COVIVIO

Quand le bureau se transforme en logements

Covivio, acteur de la régénération du parc immobilier français

Sommaire

Contexte	3
La transformation bureaux en logements chez Covivio	4
Une activité à impact positif	7
Book projets Grand Paris, Régions & Europe	20

Contexte

Opérateur immobilier européen de référence avec 23,1 Md€ de patrimoine, Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Aujourd'hui, face à la transformation des modes de travail et de vie, Covivio poursuit le repositionnement de certains de ses actifs bureau en les redéveloppant en logements offrant une grande variété de types d'habitats (logements sociaux ou libres, résidences services seniors, coliving…).

En identifiant au sein de son patrimoine les immeubles pertinents, dans le Grand Paris, mais aussi à Bordeaux, ou encore à Nantes et Nice, Covivio participe à la régénération et à l'adaptation du parc immobilier français. Grâce à une approche vivante de l'immobilier, à son savoir-faire et à ses équipes dédiées, Covivio conçoit des programmes de haute qualité, qui répondent aux besoins spécifiques de chaque territoire et à leurs habitants.

Une activité aux ambitions sociales et environnementales fortes qui répond à l'enjeu de régénération d'une partie du parc de bureaux, ainsi qu'aux besoins des villes et de leurs usagers.

La transformation de bureaux en logements chez Covivio

Fin 2016, Covivio a choisi de créer en France un pôle Transformation Bureaux en Logements.

L'objectif était de réaliser en interne la transformation de certains de nos actifs bureaux devenus non stratégiques, en logements, grâce à une équipe dédiée.

Pour mémoire, la stratégie Bureau de Covivio s'articule autour de 3 grands piliers :

- **Centralité**, en développant des projets dans les meilleures localisations, près des hubs de transports, dans des quartiers vivants et attractifs.
- **Qualité**, en concevant des bureaux alliant flexibilité, bien-être, services, performance collective et environnementale.
- **Sur-mesure**, en proposant des espaces et des expériences spécifiques à chaque client, en lien avec la culture et les codes de chaque entreprise.

Covivio a toujours mené une politique active d'asset management en misant sur les redéveloppements et la rotation d'actifs. C'est ainsi que pour certains de ces actifs – dits non-core – qui ne répondent plus aux attentes des entreprises, ainsi qu'aux fondamentaux immobiliers et techniques, notamment en termes de performances RSE, Covivio les repositionne en changeant leurs destinations.

Par exemple, le groupe a converti des bureaux en hôtels en Allemagne (Munich) ou en Italie (Milan). En France, Covivio transforme essentiellement ses immeubles de bureaux en logements.

Ainsi, Covivio maitrise aujourd'hui, en interne, toutes les expertises lui permettant d'asseoir sa légitimité en tant qu'opérateur global, capable de porter des projets mixtes de régénération urbaine intégrant une dimension résidentielle.

En lien avec sa stratégie, Covivio intervient au cœur de localisations attractives, en prise avec une forte demande en matière de logements : Bordeaux, Grand Paris, Nice, Nantes, en passant par Montpellier ou encore Aix-en-Provence.

« Fidèle à notre stratégie de création de valeur et à nos fondamentaux – centralité, immobilier performant, culture-client – nous proposons des logements multi-usages qui répondent, tant aux attentes des territoires, qu'à celles des habitants ou investisseurs. »

OLIVIER ESTÈVE
Directeur Général
Délégué de Covivio

CHIFFRES CLÉS
DE L'ACTIVITÉ TRANSFORMATION BUREAUX LOGEMENTS

- **300 logements livrés en 2022-2023** (100% pré-vendus) : Meudon, St-Germain-lès-Corbeil, Le Raincy.
- **6 opérations engagées pour un potentiel de 800 logements.**
- **10 projets à l'étude représentant un potentiel de 1 900 logements.**
- **Soit un pipeline d'environ 2 700 logements** aux localisations attractives : Grand Paris, Nantes, Montpellier, Nice, Aix-en-Provence, livrées entre 2024 et 2028 soit environ 540 logements/an.
- **Une équipe interne de 15 personnes** qui intervient sur toute la chaine de développement des projets : montage, suivi technique, ventes.

