

# RD

## MAGAZINE

SPÉCIAL  
SIÈGES  
D'ENTREPRISES



p. 5  
ÊTRE UNE  
GREAT PLACE  
to work



p. 8-9  
*La ruche,*  
LE POTAGER  
et le biosourcé

p. 15 *Optimiser la gestion*  
DE VOTRE BÂTIMENT



Rabot Dutilleul 

# Expériences Urbaines

L'observatoire du bien-être en ville



ShAKe - Eurailille (architecte : PCA Stream)

Expériences Urbaines, c'est l'observatoire du bien-être en ville porté par Nacarat, en partenariat avec GreenFlex, la Sorbonne, et BVA.

**L'objectif ?** Créer le débat sur ce thème à travers le partage de contenus innovants. Expériences Urbaines rassemble des experts issus des sphères académique, privée, publique et associative dans un véritable travail collaboratif qui donnera lieu notamment, à la publication d'un baromètre sur le bien-être en ville à l'automne 2018.

Rejoignez l'aventure sur  
**EXPERIENCESURBAINES.COM**

@ExpUrbaines



En partenariat avec :



## PROJETS & réalisations de sièges d'entreprises

ÉDITO

### ET SI NOUS BÂTISSIONS ensemble LES BUREAUX DE VOS RÊVES ?

Chez Rabot Dutilleul, nous sommes fiers des millions de m<sup>2</sup> de façades de bureaux que nous avons construits et qui structurent les villes. Mais plus que tout, nous avons pensé ces espaces pour les hommes et les femmes qui y passent leurs journées (et parfois quelques soirées !), afin qu'ils s'y sentent bien et en capacité de pouvoir exprimer toute leur performance au service de leur entreprise.

Petits ou grands bureaux, en hyper centre ou en périphérie, nous avons l'expérience et les savoir-faire pour vous proposer les meilleures solutions.

Que vous ayez un projet de bureaux neufs, de réhabilitation de votre siège social ou un projet un peu fou pour accueillir vos collaborateurs, nos entreprises peuvent vous aider à transformer votre rêve en réalité !

**François Dutilleul,**  
Président de Rabot Dutilleul

.....

### SOMMAIRE

P.4

Mon bureau  
*c'est le plus beau !*

P.6

*Le co-design*  
au service de l'utilisateur

P.7

*Services :*  
Et si on partageait ?

P.14

*Clap de fin*  
pour le 3-6-9 ?



©ZiJiDzarkowski



©Patrick Tournabour



# MON BUREAU C'EST LE PLUS BEAU !

*Comment imaginez-vous vos futurs bureaux ? Plutôt tournés vers l'extérieur ou en mode cocooning ? Ouverts sur la ville ou proche de la nature ? Choisissez selon votre projet d'entreprise !*

Les sièges d'entreprises sont plus que jamais vecteurs de réputation et porteurs d'image, donc de valeurs. Ils sont destinés à faire vivre une expérience aux collaborateurs bien sûr, mais aussi aux utilisateurs de passage : les clients, les prestataires...

Aujourd'hui, nombreux sont les dirigeants qui souhaitent s'inspirer de la culture start-up, en mettant à la disposition de leurs collaborateurs **un lieu de travail connecté, innovant et ouvert.**

Bref, un environnement propice à la collaboration, à l'agilité, à la créativité qui va permettre d'accroître la performance d'une entreprise au service de ses clients.

**Les entreprises de Rabot Dutilleul vous accompagnent pour que votre projet immobilier devienne l'incarnation concrète de votre projet d'entreprise,** capable de mobiliser toutes vos forces vives.

“ Avec ce bâtiment, nous affirmons dans la durée notre identité de banque régionale, coopérative, fidèle à ses racines sociales et actrice de l'économie de demain. ”

*Alain Denizot,*  
Président de la Caisse d'Epargne  
Hauts de France

*ShAKe abritera le futur siège de la Caisse d'Epargne Hauts de France, investisseur et principal occupant des lieux. Situé à Euralille, ce projet exceptionnel de 30 000 m<sup>2</sup> dédie une grande place aux espaces partagés en combinant ville et nature, économie et vie sociale, travail et détente.*



