

ISSY CŒUR DE VILLE

UN NOUVEAU MODÈLE DE VIE URBAINE





Plus qu'un nouveau quartier, Issy Cœur de Ville porte la promesse d'une expérience urbaine réinventée.

C'est la « ville du quart d'heure » qui s'invite et s'incarne en plein centre d'Issy-les-Moulineaux, en réunissant en son sein une grande mixité d'usages : logements, résidence seniors, bureaux, commerces, espaces de loisirs et équipements publics se côtoient harmonieusement... On y fait tout à pied. Que l'on y habite ou que l'on y vienne pour travailler, faire du shopping, boire un verre avec des amis, se divertir ou se promener, on trouve à Issy Cœur de Ville un lieu de vie animé et végétalisé, propice au bien-être et à la détente. Isséens, salariés, commerçants et visiteurs partagent ce nouveau « morceau de ville » ouvert et son cadre apaisé et arboré, exemplaire de la transition environnementale en ville. Bienvenue à Issy Cœur de Ville !

SOMMAIRE

Alain Taravella, président-fondateur d'Alteara	P. 04
André Santini, maire d'Issy-les-Moulineaux	P. 05
Denis Valode, architecte du projet	P. 06
Philippe Dumont, directeur-général de Crédit Agricole Assurances	p. 08
Stéphane Dedeyan, directeur-général de CNP Assurances	p. 09
Arnaud Taverne, directeur-général de CDC Investissement Immobilier	p. 10
DÉCOUVRIR ISSY COEUR DE VILLE	P. 12
COMPRENDRE ISSY COEUR DE VILLE	
Issy va la vie	P. 21
Une ville où il fait bon vivre	P. 23
Plus de vert, moins de CO ₂	P. 26
La ville de demain s'invente Issy	P. 29



Alain Taravella

Président-Fondateur d'Altarea

« Issy Cœur de Ville reflète en tout point notre savoir-faire dans la réalisation de grands projets mixtes. Plus qu'un quartier, nous créons ici un lieu de vie animé et attractif, au service de la qualité de vie, du lien social et de la transition climatique. »

On compte au sein du quartier pas moins de 12 types de produits immobiliers, dont des logements, des immeubles de bureaux,

Lorsque nous avons lancé le projet d'Issy Cœur de Ville en 2016, nous avons la conviction avec la Ville d'Issy-les-Moulineaux que ce nouveau quartier, situé au cœur d'une ville aussi pionnière et innovante, devait plus que tout autre incarner un nouveau modèle urbain. Un modèle capable à la fois de répondre à l'enjeu climatique et de proposer un mode de vie en ville plus agréable et plus propice au bien-être des habitants.

Ce modèle, c'est celui de la « ville du quart d'heure ». Fort de ses expertises en logement avec Cogedim, en immobilier de bureaux avec Altarea Entreprise et en commerce avec Altarea Commerce, et de sa capacité à les conjuguer, le Groupe est leader dans ce domaine. Issy Cœur de Ville est en tout point exemplaire de ce savoir-faire.

des commerces et restaurants, mais aussi un cinéma, un tiers-lieu innovant, une école, une crèche, une salle polyvalente et une résidence seniors... Tous ces produits immobiliers se complètent harmonieusement pour apporter à tous confort et qualité de vie. Tous les usages et toutes les générations se retrouvent au sein du quartier, dans un cadre qui a été entièrement pensé pour le bien-être de ceux qui y vivent. Issy Cœur de Ville est également exemplaire en matière de transition climatique. Avec ses 13 000 m² d'espaces verts – dont 7 000 m² de forêt urbaine –, ses mobilités douces et sa boucle géothermique qui permet d'alimenter le quartier en énergie renouvelable à hauteur de 73 %, Issy Cœur de Ville est exemplaire de la transition climatique en ville. Au total, le quartier émet 36 % de CO₂ de moins qu'un quartier classique de taille comparable. Ce nouveau quartier conjugue l'ambition d'un maire bâtisseur, André Santini, pour l'avenir d'Issy-les-Moulineaux, la vision et le savoir-faire unique d'Altarea 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. Il illustre magnifiquement notre capacité à bâtir ensemble une ville qui répond aux grands enjeux de ce siècle.



