

**INAUGURATION D'ISSY CŒUR DE VILLE,
NOUVEAU QUARTIER EXEMPLAIRE DE « LA VILLE DU QUART D'HEURE »**

A Issy Cœur de Ville, Altarea, avec la Ville d'Issy-les-Moulineaux et l'agence Valode & Pistre Architectes, donne vie à un nouveau modèle urbain au service de la qualité de vie, du lien social et de la transition environnementale et énergétique

Issy les Moulineaux, le 19 octobre 2022 – Conçu et développé par Altarea en collaboration avec la Ville d'Issy-les-Moulineaux et l'architecte Denis Valode, Issy Cœur de Ville, nouveau quartier situé en plein centre-ville d'Issy-les-Moulineaux, incarne un nouveau modèle urbain. Plus qu'un quartier, Issy Cœur de Ville est un lieu de vie animé et attractif propice à la création de lien social et moteur de la transition climatique en privilégiant les énergies renouvelables et la végétalisation des espaces. Avec 12 produits immobiliers répartis sur 105 000 m² : logements en accession libre et sociaux, résidence seniors, bureaux, commerces et restaurants, cinéma, tiers lieu, école, crèche, salle polyvalente ... Issy Cœur de Ville est un lieu de vie innovant et inédit qui répond aux grands enjeux sociétaux, environnementaux et énergétiques auxquels les villes sont aujourd'hui confrontées. Il accueillera à terme 1 500 nouveaux habitants et environ 3 000 salariés, et ambitionne de recevoir plus de 3 millions de visiteurs chaque année.



©Abdesslam Mirdass

ISSY COEUR DE VILLE, UN NOUVEAU QUARTIER AU SERVICE DE LA DYNAMISATION URBAINE

Un ambitieux projet de renouvellement urbain



©Abdesslam Mirdass

Issy Cœur de Ville est bâti en lieu et place de l'ancien Centre de recherche des télécommunications de France Télécom (CNET). En 2016, la Ville d'Issy-les-Moulineaux lançait une consultation pour repenser ce site, célèbre pour avoir abrité l'invention du Minitel, mais qui était fermé sur lui-même et créait une enclave en plein centre-ville. C'est en proposant un véritable quartier, un projet complet de renouvellement urbain intégrant des logements, des bureaux, des commerces et des équipements publics qu'Altarea, leader des grands projets urbains mixtes, a remporté la consultation.

Au terme de 6 ans de travaux, Issy Cœur de Ville est aujourd'hui un quartier ouvert, redynamisé, qui apporte de la vie et de l'animation dans une zone qui en était dépourvue, et contribue au rayonnement et à l'attractivité du centre-ville d'Issy-les-Moulineaux.

Le projet a fait l'objet d'un investissement d'1 milliard d'euros.

Une offre commerciale attractive

Les 30 enseignes du quartier, sélectionnées par Altarea en concertation avec la Ville, composent une offre commerciale attractive autour de 3 univers : mode et beauté, restauration et commerces de bouche, culture et loisirs. Cette programmation, destinée aux Isséens mais aussi à de nombreux visiteurs, vient enrichir l'offre commerciale existante d'Issy-les-Moulineaux.

ISSY CŒUR DE VILLE : UN NOUVEAU QUARTIER EMBLEMATIQUE DE LA VILLE DU QUART D'HEURE, AU SERVICE DU BIEN-ETRE ET DU LIEN SOCIAL

Issy Cœur de Ville est emblématique de « la ville du quart d'heure », un concept de ville qui permet d'accéder à tous les usages urbains en moins de 15 minutes de marche. Avec Issy Cœur de Ville, la « ville du quart d'heure » devient réalité.

12 produits immobiliers réunis à l'échelle du quartier

Le quartier réunit 12 types de produits immobiliers sur 105 000 m². On y trouve notamment 607 logements développés par Cogedim, une résidence seniors Cogedim Club, 3 immeubles de bureaux réalisés par Altarea Entreprise, qui accueilleront notamment le futur siège social de CNP Assurances, 30 commerces et restaurants dont la programmation a été pensée par Altarea Commerce, 1 cinéma de 7 salles, un groupe scolaire de 10 classes, 1 crèche de 60 berceaux, une salle polyvalente, et même un tiers-lieu innovant. Réunissant tous les services urbains à l'échelle du quartier, Issy Cœur de Ville favorise le lien social entre tous les types de populations et toutes les générations.

