

# Écoquartier

# Victor-Hugo

## BAGNEUX



“ La parfaite entente entre la ville et son aménageur est une composante essentielle de la réussite d'un projet d'aménagement ”



**Thierry Behiels**  
CEO de Codic international



### Présentez-nous Codic International ?

Codic est une société de promotion immobilière créée en 1970. Nous sommes actifs dans l'immobilier tertiaire, commercial et multifonctionnel en France, en Belgique et au Luxembourg. Nous nous qualifions volontiers de pionniers avec une recherche constante d'anticipation des marchés. Nous cherchons à créer notre propre foncier là où nos concurrents sont plutôt dans la mise en œuvre de projets initiés par les pouvoirs publics.

### Pourquoi avez-vous fait ce choix de Bagneux pour y développer d'importants programmes d'immobilier tertiaire ?

Bagneux est une porte très importante du sud parisien, un axe structurant en première couronne francilienne, à la fiscalité attractive sur les bureaux et avec des valeurs locatives parmi les plus compétitives de la 1ère couronne parisienne. Nos opérations sont situées en bordure de la plus importante pénétrante du sud de Paris, la Départementale 920. Le prolongement de la ligne 4 du Métro avec une station à proximité, interconnectée avec la future ligne 15 du Grand Paris Express et le RER B, a été pour nous déterminant. Nous avons aussi rencontré des personnes à l'écoute. En 2010, la Ville a créé la ZAC Victor-Hugo en entrée de ville. Notre immeuble Résonance a été le premier à y être intégré.

### Quelles sont les caractéristiques de Résonance, inauguré à l'automne 2016, et où en êtes-vous de sa commercialisation ?

Il s'agit d'un immeuble de 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur huit étages offrant des plateaux de 3 000 m<sup>2</sup> et une qualité de services inégalée sur la 1<sup>re</sup> couronne sud. Nous répondons à la demande actuelle des entreprises : immeuble connecté, coûts et performances énergétiques maîtrisés, services pointus, modularité et flexibilité des plateaux. Résonance anticipe les nouveaux usages et offre la possibilité d'une densification très importante. La façade de l'immeuble, créée par l'agence SCAU, est le reflet d'une architecture ambitieuse et iconique et des exigences habituelles de Codic. Neopost a été très vite intéressé par les niveaux supérieurs. L'immeuble a été vendu à Schroders et la commercialisation se poursuit avec succès avec l'entrée récente d'un second locataire.

### Parlez-nous de vos nouveaux programmes tertiaires Network dans la ZAC Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux, pour lequel vous avez annoncé, à l'occasion du dernier SIMI, avoir signé avec un important utilisateur ?

Network I et Network II sont développés dans la même philosophie, à savoir le caractère plus établi de la ZAC et la volonté de toujours coller au plus près des exigences des utilisateurs : services "comme à la maison", conciergerie dématérialisée, offre de restauration différenciée, réversibilité des espaces, immeuble hyper connecté. Network I est déjà pré-loué à Mondadori France, séduit par le caractère performant à tout niveau de l'immeuble. L'architecture a été confiée à Brenac & Gonzalez. Les deux immeubles sont développés en partenariat avec Nexity.

### Sadev 94 a repris le traité de concession de la ZAC, devenant ainsi votre principal interlocuteur. Comment se passe la relation de travail ?

En reprenant le travail initié par la SEMABA, Sadev 94, est venue apporter sa grande expérience de l'aménagement aux ambitions très fortes de Bagneux, notamment environnementales, avec la recherche du label EcoQuartier et l'intégration d'un réseau de géothermie. L'exemplarité de cette volonté a été soulignée lors de la COP 21. L'intégration des responsables de projets de la SEMABA dans les effectifs de Sadev 94 a été un gage de continuité. La parfaite entente entre la ville et son aménageur est une composante essentielle de la réussite d'un projet d'aménagement. De ce point de vue-là, c'est une grande source de satisfaction. Je voudrais mettre en avant le professionnalisme des équipes de Sadev 94, source de relations de travail excellentes, d'écoute permanente, d'échanges fructueux et de compréhension mutuelle.