC SQY HIGH-TECH

L'AMÉNAGEMENT, LEVIER DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Zone d'activité stratégique à l'échelle francilienne, le futur pôle SQY High-Tech couvre un périmètre d'environ 300 hectares réparti sur quatre communes au nord-ouest de l'agglomération ⁽¹⁾. L'objectif est de renforcer l'homogénéité, la visibilité et la desserte des 600 entreprises (Thales, Airbus, Safran...) et leurs 17 000 emplois hautement qualifiés ancrés aujourd'hui sur trois zones d'activité, mais aussi d'accueillir de nouvelles pépites.

Ce futur pôle de haute technologie amplifiera, sur le long terme, son attractivité et sa compétitivité avec un positionnement renforcé sur :

- les services et prestations de haut niveau (espaces de convivialité, de restauration, de loisirs favorisant l'interrelation entre les entreprises),
- la valorisation et la rationalisation du foncier (enjeux énergétiques, intégration de l'habitat...),
- les mobilités (connexion avec les gares, les bassins de vie, les espaces naturels)...

(1) Parcs d'activité de Sainte-Apolline, Les Gâtines, La Clef-de-Saint-Pierre, Puits-à-Loup et Pissaloup.

NOTRE NOUVEAU CONCEPT, « VEELLAGE »



BERNARD DUCY
Directeur adjoint du Développement
chez Proudreed

© Proudreed

« Première foncière privée française, Proudreed possède, gère et développe un patrimoine d'immobilier d'entreprise de 2,3 millions de m² à travers la France. Nous sommes ancrés sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines depuis les années 2000 avec 25 actifs immobiliers.

Cette présence forte sur le territoire génère une grande interactivité avec SQY.

L'agglomération a une connaissance très pointue du marché local. C'est un véritable partenaire sur le long terme, avec une expertise précieuse notamment dans le cadre de l'opération que nous allons réaliser au cœur du futur pôle de compétitivité SQY High-Tech.

Nous disposons aujourd'hui d'une emprise de 8 hectares situés de part et d'autre de la rue Pierre-Curie, à Plaisir, bornés par la RN 12 au sud et la forêt au nord. Ce foncier, anciennement bâti et loué, a été mis à nu afin de développer notre nouveau concept « Veellage ». Cette opération sera lancée en blanc – sur les bâtiments multi-

occupants standards – avec un séquençage en quatre phases, afin de ne pas déséquilibrer le marché.

Ce parc d'activité alliera lieux de travail et lieux de vie dans un esprit de communauté interentreprises associé à une « porosité » avec les habitations et l'environnement proche. Outre une renaturation du site, le bâti intégrera des matériaux écoresponsables et biosourcés. La place du Veellage, centrale, au sens propre comme au figuré, accueillera un éventail d'événements, de services...

Du covoiturage à la salle de sport en passant par une restauration qualitative (qui viendra aux clients, et non plus l'inverse), cette stratégie de services à la demande, qui n'existe aujourd'hui que dans l'univers du bureau, va faciliter au quotidien la vie des chefs d'entreprise en améliorant le bien-être de leurs collaborateurs avec une offre ciblée très opérationnelle. » ♦



© Proudreed

GYUANCOURT - GARE SAINT-QUENTIN EST MOTEUR DE PROJETS URBAINS

UNE AMBITION PARTAGÉE



© Les Promoteurs du Grand Paris

LA FUTURE GARE SAINT-QUENTIN EST ACCUEILLERA LA LIGNE 18 DU GRAND PARIS EXPRESS EN 2030

L'opportunité de développer un nouveau quartier mêlant habitat (de l'ordre de 2 000 logements), activités économiques, commerces, services... Il reliera notamment les zones résidentielles de Guyancourt et de Voisins-le-Bretonneux, les entreprises avoisinantes de Magny-les-Hameaux et de Guyancourt, dont le Technocentre Renault, et les grands espaces paysagers et agricoles du plateau de Saclay.

Une recomposition profonde du tissu urbain portée par l'Établissement public d'aménagement (EPA) Paris-Saclay, la ville de Guyancourt et SQY, maître d'ouvrage du pôle gare, pour installer un nouvel espace de liaisons et de convergences multiples. ◆

ANTOINE PRENANT

**Directeur des projets Yvelines
pour l'EPA Paris-Saclay**

« Organe de réflexion et de conception de l'OIN Paris-Saclay, l'EPA Paris-Saclay poursuit trois grandes missions. Premièrement, le développement d'un pôle académique de rang mondial en accompagnant les projets de l'université Paris-Saclay et de l'Institut polytechnique de Paris. D'autre part, la coordination de la stratégie d'innovation et de développement à une échelle supra-territoriale, main dans la main avec les directions du développement économique des agglomérations et de SQY en particulier.

