



Ensemble de bâtiments à usage mixte combinant plateaux technologiques, bureaux, ateliers et une offre de services, au coeur du Parc High Tech de Saint-Quentin-en-Yvelines à Elancourt.

Patriarche. Bart Walter



Patriarche.

Patriarche – Augmented Architecture

500+ collaborateurs | 10 agences dans le monde | 5 entités |

100 compétences | 33 nationalités

Patriarche est une agence d'architecture augmentée.

Son modèle unique, intégrant toutes les ressources nécessaires à la création, à la réalisation et à l'exploitation de projets innovants, repose sur une pratique renouvelée de l'architecture qui favorise l'émergence de solutions toujours plus conscientes, responsables et ancrées dans le temps long.

Chaque jour, l'agence porte l'ambition de contribuer positivement à la société et de (re)créer collectivement un futur désirable. Elle se concrétise par des convictions affirmées dans chacune de ses réalisations ; celles d'apporter une attention particulière et des réponses adaptées aux enjeux des Hommes et de la planète. Partout, pour toutes et pour tous, Patriarche agit pour être une entreprise à impact.

Replacer l'utilisateur, ses usages et son bien-être est au centre des réflexions de Patriarche. Grâce à la diversité de ses talents et à sa dimension internationale, l'agence déploie une plateforme amplifiée de compétences et de services pour imaginer, concevoir et animer des espaces qui favorisent l'engagement et cultivent l'enthousiasme.

Reflet de l'expertise et du modèle d'architecture augmentée de l'agence, Patriarche, en charge de la conception, s'associe à ses différentes entités pour réaliser ce projet.

Bart | Patriarche :
Maîtrise d'ouvrage

Autumn | Patriarche :
Contractant général

Myah | Patriarche :
Contractant général
d'aménagement intérieur

Walter | Patriarche :
Exploitant, fournisseur de services et animateur d'espaces

Bart
Patriarche.

Entité de maîtrise d'ouvrage, Bart | Patriarche s'affirme par des montages immobiliers renouvelés et innovants.

En développant des programmes où qualité d'usage et efficacité sont appréciées dans le temps long, **Bart | Patriarche** promeut un immobilier bas carbone adapté à tous types de projets.

Très impliquée au sein des territoires, **Bart | Patriarche** s'inscrit dans une démarche holistique et responsable qui lui permet de contribuer à la régénération urbaine et de développer des lieux de vie stimulants, esthétiques et durables.

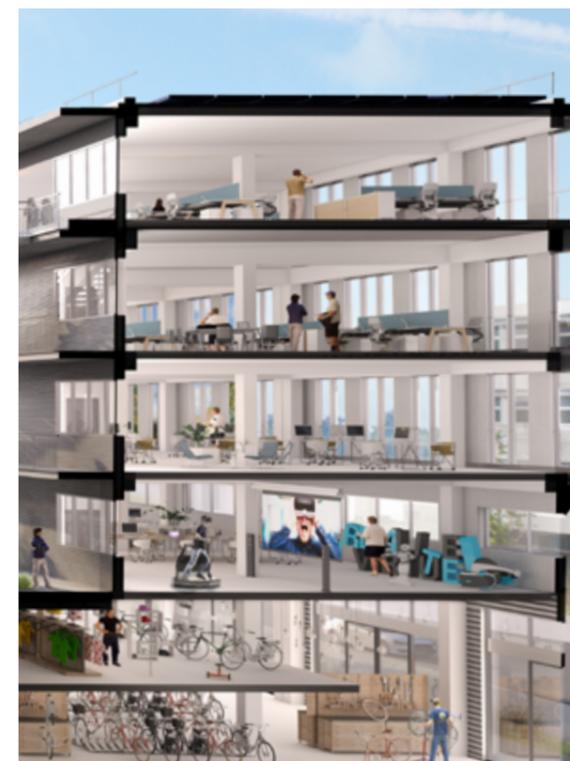
Toujours en veille sur les nouvelles façons de travailler, de vivre, de se divertir ou de se soigner, **Bart | Patriarche** s'assure que chaque projet d'architecture réponde aux enjeux de mixité programmatique et d'évolutivité dans le temps, d'émulation sociale et de rencontres.

Walter
Patriarche.

Walter est l'entité d'exploitation, d'animation et de gestion des lieux mixtes de Patriarche.

Depuis 2019, son objectif est de répondre aux besoins évolutifs et hybrides des nouveaux modes de travail. Aujourd'hui, **Walter | Patriarche** met son expertise au service de la création et de l'exploitation de lieux de vie et de travail qui favorisent l'interaction et qui incarnent le concept du « vivre ensemble » dans des domaines d'activités variés (sciences de la vie, ateliers, bureaux, hôtellerie, coliving, restauration, événementiel). De la conception, au développement, en passant par l'animation, elle place l'utilisateur au centre de ses démarches pour chacun de ses projets.

Animée par une vision optimiste de la transformation sociétale et par la volonté de fédérer une communauté porteuse de sens, **Walter | Patriarche** développe des espaces, des offres de location et des services adressés à des entreprises engagées dans le développement d'initiatives durables et globales.



Nest évoque un nid, un centre de ressources destiné à stimuler le renouvellement et le développement.

Une identité qui définit son essence et ses ambitions au sein d'un campus technologique de premier plan intégré dans la dynamique du plateau de Saclay.

A lui seul, il forme un lieu de vie où innovation, échanges et ressourcement se rencontrent.

Un véritable **pôle de vie** adapté aux besoins technologiques - plateaux, ateliers - des entreprises et du territoire.

Notre projet s'appelle Nest.



Contexte, localisation, implantation.

Nest s'inscrit dans un projet d'aménagement global de la **ZAC de la Clef de Saint-Pierre** qui se situe dans la commune d'**Élancourt** et qui a pour objectif d'incarner la dimension **High tech** du territoire au sein de **Paris-Saclay**.