Activité qui concerne environ 4% du patrimoine global de Covivio

Quels actifs concernés ?

Cette activité concerne des actifs bureaux récemment libérés ou en cours de libération, et pour lesquels il n'est pas envisagé de repositionnement en bureau ou hôtel. Covivio souhaite ainsi redévelopper ces sites en logements, directement ou en co-promotion avec des partenaires promoteurs.

Une fois l'opération finalisée, le groupe cède l'ensemble de ces logements, à travers des ventes en bloc ou des ventes au détail.

Quels types de logements ?

Comme sur ses autres lignes métiers (bureau et hôtel), Covivio ambitionne de proposer des produits hautement performants et en phase avec les besoins des utilisateurs et ceux des différents marchés. Le groupe conçoit donc des logements de haute qualité qui proposent toutes les formes d'usages : logements individuels ou collectifs, logements intermédiaires, en accession à la propriété, logements sociaux, résidences services, résidences seniors, coliving… Le fait de proposer des programmes alliant résidentiel traditionnel et résidentiel géré est aussi un des objectifs du groupe. Pour cela, Covivio s'appuie sur des partenaires reconnus, innovants et experts sur chacun de leurs marchés.

Par ailleurs, la performance environnementale des projets développés est placée au 1er plan et Covivio active tous les leviers à sa disposition pour qu'ils soient les plus vertueux : réemploi, matériaux biosourcés, circuits courts, entreprises locales, désartificialisation, création d'espaces de pleine terre, choix d'équipements techniques très performants…

Une activité qui se déploie aussi en Europe

En Italie, au cœur du centre-ville de Padoue, à l'ouest de Venise, Covivio s'est récemment associé à Carron, l'une des principales sociétés italiennes de construction et de rénovation, pour le redéveloppement et la transformation d'un immeuble de bureaux en logements.

Acquis par le groupe en 2007, l'immeuble d'environ 10 000 m² abritait à l'origine un couvent. La transformation de ce bâtiment en immeuble résidentiel débutera fin 2023, pour une livraison prévue en 2025.

À terme, l'immeuble proposera une variété de types de logements (appartements, maisons, duplex, avec terrasse…).

Une première transformation de bureaux en logements pour Covivio en Italie qui s'inscrit dans la continuité de la stratégie développée en France.

Une activité à impact positif

Une stratégie durable

Le bâtiment et l'urbanisme doivent répondre à des défis considérables : révolution des modes de vie et des technologies, urgences environnementales, climatiques et sanitaires, évolution démographique… Les villes et les bâtiments doivent devenir plus résilients, c'est-à-dire capables d'offrir des réponses pertinentes à ces situations. Le logement s'affiche comme un secteur au cœur de ces grandes transitions.

À travers cette activité, Covivio a l'ambition de développer, aux côtés de partenaires institutionnels, un parc de logements en France qui réponde à des ambitions environnementales et sociales élevées :

- Proposer aux villes et aux habitants des **logements aux meilleurs standards environnementaux** (projets répondant à la RE 2020, certifiés et labelisés : NF HQE, E+C-, label intAIRrieur, BDM, BDNA, Biodivercity).
- **Lutter contre l'étalement urbain** tout en conduisant une politique systématique de **désartificialisation des sols** conformément aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette.
- **Maximiser la pleine terre** pour permettre une biodiversité positive.
- Apporter **des réponses à la crise du logement et à la question de l'obsolescence** de certains immeubles de bureaux.
- **Favoriser le bien-être des habitants** (espaces extérieurs, connectivité – label wiredscore) et accompagner les nouveaux modes de vie.

