



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Courbevoie, le 26 mars 2015

LIVRAISON DU PROGRAMME SKY :

TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN UN PROJET MIXTE A DOMINANTE LOGEMENT

Philippe JOSSE, Directeur général de Cogedim, présente ce jour l'ensemble immobilier « SKY », situé dans le centre commerçant de Courbevoie, à proximité de Paris-La Défense. Construit en 1987, SKY est un ancien immeuble de bureaux qui développait 22 000 m² sur 15 étages. Depuis 2011, Altarea Cogedim et ses partenaires ont déployé leur savoir-faire pour donner une seconde vie à ce bâtiment qui constitue aujourd'hui un programme mixte et multi usages, à dominante logement. Une prouesse technique réalisée grâce, notamment, à l'expertise multi-produits d'Altarea Cogedim en matière de logements, bureaux et commerce.

Convaincu que la mixité doit avoir lieu à l'échelle du quartier et des bâtiments, Altarea Cogedim a fait le choix d'un bâtiment multi-usages. Aujourd'hui, SKY comprend 182 logements en accession, 46 logements en résidence sociale pour étudiants, 99 logements en résidence de tourisme et d'affaires, 3 commerces dont un supermarché, 650m² de locaux d'activités et 325 places de parking.



En transformant des immeubles de bureaux en projets mixtes, le groupe répond à un besoin croissant de logements et de services en zone urbaine.



Philippe JOSSE, directeur général de Cogedim, explique : « Notre volonté était de valoriser l'ensemble des surfaces, d'offrir du neuf dans un contexte particulièrement tendu en dépit des contraintes structurelles par une programmation diversifiée. La transformation d'espaces de bureaux en espaces résidentiels représente un défi technique et architectural. L'équipe projet aidée par une structure existante relativement ouverte, a donc œuvré dans le sens de l'optimisation des volumes et de la segmentation des pièces de manière à offrir une grande variété des espaces. »

Pour la réalisation de cette opération, Altarea Cogedim a fait appel au cabinet d'architectes Reichen et Robert & Associés et à l'agence Hubert de Malherbe Design pour la décoration. La réalisation des travaux a été confiée à l'entreprise Bateg (Groupe Vinci) et la maîtrise d'œuvre à la SNC-Lavalin en association avec le bureau d'étude SCYNA 4 pour la structure.

SKY se démarque par son offre variée permettant de proposer aux acquéreurs une gamme résidentielle allant du studio au 5 pièces. Ce modèle s'inscrit dans un schéma d'usage durable, synonyme de pérennité de l'ouvrage.

La façade du bâtiment a été entièrement retravaillée et enrichie de balcons afin de lui donner un aspect résidentiel, favorisant ainsi les espaces extérieurs et la valorisation des vues. SKY qui joue sur les creux et les décrochés, incorpore de grandes baies vitrées et des panneaux de verre ouvrant ainsi ses espaces sur l'extérieur.

Une opération exemplaire en matière d'environnement

SKY bénéficie de la certification Patrimoine Habitat & Environnement (H&E) gage d'une démarche de qualité tout au long du projet depuis la conception jusqu'à l'achèvement. Par ailleurs, SKY vise le label BBC Rénovation.

Au-delà des indicateurs environnementaux, le programme dispose d'un impact sociétal concret. L'ensemble a été pensé comme un lieu de vie alliant les atouts indispensables à la transformation d'une structure existante en un espace de vie, qui associe plaisir à vivre et services.

• À propos d'Altarea Cogedim :

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Présent en France, en Espagne et en Italie, Altarea Cogedim gère un patrimoine de centres commerciaux de 4 milliards d'euros et figure parmi les leaders en matière de e-commerce en France grâce à sa filiale Rue du Commerce. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,6 milliard d'euros au 31 décembre 2014.

