



© Groupement : Bouygues immobilier - Agency Promotion - 3F / Architectes : AAVP - Raphaël
Gabrion - ateliers O-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone / Image : Alexandre Besson

DOSSIER DE PRESSE
14 JANVIER 2019

Bussy Saint-Georges - Écoquartier du Sycomore

Balcon en forêt pour 260 logements quand le bien-être devient un art de vivre

contact presse

Amélie Ferrand

01 64 62 45 12

a.ferrand@
epa-marnelavallee.fr

@_EpaMarne

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

Écoquartier du Sycomore : Bussy Saint-Georges

Balcon en forêt pour 260 logements, quand le bien-être devient un art de vivre

Fort du succès de la première édition de la consultation Habiter Autrement 1, EpaMarne poursuit l'aménagement du Sycomore, l'écoquartier de Bussy-Saint-Georges.

D'avril à novembre 2018, workshops et ateliers participatifs ont rythmé la deuxième édition de cet appel à projets innovant.

Un processus parfaitement maîtrisé par l'équipe emenée par Bouygues Immobilier, qui remporte la consultation aux côtés d'Immobilière 3F et d'Agency Promotion.

Situé à 26 km de Paris, l'écoquartier du Sycomore à Bussy Saint-Georges décline les exigences de l'urbanisme du 21^e siècle : innovations des usages et sociales, outils numériques, exemplarités environnementale et énergétique, nouveaux modèles de mobilités. L'aménagement de ce morceau de ville s'inscrit pleinement dans cette logique d'excellence urbaine.

Co-construction et consultation innovante

Le groupement conduit par Bouygues Immobilier a remporté la 2^e édition de la consultation lancée en avril 2018, Habiter Autrement 2.

Le promoteur aura en charge la réalisation de 259 logements - 65 locatifs sociaux (par I3F) et 194 en accession libre, pour un total de 16 250 m² de surface de plancher (SDP) à aménager sur 2 lots.

A l'instar de la première édition d'Habiter Autrement menée en 2017, l'offre s'est construite au fil de 5 ateliers, selon une démarche itérative et collaborative, intégrant la maquette numérique BIM.

Bien-être et valorisation de la forêt

Grâce à un parti-pris fort sur l'implantation du bâti, la forme urbaine des deux îlots transforme les contraintes du site en opportunités et recrée une forêt en son cœur.

C'est sur des principes de bien-être et de santé, d'harmonie avec la nature et de dialogue entre sociabilité et intimité préservée, que les agences de Vincent Parreira, Raphaël Gabrion et l'Atelier O.S. Architectes ont organisé le futur programme.

En jouant habilement sur les ressources de la forêt, le projet architectural invente une manière personnelle d'habiter du collectif. A taille humaine - hauteurs des bâtiments allant du R+2 au R+4 - l'habitat offre des systèmes ingénieux d'ouverture sur les paysages.

Les constructions sont déclinées sur la mixité bois/béton, avec une forte prépondérance du bois grâce au système d'enveloppes extérieures développé par Techniwood.

Nudge et santé

Pour répondre à l'exigence de bien-être et de bénéfices sur la santé, le groupement s'est adjoint les services de Novascopia, assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialiste des questions de santé. Car au-delà des enjeux environnementaux, il s'agit bien d'encourager les futurs habitants à intégrer des pratiques saines et vertueuses dans leur quotidien.

Plaçant l'habitant au cœur de la démarche, l'approche Nudge prend ici tout son sens. Ateliers de réparation de vélos, application sportive, jardins partagés, réseau social Entre voisins... autant de coups de pouce au service d'une qualité de vie durable.



Sommaire

p.4 - Genèse de l'appel à projets

p.6 - Les thèmes du projet urbain

p.8 - Le lauréat

p.9 - Les marqueurs identitaires du projet

p.12 - Le groupement

p.13 - Les « a propos »

Genèse de l'appel à projets

L'intelligence collective au service du projet urbain

Après une 1^{re} consultation pour l'aménagement du cœur du quartier du Sycomore, conduite en 2017, c'est à nouveau sur des principes d'excellence urbaine qu'ÉpaMarne et la ville de Bussy Saint-Georges ont mené la 2^e édition de l'appel à projets. Co-construction et logiques partenariales ont guidé chaque étape d'Habiter Autrement 2.