L'EPA a, enfin, un rôle d'aménageur public classique, mais pour des opérations qui sont loin de l'être. Il favorise notamment l'émergence de nouveaux quartiers durables autour des futures gares de la ligne 18 du Grand Paris Express.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Gare Guyancourt - Saint-Quentin est l'une des cinq opérations pilotées par l'EPA sur cette colonne vertébrale qu'est la ligne 18. Les phases de montage, d'études urbaines et techniques et de concertation ont été lancées.

Trois balades urbaines et cinq ateliers thématiques ont été réalisés depuis le 13 mars. En parallèle, la concertation porte sur ce que nous appelons les actions d'urbanisme transitoires afin "d'activer" le site et d'y amener de la vie avant que la ZAC ne sorte réellement de terre. Sur le site Thales, une part des halles (8 800 m²) conçues par l'architecte Renzo Piano ainsi que l'importante pièce paysagère réalisée par Michel Desvigne au sud du terrain ont été conservées. Ce patrimoine industriel et végétal, remarquable par la qualité de sa conception et l'identité de ses concepteurs, pourrait faire l'objet d'une occupation temporaire, adossée à l'ouverture d'un premier parc public, à l'horizon 2023.

L'enjeu est aussi de développer un quartier des nouvelles mobilités. Cette future gare devra intégrer des codes de liaisons cyclables et piétonnes, une importante desserte de bus, une connexion avec la gare de Montigny...

Pilote et maître d'ouvrage des études du pôle gare, Saint-Quentin-en-Yvelines est moteur sur ces questions d'intermodalité. Nous travaillons en partenariat étroit avec la direction des Mobilités de SQY en nous appuyant, par exemple, sur les modèles de l'agglomération pour réaliser toutes nos études de simulation de trafic. » ♦



IMMOBILIER D'ENTREPRISE
**L'AVENIR SE DESSINE
À SQY**





NATIVE

IMAGINER

UN PROJET SIGNATURE POUR L'ENTRÉE DE VILLE DE GUYANCOURT



Green Tech, le prochain immeuble qui devrait être construit par Gefec en 2022 a fière allure. Il est situé sur un terrain de 5 000 m² à une entrée de ville de Guyancourt.

« Nous avons imaginé ce projet en collaboration avec la collectivité de SQY, la commune et les conseillers en immobilier d'entreprise pour coller aux besoins du marché », explique Laurent Lejeune, président de Gefec. Original dans sa conception, le projet d'immobilier d'entreprise sera construit sur un terrain de 5 000 m². Il propose 2 000 m² de bureaux et 900 m² d'activités de stockage. « Disponible à la location ou à la vente, ce bâtiment de bureaux et d'activités peut correspondre à des entreprises issues du médical, du bio médical, à de la R&D ou même du flex office. C'est du sur-mesure,

clef en main, destiné à un utilisateur unique. Il y a une forme d'excellence dans ce projet qui vise une certification Breeam niveau Good avec des parkings en sous-sol et une très grande terrasse végétalisée. Le niveau de prestation correspond à un immeuble de premier rang avec une véritable signature architecturale pour l'entrée de ville de Guyancourt. IL bénéficiera de 500 m² de terrasses et d'un rooftop végétalisé de plus de 1 000 m² ». Situé à proximité du Technocentre Renault et du futur quartier de la gare du métro du Grand Paris (ligne 18), le projet est conçu pour être évolutif.

« C'est dans notre manière de faire et c'est l'une des forces de nos bâtiments. Comme pour ceux réalisés pour Asmodee et AntemetA à Guyancourt, ils sont imaginés, dès leur conception, avec une possibilité d'extension ou de modification de certains éléments pour permettre à l'entreprise d'aménager ou d'étendre son bâtiment en fonction de ses besoins. L'utilisateur peut ainsi croître et grandir tout en restant sur place. » Le projet Green Tech devrait commencer sa construction, une fois l'utilisateur trouvé, au premier semestre 2022. ♦



DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVILÉGIÉS

CFC Développement, promoteur historique sur SQY lance Proxima VI, un nouveau bâtiment construit en blanc, à Montigny-le-Bretonneux. Le promoteur a fait évoluer son projet pour faire la part belle aux espaces extérieurs.

Situé à 500 mètres de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, le nouveau projet Proxima VI, fait la part belle aux espaces extérieurs. *« Il y a une véritable tendance générale sur cette envie de vert et d'extérieur. Pour ce nouveau projet, nous avons retravaillé l'architecture afin de regrouper toutes les terrasses en un grand espace central. À chaque niveau, il y aura des surfaces généreuses en plein air de 50 ou 30 m² destinés aux espaces collaboratifs extérieurs. Cela participera au bien-être des futurs utilisateurs. C'est un véritable facteur d'attractivité répondant aux nouveaux besoins du marché »,* explique Didier Wauquiez, directeur du Développement de CFC. Le bâtiment Proxima VI s'élèvera sur 6 niveaux avec 2 niveaux de sous-sol pour 7 200 m² de surface globale divisée en plateaux de 1 000 m². *« L'ensemble sera très polyvalent avec chaque plateau divisible en deux.»*

Côté performance énergétique, le bâtiment bénéficiera des meilleurs standards du marché, d'une écoconception avec réduction de l'empreinte carbone et profitera d'une mesure constante et détaillée des performances et d'une ventilation double flux 100 % air neuf avec filtration de haute efficacité.