📧 @altareacogedim - www.altareacogedim.com

• **Guylaine MERCIER**
Directrice de la Communication
01 56 26 25 36
gmercier@altareacogedim.com

• **Valérie JARDAT**
Attachée de presse
01 41 05 94 10 / 06 12 05 18 35
valerie.jardat@cote-jardat.fr



SKY : FAITS & CHIFFRES

**SKY, en quelques dates*

- 1987 : construction d'un ancien immeuble de bureau (22 000m²)
- 26/05/2011 : signature de la promesse de vente de l'immeuble
- 02/08/2011 : dépôt du dossier de PC
- 29/11/2011 : lancement commercial
- 10/01/2012 : obtention du PC
- 03/02/2012 : dépôt du dossier PCM (CDAC)
- 19/07/2012 : obtention du PCM
- 21/09/2012 : acquisition du terrain
- 28/09/2012 : lancement des travaux
- Mars 2015 : livraison

**SKY, en quelques chiffres*

- 182 logements en accession
- 46 logements en résidence sociale pour étudiants
- 99 logements en résidence de tourisme et d'affaires
- 3 commerces dont un supermarché
- 650m² de locaux d'activités
- 325 places de parking.



SKY : UNE OPERATION EXEMPLAIRE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL ET SOCIETAL

En transformant un immeuble de bureaux en plein cœur de Courbevoie selon les meilleurs standards environnementaux, en créant à proximité d'un bassin d'emplois et de services 182 logements en accession, une résidence étudiants, une résidence de tourisme et d'affaires ainsi que plusieurs commerces dont un supermarché, Altarea Cogedim a donné une seconde vie à un immeuble de 22 000 m² et démontre son savoir-faire en matière de RSE.

Le programme SKY prouve que l'exemplarité sociétale est réalisable sur un bâtiment dont la structure existante est conservée. L'opération incarne la traduction parfaite des exigences d'Altarea Cogedim en matière de performance environnementale et ce, selon chacun des indicateurs de sa démarche de progrès appelée Altageen.

L'opération SKY fait l'objet d'une certification environnementale Patrimoine Habitat & Environnement (H&E) qui permet de garantir le haut niveau de performance environnementale des bâtiments existants et le confort d'usage des utilisateurs.

Cette certification repose sur 11 critères dont :

- La qualité sanitaire des logements pour un habitat sain (qualité de l'air et de l'eau) ;
- L'accessibilité et la qualité d'usage pour faciliter au quotidien la vie des usagers ;
- Les équipements techniques des logements pour des installations électriques fiables et un équipement plomberie et sanitaire de qualité ;
- Le confort acoustique pour une isolation efficace des bruits extérieurs et intérieurs.

SKY fait l'objet d'une labellisation énergétique BBC Effinergie Rénovation. Ainsi, SKY consomme aujourd'hui deux fois moins d'énergie que l'ancien bâtiment (à usage de bureaux). Au-delà de la performance pure attestée par le label, il convient de remarquer que réduire l'impact énergétique sur l'environnement permet de bénéficier de réductions de charges grâce à la maîtrise des consommations.

Une opération de restructuration est logiquement plus vertueuse d'un point de vue environnemental qu'une opération de construction neuve.

Sur SKY, la réutilisation de la structure permet en effet de :

- Réduire la quantité de matières premières donc préserver les ressources naturelles ;
- Réduire les émissions de GES.

La réalisation d'un Bilan Carbone construction a permis de démontrer une amélioration de plus de 70% par rapport à une opération de logement neuf classique, avec une intensité carbone de 172 kg Co₂ eq/m². SKY traduit donc parfaitement la volonté d'Altarea Cogedim de réduire l'impact carbone de ses activités.

SKY se caractérise aussi par sa proximité avec un réseau de transports en commun. L'offre étoffée de moyens de transports présents sur le site ainsi que les infrastructures présentes sur



place (voies piétonnes et cyclables, local vélo sécurisé) laissent la possibilité aux résidents de ne pas utiliser leurs véhicules personnels pour les trajets quotidiens et d'utiliser des moyens de transports plus économiques. D'autre part, la proximité des services et du bassin d'emploi de La Défense rend possible une vie économique locale et contribue par conséquent à la diminution de l'impact carbone lié aux déplacements.

