

Communiqué de presse
Paris, le 10 novembre 2011

ICADE et CODIC donnent le coup d'envoi au projet « START » à Saint-Quentin en Yvelines



Le 10 novembre 2011, la première pierre du projet « START » est posée, donnant le coup d'envoi à la réhabilitation de l'ancien immeuble siège du groupe Malakoff, à Saint-Quentin en Yvelines (78) sur la commune de Guyancourt, en présence de Serge Grzybowski, Président-Directeur général d'Icade, Thierry Behiels, CEO de Codic International et Président de Codic France, Nicolas Jachiet, Directeur Général d'Egis, Robert Cadalbert, Président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (CASQY) et François Deligné, Maire de Guyancourt, Vice-Président de la CASQY, Conseiller Général des Yvelines.

Réalisé en co-promotion par Icade et Codic, l'immeuble « START », d'une surface de 30 000 m², répartis sur 8 niveaux, offrira, à l'issue des travaux en juin 2013, les standards de bureaux neufs avec notamment une démarche volontaire et ambitieuse de développement durable, par l'obtention du label BBC et les certifications HQE/BREEAM.

L'architecte de cette opération est Valode & Pistre. Un bail a d'ores et déjà été signé en septembre dernier avec EGIS qui a choisi la totalité de l'immeuble START pour y installer son nouveau siège et regrouper l'ensemble de ses équipes situées à Saint-Quentin-en Yvelines, actuellement réparties sur 4 sites. Cette opération contribue au renouveau du parc tertiaire de Saint-Quentin en Yvelines qui continue ainsi à pouvoir offrir aux entreprises des surfaces de bureaux qui répondent aux attentes et besoins d'aujourd'hui.

A propos d'ICADE :

ICADE est une société immobilière cotée, filiale de la Caisse des Dépôts, qui exerce, les métiers de foncière, de promotion, et de services associés dans les secteurs des bureaux, parcs tertiaires, centres commerciaux, équipements publics, santé et logement. La maîtrise de ses différents métiers permet à ICADE d'apporter des solutions adaptées aux besoins de ses clients et d'intervenir de manière globale sur les problématiques actuelles de l'immobilier. En 2010, ICADE a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 432 millions d'euros et un cash-flow net courant de 175 millions d'euros. Au 30 juin 2011, l'actif net réévalué triple net EPRA atteint 4 352 millions d'euros soit 83,9 euros par action.

Contact :
Marianne de Battisti – Membre du Comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication
☎ 01 41 57 70 30 - marianne.de.battisti@icade.fr

A propos de CODIC :

CODIC International exerce son métier de promoteur immobilier depuis 1970. Le groupe axe ses développements sur des projets multifonctionnels, de bureaux, parcs d'affaires et centres commerciaux, sur un plan européen. Chacun de ses projets se caractérise par l'excellence de sa situation, la qualité de la programmation, une identité architecturale, l'utilisation des technologies de haut niveau, des aménagements paysagers soignés et l'engagement du développement durable pour nos immeubles. CODIC développe son savoir-faire en France, en Belgique, au Luxembourg, en Hongrie, en Espagne et en Roumanie. Ces dix dernières années, près d'1 million de m² ont été développés.

Contact :
Véronique Bonte - Chargée de la Communication
☎ 01 40 41 00 59 - v.bonte@codic.eu

START : Le sens du renouveau

1. START : le sens du renouveau
 2. Un immeuble éco-responsable
 3. Une signature Valode & Pistre
 4. Une localisation exceptionnelle
 5. Un locataire prestigieux
-

1. START : le sens du renouveau

Fin 2009, le personnel de **Malakoff Médéric** quittait ses locaux historiques de l'avenue du Centre à Guyancourt (Saint-Quentin-en-Yvelines) pour emménager dans deux immeubles neufs, « Ravel » et « Rachmaninov dans le quartier de la Redoute de Bouviers à Guyancourt.

Parallèlement, Malakoff Médéric lançait un appel d'offres pour la vente de son ancien siège. L'immeuble est acquis par **Codic et Icade** qui ont conçu, avec le bureau d'architecture **Valode & Pistre**, un projet de restructuration totale de l'immeuble, qui offrira une surface de 30.000 m² de bureaux.



