

# LES PROJETS

COVIVIO

# Sommaire

Préambule	03	<b>Bobigny</b> Neuvième Art / Normandie-Niémén	14
<b>Meudon</b> Bellevue	04	<b>Rueil-Malmaison</b> Degrémont	16
<b>Le Raincy</b> Gambetta	06	<b>Rueil-Malmaison</b> Lesseps	18
<b>Saint-Germain- lès-Corbeil</b> Villouvette	08	<b>Chartres</b> Sully	20
<b>Saint-Germain- en-Laye</b> Hennemont	10	<b>Bordeaux</b> Noème	22
<b>Fontenay-sous-Bois</b> Rabelais	12	<b>Nice</b> Brancolar	24

## Créons ensemble de nouveaux lieux de vie

Aller à la rencontre des territoires et les accompagner dans leur transformation est une priorité pour Covivio. Cet engagement est guidé par une conviction : la création de logements doit rimer avec la régénération du parc immobilier existant pour ne laisser qu'une seule empreinte, celle d'une ambition sociale et environnementale forte et durable.

Depuis 2017, nous avons pris le parti de transformer certains des immeubles de bureaux dont nous sommes propriétaires en leur offrant un nouvel usage. Situés majoritairement en France, dans des zones résidentielles, ces actifs laissent place à des logements aux standards les plus élevés en matière de confort, d'équipements techniques, de programmation et de performance environnementale.

Reconnu pour être un opérateur immobilier de référence, partenaire à long terme des villes, Covivio intègre à ses projets résidentiels des crèches, des commerces, des espaces verts, des structures sportives ou encore des conciergeries de quartier ouverts également aux non-résidents.

Savoir identifier au sein de notre patrimoine les immeubles propices à une reconversion utile et désirable participe à l'adaptation du parc résidentiel français. Déjà plus de 11 projets au sein du Grand Paris, à Bordeaux ou encore à Nice bénéficient de cette conception vivante de l'immobilier.

**À la clé, nous cocréons et animons « du bien commun », replaçons la ville au cœur des aspirations de chacune et de chacun et mesurons la responsabilité qui est la nôtre à accompagner les territoires.**

Faire de  
mètres carrés  
tertiaires  
des lieux  
de vie, tout  
naturellement.

**800**

logements  
sur 6 projets engagés

**1900**

logements potentiels  
sur 10 projets à l'étude

soit un pipeline de

**2700**

logements



# Meudon

## BELLEVUE

### L'exception en vue

Des vues spectaculaires sur la Seine et Paris... Le moment était venu de redonner vie à cet immeuble et de proposer aux riverains un paysage empreint de nature. Acquis par Covivio auprès de l'opérateur Orange en 2006 et libéré en 2019, cette reconversion d'anciens bureaux en logements met en exergue une architecture

contemporaine ouverte aux nouveaux modes d'habitation. Fondu dans la végétation, le bâtiment dessine de beaux volumes protégés par des claustras en bois. Le choix de ce matériau répond à des exigences écologiques, de bien-être et procure un sentiment de sérénité.



« Meudon Bellevue c'est un petit bâtiment de 3 étages parfaitement intégré dans son environnement, et composé de grands appartements que je qualifierais « d'hors normes », tant les surfaces intérieures et extérieures sont généreuses. Chaque appartement dispose de son extérieur, qui va du jardin, en passant par la loggia ou le penthouse. En retrait de la rue, protégé par des peupliers centenaires, l'immeuble a été pensé afin de pouvoir faire pousser de la végétation sur les façades, et vivre ainsi au sein d'un écrin de verdure unique. »

JULIE MUCHIR, Présidente, QUADRI FIORE ARCHITECTURE



#### SURFACE

1818 m<sup>2</sup>

#### PROGRAMME

26 logements

#### LIVRAISON

Février 2022

#### ARCHITECTE

QUADRI FIORE  
ARCHITECTURE

#### PROFIL ENVIRONNEMENTAL

NF HQE



# Le Raincy

GAMBETTA



## La constance de l'élégance

Dans le quartier très prisé du centre-ville et à proximité de la gare et du RER E, cet ancien immeuble occupé par Orange a fait l'objet d'une transformation exemplaire pour lui donner la noblesse d'une demeure bourgeoise. Le bâti existant a été conservé et soigneusement réhabilité, et une partie neuve est venue compléter l'ensemble.

