



Sommaire

Edito

2 ans d'enthousiasme,
de créativité et
de conviction..... 1

En ce moment

Zone commerciale de La
Sablière..... 2

Le pôle de restauration de
Brest – Kergaradec..... 2

Ils parlent de nous

Rencontre avec Michel
PÉTUAUD-LÉTANG..... 3

Le pas de côté

Carlo ROCCELLA conçoit
des vitraux de 3m de
haut pour le Retail Park
d'Auvergne..... 4

Edito

2 ans d'enthousiasme, de créativité et de conviction

Il y a 2 ans, nous nous réunissions à Brive-la-Gaillarde, tous animés par la même volonté : entreprendre sur la base de valeurs humaines fortes que nous partageons.



Entreprendre différemment sur le marché de la promotion immobilière commerciale : mettre les commerçants au cœur de nos projets, agir au plus près des territoires. Travailler et s'entourer de femmes et d'hommes qui mettent en commun leurs parcours, leurs compétences, leurs personnalités au service du collectif (Leïla, François, Jean-Michel, Serge, Christophe, Jean-Marc).

Collaborer avec des prestataires de talent et de confiance (notaires, juristes, architectes, cabinets d'études, assureurs et partenaires bancaires). Tisser des liens fidèles avec les enseignes qui nous ont déjà fait confiance. Nous fêtons aujourd'hui notre 2^{ème} anniversaire. Nous sommes fiers de cette première étape du développement d'Obazyne et très confiants pour la

suite malgré la conjoncture notamment économique liée à la crise de la Covid. Et c'est dans ce contexte que **nous procédons actuellement à l'augmentation du capital d'Obazyne.**

Grâce à notre stabilité actionnariale et financière, nous poursuivons notre croissance avec enthousiasme, créativité et conviction : élargissement de notre périmètre historique d'intervention (Ouest et Sud-Ouest) à d'autres régions ; mise en place de partenariats, diversification vers d'autres domaines de l'immobilier d'entreprise, ... **en demeurant quoi qu'il arrive fidèles à nos valeurs de respect de la parole donnée, d'équilibre, d'innovation et de proximité.**

Ces valeurs humaines qui nous ont réunis à Brive il y a 2 ans.

Bien sincèrement,

Les Associés d'Obazyne.

*Nous sommes fiers de
cette première étape*

SIÈGE SOCIAL Bureau Sud
13 allée de Lasplanes
31770 Colomiers

Bureau Rhône-Alpes

Bureau Nord Ouest

contact@obazyne.com
www.obazyne.com

Zone commerciale de La Sablière

Enjeux locaux, gestion du projet, impact environnemental, Obazyne vous dit tout sur la Sablière

Christophe MICHÉ, chargé de développement et montage d'opérations pour Obazyne nous explique en quoi consiste son rôle.

« Le responsable de projet gère une multitude de missions qui vont de la prospection foncière à la conception et à la programmation des projets. Il s'occupe également de la commercialisation, du montage administratif et juridique des opérations et assure le suivi de chantier avec pour objectif la satisfaction du client dans le respect des délais et du budget de l'opération. »

La Sablière, un projet colossal dans des délais records

La Sablière c'est un projet de centre commercial avec un hyper marché d'environ 10 000 m². On a 35 000 m² de construction au global qui vont représenter 13



C'est un enjeu d'aménagement du territoire soutenu par les élus locaux depuis plus de 18 ans

moyennes surfaces, une galerie marchande de 20 boutiques, un pôle automobile et de la restauration. C'est un enjeu d'aménagement du territoire soutenu par les élus locaux depuis plus de 18 ans. L'objectif est de capter des clients qui étaient jusqu'alors orientés vers les pôles commerciaux des régions voisines.

C'est un chantier important de par sa surface : 20 hectares de terrains, 600 m de long, 36 000 m² de constructions ! Tout ça réalisé dans un délai record : 18 mois de chantier, du terrassement à la livraison.

