

« REUSSIR AVEC UN MARKETING RESPONSABLE » - SELECTION 2015

ENTREPRISE / MARQUE

Nexity – Ywood Business

INITIATIVE

YWOOD BUSINESS, des immeubles de bureaux éco-conçus utilisant un principe de construction en bois massif structurel.



Ywood business – Les Docks libres Marseille – 4 000 m² - 1 bâtiment en R+6

Description de l'initiative

Date de lancement

2009

Description synthétique

Ywood business est une offre d'immeubles de bureaux éco-conçus qui repose sur un principe de construction en bois massif structurel, le Cross-Laminated Timber.

Nous avons sélectionné des équipements : VMC double flux, pompe à chaleur, luminaires LED gradables à détecteur de présence, brise soleil orientable électrique, toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques, etc..., pour leur performance en terme d'économie d'énergie et de résilience climatique.

Outre leur performance carbone et énergétique, les bureaux Ywood réunissent d'autres atouts : **chantier propre** (la filière sèche et pré industrialisation des panneaux) et **construction rapide** (6 mois). Nous utilisons du **bois provenant uniquement de pays d'Europe** (Autriche, Allemagne et Suisse) et **issu de forêts gérées durablement** (Label PEFC), favorisant une empreinte carbone réduite et un bois de qualité égale et constante grâce à la sélection de nos sources d'approvisionnement.

A travers cette offre, Nexity souhaite aussi apporter une réponse concrète aux enjeux auxquels est soumis l'univers du travail aujourd'hui :

- **La recherche du confort des salariés et de bien-être santé**, vrai levier de performance pour les entreprises, grâce à des équipements haut de gamme et une sélection de matériaux exemplaires quant à leurs émissions de COV (Revêtement de sol, lasure bois intérieur A+, utilisation majoritaire du matériau naturel bois) offrant ainsi une excellente qualité de l'air intérieur.
- **L'intégration des enjeux environnementaux** (réduction des émissions de CO₂, économie circulaire, développement du bois construction, production d'énergie, biodiversité,...)

Comment a-t-elle été déployée (étapes, ampleur) ?

Convaincus que le développement durable peut s'intégrer au cœur de métier et être source de performance, nous avons créé cette offre d'immobilier de bureaux dans le cadre d'une démarche collaborative d'écoconception. Pilotée par la direction du marketing stratégique, l'équipe projet était constituée de collaborateurs Nexity pluridisciplinaires et de partenaires externes.

En **2008, dès le début de la démarche co-construction**, nous avons souhaité associer et impliquer l'ensemble des acteurs de la filière : tant le fabricant de CLT (BINDERHOLZ), les constructeurs bois (ALTIBOIS/ARBOSPHERE), qu'un architecte (WOA) et un bureau d'études (BG INGENIEURS CONSEIL et INNOVIA), sans oublier un gestionnaire immobilier et le bureau de contrôle (QUALICONSULT).

Peu avant la phase de lancement du produit, une équipe opérationnelle a été créée dans une logique de « start-up interne ».

Une première **opération a été livrée en 2011 à Balma (31 Toulouse), comprenant 3 bâtiments pour un total de 2 800 m².**

Ywood business s'est depuis développé sur le territoire Français avec des réalisations à Aix-en-Provence, Marseille, Pau, Boissy Saint Léger et Dijon. L'équipe Ywood business est constamment motivée par une démarche itérative et d'amélioration de son produit.

Comment a-t-elle été communiquée auprès des consommateurs ?

Presse : Interview, article presse, stand prototype sur salons, inauguration de la livraison du 1er Ywood de France à Balma (Toulouse - 31).

Supports : brochure institutionnelle, plaquette de commercialisation, motion design, maquette, site internet.

Les arguments de vente auprès des prospects sont : le délai court de construction et donc de livraison, le coût de construction équivalent à une construction traditionnelle avec des performances énergétiques et carbone supérieures, la modularité des espaces, la maîtrise des charges, la qualité du cadre de vie, le bien-être ressenti, l'innovation.

Récompenses :

Ywood Business « Aix l'Ensoleillée » à Aix-en-Provence (13), 1er parc tertiaire en structure bois à énergie positive en France, s'est vu décerner des prix pour récompenser sa conception innovante et ses performances énergétiques :

2014 : Prix "Efficient Building" lors des Green Building Solutions Awards

2013 : "Pyramide d'argent", prix de l'innovation remis par la Fédération des Promoteurs Immobiliers des Bouches-du-Rhône (Département Bouches-du-Rhône)

2013 : "Niveau d'Or" classifié dans la catégorie réalisation, dans le cadre des "Bâtiments Durables Méditerranéens" dans le cadre d'un Appel à Projets lancé par l'ADEME

Ywood Business « Les Docks libres » à Marseille (13).

2015 : Grand prix régional FPI

- Opération retenue bâtiment pilote pour le nouveau référentiel BBCE de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone

- 2eme prix BATIMAT dans la catégorie Bâtiments publics ou bâtiments tertiaires
2014 : Pyramide d'Argent du Prix de l'immobilier d'entreprise
2014 : Label Effinature Biodiversité

En quoi est-elle innovante ?