L'éloge du classicisme s'exprime par l'enduit rouge des façades rehaussé par le blanc encadrant chaque fenêtre. Un toit à la Mansart en zinc percé de lucarnes couronne le bâtiment neuf aux derniers standards thermiques et phoniques. Le travail d'orfèvre mené redonne à cet immeuble son caractère où le maître-mot est respect.

### SURFACE

5 310 m<sup>2</sup>

### PROGRAMME

97 logements dont :

- ↳ 68 en résidence seniors avec services
- ↳ 29 logements sociaux

### LIVRAISON

Février 2023

### ARCHITECTES

ARTE CHARPENTIER

### PROFIL

#### ENVIRONNEMENTAL

- ↳ NF HQE neuf pour le social
- ↳ Label BBC Effinergie Rénovation pour la RSS





# Saint-Germain- lès-Corbeil

VILLOUVETTE

## SURFACE

5 135 m<sup>2</sup>

## PROGRAMME

81 logements en résidence  
intergénérationnelle

## LIVRAISON

Mars 2023

## ARCHITECTE

CUSSAC ARCHITECTES  
ET ASSOCIÉS

## PROFIL ENVIRONNEMENTAL

NF HQE



« La résidence intergénérationnelle développée par Covivio à Saint-Germain-lès-Corbeil est notre 1<sup>re</sup> opération commune. À travers ce programme, nous avons pu apporter ensemble une réponse sur-mesure à un besoin exprimé par la ville, et dont nous connaissons d'ailleurs bien les enjeux. Immobilière 3F a souhaité acquérir ce programme car ce type de résidence thématique constitue un véritable terrain d'expérimentation qui nous permettra demain d'en développer d'autres. »

MAUD COLLIGNON, Directrice  
Construction Île-de-France,  
Immobilière 3F

## La vie côté jardin

La transformation de bureaux en logements part toujours d'un élan créatif pour construire ce qui se fait de mieux avec moins d'emprise au sol et un impact réduit. Au cœur du centre-ville, une parcelle tertiaire a été démolie pour révéler une généreuse surface métamorphosée en un jardin habité. L'harmonie architecturale se décline autour de cinq bâtiments contemporains, alignés sur une allée arborée.

Un toit de teinte ardoise coiffe chacun d'eux, leur donnant la bonhomie d'une villa sur trois étages en duplex. Ce duo parfait entre intérieur et extérieur se prolonge avec une conception paysagère, véritable cocon de verdure. Au diapason d'un impact carbone réduit dans la construction, c'est un accord parfait avec la nature qui distille ses notes de savoir-vivre.



# Saint-Germain-en-Laye

HENNEMONT

## D'un site Orange à la vie en vert

Nous en sommes convaincus : nous aspirons à vivre mieux avec davantage de nature en ville et des logements plus confortables. Sur cet ancien site où les volumes techniques en rez-de-chaussée restent la propriété d'Orange, nous avons seulement démolé les bureaux. À leur place, nous avons créé deux bâtiments et désartificialisé les sols. Le résultat se traduit par 23 logements neufs avec jardins privatifs ou terrasses et 1500 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Cette réalisation immobilière donne vie à un écosystème ouvert aux habitants, comme aux riverains, dans lequel la végétation retrouve sa place pour offrir une parenthèse apaisante et rafraîchissante.