Un quartier entièrement conçu pour le bien-être de ses habitants et de ses utilisateurs

Végétalisation, piétonisation et mobilités douces, animation, tout a été pensé pour que les Isséens, les collaborateurs qui vont travailler à Issy Cœur de Ville et tous les visiteurs s'y sentent bien.

Les logements développés par Cogedim offrent tous des balcons et des terrasses végétalisées. Lumineux et bien orientés, les appartements ont été conçus de manière à favoriser le confort d'été, c'est-à-dire la régulation naturelle de la température intérieure en période de forte chaleur.

La qualité de vie au sein du quartier est reconnue par le référentiel WELL Community Standard. Issy Cœur de Ville est l'une des premières opérations françaises certifiées par ce label.



©Pierre Perrin / Zoko Productions

ISSY CŒUR DE VILLE : UN QUARTIER EXEMPLAIRE EN MATIERE DE TRANSITION CLIMATIQUE ET DE SOBRIETE ENERGETIQUE

Issy Cœur de Ville émet 36% de CO₂ de moins qu'un quartier moyen français de taille comparable et 24% d'émissions de CO₂ de moins qu'un projet RT 2012. Dans ce quartier bas carbone, Altarea a privilégié les énergies renouvelables, les mobilités douces et la végétalisation.

73% des besoins énergétiques du quartier couverts par les énergies renouvelables

Issy Cœur de Ville bénéficie d'une boucle géothermique développée par ENGIE Solutions, avec le soutien de l'ADEME. Le système puise dans la nappe phréatique locale, à 35 mètres sous terre, dont l'eau reste à température constante toute l'année (environ 15°C). De là, deux boucles d'eau (l'une chaude, l'autre froide) desservent tout le quartier.

La boucle géothermique, développée par ENGIE Solutions, permet de chauffer tous les bâtiments d'Issy Cœur de Ville, de rafraîchir les logements et de climatiser les immeubles tertiaires, tout en limitant considérablement les émissions de CO₂ (4 fois moins d'émissions de CO₂ qu'un réseau au gaz pour le chaud et l'eau chaude sanitaire et 2,5 fois moins d'émissions de CO₂ par rapport à des systèmes de climatisation conventionnels pour le froid). Ce système permet au total d'économiser 1 159 tonnes de CO₂ par an.

Les 3 immeubles de bureaux sont à énergie positive (BEPOS), c'est-à-dire qu'ils consomment autant d'énergie qu'ils en produisent. Leur conception bioclimatique est éprouvée : panneaux photovoltaïques sur le toit, optimisation des ouvertures de façade et de la ventilation, vitrages performants, ascenseurs à récupération d'énergie, etc.

Du côté des logements, les planchers chauffants et rafraîchissants alimentés par la géothermie, tout comme la performance de l'isolation, l'orientation et la luminosité permettent d'optimiser les consommations énergétiques.

Un quartier doté de 13 000 m² d'espaces verts dont 7 000 m² de forêt urbaine

Issy Cœur de Ville est un véritable poumon vert au cœur de la ville, comprenant 40 000 plantes vivaces et arbustes et 345 arbres, dont 105 de haute tige, mais également des jardins suspendus, des terrasses et des toits végétalisés... La réintégration de la nature en ville présente de nombreuses externalités positives : bien-être des utilisateurs du quartier, amélioration de près de 20% du coefficient d'imperméabilisation de la parcelle, puits de carbone, développement et préservation de la biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur.

Un quartier 100% piéton

Entièrement piéton, situé à deux pas des stations Corentin Celton et Mairie d'Issy (métro ligne 12) et proche du RER C et du tramway T2, Issy Cœur de Ville favorise les mobilités douces et propose près de 1 100 places pour vélo et près de 500 bornes de recharge pour véhicules électriques. Par ailleurs, pour limiter l'usage de la voiture, moins de 300 places de parking sont dévolues aux immeubles tertiaires, dont une centaine est mise à disposition du public le week-end.