Une localisation privilégiée et stratégique au cœur du Parc High Tech de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, **poumon économique de l'ouest parisien** et collectivité hôte des Jeux Olympiques de Paris 2024, est un jeune territoire qui connaît une réussite exemplaire. Rassemblant 12 communes, elle se veut **symbole des villes nouvelles** et développe son activité à travers **des filières d'excellence comme la santé, la défense, la sécurité ou l'aéronautique**. Elle s'étend sur un territoire de 7.000 hectares dont plus de 60% sont consacrés aux espaces verts et aux plans d'eau.

L'agglomération affirme son identité territoriale et économique et poursuit son développement : création de nouveaux équipements publics, construction de logements, réalisation d'infrastructures, aménagement urbain, développement économique...

Située à 20 km de Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines revendique un cadre d'exception propice à la réussite des acteurs économiques et au bien-être des habitants. **2^{ème} pôle économique de l'Ouest Parisien** et **1^{er} pôle commercial des Yvelines**, le territoire assoit également son attractivité sur une offre de services performants (transports, culture...) et sur sa capacité d'accueil des grands événements.-

Le projet Nest se situe au cœur du Parc High-Tech de Saint-Quentin-en-Yvelines, secteur de 300 hectares regroupant plus de 17 000 emplois de très haute qualification au sein de sièges ou des centres de R&D de grands comptes, tels que Thales, JCDecaux, Segula technologies ou encore Safran ...

Il s'implante plus précisément sur le territoire de la commune d'Élancourt, à l'interface du quartier de la Clef de Saint-Pierre, qui mêle de l'habitat, des équipements publics, et de la zone d'activité de Pissaloup, accueillant notamment des bâtiments tertiaires.

Cette parcelle fait partie du territoire de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, regroupant, outre le plateau de Saclay, des pôles d'activités majeures.

Nest prend place dans ce contexte de parc tertiaire mature qui appelle à la création d'une offre «techtiaire» dans le but de répondre aux besoins des entreprises technologiques avec une réponse immobilière spécifique avec notamment des plateaux technologiques et des ateliers, et un pôle de vie dédié aux salariés et ouvert sur la ville.

Cette approche hybride répond aux besoins variés des entreprises modernes en leur offrant un environnement flexible et intégré qui favorise l'innovation, la productivité et la collaboration.

Situé à proximité immédiate des entreprises, facilement accessible depuis le réseau routier et directement connecté à la gare de la Verrière et la gare de Trappes par le réseau de bus, Nest se met au service des utilisateurs et actifs du quartier.

Le programme de 7.389 m² est constitué de deux bâtiments développant des espaces d'activités productives, des plateaux technologiques, des bureaux et une offre de services.

Une offre de mobilité riche pour faciliter les déplacements



L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est desservie par des axes routiers majeurs

Depuis le secteur Clef-Saint-Pierre / Pissaloup, les grands axes se situent à :

- N12 à 2 minutes en voiture
- A12 à 6 minutes en voiture
- N10 à 8 minutes en voiture

Depuis le secteur Clef-Saint-Pierre / Pissaloup, les temps de trajets moyens sont de :

- 15 minutes vers Versailles
- 20 minutes vers Saclay
- 32 minutes pour Paris Porte de Saint-Cloud



Saint-Quentin-en-Yvelines est reliée à Paris, La Défense, Rambouillet, Dreux, Mantes-la-Jolie, Chartres, etc.

Une offre ferrée composée de 4 lignes et de trains semi-directs:

N et TER Centre Val de Loire (Montparnasse), U (La Défense), RER C (les Invalides).

N	Montparnasse <> Plaisir-Grignon	26-45 mins
	Montparnasse <> SQY-Montigny	20-37 mins
U	La Défense <> SQY-Montigny	32 mins
RER C	Invalides <> SQY-Montigny	45 mins
TER Centre-Val de Loire	Montparnasse <> SQY-Montigny	20 mins
UN	Trappes <> SQY-Montigny	4 mins
UN	La Verrière <> SQY-Montigny	8-10 mins
N	Coignièrès <> SQY-Montigny	13-14 mins



Un site couvert par 9 lignes de bus structurantes du réseau de Saint-Quentin-en-Yvelines et une mobilité urbaine en pleine expansion.

4 arrêts de bus situés dans un périmètre de 300 m et 9 lignes de bus structurantes desservant 33 communes et 8 gares sans changement

Temps de parcours minimum :