Une dimension sociétale intégrée en amont

SKY a été pensé comme un espace de vie authentique. Les loggias et les balcons présents offrent des vues dégagées sur l'horizon vers les coteaux de la Seine. Les appartements ouverts sur la Ville, arborent des matériaux choisis avec soin et les prestations proposées convergent toutes dans le sens de l'expérience utilisateur.

Au sein de SKY cohabitent une multitude d'utilisateurs. Etudiants, jeunes couples, hommes d'affaires. Tous ces occupants mènent une vie différente garantissant une résidence solidaire et respectueuse du rythme de vie de chacun.

La proximité des services et des commerces fait de SKY un lieu de vie. Dans un rayon de 500 mètres les occupants pourront ainsi trouver l'essentiel des infrastructures indispensables au quotidien.

Enfin, SKY met à la disposition des résidents, au sein de l'immeuble, un service de conciergerie, une petite salle de sport, une chambre d'hôtes pour les visiteurs, un supermarché.



SKY : LA RESTRUCTURATION DE BUREAU EN LOGEMENTS

Plusieurs causes président aux restructurations du parc immobilier tertiaire dont la transformation de bureaux en logements fait partie.

Tout d'abord la vacance des bureaux. L'Ile-de-France possède le plus important parc de bureaux d'Europe avec 52.8 millions de m². Mais on compte plus de 4 millions de mètres carrés vacants. Et 740 000 m² sont vacants depuis plus de 4 ans.

Ensuite, le manque de logements. A l'échelle de l'Hexagone, l'objectif gouvernemental affichait une ambition annuelle de 500 000 logements construits sur tout le territoire. En 2014, 300 000 chantiers ont été lancés. En Ile-de-France, ce sont 47 000 logements qui ont été développés en 2014 contre 70 000 initialement prévus.

S'il on a observé une accélération du rythme des transformations de bureaux en logements ces dernières années avec une création de 300 à 400 logements par an sur la période 1990/2010 [étude ORIE – Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise région IDF] et jusqu'à 500 logements sur la période 2010-2012, plusieurs éléments font cependant obstacle au développement de ce type de projets comme le coût des opérations, la situation du bâtiment, sa capacité de reconversion (locaux techniques etc.).

SKY constitue un exemple de transformation rendue possible par la morphologie initiale du bâtiment. La structure générale, les façades, la circulation centrale étaient propices à son aménagement. Dans un contexte de logement tendu, les récentes mesures annoncées par la Ville de Paris qui souhaite convertir 200 000 m² de bureaux en logements en 6 ans constituent un formidable levier pour une entreprise telle qu'Altarea Cogedim en les invitant à participer à la régénération de leur patrimoine urbain.

ANNEXE : VISUELS DISPONIBLES SUR DEMANDE

AVANT TRAVAUX



APRES TRAVAUX



Visuel 1



Visuel 3



Visuel 2



Visuel 4

- **À propos d'Altarea Cogedim :**

Altarea Cogedim est un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière de commerce et promoteur, il est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, bureau. Il dispose pour chacun de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Présent en France, en Espagne et en Italie, Altarea Cogedim gère un patrimoine de centres commerciaux de 4 milliards d'euros et figure parmi les leaders en matière de e-commerce en France grâce à sa filiale Rue du Commerce. Coté sur le compartiment A d'Euronext Paris, Altarea affiche une capitalisation boursière de 1,6 milliard d'euros au 31 décembre 2014.

[@altareacogedim](https://www.altareacogedim.com) - www.altareacogedim.com

- **Guyline MERCIER**
Directrice de la Communication
01 56 26 25 36
gmercier@altareacogedim.com

- **Valérie JARDAT**
Attachée de presse
01 41 05 94 10 / 06 12 05 18 35
valerie.jardat@cote-jardat.fr