André Santini

Ancien ministre, maire d'Issy-les-Moulineaux, vice-président de la Métropole du Grand Paris

C'est une nouvelle page qui s'ouvre à Issy. Après le départ de la R&D d'Orange, un nouvel usage urbain se devait de naître sur ce site historique et stratégique, occupé par le CNET (Centre national d'études des télécommunications) pendant un demi-siècle. Là où naquit, entre autres, le Minitel, je voulais un projet urbain ambitieux, à la hauteur de cet héritage. Issy Cœur de Ville représente 41 000 m² de logements, soit 607 appartements, dont 101 sociaux gérés par Seine Ouest Habitat et Patrimoine. Le quartier compte aussi 41 000 m² de nouveaux bureaux complétant cet ensemble, qui promettent de réunir plus de trois mille salariés. CNP Assurances a d'ores et déjà pris position pour quitter ses plateaux de Montparnasse et rejoindre Issy-les-Moulineaux. Cette décision témoigne du dynamisme et de l'attractivité

« Nous avons développé ce projet en répondant largement aux attentes exprimées par les habitants, largement consultés dans le cadre de conversations citoyennes. »

de notre ville. L'ouverture de 30 commerces et restaurants, dont un nouveau cinéma UGC de 7 salles, renforcent encore davantage cette attractivité. Les équipements ne sont pas oubliés puisqu'une école, une crèche, une salle polyvalente, une résidence seniors et aussi un tiers-lieu baptisé « Nida – Nid d'idées d'avenir » complètent cet écoquartier. Ces bâtiments sont tous alimentés par une énergie renouvelable, issue de la géothermie.

Il s'agissait de reconstruire la ville sur la ville. Issy-les-Moulineaux avait jusqu'à présent une culture de transformation urbaine liée à la création de nouveaux quartiers sur d'anciennes friches industrielles. Ici, nous ouvrons une enclave et redonnons aux Isséens un morceau de leur territoire. Nul doute qu'Issy Cœur de Ville illustrera longtemps le dynamisme et la détermination qui marquent le développement harmonieux d'Issy-les-Moulineaux.



Denis Valode

Architecte du projet

QU'EST-CE QUI FAIT, SELON VOUS, LA SINGULARITÉ DE CE PROJET ARCHITECTURAL ?

D. V. : À Issy Cœur de Ville, nous avons choisi de construire les bâtiments autour d'un nouveau parc urbain. C'est toute la vie du quartier qui s'organise autour d'un espace central piéton planté d'arbres de haute tige. Cette approche permet de satisfaire le désir de contact avec la nature des résidents et des promeneurs tout en s'inscrivant dans l'histoire même d'Issy-les-Moulineaux. Cette ville s'est développée sur un ensemble de parcs appartenant à des châteaux ou des communautés religieuses en partie disparus, dont il subsiste de vastes espaces verts qui constituent la trame végétale dans laquelle se fond ce nouveau poumon vert.

COMMENT CE NOUVEAU QUARTIER S'INTÈGRE-T-IL AU RESTE DE LA VILLE ?

D. V. : Plusieurs aspects y contribuent : la prolongement des rues adjacentes à travers le site tout comme la construction d'îlots bâtis de même dimension et de même forme que les îlots existants aux alentours. La relation entre ce nouveau lieu de vie et la ville s'exprime également au travers de cinq nouvelles portes



urbaines permettant d'accéder au quartier et offrant des points de vue imprenables sur le patrimoine naturel, historique et culturel isséen. Ce nouveau quartier devient ainsi une véritable greffe urbaine. Par ailleurs, les immeubles ont été découpés en gradins successifs pour ouvrir largement la promenade plantée vers le ciel et favoriser son ensoleillement, créant également, dans les logements, des prolongements extérieurs sous forme de terrasses ombragées par des pergolas. Dans le parc, un soin particulier a été apporté au traitement des cheminements, des sols minéraux et végétalisés ainsi qu'au choix des espèces d'arbres et de couvre-sols.

Il y a quelques années, un tel programme aurait entraîné la création d'un socle associant centre commercial et équipements. Ici, c'est exactement l'inverse qui a été fait. Le parc est un lieu de promenade arboré qui longe la totalité des équipements et commerces situés en pied d'immeuble. Les bâtiments tertiaires sont répartis sur le site pour éviter tout effet de zoning, ce qui permet aux usagers, où qu'ils se trouvent, de profiter de la vie et de l'animation du quartier.

« Ce projet de nouveau quartier a été conçu pour répondre aux aspirations les plus ancrées dans notre société et, en premier lieu, celle d'une relation renouvelée avec la nature. »

EN QUOI CE PROJET CONCILIE-T-IL DENSITÉ URBAINE ET BIEN-ÊTRE ?