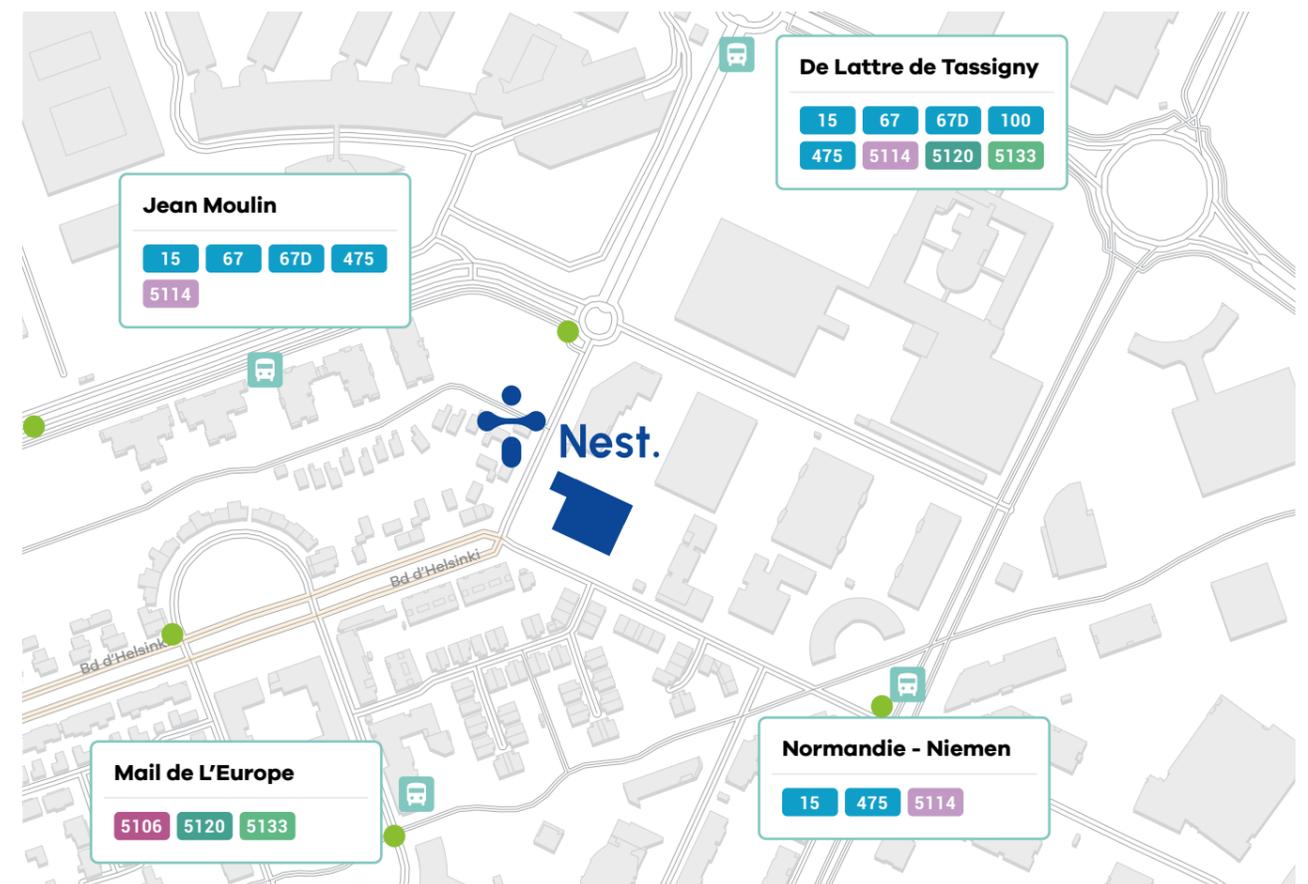
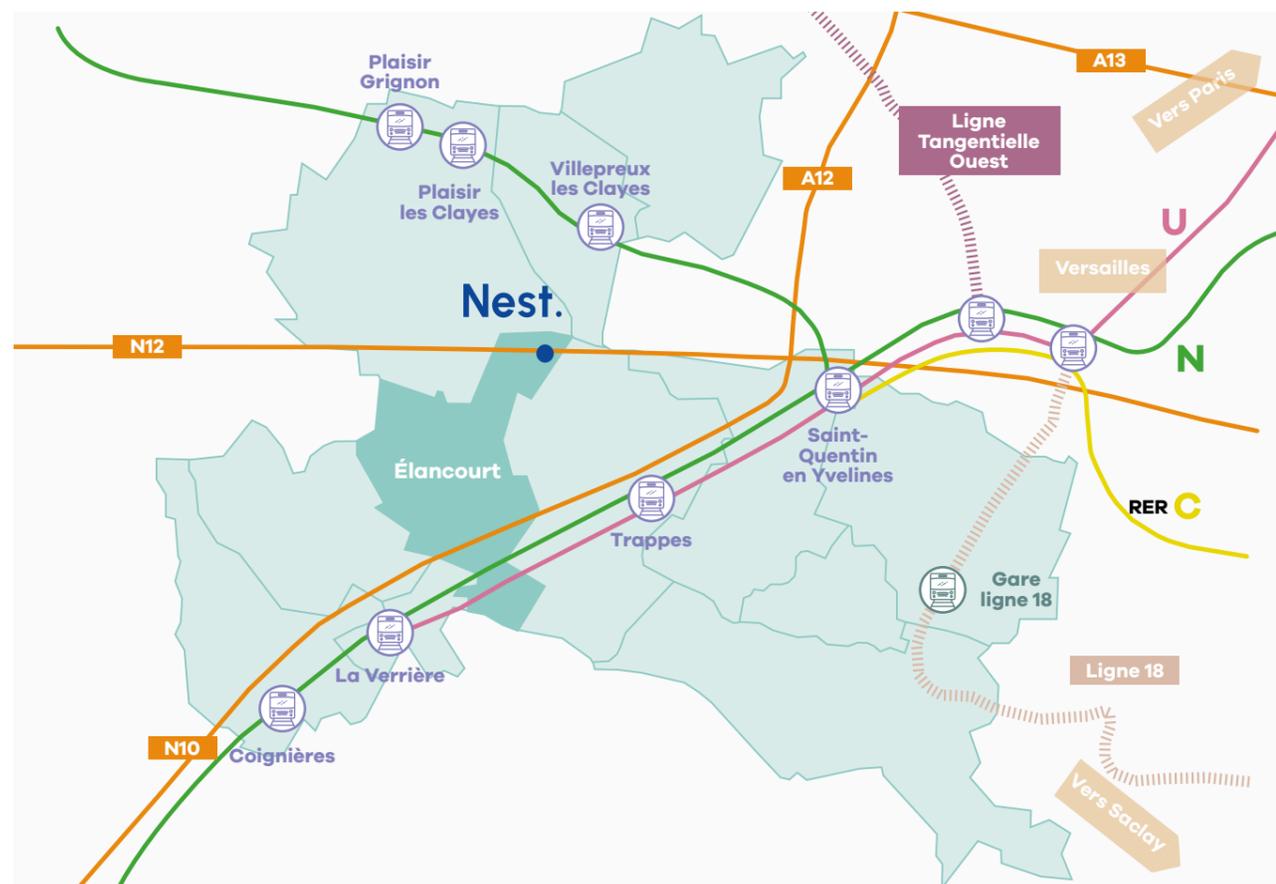
Gares de SQY-Montigny (8 min), Plaisir-Grignon (11min), La Verrière (18 min), Trappes (20 min)