Des études préliminaires avaient été établies et celles-ci ont permis de conclure que la structure existante de l'immeuble, datant des années '80, était parfaitement saine. En outre, la trame (120 cm) et la profondeur des plateaux (19 m) correspondaient bien aux standards des bureaux actuels permettant une occupation optimale tant en open spaces qu'en bureau cloisonné.

En revanche, l'immeuble ne répondait plus aux normes actuelles en matière environnementale et énergétique et donc ne répondait plus aux attentes et besoins du marché et des entreprises d'aujourd'hui.

Le premier objectif était donc de rendre cet immeuble éco-responsable. Une labellisation **BBC** ainsi qu'une double certification **HQE** et **BREEAM** ont été mises en place. Le second objectif était de travailler sur la flexibilité et la divisibilité de l'immeuble afin qu'il puisse être utilisé par un ou plusieurs utilisateurs.

Le bâtiment est mis à nu, seules les structures porteuses en béton sont conservées. Il s'agit donc d'une métamorphose architecturale qui redonne à cet immeuble toute sa dimension de nouveauté. Icade et Codic positionnent cette opération sur le marché locatif comme un **immeuble neuf**. Il en aura toutes les qualités, tant du point organisationnel que du point de vue technique et du confort.

L'une des caractéristiques de cet immeuble est la création d'un **jardin privatif de 2.500 m²** comme une respiration naturelle en prolongement du parti architectural. Le végétal se reflète dans les façades et est par ailleurs relayé par une mosaïque verte. C'est un cadre unique en pleine ville, un vrai lieu de vie pour les occupants.



Les occupants bénéficieront en outre d'un RIE de 1.700 m².





L'immeuble a été baptisé « **START** » et jamais projet n'aura aussi bien porté son nom.

START ... ou le coup d'envoi de travaux de **réhabilitation** d'un immeuble.

START ... ou le **renouveau** de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines avec pour ambition de réhabiliter l'existant pour répondre aux attentes et besoins des entreprises d'aujourd'hui.

C'est l'ambition de **reconstruire la ville sur la ville**.

Les intervenants du projet

Développeurs :	CODIC et ICADE
Architectes :	VALODE & PISTRE Architectures
BET structure et façades :	VP & Green engineering
BET acoustique :	PEUTZ & Associés
BET fluides :	SETEC Bâtiment
BET cuisine :	SPOOMS
Contrôleur technique SPS :	SOCOTEC
Conseil démarche environnementale :	Greenaffair
Ecologie :	Transfaire
Maîtrise d'œuvre d'exécution :	ARCOBA (filiale d'ICADE)
Commercialisation (location) :	CBRE

2. Un immeuble éco-responsable

Actuel dans sa conception, efficace pour les solutions qu'il offre, START fait partie de ces immeubles totalement respectueux de l'environnement.

Grâce aux choix techniques opérés, l'immeuble est labellisé **BBC** (Bâtiment basse consommation) et certifié **HQE et BREEAM**, qui est la certification anglo-saxonne reconnue par les investisseurs étrangers.

Le bâtiment sera isolé et habillé par l'extérieur d'isolant et de produit verrier. Les façades ont été conçues de façon à être à la fois performante et innovantes, en relation directe avec la recherche d'un système de rafraîchissement performant. La façade lisse en double-peau et produits verriers enveloppe les bâtiments le long des voies publiques. La façade intérieure est en simple peau et est dessinée directement en relation avec le jardin empruntant au vocabulaire des serres, montants verticaux et tôle laquée.

3. Une signature Valode & Pistre

Un concours d'architectes a été organisé car cette opération était emblématique et devait marquer l'entrée de la ville de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Il fallait relever le défi de réaliser un projet ambitieux tant sur le plan architectural qu'environnemental.

Le choix s'est porté sur le bureau d'architectes **Valode & Pistre**.

« L'enjeu de cette réhabilitation est de donner une nouvelle identité à l'immeuble, d'apporter plus de flexibilité et d'efficacité et d'en faire un projet innovant et environnemental. Les différents corps de bâtiments sont réunis et fédérés par des lignes horizontales qui courent sur la périphérie du projet. Symbole de la nouvelle urbanité du projet, une vaste loge urbaine marque fortement l'identité de l'immeuble », souligne Denis Valode.



