



## L'INNOVATION PAR L'USAGE AU CŒUR DE LA COLLABORATION ENTRE EIFFAGE ET LES START-UP ZENPARK ET URBAGRI A SMARTSEILLE

Au Nord de Marseille, sur l'écoquartier [Smartseille](#) Eiffage orchestre une démarche avant-gardiste et innovante aux côtés de grands partenaires et de start-up. Ce projet d'aménagement et de promotion immobilière constitue un véritable laboratoire à ciel ouvert pour imaginer l'immeuble du futur. Deux start-up de la plateforme Ville Durable, [Zenpark](#) et [Urbagri](#), participent à cette réflexion depuis le lancement du projet.

Entretien avec Virginie Dulucq, Fondatrice d'Urbagri, Frédéric Sebban et Loïc Burtin, respectivement Directeur Business Development et Responsable de projets Smart City chez Zenpark et Hervé Gatineau, Directeur Immobilier Grands Projets chez [Eiffage Immobilier Méditerranée](#)...



**Virginie Dulucq**

Fondatrice d'Urbagri



**Frédéric Sebban**

Directeur Business Development de Zenpark



**Loïc Burtin**

Responsable de projets Smart City de Zenpark



**Hervé Gatineau**

Directeur Immobilier Grands Projets chez Eiffage Immobilier Méditerranée





## L'innovation par l'usage au cœur de la collaboration entre Eiffage et les start-up Zenpark et Urbagri à Smartseille

### En quoi consiste le projet Smartseille et comment les start-up Urbagri et Zenpark s'y sont-elles associées ?

**H.Gatineau** : Smartseille est un projet d'aménagement et de promotion immobilière né de Phosphore, le laboratoire de prospective d'Eiffage en matière de ville durable. Les équipes de Phosphore se projettent sur la ville et la construction de demain. Leurs réflexions, les phosphorescences, alimentent Smartseille. Nous les intégrons et déployons le projet avec un écosystème partenarial comprenant la ville de Marseille, Euroméditerranée, l'Etat, des grands groupes parmi lesquels Orange et EDF, le grand public et des start-up. Nous puisons auprès de ces dernières des idées nouvelles et leur permettons de tester leurs innovations sur un démonstrateur.

**F.Sebban & L.Burtin** : Zenpark a été associé à la démarche par les opérateurs télécoms. Ils ont identifié notre solution automatisée de partage de parkings en phase de consultation. Très vite les équipes d'Eiffage ont souhaité travailler avec nous.

**V.Dulucq** : Urbagri a également répondu à une consultation sur l'agriculture urbaine. Notre proposition a été retenue et étudiée par la Direction du Développement Durable dans la lignée de Phosphore, avant d'être intégrée à Smartseille.





## L'innovation par l'usage au cœur de la collaboration entre Eiffage et les start-up Zenpark et Urbagri à Smartseille

### A quels enjeux clés de l'écoquartier permettent de répondre les solutions de Zenpark et d'Urbagri ?

**F.Sebban & L.Burtin** : nous répondons à un double enjeu économique et géographique. L'écoquartier Smartseille qui porte une image écologique forte, a été conçu sans places de stationnement en voirie. La construction de parkings en sous-sols aussi proche de la mer est très coûteuse et le nombre de places de stationnement envisagé était dès le départ moins important que celui prévu par un PLU classique. Smartseille devait pourtant être un quartier ouvert au reste de la ville. Nous répondons à cette problématique, avec une approche centrée sur l'usage : en concevant les besoins de stationnement résidentiels et de bureaux comme complémentaires et non additionnels, nous réduisons la capacité de parking nécessaire. Notre portail en ligne ouvre aussi l'accès à des véhicules extérieurs et permet de foisonner sur ce parking mutualisé.

**V.Dulucq** : sur Smartseille les commerces de proximité sont relativement peu nombreux. Nous avons travaillé sur le concept de l'alimentation en ville et du circuit court pour favoriser la production et la consommation locale, voire sur le lieu. Nos réflexions visaient également à intégrer des essences locales et comestibles comme des figuiers, grenadiers, romarins. Nous avons imaginé déployer l'agriculture urbaine au sol comme en toiture tout en nous adaptant aux problématiques de dénivelé et de pollution des sols.

**H.Gatineau** : l'innovation portée par Eiffage et ses partenaires doit répondre aux enjeux de l'écoquartier et identifier des solutions adaptées aux contraintes budgétaires et territoriales. Nous concevons ainsi des dispositifs Low cost easy tech, aux coûts d'investissement et d'exploitation limités et simples d'usage. La localisation côtière de Marseille nous amène aussi à imaginer des solutions qui ne sont pas nécessairement importées d'Europe du Nord. Nous avons par exemple intégré le label « Bâtiment Durable Méditerranéen » pensé en fonction des spécificités de la région.





# L'innovation par l'usage au cœur de la collaboration entre Eiffage et les start-up Zenpark et Urbagri à Smartseille

## Comment se concrétisent aujourd'hui ces collaborations ?

**V.Dulucq** : nous avons préconisé des jardins en toiture adaptés aux besoins des occupants des bâtiments, qui bénéficieront de fruits, légumes et miel. Il y a aussi un enjeu de lien social et intergénérationnel à créer autour des jardins. Sur le potager partagé en toiture de la résidence intergénérationnelle, un animateur proposera des ateliers de jardinage. La mini-ferme et les plantations comestibles au sol seront installées sur des lieux publics et dédiées à la cueillette en libre-service... Notre objectif était de développer une dynamique autour de l'agriculture urbaine sur l'ensemble de l'îlot et de créer des emplois autour de l'entretien et de l'animation des espaces du quartier. Les jardins devraient voir le jour en 2018.