SAINT-GERMAIN-  
EN LAYE HENNEMONT



« Notre collaboration avec la ville a été très précieuse et a permis d'intégrer cet immeuble dans son environnement urbain : côté rue, le projet s'inscrit en continuité contre les pignons voisins tandis que le bâtiment arrière, en retrait, assure le dialogue avec les espaces verts avoisinants, favorisant la biodiversité. Nos échanges avec l'architecte conseil de la ville et l'Architecte des Bâtiments de France ont contribué au choix des dimensions de briques et de leur teinte. Pour répondre aux enjeux démographiques du territoire, la municipalité a souhaité que ce projet propose de grands logements familiaux qui facilitent l'installation des habitants sur le long terme, ainsi que des logements sociaux, pour une plus grande mixité. »

PALISSAD ARCHITECTURES

### SURFACE

1855 m<sup>2</sup>

### PROGRAMME

23 logements en résidence dont :

- ↳ 6 logements sociaux
- ↳ 17 en accession libre à la propriété

### LIVRAISON

3<sup>e</sup> trimestre 2024

### ARCHITECTE

PALISSAD ARCHITECTURES

### PROFIL ENVIRONNEMENTAL

- ↳ BEE+ 3 étoiles
- ↳ RT 2012 -10 %



# Fontenay-sous-Bois

RABELAIS

## Un cœur de vie

Redonner une belle dynamique à un quartier est la ligne directrice de ce projet. En partenariat avec la ville, Covivio a démoli et désartificialisé un site Orange pour créer 5 résidences de 248 logements collectifs, une halte-garderie et des commerces autour d'un nouveau parc public de 2000 m<sup>2</sup>. C'est tout un cadre

de vie qui voit le jour complété par le centre médico-social, la médiathèque et le théâtre, construits par la ville. Proximité, sérénité et inclusivité sont les maîtres-mots de cette transformation urbaine, portée par une architecture contemporaine ouverte à la lumière et laissant deviner de nombreux duplex.



### **SURFACE**

17 660 m<sup>2</sup>

### **PROGRAMME**

248 logements dont :

- ↳ 112 en cession bloc
- ↳ 104 en accession libre à la propriété
- ↳ 32 logements sociaux

### **LIVRAISON**

4<sup>e</sup> trimestre 2024

### **ARCHITECTE**

AEC ARCHITECTURE

### **PROFIL ENVIRONNEMENTAL**

- ↳ NF HQE
- ↳ RT 2012 -10 %



# Bobigny

NEUVIÈME ART / NORMANDIE-NIÉMEN

**SURFACE**10 571 m<sup>2</sup>**PROGRAMME**

158 logements dont :

- ↳ 123 en résidence services seniors
- ↳ 35 en accession libre à la propriété

**LIVRAISON**2<sup>e</sup> trimestre 2025**ARCHITECTE**

RMDM

**PROFIL ENVIRONNEMENTAL**

- ↳ NF HQE
- ↳ RT 2012 -10 %

**Beau et bon à la fois**

En étant plus inclusif et flexible, l'habitat garantit l'épanouissement de chacun et favorise le lien social. Sur cet ancien site Orange, le projet a consisté à déconstruire partiellement les niveaux supérieurs du bâtiment existant pour créer, au-dessus des répartiteurs et réseaux de télécom, une résidence senior de 123 logements et 35 logements en accession libre. La priorité s'est

portée aussi sur la création en rez-de-chaussée d'une piscine, d'un restaurant et d'équipements de services. L'architecture a ouvert l'édifice à la lumière par le choix de grandes baies vitrées et la conception paysagère a recréé des espaces de verdure sur un terrain anciennement très construit. La générosité du projet développe l'attractivité de cette adresse.





# Rueil-Malmaison

DEGRÉMONT



## Une nouvelle vie de château

En lisière de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine, Rueil-Malmaison a le charme d'une ville de province à deux pas de La Défense. Son art de vivre autour du château de la Malmaison et son accessibilité en font une ville très prisée. La réhabilitation d'un immeuble occupé par Suez, en cœur de ville, ne pourra

que renforcer cette attractivité. Le principe directeur sera de créer plus de logements avec moins d'emprise au sol et de proposer des espaces verts et des commerces. L'auditorium existant sera réhabilité pour devenir un équipement public, lieu culturel de création, de rencontre et de partage.