4. Une localisation exceptionnelle

L'immeuble START est idéalement situé à Saint-Quentin-en-Yvelines, sur la commune de Guyancourt, à l'angle des deux plus grandes artères du centre ville que sont les avenues du 8 mai 1945 et du Centre.

Il bénéficie d'une desserte exceptionnelle. Situé à moins de **300 mètres de la gare RER et TER**, il est également **au cœur d'un dispositif autoroutier**.

En transports en commun, START est à 25' de la gare Montparnasse, 30' de La défense, 40' des Gares Saint-Lazare et de Lyon, 45' des Gares d'Austerlitz et Lyon et de l'aéroport d'Orly. En voiture, START est à 2' de l'autoroute A12 et de la N12 (vers A86 et A6).

Situé dans le **2^{ème} pôle d'activités d'Ile-de-France**, START profite d'un positionnement économique efficace.

Situé à côté d'un **centre commercial** et dans un **environnement culturel** riche, START bénéficie en outre d'atouts considérables pour ses occupants.



5. Un locataire prestigieux

Le concept et les avantages proposés par l'immeuble START ont très vite séduit la société **EGIS** installée depuis plus de 30 ans à Saint-Quentin-en-Yvelines sur quatre sites différents. Un bail de neuf ans fermes a d'ores et déjà été signé en septembre dernier pour l'entièreté de l'immeuble. EGIS va ainsi regrouper **en 2013** l'ensemble de ses effectifs en un seul lieu.

Egis – filiale à 75% de la Caisse des Dépôts et à 25% de Iosis Partenaires (actionariat des cadres partenaires et des salariés) – est un groupe de conseil et d'ingénierie dans les domaines des transports, de la ville, du bâtiment, de l'industrie, de l'eau, de l'environnement et de l'énergie. Dans les domaines routiers et aéroportuaires, l'offre du groupe s'élargit au montage de projets, au clé en main d'équipements et à l'exploitation.

Avec 11 000 collaborateurs, dont 7 000 dans l'ingénierie et 800 M€ de chiffre d'affaires en 2010, le groupe est présent dans plus de 100 pays et dispose d'une cinquantaine d'implantations en France.

Egis est le seul groupe français d'ingénierie de la construction présent parmi les dix premiers groupes européens et les vingt premiers mondiaux du secteur.

Vous êtes présents à Saint-Quentin en Yvelines depuis de nombreuses années ?

Le siège social du groupe Egis est basé à Saint-Quentin-en-Yvelines, regroupant ainsi près de 900 collaborateurs issus des différentes sociétés du groupe. Nous sommes présents sur la communauté d'agglomération depuis le début de l'expansion de la ville nouvelle, dans les années 80. Egis a par ailleurs fait construire son siège social actuel, avenue du Centre, dans les années 90.

Saint-Quentin-en-Yvelines offre à Egis de nombreux avantages, tant pour l'environnement et le cadre de vie que l'agglomération offre à ses collaborateurs, que pour l'expansion du groupe. Le groupe Egis profite ainsi de la proximité d'acteurs industriels comme Bouygues, Renault, Colas et Areva, avec lesquels il entretient des partenariats privilégiés, mais aussi de l'université de Versailles-Saint-Quentin qui possède des laboratoires de très haut niveau dans des domaines similaires, comme le développement durable, le management de projet et le lien entre santé et environnement.

Pourquoi avoir choisi l'immeuble START pour votre futur siège social ?

Situé avenue du centre, l'immeuble START est une véritable opportunité pour Egis de disposer d'un siège social emblématique et adapté.

En choisissant cet immeuble, Egis affiche pleinement sa responsabilité en matière de développement durable, grâce au label Bâtiment basse consommation (BBC) et les certifications HQE et BREEAM (Haute Qualité Environnementale France et International) visés par Start.

Par ailleurs, Egis poursuit sa politique de regroupement des équipes d'une même ville sur un seul site. Après Toulouse en 2009, Lyon en 2010, Nancy et Marseille fin 2011, nous réunirons ainsi toutes ses équipes de Saint-Quentin-en-Yvelines sur ce site, favorisant ainsi les synergies et le renforcement de l'esprit de groupe.

L'immeuble Start permettra à Egis d'envisager sereinement ses progressions d'effectifs à horizon 2015, tout en proposant à ses collaborateurs des services de qualité.