La consultation s'est déroulée d'avril à novembre 2018. Le groupement constitué de Bouygues Immobilier, Agencity Promotion et 3F Seine et Marne l'a emporté grâce à une offre finale issue des workshops qui ont rythmé le travail collaboratif.

Construire la ville durable du 21^e siècle

Constructions bois, recours aux matériaux bio-sourcés, performances énergétiques... l'aménagement du Sycomore répond à des ambitions fortes en termes d'environnement. La ville de Bussy-Saint-Georges s'est engagée dès 2010 dans la réduction de son bilan carbone, plaçant les préoccupations environnementales et climatiques au centre de son projet urbain.

Le projet Balcon en forêt a été conçu autour de cette ambition forte qui est de réduire le bilan carbone de l'opération, tant pendant la phase de conception et construction, que pendant celle d'exploitation.

Au-delà du défi environnemental donc, le programme Balcon en forêt se constitue autour de trois axes d'aménagement essentiels :

- les modes d'habiter,
- l'enjeu des usages et des services
- le développement de fonctionnalités au bénéfice de la santé et du bien-être.

Placer l'humain au cœur du projet urbain

Le projet a pour ambition de dépasser les standards en matière d'environnement. Il ne s'agit plus seulement de concevoir des constructions performantes, mais bien de rendre opérationnels et efficaces de nouveaux modes d'habiter. Pour cela, des espaces seront co-imaginés avec les habitants, pour maximiser leur usage vertueux.

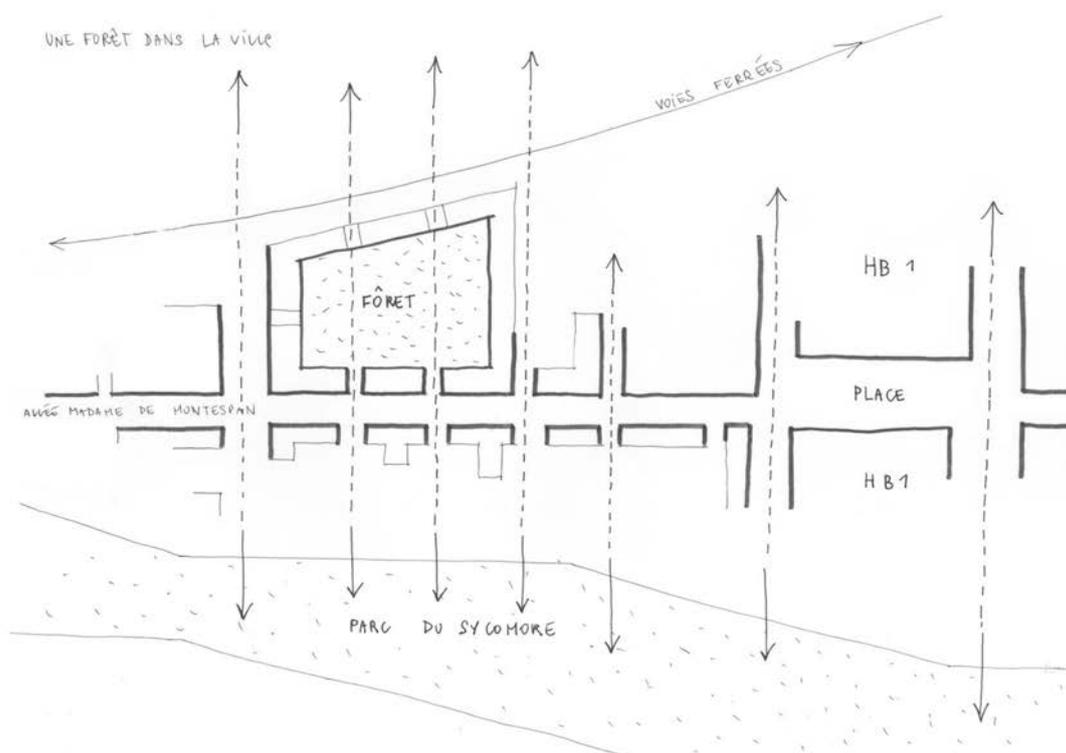
Objectif ?