Sur ce chantier nous avons environ 35 clients différents. L'objectif est d'avoir une ouverture globale mais certaines enseignes ont une saisonnalité particulière à laquelle il faut s'adapter. Cela a été le cas par exemple pour le restaurant McDonald's que nous avons pu ouvrir 8 mois avant tous les autres dans des conditions sécuritaires optimales.

Un chantier à la démarche environnementale ambitieuse

L'environnement a été une préoccupation d'Obazyne sur l'ensemble de ce chantier : insertion du projet dans son environnement et dans le paysage, équilibrage des terres au niveau des terrassements pour limiter l'apport ou l'évacuation, économie d'énergie... Une démarche qui va se concrétiser par une labellisation BREEAM, standard de référence en termes de construction durable.

Le pôle de restauration de Brest - Kergaradec

Les plus du projet

- › des emplacements privilégiés au sein de cette zone commerciale composée de grandes enseignes (Maison du Monde, Action, Décathlon, Cultura...)
- › de bonnes visibilité
- › très fort passage

Surface de vente

- › environ 6 100 m² de SDP

Parkings

- › environ 250 places dont 8 PMR

Enseignes présentes

- › Maison du Monde, Action, Décathlon, Cultura



Au cœur de la plus importante zone d'emplois du Finistère, OBAZYNE propose une opération de requalification urbaine et de revalorisation afin de créer une offre diversifiée et complémentaire dans un cadre très qualitatif.

Programmation sur mesure, mise en forme architecturale, pertinence de la commercialisation, partenariat local... tout a été mis en œuvre pour que ce site valorisé devienne un pôle unique et une référence locale.

Rencontre avec Michel PÉTUAUD-LÉTANG

La définition du « monde d'après » occupe beaucoup d'esprits depuis quelques mois. Quelle place pour l'urbanisme et l'architecture dans cette perspective ?

Le « monde d'après » est encore inconnu. L'urbanisme et l'architecture sont des mondes lents. Pensés en amont, ils tracent des perspectives dont la résolution n'arrive à son terme que 10 ou 20 ans plus tard. Le « monde d'après », en urbanisme et à court terme, est celui que nous vivons déjà. Il est tracé pour de nombreuses années encore. Sa mutation est lente.

Cependant l'évolution de la société, le réchauffement climatique et la modification considérable des modes de production autant industriels qu'agricoles ou tertiaires vont contraindre les autorités, qui font la ville et défont les territoires, à corriger les dispositions actuelles des PLUI, plan local d'urbanisme intercommunal, ou des PADD, projet d'aménagement et de développement durable. Mais pour quel « monde d'après » ?

Cette question est grave.

Le « monde d'après » est difficile à imaginer.

Pour proposer des plans d'urbanisme, il faudrait avoir quelques certitudes sur nos futurs modes de vie et surtout connaître les dispositions les meilleures pour maîtriser la transition écologique. Il ne peut y être répondu que par une réflexion large, collaborative et participative. Car pour envisager le « monde d'après », il faut que tous, nous soyons prêts à modifier nos modes de déplacement, nos modes de consommation, nos modes de travail et d'échanges avec les autres.

L'idéal souhaité par les utopistes s'appuyant sur les constats de l'état actuel, profondément perturbé par les nuisances et pollutions en tous genres, c'est :

- arrêter l'extension des villes,
- développer les valeurs du territoire,
- végétaliser les espaces urbanisés,
- décarboner tous les moyens de transport,
- améliorer les connexions entre villes et villages,
- redynamiser l'armature urbaine,
- réduire le temps de travail,
- favoriser les échanges culturels et sportifs,
- privilégier la santé de tous en apprenant à se soigner soi-même pour vivre heureux et sans contrainte, dans un espace sain.»

Quel chemin pour y parvenir ? Faut-il interdire toute imperméabilisation nouvelle, ne se fournir qu'en produits locaux et ne travailler que pour une économie circulaire ? Sous quelle forme urbaine ?

