

COMMUNIQUE DE PRESSE

22 septembre 2023

Salon de l'Immobilier Bas Carbone

Paris La Défense dévoile le premier projet lauréat de l'appel à projets Empreintes

Le promoteur Pitch Immo, lauréat du projet « Synapses »

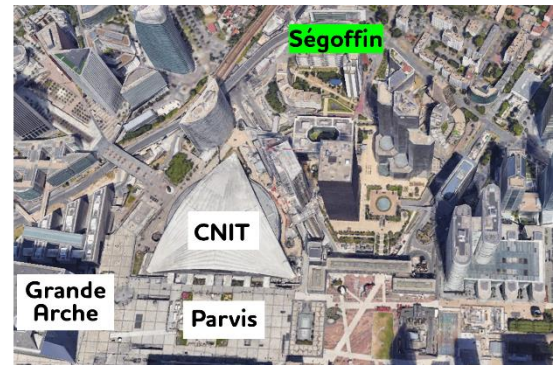
Dans le cadre de la stratégie déployée pour devenir le premier quartier d'affaires mondial post-carbone, Paris La Défense a lancé, en mars 2022, l'appel à projets urbains mixtes et bas carbone Empreintes. Celui-ci porte sur la transformation de cinq emprises foncières, toutes situées à la jonction du quartier d'affaires et des secteurs résidentiels de Puteaux et de Courbevoie. Le site Ségoffin, en lisière du centre-ville de Courbevoie, est le premier à révéler le projet lauréat : « **SYNAPSES** ». L'équipe, emmenée par le mandataire Pitch Immo et le Groupe GA Smart Building, s'est associée à l'agence d'architecture Atelier(s) Alfonso Femia a imaginé la 1^{ère} tour en 100 % modulaire bois en France.

Synapses : la première empreinte alliant mixité, innovation et exemplarité

Au cœur du quartier Coupole Regnault de Paris La Défense qui se distingue par sa forte mixité notamment grâce à trois programmes résidentiels, Synapses va créer un nouveau lien entre le quartier d'affaires et Courbevoie. Ces nouvelles dynamiques urbaines capitaliseront aussi sur la proximité des commerces et des transports (Cœur Transport et la future gare EOLE, situés à moins de 10 minutes à pied).

Le projet retenu concrétise la volonté de Paris La Défense de faire émerger sur le territoire une nouvelle génération de projets urbains exemplaires sur le plan environnemental et en phase avec nos ambitions. À l'image d'une synapse, le projet assure une transmission urbaine, dynamique et inspirante, entre la dalle de Paris La Défense et le cœur de ville de Courbevoie. commente **Georges Siffredi, Président du Département des Hauts-de-Seine et de Paris La Défense.**

« Avec Synapses, nous allons doter le quartier d'une réalisation innovante, ouverte, respectueuse et surtout créatrice de liens. Le groupement a, en effet, imaginé Synapses à travers deux idées fortes : des espaces à la fois



Perspective Projet Synapses - Crédit Diorama

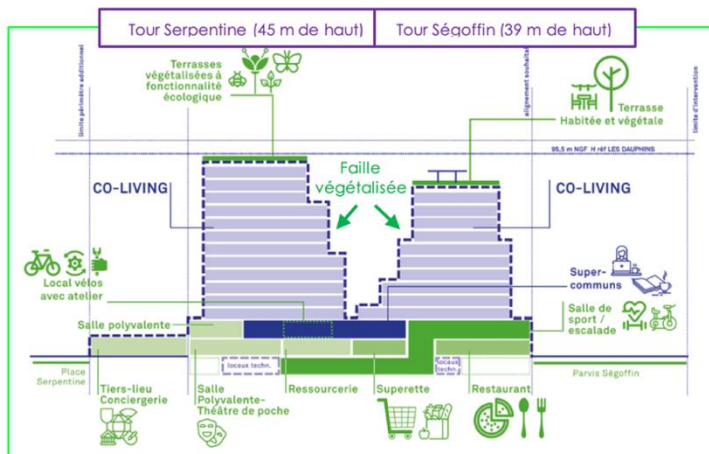
relationnels et sensoriels, valorisés par la nature et des rez-de-chaussée animés.» **Stéphane Pons, Directeur Général Délégué, Pitch Immo.**