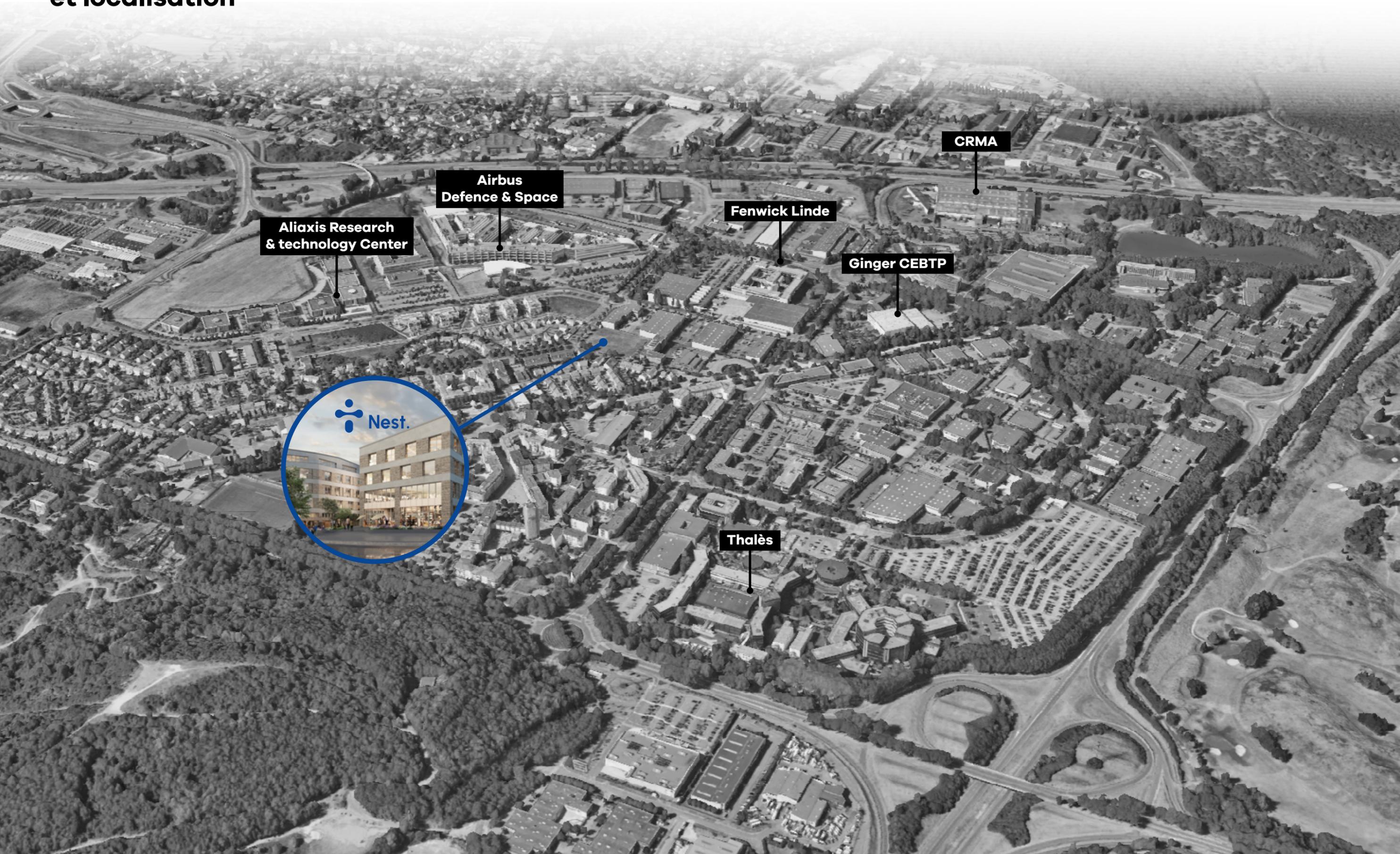
Une offre de mobilité douce complète le réseau de transports en commun avec des vélos en location (vélostation) et des trottinettes électriques en libre service.

La Vélostation de Saint-Quentin-en-Yvelines propose des vélos en location longue durée, de un jour à un an. Possibilité de récupérer son vélo en gare de Saint-Quentin-en-Yvelines-Montigny ou sur une des étapes de l'Agence mobile de Saint-Quentin-en-Yvelines

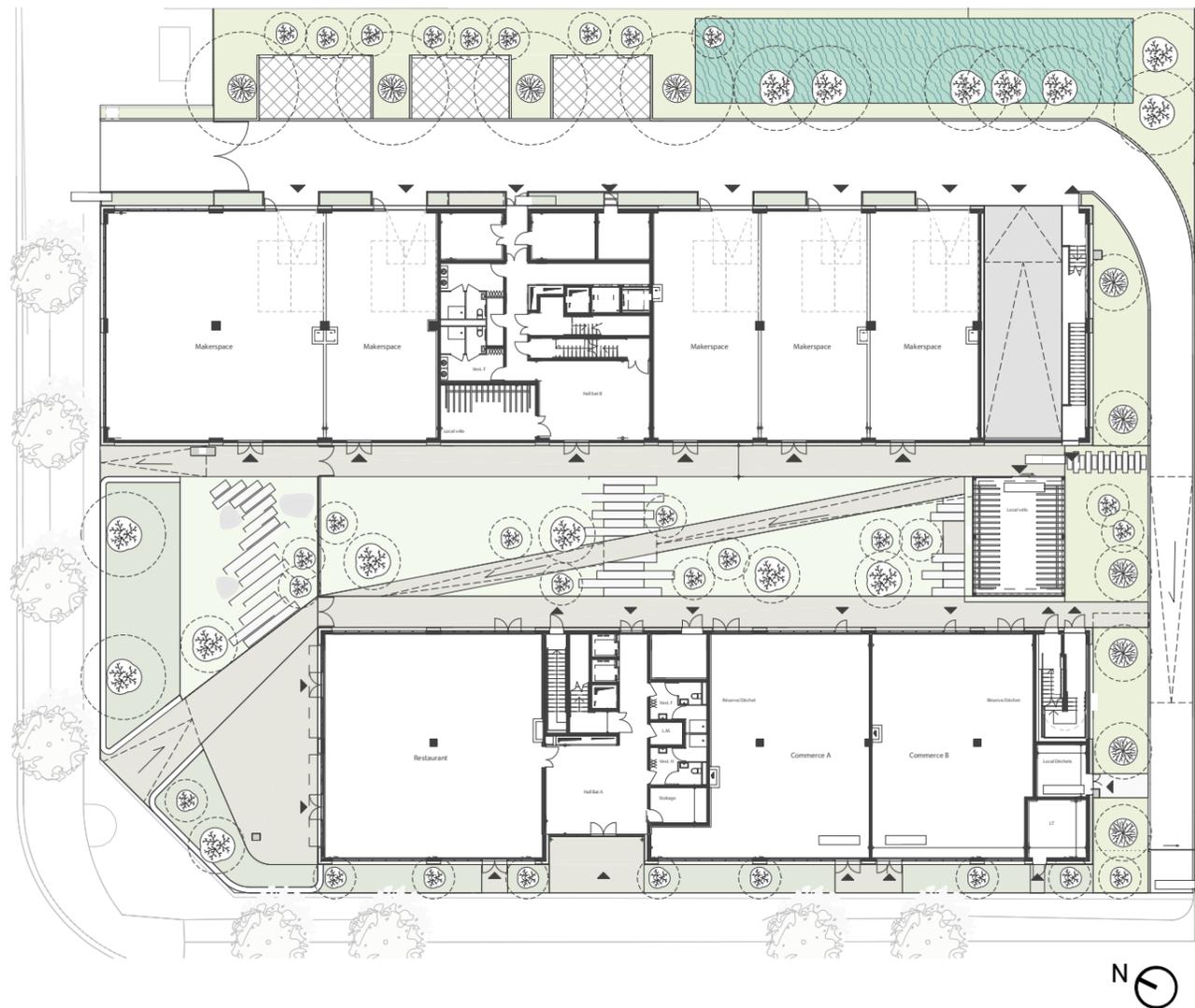
Une offre de 1500 trottinettes électriques en libre-service sur plus de 320 stations réparties sur tout le territoire.