©Abdesslam Mirdass

ISSY CŒUR DE VILLE : L'INNOVATION AU SERVICE D'UN NOUVEAU MODELE URBAIN

Ville pionnière en matière d'innovation, Issy-les-Moulineaux accueille une large communauté d'acteurs innovants : grandes entreprises, start-ups et créateurs. Issy Cœur de Ville a été conçu dès son origine pour incarner et développer encore la dynamique d'innovation de la ville.

Le NIDA : Un lieu d'intérêt général au service des entreprises et des particuliers



Issy Cœur de Ville accueille un tiers-lieu hybride inédit, le Nida (pour « Nid d'idées d'avenir »). Ce tiers-lieu inédit s'articule autour d'un concept d'hybridation immobilière, en proposant une programmation qui favorise l'intensité des usages. Du matin au soir, du lundi au dimanche, le Nida propose des espaces et une programmation créative, culturelle et événementielle, ouverts à tous, pour les particuliers et les entreprises. Les Isséens pourront par exemple profiter de grands espaces événementiels, de 10 à 300 personnes pour tout type de rassemblements, mais aussi d'une grande galerie qui accueillera des expositions.

Des services innovants pensés par et pour les habitants

Un bouquet de services nommé « Easy Village » a été développé sur-mesure pour Issy Cœur de Ville. Cet ensemble de solutions a pour objectif de faciliter la vie des résidents pour plus de bien-être, plus d'interactions sociales et pour un mode de vie plus durable. Alacaza est un réseau social de quartier ; Ogga Eco Touch est un thermostat intelligent, qui régule la consommation énergétique de manière automatique ; Oubaccess est une plateforme de réservation d'espaces partagés pour les résidents du quartier ; enfin, MyRENZbox met à disposition des boîtes à colis connectées.

« Lorsque nous avons lancé le projet d'Issy Cœur de Ville en 2016, nous partagions avec la ville d'Issy-les-Moulineaux la conviction que ce quartier devait incarner un nouveau modèle urbain. Cette conviction est aujourd'hui devenue réalité. Véritable concentré de ville, Issy Cœur de Ville réunit tous les usages urbains, tous les profils de populations, toutes les générations. Le quartier a été entièrement conçu pour le confort et le bien-être de ceux qui y habitent, y travaillent, viennent y faire du shopping, s'y promener ou s'y divertir. Exemple en matière de transition climatique, le quartier est remarquable en termes de sobriété énergétique puisqu'il est alimenté à plus de 70% par les énergies renouvelables. Issy Cœur de Ville conjugue l'ambition d'un maire bâtisseur, André Santini, pour l'avenir d'Issy-les-Moulineaux, la vision et le savoir-faire unique d'Altearea dans la conception et la construction de quartiers mixtes respectueux de l'environnement, et le talent de l'architecte Denis Valode et de son équipe. Ce nouveau quartier illustre notre capacité à bâtir ensemble une ville qui répond aux grands enjeux de ce siècle. » Alain TARAVELLA, Président-Fondateur d'ALTAREA



« Ce projet est, en soi, une performance : nous créons un ensemble immobilier dense sans qu'aucun recours n'ait été maintenu grâce à la concertation. Les enquêtes publiques ont été en ce sens utiles et les Isséens ont compris que nous voulions répondre à leurs attentes, en créant des reculs, des failles paysagères et des respirations. Nous travaillons à l'amélioration et à la valorisation de notre cadre de vie et répondons encore et toujours au concept de la ville du quart d'heure ! » André SANTINI, Ancien Ministre, vice-Président de la Métropole du Grand Paris et Maire d'Issy-les-Moulineaux