Inventer de nouveaux modes de fabrication de la ville au service d'une qualité de vie durable et résiliente.



Implantation urbaine du projet © Groupement : Bouygues immobilier - Agency Promotion - 3F /
 Architectes : AAVP - Raphaël Gabrion - ateliers O-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone

Mise en contexte du projet © Groupement : Bouygues immobilier - Agency Promotion - 3F /
 Architectes : AAVP - Raphaël Gabrion - ateliers O-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone



Un projet urbain décliné sur 5 thèmes

L'excellence sert la qualité de vie

Santé et bien-être

Engagé dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé, EpaMarne porte un regard vigilant sur les nuisances environnementales. C'est pourquoi, il était attendu que l'offre des groupements se devait de dépasser les thématiques habituelles : qualité de l'air, isolation... pour imaginer des solutions disruptives en faveur de pratiques saines et vertueuses (alimentation, réduction du stress...).

Conciergerie et services

Une conciergerie est en cours de développement à l'échelle du quartier. L'ensemble des opérateurs doit participer au préfinancement du service, qui se décline à travers une application numérique et un relais physique sur la place centrale.

Habitat et logements évolutifs

Recherche de sociabilité, aspiration aux espaces verts et aux activités de loisirs : l'évolution des modes de vie amène à réfléchir aux nouveaux modes d'habiter. Il s'opère la transition d'une logique de propriété vers une logique d'usage.

Désormais, les mètres carrés occasionnels - bureau, chambre d'ami... - se partageront à l'échelle d'un bâtiment.

Les principes de l'économie collaborative sont ainsi privilégiés dans les logiques constructives. Les propositions doivent aussi intégrer les questions d'adaptabilité des logements en fonction de l'évolution des ménages.

Outils numériques et lien social

Travail en BIM, portail Smart City à l'échelle du quartier : le numérique est conçu comme support de nouvelles pratiques sociales.

Environnement et performances énergétiques

EpaMarne prescrit le recours aux réseaux de chaleur et aux matériaux bio-sourcés. Plus de 50 % des bâtiments collectifs se composeront de bois et répondront aux exigences de labellisation Effinergie + et BBCA (bâtiment bas carbone).

En termes de monitoring, les habitants seront impliqués dans le contrôle de leur consommation énergétique grâce aux outils numériques proposés par les groupements.

100 % BIM

C'est au Sycomore qu'a été déposé et instruit, le premier permis de construire 100 % BIM de France, en 2016.

Pionnier de l'urbanisme digital, EpaMarne conduit une approche volontariste en la matière. Depuis 2017, 100 % de ses projets sont développés en BIM.



© Groupement : Bouygues immobilier - Agenciy Promotion - 3F / Architectes : AAVP - Raphaël Gabrion - ateliers 0-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone / Image : Alexandre Besson

© Groupement : Bouygues immobilier - Agenciy Promotion - 3F / Architectes : AAVP - Raphaël Gabrion - ateliers 0-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone / Image : Alexandre Besson



A projet exceptionnel, réponse exceptionnelle

Dessine-moi un balcon en forêt...

Autour d'une approche Nudge avant-gardiste, l'offre portée par le groupement emmené par Bouygues Immobilier rapproche la forêt et l'urbain. Quelques idées simples signent la matrice du projet.

Cultiver le naturel

Situé à la croisée du parc du Génitoy, de la plaine agricole de Jossigny et de la forêt de Ferrières-en-Brie, l'écoquartier du Sycomore est entouré de sites naturels d'exception. Les 11 hectares du futur parc du Sycomore viendront prolonger cet environnement.