Les ambitions de **Synapses** pour le territoire s'articulent autour de trois grands axes :

1. **La mixité** : Synapses va créer une liaison entre la dalle et la ville, agrémentée de services aux habitants et aux salariés,
2. **Le lien urbain** : Synapses a été pensé à l'échelle du quartier entre la résidence des Dauphins et Courbevoie. Il crée un nouveau parcours en requalifiant le carrefour Ségoffin, la rue Serpentine et les abords du boulevard Patrick Devedjian
3. **L'exemplarité** : Synapses répond aux ambitions environnementales de Paris La Défense en atteignant les seuils de la RE 2028, grâce à des matériaux et des procédés constructifs innovants dans l'objectif de créer un bâtiment harmonieux, équilibré et bas carbone.

Synapses, un programme mixte à forte dimension collective

La programmation de **Synapses** répond aux aspirations actuelles des habitants, des salariés, des usagers du quartier et de l'aménageur : commerces de proximité, services dédiés aux mobilités douces, restauration, sports. Ce nouveau lieu de rencontres, organisé en deux bâtiments de coliving, les tours Serpentine et Ségoffin, regroupera dans son socle un panel d'offres varié pour étoffer le volet commercial du secteur.



Perspective Projet Synapses – Crédit Diorama

Un rez-de-chaussée ouvert et animé

Le socle, actif sur deux niveaux, viendra animer le nouveau boulevard urbain Patrick Devedjian tout en renforçant l'attractivité au quartier, avec :

- Une superette de 300 m²
- Une offre de restauration de 400m²
- Une salle de sport de 600 m²
- Des locaux d'activités : salle polyvalente et tiers-lieu, conciergerie
- Des infrastructures pour mobilités douces électriques, vélos cargo, ainsi qu'un kiosque de réparation et services.

Les espaces de coliving et de partage

La start-up **Colonies**, référence nationale sur le marché du coliving lancée en 2017, sera le futur opérateur de la résidence de coliving. Elle proposera de grands appartements regroupant une dizaine de chambres avec des « unités privatives » triples orientations organisées autour d'un vaste espace commun, d'un grand salon et d'une cuisine ouverte sur une terrasse privative. Ce choix du logement par le prisme de l'habitat collectif en coliving renforce également

l'ambition de mixité et de diversité du projet en s'adressant notamment aux jeunes actifs et salariés.

À la dimension collective de l'habitat proposé par Synapses s'ajoute une séquence composée de lieux de rencontres et de partage (réservés aux résidents) sur 6 100 m² avec salles de coworking, de projection, de musique divertissement, de sport ainsi qu'une laverie, un social lounge, des jardins communs et un rooftop au sommet de la tour Ségoffin pour profiter des vues sur Paris La Défense.

La faille végétalisée

Caractéristique majeure du projet, la faille centrale de Synapses ouvre la vue et la perspective nord-sud grâce à un jeu de gradins sur les deux façades internes. La faille est rythmée par une série de terrasses et de balcons végétalisés reliés par des escaliers en quinconce.

Synapses, un nouveau lien courbevoisien

Les parvis, noyaux des espaces de rencontres

Les parvis, ou « placettes », sont pensés comme des espaces de rencontres autour des nouveaux lieux de vie offerts par Synapses (restaurant, salle de sport, boulangerie...). Les espaces verts existants seront préservés au maximum (sur place ou transplantés). Des cheminements seront créés entre les surfaces déjà plantées, ce qui apaisera le carrefour Ségoffin. Une rotonde et un bassin central orneront son parvis. Des bulles minérales, « les synapses », proposeront de nombreuses assises.

Le projet paysager, un poumon vert

L'espace public se parera d'arbres de toutes tailles (Séquoia notamment), accompagnés d'une variété d'essences indigènes et d'espaces plantés, qui évolueront au fil des saisons et des cheminements. L'objectif est de créer un îlot de biodiversité, dans la continuité du square Henri Regnault, qui se poursuivra jusqu'au socle de la résidence Les Dauphins.

Le parcours, entre apaisement et promenade

Les cheminements, ponctués de végétations et de mobiliers urbains, reprendront les courbes du square

Une toiture-terrasse, future havre de paix des résidents

Un premier rooftop accueillera un potager, véritable réservoir de biodiversité. Un second, accessible aux résidents des espaces de coliving, sera animé avec une guiguite et du mobilier qui invitera à la détente et aux échanges, abrités sous une pergola agrémentée de plantes grimpantes.