Contexte et localisation



Intentions du projet architectural



Concept et composition

Imaginé pour incarner la dimension de haute technologie portée par le territoire, ce projet répond au besoin croissant d'offres immobilières mixtes, tout en favorisant le développement des interactions du quartier à travers une architecture programmatique innovante.

Composé de deux bâtiments surplombant un parking souterrain le projet accueille en rez de chaussée un restaurant et des locaux commerciaux côté sud et des ateliers flexibles nommé «Makerspace» côté nord. Les étages sont quant à eux dédiés à des espaces techtaires qui offrent à la fois des bureaux et des surfaces techniques adaptées aux besoins des entreprises innovantes de la Deep Tech. L'espace libre créé accueille quant à lui des espaces extérieurs végétalisés ouvert sur la ville.

Véritable composante active du projet, les « co-spaces » apportent un espace collaboratif singulier et complémentaire des modèles déjà présents sur la zone. Ils offrent un lieu flexible et ouvert idéal pour des événements sociaux et professionnels diversifiés.

Le « Makerspace » représente quant à lui la composante productive du projet : avec une série d'ateliers capables d'accueillir des activités de fabrication et de prototypage en lien avec la vocation high-tech de la zone, cet espace flexible représente le socle adaptatif du projet Nest.

La partie commerces et restauration vient quant à elle compléter une offre déjà existante à travers des espaces polyvalents dédiés simultanément aux habitants, visiteurs et usagers du NEST, dans le but de renforcer l'attractivité de la zone et de prolonger la vie du programme.

Une attention particulière est également portée aux espaces extérieurs : le paysage arboré qui se déploie autour des bâtiments permet de tisser une relation avec l'environnement urbain proche, créant une atmosphère paisible et inspirante.