Un potentiel que le groupement lauréat a décidé d'exploiter en jouant à fond la carte « nature ». Son projet dessine une enceinte d'habitations en bordure de parcelle, qui embrasse en son cœur 5 800 m² de forêt. L'aménagement décline un jeu entre une forêt protégée et protectrice, offrant des vues imprenables sur les bois.

Favoriser les coups de pouce

Offrir l'opportunité d'habiter autrement, dans un environnement favorable à la santé, est le vrai défi du projet. Pour cela, le groupement décline l'éco-système du Nudge, de la topographie à la conception des logements. L'objectif est d'orienter naturellement, implicitement, les habitants vers des pratiques éco-responsables, favorables au bien-être et à la santé.

*au bois de mon cœur **

Les modes constructifs reposent sur la mixité bois/béton. Planchers et poteaux bétons forment la structure de l'habitat tandis qu'une enveloppe de bois verticale (Panoblock de chez Techniwood - 100 % made in France) habille l'intégralité des façades.

Ambiances naturelles homogènes, respect de l'exigence de 50 % de constructions en bois : le pari est tenu.

* Georges Brassens (1957)

Eco-responsabilité, mobilités, SANTÉ !

L'ambition d'un aménagement favorable à la santé se conçoit ici bien au-delà des normes environnementales du bâti. Afin de définir une offre d'innovations adaptées, le groupement a missionné une AMO spécialiste de la santé. Les « plus » de la démarche résident dans le diagnostic santé du programme et l'assistance à la maîtrise d'usage.

L'habitant est « roi »

Le groupement poursuit son approche disruptive sur le marché du logement neuf. Il innove en créant une nouvelle expérience client, inversant l'offre et la demande.

Au Sycomore, les enquêtes menées par Agency Immobilier à Bussy Saint-Georges permettent d'ajuster au plus près les besoins d'espaces et de services. Le BIM et la réalité augmentée sont mis à contribution au travers d'une plateforme de co-conception.

Les marqueurs identitaires

Auprès de mon arbre...

Grâce à la forêt, protégée et protectrice, la nature s'offre aux yeux, sans être vue de ses voisins.

Forêt et choix d'implantation

Le groupement a choisi de placer le bâti à 8 mètres seulement de la voie ferrée. Malgré la contrainte forte, le choix est délibéré. Le groupement a préféré donner toute sa valeur à la forêt en cœur de parcelle.

Pour déjouer les nuisances ferroviaires, les ressources protectrices de la nature ont été exploitées. Le talus existant, planté d'un rideau d'arbres, joue aussi le rôle d'écran acoustique. Les jardins en rez-de-chaussée éloignent un peu plus encore les nuisances sonores. L'aménagement intérieur des logements, avec le choix de les concevoir tous traversants, préserve les espaces de sommeil.

Harmonie et modes constructifs

Le groupement réussit le pari de la construction bois. L'intégralité des façades est habillée d'enveloppes de bois verticales avec les Panoblock de Techniwood. Le principe de construction se marie harmonieusement avec la nature : des flots d'habitation à taille humaine, constitués d'un dispositif linéaire en R+4 et R+2, rappellent le clos des fermes d'antan. De larges percées séquentent les bâtiments, offrant de magnifiques vues sur la forêt.

Appartements avec vues et confort

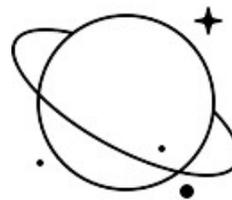
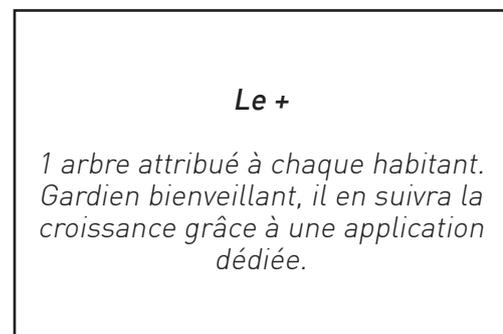
Hauteurs de plafond allant jusqu'à 4 mètres, appartements traversants... les espaces intérieurs du programme font la part belle au confort. La localisation des noyaux techniques et pièces humides, au centre, offre des espaces modulables en fonction de l'évolution des besoins et de la vie des ménages.