Un tissu associatif maintenu

Le projet prévoit le maintien de la maison associative dédiée aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer à son emplacement actuel. Le paysagiste **WALD** et le spécialiste en art urbain **Quai 36** profiteront du vaste chantier pour repenser son environnement direct. Les différentes animations programmatiques et urbaines de Synapses ont pour objectif également de réactiver le quotidien de ces personnes touchées par la maladie.



Perspective Projet Synapses – Crédit Hill In Blue



Perspective Projet Synapses – Crédit Diorama

Henri-Regnault et de la rue Serpentine, liant l'espace public au square. De véritables promenades sensorielles seront aménagées, en écho au socle animé et à la végétation fleurissante.

Synapses, une conception bioclimatique

Le projet a également été sélectionné car il répond à l'objectif bas carbone de Paris La Défense avec un bilan inférieur à 525 kgCO₂eq/m² qui respecte les ambitions de la réglementation environnementale tertiaire RE2020 attendus pour 2028. Le groupement, à l'aide du bureau d'études Elioth a poussé très loin la recherche d'exemplarité environnementale dans la phase de conception : confort bioclimatique, intégration de modules de traitement de l'air en façades, utilisation de matériaux bio sourcés, réemploi de matériaux à hauteur de 30 %, végétalisation de 3 250 m² d'espaces malgré les contraintes du site.

Des façades aux matériaux innovants

La **pierre** et la **céramique** ont été choisis pour leur haute performance technique, leur neutralité carbone et leur esthétisme. La palette de couleurs claires, comme le sable ou le beige, permet de créer un dialogue harmonieux et chaleureux avec le végétal de la faille et du rooftop. L'architecture en courbes et la double matière des deux bâtiments apporteront une lumière naturelle tout au long de la journée.

Encourager les mobilités douces

La transformation du boulevard Patrick-Devedjian aujourd'hui très routier en boulevard urbain apaisé comprendra notamment l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnels de 4 mètres de large. Pour accompagner ces nouveaux usages, le local à vélo proposera une offre dédiée aux mobilités douces complète : stationnements, réparations et recharges électriques.

La gestion de l'eau

Le projet vise une sobriété d'utilisation de l'eau et un système de réutilisation :

- Une récupération des eaux pluviales : une cuve de 15 m³ sera installée afin de récupérer l'eau et de l'utiliser pour l'arrosage.
- Les eaux grises du coliving seront récupérées et en partie traitées, sur place, pour réalimenter les sanitaires des espaces de coliving.

Synapses, une conception innovante

Le projet propose de recourir majoritairement à l'approche constructive industrielle et hors-site mise au point par GA Smart Building, qui en maîtrise chacune des étapes, depuis la modélisation en FullBIM, en passant par la production des modules 3D bois dans les usines Ossabois, de bétons ultra bas carbone dans les usines PREGA, des équipements de confort dans son usine Equilab, et des menuiseries du socle dans l'usine Paquet Fontaine, jusqu'à leur assemblage sur site.

Ce modèle constructif participe à répondre au défi social, sociétal et environnemental en permettant de :

- Réaliser le projet en un temps record, 17 mois, sur un site très contraint
- Minimiser les nuisances de chantier pour les riverains
- Réduire l'utilisation de matière et de valoriser les déchets
- Obtenir une qualité de finition industrielle
- Diminuer de près de 40% l'empreinte carbone de l'ouvrage par rapport à la construction traditionnelle.

Équipe SYNAPSES

- Mandataire : Pitch Immo
- Promoteur : GA Smart Building
- Architecte Urbaniste : Atelier(s) Alfonso Femia
- Principaux bureaux d'études : OSSABOIS, CET, TERRELL, ELIOTH, EGIS, ARTELIA, AVLS, CITEC, BTP Consultants
- Paysagistes : WALD et MERCI RAYMOND
- Démarche artistique et concertation : QUAI 36, BOA Light Studio, Les Sismo, LVD Studio Urbain

Programmation

Deux bâtiments mixtes de 8 000 m² SDP au total

- Commerces, activités et services : 1 900 m² en pied d'immeuble
- Coliving : 6 100 m²

Hauteurs :

- Tour Serpentine : 45 mètres
- Tour Ségoffin : 39 mètres

Projet innovant et pleinement inscrit dans les mutations de la vie urbaine et tertiaire, Synapses va permettre le renouveau de ce premier site identifié par Paris La Défense. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu début 2025 pour une livraison estimée en 2027.