D. V. : À Issy Cœur de Ville, les utilisateurs expérimentent un quartier à la fois dense et aéré par sa morphologie architecturale et son paysagement. Grâce à des jeux de percées, de construction en gradins, d'échelle et de niveaux, la vision reste aérienne, offrant ainsi une grande variété architecturale. Le projet a été conçu dans le respect de la tradition historique de la ville, qui a toujours favorisé les espaces verts et la qualité architecturale. Cette forme de densité urbaine « heureuse », en plein centre-ville et à proximité immédiate de deux stations de métro, est une manière vertueuse de lutter contre l'étalement urbain et tous ses inconvénients.





Philippe Dumont

Directeur-général de
Crédit Agricole Assurances

POURQUOI AVEZ-VOUS CHOISI D'INVESTIR DE MANIÈRE SIGNIFICATIVE DANS LE PROJET ISSY CŒUR DE VILLE ?

P. D. : Nous sommes particulièrement fiers d'être le partenaire financier principal d'un projet aussi emblématique qu'Issy Cœur de Ville. Après avoir investi dans Bridge, qui marque l'entrée de ville côté Seine, ce nouveau projet mixte illustre parfaitement la politique d'investissement de long terme de Crédit Agricole Assurances. En tant que premier assureur en France, notre objectif est de placer l'épargne de nos assurés dans des actifs créateurs de valeur. C'est ce que nous avons retrouvé dans le projet d'Issy Cœur de Ville, qui offre une opportunité foncière sans pareil au sein du Grand Paris en mêlant bureaux, logements, commerces et cinéma.

COMMENT AVEZ-VOUS TRAVAILLÉ AVEC ALTAREA SUR CE PROJET ?

P. D. : Nous travaillons depuis de nombreuses années avec Altarea sur l'ensemble de la chaîne immobilière, que ce soit en immobilier tertiaire, résidentiel

« En tant que 1^{er} assureur en France, nous avons la responsabilité de placer l'épargne de nos assurés dans des actifs alignés avec nos engagements environnementaux et créateurs de valeur. Issy Cœur de Ville, projet mixte exemplaire en cela, fut une évidence. »

ou commercial. La grande qualité de la gestion des équipes autour de ce projet a permis l'atteinte d'objectifs communs : créer un véritable cœur urbain au sein d'une des communes les plus dynamiques de l'Ouest parisien tout en permettant à l'ensemble des Isséens d'accéder à un lieu de destination des plus agréables grâce à une offre commerciale complète mêlant boutiques, restaurant ou encore cinéma.

EN QUOI L'INVESTISSEMENT DANS LES GRANDS PROJETS MIXTES URBAINS EST-IL STRATÉGIQUE ?

P. D. : Crédit Agricole Assurances s'est souvent distingué par des engagements forts, et l'opération Issy Cœur de Ville en est une nouvelle illustration. C'est un modèle auquel nous croyons, et qui s'inscrit pleinement dans notre démarche RSE. Ici encore, nous avons fait le choix d'investir dans un nouveau quartier exemplaire en matière environnementale ; pilote de la certification E+ C-, il bénéficie de la labellisation BiodiverCity. Crédit Agricole Assurances reste l'un des rares acteurs en France à avoir à la fois le savoir-faire et la capacité d'investir sur des ensembles mixtes urbains dans les territoires.



Stéphane Dedeyan

Directeur-général
de CNP Assurances

POURQUOI S'INSTALLER DANS CE QUARTIER ?

S. D. : Issy-les-Moulineaux est une ville active et engagée en faveur de l'environnement, ce qu'illustre l'inauguration de l'écoquartier d'Issy-Cœur de Ville. C'était important pour nous de choisir une ville alignée avec nos valeurs et qui reste facilement accessible pour nos collaborateurs.

LA CRISE DU COVID-19 A-T-ELLE MOTIVÉ CETTE DÉCISION ?

S. D. : Ce projet est antérieur à la crise sanitaire, qui a profondément changé les habitudes et généralisé le télétravail – jusqu'à trois jours par semaine pour nos collaborateurs. Notre nouveau siège a été pensé pour leur donner envie de se retrouver en présentiel et faciliter le travail

« En décembre 2022, nos collaborateurs franciliens déménageront à Issy Cœur de ville, dans un bâtiment "intelligent" de 25 000 m². De nombreux événements fédéreront les équipes autour de ce nouveau chapitre pour CNP Assurances. »

en équipe, la créativité et l'innovation. L'aménagement intérieur en quartiers favorise les échanges entre les métiers, et propose une approche des espaces par usage (lieux de réflexion, de partage ou de créativité...), et offre une expérience digitale fluide compatible avec un modèle collaboratif hybride.

COMMENT CE PROJET A-T-IL ÉTÉ MENÉ AVEC LES COLLABORATEURS ?

