

Au cœur des usages et des besoins renouvelés des territoires

URBAN VALLEY PIERREFITTE - STAINS



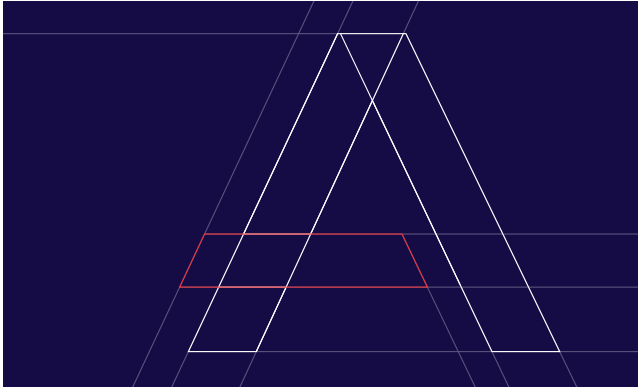
ATLAND

ÉDITO

ATLAND couvre les métiers de la gestion d'actifs, du développement immobilier et de l'investissement. Acteur de la décarbonation, ATLAND est engagé pour l'amélioration du cadre de vie des collectivités et des territoires. Notre ambition est d'apporter aux métropoles des réponses globales aux défis sociétaux et environnementaux qui se posent : croissance démographique et vieillissement des populations, urgence climatique, inclusion sociale, évolution des usages des habitants et des entreprises.

Découvrez étape par étape, la première opération issue de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris, édition 1 » à avoir été livrée. Cette réalisation exemplaire contribue activement à la revitalisation des territoires de Pierrefitte et de Stains. Elle illustre en tout point notre savoir-faire.

SOMMAIRE



P.06

AU CŒUR DES USAGES
ET DES BESOINS RENOUVELÉS
DES TERRITOIRES

P.16

URBAN VALLEY PIERREFITTE - STAINS,
UNE RÉALISATION EXEMPLAIRE

P.34

UN ESPACE
DE MIXITÉ INÉDIT

P.52

À PROPOS
D'ATLAND

- 08 **ATLAND**
partenaire des collectivités locales
- 10 **ATLAND**
accompagne la résilience des villes
- 12 **Notre méthode**
au service de la transformation
des sites existants
- 14 **Un projet**
de transformation urbaine

- 18 **À partir d'une friche,**
ATLAND crée un lieu de vie
- 20 **Ce projet s'inscrit totalement**
dans notre vision du Grand Paris
- 22 **ATLAND crée un lieu de mixité**
au pied de la gare de Pierrefitte - Stains
- 24 **Un site conçu pour anticiper**
les attentes des utilisateurs
et des collectivités locales
- 30 **Une démarche**
environnementale volontaire
- 32 **Prendre soin du végétal**
et de la biodiversité

- 36 **Un bâtiment adapté pour ENGIE**
afin d'y réunir ses activités de laboratoire
et de recherche
- 40 **Un espace conçu**
en partenariat avec TotalEnergies
pour recevoir son centre de formation
- 44 **Dès l'origine du projet,**
ATLAND intègre un pôle de services
- 46 **Réimplanter des activités,
de l'emploi et des commerces**
en ville
- 48 **Avec Urban Valley,**
ATLAND redynamise les villes
de Pierrefitte et de Stains

- 53 **ATLAND accompagne les villes**
dans leurs projets d'aménagement urbain
- 54 **Aux côtés des collectivités locales,**
ATLAND développe la mixité des usages
- 56 **Une stratégie RSE**
alignée avec les valeurs et les ambitions
du groupe ATLAND

Au cœur des usages et des besoins renouvelés des territoires

ATLAND
partenaire des collectivités locales

08

ATLAND
accompagne la résilience des villes

10

Notre méthode
au service de la transformation des sites existants

12

Un projet
de transformation urbaine

14

ATLAND

PARTENAIRE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

*Pour ATLAND, l'avenir de l'urbanisation
est un processus continu d'amélioration des territoires.
Voici nos convictions et savoir-faire.*

Dynamiser des territoires, créer de la diversité

L'enjeu aujourd'hui est d'en finir avec la segmentation spatiale des fonctions séparant le lieu d'emploi du lieu de vie. La mixité des usages en ville doit permettre de proposer des bâtiments (bureaux, commerces, logements et hébergement au sens large) qui s'adaptent aux différents besoins et temporalités.

Nous devons repenser l'offre immobilière afin de permettre un continuum entre vie professionnelle et vie personnelle. La réelle mixité d'usages est la possibilité de passer du domicile au travail, d'une salle de sport au restaurant, d'un espace de coworking à un hébergement géré comme une expérience « sans coutures ».

ATLAND imagine et co-construit avec ses clients, ses partenaires et les acteurs des territoires, des solutions immobilières présentant une variété de réalisations en phase avec les nouvelles attentes de la société.



**GEORGES
ROCCHIETTA**

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ATLAND

“ Notre vision est celle de la ville productive et résiliente. Notre métier est de créer de la mixité et de la valeur aux lieux de vie sur lesquels nous intervenons : résidentiel, commerces, bureaux, activités...”

Un urbanisme valorisant face à l'obsolescence immobilière

Les reconversions urbaines sont un modèle de développement durable qui consiste à requalifier et réutiliser des bâtiments ou des espaces existants plutôt que construire ailleurs. Cet objectif permet de lutter contre l'étalement urbain et de réduire la consommation d'espaces naturels pour une ville plus soutenable et durable. Mais aussi d'offrir une nouvelle vie à des lieux désertés, en programmant par exemple des sites industriels en mutation, transformant des bureaux en logements, privilégiant l'existant plutôt que de le démolir... C'est une façon de penser l'immobilier de demain, une manière plus durable de fabriquer la ville.

“ Nous sommes un moteur de renouvellement. Aujourd'hui, la quasi-totalité des projets portés par ATLAND sont réalisés sur des fonciers déjà urbanisés.”



ATLAND ACCOMPAGNE LA RÉSILIENCE DES VILLES

*ATLAND s'inscrit au cœur des reconversions urbaines
industrielles ou tertiaires afin de faire émerger des quartiers
productifs et multifonctionnels.*

**Réinventer un cadre de vie
qui favorise l'intégration de chacun**

L'objectif d'ATLAND est de fournir aux entreprises
un cadre de travail et des services utiles aux
activités et favorables au bien-être de leurs
salariés. La flexibilité de la programmation
permet également d'envisager la réversibilité des
bureaux et des espaces d'activités.

“ Il faut changer
de mode de faire
et oublier les
égarements du
construire toujours
plus en s'appuyant
sur l'existant.

”



Une démarche environnementale exigeante

Pour sa politique RSE, ATLAND privilégie tout
d'abord une stratégie bas carbone et les
certifications HQE et BREEAM, une réduction de
l'artificialisation des terres, un accès à la nature,
et le recours à l'économie circulaire.

Des actions concrètes

- Réaliser le bilan carbone annuel de nos activités
- Mesurer l'impact de nos opérations
et développer des projets sans artificialisation
- Atteindre 50 % de nouvelles réalisations
certifiées BiodiverCity ou Effinature
- Atteindre 70 % de déchets de rénovation
valorisés pour toutes les opérations
- Accroître la part d'utilisation de produits
et matériaux issus du réemploi
- Intégrer l'avis et les besoins des usagers
dans la conception des bâtiments

Qualifier les friches, végétaliser les villes

La végétalisation en zone urbaine participe à
la prévention des risques pour la santé et pour
l'environnement. Convertir un site industriel, c'est
avant tout mettre les moyens pour le dépolluer. Il
peut ainsi devenir un espace urbain propice à la
reconquête de la biodiversité.

“ Construire sur le déjà-là, faire
émerger un quartier productif
et multifonctionnel tout
en consommant moins
de foncier.

”

NOTRE MÉTHODE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DES SITES EXISTANTS