Des objectifs cohérents avec la stratégie du groupe qui agit pour des villes plus désirables, intelligentes et vertueuses à travers ses différentes activités (bureaux, hôtels, résidentiel) en France et en Europe. Au-delà de la politique de l'entreprise, Covivio s'attache à ce que son patrimoine s'inscrive en cohérence avec les enjeux territoriaux, les équipements et infrastructures, les cultures et usages, ainsi que les savoir-faire et marchés locaux. Chaque immeuble s'insère ainsi de la manière la plus pertinente possible au sein de différents maillages : réseaux de transports, énergie, communication, biodiversité…

Des modes constructifs vertueux

Dans le cadre du déploiement de sa trajectoire carbone, Covivio s'engage à favoriser une démarche de construction bas carbone au sein du groupe. Cela passe ainsi par le choix de ses modes constructifs et par le recours à des matériaux biosourcés pour limiter l'impact de ses chantiers.

Exemple avec le projet Noème à Bordeaux Lac :

- **Un projet aux modes constructifs vertueux :** béton décarbonné, constructions mixte bois, espaces extérieurs ou bardage en bois.
- **Réemploi des matériaux de la démolition** dans les futures constructions.
- **Recours à des matériaux biosourcés et géosourcés :** isolant de façades en Mur à Ossature Bois.
- **Matérialité en circuit court :** terrasses privatives platelage bois.

Favoriser la rénovation et lutter contre l'étalement urbain

Aujourd'hui, la majorité des opérations développées par Covivio portent sur des restructurations d'immeubles existants, avec un objectif de **« zéro artificialisation nette »**, voire de **désartificialisation**, pour favoriser la biodiversité, séquestrer du carbone, et lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. En couplant la réutilisation du bâti, et l'économie circulaire, l'utilisation de matériaux durables et l'installation d'équipements performants pour une gestion efficiente des bâtiments, les émissions de gaz à effet de serre sont réduites sur tout le cycle de vie de l'actif.

D'autres exemples…

- **Désimperméabilisation** de la parcelle et **création d'un parc** de 2000 m² à Fontenay-sous-Bois.
- Conservation de l'infrastructure et démolition de la superstructure existante pour **convertir 40% de la parcelle en espaces verts** à Meudon Bellevue.
- **Désartificialisation des sols et création de 40% de pleine terre et 25 000 m² d'espaces verts** à Bordeaux sur le projet Noème.

QUELQUES CHIFFRES CLÉS DU PROJET BRANCOLAR

-50%
de l'emprise bâtie au sol

65
arbres de hautes tiges plantés
au moins, contre 28 aujourdh'ui.

45%
d'espaces verts paysagers
créés sur la parcelle, soit 6 300 m² dont 65% d'espaces verts en pleine terre (soit 30% de la parcelle).

Exemple avec le projet Brancolar à Nice :

L'un des enjeux sur ce projet est la création d'espaces verts et d'îlots de fraicheur, une initiative s'inscrivant dans l'amélioration de la trame verte urbaine en conservant les arbres du site (pins parasol, cyprès, cèdres, oliviers) et en procédant à la re-végétalisation des espaces artificiels. Le projet vise notamment à redonner une place majeure aux espaces libres végétalisés par la réalisation en cœur d'îlot d'un parc généreux et d'une nouvelle centralité piétonne qui pourrait bénéficier à tous.

Partenaire des collectivités pour redynamiser les territoires

La Transformation Bureaux en Logements, une activité pour laquelle le groupe travaille main dans la main avec les collectivités pour :