Ce mode constructif innovant offre :

- des **coûts de construction équivalents** aux constructions traditionnelles
- une **rapidité de montage** et un délai court de livraison
- la **flexibilité et la modularité** des espaces
- des **charges maîtrisées**
- un environnement de travail où le **confort thermique**, le confort **acoustique** et la **qualité de l'air** intérieur sont des préoccupations centrales

L'opération Aix L'ensoleillée à Aix en Provence est le **1er parc tertiaire en structure bois à énergie positive en France**.

Le système constructif innovant **est aussi synonyme de « hauteur »**. L'opération des Docks Libres, située en centre-ville de Marseille, est le premier ensemble de bureaux en structure bois le plus haut à ce jour (6 étages). Début 2018, sera livré, un immeuble de 9 étages, le Palazzo Mérida, à Nice. Preuve s'il en est que la construction bois s'intègre aussi en zone urbaine. Cette opération atteint également la RT 2012 – 38%. Le montage des murs en usine, intégrant menuiseries et une couche de lasure, est une innovation permettant d'offrir une qualité optimisée des finitions.

Quelles ont été les difficultés et comment les avez-vous levées ?

L'innovation de rupture est toujours complexe à mettre en place et à faire accepter en interne. La preuve par l'expérimentation et la satisfaction client ont été les meilleurs alliés pour convaincre les réfractaires à la construction bois.

L'implication du top management dès le début du projet et lors de lancement du produit ont été déterminants dans la réussite

Quels sont les prochaines étapes et prochains objectifs liés à cette initiative ?

Pour accélérer cette dynamique, Nexity a pris une participation majoritaire dans le capital de la société Térénéo, promoteur de bureaux écologiques de la région Nord. Avec cette opération nous renforçons notre dispositif et complétons notre couverture géographique.

Aujourd'hui, **Ywood business représente 1/3 des surfaces de bureaux livrés par Nexity en régions**.

Une vingtaine d'opérations sont en cours de montage ou de commercialisation à Rennes, Dijon, Marseille, Montpellier et en Ile de France. Notre ambition est de nous développer dans les grandes agglomérations françaises

Après Ywood business, la première résidence étudiants **Ywood Campus** verra le jour à Villejuif (94). Cette résidence Studéa sera composée de 68 logements.

Création de valeur

En quoi cette initiative a-t-elle été / est-elle créatrice de valeur

- **Pour la société (impact environnemental et social) ?**

Grâce au développement de la ligne de produit Ywood, Nexity contribue :

- au **développement de la filière bois construction** en France
- au **développement de chantiers écoresponsables**
- à la **production de bâtiments bas carbone et performants à l'usage**.

Un bilan carbone est réalisé pour chaque opération. Il comptabilise l'énergie nécessaire à la construction (matériaux, transport des ouvriers et des matériaux, déchets,...) et l'énergie nécessaire à son exploitation. Grâce à la construction en structure bois, le bilan carbone est divisé par 2 par rapport à la plupart des constructions béton actuelles. Grâce au mode constructif c'est **5 000 t.eqCO2 sur l'ensemble de nos réalisations qui ont été économisées** par rapport au mode constructif traditionnel. Cela représente l'équivalent de 19 hectares de photosynthèse, 19 749 730 km d'un véhicule diesel ou 805 allers/retours Paris-New York.

- **Pour l'entreprise ?**

Nexity a pris une participation majoritaire dans le capital de la société Téréneo, promoteur de bureaux écologiques de la région Nord.

Avec cette opération, Nexity, convaincue des perspectives de développement soutenu des bureaux en structure bois et déjà présent sur ce marché avec Ywood, renforce son dispositif et complète sa couverture géographique, devenant ainsi le premier opérateur de bureaux en bois en France. Nexity dispose désormais d'une offre particulièrement attractive, à la fois écoresponsable et rapide dans sa mise en œuvre. 35 000 m² ont été livrés entre 2010 et 2015 par les deux structures, représentant un tiers des surfaces de bureaux livrées par Nexity en régions.

Pour nos clients, YWOOD Business est une réponse en matière d'investissement durable et de cadre de travail :

« Nous n'aurions pas pu trouver un programme plus novateur et en phase totale avec la stratégie RSE du groupe que Ywood Aix L'Ensoleillée ! » - Suzanne Rouzaud, Directrice territoriale immobilier Orange Sud-Est

« C'est un produit de très haute qualité environnementale, d'usage et patrimoniale » - Arline Gaujal - Kempler, Directeur général de Foncière Inéa.

Quelles sont selon vous les clefs de réussite d'un projet de marketing durable ?

- La co-construction en interne et avec nos partenaires,
- La prise en compte, dès l'amont, des attentes clients,
- Croire en son produit pour passer toutes les étapes de la conception,
- Convaincre en interne et trouver des ambassadeurs pour diffuser et déployer auprès de nos clients.

Pour en savoir plus

Vous trouverez sur notre site (lien ci-dessous) le film de présentation, les brochures, les films de montages accélérés et descriptifs de nos opérations livrées.

<http://www.nexity.fr/immobilier/entreprises/innovation/ywood-business>