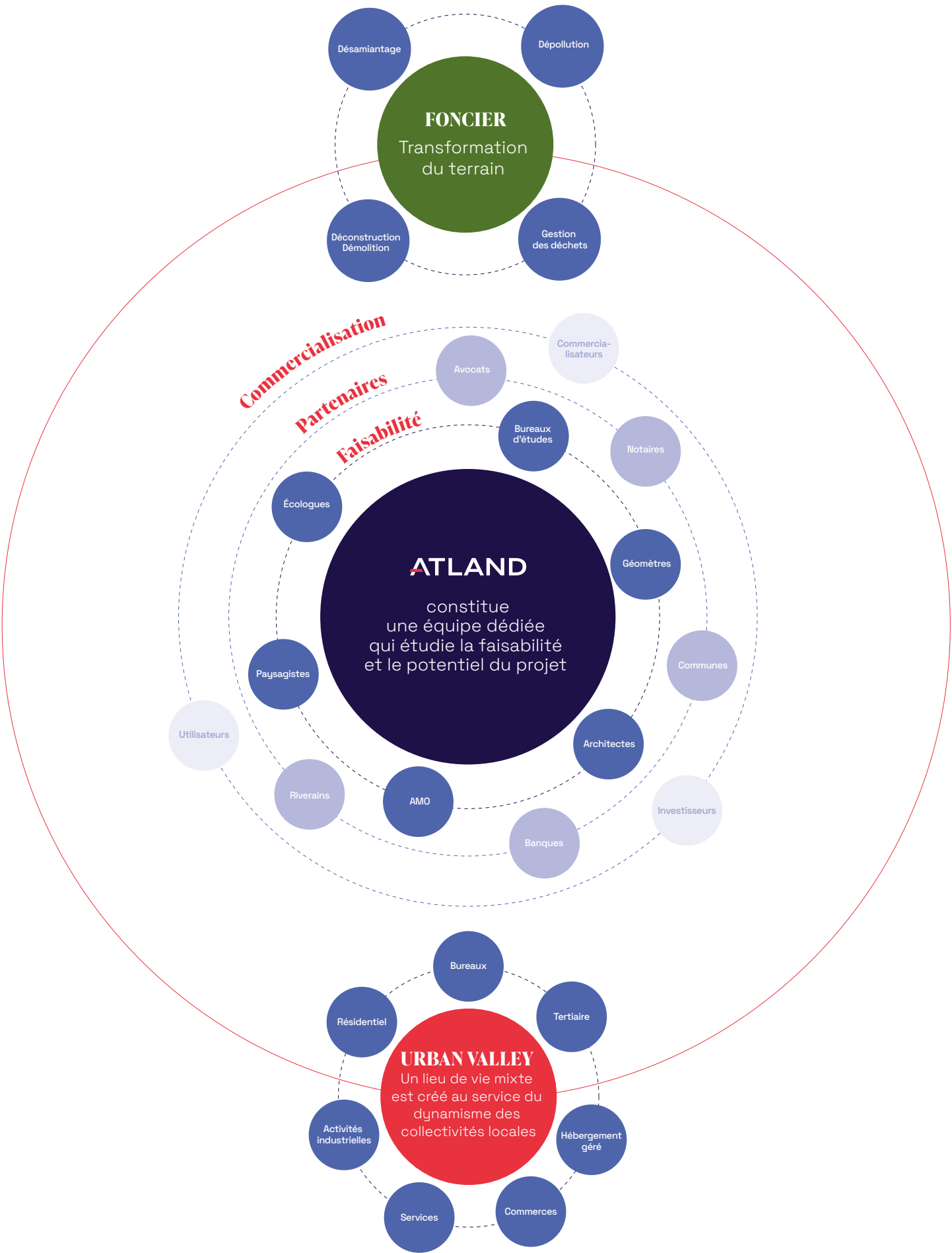
L'existant est une ressource

Les intangibles se multiplient : atteinte du Zéro Artificialisation Nette, mise en avant de la réhabilitation, transformations des usages, utilisation de matériaux biosourcés, travail sur l'autonomie en eau et en énergie... ATLAND prend ces défis à bras-le-corps.

Qu'est-ce qu'une friche ?

Selon la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, une friche est « tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. »

“ En transformant des sites industriels ou tertiaires, il devient possible de dynamiser l'activité économique et de créer des destinations pour de nouveaux usages : bureaux, activités, logements et commerces. ”



UN PROJET

DE TRANSFORMATION URBAINE

URBAN VALLEY PIERREFITTE - STAINS

25 000 m² d'espaces de vie et de travail,
de lieux d'échange et de lien social.

ATLAND a créé la marque Valley pour les bâtiments qu'elle développe : Valley, ce sont des solutions immobilières coconstruites avec nos clients, nos partenaires et les acteurs des territoires, présentant une véritable mixité de produits. L'enjeu est de mettre fin à la segmentation des villes et à l'immeuble mono-usage, afin d'établir un continuum entre les lieux et les moments de travail et de vie.

Urban Valley Pierrefitte - Stains,

une réalisation exemplaire

À partir d'une friche, ATLAND crée un lieu de vie	18
Ce projet s'inscrit totalement dans notre vision du Grand Paris	20
ATLAND crée un lieu de mixité au pied de la gare de Pierrefitte - Stains	22
Un site conçu pour anticiper les attentes des utilisateurs et des collectivités locales	24
Une démarche environnementale volontaire	30
Prendre soin du végétal et de la biodiversité	32



À PARTIR D'UNE FRICHE, ATLAND CRÉE UN LIEU DE VIE

De 1920 à nos jours...

Le site s'inscrit dans les Zones d'Activités du Bois-Moussay à Stains et celle de Babeuf à Pierrefitte. Cette enclave industrielle au sein d'un tissu résidentiel a abrité plusieurs entreprises à partir des années 1920. Elle a ensuite connu plusieurs occupations temporaires. De 1957 à 1995, le site a accueilli des activités industrielles variées : construction de véhicules militaires, fabrication de transformateurs et d'appareils radiologiques. Après la cessation d'activité de l'usine CGR, les terrains du secteur des Tartres Nord ont fait l'objet d'une convention de concession d'aménagement entre la Société d'Ingénierie et de Développement Économique et la commune de Stains. Au titre de cette concession, l'aménageur a acquis ces terrains en 1991. Le Département s'est ensuite substitué à la commune de Stains en 2007, puis la concession a été transférée à Sequano Aménagement en 2010.



ZA du Bois-Moussay en 2017.

2017, création de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris »

Après son élection à la tête de la Métropole, Patrick Ollier a l'idée de lancer le concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » avec l'ambition de démontrer une volonté à engager des actions urbanistiques innovantes. Dès sa première édition, ce concours a fédéré promoteurs, investisseurs, aménageurs, architectes, bureaux d'études, utilisateurs et assistants maître d'ouvrage.

Créer des emplois, s'engager dans une démarche environnementale significative, dynamiser la ville, favoriser une architecture de qualité sont les enjeux majeurs des communes et des collectivités locales. Dans le cadre de la première édition de cet appel à projets, le site de Pierrefitte - Stains a été retenu en répondant point par point à ces attentes. Urban Valley d'ATLAND s'est ainsi démarqué auprès du jury réunissant les services de l'État, l'Ordre des architectes, les préfectures et les maires concernés.

2019, Urban Valley, première opération issue de l'appel à projets à être livrée

Lauréat de l'appel à projets, ATLAND démarre les travaux du centre de recherche, dès l'obtention du permis de construire, pour une livraison 12 mois plus tard.

La mise en service de la gare du tramway T11 complémentaire à celle du RER D a transformé radicalement ce site, le rendant nettement plus attractif. Ce projet a été élaboré sur la conviction forte que la proximité directe aux infrastructures de transport est un levier puissant pour attirer des entreprises et tertiariser le secteur. Cette approche a donné naissance à l'idée de mixité urbaine. La taille du terrain se prêtait aussi à une opération de grande qualité architecturale et environnementale.



2017

ATLAND, lauréat « Inventons la Métropole du Grand Paris », édition 1



2019

Livraison du centre de recherche



2021

Ouverture du restaurant interentreprises

2018

Obtention du permis de construire et démarrage des travaux. Le chantier met en œuvre un ensemble d'éléments préfabriqués pour une exécution rapide



2020

Livraison du centre de formation



2023

Livraison de la résidence étudiante



CE PROJET S'INSCRIT TOTALEMENT DANS NOTRE VISION DU GRAND PARIS



Dès son arrivée à la présidence de la Métropole du Grand Paris, Patrick Ollier crée un vaste appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Celui d'ATLAND sur les communes de Pierrefitte et de Stains est le premier des 54 projets à voir le jour.

Comment s'est établi le contact avec ATLAND ?

Lors de l'audition d'ATLAND, le jury a été unanimement séduit par le niveau d'innovation très ambitieux proposé. Il s'agissait de rétablir sur ce site des activités de production en leur conférant une nouvelle orientation et en y implantant des entreprises avec une offre de formation performante. La prise en considération des enjeux climatiques entrait idéalement en résonance avec les politiques publiques de la Métropole du Grand Paris : préservation de la nature en ville, déploiement du programme autour de 4 500 m² d'espaces végétalisés, sobriété carbone des bâtiments, production d'énergie verte.

EN TROIS MOTS

**INNOVATION
DURABILITÉ
PARTENARIAT**

En quoi ce projet correspond-il à votre politique générale ?

Le programme prend son emprise sur une friche industrielle riche en espaces verts et bordée de zones d'activité. Il bénéficie d'une nouvelle offre de transports en commun et se situe à proximité immédiate de grands projets. En intégrant ce site dans notre consultation, nous souhaitons redynamiser le secteur grâce à son emplacement stratégique connecté aux grands centres de décision de la Métropole du Grand Paris afin d'y attirer des entreprises exerçant dans des domaines technologiques. Le grand avantage de ce concours est que des promoteurs et des aménageurs se sont intéressés à des programmes auxquels ils n'auraient jamais songé. La Métropole s'emploie d'ailleurs à faire du rééquilibrage territorial, puisque les deux tiers des projets et des investissements que nous réalisons sont situés au nord et à l'est de Paris. Ce site de Pierrefitte - Stains était complètement délaissé, dans une zone d'une insécurité évidente. Son inclusion dans le concours a permis d'impulser une dynamique qui n'existait pas. Sans ce projet porté par ATLAND, cette partie du territoire serait restée en situation de désertification.

Comment se sont organisées les relations entre les acteurs du projet ?

Les acteurs politiques étaient convaincus par le potentiel du projet. Il est donc le fruit d'une grande détermination et d'une relation partenariale entre nous : les entreprises, les opérateurs et les élus. C'est une belle réussite !

Comment mesurez-vous l'impact de ce projet pour la Métropole du Grand Paris ?

En quelques années, ce projet a métamorphosé le secteur des Tartres Nord de Stains. Il attire de grandes sociétés autour de l'innovation technologique et de la formation au savoir-faire industriel. L'impact sur l'emploi assorti de formations qualifiantes est déjà positif et significatif. Ce projet a donc un impact social déterminant. C'est en mélangeant de cette manière les activités et les populations que ce territoire deviendra un vrai lieu de vie.



