



AXE PROMOTION

Promoteur-constructeur dans un premier temps plus particulièrement orienté vers l'immobilier d'entreprise, Axe Promotion met aujourd'hui la même application à intervenir sur une gamme de produits diversifiés, en réhabilitation lourde comme en construction neuve.

Alain Beynet et Alain Delaporte, les fondateurs, depuis maintenant 25 ans, issus de grands noms de la promotion et de la construction, reviennent sur l'évolution du groupe structuré, dès l'origine, autour d'un socle de deux premières sociétés dédiées à la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée ainsi qu'à la Maîtrise d'Oeuvre. Ils présentent une opération tertiaire d'envergure à Montrouge et les plus récents projets d'habitation, hôtels et logements étudiants, illustrant ainsi l'intensification, au sein de la société de promotion, du développement résidentiel.



ALAIN BEYNET



ALAIN DELAPORTE

Vers une production équilibrée tertiaire et résidentielle

Juin 2018

Communiqué
Supplément Lettre M² n° 405

M² Comment se positionne aujourd'hui Axe Promotion ?

Alain Delaporte : Comme un partenaire global agissant aussi bien au stade de la conception que de la construction ou de l'investissement. L'organisation du groupe permet de fédérer ses différentes structures opérationnelles dans une logique de synergie des compétences, de performance et de maîtrise des risques. A ce titre, nous disposons d'un sérieux atout entièrement

internalisé : un logiciel de contrôle et d'optimisation que nous avons adapté à nos besoins. Cet outil a aussi un rôle de base de données et de référentiel de notre activité.

Axe Promotion est principalement actif en Ile-de-France, et parfois en régions à la demande des clients que nous accompagnons. Le chiffre d'affaires du groupe est en constante progression. La projection 2018 est de 60 M€ avec un objectif de l'ordre de 100 M€ répartis pour 60 % en bureau et 40 % en logement au-delà de 2020.

194 logements, parc paysager de 11 000 m² à Massy



M² Quel impact la croissance de vos activités a-t-elle sur votre vision du métier ?

Alain Beynet : La croissance n'est pas une fin en soi. Nous la voulons qualitative. Nous tenons à rester fiers du niveau d'exigence de nos réalisations et de nos prestations. Conserver un fonctionnement à taille humaine est essentiel, de même que les valeurs et les talents spécifiques qui nous sont reconnus et ont nourri, depuis toujours, notre ...

AXE PROMOTION

réputation : éthique, créativité, innovation, conception du produit immobilier au service des utilisateurs, recherche architecturale, maîtrise technique et environnementale, respect des délais, efficacité économique et qualité relationnelle. Notre culture du produit jusqu'au moindre détail, de la conception à la réalisation, est avérée et appréciée. Cette approche inspire l'ensemble de nos 32 collaborateurs qui en sont profondément imprégnés. Nous avons renforcé les équipes avec des profils de haut niveau de formation ingénieur. Nous avons à cœur de maintenir l'esprit qui a toujours été le nôtre : une PME indépendante proche de ses clients et impliquée dans ses engagements.

M² Comment se décline votre culture du produit en résidentiel ?

Alain Beynet : Dans un marché très concurrentiel, le produit « bien travaillé » impose sa différence. Nous en avons fait la preuve dans le bureau et appliquons la même démarche en résidentiel. Nos références en logement ont commencé à voir le jour et à se multiplier. Les succès rencontrés en commercialisation confirment le bien-fondé de notre approche et l'adhésion suscitée par la qualité de notre travail. Nous avons livré fin 2016 une de nos premières opérations à Montreuil, rue Stalingrad, au pied du métro, au cœur de la ville : un R+5 et une ancienne maison de ville sauvegardée dans le cadre de la préservation du patrimoine urbain. Conçu en collaboration avec l'architecte Hubert Godet, ce programme totalise 27 appartements BBC Effinergie sur 2 445 m². Il comprend également un jardin et une crèche louée à Babilou et vendue à Primonial.

