

LES DUNES

LIEU DE MÉTAMORPHOSES



Sommaire

DONNÉES P. 4

DONNÉES PROGRAMMATIQUES
AUTRES DONNÉES

ARCHITECTURE P. 6

UN BÂTIMENT PAYSAGE P. 7
LE PROJET DE
TRANSFORMATION P. 9

EFFICACITÉ **FONCTIONNALITÉ** P. 12

UN CADRE VIVANT P. 13
DES OUTILS INNOVANTS P. 14

PERFORMANCE **ENVIRONNEMENTALE** P. 16

SOBRE ET ÉCONOME P. 17
CONFORT ET SANTÉ P. 18
TERRITOIRE ET LIEN SOCIAL P. 19



Index

Accessibilité P. 10
Air P. 17, 18
Déchets P. 17
Eau P. 17
Emplois P. 19
Énergies P. 17
Flexibilité P. 13
Flexwork P. 9, 13, 14
Fluidité P. 7, 8, 13
French Touch P. 11
Harmonie P. 7
High-tech P. 14
Horizontalité P. 7, 8
Incubateur P. 11
Lumière P. 6, 7, 8
Mobilité P. 8, 13
Modularité P. 13
Parking P. 4, 5, 11, 17, 18
Paysage P. 6, 7, 8
Performance P. 13, 16, 17
PLU P. 19
Scènes de vie P. 10
Services P. 5, 10, 15
Technopôle P. 7, 9
Transports P. 6, 18, 19
Transversalité P. 7

« Un projet co-construit avec les utilisateurs »

JEAN-MARC CASTAIGNON, DIRECTEUR DE L'IMMOBILIER GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE



Implantée depuis 1992 à Fontenay-sous-Bois, Société Générale a décidé d'y élargir sa présence afin d'optimiser sa stratégie d'implantation en Île-de-France et de rééquilibrer ses sites entre l'Est et l'Ouest de Paris. La volonté du Groupe était également de réussir la transformation de la banque, d'accompagner les mutations sociétales, économiques, digitales et managériales. La construction des Dunes incarne cette ambition plurielle. Avec un projet immobilier d'envergure, inspiré des géants du Web et des startups les plus innovantes. Avec un projet pionnier où préfigurent les modes de travail de demain, ouverts et collaboratifs. Avec un projet d'entreprise inédit, construit avec les collaborateurs pour leur donner les moyens d'inventer la banque de demain. Là était le vrai défi. Là se situe la prouesse des Dunes, dans cette alchimie de talents croisés et de rêves partagés.



Données

DONNÉES PRO- GRAMMA- TIQUES



Construction

291 M€

COÛT TOTAL DE CONSTRUCTION

18,9 M€

DE TRAVAUX PRENEURS

(CLOISONNEMENT, DÉCORATION, SIGNALÉTIQUE,
CAFÉTÉRIAS, MOBILIER SPÉCIFIQUE DE L'ENTRESOL),
HORS MOBILIER MOBILE (CHAISES, BUREAUX,
ARMOIRES, ETC.) ET INFORMATIQUE



Exploitation

8,1 M€

COÛT TOTAL D'EXPLOITATION, DONT :

FLUIDES 1,6 M€

AUTRES 6,5 M€

NETTOYAGE : 1,8 M€

GARDIENNAGE : 1,2 M€

ACCUEIL : 0,4 M€

CONTRÔLE RÉGLEMENTAIRE : 0,1 M€

AUTRES : 3,0 M€



Parkings

0,81

PLACE DE PARKING

POUR 50 m² DE SUBL

(HORS PARKING 2 ROUES ET VÉLOS)



Valeur locative

270 €/m²

VERSUS 295 €/m²
EN PRIME SUR LE MARCHÉ

23,5 M€

PAR AN HORS TAXES ET HORS CHARGES



Surface

87 600 m²

DE SURFACE UTILE BRUTE LOCATIVE



Charges

620 K€

TOTAL CHARGES, DONT :

