

## À LA UNE

# New Forest : le tertiaire bois nouvelle génération par Nexity



Dans le prolongement du Parc Technologique de Lyon pousse un programme d'immobilier d'entreprise innovant imaginé par Nexity. New Forest se compose de neuf bâtiments bas carbone dont la structure bois et les principes de construction offrent des performances énergétiques et environnementales labellisées. Les entreprises en quête de nature trouveront un écrin pour leurs salariés.

▶ Brocéliande, Seymour, Arashiya, Taiping, Montforté, Beskides, Glenda, Hal et Trollskog. Ces célèbres noms de forêts et d'espaces naturels à travers le monde nomment aussi symboliquement les neuf bâtiments qui seront construits par Nexity à Saint-Priest, au cœur de la Zac Urban'East développée par l'acteur immobilier depuis plus de quinze ans. New Forest déploie un programme de bâtiments tertiaires à l'ossature bois inédit dans l'agglomération lyonnaise. Des formats de 2 000 à 3 000 m<sup>2</sup> par immeuble, modulables, s'adaptent parfaitement au marché tertiaire local pour accompagner les entreprises désireuses de franchir le pas de ce type de construction vertueuse. Conçus avec des matériaux nobles, dont le bois français qui prend une place de premier ordre dans New Forest, ces immeubles apportent confort et sérénité à leurs futurs occupants. La flexibilité des bâtiments n'empêche en rien de bénéficier d'aménagements de première qualité comme des terrasses privatives pour chaque lot pour profiter de la nature environnante.

### Amplifier la politique RSE des entreprises

Choisir d'implanter et de faire croître son entreprise dans un tel écrin de nature et de verdure, c'est assurément participer à la protection de la planète : un bilan carbone maîtrisé tout au long du processus de fabrication, des isolants de très haute



▶ **L'ossature bois de New Forest confère chaleur et sérénité aux bâtiments.**

performance pour favoriser à la fois le confort thermique des usagers et la réduction des charges d'exploitation, une façon de vivre dans un tel lieu qui apporte apaisement, productivité accrue et bien-être à toutes les parties prenantes de l'entreprise... L'image de marque de la société qui installe ses équipes sur New Forest prend ainsi une tout autre dimension. La stratégie immobilière de ses dirigeants sera remarquée.

Par ses labels de qualité environnementale et le soin mis par Nexity dans la conception et la construction du programme New Forest, les locaux tertiaires deviennent la pierre angulaire d'une politique environnementale et sociale ambitieuse de l'entreprise qui s'y installe. Brocéliande accueillera ses premiers locataires fin 2022. Entreprises et investisseurs peuvent d'ores et déjà se positionner sur les neuf bâtiments exceptionnels de New Forest. ||

## « Une expérience de plus de dix ans dans la construction bois »

Au cœur des enjeux environnementaux, l'activité promotion de Nexity Entreprises se positionne comme précurseur de la construction d'immeubles tertiaires bas carbone en France. Son expertise se déploie selon les exigences de chaque territoire.

### ▶ **Quelle est la stratégie de Nexity dans la construction bas carbone ?**

**Ghislaine Seguin** : Nexity est le premier promoteur bas carbone primé pour la troisième année consécutive et le premier opérateur de bureaux en bois en France avec, à son actif, plus de 140 000 m<sup>2</sup> livrés et 72 000 m<sup>2</sup> en cours de réalisation\*. Surtout, Nexity s'appuie sur une expérience de plus de dix ans dans la construction en bois, que ce soit par nos filiales dédiées au logement ou pour les opérations de promotion tertiaires de notre structure Nexity Entreprises - Promotion. La volonté du groupe est clairement aujourd'hui de privilégier ce type de construction en affirmant une trajectoire bas carbone fixée en dessous de 10% de la RE2020. Ceci dans un souci environnemental et pour répondre à la demande croissante du marché, notamment en régions. Désormais, plus de 50% des nouveaux projets en immobilier d'entreprise du territoire se font en bois.

**LE PRODUIT BOIS S'ACCOMMODE AUSSI BIEN EN ZONE TRÈS URBAINE, QU'EN PÉRIPHÉRIE ET DANS LES VILLES MOYENNES.**

### **Quelles sont les vertus de telles constructions ?**

**Ghislaine Seguin** : Le bois présente plusieurs avantages. C'est un matériau bas carbone en lui-même, vertueux et respectueux de l'environnement. Les études et le montage en usine génèrent une mise en œuvre simplifiée en



↳ **Ghislaine Seguin, Directeur général adjoint en charge des régions Nexity Entreprises - Promotion.**

amont, des nuisances réduites sur le chantier pour les riverains, notamment en milieu urbain, donc un chantier raccourci et un impact environnemental global du chantier moindre. Il affiche des performances énergétiques du bâtiment intéressantes dans sa gestion quotidienne. Toutes nos constructions visent les labels et certifications BBCA et E+C-. Enfin, et c'est bien la notion la plus importante, les bureaux en construction bois apportent un confort et un bien-être sans équivalent pour les usagers. Nos collaborateurs mesurent d'ailleurs les bienfaits de travailler dans une construction bois dans trois des implantations Nexity Entreprises -

Promotion en régions.