C'est un sujet passionnant. Il concerne tout le monde et tout le monde doit apporter, chacun à son niveau, la pierre qui complétera le projet. L'urbanisme, qui n'est que la traduction de ces volontés partagées, a une place essentielle. Il ne faut pas en laisser la direction à des spécialistes étrangers aux territoires à aménager.

L'architecture est le décor de nos vies. Elle doit mettre en valeur les orientations du plan d'urbanisme. Elle doit en être la continuité dans une écriture sobre et respectueuse de l'histoire et surtout des familles.

Le « monde d'après », en urbanisme et à court terme, est celui que nous vivons déjà.

D'après vous, comment cette nouvelle approche affectera-t-elle le commerce, notamment en périphérie ?

Les commerces sont le pivot principal de ces évolutions. La ville, qui est une évolution accomplie et intelligente des activités, est née du commerce. Les échanges dès l'origine entre les lieux habités, sont concentrés dans des espaces autour desquels se sont développées les villes. Sans commerce, pas de ville.

Quelle place le commerce doit-il prendre dans l'évolution des villes vers le monde d'après ?

En ce qui me concerne, je crois qu'il doit retrouver une place plus importante au cœur des villes.

À partir des années 1960, le commerce a trouvé son eldorado en s'installant hors des cœurs de ville devenus inhospitaliers à la voiture. L'automobile a changé la vie des familles en apportant une liberté et une capacité à se déplacer, inconnue avant le milieu du XX^e siècle.

La ville traditionnelle n'a pas su laisser la place à cette liberté. En effet, l'extension



Michel PÉTUAUD-LÉTANG

des villes et surtout des métropoles par d'immenses programmes de logements soit collectifs, soit diffus et surtout sous forme de lotissements établis loin des centres villes existants, a favorisé l'utilisation de l'automobile. Il était plus facile d'aller dans les centres commerciaux de périphérie, dont certains sont remarquables, se garer gratuitement, remplir sa malle d'achats variés, surtout alimentaires, et grâce au congélateur, de pouvoir garder pour la semaine les provisions, sans avoir à repartir tard le soir chercher de quoi se nourrir.

Cela a modifié les villes et leur territoire de proximité. Les centres commerciaux de périphérie sont devenus des moteurs de l'extension des villes en provoquant un développement urbain autour de leur implantation.

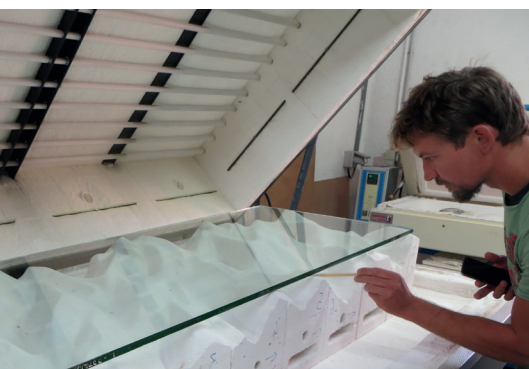
Implantation soigneusement choisie proche de sorties d'autoroute ou de voies rapides pour assurer un accès facile et une visibilité forte. C'est ainsi et les consommateurs furent les grands gagnants : large choix et prix moindre.

Découvrez le regard de Michel PÉTUAUD-LÉTANG sur le commerce et ses perspectives en lisant l'intégralité de cette interview sur notre site obazyme.com



Carlo ROCCELLA conçoit des vitraux de 3m de haut pour le Retail Park d'Auterive

Faire de la promotion immobilière autrement, innover, sortir du cadre... c'est ce qui a motivé les créateurs d'Obazyne dès le départ, l'ambition qu'ils nourrissent et font vivre chaque jour. En témoigne le projet du Retail Park d'Auterive pour lequel Obazyne a demandé à un artiste plasticien, Mehdi MEHLAOUI, d'intervenir pour créer une œuvre à partir d'un élément de friche industrielle qui restera ensuite sur le site. C'est ainsi qu'est né le projet « La forme de l'eau », transformation d'un silo en ruine en une sorte de cathédrale, par l'incrustation de six panneaux verticaux de vitrail d'art thermoformé.