**PATRICK
OLLIER**

PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE
DU GRAND PARIS

“ Urban Valley
Pierrefitte - Stains
démontre son impact
social déterminant.

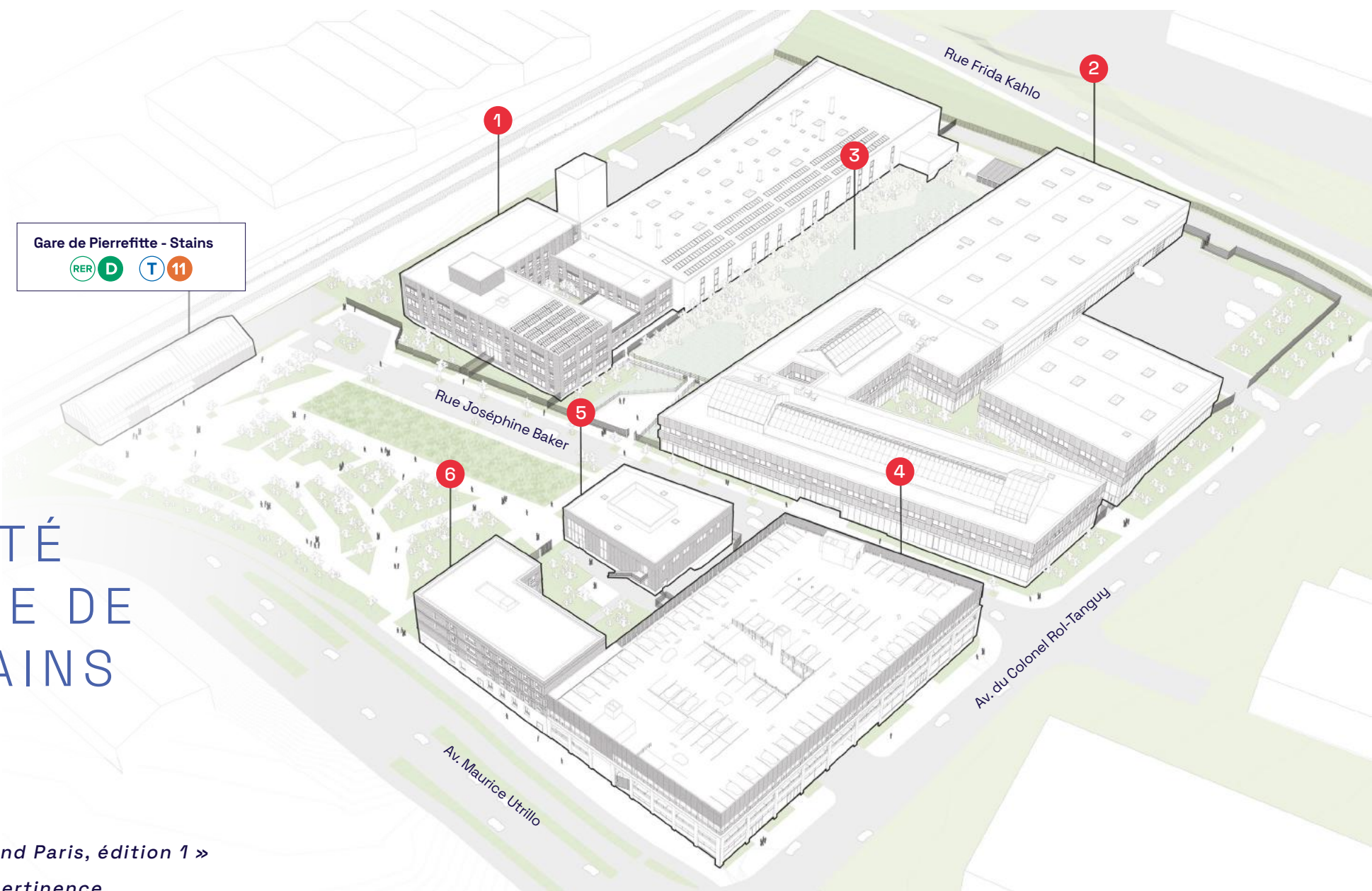
”



Première pierre le 11 mars 2019, en présence, de gauche à droite :

Pierre-André DURAND (Préfet de la Seine-Saint-Denis), Michel FOURCADE (Maire de Pierrefitte-sur-Seine), Azzedine TAÏBI (Maire de Stains), Patrick OLLIER (Président de la Métropole du Grand Paris), Georges ROCCHIETTA (Président Directeur Général d'ATLAND), Adeline DUTERQUE (Directrice du ENGIE Lab CRIGEN), Patrick BRAOUEZEC (Président de Plaine Commune).

ATLAND CRÉE
UN LIEU DE MIXITÉ
AU PIED DE LA GARE DE
PIERREFITTE - STAINS



Le jury de l'appel à projets « Inventons la métropole du Grand Paris, édition 1 »
a choisi le projet d'ATLAND à l'unanimité pour sa pertinence.
Urban Valley s'inscrit naturellement dans son environnement et accompagne
le développement des communes sur lesquelles il est implanté.

- 1 - CENTRE DE RECHERCHE
- 2 - CENTRE DE FORMATION
- 3 - PARC ET JARDIN CENTRAL
- 4 - PARKING SILO ET COMMERCES
- 5 - RESTAURANT
- 6 - RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

3,5 ha
Surface foncière

19 200 m²
Bureaux, activités et formation

6 900 m²
Espaces végétalisés en pleine terre

900 m²
Restauration interentreprise

1 750 m²
Résidence étudiante

2 400 m²
Commerces

287
Places de parking en silo

UN SITE CONÇU POUR ANTICIPER LES ATTENTES DES UTILISATEURS ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES

ENTRETIEN

ATLAND a fait appel au studio d'architecture WOA pour son expertise du matériau bois. Sa mission était de «refaire» un morceau de ville et un lieu de vie par la reconversion d'une friche industrielle.

Au moment de la candidature, il existait une problématique forte autour des enjeux écologiques et notre capacité à construire de manière plus vertueuse un parc d'activités, généralement vu comme une succession de boîtes de métal. Nous y avons répondu par une proposition différente en matière de système constructif et de programmation immobilière, articulée autour de la mixité d'usages.

Le choix d'une approche différente

Le projet tel que nous l'avons présenté se démarque par le parti-pris de réunir les voitures au sein d'un parking silo qui permet de récupérer de la surface au sol et s'inscrit en contre-pied des habitudes.

D'un point de vue programmatique, nous avons choisi de présenter un projet capable de s'adapter à toutes les demandes tout en ayant été pensé sur mesure pour les futurs occupants. Pour Engie, nous avons ainsi réalisé une grande halle pour le laboratoire de recherche avec une structure métallique et une partie bureaux 100 % bois. De la même manière, L'Industreet est composé d'une partie enseignement en structure bois et d'une partie expérimentation en structure mixte permettant d'installer des portiques de très longues portées. Mixer le poteau-poutre et le mur à ossature bois entre en cohérence avec le traitement des façades en bardage bois pré-grisé.



**SAMUEL
POUTOUX**

ARCHITECTE, ATELIER WOA

“ Le projet d'ATLAND est intéressant car il intègre l'industrie dans la ville. ”



Le centre de formation est construit dans l'esprit d'une grande halle lumineuse.



“ Lors de la
dépollution de
la friche, nous
avons retrouvé
de la pleine terre
pour disposer
d'un espace
planté généreux
qui irrigue le site
et participe à la
gestion des eaux
de ruissellement.
”



Après la dépollution du site,
la phase de démolition et de déblaiement commence.



“ Le bois est un matériau central et majeur qui a favorisé la rapidité du chantier. ”



Le savoir-faire des meilleurs artisans charpentiers et ouvriers est en action.



UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE VOLONTAIRE

Le choix d'un studio d'architecture engagé

WOA est l'acronyme de Wood Oriented Architecture. Les préoccupations écologiques modèlent l'architecture contemporaine autant que les contraintes spatiales, financières ou constructives. WOA, qui s'est structuré et développé autour du matériau bois, estime que l'écologie ne devrait même pas être mentionnée ou affichée via des labels, tant elle devrait être une composante intrinsèque de l'architecture.

Des matériaux vertueux

L'ensemble du site est conçu en structure mixte bois et métal pour tous ses avantages : matériau biosourcé et renouvelable, isolant, adapté à l'industrialisation, rapide à mettre en œuvre, matériau noble et chaleureux. Les façades sont largement vitrées tandis que des protections mobiles participent à la régulation des apports solaires en fonction des saisons et de l'heure de la journée.

Dans le cadre d'une démarche environnementale et d'un souci de minimisation des nuisances aux riverains, une solution constructive innovante a été créée pour la réalisation du site : un chantier sec, rapide, limitant les nuisances, avec une descente de charge optimisée et un modèle vertueux grâce à une enveloppe et un bilan carbone largement valorisés par le recours au matériau bois.

Les bâtiments du centre de recherche, de conception mixte bois et ossature métallique, ont intégré des panneaux solaires expérimentaux en toiture, dans le but de développer de nouvelles énergies, comme l'hydrogène.

Le centre de formation est réalisé en ossature bois avec une empreinte carbone basse et certifié BREEAM niveau Good. Cela se traduit concrètement par :

- Une centrale photovoltaïque de 175 kWc sur la toiture des ateliers. L'électricité produite par cette centrale sera en priorité autoconsommée, le surplus sera réinjecté dans le réseau.
- Une centrale pédagogique de 6,5 kWc au sol qui répond au programme éducatif des étudiants dans le cadre de leur formation sur les énergies renouvelables.