### **Parlez-nous de l'expérience que vous tirez de vos propres bureaux en bois, à Nice par exemple...**

**Ghislaine Seguin** : Nexity s'appuie notamment sur l'expérience de sa filiale Téréneo, implantée dans le Nord et dont nous sommes actionnaires depuis 2014. Nous développons des bâtiments en bois qui privilégient l'apport en lumière naturelle. À Nice, notre siège régional est installé au Palazzo Méridia, l'immeuble en bois le plus haut de France à sa livraison, culminant à quelque 35 mètres en R+8 avec mezzanine, à énergie positive.

Ce bâtiment très innovant est installé au cœur de Nice. Ce type de matériau a un véritable impact sur les collaborateurs, leur humeur, l'expérience personnelle qu'ils vivent et ainsi, évoluant dans un environnement serein, une productivité accrue pour l'entreprise. Le bois augmente la concentration, développe la créativité et réduit le stress.

### **New Forest est implanté en périphérie de l'agglomération lyonnaise. Les constructions bois s'adaptent-elles aussi bien en périphérie qu'en milieu très urbain ?**

**Ghislaine Seguin** : Aujourd'hui, le produit bois s'accommode aussi bien en zone urbaine comme à Lille et Nice, qu'en périphérie comme à Saint-Priest, dans la zone Urban'East qui accueille New Forest, qu'au cœur de Paris, dans le cadre de réhabilitation avec des extensions qui permettent de construire la ville sur la ville.

Avec New Forest, un bâtiment construit en blanc, nous apportons la preuve par l'exemple que ce mode constructif peut être privilégié sur le territoire national. Les élus apprécient le résultat, tout comme les entreprises locales qui ont plébiscité le projet. Le site de Saint-Priest sera aussi l'occasion de mettre au point un autre type de bâtiment bas carbone, en bois abordable, à destination davantage des TPE implantées dans des villes moyennes. Il répondra toujours aux critères de très haute performance environnementale et s'inscrira pleinement dans le déploiement de la stratégie bas carbone du groupe Nexity. II

\* au 31/12/2021

## « New Forest représente les constructions tertiaires du futur »

À l'heure où les entreprises expriment de plus en plus leur souhait d'occuper des bâtiments moins énergivores et plus conviviaux pour leurs salariés, le programme New Forest, développé par Nexity, répond pleinement à la demande du marché lyonnais.

### Comment les principes des constructions tertiaires en bois développées par Nexity au niveau national ont-ils été adaptés au marché lyonnais ?

**André-Pierre Villalba :** Devant le succès rencontré par notre filiale Téréneo sur le marché lillois, Nexity a souhaité développer les constructions bois en régions. Présent depuis quinze ans sur le projet de développement de la Zac Urban'East à Saint-Priest, Nexity disposait d'un terrain parfaitement adapté à ce type de programme. New Forest est un ensemble de neuf bâtiments qui développeront 24 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les bâtiments de 2 000 et 3 000 m<sup>2</sup> sont divisibles en quatre lots par niveau à partir de 150 m<sup>2</sup>. Cette modularité répond parfaitement à la demande du marché lyonnais et des investisseurs.

### L'ENGAGEMENT RSE DES ENTREPRISES REMPLI.

### Quels sont les atouts et les spécificités du programme New Forest ?

**André-Pierre Villalba :** Ces bâtiments proposent une très grande qualité de vie à leurs usagers. Ils sont performants sur le plan environnemental, avec les labels et certifications BBCA et E+C-, et offrent un cadre de vie et de travail très confortable. Les façades sont composées de murs à ossature bois avec de grandes ouvertures vitrées apportant ainsi une luminosité exceptionnelle. Chaque lot disposera d'une terrasse privative, ce qui est assez rare dans les immeubles tertiaires. La structure poteaux-poutres en bois offre des espaces vastes : des plafonds cathédraux au R+2 de presque 7 mètres, des hauteurs au rez-de-chaussée et au R+1 sous plafonds de 2,7 mètres et 3 mètres sous les parties avec vision directe sur le plancher CLT, des volumes généreux, un intérieur avec le bois apparent qui vient en résonance de l'extérieur végétalisé... L'agencement et les matériaux utilisés donnent l'impression d'être dans un cadre chaleureux tout en profitant de la vue sur les extérieurs paysagers. L'objet



➤ **André-Pierre Villalba, Directeur du développement de l'agence Lyon Aura Nexity Entreprises - Promotion.**

architectural du programme New Forest en lui-même est remarquable et remarqué par tous.