ShAKe. Aménageur : SPL Euralille / Promoteur : Nacarat / Investisseur et utilisateur principal : Caisse d'Epargne Hauts de France / Architecte : PCA Stream (Philippe Chiambaretta) / Performances environnementales : BREEAM «excellent»

# ÊTRE UNE GREAT PLACE to work

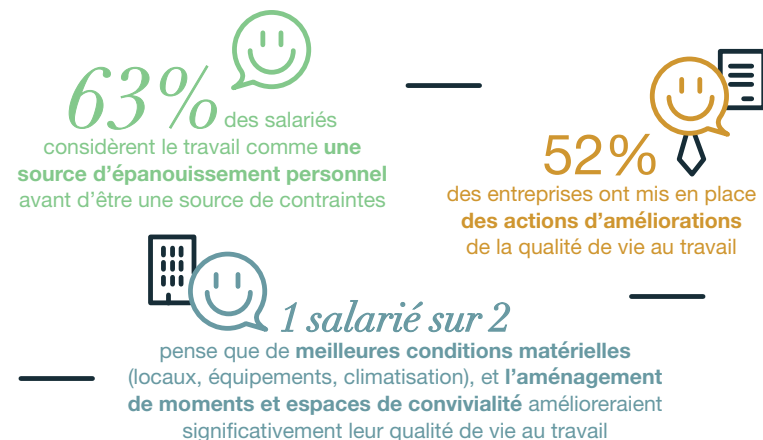
*C'est certain, bien-être et qualité de vie au travail ont un impact sur la motivation et la productivité des salariés. Alors, comment faire le bonheur et la fierté de ses salariés ?*



Urbawood. Aménageur : Soreli / Promoteur : Nacarat / Contractant général : Gérim / Architecte : Agence A / Performances environnementales : NF Bâtiment Tertiaire - HQE et BBC / Surface utile : 2340 m<sup>2</sup> / Prix AMO 2014

*Escaliers en bois, modularité des espaces, flexibilité, réduction des espaces productifs au profit des espaces collaboratifs... À Lille Euratechnologies, Urbawood est un lieu où il fait bon vivre et travailler !*

Améliorer le design de son siège social n'est pas un artifice. Selon l'Institut Great Place To Work®, l'environnement de l'entreprise, l'espace de travail et l'aménagement des locaux sont des critères qui contribuent à créer un cadre agréable pour les salariés. **Les entreprises figurant dans le palmarès Great Place To Work® prennent soin de l'environnement de travail de leurs collaborateurs :** la surface allouée à chaque personne est, en moyenne, supérieure aux scores nationaux ; les open-spaces sont moins nombreux ; la qualité du mobilier est également essentielle.



# LE CO-DESIGN

## AU SERVICE DE L'UTILISATEUR



À Euralille, ShAKe sera composé d'un véritable écosystème imaginé avec vingt-cinq partenaires !

En phase de conception, Nacarat a mis un point d'honneur à intégrer dans la réflexion les futurs utilisateurs, afin que les services intégrés répondent précisément à leurs besoins. La "place du village" accueillera notamment une conciergerie, un espace de détente, des pop-up stores, des espaces d'exposition...



ShAKe. Aménageur : SPL Euralille / Promoteur : Nacarat / Investisseur et utilisateur principal : Caisse d'Épargne Hauts de France / Architecte : PCA Stream / Performances environnementales : BREEAM «excellent»

*Favoriser la collaboration des salariés et leur bien-être, réduire l'empreinte carbone du bâtiment, attirer et fidéliser les talents... et si on repensait ensemble vos espaces de travail ?*

Autant de problématiques stratégiques que Rabot Dutilleul prend en compte dans la conception d'un projet, en proposant un accompagnement à 360°, de la technique à l'expérience client, en passant par la dimension RSE.

Entourées d'une multitude de partenaires, les différentes entreprises de Rabot Dutilleul sont à l'écoute des besoins des futurs propriétaires et utilisateurs des lieux de vie qu'elles réalisent. Dans une démarche de co-design du projet, et fort des expertises

complémentaires maîtrisées au sein du groupe, Rabot Dutilleul apporte des solutions de bien-être durable aux futurs utilisateurs.

Du grand groupe à la start-up, en passant par les TPE-PME, ETI... Rabot Dutilleul s'imprègne de votre projet d'entreprise et l'intègre à votre projet immobilier de manière collaborative.