“ Lors de la dépollution du site, près de 7 000 tonnes de déchets et de métaux lourds ont été gérés et confinés. ”

Labels obtenus



DES ACTIONS CONCRÈTES
MENÉES POUR ASSAINIR
LA FRICHE

3 000 tonnes

Déchets envoyés
en bio-centre

3 000 tonnes

Déblais gérés
sur site

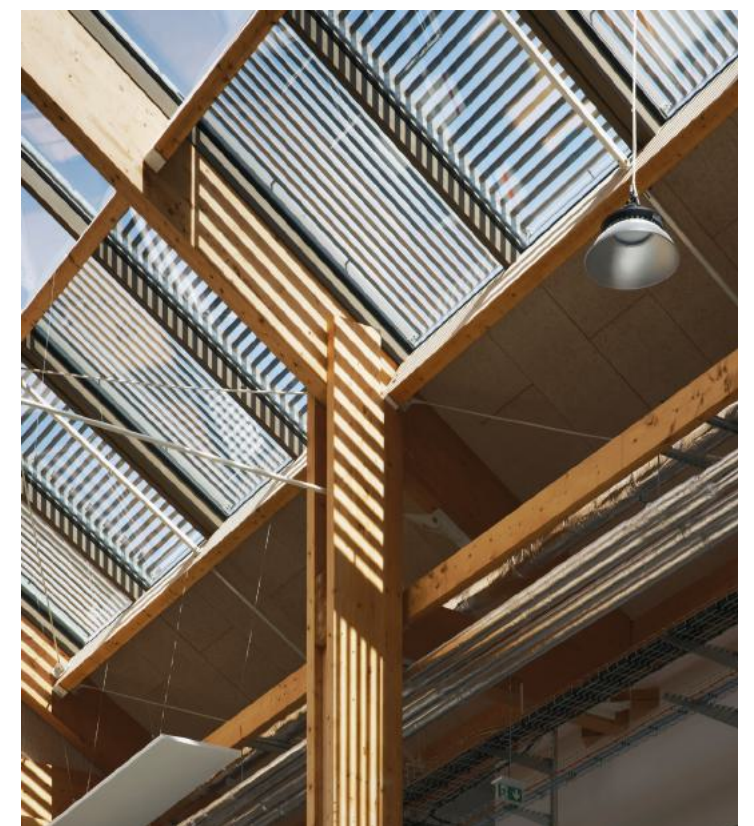
900 tonnes

Métaux lourds
confinés



UN PROCESSUS DE DÉPOLLUTION RIGOUREUX

Comme pour toutes les friches revalorisées par ATLAND, celle de Pierrefitte - Stains a fait l'objet d'un diagnostic historique documenté. Il a permis de mettre en place l'équipe et les méthodes de dépollution les mieux adaptées. De 1957 à 1995, le site a accueilli des activités industrielles variées : construction de véhicules militaires, fabrication de transformateurs et d'appareils radiologiques, transport et négoce de déchets d'emballage. Les études ont mis en évidence des impacts sur le milieu souterrain et une forte contamination du sol sur deux zones.

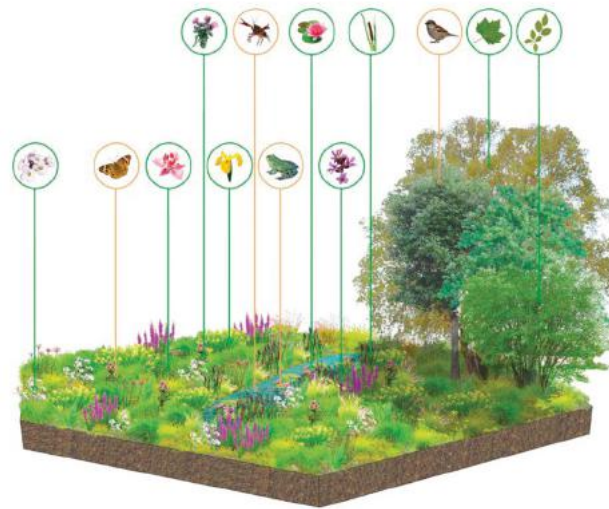


PRENDRE SOIN DU VÉGÉTAL ET DE LA BIODIVERSITÉ

Espace de biodiversité et de continuité écologique pensé autour du piéton, le parc d'Urban Valley a la vocation de favoriser l'appropriation par ses utilisateurs de la nature en ville pour en faire un lieu de convivialité et de lien social.

Un grand jardin partagé, refuge de biodiversité

De véritables corridors écologiques ont été créés pour s'inscrire dans une trame vert et bleu à échelle urbaine. Le parc central, imaginé comme un jardin d'entreprise partagé, est un espace de biodiversité et de continuité écologique. Il préserve les milieux naturels en conservant le maximum de sujets intéressants. Il est constitué d'espaces paysagers plantés conservant au maximum les différentes strates de végétation déjà présentes et en accueillant les ouvrages de rétention composés d'un bassin de 800 m³.



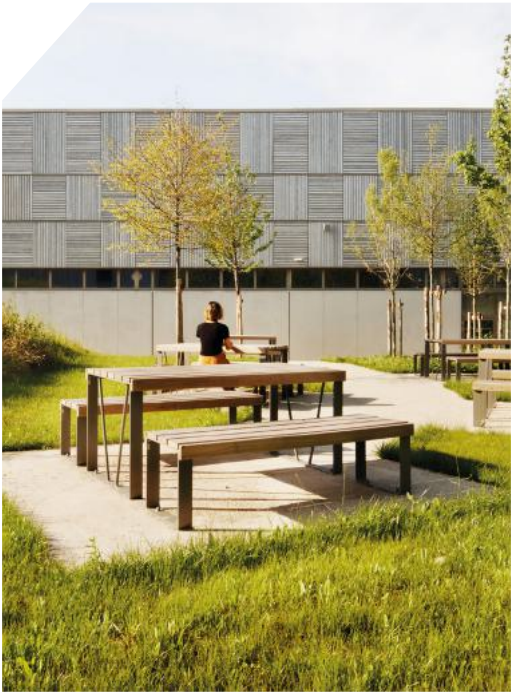
Une démarche éco-responsable volontaire

- Valoriser les déchets végétaux
- Supprimer les produits phytosanitaires
- Économiser la ressource en eau

6 200 m²
Espaces
végétalisés

800 m³
Bassin
de rétention

145
Arbres



TROIS MILIEUX NATURELS POUR LA FAUNE ET LA FLORE

LE MILIEU MÉSOPHILE

Composé d'une prairie humide, d'arbres et d'arbustes, il est le refuge des grenouilles et des papillons.

LE MILIEU DE BOISEMENT

Composé de vivaces, de cépées et d'arbres, il accueille des hérissons, des écureuils et des oiseaux.

LE MILIEU DE PRAIRIE

Composé de prairie fleurie et d'arbres ou arbustes ponctuels, il est l'abri des papillons, des abeilles et des vers de terre.

Un espace de mixité inédit

Un bâtiment adapté pour ENGIE afin d'y réunir ses activités de laboratoire et de recherche	36
Un espace conçu en partenariat avec TotalEnergies pour recevoir son centre de formation	40
Dès l'origine du projet, ATLAND intègre un pôle de services	44
Réimplanter des activités de l'emploi et des commerces en ville	46
Avec Urban Valley, ATLAND redynamise les villes de Pierrefitte et de Stains	48



UN BÂTIMENT ADAPTÉ POUR ENGIE AFIN D'Y RÉUNIR SES ACTIVITÉS DE LABORATOIRE ET DE RECHERCHE

PROPOS RECUEILLIS AUPRÈS DE DAMIEN CARVAL

DIRECTEUR ADJOINT ENGIE LAB CRIGEN

Plusieurs facteurs déterminants ont incité Engie à installer son Lab Crigen au sein d'Urban Valley Pierrefitte - Stains : Un travail d'écoute et de compréhension, en amont, de la part d'ATLAND, mais aussi et très tôt, des liens forts ont été établis avec la Métropole du Grand Paris, enfin, des entretiens constructifs avec les équipes de TotalEnergies.