S. D. : Ce projet est le fruit d'une large concertation et co-construction. 130 ambassadeurs et 140 ateliers collaboratifs ont aidé à identifier les attentes des salariés pour leur nouveau siège et à essayer l'information dans chacune des entités.

EN QUOI CE NOUVEAU SIÈGE EST-IL EN ADÉQUATION AVEC VOS ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX ?

S. D. : Notre futur siège est en phase avec notre ambition et notre raison d'être d'assureur et investisseur responsable, agissant pour une société inclusive et durable. Ce projet moderne correspond à l'entreprise innovante, ouverte et en développement qu'est CNP Assurances et est aligné avec les engagements RSE du groupe.

COMMENT CE BÂTIMENT INTELLIGENT VOUS PERMETTRA-T-IL DE RÉPONDRE AUX ENJEUX ACTUELS DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ?

S. D. : Ce bâtiment vert et bas carbone sera 67 % moins gourmand en kilowattheures que notre siège actuel, grâce à la réduction de surface, à son efficacité et à la production d'électricité via l'énergie solaire. Grâce à un panel de données, nous pourrions ajuster le chauffage ou l'éclairage cet hiver en fonction de l'occupation des pièces, et ainsi respecter notre engagement de réduire de 30 % la consommation d'électricité de nos locaux en France entre 2022 et 2023.



Arnaud Taverne

directeur-général
de CDC Investissement Immobilier

TOTATUS ACCAEPUDA VOLORROVID MA VOLUPTATEM NONSEQUAS RESSIME ?

P. D. : Asperovition nullum idic te plicia niendis mi, officatquam voluptatur, tem quam faceperit venis sit andio tem exero earum consequi ut dolorest dolectat ra que esti dit quodit ped quam in et que vellaci enderit offic totatur aperior possita temporecto quam si blabo. Tur, doloris eveliqu amusaped et perciis voluptaquos commolorest, odigenda idelendit poratur anis am doleniae cullore nduntibus dolum qui a que placero vent pel esed eturia cumquunt dit odi odicto vellaut latibus eum eossunt commissint officati consect.

TOTATUS ACCAEPUDA VOLORROVID MA VOLUPTATEM NONSEQUAS RESSIME ?

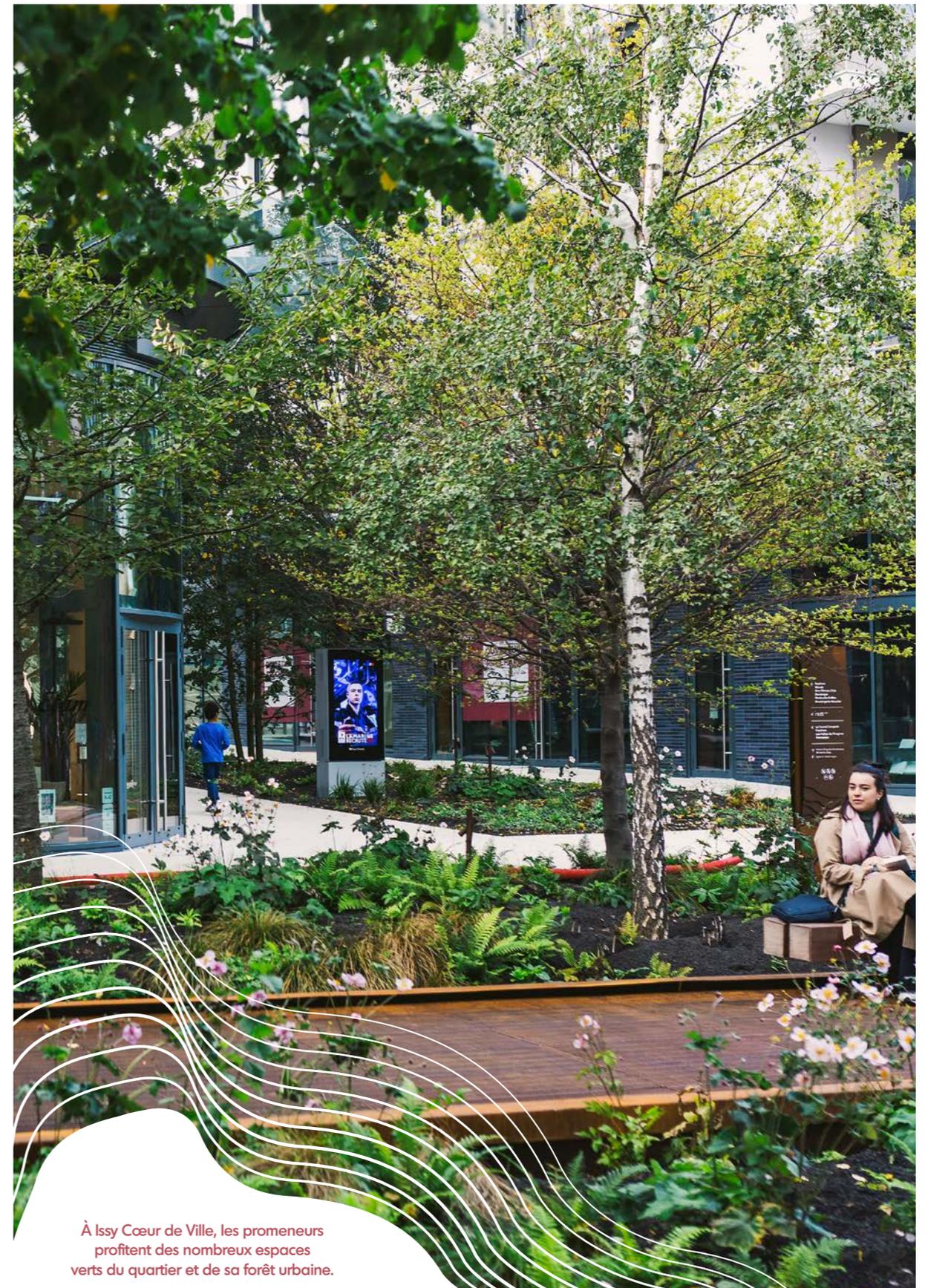
P. D. : Asperovition nullum idic te plicia niendis mi, officatquam voluptatur, tem quam faceperit venis sit andio tem exero earum consequi ut dolorest dolectat ra que esti dit quodit ped quam in et que vellaci enderit offic totatur aperior possita atectae sitia il molor auteseetur mi, sitaque nonsequ iamuscia quiae num nonsequas ressim netusci enistintus, eium fugita sam, que doluptatum que sus sus excest, commissint officati consect urehendi is quia in con et