CHARGES LOCATIVES 360 K€
AUTRES CHARGES INTERNES 260 K€

7€ m²/an

DE CHARGES



Maintenance

1,0 M€

TOTAL MAINTENANCE D'EXPLOITATION
ET HORS CHARGES

AUTRES DONNÉES

19 VISITES JOURNALIÈRES
DEPUIS 1 AN

+700 UTILISATEURS IMPLIQUÉS
DANS LE PROGRAMME DE CO-CONSTRUCTION

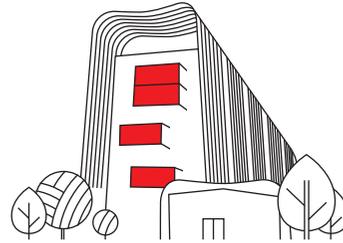
0 BUREAU INDIVIDUEL

8 STREET-ARTISTES
DE FONTENAY-SOUS-BOIS
ONT PERSONNALISÉ LES PARKINGS

30 SERVICES
DANS UNE APPLICATION SMARTPHONE

1 CAPTEUR DE PRÉSENCE PAR DESK

115 000 HEURES TRAVAILLÉES
PAR DES PERSONNES EN RÉINSERTION
SUR LE CHANTIER



ARCHITECTURE

La rencontre d'une vision architecturale
et d'un enjeu managérial

Conçu par l'architecte Anne Demians, le nouvel ensemble immobilier des Dunes a été pensé comme un paysage, ouvert et horizontal, en lien direct avec la ville, les transports, la lumière... Un lieu de vie où les collaborateurs puissent exprimer le meilleur d'eux-mêmes. Un espace qui intègre les nouvelles méthodes collaboratives : plus souples, plus agiles et moins hiérarchiques. Inspirées des lieux les plus innovants de la Silicon Valley, les Dunes forment un laboratoire expérimental où se réinvente l'environnement de travail. La conception du projet, itérative, en co-construction et centrée sur l'expérience utilisateur, en fait l'incarnation de la transformation digitale de Société Générale.

UN BÂTIMENT PAYSAGE

À l'origine du projet, un défi : accueillir 5 200 personnes sur un territoire restreint sans reproduire la verticalité des tours de La Défense. Très vite, le choix de l'horizontalité apparaît comme une évidence. Un parti-pris disruptif, renforcé par une esthétique singulière, des choix de matériaux audacieux et une volonté affichée de transversalité, de fluidité et d'interactions.

30 %

DES ESPACES SONT
COLLABORATIFS
AU SEIN DES DUNES,
CONTRE 15 % EN MOYENNE
DANS LE SECTEUR BANCAIRE.

Harmonie

Pensé pour s'inscrire harmonieusement dans son environnement, le technopôle des Dunes a une forme bien reconnaissable dans le paysage urbain de Fontenay-sous-Bois. Avec sa vêtture mixte faite de bois mat et d'aluminium brillant, ses pleins et ses vides, la minéralité de ses lumières et sa luxuriance végétale, le bâtiment a été imaginé « comme un herbier pris entre les ondes du bâtiment ». Au-delà de l'architecture, c'est un projet de paysage qu'a conçu Anne Demians.

Horizontalité

Ouvert et horizontal, l'ensemble s'apparente à une petite ville, divisée en quartiers autour de cinq corps d'immeuble de huit étages. Au total, plus de 500 espaces collaboratifs sont disséminés sur les 76 000 mètres carrés de bureaux.

Transversalité

Rompant avec la culture du management vertical, le site a été pensé avec des lieux de travail non statutaires, décroissonnés. Le bâtiment est organisé en quartiers plutôt que par direction, entité ou service. La transversalité est structurelle et invite à travailler ensemble.



MOBILITÉ

Le bâtiment répond à des principes d'aménagement qui visent à renforcer la mobilité, les rencontres spontanées, les interactions informelles tout en laissant à chacun la possibilité de se concentrer. Grâce à une couverture Wifi totale, la mobilité est naturelle, la fluidité maximale.