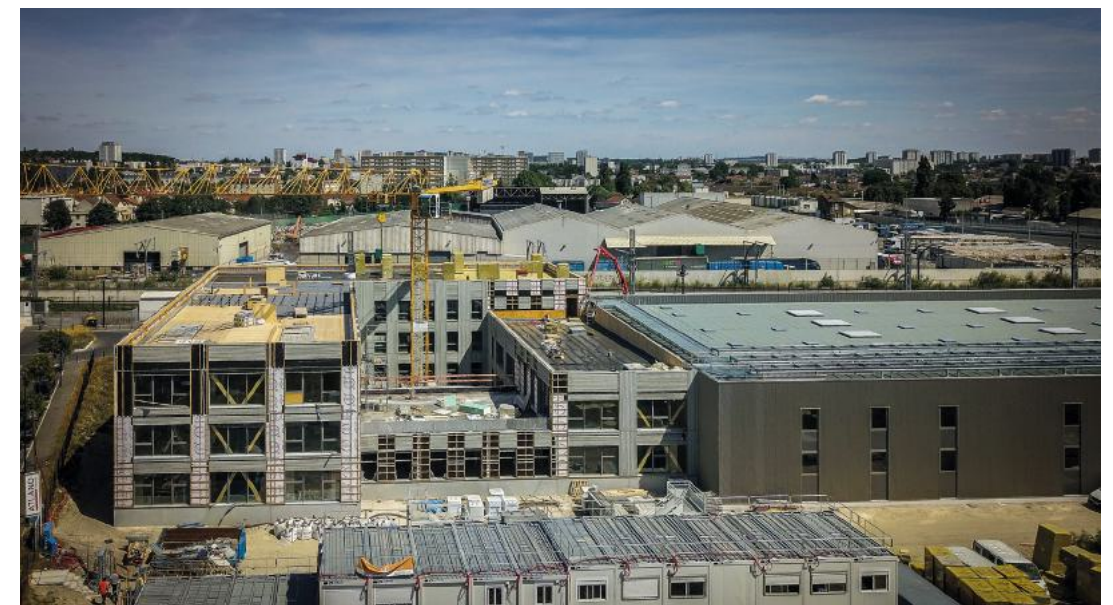
Un projet neuf pour Engie Lab Crigen

Jeux Olympiques 2024 obligent, nous avons un an pour déménager nos locaux situés en face du Stade de France et en trouver de nouveaux ! Compte tenu de nos activités – études et laboratoire – il était primordial de s'installer sur un site commun et intégré. De plus nous voulions trouver un projet neuf avec un double objectif : en faire la vitrine technologique du groupe ; satisfaire nos chercheurs de haut niveau issus de 30 nationalités qui constituent notre première richesse. En un an top chrono, nous avons relevé ce très beau défi après avoir rencontré ATLAND. En passant de bureaux anciens à des locaux performants entièrement neufs à proximité immédiate de la gare, l'adhésion des salariés a été immédiate.

ENGIE LAB CRIGEN

Le centre corporate de R&D d'Engie est consacré aux gaz verts (hydrogène, biogaz et gaz liquéfiés), aux nouvelles utilisations de l'énergie dans les villes et les bâtiments, à l'industrie et aux technologies émergentes (technologie numérique et intelligence artificielle, drones et robots, nanotechnologies et capteurs).

“ Chaque étape du chantier a contribué à le rendre exemplaire de bout en bout. Un très beau défi, une exceptionnelle réussite. ”



Avancement du chantier d'avril à juillet 2019.



Le centre de recherche d’Engie Lab Cigen à la livraison.



Une communauté très active

Il s’agit ici d’un véritable campus où l’on vit et où l’on échange. Nous avons des relations permanentes avec nos voisins de l’Industreet et, si nous avons pu créer une communauté d’énergie avec eux, c’est grâce à la configuration du parc. Cette configuration nous permet d’ailleurs de mener facilement des activités très complexes : les labos hydrogène, liquéfaction ou usages de l’industrie disposent de toute la place et des infrastructures construites sur-mesure nécessaires.

EN TROIS MOTS

AGRÉABLE
PRATIQUE
ESTHÉTIQUE

“ Dans ces locaux, nous avons tous les moyens d’optimiser et de faciliter la transition écologique. ”

Les plans adoptent les standards internationaux des immeubles de bureaux, offrant une grande flexibilité et une évolutivité de l’aménagement intérieur en bureaux cloisonnés ou espaces paysagers. L’accent est mis sur le confort des usagers : lumière naturelle en premier jour pour toutes les parties de bureaux, éclairage, traitement d’air et régulation thermique grâce à l’installation d’équipements techniques performants et peu énergivores.

2 500 m²
Bureaux

2 100 m²
Laboratoires

3 800 m²
Halles d’essais industriels

4 100 m²
Aire d’expérimentation extérieure

250
Collaborateurs

UN ESPACE CONÇU EN PARTENARIAT AVEC TOTAL ENERGIES POUR RECEVOIR SON CENTRE DE FORMATION

PROPOS RECUEILLIS AUPRÈS D'OLIVIER RIBOUD

DIRECTEUR DE L'INDUSTREET

Après de multiples visites sur d'autres sites pour installer l'Industreet, TotalEnergies a opté pour le campus d'ATLAND. Un choix évident pour sa situation, son pôle services, sa démarche environnementale et l'écoute de ses besoins.

Histoire d'une rencontre

Notre projet d'Industreet était déjà existant et nous cherchions des locaux pour l'installer. Lorsqu'ATLAND nous a présenté son programme, nous avons tout de suite été séduits. L'architecte nous a écoutés et il a été capable de transformer les plans du bâtiment initialement prévus pour les adapter exactement à notre demande tout en conservant la philosophie globale du parc. Aujourd'hui, l'Industreet est devenu un véritable lieu de vie qui s'étend sur 11 000 m² avec une halle flexible, un espace de coworking, des espaces dédiés aux cours pratiques, des ateliers et une résidence étudiante de 75 chambres.

Création de locaux flexibles et évolutifs

Polyvalence et souplesse d'usages ont été favorisées. Aussi les cloisonnements sont-ils réversibles, les pièces interchangeables pouvant être occupées par les administratifs comme par les élèves.

Cette perméabilité des espaces se lit à travers les décroisonnements et le choix des matériaux. Ils visent à offrir une évolutivité maximale des locaux.

L'INDUSTREET

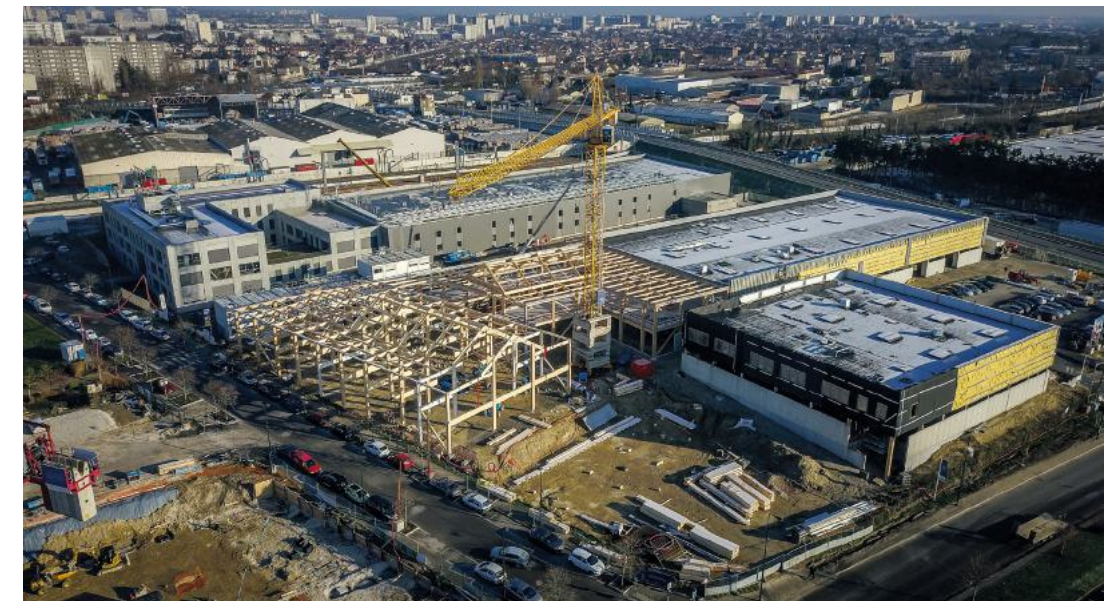
Ce campus des nouveaux métiers de l'industrie propose une formation gratuite aux jeunes qui n'ont pas trouvé leur place dans le système traditionnel avec une pédagogie basée sur la pratique. Elle permet à chacun de s'épanouir dans un secteur qui recrute. L'Industreet est une initiative de la Fondation TotalEnergies dans le cadre de son engagement auprès des jeunes.

L'IRON ACADEMY

Cette école de production est installée au sein de l'Industreet. Son atelier est doté d'un parc machines performant et prépare gratuitement au CAP métallier avec la pédagogie du « faire pour apprendre ».

EN TROIS MOTS

**LUMIÈRE
BIEN-ÊTRE
ESPACE**



Avancement rapide du chantier de novembre 2019 à avril 2020.

Un lieu d'épanouissement

Les grandes verrières de la « rue intérieure » apportent de la lumière naturelle au cœur du bâtiment. Des brises soleil assurent la régulation de l'apport énergétique solaire. Le patio, dédié à l'enseignement, est imaginé comme un lieu de vie à part entière. Il est une respiration verte qui s'épand et se compacte pour muer progressivement en venelle au gré de la topographie. Les mobiliers urbains implantés sur les limites des espaces plantés en font un lieu de rencontre appropriable par chacun.

“ Nos étudiants
sont bluffés
par la beauté
architecturale
du bâtiment.”

Un lieu de vie et de travail remarquable

Depuis l'ouverture de l'Industreet, tous nos étudiants sont très satisfaits de leur vie au sein de nos locaux mais aussi, sur le campus. Ils restent souvent tard le soir pour travailler dans des conditions très agréables et même pour jouer aux échecs et au baby-foot.