« Ce nouveau quartier est conçu pour répondre aux aspirations les plus ancrées de la société d'aujourd'hui et en premier lieu celle d'une relation renouvelée avec le milieu naturel. Le concept retenu consiste à construire les bâtiments autour d'un nouveau parc urbain. La vie s'organise autour de l'espace central, entièrement piétonnier et abondamment planté d'arbres de haute tige, à l'instar d'une micro forêt. Cette option a une double finalité, satisfaire le désir de contact avec la nature des résidents et des promeneurs mais également s'inscrire dans l'histoire même de la Ville d'Issy-les-Moulineaux, et en particulier dans sa trame verte. Cette contextualité est essentielle car cette ville dispose d'une identité propre et l'objectif est de créer une véritable greffe urbaine. Issy Coeur de Ville est donc l'illustration que la densité urbaine peut être heureuse. » Denis VALODE, co-fondateur VALODE & PISTRE ARCHITECTES

DONNEES ET INFORMATIONS CLES

105 000 M² DE LOGEMENTS, BUREAUX ET EQUIPEMENTS DIVERS

607 logements : dont 156 à vocation sociale et 83 appartements en résidences services seniors Cogedim Club pour un total de 1 500 nouveaux habitants

17 000 m² de commerces et services : 30 commerces et restaurants, 1 cinéma UGC, 1 école de 10 classes, 1 crèche de 60 berceaux, 1 salle polyvalente, un tiers-lieu innovant : le NIDA

UN QUARTIER BAS CARBONE

Une démarche de conception environnementale intégrée qui permet un gain de 24% de CO₂ par rapport à un projet RT2012

Une boucle géothermique qui permet d'alimenter le quartier à plus de 73% par les énergies renouvelables

Les 3 immeubles de bureaux sont labellisés bâtiments à énergie positive

1 des 11 projets pilotes de l'expérimentation E+C- à l'échelle du quartier

1 095 emplacements pour les vélos

490 places de parking équipées en bornes de recharge électrique

UN POU MON VERT EN CENTRE-VILLE

13 000 m² d'espaces verts

7 000 m² de forêt urbaine : plus de 20 000 plantes vivaces et arbustes et 345 arbres dont 106 de haute tige (entre 6 et 12m)

Un coefficient d'imperméabilisation de la parcelle amélioré de près de 20% par rapport à l'existant

12 produits immobiliers différents au sein du quartier :

Logements

1. Logements en accession / en investissement locatif
2. Logements locatifs libres
3. Logements locatifs sociaux
4. Résidence service seniors Cogedim Club

Commerces & loisirs

5. Moyennes surfaces, boutiques, restaurants
6. Cinéma

Bureaux

7. Siège social / bureaux en blanc

Équipements publics

8. École de 10 classes
9. Crèche de 60 berceaux
10. Salle polyvalente

Équipements privés

- 11 Tiers-lieu NIDA
- 12 Parking privé à usage public

UNE OFFRE COMMERCIALE ATTRACTIVE

La mode et la beauté

- Le Grand Comptoir (concept store mode et décoration)
- Rituals (cosmétiques)
- The Barber Company (coiffeur et barbier)
- L'art du Temps (réparation de montres)
- Sephora
- Mango
- IDKids (prêt-à-porter et jouets)
- Etam
- Courir
- Vue d'Issy – Opticien créateur

La restauration et les commerces de bouche

- Amorino (glacier)
- Kankys (cuisine du monde)
- La Cevicheria
- Le Paradis du Fruit
- Popeille & Razowski (restaurant)
- Mama Kitchen Caffè (trattoria)
- Poke House
- Waffle Factory
- Boulangerie Meunier
- Pétrossian (traiteur, comptoir de restauration)
- Fauchon (épicerie fine et traiteur)
- Les Halles de l'Aveyron (halle gourmande)
- Yves Thuries (chocolaterie)
- Palais des Thés
- Starbucks Coffee

La culture et les loisirs

- Cultura
- Cinéma UGC (7 salles)
- Salle de sport One Fitness Club
- Boulanger (électroménager et multimédia)
- Culinarion (art de la table)