Depuis les R+4, les habitants profiteront du paysage offert par les toits potagers des R+2. 100 % des logements ont vue sur l'espace boisé au cœur du programme, la forêt.

Accès au bâti et mobilités

Les coursives proposent des circulations verticales d'accès au bâti particulièrement bien adaptées aux mobilités douces. Deux larges passerelles ascensionnelles s'élèvent jusqu'à 4 mètres de hauteur, donnant accès aux sentiers et à des clairières propices à la relaxation.

Les circulations communes ne desservent que de petites unités de 5 à 6 logements, préservant le caractère résidentiel des logements.



16 250 m² SDP
d'espaces à vivre



259
logements



300
arbres au sein
de 5 800 m² de forêt

Les marqueurs identitaires

Vous avez dit Nudge ?

Concept développé à partir de 2008, l'approche Nudge est une démarche qui consiste à orienter, via des suggestions indirectes, les comportements des personnes. Il s'agit dans le cadre du programme Balcon en forêt, de travailler sur les ambiances urbaines de façon à ce qu'elles soient incitatives et créatrices d'usages positifs, de la part des habitants, sur leur bien-être et leur santé.

Le Nudge - en français « coup de pouce » - est donc une technique pour inciter les populations à changer leurs comportements, sans contrainte ou menace de sanction. La théorie du Nudge est un concept des sciences du comportement issu des pratiques du design industriel.

Exemples d'approches inspirantes

De simples éléments de décoration suffisent à encourager les bonnes pratiques. Le programme de propreté urbaine expérimenté à Copenhague en 2013 en est un exemple. Une réflexion a d'abord été conduite sur la localisation optimale des poubelles. L'effet Nudge a consisté à dessiner au sol des empreintes très visibles en leur direction, incitant les passants à faire ces « quelques pas de plus ».

Musique relaxante en faveur de comportements calmes, travail sur l'attractivité des escaliers pour encourager la marche active... ces exemples déclinent tous une approche Nudge.

Et concrètement, pour Balcon en forêt ?

L'enjeu principal pour le programme est d'utiliser le Nudge en faveur des bonnes pratiques en matière de santé et de performances énergétiques. Un effort tout particulier de transparence sera développé.

C'est dans cette optique que le groupement propose une maîtrise d'usage à travers d'ateliers participatifs pilotés par Novascopia et BEE+. Espaces de parole bienveillants, ces ateliers auront pour objet le suivi et l'auto-évaluation des dispositifs santé, bien-être et énergies.

Coups de pouce santé

Enjeu majeur du projet urbain, la démarche santé est pilotée par une AMO spécialisée, le cabinet Novascopia. Le diagnostic réalisé en amont a permis de dégager des pistes d'actions sur la santé dans son acceptation la plus large.

Coup de pouce au lien social

Adhésion gratuite au service de conciergerie pendant 3 ans, application Entre voisins, jardin partagé maraîcher de 250 m², coin dons, salle d'activités, espaces à décorer... une série de dispositifs est proposée en faveur du lien social au sein même de la résidence.

Coup de pouce aux mobilités actives

L'approche Nudge se décline aussi bien dans les détails physiques que digitaux, qu'il s'agisse des stations d'étirement et d'échauffement dans le parc du Génitoy, de l'application sportive de Macadam Tonic ou du travail sur l'éclairage naturel des escaliers.

La pratique du vélo est particulièrement encouragée et facilitée grâce à l'installation d'ateliers de réparation et à la mise à disposition de vélos cargos électriques.