**Tous les projets neufs ou de rénovation, sont éco conçus, respectueux des occupants et de l'environnement.**

« Chez Nacarat, nous avons dépassé la simple logique de mètres carrés et concevons les immeubles de bureaux comme le volet immobilier d'un projet d'entreprise. »

*Manuel Laplace,*  
Directeur adjoint grands comptes  
et investisseurs de Nacarat

# Services : ET SI ON PARTAGEAIT ?

*Avec la confusion entre vie professionnelle et vie privée, le lieu de travail doit offrir une multiplicité croissante de fonctions.*

Dans une logique d'économie de la fonctionnalité, l'entreprise peut partager, au sein d'un même ensemble immobilier, espaces de travail, de réunion, de détente, de restauration... **avec une ou plusieurs autres entreprises.**

**Qui dit partage d'espaces dit partage de services :** crèche, conciergerie, parking et véhicules électriques partagés, fitness et espaces sportifs divers, food court, bibliothèque... **autant de lieux de convivialité et d'échanges qui contribuent à une qualité des usages.** Flexibles et évolutifs, les espaces peuvent prendre maintes formes en fonction des besoins.

*Un nouveau métier : la maîtrise d'usage*

« La maîtrise d'usage est issue de la démarche de design thinking qui consiste à placer l'utilisateur au cœur du projet. Les nouveaux projets immobiliers se doivent d'être multifonctionnels. Cette mixité d'usages est intégrée chez Nacarat par la maîtrise d'usage dès la phase de conception afin d'intégrer les besoins utilisateurs dans la programmation technique, en lien avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. »

*Amandine Chizelle,*  
Responsable maîtrise d'usage chez Nacarat

*En plus de contribuer fortement à faire d'Euralille un quartier vivant, Swam propose des espaces de travail inspirants, mixant bureaux individuels, bureaux paysagers et espaces collaboratifs pour favoriser la communication interne et la dimension sociale.*



Swam. Aménageur : SPL Euralille / Investisseur (bureaux et commerces) : groupe Crédit Mutuel Nord Europe via sa filiale La Française / Investisseur (hôtel) : Caisse d'Épargne Hauts de France / Utilisateur hôtel : Mama Shelter / Architecte : De Alzua + / Performances environnementales : BREEAM «very good» / swam.nacarat.com

# La ruche, LE POTAGER et le biosourcé

*Les jardins d'entreprise sont tendance, et peuvent être également utiles. Bien pensés, ils améliorent le bien-être des salariés tout en respectant la biodiversité. Mais il est possible d'aller encore plus loin pour produire un impact positif sur l'environnement.*

Mille solutions existent pour intégrer une dimension RSE aux sièges sociaux. Que l'on soit sur un projet de siège social neuf ou sur la réhabilitation d'un bâtiment, Rabot Dutilleul porte systématiquement une réflexion sur l'impact écologique du projet.

En respectant les fondamentaux économiques et à l'aide d'un impressionnant panel de partenaires spécialisés, **Rabot Dutilleul part à la recherche de solutions innovantes, complètes et parfois surprenantes.**

*Upcycling : Testé et approuvé sur la réhabilitation du siège national du WWF France ! En partenariat avec l'association belge Rotor, Rabot Dutilleul Construction a réemployé et valorisé des matériaux issus de l'ancien site industriel : les menuiseries des patios ont été transformées en cloisons pour les salles de réunion, les grilles des ascenseurs servent pour le garage à vélo, les faïences des sanitaires ont été réutilisées pour le sol des ascenseurs...*

“ Nous avons choisi un ancien entrepôt d'usine, et nous l'avons fait rénover en gardant son caractère industriel. C'est une vitrine pour notre association, un bâtiment qui aura un rôle d'ambassadeur auprès du grand public. ”

**Pascal Canfin,**  
Directeur général de WWF France  
©A. Gicquiau, Le Figaro immobilier septembre 2017



Siège du WWF France.  
Utilisateur : WWF France / Architecte : Niney et Marca /  
Constructeur : Rabot Dutilleul Construction /  
Surface utile totale : 2 200 m<sup>2</sup> / Performances  
environnementales : HQE niveau Excellent, BBC  
Effinergie Rénovation et BiodiverCity



## ASAP\*, la démarche d'écoconception de Rabot Dutilleul

Certifiée exemplaire par l'AFNOR en 2014, ASAP recense **15 enjeux de développement durable** systématiquement étudiés par Nacarat, Rabot Dutilleul Construction, et les autres entreprises de Rabot Dutilleul, dans tout projet neuf ou de rénovation.