### Comment New Forest permet-il à l'entreprise de maîtriser ses charges d'exploitation ?

**André-Pierre Villalba :** On estime les charges à 15 €/m<sup>2</sup> alors qu'elles avoisinent les 25-30 €/m<sup>2</sup> dans un immeuble tertiaire classique. L'ossature bois et l'utilisation de matériaux biosourcés confèrent de très bonnes performances énergétiques à l'impact positif sur les charges. Les panneaux photovoltaïques en toiture permettent de réinjecter une partie de l'électricité produite pour les parties communes et l'éclairage extérieur. Le surplus d'énergie verte revient au réseau général. Le coût initial de la construction est certes un peu plus élevé qu'un bâtiment classique mais le calcul à long terme est favorable

à ce type de construction. D'autant plus que la norme RE2020 tend à réduire cette différence puisqu'elle incite à la construction de bâtiments plus vertueux. Nous sommes convaincus que New Forest constituera, dans un avenir proche, le standard des constructions tertiaires qui aura un effet bénéfique sur le plan environnemental.

### Comment vos équipes abordent-elles la commercialisation de New Forest, ce programme innovant et atypique ?

**André-Pierre Villalba :** Nous n'avons pas une cible particulière car ce programme est accessible à toutes les entreprises tertiaires. Brocéliande, le premier des neuf bâtiments, a été lancé en blanc, sans acquéreur ni locataire. Il a très rapidement trouvé un investisseur unique, qui commence la location des espaces. Brocéliande sera livré fin septembre 2022. La cession de ce premier bâtiment nous a permis d'enchaîner plus tôt que prévu sur les permis de construire des deux prochains bâtiments. Seymour disposera notamment d'un restaurant en rez-de-chaussée pour les salariés et les riverains de la zone. Arashiya sera pour sa part proposé à la vente à la découpe. Ces deux bâtiments d'environ 2 000 m<sup>2</sup> chacun seront opérationnels courant 2023.

L'architecture atypique de New Forest et son emplacement de qualité incitent des entreprises à franchir le pas de quitter l'agglomération de Lyon. S'installer en périphérie tout en étant à proximité des connexions pour rejoindre facilement le centre conjugue plusieurs attentes : un environnement plus vert et apaisé pour les salariés, des bureaux plus conviviaux qui améliorent la productivité des collaborateurs et un engagement RSE des entreprises rempli grâce au choix d'un site comme New Forest. Ces bâtiments répondent complètement à la nouvelle ère des bureaux, quelle que soit la configuration de l'entreprise. II



## 24 000 m<sup>2</sup> SDP en neuf bâtiments

▶ Située dans le prolongement du Parc Technologique de Lyon, la Zac Urban'East, totalisant 90 hectares, propose 138 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité économique tertiaire. Au cœur de cette zone aménagée par Nexity depuis plusieurs années, le programme New Forest se compose de neuf bâtiments pour une surface totale de 24 000 m<sup>2</sup> de bureaux bas carbone.

Le premier bâtiment, Brocéliande, développe 3 119 m<sup>2</sup> SU en R+2 sur un terrain de 5 202 m<sup>2</sup>. Plus de 410 m<sup>2</sup> de terrasses sont accessibles, dont une privative pour chaque lot. Il bénéficie de 57 places de stationnement en extérieur et 43 places semi-enterrées. Brocéliande offre des plateaux jusqu'à 1 100 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 150 m<sup>2</sup> pour accueillir quelque 270 postes de travail.

Par sa technique de construction et les matériaux biosourcés choisis, le programme vise les certifications BBCA (bâtiment bas carbone), le niveau E3C1 (Energie positive & réduction carbone) et RT2012 -40% (réglementation thermique).

Ces mêmes caractéristiques de haute performance énergétique et



environnementale seront déployées à partir de l'automne 2022 pour les huit autres bâtiments. ||

### Prestations authentiques et françaises



- Façades en bois massif bardage Neolife alternant avec panneaux métalliques ;
- Brise-soleil fixes en bois massif ;
- Bois français en structure, charpente (poteaux et poutres en bois massif ou lamellé-collé) et plancher (panneaux CLT) ;
- Isolation en laine de bois ;
- Sous-face de plancher bois apparent en périphérie des plateaux de bureaux ;
- Panneaux photovoltaïques installés en toiture ;
- Places de stationnement pour véhicules légers en extérieur et en sous-sol, bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Des espaces verts nécessitant peu d'entretien. ||

### Le bois source de bien-être



▶ Nexity a choisi de développer un programme tertiaire unique et innovant en bois pour donner une âme chaleureuse et apporter le bien-être à ses occupants. Plusieurs bénéfices sont avancés :

- 2 fois moins d'émissions de CO<sub>2</sub> ;
- 15 fois plus isolant ;
- 3 fois plus rapide à construire ;
- Meilleur confort thermique et meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Confort acoustique.

Nexity utilise du bois français pour ce site innovant. ||



Plus d'informations auprès de l'équipe Nexity Entreprises - Promotion Aura

André-Pierre VILLALBA : 06 24 15 95 64 ; apvillalba@nexity.fr

Vincent HILAIRE : 07 62 43 33 13 ; vhilaire@nexity.fr

Tiffani SOK : 06 99 76 64 95 ; tsok@nexity.fr