Coup de pouce au bien-être

Le projet dessine des espaces extérieurs apaisants et thérapeutiques. Un parcours de reconnaissance botanique, avec panneaux illustrés et flashcodes, ainsi que des espaces d'observation de la nature sont imaginés. La création d'écosystèmes forestiers, le choix par l'Agence Babylone d'une palette végétale privilégiant les espèces locales et la diversité des essences ont des effets avérés sur la santé.

Coup de pouce à la qualité de vie

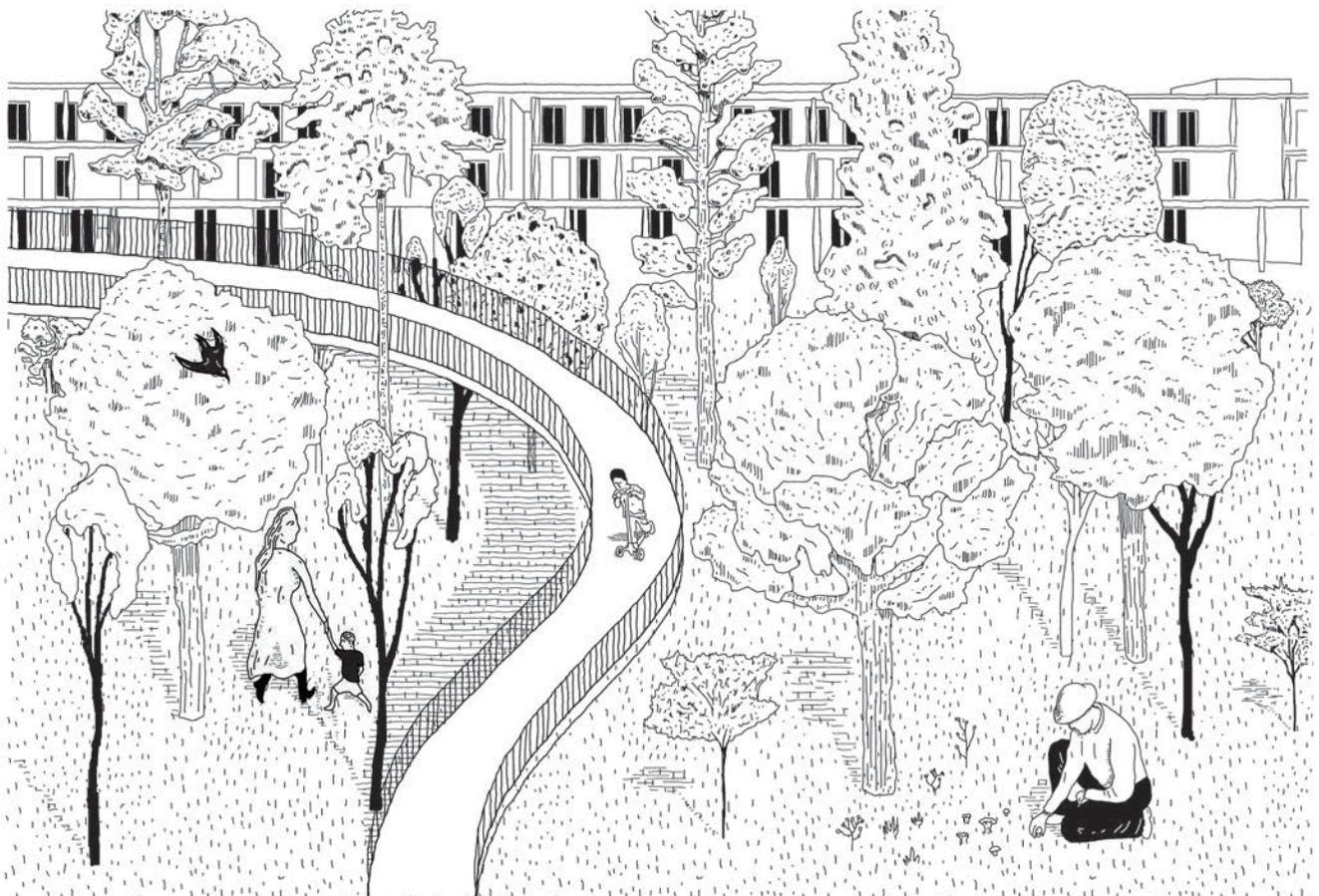
Le projet conjugue qualité architecturale, valeurs d'usages et performances énergétiques, mesurées par des labels certifiants.