En fonction du contexte de chaque opération, ASAP oriente vers des produits, techniques et compétences internes ou externes (experts ou associations).

**ASAP permet ainsi l'analyse complète du cycle de vie des projets, l'intégration de produits innovants ou biosourcés ou encore d'enjeux de mobilité alternative.**

\*as sustainable as possible

“ La mise en place des ruches fait partie d'une des actions les plus importantes en terme de sensibilisation au développement durable en interne, comme en externe. Il est impossible de ne pas discuter de ce sujet en voyant les abeilles tourner autour des ruches !

Les temps forts d'animation, associés aux ruches, en partenariat avec Beecity ne font que renforcer cette prise de conscience.

L'implantation des ruches permet d'agir concrètement sur la biodiversité. ”

**Guy Turner,**  
Chargé d'études développement durable et innovation  
chez Rabot Dutilleul Construction



Depuis plusieurs années, nous recommandons l'installation de ruches, de nichoirs à insectes, de refuges pour les oiseaux, quand cela est possible et avec l'aide de partenaires reconnus.

Nous pouvons vous accompagner pour aller encore plus loin : le réemploi des déchets de déconstruction ou l'utilisation de matériaux biosourcés sont, par exemple, des pistes à exploiter pour diminuer l'impact de votre bâtiment.

Sur un plus long terme, anticiper la réversibilité d'usage d'un espace pourra également être un atout.

*Et oui, des parkings peuvent un jour devenir des bureaux !*



# PROJETS & réalisations de sièges d'entreprises



## ShAKE à LILLE (59)

ShAKE propose une nouvelle manière de penser les espaces de travail, axée sur la qualité d'usage et le bien-être de ses occupants. Au service d'une philosophie «building as a service» cet ensemble multifonctionnel inédit s'inscrit dans les **tendances nouvelles de décloisonnement, de logique d'usage et de partage, et de communauté et d'économie collaborative.**

Aménageur : SPL Euraille / Promoteur : Nacarat / Investisseur et utilisateur principal : Caisse d'Épargne Hauts de France / Architecte : PCA Stream / Performances environnementales : BREEAM «excellent» / Surface utile : 30 000 m<sup>2</sup> / shake.nacarat.com

## STATION F à PARIS (13<sup>ème</sup>)

L'ancienne Halle Freyssinet est aujourd'hui un immense incubateur paré à accueillir plus de mille start-up ! Armé de sa réactivité et de sa capacité d'innovation, Rabot Dutilleul Construction a été l'acteur majeur de sa rénovation : réalisation de 3 niveaux intermédiaires en gros œuvre et charpente métallique, d'un auditorium enterré de 360 places, et de galeries techniques.

Investisseur : Xavier Niel et Caisse des Dépôts et Consignations / Client : SDECN Société Immobilière / Architecte : Wilmotte & Associés / Constructeur : Rabot Dutilleul Construction / Surface utile : 30 000 m<sup>2</sup>



## Solaris à LENS (62)

Prix régional de l'immobilier d'entreprise 2015 (FPI Nord), les espaces de travail du Solaris ont été pensés en concertation avec ses utilisateurs Pôle Emploi et ERDF. De vastes terrasses ont été aménagées pour accueillir des événements d'entreprise ou servir de lieux de réunion en été.

Promoteurs : Nacarat et Carré Constructeur / Utilisateurs : Pôle Emploi et ERDF / Architecte : Saison Menu / Surface utile : 4 500 m<sup>2</sup>

## SIÈGE SOCIAL DE SWIFT

à LA HULPE (Belgique)

À l'occasion de la rénovation de son siège social, SWIFT a abandonné ses traditionnels espaces de bureaux pour des espaces décloisonnés paysagers. Situé en périphérie de Bruxelles, le réseau interbancaire transmet plus de 25 millions de transactions chaque jour à travers le monde.