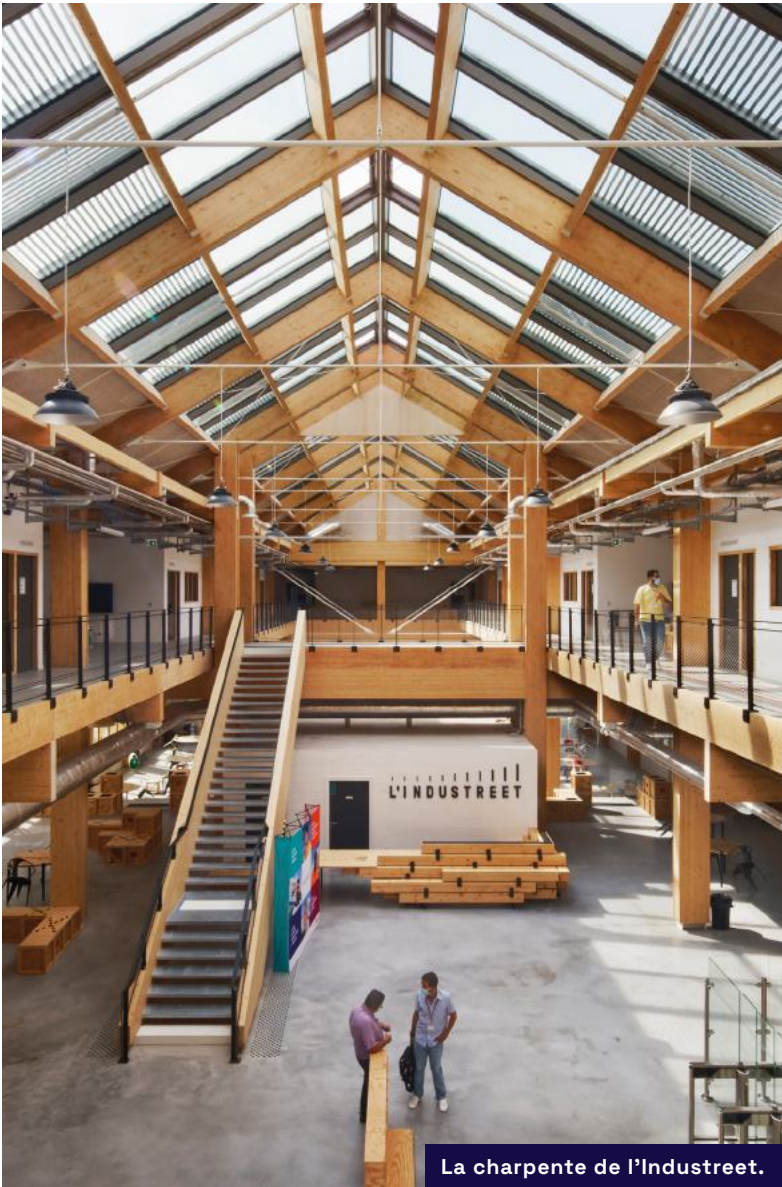
10 850 m²
Surface totale
dont 4 100 m² d'activités
et 8 700 m² d'enseignement

400
Apprenants

67
Nombre de machines
dans l'atelier



Un lieu de vie à part entière.



La charpente de l'Industreet.



Visite inaugurale du Président Emmanuel Macron le 1^{er} mars 2021.



Préparation aux nouveaux métiers de l'industrie.



Travail et loisirs réunis.



La rue intérieure et sa verrière.

DÈS L'ORIGINE DU PROJET, ATLAND INTÈGRE UN PÔLE DE SERVICES

HÉBERGEMENT

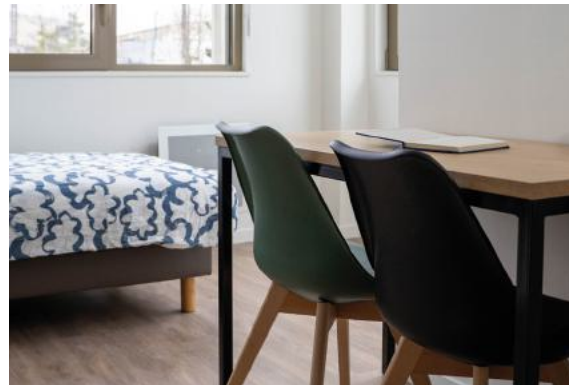
Pour que la mixité du projet Urban Valley de Pierrefitte - Stains soit totale, ATLAND a prévu l'implantation d'une résidence.
Le bâtiment permet à l'Industreet d'héberger des étudiants sur le site.

Accueillir des jeunes de tous horizons

La résidence étudiante Villastreet est aujourd'hui entièrement utilisée par TotalEnergies. Sa capacité d'accueil permet de recevoir jusqu'à 74 apprenants à proximité immédiate du centre de formation. Cet espace, à la fois très fonctionnel et convivial, favorise l'arrivée de jeunes venus de province et des DOMTOM. Il leur permet de se familiariser rapidement aux activités de l'Industreet.

1 750 m²
Résidence
étudiante

75
Chambres



RESTAURATION

Avec ses grandes baies vitrées, sa décoration industrielle et son architecture sur deux niveaux faisant la part belle au bois, le restaurant est conçu pour être un lieu de rendez-vous incontournable.



900 m²
Restauration
interentreprise

225
Places
assises

COMMERCES

Ce sont les commerces qui créent l'animation et l'attractivité d'une ville ou d'un quartier. Pour cela, ATLAND a conçu un espace dédié à l'activité commerciale qui a su séduire ALDI, le géant du discount.

Un bâtiment imaginé pour recevoir tout type de commerces

Flexible et modulable, ce bâtiment est conçu pour accueillir une large gamme d'enseignes : services ou alimentation. Cette volonté de créer un lieu de vie agréable et pratique est inscrite dans les valeurs portées par ATLAND.

2 400 m²
Activités
commerciales



RÉIMPLANTER DES ACTIVITÉS, DE L'EMPLOI ET DES COMMERCES EN VILLE



ENTRETIEN

*La réalisation d'Urban Valley à Pierrefitte - Stains
apporte une réponse aux enjeux des villes
et des communautés concernées en termes de :*

Développement social

Composée de 9 villes et de 450 000 habitants, Plaine Commune accueille avec plaisir tous les collaborateurs et étudiants d'Urban Valley Pierrefitte - Stains. En participant à la réimplantation d'emplois et de commerces sur le territoire, il est en harmonie avec notre volonté de construction de la ville résiliente. Véritable partenaire social et économique, il offre aussi des débouchés à nos jeunes : l'Industreet leur dédie 25 % de places en son centre de formation.

Développement économique

Le territoire de Plaine Commune est un pôle qui développe une économie de l'intelligence. En effet, vous trouvez ici des entreprises de renom ainsi que de grands sites d'enseignement, le campus Condorcet d'Aubervilliers par exemple qui regroupe des unités de recherche de premier plan. En ce sens, Urban Valley rejoint complètement la philosophie de Plaine Commune : des acteurs industriels majeurs, Engie et TotalEnergies, qui s'engagent dans l'accompagnement de leurs chercheurs et de leurs étudiants.

Qualités environnementales

Urban Valley Pierrefitte - Stains répond parfaitement à nos attentes en termes d'environnement. Avec ses bâtiments éco-construits, il s'inscrit bien dans notre démarche. D'ailleurs, nous apprécions l'engagement d'ATLAND qui a signé la charte de réemploi de Plaine Commune articulée autour de trois axes :

- L'emploi local et l'insertion professionnelle avec un objectif de 10% du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet réservés à des publics éloignés de l'emploi.
- Les retombées économiques locales en facilitant l'accès des entreprises aux marchés concourant à la réalisation de l'opération, avec un objectif de 25% du montant des travaux et prestations de services.
- L'économie circulaire via des actions en faveur de la gestion des déchets, l'utilisation d'éco-matériaux, l'identification de matériaux récupérables, l'échange de bonnes pratiques autour de la « culture du réemploi » sur le territoire.

EN TROIS MOTS

**NOVATEUR
DYNAMIQUE
DURABLE**



**MATHIEU
HANOTIN**

PRÉSIDENT DE PLAINE COMMUNE

“ La création du Campus d'ATLAND sur le territoire de Plaine Commune a un effet dynamique d'entraînement sur nos projets en cours de réflexion, notamment les 16 hectares de la zone des Tartres. ”



AVEC URBAN VALLEY, ATLAND REDYNAMISE LES VILLES DE PIERREFITTE ET DE STAINS

Michel Fourcade et Azzédine Taïbi sont directement concernés par l'installation d'Urban Valley d'ATLAND sur leurs communes. Ils sont tous les deux unanimes sur la qualité de la réalisation et sur les impacts positifs en termes d'enjeux stratégiques pour le développement de leurs villes.



ENTRETIENS



Pose de la première pierre le 19 novembre 2019, en présence de :
Muriel PENICAUD (Ministre du Travail), Patrick POUYANNE (PDG de TOTAL), Azzédine TAIBI (Maire de Stains), Michel FOURCADE (Maire de Pierrefitte-sur-Seine), Patrick BRAOUEZEC (Président de Plaine Commune) et de Georges ROCCHIETTA (PDG du groupe ATLAND).

EN TROIS MOTS

RÉUSSI
EFFICACE
PERTINENT

Un moteur d'attractivité

Tout d'abord, ce projet « Inventons la Métropole du Grand Paris, édition 1 » a gagné unanimement sa place de lauréat en répondant précisément à des besoins qui n'étaient pas forcément identifiés. Ensuite, le transfert des activités d'Engie et de TotalEnergies sur ce secteur a contribué activement à assainir et à rendre une forte attractivité à cette ancienne friche industrielle, cette parcelle oubliée. Les structures sont de qualité, les constructions sont respectueuses de l'environnement, de nouveaux emplois sont créés.



**MICHEL
FOURCADE**

MAIRE DE PIERREFITTE-SUR-SEINE

“ Tout est réuni pour que ce site fasse des émules et devienne un moteur de motivation pour l'implantation de nouvelles entreprises.

”

EN TROIS MOTS

SIGNAL FORT
AMBITION
INTÉGRATION

Une réalisation phare pour la commune et bien au-delà

ATLAND, dont nous étions déjà partenaires, offre de très belles opportunités à la ville de Stains. La qualité de cette réalisation est porteuse d'une image de dynamisme très positive pour notre commune, auprès des médias notamment.