En complément du référentiel Intairieur, Bouygues Immobilier est partenaire de la démarche Inspir', méthodologie complète de mesure de la qualité de l'air intérieur, de la conception à l'exploitation des bâtiments. Inspir' prend notamment en compte la place des usagers. Avec Inspir', Bouygues Immobilier fait partie des 12 projets retenus par l'Ademe pour le programme « vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020 ».



© Groupement : Bouygues immobilier - Agenciy Promotion - 3F / Architectes : AAVP - Raphaël Gabrion - ateliers O-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone / Image : Alexandre Besson

© Groupement : Bouygues immobilier - Agenciy Promotion - 3F / Architectes : AAVP - Raphaël Gabrion - ateliers O-S architectes / Paysagiste : Agence Babylone / Image : Thomas Sindicas



En détails

Le groupement

La maîtrise d'ouvrage

Le groupement retenu est emmené par **Bouygues Immobilier**, aux côtés d'**Immobilière 3F Seine-et-Marne** et de **Agencity Promotion**, chacun en maîtrise d'ouvrage directe.

Bouygues Immobilier : un des leaders du marché du logement en France et en Europe. Engagée en matière d'innovation et de développement durable, l'entreprise développe des projets immobiliers dans plus de 250 villes en France et à l'international.

Immobilière 3F : société I3F, entreprise n°1 du logement social en France, sa filiale 3F Seine-et-Marne gère un parc de plus de 7 600 logements.

Agencity Promotion : solidement implanté au cœur de Marne-la-Vallée, le groupe Agencity connaît la diversité du terrain, de la demande et des divers acteurs économiques. Le pari d'Agencity Promotion est d'assurer le déploiement d'un ensemble de logements de qualité, accessibles et durables.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage santé

Novascopia : missions opérationnelles d'urbanisme favorables à la santé, évaluation des impacts sur la santé, construction d'indicateurs territoriaux santé/bien-être, accessibilité aux services de santé et d'aide aux personnes... Novascopia est la première structure de conseil à concevoir une offre intégrée dans le domaine de la santé.

Les agences d'architectures

AAVP – Vincent Parreira ateliers architecture : Vincent Parreira a été désigné lauréat en 2017 du concours Inventons La Métropole du Grand Paris avec le projet du Talents Maker Lab à Gennevilliers. Il a également remporté la première Edition du concours Réinventer Paris en 2015, pour lequel il avait présenté la conception d'un funérarium et d'une plate-forme logistique sur le site de la Poterne des Peupliers (Paris 13). Plusieurs fois nommé au Prix de l'Équerre d'Argent, il a également reçu en 2011 une Mention pour le projet du groupe scolaire Casarès-Doisneau à Saint-Denis (93), et a été finaliste de l'Édition 2016, avec l'opération des 69 logements sociaux et de l'équipement sportif, Passage Delessert à Paris 10. Pour Balcon en forêt, il nourrit la méthode Nudge, par son approche de la spatialité axée sur l'affect et la beauté des sens.

Raphaël Gabrion : Raphaël Gabrion remporte dès 2008 le prix de l'AJAP, décerné par le ministère de la Culture et de la Communication. Il est invité au pavillon français de la Biennale de Venise en 2016. Ordonner et rendre lisible le programme, libérer et tenir le vide, révéler les espaces par la lumière, construire le regard et l'ancrage dans le paysage, sont autant de thématiques

récurrentes de l'atelier.

ateliers O-S architectes : nominée au prix de la première œuvre en 2011, l'agence est organisée autour des trois associés Vincent Baur, Guillaume Colboc et Gaël Le Nouène. Elle développe des projets aux échelles variées, de l'installation temporaire au projet culturel et urbain, et envisage sa pratique dans une dynamique qui met en connexion différents champs et disciplines associant recherche, théorie, expérimentations et pratique concrète.