**H.Gatineau** : près de 20% du projet est déjà livré, les premiers logements sont attendus pour mi-2017. Avec Zenpark nous travaillons actuellement sur les interfaces techniques et de gestion avec l'ensemble des systèmes NTIC.

**F.Sebban & L.Burtin** : la signature d'un contrat d'exploitation est déjà un premier jalon pour Zenpark. Nous prenons un pari technologique avec Eiffage et investissons sur une nouvelle activité. Nous devenons sur Smartseille un opérateur global du parking et introduisons de nouvelles fonctionnalités : au-delà du contrôle d'accès nous exploitons les heures de plus faible fréquentation pour proposer ces capacités de stationnement au public ou aux riverains sous forme d'abonnement. Le parking ouvrira au public en juin 2017.





## L'innovation par l'usage au cœur de la collaboration entre Eiffage et les start-up Zenpark et Urbagri à Smartseille

### Quelles sont les particularités de la collaboration start-up/grand groupe sur un projet de type démonstrateur sur du long terme ?

**H.Gatineau** : Eiffage s'est lancé dans une démarche très enrichissante de co-construction avec des jeunes pousses. Elles nous challengent, nous proposent des solutions clés en main et parfois confrontent leur conception avec la nôtre. En parallèle nous devons coordonner un ensemble d'acteurs et être garants des délais de livraison. Impliquer des start-up aussi tôt est une prise de risque, la question de la pérennité de l'existence de la société se pose. Nous réfléchissons sur des durées très longues et nous sommes aussi conscients des contraintes des start-up à court terme : nous devons raccourcir nos délais de règlement, organiser nos rendez-vous et réunions de coordination pour gagner en efficacité et limiter leurs coûts de déplacements. Sur Smartseille nous expérimentons de nouvelles pratiques. Des collaborateurs Eiffage sont d'ailleurs chargés de rediffuser les bonnes pratiques observées ici au sein du groupe.

**F.Sebban & L.Burtin** : ce projet est un pari que nous assumons pour au moins deux raisons : nous sommes convaincus que ce modèle de parking Smart City est celui de demain et nous avons trouvé via Eiffage un vrai chef d'orchestre de l'innovation. Ici, le parking de 600 places va permettre de baisser les charges de la copropriété, alors qu'un modèle traditionnel permet uniquement de stationner. La valeur est réellement issue des nouvelles fonctionnalités sur lesquelles nous investissons. Pour nous, ce parking partagé de Smartseille pourra être celui de n'importe quelle résidence demain, il deviendra le parking intelligent, ouvert, offrira des services, un certain niveau de sécurité et libèrera le paysage urbain du stationnement en surface. C'est une vision utopique de Zenpark à laquelle Eiffage a cru, le groupe s'applique à la concrétiser. Eiffage est un partenaire qui travaille avec pragmatisme avec les start-up : les équipes ont su écouter nos convictions et investir sur des compétences pour que l'innovation prenne vie, elles mettent en musique l'innovation.

**V.Dulucq** : l'approche est particulière lorsqu'elle concerne tout un quartier et demande d'appréhender globalement le projet. L'essence de notre travail est de s'associer aux acteurs locaux. Urbagri a travaillé avec l'urbaniste, l'architecte et le paysagiste. Nous assurons un suivi régulier pour comprendre les difficultés de mise en œuvre de nos préconisations.





## L'innovation par l'usage au cœur de la collaboration entre Eiffage et les start-up Zenpark et Urbagri à Smartseille

### Avez-vous des premiers enseignements à partager ?

**F.Sebban & L.Burtin** : compte tenu de la multiplicité d'acteurs et du côté novateur de ce type de projet nous recommandons d'inclure très en amont une cellule dédiée à la coordination des chantiers informatiques. Au-delà de ces enjeux techniques l'innovation se trouve aussi au sein des métiers d'Eiffage. Elle requiert une remise en cause des façons de faire. La capacité d'Eiffage à lever des freins à l'innovation et à l'usage a été un élément déterminant sur cette collaboration.

**H.Gatineau** : c'est avant tout la relation humaine qui est moteur. Cela demande une certaine attention de notre part et une meilleure organisation. Il est aussi important de cadencer et de cadrer les livraisons et d'accompagner les start-up dans la pédagogie de leur sujet auprès des autres acteurs du projet. Enfin, une réglementation allégée nous aiderait à déployer ce type de projet. Notre ambition d'installer des serres hydroponiques en toiture avec Urbagri s'est heurtée à des règles d'urbanisme contraignantes.

**V.Dulucq** : ce type d'installation de serre en toiture doit être intégré encore plus en amont, dès la conception du bâtiment. Urbagri a travaillé principalement avec l'équipe du développement durable mais le lien a été fait avec les équipes d'Eiffage Immobilier Méditerrané sur le terrain. La coordination du groupe a permis une relation fluide et Urbagri a été très écoutée.





# L'innovation par l'usage au cœur de la collaboration entre Eiffage et les start-up Zenpark et Urbagri à Smartseille

## Quelles sont vos perspectives pour la suite ?

**H.Gatineau** : d'autres projets et régions du groupe vont bénéficier de Smartseille et chercheront à transposer les succès du démonstrateur.

**F.Sebban & L.Burtin** : ce projet est un réel accélérateur partenarial avec d'autres entités d'Eiffage, à la fois sur des projets de conception et de mise en application de notre offre existante. Ce pilote nous apprend aussi énormément, nous avons encore à apprendre de sa mise en œuvre.

**V.Dulucq** : cette collaboration est une très belle référence pour Urbagri, elle a ouvert les portes à d'autres projets. Euroméditerranée a aussi été très intéressé. C'est avec plaisir qu'Urbagri travaillera de nouveau avec Eiffage sur des projets de grande ampleur.