LES PARTENAIRES DU PROJET

COLLECTIVITÉS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES, AMÉNAGEUR



BAILLEURS SOCIAUX



INVESTISSEURS



ARCHITECTE ET PAYSAGISTE

Valode & Pistre
RAPHIA : Agence de Paysage

MAÎTRE D'OUVRAGE DE LA BOUCLE GÉOTHERMIQUE



ENTREPRENEUR-CONSTRUCTEUR



MAÎTRES D'ŒUVRE D'EXÉCUTION



PRINCIPAUX BUREAUX D'ÉTUDES



A PROPOS D'ALTAREA

Altarea est le leader de la transformation urbaine en France, avec pour vocation d'apporter des réponses aux grandes transformations urbaines en matière écologique et environnementale, sociale et sociétale, modes de vie et nouveaux usages. A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris et fait partie de l'indice SBF 120.

www.altarea.com

CONTACTS PRESSE

ALTAREA

Nathalie COTTARD
Directrice Communication Groupe
06 14 34 49 49
cottard@altarea.com

AGENCE SHAN

Laetitia BAUDON-CIVET
Directrice conseil
01 44 50 58 79 / 06 16 39 76 88
laetitia.baudon@shan.fr

A PROPOS D'ISSY-LES-MOULINEAUX

Ville en perpétuel mouvement et développement, Issy-les-Moulineaux fait preuve de détermination et d'audace dans tous ses projets. Sous l'impulsion de son maire André Santini, Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), 70 000 habitants, est devenue l'une des smart cities françaises les plus innovantes. Elle est, par exemple, la première ville de France à avoir adopté un budget climat en 2021. Avant-gardiste, sa démarche s'inscrit dans les objectifs fixés par l'Accord de Paris sur le climat avec l'ambition d'atteindre la neutralité carbone, notamment grâce aux outils de la Smart City, le plus tôt possible, d'ici 2050. Smart grid, géothermie, réseaux de chaleur et de froid, hydrogène font partie de l'arsenal déployé pour y parvenir. Son crédo : mettre les nouvelles technologies au service des habitants afin d'améliorer la qualité de vie et l'efficacité des services publics.

CONTACT PRESSE

Damien TRES CARTES

Directeur Adjoint Communication – Relations presse
01 41 23 82 56

damien.trescartes@ville-issy.fr

A PROPOS DE VALODE&PISTRE

Fondée en 1980 par Denis Valode et Jean Pistre, Valode & Pistre est aujourd'hui l'une des premières agences françaises d'architecture et d'urbanisme, regroupant 200 architectes de 30 nationalités différentes. Basée à Paris avec une filiale à Pékin, elle développe des projets en France et dans le monde entier : Europe, Asie, Moyen-Orient, Maghreb, Afrique subsaharienne.

La pratique de Valode & Pistre porte sur des échelles très diversifiées, depuis la conception de plans d'ensemble pour des villes nouvelles jusqu'au dessin de pièces de mobilier. Elle concerne également des programmes très variés, avec une expertise particulière dans le domaine des grands équipements, des tours, des sièges sociaux, des projets culturels et des nouveaux quartiers mixtes. Dans tous les secteurs d'intervention, les architectes s'attachent à transférer les apports et les innovations d'un domaine à l'autre, et surtout à proposer des réflexions de fond renouvelées et inédites qui vont au-delà du projet lui-même. C'est en particulier le cas en matière de qualité des lieux de vie et de travail ainsi que des espaces publics. Pour ce faire, l'agence puise au cœur d'interrogations plurielles, autant sociologique, scientifique, qu'écologique, éthique, esthétique, culturelle... Cette volonté d'être « au carrefour de tout » -terreau à géométrie variable- nourrit une gymnastique intellectuelle, incarnation même du processus créatif. « Ce qui nous intéresse, c'est créer des bâtiments qui n'auraient pas pu naître à un autre endroit. Le geste architectural a alors un sens, des racines ».

CONTACTS PRESSE

VALODE & PISTRE ARCHITECTES

Caroline VALODE

Directrice Communication
01 53 63 22 00

communication@v-p.com

AGENCE BPFConseil

Béatrice PARRINELLO-FROMENT

Fondatrice

06 63 72 16 06

beatriceparrinello@bpconseil.com