Architecte bâtiment d'origine : Boffil et Brodzki / Architecte rénovation : Widnell Europe / Constructeur : Entreprises Louis de Waele / Surface utile : 9 700 m<sup>2</sup>





## DUBOIS 41 à WROCLAW (Pologne)

Un immeuble qui illustre le renouveau du quartier de Nadodrze par son architecture et ses occupants : les entreprises d'envergure internationale Parker et 3M. Certifié BREEAM, il offre des espaces confortables sur sept niveaux, et un niveau de performances élevé.

Promoteur : Nacarat / Constructeur : RD bud / Utilisateurs : Parker et 3M  
/ Architecte : Macków Pracownia Projektowa / Performances environnementales : BREEAM / Surface utile : 7 500 m<sup>2</sup> / Prix de la réalisation 2015  
Association des architectes polonais

*Ils nous ont aussi fait confiance :* AG2R La Mondiale - Auchan - BMW - BNP Paribas - CIC - Centrale Supélec - Crédit Agricole - Crédit Mutuel Nord Europe - Decathlon - Hediard - Jean Caby - Lefebvre Textile - Lille Métropole Habitat - Mercedes-Benz - Okaidi - Orange - Pomona - Veolia - Village By CA - Sciences Po - Swiss Life



## LE MONET à SAINT-DENIS (93)

Les espaces de travail de la SNCF sont répartis dans 4 bâtiments reliés entre eux par des passerelles transparentes. Sur sa toiture, 600 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques produisent 70 000 kWh redistribués sur le réseau public !

Aménageur : SEM Plaine Commune Développement / Investisseur : Icade Foncière Tertiaire / Promoteur : Nacarat / Architecte : Agence Devilliers & Associés / Constructeur : Rabot Dutilleul Construction / Utilisateur : SNCF / Performances environnementales : NF Bâtiment Tertiaire - HQE et BBC Effinergie / Surface utile : 20 700 m<sup>2</sup>



## UNITY à NICE (06)

Concept tertiaire dans un cadre exceptionnel, Unity apporte une réponse adaptée aux nouveaux modes de travail. Au cœur de l'Eco-Vallée et face à la gare TGV, start-up, PME et grands groupes bénéficieront d'un environnement de travail décloisonné, connecté, et partagé, reflétant des valeurs de travail collaboratif, de convivialité, et de performance.

Aménageur : EPA Éco-Vallée Plaine du Var / Promoteur : Nacarat / Architecte : SCAU / Surface utile : 20 554 m<sup>2</sup> / Performances environnementales : RT 2012 -30% et BREEAM "excellent" / unity.nacarat.com

## YEL'O à SAINT HERBLAIN (44)

Au cœur du premier pôle tertiaire de la périphérie nantaise, Yel'O a été co-financé et co-conçu par ses occupants qui partagent des espaces confortables, flexibles et modulables.

Aménageur : Loire Océan Développement / Promoteur : Nacarat / Contractant général : Gèrim  
Architecte : Agence Unité / Surface utile : 2 850 m<sup>2</sup>



# CLAP DE FIN POUR LE 3-6-9 ?

*Le bail 3-6-9 va-t-il disparaître ? Ce qui est sûr c'est que de nouvelles formes juridiques apparaissent pour plus de flexibilité.*

Le traditionnel bail commercial est de moins en moins adapté au cycle de vie et au développement des entreprises. Soit elles rencontrent des difficultés à trouver des surfaces suffisamment grandes à un prix raisonnable, obligeant leurs collaborateurs à se disperser, soit elles souhaitent au contraire développer le télétravail et ont moins besoin de m<sup>2</sup>. **C'est là que les espaces de coworking font la différence !** À l'origine adressée aux start-up, pépinières d'entreprises, incubateurs de l'économie high tech, cette convaincante alternative à un bail trop rigide gagne désormais l'économie

traditionnelle en touchant tous les types de métiers et tous les domaines d'activités. **Les espaces de coworking deviennent des tiers-lieux qui ne tendent qu'à se développer tant ils sont vecteur de production collaborative.** Ainsi, de plus en plus de grandes entreprises aménagent leurs bureaux suivant ces principes : des espaces modulables accompagnés de lieux partagés et de services. Sur ce principe, des start-up peuvent s'installer aux côtés de sièges de grandes entreprises et bénéficier de mécénat de compétences.