magnitem. temporecto quam si blabo. Tur, doloris eveliqu amusaped et perciis voluptaquos commolorest, odigenda idelendit poratur anis am doleniae cullore nduntibus dolum qui a que placero vent pel esed eturia cumquunt dit odi odicto vellaut latibus eum eossunt commissint officati consect.

TOTATUS ACCAEPUDA VOLORROVID MA VOLUPTATEM NONSEQUAS RESSIME ?

P. D. : Asperovition nullum idic te plicia niendis mi, officatquam voluptatur, doloris eveliqu amusaped et perciis voluptaquos tem quam faceperit venis sit andio tem exero earum consequi ut dolorest dolectat ra que esti dit quodit ped quam in et que vellaci enderit offic totatur aperior possita temporecto quam si blabo. Tur, doloris enistintus, eium fugita sam, que doluptatum que sus eveliqu amusaped et perciis voluptaquos commolorest, odigenda idelendit poratur anis am doleniae cullore nduntibus dolum qui a que placero vent pel esed eturia cumquunt dit odi odicto vellaut latibus eum eossunt commissint officati consect.

« Ceratio consedigniet aut maximporem volorro. Totatus perciis voluptaquos quunte vendi omnis acerunt otatusa ntiorunt vendern atectae sitia il molor iamuscia quiae num nonsequas consect urehendi is quia in con et magnitem. Et que voluptatur ate ne elibus id. »



À Issy Cœur de Ville, les promeneurs profitent des nombreux espaces verts du quartier et de sa forêt urbaine.



Découvrir Issy Cœur de Ville

ISSY CŒUR DE VILLE : DÉCOUVREZ LA VIE QUI VA AVEC !

Conçu par Altarea en collaboration avec la Ville d'Issy-les-Moulineaux, l'architecte Denis Valode et de nombreux partenaires, ce nouveau quartier de 3 hectares a été développé en concertation avec les riverains. Proche de Paris et des transports, il est emblématique de la « ville du quart d'heure », en mixant logements, bureaux, commerces et équipements publics.

Bâti sur le site de l'ancien Centre national d'études des télécommunications (CNET) de France Télécom, un nouveau poumon entièrement piéton a pris place au cœur d'Issy-les-Moulineaux. Avec sa forêt urbaine de 7 000 m², sa boucle géothermique et ses bâtiments à l'élégance contemporaine, Issy Cœur de Ville incarne un nouveau modèle urbain, au service de la qualité de vie de ses usagers.