A Asnières, nous avons effectué la transformation d'un immeuble tertiaire des années 90 en logements. « Grand Angle », élaboré avec l'architecte Hubert Godet, comprend cinquante-six appartements de grand standing avec deux niveaux de parking en sous-sol et un commerce en rez-de-chaussée. Les travaux sont en voie d'achèvement. Cette réalisation certifiée HQE et BBC Rénovation s'inscrit dans la droite ligne de notre ADN historique de restructuration lourde de bureaux.

La résidence étudiante de 154 chambres a démarré à Saint-Denis. Elle a été vendue à Espacil Habitat. L'opération, multi-produits, regroupe également un hôtel de 3 000 m² loué à la chaîne B&B ainsi que 1 500 m² de pôle service santé.



So Home à Montreuil



Résidence étudiante, 3 000 m² d'hôtel, 1500 m² de pôle service santé à Saint-Denis

A Meudon, « Plein Ciel », dont les travaux ont démarré en fin d'année 2017, rassemble 54 appartements du studio au 5 pièces avec terrasses, balcons, parc arboré et vues sur Paris.

L'architecture en gradins paysagés est conçue par C2A Architecte. Nous réalisons également sur le site, un hôtel 3* de 135 chambres, objet d'un Befa avec B & B. A Massy, nous avons, fin 2017, démarré la commercialisation d'un projet majeur, « Garden Attitude », près de 200 logements en accession très diversifiés. En quatre mois, 75 appartements ont trouvé acqué-

product » qui constitue un marqueur-signature de nos réalisations. Le démarrage du chantier est prévu au cours du deuxième semestre 2018. Les 194 logements, couvrant une offre très diversifiée, seront édifiés dans un parc paysager de 11 000 m², à la lisière du pôle des gares. Le concept retenu avec le Groupement MCBAD Colomer Dumont (architecte mandataire),

“A Massy, les 194 logements très diversifiés seront dans un parc paysager de 11 000 m²”

reurs. Une performance record en Ile-de-France ! La livraison de la première phase est prévue en 2020. D'autres projets sont actuellement à l'étude en région parisienne.

M² Pouvez-vous commenter ce projet de Massy ?

Alain Delaporte : Il prend place sur les terrains Vilmorin où nous avons la responsabilité de créer un nouveau quartier de vie de près de 15 000 m² SDP. Nous y avons mené pleinement ce « travail du

Avenier Cornejo et D'ici là paysages répond à un double mot d'ordre, véritable épine dorsale de l'ensemble des aménagements et du bâti : « Habiter en ville et vivre dans un jardin ». Garden Attitude permet de bénéficier d'un cadre de vie intimiste et naturel en toute sérénité sans pour autant renoncer aux avantages et au confort de la ville. Environ un tiers des espaces verts seront de pleine terre permettant la plantation d'arbres de





Plein Ciel à Meudon-la-Forêt



Grand Angle à Asnières-sur-Seine

haute tige et d'une végétation foisonnante. Conçue comme un village ponctué d'espaces de détente, de rencontres et d'échanges, extérieurs et intérieurs, comme des jardins partagés pour y cultiver son potager, un terrain de pétanque, une salle polyvalente susceptible d'accueillir des événements, une conciergerie, une loge et un logement gardien, des espaces de jeux pour les enfants... La résidence est entièrement close et sécurisée, organisée autour de promenades arborées. Afin de