Paysage

Tout en horizontalité organique et en ouvertures successives, l'objet architectural introduit la notion de jardin comme présumé naturel. Arbres, tapis de verdure, oasis secrètes, végétation de sous-bois... Les espaces paysagers, de natures et de hauteurs différentes, créés par le paysagiste Pascal Cribier, prolongent la vision initiale d'un cadre calme et pacifié, propice au sentiment de sécurité émotionnelle.

Lumière

Symbole d'ouverture sur le monde extérieur, la lumière est présente partout dans le bâtiment. Patios baignés de soleil, clarté naturelle des bureaux, allée centrale distribuant la lumière, fenêtres en abyme, balcons... sont autant de liens entre intérieur et extérieur dans une volonté globale d'interaction. Les façades des bâtiments ont un léger écart d'aplomb par rapport à la verticale (3%) afin de capter un maximum de lumière dans les espaces de travail et de permettre au soleil d'entrer dans les jardins.

LE PROJET DE TRANSFORMATION MANAGÉRIALE

Les Dunes sont l'expression directe du projet de transformation voulu par Société Générale: un espace dédié à l'intelligence collective, stimulant, technologique et ouvert sur le monde. C'est aussi l'avènement du « bureau holistique » qui prend en compte tous les besoins de l'occupant en partant de son expérience quotidienne.



DÉCOUVREZ LA VIDÉO "LES DUNES"

Technopôle

Les Dunes portent en elles l'innovation numérique de Société Générale et son aspiration à devenir un facteur d'attractivité puissant pour les meilleurs experts IT. À ce titre, de nombreux talents de la génération Y ont été associés à la conception du projet pour partager leur façon de travailler. Ils ont ouvert la voie d'un technopôle conçu pour développer les synergies, faire germer les innovations et déployer les méthodologies agiles et « fast IT ».



FLEXWORK

Selon les besoins de leur projet, les collaborateurs s'installent où ils le souhaitent parmi une grande variété de lieux, et avec les collègues de leur choix. Salles de réunion modulables pour le collectif, World Café pour le débat, espace téléphonique pour la

confidentialité, espace solo ou duo pour la concentration, quiet zones... Les espaces favorisent la parfaite adéquation entre le souhait du moment et le lieu adapté pour l'accomplir. Les bureaux offrent quant à eux un espace spacieux et connecté pour travailler seul ou en équipe.



13 000 m²

D'ESPACES DE DÉTENTE

SUR 90 000 M² AU TOTAL

UNE ACCESSIBILITÉ RENFORCÉE

Conforme à la réglementation en vigueur, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est facilitée par un système de guidage au sol, des accès adaptés aux entrées de chaque bâtiment, des paliers de repos, des portes d'accès et un niveau d'éclairage réglementaires.