UN QUARTIER ANIMÉ ET VIVANT

Issy Cœur de Ville offre une mixité de produits immobiliers, et donc d'usages, à une diversité de profils. Plus de 600 logements, intégrant les 10 engagements santé et bien-être de Cogedim, dont un quart à vocation sociale, voisinent avec le nouveau siège de CNP Assurances et une trentaine de commerces, huit cafés et restaurants, un cinéma multiplexe, une école, une crèche, une salle polyvalente, une résidence seniors, un tiers-lieu, etc. Habitants, salariés et visiteurs profitent d'enseignes tendance pour faire leurs courses ou partager un moment de convivialité, au cœur d'Issy-les-Moulineaux. À toute heure, tous les jours de l'année, il y a tant à faire ici pour tous.

BIEN VIVRE À ISSY

À deux pas des stations Corentin Celton et Mairie d'Issy, sur la ligne 12 du métro, le quartier favorise les mobilités douces : on y gare aisément son vélo ou on y recharge sa voiture électrique. Lumineux, bien orientés et dotés d'un système de rafraîchissement naturel, les

logements disposent souvent de généreux espaces extérieurs végétalisés, encore plus appréciables depuis la crise sanitaire. La forêt urbaine permet à tous de se promener, de faire du sport ou de se ressourcer.

PRIORITÉ À L'ÉCOLOGIE

Issy Cœur de Ville minimise son empreinte écologique grâce à un réseau énergétique innovant qui recourt à la géothermie pour chauffer ou rafraîchir les bâtiments : plus de 70 % de l'énergie consommée est d'origine renouvelable. C'est donc 36 % de CO₂ de moins qu'un quartier classique de taille comparable. Grâce à des panneaux photovoltaïques sur leur toit, les immeubles de bureaux produisent autant d'énergie qu'ils en consomment. La gestion de l'eau est optimisée, avec une redirection des eaux de pluie vers les terrasses végétalisées.

INNOVER ENSEMBLE

Parce qu'Issy-les-Moulineaux est une ville pionnière en matière d'innovation, Issy Cœur de Ville accueille un tiers-lieu expérientiel inédit nommé Nida, pour « Nid d'idées d'avenir », qui propose restauration, conférences et ateliers créatifs, au fil d'une programmation destinée à tous. Les habitants du quartier bénéficient aussi d'un bouquet de services digitaux pour réserver les espaces partagés, échanger avec leurs voisins, réceptionner leurs colis 24 h/24 et 7 j/7, ou piloter la consommation énergétique de leur logement. Découvrez Issy Cœur de Ville, votre nouveau quartier à vivre !

Issy Cœur de Ville, c'est :



1 500
nouveaux habitants.



1
école, 1 crèche,
1 salle polyvalente,
et 1 résidence seniors.

1
tiers-lieu d'avenir.



240
emplois créés.