Les entreprises partenaires

Techniwood : le groupe met en avant le savoir-faire industriel français au service de la transition énergétique. Son système constructif bois innovant Pano-block permet la mixité avec les autres matériaux de construction.

ARP-Astrance : accompagne les acteurs dans la définition de stratégies immobilières. Pour Balcon en forêt, le cabinet est en charge de l'obtention et du suivi du label Biodiversity.

Axoé : AMO environnement et bureau d'études thermiques, fluides, électricité, le cabinet de conseil et ingénierie TCE durable est en charge de la coordination et de l'obtention des labels.

Agence Babylone : regroupant des professionnels autour des compétences du paysage, de l'urbanisme et de l'environnement, l'agence s'attache à créer de nouvelles synergies entre ville et nature. Elle a développé sa propre charte environnementale à partir du concept « Nature active ».

BEE+ : spécialiste de l'efficacité énergétique, de la santé et du confort des habitants dans les équipements, ce bureau d'études apporte son expertise en évaluation énergétique détaillée.

Green on : pionnier du vélopartage électrique entre salariés, Green On est l'opérateur de projets vélo sur-mesure au service des territoires, des entreprises et des acteurs du développement durable. Pour Balcon en forêt, il aura en charge les mobilités douces, via l'atelier vélo et les vélos électriques.

Association Espaces : association d'insertion par les métiers de l'environnement, elle propose des emplois d'insertion à des personnes en difficulté et applique une gestion différenciée des espaces naturels urbains. Pour Balcon en forêt, elle aura en charge la gestion du jardin partagé.

Macadam Tonic : créée à l'initiative d'un kinésithérapeute, cette méthode met en avant le lien étroit qui unit une activité physique raisonnable à une bonne santé (lutte contre le stress, le diabète, l'ostéoporose, le surpoids...).

A propos d'EpaMarne

Les Établissements publics d'aménagement de Marne-la-Vallée, EpaMarne-EpaFrance, sont les aménageurs de référence de l'Est francilien. Ils accompagnent Marne-la-Vallée depuis sa création et contribuent aux côtés des acteurs locaux publics et privés à en faire un territoire où développements économiques et urbains se conjuguent parfaitement.

Les EPA déploient leurs offres de services aux politiques urbaines de 44 communes réparties sur les

départements du 77, 93 et 94. Ainsi, leur territoire d'intervention couvre un périmètre de 293 km² - soit 3 fois la superficie de Paris - et compte 600 000 habitants, 47 000 entreprises et 213 000 emplois.

La marque de fabrique des EPA : être un opérateur partagé au service des territoires, pour co-créditer la ville durable, la ville du XXI^e siècle.



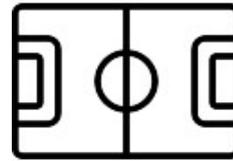
2 600
logements
lancés en 2018



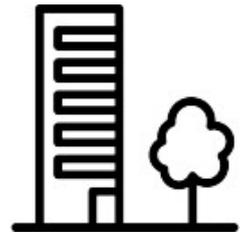
100 %
logements
développés
en BIM



50 %
logements
en structure
bois p/an



44
communes
pour périmètre
d'intervention



61
ZAC actives

A propos de Bussy Saint-Georges



Pôle majeur de développement urbain de l'Est parisien, Bussy Saint-Georges est idéalement située au cœur de Marne-la-

Vallée, à proximité d'un nœud impressionnant de transports : RER A, autoroutes A4 et A104, gare TGV de Chessy Marne-la-Vallée, aéroports.

La croissance exceptionnelle de la population (25 000 habitants début 2013, 35 000 à moyen terme) témoigne du pouvoir d'attraction exercé par la ville auprès de jeunes familles dynamiques, qui plébiscitent un cadre de vie qui allie urbanité et nature, en s'installant dans la ville des « parcs et jardins ».