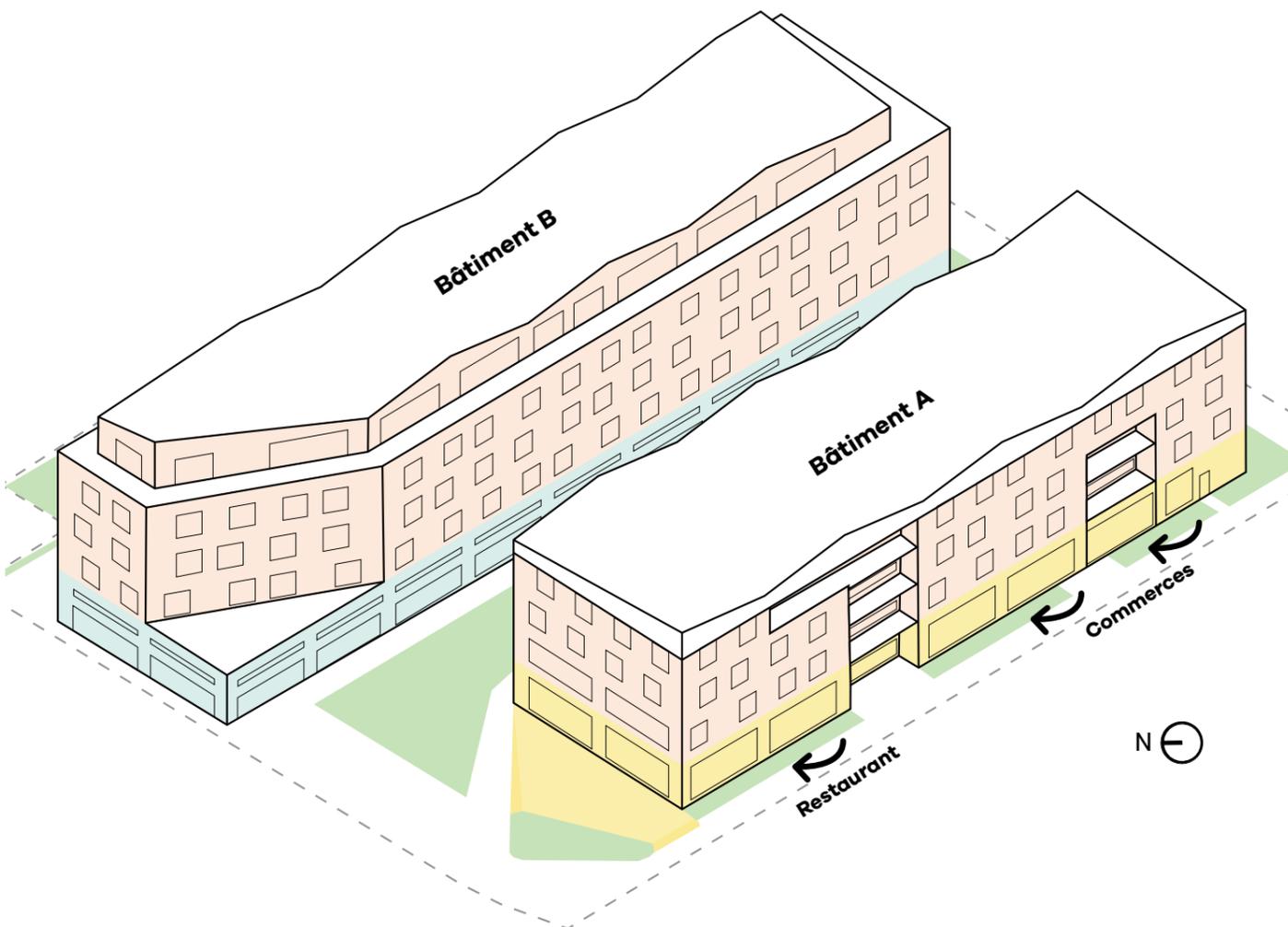


Programme et usages

 Espaces de bureaux et plateaux technologiques

 Ateliers / Makerspace

 Commerces et restaurant avec terrasse en RDC



Nest a vocation à devenir un pôle de vie au cœur de High Tech.

Projet mixte de services, de plateaux technologiques, de bureaux et de locaux d'activités, il favorisera les échanges et le travail collaboratif entre les différents utilisateurs du site.

Flexibilité, modularité, solutions locatives souples et offre de services complète, Nest répondra aux besoins non encore pourvus sur Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les deux bâtiments du projet sont constitués d'un « socle » de grande hauteur largement vitré qui comprend des halls traversants, des espaces commerciaux ainsi que des ateliers.

Chaque bâtiment s'organise autour d'un noyau central qui regroupe les circulations verticales, les sanitaires, les gaines techniques et les locaux supports.

Les plateaux sont répartis autour de ce noyau et sont libres de quasi toutes contraintes structurelles et de réseaux. Ils sont divisibles en trois parties pour le bâtiment A et en quatre parties pour le bâtiment B. Flexibles et modulables, ils pourront facilement s'adapter aux besoins des start-ups et des PME du territoire.

Le bâtiment A proposera une terrasse en RDC, attenante au restaurant, ainsi que des terrasses, à chaque niveau de bureaux, qui viendront rythmer les façades.

Au dernier niveau d'attique du bâtiment B, un généreux espace extérieur périmétrique offre aux usagers une vue panoramique à 360° avec un point de vue privilégié sur la Colline d'Élancourt.

Ces deux bâtiments sont dotés d'une toiture à multiples pans à 10% maximum qui se déploie par pliage tel un origami. Cette géométrie permet l'implantation de panneaux photovoltaïques en toitures parfaitement orientés au nord-ouest et au sud-est.

Le projet prévoit également un parc de stationnement comprenant 142 places réparties comme suit :

- 123 places aménagées en infrastructure, dont 20 places sont réservées aux véhicules électriques, avec des mesures préventives déjà mises en œuvre pour faciliter l'installation future de bornes de recharge IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicules Électriques).
- 18 places destinées aux deux-roues motorisés.
- 9 places de stationnement implantées en extérieur perpendiculairement à la voie logistique.
- 2 stationnements prévus à l'intérieur de chacun des cinq ateliers.

Gestion, exploitation, animation

Dans le cadre du projet Nest, l'entité Walter | Patriarche propose une offre immobilière « techtariaire », spécialement conçue pour le secteur technologique.

Avec des espaces et des équipements adaptés aux besoins de l'industrie high tech ainsi que des services associés, son objectif est de soutenir le développement du territoire en offrant des solutions immobilières alignées avec les défis des entreprises hébergées.



Pour cela, Walter | Patriarche s'appuie sur 3 principes fondamentaux qui visent à améliorer la productivité des entreprises et garantir une expérience utilisateur optimale :

Espaces de travail flexibles

Walter Work propose des solutions de location d'espaces propices à l'interaction, modulables et de typologies variées. Conçus et animés pour offrir un environnement stimulant et accompagner les entreprises dans leurs parcours résidentiel, ils offrent un vaste panel de solutions aux utilisateurs :

- Plateaux technologiques, imaginés et construits avec une grande divisibilité, qui peuvent grandir et se reconfigurer en fonction de la croissance de ses utilisateurs, de la start-up au grand compte. Ils peuvent se partager, se mutualiser, s'étirer ou se reconfigurer sans compromettre la qualité technique, d'installation des équipements et de confort d'usage.
- Bureaux aménagés, pré-équipés et bureaux personnalisables pour héberger les entreprises, favoriser la collaboration et faciliter le développement de chaque structure,
- Ateliers productifs de différentes tailles,
- Salles de réunions.

Lieux d'échanges et de convivialité

Walter Live propose des espaces de convivialité, pensés pour accueillir et rassembler les individus autour d'un programme d'animation dédié.

Optimisation de l'exploitation et de la gestion

Walter Optimise se concentre sur l'optimisation des performances techniques, énergétiques et financières de Nest. Son objectif est de garantir la durabilité et l'efficacité des installations techniques du bâtiment auprès des entreprises tout en assurant un niveau de prestation élevé à ses utilisateurs :

- Aménagement des espaces,
- Gestion locative,
- Optimisation de l'empreinte immobilière et énergétique,
- Exploitation et entretien du bâtiment.

Performance environnementale

Nest se distingue par une architecture éco-consciente, avec l'utilisation de matériaux durables et la prise en compte de recommandations d'une étude écologique aux enjeux de la biodiversité.