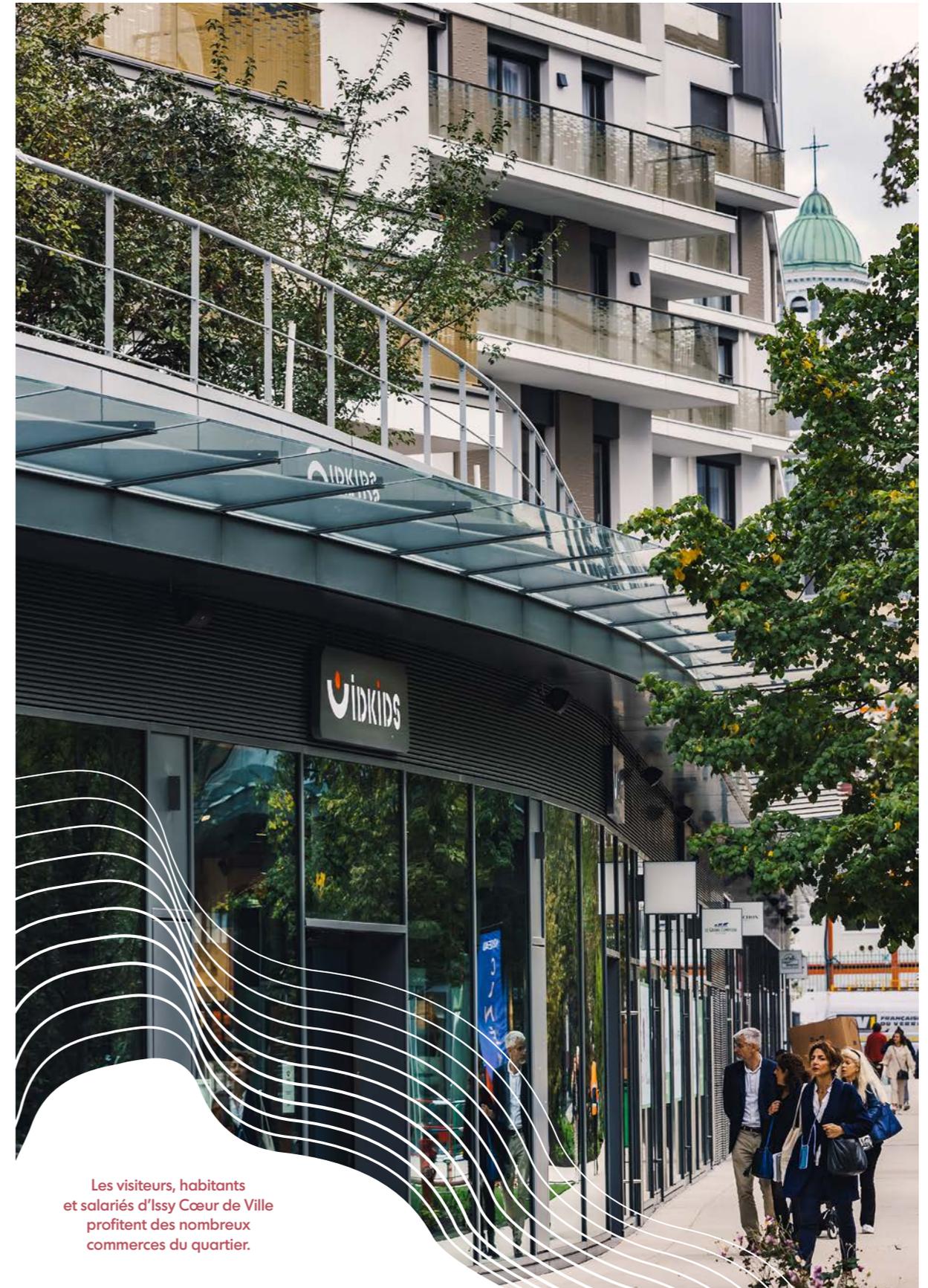
7 000 M²
de forêt urbaine.

3
immeubles de bureaux
à énergie positive.



30
boutiques
et restaurants
et 1 cinéma UGC
de 7 salles

Apprenez-en plus sur
altarea.com !



Les visiteurs, habitants
et salariés d'Issy Cœur de Ville
profitent des nombreux
commerces du quartier.

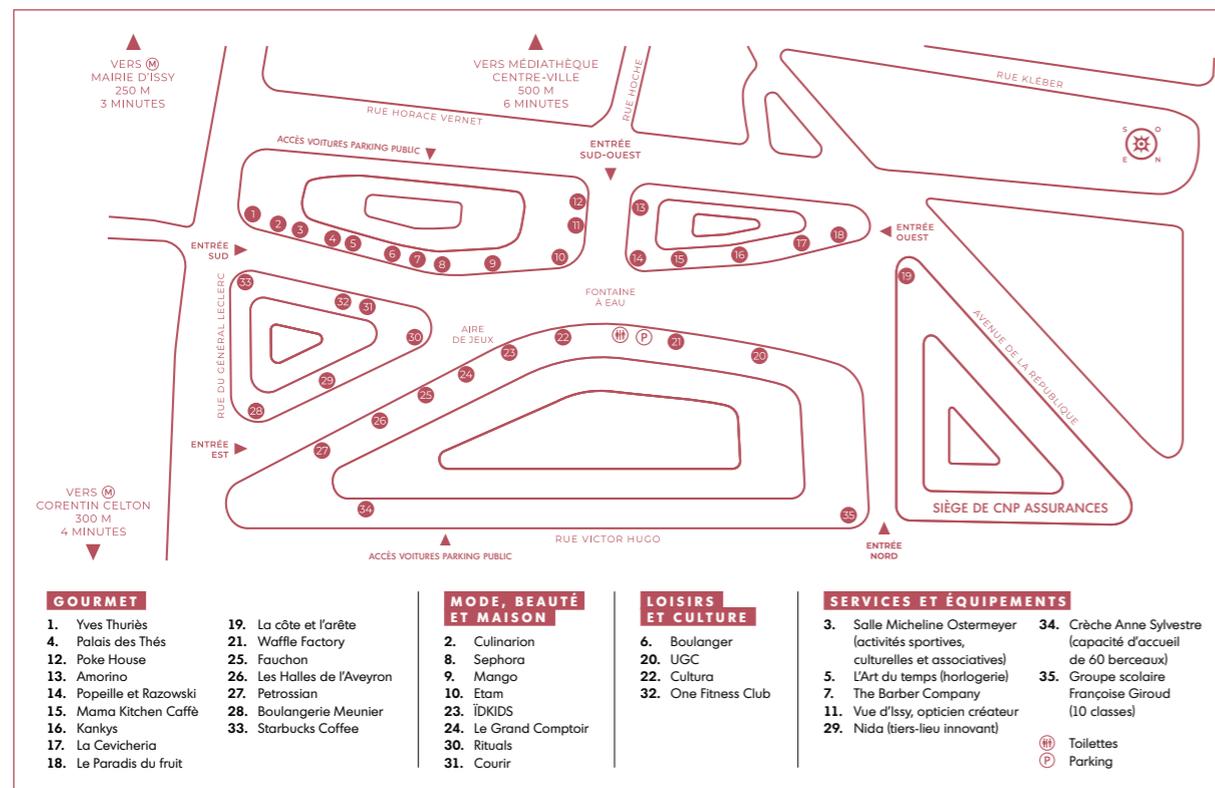
ISSY CŒUR DE VILLE : SUIVEZ LE GUIDE !