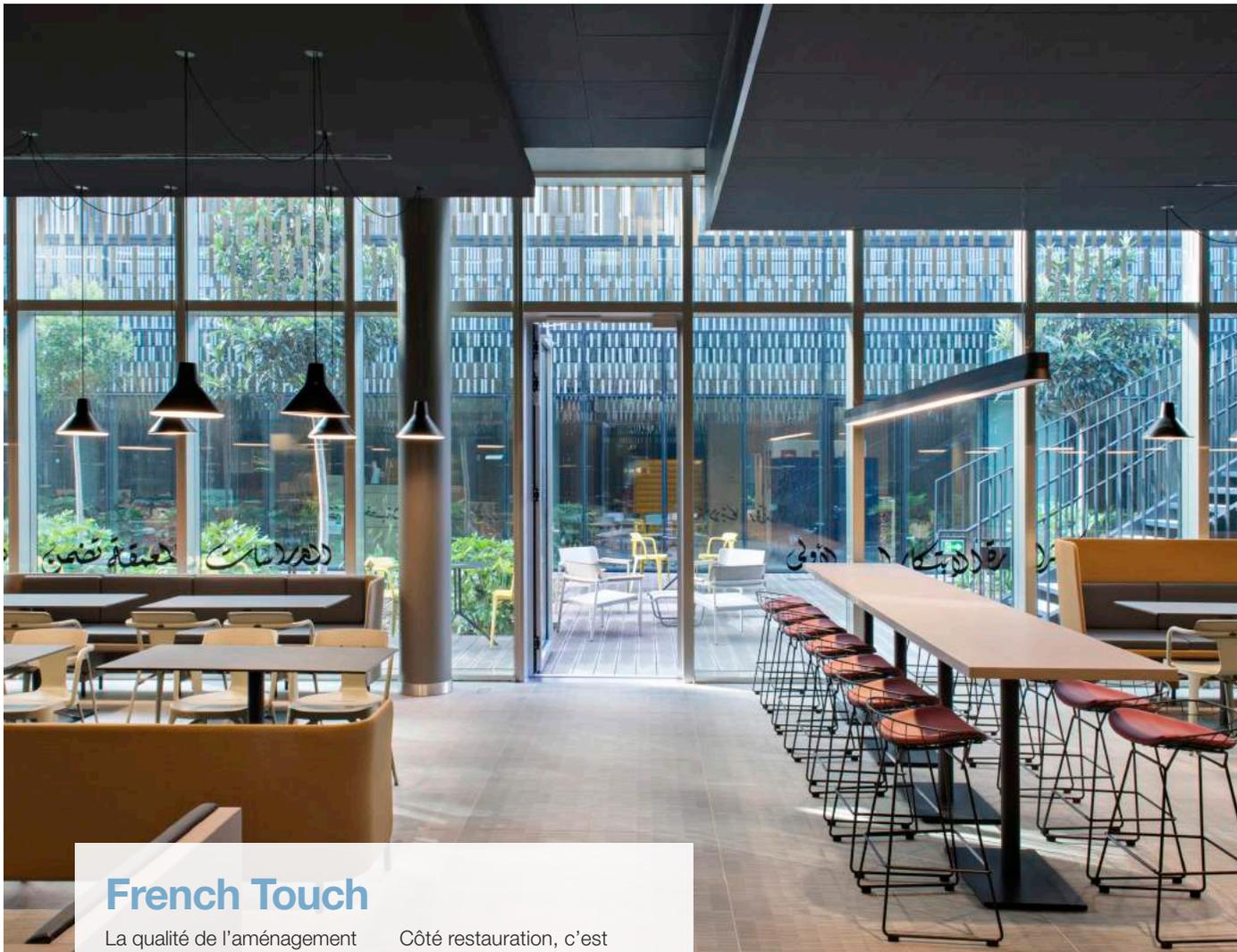
30 dB

C'EST L'ATTÉNUATION ACOUSTIQUE VIS-À-VIS DE L'EXTÉRIEUR

L'ISOLEMENT DES BRUITS AÉRIENS ENTRE LES BUREAUX EST DE 35 DB. DANS LES SPACES OUVERTS, LE NIVEAU DE PRESSION ACOUSTIQUE NORMALISÉ POUR UN BRUIT D'ÉQUIPEMENT LNAT EST DE 38 DB.

Scènes de vie

Reliant les bâtiments entre eux au niveau de l'entresol, la Vallée propose une large gamme de services sur 13 000 m²: cafétérias (Colombus Café, Nespresso, Sodexo), espaces de restauration, de fitness mais aussi kiosques à musique, salles de jeux (billard, ping-pong, jeux d'arcade, punching-balls, échiquiers...), salle de sieste, pressing-retouche, agence bancaire, Genius Bar (stand d'assistance technique IT), etc. Un univers atypique, où chacun peut s'inscrire dans le décor qui correspond à son envie du moment.