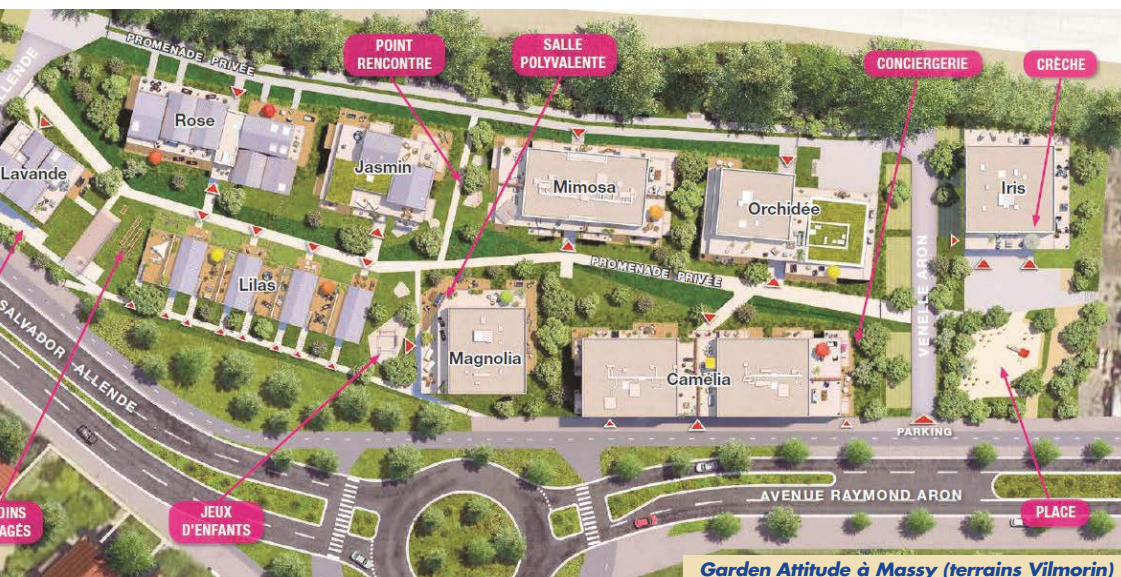
niem. L'architecture présente trois types de volumétries exprimant trois formes urbaines et manières d'habiter :

- Les logements collectifs : volumes compacts et retraits en attiques (r+5 et r+6).
- Les logements intermédiaires : volumes découpés et maisons sur le toit.
- Les logements individuels : maisons en r+1 et r+2 avec toits en pente et jardins privatifs orientés Sud.

Les volumes ont été particulièrement travaillés avec une hauteur sous plafond minimale de 2 m 60 en moyenne, parfois en

effet porté par une structure commune, Axeparisud, désormais propriétaire du foncier. Cette entité ad hoc, 90 % Axe Promotion et 10 % Paris Sud Aménagement, est le fruit du partenariat noué entre Axe Promotion et Paris Sud Aménagement pour la conception et la réalisation des constructions et des aménagements paysagers. Cette association permet de mettre à profit, au mieux, nos compétences respectives et de créer une véritable synergie au bénéfice de l'exemplarité d'un projet en étroite symbiose

avec les enjeux du territoire. Le concours d'architectes a été lancé dans cette configuration commune renforçant ainsi la vision globale indispensable au choix le plus pertinent. Nous sommes convaincus que ce type de montage gagnerait à être reproduit sur d'autres opérations complexes d'envergure avec les collectivités.



Garden Attitude à Massy (terrains Vilmorin)

M² Dans le domaine des bureaux, votre grande actualité est le démarrage de « L'Académie » à Montrouge qui comprend d'ailleurs également

privilegier un environnement sans voiture à proximité des logements, les 234 places de parking localisées en sous-sol auront des accès externalisés. Des services exclusifs faciliteront le quotidien : conciergerie, crèche, espace de coworking, gardien, commerces... Les 11 bâtiments sont labellisés NF Habitat HQE. La brique et le béton structuré et lazuré sont les deux principaux matériaux employés en façade, alors que les menuiseries sont en bois ou en alumi-

double hauteur avec un séjour cathédrale... Balcons, terrasses, voire des jardins privatifs prolongent les appartements classiques pour certains, atypiques pour d'autres.

M² Ce projet fait l'objet d'un montage novateur avec la Sem Paris Sud Aménagement. Quel est-il ?

Alain Delaporte : Issu au départ d'une consultation de Paris Sud Aménagement sur des terrains qui appartenaient à la Ville de Massy, le projet est

quelques logements...