Le bâtiment est lancé en blanc avec une livraison prévue pour le courant de l'année 2023. *« Nous lançons tous nos bâtiments en blanc à SQY. C'est pour nous une preuve de la confiance placée dans ce territoire et ses besoins. Ça fonctionne puisque l'ensemble de nos projets ont trouvé preneur à SQY ! »* ♦





PROXIMA VI

PROXIMA VI

© HGA-CFC

De nombreux promoteurs réalisent des projets d'immobilier d'entreprise à Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces projets sont en cours de réalisation ou en attente d'utilisateurs et attestent de l'attractivité du territoire en France et à l'étranger.

SQY, TERRITOIRE DE PROJETS IMMOBILIERS



© B&C France

► FOLLOW

Restructuration lourde

6 000 m²

**Quartier Centre
Guyancourt**

Promoteur : B&C France

Architecte : Vincent Rocques



© Christian Lauté

► OMEGA PARC

Neuf

3^e tranche : 8 000 m²

54 000 m² à terme

Élancourt

Promoteur : CFC Développement

Architecte : Zoltan Bartal



© ORY & Associés

© Studios d'architecture ORY & associés

► LES CYCLADES

Démolition / reconstruction

35 000 m² en 5 bâtiments

Tertiaire / hôtel / résidence / services aux salariés

Guyancourt

Opérateur : Fiducim

Architecte : ORY & Associés



© Sareas

► PARC D'ACTIVITÉS SAREAS

Neuf

22 000 m² activités / bureaux

Activités et bureaux d'accompagnement

Puits-à-Loup - Les Clayes-sous-Bois

Promoteur : Sareas

Architecte : Franc Architectures

NAVETTE AUTONOME



DÉCOUVREZ LA NOUVELLE
LIGNE **BUS 490**

En service depuis le 22 mars 2021

îledeFrance
mobilités

KEOLIS

SAINT
QUENTIN
EN YVELINES
Terre d'innovations

CONTACTS

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Direction du Développement économique

Anne Fahy
anne.fahy@sqy.fr - 01 39 44 80 80
sqyentreprises.com

Direction de l'Aménagement

Pascal Cazals
Pascal.cazals@sqy.fr

AMÉNAGEURS

ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT PARIS-SACLAY

6, BOULEVARD DUBREUIL
91400 ORSAY
contact@oin-paris-saclay.fr
www.epaps.fr

LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS

www.lespromoteurdugrandparis.com

PROMOTEURS

AGENCE TN+

30, BOULEVARD RICHARD-LENOIR
75011 PARIS
www.tnplus.fr

CFC DÉVELOPPEMENT

Omega Parc - Bâtiment 4

3, boulevard Jean-Moulin
78997 Élancourt Cedex
www.cfcd.eu

GEFEC CONSTRUCTION

42, AVENUE VERDIER
91120 MONTROUGE
www.gefec.fr

PROUDREED

7, RUE DE L'AMIRAL-D'ESTAING
75016 PARIS
www.proudreed.com

SQY Entreprises Hors-série MIPIM 2021 - Courriel : sqymag@sqy.fr • Directeur de la publication : Jean-Michel Fourgous • Directeur de la rédaction : François Legoupil
Responsable des rédactions, Rédacteur en chef : David Canova • Responsable du studio graphique : Marie-Christine Plaud
Journalistes : Catherine Cappelaere, Elsa Burette
Photos : Christian Lauté, Guillaume Robin, Promoteurs, Shutterstock • Couverture : Création Bruno Pioli - ©Shutterstock
Conception graphique : AlterNatif - Tél. : 01 34 57 39 39 • Réalisation : SQY - Bruno Pioli

Impression : Service Reprographie SQY - Tél. : 01 39 44 80 76 • Tirage : 500 exemplaires
Éditeur : Saint-Quentin-en-Yvelines - 1, rue Eugène-Hénaff - ZA du Buisson de La Coudre - BP 10118 78192 Trappes Cedex

SQ
Terre d'innovations

**Collectivité
hôte
des JOP**

2024

VELODROME NATIONAL DE

4 SITES OLYMPIQUES :
Vélodrome National . Piste BMX
Colline d'Élancourt . Golf National



Dir. communications SQ - Cédric B. Badi - Janvier 2021 © J.J. Kermer / C. Lauff / Shutterstock