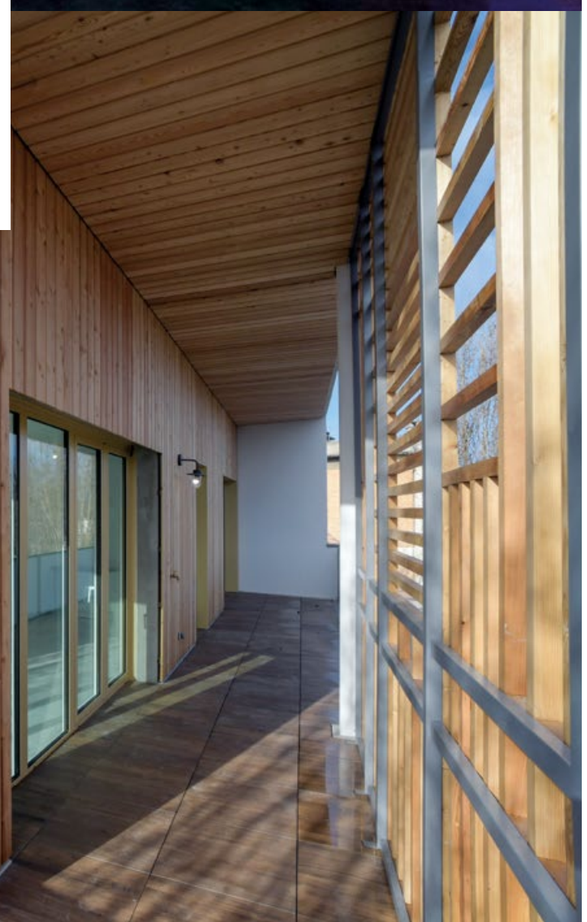
- **Favoriser le bien-être des habitants** (espaces extérieurs, connectivité) et accompagner les nouveaux modes de vie.
- **Reconquérir des espaces tertiaires** pour en faire profiter tous les habitants.
- Créer une **cohérence entre ces nouveaux espaces de vie et la ville** et participer à un développement harmonieux.

Book
Grand Paris

MEUDON BELLEVUE

Surface	1 818 m²
Programme	26 logements
Livraison	Février 2022
Architecte	QUADRI FIORE ARCHITECTURE
Profil environnemental	NF HQE

Acquis par Covivio en 2006, auprès d'Orange, le changement de destination de cet ancien immeuble de bureaux a été opéré dès la libération des surfaces par l'ancien utilisateur, en 2019. «Meudon Bellevue» s'intègre parfaitement dans son quartier qui est à dominante résidentielle.



LE RAINCY

Surface	5 310 m²
Programme	97 logements dont : • 68 en Résidence Seniors avec Services • 29 logements sociaux
Livraison	Février 2023
Architecte	ARTE CHARPENTIER
Profil environnemental	NF HQE neuf pour le social NF HQE BBC Effinergie Rénovation pour la RSS

Situé dans le centre-ville du Raincy, à promixité de la gare RER E et de tous les services et commerces de proximité, le redéveloppement de cet immeuble, anciennement occupé par Orange, a combiné réhabilitation du bâti existant et construction neuve.

SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL

Surface	5 135 m²
Programme	81 logements en résidence intergénérationnelle
Livraison	Mars 2023
Architecte	CUSSAC ARCHITECTES ET ASSOCIÉS
Profil environnemental	NF HQE

Acquis par Covivio début des années 2000 et idéalement situé dans le centre-ville de St Germain-lès-Corbeil, le projet a consisté en la démolition d'un bâtiment initialement tertiaire puis à la création de 5 immeubles collectifs sur le terrain.

SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Surface	1 855 m²
Programme	23 logements dont : • 6 logements sociaux • 17 en accession libre à la propriété
Livraison	3e trimestre 2024
Architecte	PALISSAD
Profil environnemental	BEE+ niveau 3 RT 2012-10%

Covivio a acquis cet ancien immeuble de bureaux auprès d'Orange en 2003. Le projet consiste en la démolition des volumes existants de superstructure et la construction de deux bâtiments totalisant 23 logements.

La désartificialisation des enrobés de la parcelle permettra de densifier la présence végétale en créant de grands jardins arborés : plus de 1 500 m² d'espaces verts.

FONTENAY-SOUS-BOIS

Surface	17 660 m²
Programme	248 logements dont : • 112 en cession bloc • 104 en accession libre à la propriété • 32 logements sociaux
Livraison	4e trimestre 2024
Architecte	AEC ARCHITECTURE
Profil environnemental	Certification NF HQE – RT 2012-10%

Ancien immeuble de bureaux acquis début des années 2000 auprès d'Orange, le projet consiste en la démolition de l'immeuble tertiaire et la désartificialisation des enrobés, pour construire 248 logements collectifs répartis en 5 résidences, une halte-garderie et des commerces.