French Touch

La qualité de l'aménagement fait partie intégrante du projet des Dunes. Chaque niveau se distingue par une identité artistique propre : les parkings ont laissé libre cours à la créativité des street-artistes qui ont imaginé les décors du lieu ; l'entresol fait la part belle aux calligraphies, et les étages de bureaux exposent sur leurs murs des textes littéraires.

Côté restauration, c'est Patrick Norguet, Grand Prix du Design en 2015, qui a conçu les espaces du nouveau campus en privilégiant la notion de choix dans la position des tables et des éclairages, la qualité de l'acoustique avec des matériaux qui absorbent le bruit, ainsi qu'une infrastructure aussi efficace qu'invisible.



CENTRE DE SÉMINAIRE

Incubateur

Un espace de 1 000 m² est réservé à des startups internes et externes à la banque pour collaborer sur des projets innovants. En créant une communauté de partage, de ressources, d'expériences et de connaissances, le Plateau fait naître les conditions idéales pour favoriser l'innovation et la création de valeur.

#LePlateau

Home, un centre géré par Châteauform', permet d'organiser séminaires, réunions, conférences et autres événements dans une ambiance «comme à la maison». Il comprend 14 salles de réunions modulables pouvant accueillir jusqu'à 360 personnes, et un auditorium de 170 places. C'est la première fois que Châteauform' s'implante directement au sein d'une entreprise.





EFFICACITÉ FONCTIONNALITÉ

Emménager aux Dunes a été l'opportunité pour Société Générale de se réinventer et de repenser en profondeur son rapport au travail. Une chance unique pour aller beaucoup plus loin dans la transformation managériale. Et beaucoup plus vite. Avec les Dunes, Société Générale a construit un bâtiment-outil, capable de brasser ses différents métiers, de mettre en synergies ses équipes IT et de leur offrir le maximum de potentiel technique et architectural pour que chacun puisse trouver sa place, tester des choses, produire de nouvelles idées. Un terrain d'exploration, vivant, flexible, où chacun se sent bien au milieu des autres.

UN CADRE VIVANT

La continuité du projet architectural s'est concrétisée par un travail minutieux sur la mobilité et la fluidité. Terminés les open spaces classiques et les bureaux attitrés. Aux Dunes, l'essentiel est de permettre aux gens de mieux travailler ensemble dans l'environnement qu'ils souhaitent, d'encourager les rencontres spontanées, de multiplier les circulations dedans et dehors, et de créer des points de convergence dans le bâtiment.



MESURE DE L'OCCUPATION

Des capteurs de présence placés sous les bureaux permettent d'informer instantanément les collaborateurs des bureaux disponibles et d'optimiser à moyen et long terme l'occupation. Un levier de performance au cœur du cahier des charges fixé par Société Générale.

5 200
COLLABORATEURS
PEUVENT ÊTRE
HÉBERGÉS AUX DUNES,

VOIRE 6000 EN CAS DE BESOIN,
GRÂCE AUX POSSIBILITÉS
OFFERTES PAR LE FLEXWORK.

Flexibilité

Le principe du flexwork permet de rééquilibrer les espaces individuels et collectifs. À la clé : plus de place au collaboratif et une variété de lieux, conçus en fonction des besoins : co-création, brainstorming, réunion de groupe, visioconférence, etc.

Modularité

Composées de 5 immeubles interconnectés et totalement sécables, Les Dunes ont été conçues dans une optique de flexibilité globale. Dernièrement, 5 hubs de piliers technologiques ont été conçus et installés en 6 semaines, pour accompagner la transformation des métiers : showroom, project room, etc.

Fluidité

La configuration horizontale des Dunes et les 40 ascenseurs répartis sur l'ensemble du site offrent de la fluidité dans les déplacements des collaborateurs. Pour renforcer la liberté de circulation et limiter les flux de passants sur le parvis central, des passerelles ont été créées entre les bâtiments.



DES OUTILS INNOVANTS

Choisir son environnement en fonction de ses besoins est au cœur du flexwork implémenté au sein des Dunes. Un changement radical, accompagné par la mise en place d'outils innovants au service de la qualité de vie des occupants.