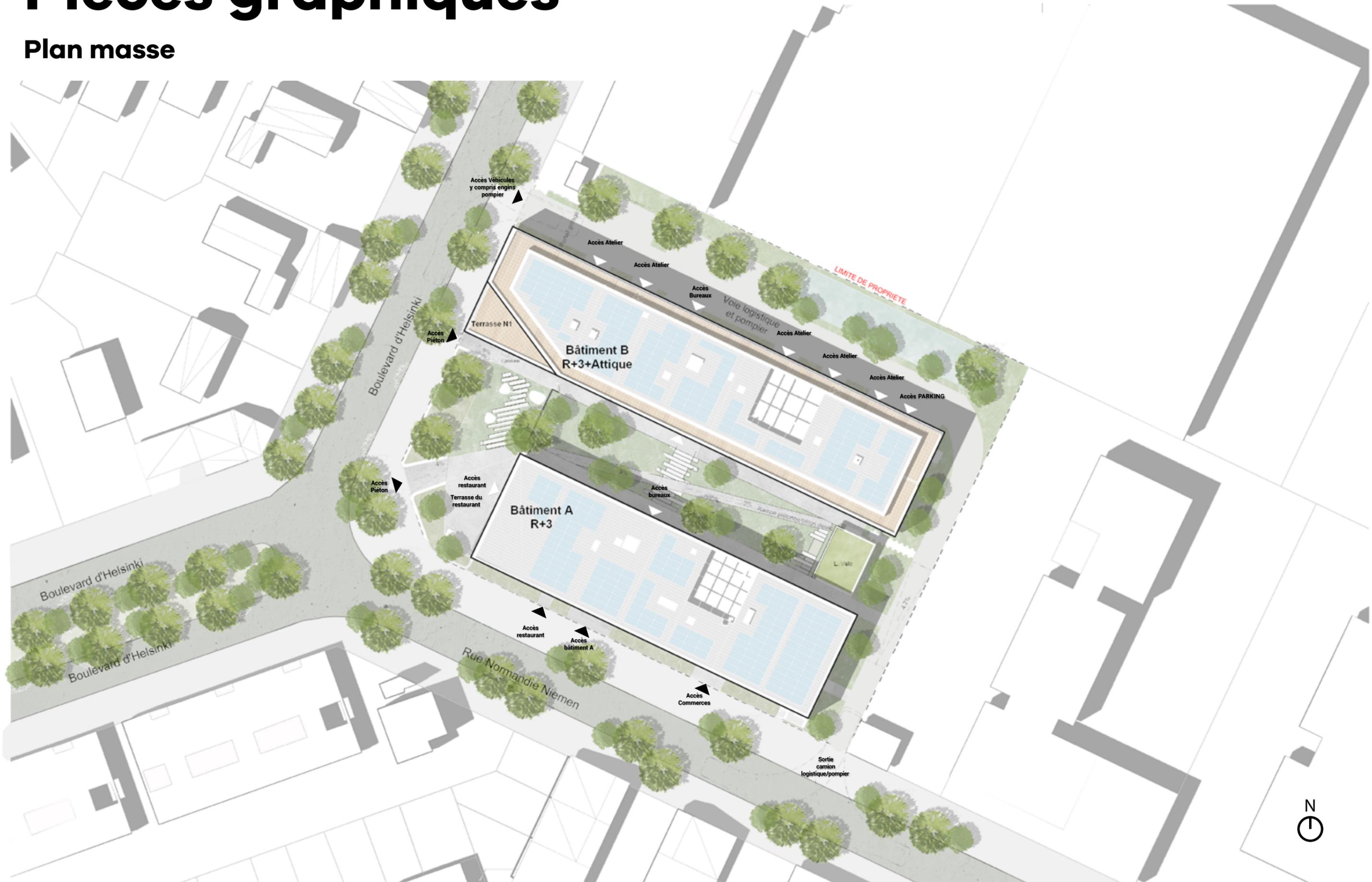
Le choix des modes de conception et des matériaux ont été retenus pour leur respect de l'environnement et le confort des usagers :

- **Les façades associeront briques moulées à la main et béton bas carbone.** Elles présenteront également de larges ouvertures pour permettre un apport important de lumière naturelle.
- **Une structure mixte bois béton au niveau de l'attique d'un bâtiment** assurant une grande stabilité de l'ensemble avec un impact carbone réduit.
- **Une enveloppe du bâtiment très performante** avec une isolation renforcée assurant le confort des usagers.
- **Une conception bioclimatique** permettant une **conformité à la RE2020** et de viser le niveau Excellent de la **certification BREEAM**.
- **Des panneaux photovoltaïques installés en toitures terrasses** permettront une autoconsommation afin de réduire les charges des futurs usagers.
- **Une ventilation par des CTA double flux à récupération d'énergie**, avec la production de chaleur et refroidissement selon les saisons.
- **Un système de récupération des eaux pluviales pour les sanitaires** équivalent à 30% des besoins en eau et infiltration insitu de 5 % des eaux pluviales.



Pièces graphiques

Plan masse



Plans de niveau

Ce projet totalise 7 389 m² de surface de plancher et regroupe deux bâtiments.

Légende

- Ateliers
- Plateaux technologiques / Bureaux
- Restaurant
- Espaces communs
- Commerces

Niveaux	Surfaces
RDC	
5 ateliers	de 118 m ² à 242 m ²
2 commerces	de 191 m ² à 198 m ²
1 restaurant	248 m ²

Niveaux	Bâtiment B	Bâtiment A	Surfaces totales
R+1	824 m²	680 m²	1 505 m²
Plateaux tech. / bureaux	de 188 à 229 m ²	de 107 m ² à 293 m ²	
R+2	877 m²	679 m²	1 556 m²
Plateaux tech. / bureaux	de 192 m ² à 255 m ²	de 107 m ² à 293 m ²	
R+3	876 m²	534 m²	1 410 m²
Plateaux tech. / bureaux	de 192 m ² à 255 m ²	de 242 m ² à 292 m ²	
R+4	480 m²	-	480 m²
Plateaux tech. / bureaux	de 231 m ² à 249 m ²	-	

Total surfaces privatives plateaux technologiques & bureaux (R+1 au R+4) 4 950 m²