Une partie de la parcelle sera cédée à la Ville pour la réalisation d'un parc public d'environ 2000 m² et d'une placette qui permettra d'accéder à la future médiathèque en construction.

BOBIGNY

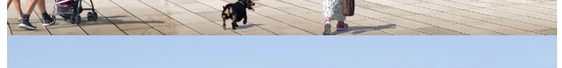
Surface	10 571 m²
Programme	158 logements dont : • 123 en Résidences Services Seniors (vendus en bloc) • 35 en accession libre à la propriété
Livraison	2e trimestre 2025
Architecte	RMDM
Profil environnemental	Certification NF HQE – RT 2012-10%

Acquis par Covivio auprès d'Orange en 2006, le projet consiste en la déconstruction partielle des niveaux supérieurs pour venir ériger une résidence services seniors de 123 logements et un bâtiment en accession libre de 35 logements. Plusieurs services seront proposés en rez-de-chaussée : restaurant, piscine et des équipements.

RUEIL-MALMAISON DEGREMONT

Surface	14 874 m²
Programme	137 logements familiaux Un auditorium de 182 places assises (théâtre, cinéma de quartier,...) Cœur d'ilot vert avec terrasses végétalisées et rooftop 1 cellule commerciale de 450 m² 419 places de parking
Livraison	3e trimestre 2026
Architecte	JEAN PAUL VIGUIER
Profil environnemental	RE 2020 et certification BEE+

Situé à la frontière de Rueil-Malmaison et de Suresnes, cet ensemble immobilier initialement tertiaire et composé de 5 bâtiments va bénéficier d'une totale restructuration pour proposer à terme une offre de logements et services : auditorium, espaces végétalisés, rooftop, commerces.



RUEIL-MALMAISON LESSEPS

Surface	30 000 m²
Programme	512 logements dont : • 104 logements familiaux • 137 logements intermédiaires • 121 lits pour la résidence étudiants • 150 lits pour la résidence mobilité • 7200 m² de commerces et services (espaces loisirs, salle de sport, commerce alimentaire, commerces de proximité, ...)
Livraison	4e trimestre 2028
Architecte	HGA ARCHITECTES
Profil environnemental	RE 2020

Ancien siège de VINCI à Rueil-Malmaison, cet ensemble a la particularité d'être un immeuble-pont, relié à un bâtiment triangulaire qui encadre la Place de l'Europe. Il est complété par un bâtiment en bords de Seine qui longe le Cours Ferdinand de Lesseps.

Ces bureaux à l'architecture typique des années 1990, situés au cœur de la ZAC Rueil 2000, offrent un accès direct au RER A, tout en étant tournés vers la Seine et l'Île des Impressionnistes. Leur transformation donnera vie à un quartier mixte mêlant logements familiaux et sociaux, une résidence pour étudiants, une résidence mobilité pour de courts séjours et de nombreux commerces.

Book Grandes métropoles

BORDEAUX – NOÈME

Surface	Quartier Urbain de 46 000 m² avec plus de 33 000 m² d'espaces paysagers
Programme	6 îlots aux modes d'habitats différents 750 logements dont : • 140 en Résidence Service Seniors • 190 lits en résidence de coliving • 420 logements familiaux
Livraison	1er lot de 200 logements en septembre 2024
Urbaniste	AGENCE BLP
Architectes	BLP, TANK, LANDSCALE, MAUD CAUBET, JEAN-PIERRE BUFFI, NADAU ET FLINT, COBE, SQUAD, LETSGROWN
Profil environnemental	Label Intairieur, label BEE+, certification : BDNA de l'ilôt 1 (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine)

Ancien site tertiaire, auparavant occupé par IBM, Noème devient une nouvelle destination sur les berges du lac : le redéveloppement d'un quartier de 46 000 m² (700 logements), plus de 33 000 m² d'espaces verts et végétalisés, 500 places de stationnement et 3 500 m² de services et de commerces (épicerie coopérative, restaurant, coworking, salle de sport, atelier vélos, crèche).