Alain Beynet : Cette opération de 35 000 m² de bureaux HQE – qui sera certifiée Breeam Excellent et Effinergie, est exceptionnellement bien située avenue Gabriel Péri, à proximité du Métro Mairie de Montrouge, du Périphérique et de l'Hôtel de Ville. Confiée à l'agence d'Architecture Valode & Pistre dans le cadre d'un concours, elle crée l'événement de par la rareté de ce type d'opportunité sur la Ville, aux portes de Paris



L'Académie à Montrouge



Brio à Massy, Zac Victor Basch

et de par la proposition architecturale qui marquera la requalification du secteur : élégance singulière du bâtiment, luminosité des espaces, confort, efficacité des plans de niveaux, souplesse d'utilisation et d'aménagement au service d'une fluidité relationnelle et de la performance collective, qualités environnementales... pour un lieu unique axé, selon les architectes, sur la qualité d'un vivre ensemble exemplaire au travail. Organisé autour d'un très large patio arboré, l'Académie développe ses bureaux caractérisés par une grande flexibilité, du rez-de-chaussée en double hauteur jusqu'au R+6.

“Nous allons poursuivre la montée en puissance du résidentiel y compris en abordant la vente en bloc”

Elle comprendra également un auditorium de 135 places ouvert à la lumière naturelle, un espace de fitness, un restaurant de 580 places assises, deux cafétérias, des parkings et des espaces d'archivage. Le permis de construire a été obtenu en septembre 2017 pour une livraison planifiée fin 2020. Les démolitions sont en cours. L'ensemble sera accompagné de 16 logements en accession libre.

M² Et sur d'autres communes ?

Alain Beynet : L'immeuble Le Tripode à Saint-Cloud, réhabilitation lourde de l'ex-siège de Lafarge, soit 10 000 m² de bureaux, a été livré en octobre 2017 à Monceau Immobilier. La société Elis en est locataire. Signé de l'architecte Philippe Gazeau, le bâtiment est labellisé HQE BBC. Nous avons précédemment livré à Rueil avec BJA (Arnaud Basselier et

Patrick Jarzaguet) pour le compte de La Française, une réhabilitation lourde de 7 123 m² tertiaires incluant une extension et une surélévation. A Levallois, rue Pablo Neruda, près de la Porte d'Asnières, à côté de So Ouest et visible du Périphérique, nous avons vendu en CPI au Groupe Monceau Assurances un projet dont le permis de construire permet l'édification de 10 300 m² SDP certifiés NF HQE Bâtiments Tertiaires. Les 7 500 m² de l'immeuble d'origine seront portés à plus de 10 000 m² après démolition de la plus grande part et une

conservation-restructuration de 1 500 m². Un produit encore une fois très travaillé en collaboration avec l'architecte Antoine Delaire-DGM : écriture très contemporaine, sculptures en forme d'arbres qui soutiennent un grand porte-à-faux, terrasses végétalisées et façade largement vitrée ouvrant sur des vues dégagées vers Paris. La livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2019.

conservation-restructuration de 1 500 m². Un produit encore une fois très travaillé en collaboration avec l'architecte Antoine Delaire-DGM : écriture très contemporaine, sculptures en forme d'arbres qui soutiennent un grand porte-à-faux, terrasses végétalisées et façade largement vitrée ouvrant sur des vues dégagées vers Paris. La livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2019.

M² Quelles seront les prochaines étapes ?

Alain Delaporte : Nous allons poursuivre la montée en puissance du résidentiel et des opérations mixtes y compris en abordant la vente en bloc. La demande d'investisseurs qui revient sur ce marché est à satisfaire. La restructuration de bureaux en logements, à l'instar de notre opération d'Asnières, est aussi un axe de développement qui nous correspond parfaitement. Dans le bureau, au-delà

des opérations en neuf ou en réhabilitation lourde, nous souhaitons aussi créer des produits sur mesure autour de besoins utilisateurs identifiés comme celui d'un pôle santé incluant laboratoires d'analyses, bureaux



Rue Pablo Neruda à Levallois / Porte d'Asnières

annexes de l'hôpital, et autres activités complémentaires de recherche, dans le voisinage de l'hôpital de Massy. Un projet de création d'une résidence étudiante en première couronne devrait également voir le jour en 2018. ■



5 bis rue Rochechouart - 75009 Paris
 Tél : 01 53 32 83 20
 Fax : 01 48 74 49 37
 Email : info@axe-promotion.com
 Site : www.axe-promotion.com