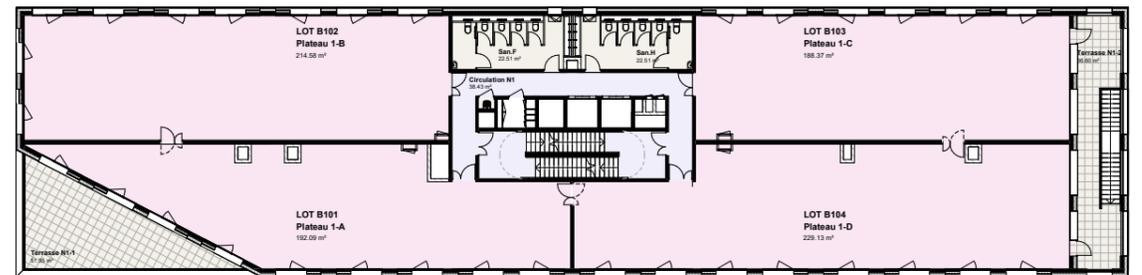


Bâtiment B

RDC



Bâtiment A



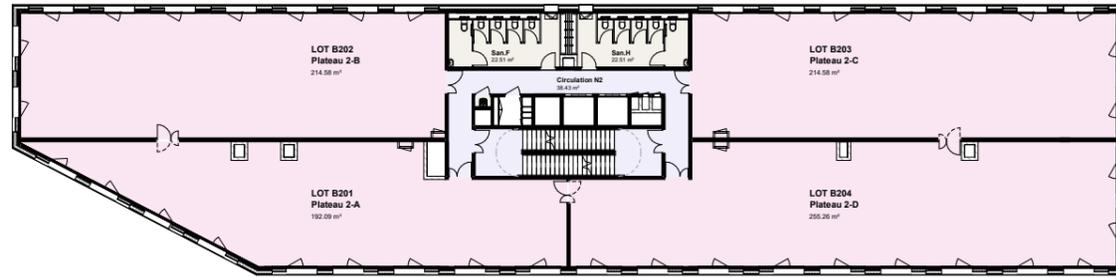
Bâtiment B

R+1



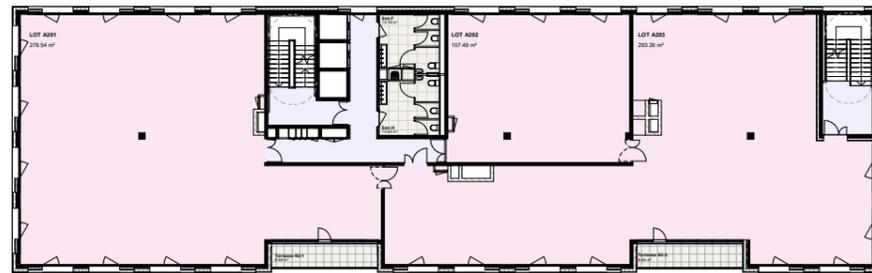
Bâtiment A

Plans de niveau

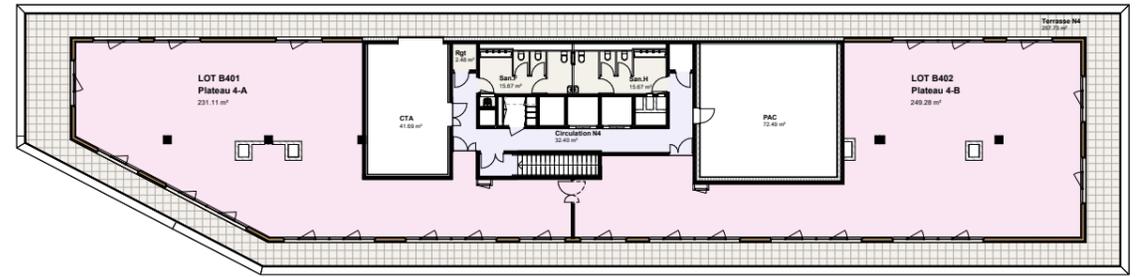


Bâtiment B

R+2

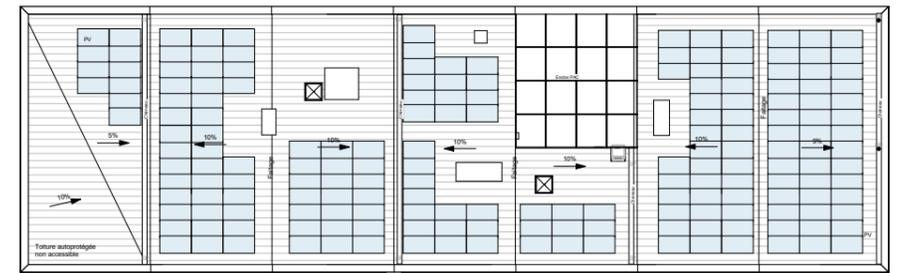


Bâtiment A

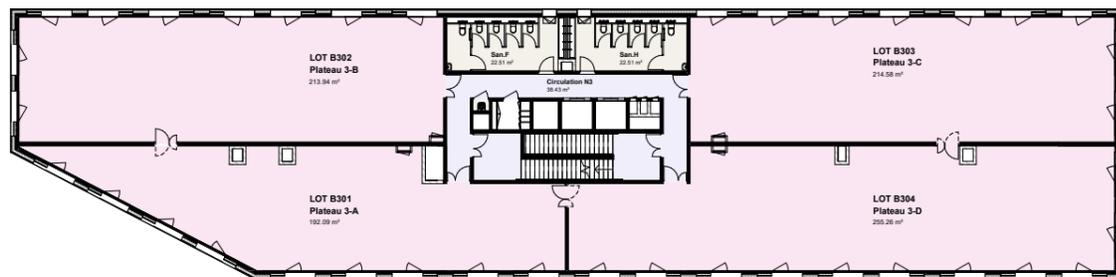


Bâtiment B

Attique / R+4



Bâtiment A



Bâtiment B

R+3



Bâtiment A

**Livraison
T3 2027**





Patriarche. Bart Walter

Contact :

bart@patriarche.fr

+33 (0)4 79 25 37 30