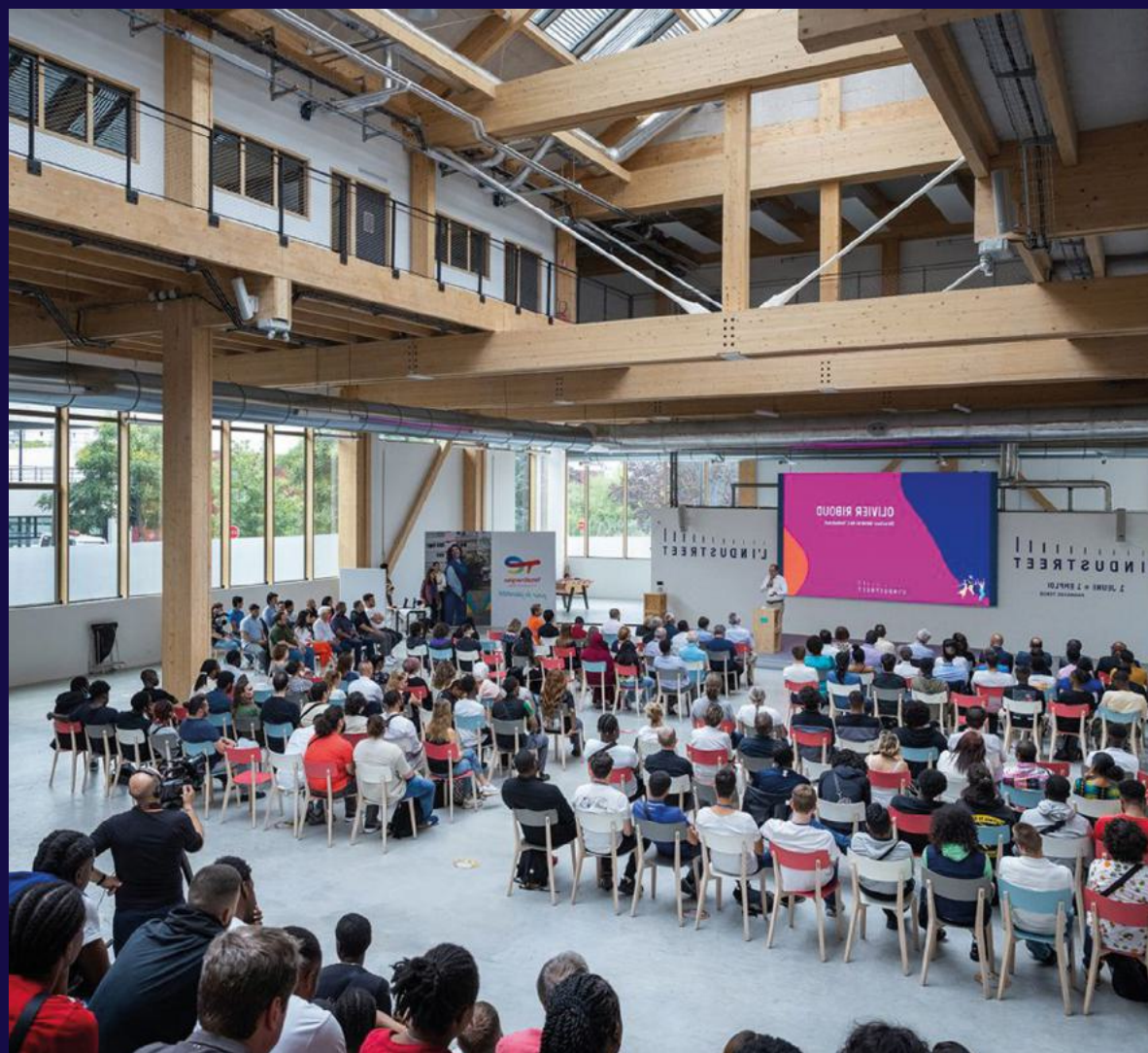
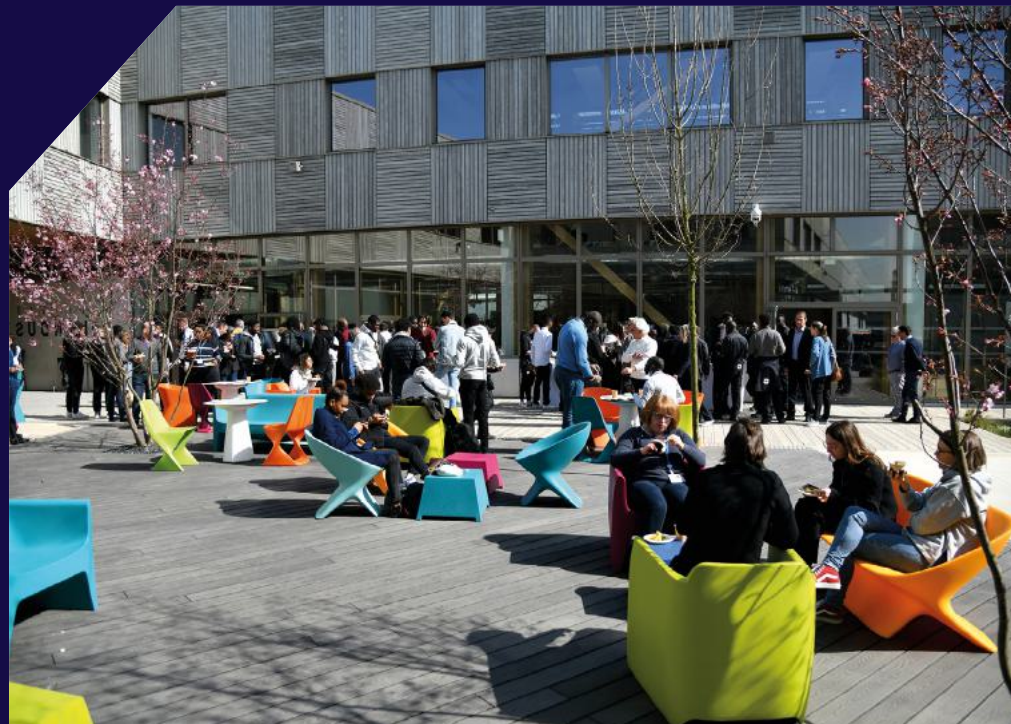


**AZZEDINE
TAIBI**

MAIRE DE STAINS

“ Urban Valley est un signal fort et ambitieux pour le nord de Plaine Commune.

”



“ Avec Urban Valley
Pierrefitte - Stains,
ATLAND concrétise
l'ambition de son
métier d'ensemblier
urbain : faire d'une
friche un lieu plein
de vie. ”

À propos d'ATLAND

ATLAND accompagne les villes
dans leurs projets d'aménagement urbain

53

Aux côtés des collectivités locales,
ATLAND développe la mixité des usages

54

Une stratégie RSE
alignée avec les valeurs et les ambitions du groupe ATLAND

56

ATLAND ACCOMPAGNE LES VILLES DANS LEURS PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

ATLAND est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris. Grâce à son modèle de plateforme intégrée, ATLAND couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier de la conception à la distribution de produits d'investissement. ATLAND est aussi une aventure entrepreneuriale. La société née en 2003 est contrôlée par ses fondateurs et dirigeants. Cet alignement d'intérêts avec les actionnaires fait partie de son ADN et constitue l'un des moteurs de son développement.

Développement immobilier



Immobilier résidentiel :
ATLAND Résidentiel



Immobilier d'entreprise :
ATLAND Entreprises



Habitat intergénérationnel :
Maisons Marianne

Gestion d'actifs



ATLAND Voisin
et MyShareCompany

Financement



Fundimmo



URBAN VALLEY CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78)

Depuis 2017, ATLAND accompagne la ville de Conflans dans la requalification d'une friche industrielle Thalès au cœur des Boutries. La première phase de renouvellement de ce site a été réalisée avec les livraisons d'un immeuble d'activité pour Aubade (spécialiste salle de bains, carrelage et chauffage), d'une agence France Travail, d'un parc d'activités Urban Valley ainsi que la réhabilitation et l'extension du bâtiment de Ratheau (menuiserie industrielle). La seconde phase développera 17 000 m² de parc d'activités, bureaux et commerces. Sur un foncier de 6 ha, plus de 25% sont rendus au végétal par la création d'un mail paysager, véritable axe piéton reliant les parcs d'activités, les commerces et les services.



URBAN VALLEY ARGENTEUIL (95)

Le quartier des Berges de Seine à Argenteuil fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Sur le terrain de 3 ha d'une ancienne usine Yoplait, ATLAND, lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 », développe un programme Urban Valley qui propose 19 000 m² de surfaces d'activités, de bureaux et de commerces. Le projet propose une mixité des usages afin de faire émerger un quartier productif, multifonctionnel et métropolitain. La flexibilité de la programmation permet également d'envisager la réversibilité des espaces. Le projet vise le label BREEAM very good.



PROGRAMME RÉSIDENTIEL À DRANCY (93)

Les investigations menées sur le site, auparavant occupé par des maisons et une entreprise de nettoyage à sec, ont mis en évidence la présence de solvants chlorés et de métaux. Les terres polluées ont été excavées, en confinement sous tente, tout en mesurant et traitant les pollutions volatiles en milieu urbain dense. À l'issue de la vaste campagne de dépollution et de recyclage des matériaux, le terrain de 3000 m² est assaini. En 2024, ATLAND livre une résidence de 83 logements à proximité du quartier du Baillet.