*Effet « wahou » dans cette école désaffectée de 7 000 m<sup>2</sup> située dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Acquis par Nacarat, le site a été confié à Morning Coworking en attendant le début des travaux en 2018. Près de 30 entreprises dont une PME d'une centaine de collaborateurs ont pris possession des lieux dès la mise à disposition de ce nouvel espace de coworking.*



©Morning Coworking



©Morning Coworking

“ Avec Morning Coworking, notre volonté est de redynamiser ces espaces de travail, en repositionnant l'humain et le partage au centre de tout. Nous sommes au cœur d'une véritable mutation des modes de travail, les gens ont envie de travailler différemment, de mutualiser leurs savoir-faire. ”

*Clément Alteresco,  
Fondateur de Bureaux à partager,  
Morning Coworking et Link*

# OPTIMISER LA GESTION de votre bâtiment

*Imaginer un bâtiment connecté en amont du projet permet d'en optimiser la gestion et d'anticiper son intégration à une smart city !*

Parce qu'il est impensable pour nous de rénover ou construire un bâtiment tertiaire sans se soucier de son impact sur l'environnement et ses occupants, **la performance énergétique du bâtiment est au cœur de nos préoccupations.**

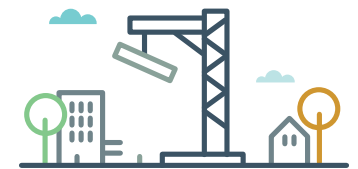
Dans la logique des smart cities, ces espaces urbains qui utilisent les données des bâtiments connectés pour optimiser la consommation de ressources des bâtiments et des territoires, Rabot Dutilleul s'associe à des partenaires comme

Effipilot, le pilote de l'énergie des bâtiments tertiaires. Ce système innovant ajuste automatiquement le fonctionnement des équipements techniques de chauffage et de climatisation selon la météo, l'inertie du bâtiment et son occupation.



©Sergio Grazia

*Premier immeuble de bureaux certifié BREEAM niveau "Very Good" au nord de Paris, la performance énergétique du Doge à Lille Euratechnologies est mesurée par un système de monitoring du bâtiment et de gestion intelligente de tous ses équipements... Economies d'énergies garanties !*



Doge. Aménageur : Soreli / Investisseur : Caisse d'Épargne Nord France Europe / Promoteur : Nacarat / Utilisateur : SPL Euratechnologies / Architecte : Atelier Tarabusi / Constructeur : Rabot Dutilleul Construction / Surface utile : 5 000 m<sup>2</sup> / Prix Immobilier d'Entreprise Pyramides d'Argent 2016

**LA MAQUETTE NUMÉRIQUE :**  
 *votre outil BIM exploitation*

Pour vos projets neufs ou de rénovation, Rabot Dutilleul réalise les maquettes numériques (BIM) conception / réalisation et les adapte avec vous à vos besoins pour une utilisation en phase d'exploitation de votre bâtiment.



### Tours du Pont de Sèvres, Boulogne-Billancourt (92)

Clients : BNP Paribas Immobilier et Sésame Conseil / Maître d'œuvre : Dominique Perrault Architecture  
Réhabilitation en SEP des 3 tours du Pont de Sèvres comprenant la réhabilitation de 88 000 m<sup>2</sup> de bureaux, la démolition du socle commun aux 3 tours, puis sa reconfiguration avec la création d'un étage supplémentaire et la création d'une tour neuve de 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

Depuis sa création dans le nord de la France en 1920, Rabot Dutilleul Construction façonne les paysages architecturaux des régions où elle exerce son savoir-faire en accompagnant ses clients sur tout type de projet, en travaux neufs comme en réhabilitation.

Aujourd'hui, Rabot Dutilleul Construction se positionne ainsi comme un partenaire de choix pour les promoteurs et investisseurs privés qui peuvent compter sur sa maîtrise technique des normes environnementales, HQE, BBC, Passivhaus, LEED ou encore BREEAM pour allier confort d'usage et sobriété énergétique.

Rabot Dutilleul Construction cultive l'esprit du défi technique et de l'innovation. Ses réalisations à la complexité croissante témoignent de la capacité de l'entreprise à conjuguer qualités architecturales, technologies de pointe et développement durable afin d'apporter une réelle valeur ajoutée à chaque projet.