« Imaginé en synergie avec les équipes de Paris La Défense, Synapses est un projet de recherche et de conception emblématique qui aboutira à la réalisation de la 1ère tour 100 % modulaire bois de France, en seulement 17 mois, sur un terrain extrêmement contraint. Il sera le également 1er projet résidentiel qui mettra à profit l'ensemble des savoir-faire de GA Smart Building et de ses filiales. » **Sophie Meynet, Directrice Générale Immobilier Résidentiel, GA Smart Building**

L'appel à projets Empreintes

En organisant la démarche de consultation Empreintes, Paris La Défense accompagne les opérateurs privés dans la co-construction de projets de qualité, incarnant ses ambitions.

Une phase de Marque d'intérêt, commune à l'ensemble des sites, visait à recueillir l'intérêt des groupements pour un ou plusieurs sites. Au total 34 groupements ont candidaté à la phase 1. Elle est clôturée et le jury a retenu entre 2 et 4 groupements par site. **Une phase de Projet** est en cours pour les 4 autres sites d'Empreintes et terminée pour le site Ségoffin. Ponctué d'échanges avec Paris La Défense et ses partenaires, cette phase permet aux candidats retenus de construire une proposition répondant à l'ensemble des critères exposés dans le dossier de consultation remis au lancement de cette seconde phase.

Seront prochainement révélés les projets lauréats des quatre autres sites, sujets de l'appel à projets Empreintes. A suivre !

PARIS LA DÉFENSE C'EST :

- Paris La Défense classé **4^e** quartier d'affaires au monde, selon le baromètre d'attractivité des quartiers d'affaires EY-ULI 2020
- **180 000** salariés
- **50 000** habitants
- **70 000** étudiants
- **3,8 M** de m² de bureaux dans plus de 125 immeubles dont **60 000 m²** d'espaces de coworking
- **500 entreprises** dont 41% d'origine étrangère, et 1/3 des entreprises du CAC40
- Un territoire de 564 ha dont **31 ha d'espace piéton** avec plus de 50 œuvres d'art de renom.

SERVICE PRESSE PARIS LA DÉFENSE

Agence Treize Cent Treize

Aurélié CARON
Vincent ALOUR
Alain N'DONG

T +33 (0)1 53 17 97 13

Presse_ParisLaDefense@treizecenttreize.fr

CONTACTS PRESSE PITCH IMMO

Altarea

Nathalie COTTARD
Directrice Communication Groupe

T 33 (0)6 14 34 49 49

ncottard@altarea.com

Agence Shan

Candide LOUNIANGOU

T +33 (0)6 14 16 37 68

candide.loungou@shan.fr

À propos de PITCH IMMO

Depuis plus de 30 ans, Pitch Immo a fondé son développement sur un ancrage territorial fort qui a bâti sa réputation de promoteur local de confiance, au plus proche et au service des territoires et de ceux qui y vivent.

Avec plus de 10 000 logements livrés ces dernières années, Pitch Immo poursuit son développement et son ambition d'offrir à Paris, Lyon, Toulouse, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice, un immobilier pensé différemment.

Un immobilier humain, pensé pour et avec les futurs acquéreurs et les territoires, bâti par des artisans et des architectes locaux.

Un immobilier sur-mesure, intégré localement, au service de la ville, pensé pour le bien de la ville et de la vie de ses habitants, pour des réalisations qui s'intègrent au mieux dans le territoire.

Un immobilier qui allie bien-être et utilité, compatible avec les nouveaux usages, avec pour but principal d'offrir la meilleure qualité de vie possible à ses habitants.

Un immobilier durable enfin, construit éthiquement et qui minimise son impact négatif sur l'environnement, parce qu'aujourd'hui, le dehors a autant d'importance que le dedans.

Pitch Immo est une marque du groupe ALTAREA. Pitch Immo bénéficie ainsi du soutien financier et humain d'un grand groupe tout en gardant l'agilité et la proximité faisant partie intégrante de son ADN.