Un exemple de programmation riche et variée qui propose différents modes d'habitats pouvant accueillir toutes les générations : coliving, résidence senior, logements « familiaux », logements sociaux…

Un projet ambitieux qui tend vers :

- des principes de développement durable (recyclage, confort thermique des logements, réduction empreinte carbone, confort d'été…) ;
- amplification de la biodiversité (plantes indigènes, ruches, valorisation déchets verts, compost…) ;
- agriculture urbaine et circuits courts (habiter toutes les surfaces bâties (toitures), commerces coopératifs, potagers, serres et jardins partagés) ;
- multimodalité et éco-mobilité : autopartage, faciliter l'utilisation du vélo, intégration de bornes électriques pour véhicules…

CHARTRES

Surface	7 317 m²
Programme	110 logements dont : • 26 logements sociaux • 84 en accession libre à la propriété
Livraison	octobre 2023
Architecte	PALISSAD
Profil environnemental	BEE+ niveau RT2012-10%

Acquis par Covivio en 2001, cet ensemble initialement loué à EDF jusqu'en 2017 a fait l'objet d'une démolition en 2020 pour être transformé en un nouveau quartier résidentiel de 110 logements.

Une démarche de déconstruction vertueuse a été employée sur ce projet où le concassage du béton lors de la démolition a été réutilisé au moment des travaux VRD.

NICE BRANCOLAR

Surface	environ 18 700 m²
Programme	278 logements dont : • 113 chambres en Résidence Services Seniors • 109 logements libres • 12 logements en accession sociale • 4 Maisons inclusives (41 logements) portés par des associations pour personnes en situation de handicap • 7 logements sociaux 6 300 m² d'espaces verts
Livraison	2026
Architecte	AGENCE ROUGERIE TANGRAM
Profil environnemental	NF HQE, BDM, label Biodivercity

Situé au 125 avenue Brancolar à Nice, dans le quartier Cimiez, le projet prend place sur un terrain d'1,4 hectare. Précédemment occupé par les équipes d'ENEDIS, le site actuel se compose d'un bâtiment principal, marquant le quartier par sa forme de tripode en béton, et d'un ensemble de 4 bâtiments en rez-de-chaussée.

C'est en 2001 que Covivio devient propriétaire du site. Lorsqu'Enedis décide de quitter ce dernier en 2021, Covivio initie alors une réflexion pour transformer ces espaces de bureaux en programme résidentiel.

Aujourd'hui, le site largement artificialisé est complètement étanche et constitue un espace clos qui ne peut être traversé par les habitants du quartier.

À travers ce projet de requalification du site, l'ambition de Covivio est de redonner vie à cette zone, de la reconnecter avec son environnement et de proposer aux riverains une nouvelle destination. Un programme ambitieux mené en concertation avec la ville de Nice et les habitants, et qui s'inscrit dans la démarche de Covivio de contribuer à la régénération du parc immobilier français.

Book Europe

PADOUE CA' DEL CHIOSTRO

Surface	10 000 m²
Programme	50 logements
Livraison	2025
Architecte	SALMASO STP

Acquis par Covivio en 2007, cet ancien bâtiment de bureaux fait partie du patrimoine historique de Padoue. Il a successivement été utilisé comme couvent, puis caserne, avant de devenir le siège de l'Intendenza di Finanza.

D'ici fin 2025, ce bâtiment proposera une offre résidentielle avec 5 types de logements dont une cinquantaine d'ap-partements exclusifs et élégants, allant de deux chambres à une villa de plus de 300 m².

À propos de Covivio

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 23,1 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Construire du bien-être et des liens durables, telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

CONTACTS PRESSE

Géraldine Lemoine
+33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@covivio.fr

Anne-Laure Vigneau
+33 (0)1 58 97 54 38
anne-laure.vigneau@covivio.fr

Louise-Marie Guinet
+ 33 (0)1 43 26 73 56
covivio@wellcom.fr

covivio

covivio.eu