### SURFACE

14 874 m<sup>2</sup>

### PROGRAMME

- ↳ 149 logements
- ↳ Un auditorium de 179 places assises (théâtre, cinéma de quartier...)
- ↳ Cœur d'îlot vert avec terrasses végétalisées et rooftop
- ↳ 1 cellule commerciale de 100 m<sup>2</sup>
- ↳ 352 places de parking

### LIVRAISON

4<sup>e</sup> trimestre 2027

### ARCHITECTE

VIGUIER

### PROFIL ENVIRONNEMENTAL

- ↳ RE 2020
- ↳ BEE+





# Rueil-Malmaison

## LESSEPS

### SURFACE

30 000 m<sup>2</sup>

### PROGRAMME

512 unités dont :

- ↳ 104 logements familiaux
- ↳ 137 logements intermédiaires

↳ 121 lits pour la résidence étudiants

↳ 150 lits pour la résidence mobilité (hôtel)

7 220 m<sup>2</sup> de commerces et services (espace loisirs, salle de sport, commerce alimentaire, commerces de proximité, ...)

### LIVRAISON

4<sup>e</sup> trimestre 2028

### ARCHITECTE

HGA ARCHITECTES

### PROFIL ENVIRONNEMENTAL

RE 2020



## Entre Seine et ville

C'est un projet qui prévoit la transformation de l'ancien siège de VINCI à Rueil-Malmaison : un immeuble-pont, relié à un bâtiment triangulaire qui encadre la Place de l'Europe, et accompagné d'un bâtiment en bords de Seine longeant le fourmillant Cours Ferdinand de Lesseps. Ces bureaux à l'architecture typique des années 1990, situés au cœur de la ZAC Rueil 2000, proposent un accès direct au RER A, tout en étant tourné vers la Seine et l'île des impressionnistes. Leur transformation donnera vie demain à un nouveau quartier mixte qui proposera des logements familiaux et sociaux, une résidence pour étudiants, une résidence mobilité pour de courts séjours et de nombreux commerces.

Grâce à une architecture ouverte sur la ville et la création d'une allée piétonne, les mobilités douces seront facilitées et permettront d'évoluer jusqu'au cœur d'îlot, dans un cadre verdoyant source de biodiversité. Le long du mail, les pieds d'immeuble seront animés avec une programmation riche : offre commerciale, surface alimentaire, tiers-lieux, espaces dédiés à la pratique du sport. Un renouvellement des usages et des activités au service d'une qualité de vie et du dynamisme retrouvé de tout un quartier.

« Grâce à son architecture aux lignes douces et tout en courbes, ce bâtiment de couleur claire apportera une respiration dans le paysage urbain. Jardins suspendus et balcons généreux séquenceront le bâti et constitueront un véritable lien entre ville et nature. Nous avons fait le choix de découper les volumes pour créer une ouverture vers le cœur d'îlot et proposer dans un même temps des vues dégagées et de larges perspectives vers la Seine. »

ÉLODIE VUARCHET, Architecte Associée, HGA ARCHITECTES



# Chartres

## SULLY

### Une entrée de ville en beauté

Pour accompagner l'attractivité de la ville de Chartres, Covivio a proposé le renouvellement urbain de son plateau Nord-Est, longtemps occupé par EDF. Cet actif acheté en 2001 et démoli en 2019 s'est transformé en un nouveau quartier résidentiel mixant logements individuels et collectifs, rendant cette entrée de ville plus accueillante. Une démarche vertueuse a été initiée dès la déconstruction : le béton du chantier concassé a été

réutilisé directement dans le projet. L'accompagnement d'écologues et de paysagistes a permis de repenser le volet paysager en créant des voies ombragées, des allées arborées préservant l'intimité des logements. Dans cette bulle de nature, articulée autour de la mobilité douce, 29 maisons individuelles de type pavillonnaire et 4 immeubles trouvent naturellement leur place.