Mehdi MEHLAOUI a choisi Carlo ROCCELLA, artiste du vitrail contemporain et architectural pour l'accompagner dans ce travail et apporter la lumière à son œuvre. Né en Italie, Carlo a d'abord été linguiste et professeur à l'université de Pise. A 30 ans, il part pour la France et change de voie pour se consacrer à l'art du verre, en autodidacte. Pourquoi le verre ?

« J'ai toujours pensé qu'il y a une relation secrète entre la traduction et la transparence du verre. Dans les années 80-90 de grands progrès techniques ont rendu possible ce qui ne l'était pas avant. Il y a eu un véritable vent de liberté et toute une génération qui a révolutionné le verre, j'ai pris la vague en cours. Je n'avais pas de formation : je ne savais pas ce qui était possible ou pas techniquement. Mais la technique n'est jamais indépendante de la création... il m'arrive encore de me casser les dents sur des projets que j'ai rêvés à l'époque ! »

Découvrez l'histoire de la création de « La forme de l'eau » en lisant l'intégralité de cet article sur notre site obazyne.com



Des vagues de verre

Aujourd'hui, dans son atelier de Béziers, Carlo ROCCELLA se consacre à trois domaines : la restauration de vitraux anciens, la création, et la recherche avec des projets atypiques comme celui du Retail Park d'Auterive.

Une des techniques qu'il aime particulièrement, et qui sera mise en œuvre à Auterive, est le travail du verre à chaud ce qui permet de lui donner du volume.

Créer un bas-relief en ajoutant à la technique du vitrail, traditionnellement plat, la troisième dimension. C'est une approche non seulement visuelle, mais tactile où le mouvement, la perspective ont toute leur importance.

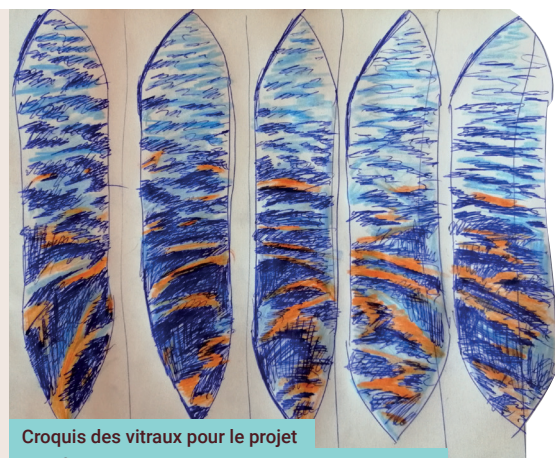
« Les vitraux d'Auterive posent différents problèmes techniques.

D'abord la grande hauteur des vitraux impose une forte épaisseur de verre (de 10 à 12 mm) afin de garantir une bonne résistance mécanique. Or, seuls les verres industriels supportent cette épaisseur. En revanche, ces verres ne peuvent pas être colorés. Pour obtenir la couleur bleu cobalt souhaitée, il a donc été nécessaire de les mélanger à d'autres verres, phase qui peut être délicate.



Résultat d'un des multiples tests réalisés

Deuxième difficulté : les reliefs très profonds imaginés par Mehdi pour évoquer des remous aquatiques. Cette profondeur impose un moule très épais pour créer les creux et crêtes de vagues, et donc qui chauffe et refroidit lentement. Le verre est coulé sur ce moule, il épouse alors sa forme comme une peau. Au cours de cette opération, de l'air est emprisonné. Durant le refroidissement, cet air s'agrége en bulles, ce qui peut conduire à l'explosion du verre. C'est pourquoi le moule doit être percé d'une multitude de trous afin de permettre l'évacuation de l'air. »



Croquis des vitraux pour le projet « La forme de l'eau » sur le Retail Park d'Auterive

« J'ai toujours pensé qu'il y a une relation secrète entre la traduction et la transparence du verre. »