Ressources

Aucun bureau n'est attribué nominativement. Chaque collaborateur dispose d'un ordinateur portable, d'un casque et d'un « softphone » pour pouvoir travailler où il le souhaite. Une seule règle : laisser place nette après chaque séance de travail. Pour cela, chacun dispose d'un casier attitré au sein de son quartier de rattachement, ainsi que d'espaces de ressources centralisés, tels que les print corners.

0
BUREAU INDIVIDUEL

ARCHIVES
Le traitement des archives étant désormais dématérialisé au sein de Société Générale, il n'a pas été nécessaire d'aménager d'espaces dédiés à l'intérieur des Dunes.

High-tech

La généralisation de nouvelles méthodes de travail et l'exigence d'une technologie accessible à tous se traduit par l'installation d'outils performants et innovants : smartboards à la disposition de tous ; visioconférences de haute qualité à tous les étages ; full wifi, y compris dans les espaces de restauration, les patios et les cafétérias ; système de téléphonie intégré aux ordinateurs ; écrans dans les cuisines d'étage ; etc.





Services

Développée avec Schneider Electric, l'application MyBuilding est un outil indispensable au confort et au bien-être des collaborateurs. Conçue sur mesure, comme un véritable assistant personnel, elle donne accès à plus de 30 services : trouver un espace, chercher un collègue, réserver une salle, piloter son environnement par la domotique (éclairage, stores, température), recharger son compte de restauration ou connaître les informations sur le trafic.



PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Conçues avec une forte exigence de durabilité, les Dunes s'inscrivent parfaitement dans la politique de responsabilité de Société Générale.

Vitrine de ses valeurs et de son exemplarité en la matière, le site est devenu une référence pour le Groupe. C'est aussi un symbole fédérateur pour les collaborateurs et pour les citoyens. Maîtriser les impacts environnementaux du bâtiment, réduire les charges, créer un environnement sain et confortable pour les utilisateurs : trois exigences qui font des Dunes un bâtiment de haute qualité environnementale. Une démarche qui s'inscrit dans une recherche plus générale de Société Générale pour la qualité de ses constructions.

SOBRE ET ÉCONOME

Programme précurseur de l'immobilier tertiaire, les Dunes ont d'ores et déjà obtenu deux certifications environnementales : HQE Construction au niveau exceptionnel et LEED niveau Gold. Le bâtiment vise la certification HQE Exploitation en 2017. Les Dunes sont intégrées au programme de certification pour le pilotage énergétique ISO 50001.

- 50 %
DE CONSOMMATION
D'EAU AUX DUNES
(64,34 M³/JOUR)
PAR RAPPORT AU BESOIN
DE RÉFÉRENCE
(118,88 M³/JOUR)



Performance

La consommation d'énergie a été réduite de moitié par rapport aux bâtiments loués de la Défense. En matière d'éclairage, la consommation a été divisée par 3 grâce à des éclairages peu énergivores, pilotés par des détecteurs de présence et de luminosité externe. La régulation

de la température se fait de manière centralisée. Les bureaux sont climatisés par panneaux chauffants et refroidissants, réversibles par zone. Piloté par des sondes de CO₂, l'air neuf est distribué dans chaque bureau en fonction de l'occupation réelle des espaces de travail.



Énergies

Les Dunes produisent leur propre énergie grâce à l'installation d'un puits géothermal, utilisé pour chauffer le bâtiment en hiver et assurer le refroidissement des groupes frigorifiques en été. Le site favorise par ailleurs l'usage des voitures électriques grâce à la présence de 130 bornes de rechargement.



Eau

La récupération des eaux de pluie via des cuves de rétention de 120 m³ est mise en œuvre pour les usages non potables (arrosage des espaces verts et nettoyage des parkings), tandis que la réduction des consommations d'eau de ville est facilitée grâce à des appareils hydroéconomiques : robinets temporisés, chasse d'eau double effet, douche à débit limité, etc.