#### **SURFACE**

7 317 m<sup>2</sup>

#### **PROGRAMME**

110 logements dont :  
 ↘ 26 logements sociaux  
 ↘ 84 en accession libre à la propriété

#### **LIVRAISON**

Octobre 2023

#### **ARCHITECTE**

PALISSAD ARCHITECTURES

#### **PROFIL ENVIRONNEMENTAL**

↘ BEE+  
 ↘ RT 2012 -10 %



# Bordeaux

## NOËME

### SURFACES

- ↳ Quartier urbain de 46 000 m<sup>2</sup>
- ↳ 33 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont 40 % de pleine terre et plantations, forêt urbaine de 390 nouveaux arbres

### PROGRAMME

- ↳ 6 îlots aux modes d'habitat différents
- ↳ 750 logements dont :
  - 140 en résidence service seniors et étudiants
  - 190 lits en résidence de coliving
  - 420 logements familiaux

### LIVRAISON

1<sup>er</sup> lot de 200 logements en septembre 2024

### URBANISTE

AGENCE BLP

### ARCHITECTES

BLP, TANK, LANDSCALE, MAUD CAUBET, JEAN-PIERRE BUFFI, NADAU, FLINT, COBE, SQUAD, LETSGROWN

### PROFIL

#### ENVIRONNEMENTAL

- ↳ Label Intairieur
- ↳ Label BEE+
- ↳ Certification BDNA de l'îlot 1 (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine)



## Noème on aime...

# 3500 m<sup>2</sup>

de services : salle de sport, espaces de coworking, restaurant vue lac, crèche, agrès sportifs, commerces, espaces partagés, gîte urbain, serre de culture...

# 500

places de stationnement en infrastructure

## Mobilités douces

Idéalement situé sur la ligne C du tramway, Noème sera un quartier 100% piéton et proposera 1 700 m<sup>2</sup> de locaux vélos.



## Réversibilité mixité durabilité

Sur les rives du lac de Bordeaux, Covivio a su séduire avec le projet Noème, la capitale de la Nouvelle-Aquitaine. Cette reprogrammation résidentielle vivante et audacieuse, ouverte à toutes les générations, façonne un nouveau paysage bordelais. Au-delà d'un écoquartier, c'est un éden généreux, un nouveau microcosme à vivre, le poumon d'une nouvelle centralité à 15 minutes du centre-ville. C'est ainsi que les 9 000 m<sup>2</sup> de béton et de verre, anciennement occupés par IBM, sont réinventés pour laisser place à un projet

paysager de grande ampleur composé de six îlots parfaitement insérés dans leur environnement.

Noème illustre notre capacité à nous mettre durablement au service de l'attractivité des territoires. Le réemploi des matériaux issus de la déconstruction, le recours à des matériaux biosourcés, notre attention à la biodiversité nous ont encouragés à favoriser l'innovation à toutes les étapes du projet : conception, réalisation et gestion.



# Nice

## BRANCOLAR



### SURFACE

environ 18 700 m<sup>2</sup> dont 6 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts

### PROGRAMME

282 logements dont :

- ↳ 94 chambres en résidence services seniors
- ↳ 117 logements libres

↳ 12 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

↳ 6 maisons inclusives (54 logements) portées par des associations pour personnes en situation de handicap

↳ 5 logements sociaux

### LIVRAISON

Fin 2028

### ARCHITECTE

AGENCE ROUGERIE TANGRAM

### PROFIL ENVIRONNEMENTAL

- ↳ NF HQE
- ↳ BDM
- ↳ Label Biodiversity

## So Nice

Lorsqu'en 2021 les équipes ENEDIS quittent leurs bureaux, Covivio propriétaire du site depuis 2001 décide, en concertation avec la ville, d'initier un projet résidentiel haut-de-gamme. L'ambition est de transformer cet enclos de béton du quartier Cimiez en une nouvelle destination, connectée à ses futurs habitants et répondant à leurs aspirations de lien social. Une skyline verte vient parfaire ce havre de sérénité retrouvée et bénéfique à tous.

Plus de nature, plus de services pour se connecter à ses besoins, plus de logements adaptés à chaque public, tout va s'organiser pour cultiver un quotidien paisible. De vastes surfaces plantées, un potager, des serres, des espaces de jeux, des commerces et une crèche : c'est toute une redynamisation commerciale qui se met en place avec en primeur, la création d'environ 50 emplois. Bien plus qu'un simple quartier, c'est un monde à part entière qui vient embellir la ville de Nice.





**COVIVIO**