IMMEUBLE DE BUREAUX À LEVALLOIS (92)

ATLAND repositionne un immeuble des années 90 sur le plan technique et fonctionnel en un actif doté de prestations neuves avec une quadruple labellisation environnementale : HQE, BREEAM, WIRESCORE et BIODIVERSITY. 80% de la structure originale a été conservée, l'opération réinvente les espaces : plateaux courants de 1000 m² totalement flexibles, éclairage naturel, jardin au 1er étage, terrasses aux niveaux supérieurs et création d'un rooftop... En 2023, ATLAND livre l'immeuble AIR, 8 700 m² de bureaux entièrement restructurés.

AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS LOCALES, ATLAND DÉVELOPPE LA MIXITÉ DES USAGES

ATLAND développe en partenariat avec les collectivités locales des opérations présentant une véritable mixité de produits : résidentiels, logements gérés, activités, commerces, entrepôts et bureaux.

Logement neuf

Les programmes immobiliers neufs d'**ATLAND Résidentiel** allient qualité architecturale et performance environnementale. Situés en Île-de-France, nos logements s'adressent aux primoaccédants, acquéreurs en résidence principale ou investisseurs en immobilier locatif. ATLAND Résidentiel développe également des projets immobiliers incluant des logements à destination des opérateurs sociaux ou des investisseurs institutionnels en partenariat avec les collectivités locales. ATLAND Résidentiel construit des bâtiments qui tendent vers une haute performance énergétique et environnementale reconnue par les certifications : NF Habitat HQE, E+C-, BEE+, Effinergie...

Habitat intergénérationnel

Acteur pionnier dans la conception et l'animation de résidences intergénérationnelles, **Maisons Marianne** proposent une solution d'habitat pour le bien vivre ensemble. Ce concept d'avenir répond à la production insuffisante de logements sociaux en France avec la volonté d'apporter des solutions sur-mesure aux collectivités locales, bailleurs sociaux et partenaires institutionnels. Maisons Marianne, ce sont :

- Des résidences de 80 appartements en moyenne à loyer modéré,
- Une mixité de résidents : jeunes actifs, seniors, parents isolés, personnes en situation de handicap,
- Des espaces de vie partagés et un animateur, coordinateur dédié.

Gestion d'actifs

ATLAND Voisin est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle propose des solutions d'investissement immobilier aux épargnants particuliers et aux investisseurs professionnels à travers des fonds collectifs ou dédiés. Des savoir-faire qu'ATLAND Voisin développe au travers de la gestion de 5 SCPI et de fonds institutionnels. Nos SCPI, Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe, Immo Placement, MyShareSCPI et MyShareEducation investissent partout en France et en Europe, sur tous les segments d'immobilier d'entreprise, selon des stratégies d'investissement claires et complémentaires. Les SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et MyShareSCPI sont labellisées ISR : Investissement Socialement Responsable.

+ DE 60

Opérations de développement en cours en 2024

+ DE 40

Maisons Marianne animées en 2024

4,5 MDSE

Actifs sous gestion au 31 décembre 2023

Inclus l'ensemble des activités du Groupe

UNE STRATÉGIE RSE ALIGNÉE SUR LES VALEURS ET LES AMBITIONS DU GROUPE ATLAND

RESPONSABILITÉ SOCIALE

Le positionnement distinctif du groupe en tant qu'opérateur multimétiers lui permet d'actionner des leviers en faveur d'une ville durable. Il s'accompagne depuis plusieurs années d'un engagement environnemental et sociétal à l'échelle des opérations et des activités.

ATLAND a structuré sa stratégie RSE avec pour ambition d'exercer ses métiers en acteur responsable et de mobiliser l'ensemble de son écosystème.

Réduire l'empreinte environnementale de l'immobilier



- Déployer des modes de construction et de gestion bas carbone des bâtiments
- Limiter la consommation de ressources et l'artificialisation des sols
- Favoriser la biodiversité, préserver l'eau et s'adapter au changement climatique

Contribuer à la ville mixte et solidaire



- Promouvoir la mixité des usages
- S'engager pour l'accessibilité de l'immobilier
- Construire des lieux de vie ouverts et solidaires
- S'ancrer dans les territoires

Dialoguer et mobiliser nos parties prenantes



- Offrir à nos investisseurs une démarche d'investissement durable
- Accompagner les occupants vers un usage durable du bâtiment
- Engager nos prestataires et fournisseurs

Agir pour nos collaborateurs et être une entreprise engagée



- Garantir le bien-être et l'épanouissement de nos collaborateurs
- Fédérer une équipe plurielle et solidaire

PARTENARIATS ET MÉCÉNAT



Culture & Patrimoine



ATLAND est mécène du musée du Louvre en participant à la rénovation du jardin des Tuileries et à la restauration de ses sculptures. En 2024, ATLAND signe une convention de mécénat avec le Pavillon de l'Arsenal.



Sport & JO 2024



ATLAND s'engage pour le sport olympique en accompagnant la perchiste Ninon Chapelle et la nageuse Béryl Gastaldello, avec le Pacte de performance soutenu par le ministère des Sports.



Jeunesse & Solidarité



ATLAND soutient l'association Culture Prioritaire qui intervient en faveur de la réussite scolaire et professionnelle des jeunes et œuvre pour l'égalité des chances.



Recherche médicale

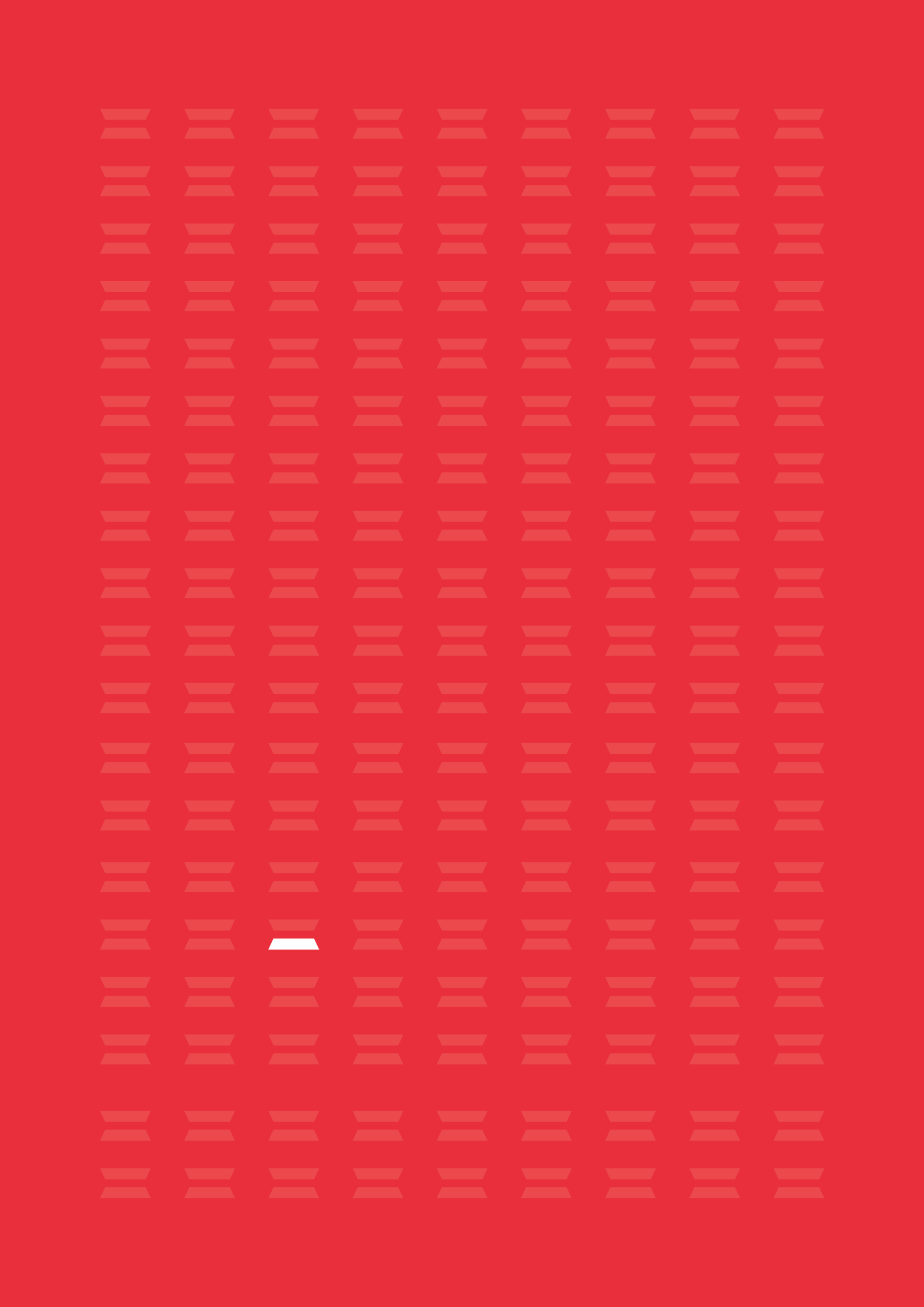


ATLAND a signé une convention avec la Fondation Philippe Chatrier qui soutient des projets de recherche contre la maladie d'Alzheimer.

Crédits

Remerciements aux interviewés.

Photos : Michel Blossier, Alexis Paoli, Camille Gharbi.
Document non contractuel. Juin 2024.
● IMPACT COMMUNICATION & DESIGN – www.impactcommunication.fr



ATLAND

40, avenue George V
75008 Paris

www.atland.fr