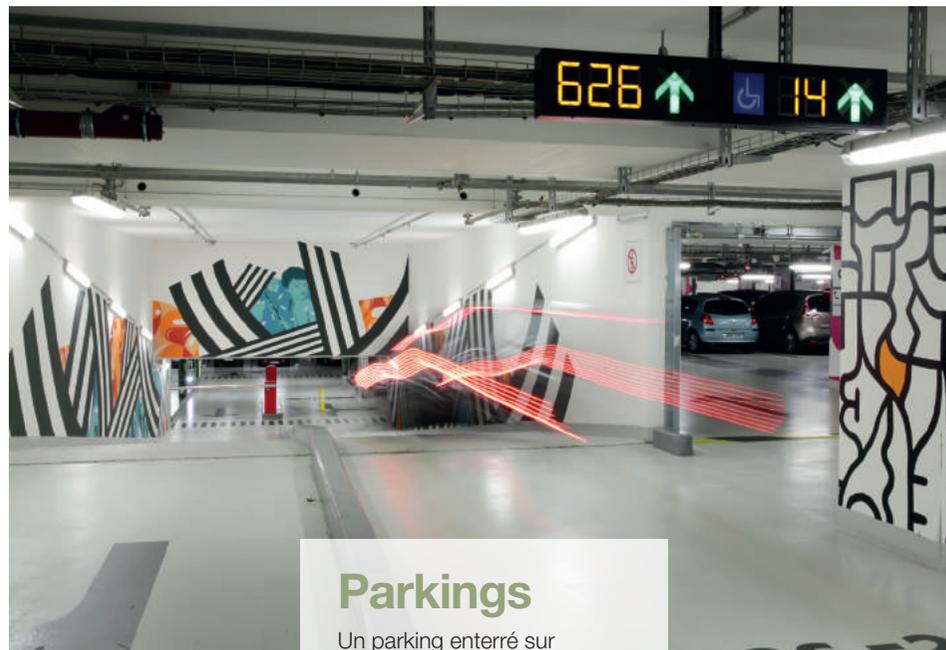
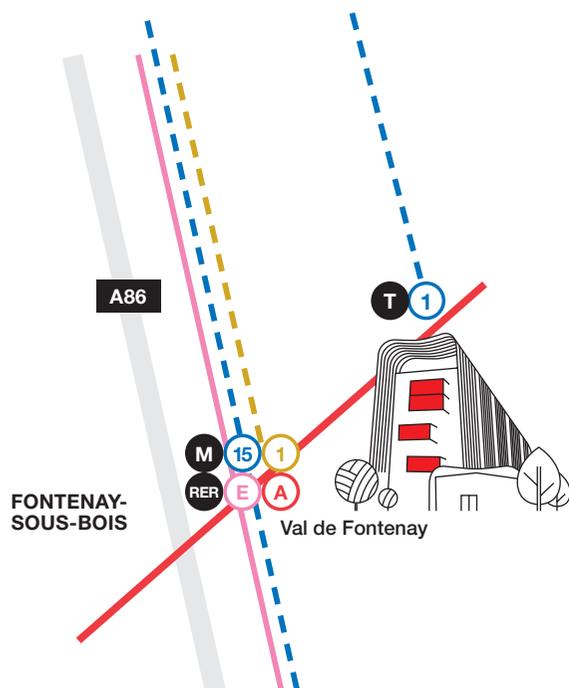
Déchets

Lors de la construction du bâtiment, 80 % de déchets non réglementés ont été valorisés par réemploi ou recyclage tandis que 100 % des déchets réglementés ont été valorisés par réemploi, incinération avec récupération d'énergie ou recyclage.

En phase d'exploitation, les Dunes offrent la garantie du tri et de la réduction des déchets via la mise à disposition de poubelles tous déchets et de tri sélectif installées à chaque étage. Les poubelles individuelles ont, quant à elles, été supprimées. Dans les restaurants, des postes de pré-tri ont été implantés pour les convives. Les déchets organiques qui en sont issus sont méthanisés sur site.

CONFORT ET SANTÉ

Éclairage naturel, présence d'espaces végétalisés, qualité de l'air intérieur, transports en commun, parking à vélo, co-voiturage... Les occupants des Dunes gagnent significativement en qualité de travail.



Parkings

Un parking enterré sur 2 niveaux est accessible aux collaborateurs et aux visiteurs avec 300 places de stationnement pour les deux-roues et 1300 places pour les véhicules légers. Dans ce parking, 10% des places sont prévues et réservées pour les véhicules électriques. Il existe par ailleurs un système de guidage et de gestion des places disponibles.

1300
PLACES DE PARKING
POUR LES VL

300
PLACES DE
STATIONNEMENT POUR
LES DEUX-ROUES

Transports en commun

Doté d'une situation unique en Île-de-France, le site des Dunes est situé à quelques dizaines de mètres de la station Val de Fontenay, desservie par le RER A et le RER E (prochainement prolongé jusqu'à La Défense). Il bénéficiera également du prolongement de la ligne 1 du métro ainsi que de celui du tramway T1 à proximité immédiate du site. L'emplacement est d'autant plus stratégique que le développement du Grand Paris prévoit le passage de la ligne 15 à cette même station.



TRANSPORTS ALTERNATIFS

De nombreux occupants des Dunes utilisent des modes de transport alternatifs, tels que le covoiturage ou le car-sharing afin de se rendre sur leur lieu de travail. Un parking à vélo a également vu le jour durant la construction du site. Abrité et sécurisé, il compte aujourd'hui 80 places.



Qualité de l'air

Afin d'offrir une qualité de vie et un confort optimal dans les bâtiments, une vigilance particulière a été portée à la qualité de l'air : augmentation du débit d'air neuf (36,5 m³/h/personne, largement supérieur au débit minimum réglementaire de 25m³/h/personne), très peu d'émissions de composés organiques volatils (COV), peu d'émissions de particules en intérieur (moquettes, murs, etc.). Un robot se déplace en permanence sur l'ensemble des bâtiments pour vérifier la qualité de l'air ambiant.

Grâce à la bienveillance de la BNPP, des capteurs d'analyse de l'air ont été mis en place sur le toit de leur immeuble, avant le chantier, pour analyser l'environnement et installer des filtres adaptés.

TERRITOIRE ET LIEN SOCIAL

Engagées dans un dialogue de qualité avec ses diverses parties prenantes et partenaire, les Dunes contribuent fortement à la dynamique du territoire de Fontenay-sous-Bois.

Emplois

La logique RSE du Groupe a prévalu dans le recrutement des personnels en charge du *facility management* (personnes en situation de handicap, chômeurs de longue durée, emploi de proximité géographique...) mais aussi des personnels de restauration et d'exploitation (personnes issues du secteur adapté ou en réinsertion).

Le site a également vu la mise en place du ménage en journée pour faciliter l'intégration des employés de la société de nettoyage : accès aux transports facilité, horaires compatibles avec une vie de famille, création d'un lien social avec les collaborateurs de l'entreprise.

PLU

Initialement occupé par des entrepôts, la municipalité de Fontenay-sous-Bois a modifié le PLU afin de permettre la réalisation de cet ensemble immobilier, créant ainsi de la valeur pour la ville.

115 000

HEURES TRAVAILLÉES
PAR DES PERSONNES
EN RÉINSERTION
SUR LE CHANTIER
DE CONSTRUCTION

5

PERSONNES RECRUTÉES
DU SECTEUR ADAPTÉ

11

PERSONNES ISSUES
DE LA RÉINSERTION
PROFESSIONNELLE EN LIEN
AVEC LE TISSU ÉCONOMIQUE
DE FONTENAY-SOUS-BOIS

#LesDunes