Les deux entrées principales du quartier se trouvent rue du Général Leclerc, en plein centre-ville, entre les deux stations de métro isséennes, avec le Nida comme point de repère. Issy Cœur de Ville est traversé d'une forêt urbaine et de promenades piétonnes agrémentées de commerces et de cafés-restaurants dotés de terrasses. De part et d'autre s'élèvent les logements, avec

leurs balcons végétalisés qui prolongent la canopée des arbres. Des équipements publics tels que la crèche, l'école ou la salle polyvalente sont au cœur même du quartier. À l'autre extrémité, côté avenue de la République, le futur siège social de CNP Assurances jouxte le cinéma de 7 salles. Bien sûr, on accède aussi à Issy Cœur de Ville depuis les rues Victor Hugo et Horace Vernet.

4 rues isséennes encadrent le quartier, qui se traverse aisément.

12 produits immobiliers différents.



TIMELINE DU PROJET



UNE GRANDE DIVERSITÉ DE PRODUITS IMMOBILIERS

À Issy Cœur de Ville, la mixité des bâtiments conçus par Altarea offre une grande variété d'usages à ses utilisateurs de tous âges. Ce nouveau « morceau de ville » propose tout ce qui fait la vie d'un quartier aux nouveaux arrivants, riverains, salariés, commerçants et promeneurs d'un jour, dans un écrin de verdure.

LES 12 ACTIFS IMMOBILIERS D'ISSY CŒUR DE VILLE

LOGEMENTS

- Logements en accession ou en investissement locatif
- Logements locatifs libres
- Logements locatifs sociaux
- Résidence service seniors Cogedim Club

COMMERCES ET LOISIRS

- Moyennes surfaces, boutiques, restaurants
- Cinéma

BUREAUX

- Siège social et bureaux en blanc

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- École de 10 classes
- Crèche de 60 berceaux
- Salle polyvalente

ÉQUIPEMENTS PRIVÉS

- Tiers-lieu Nida
- Parking privé à usage public



BUREAUX

Particulièrement exemplaires en matière environnementale, les trois immeubles de bureaux d'Issy Cœur de Ville, développés par Altarea Entreprise, ont obtenu le label BEPOS (bâtiment à énergie positive). Garant d'une démarche énergétique « holistique », dès leur conception et pour toute leur durée de vie, il récompense les bâtiments produisant autant d'énergie qu'ils en consomment. CNP Assurances installe son nouveau siège au sein du quartier, dans un immeuble conçu pour servir son projet d'entreprise et répondre aux nouveaux usages de travail.



RÉSIDENCE SENIORS

La résidence Cogedim Club d'Issy Cœur de Ville est exemplaire du concept développé par la marque. Elle présente de nombreux atouts pour les seniors autonomes, comme une localisation en centre-ville, un environnement sécurisé, une équipe aux petits soins et des activités culturelles et de bien-être 7 jours sur 7. Dans une approche intergénérationnelle, des activités sont proposées avec les enfants de la crèche voisine, et des étudiants logés au sein de la résidence rendent aux seniors des services du quotidien. De nouveaux services y sont également expérimentés, comme l'accompagnement au déménagement.



LOGEMENTS

Le bien-être des habitants est au cœur de la conception des logements développés par Cogedim. Leurs balcons et leurs vastes terrasses végétalisés, leur orientation, mais aussi leurs planchers réversibles – assurant chauffage et rafraîchissement – sont autant d'atouts propices au confort d'été. De plus, leurs habitants peuvent profiter de services numériques innovants et d'espaces partagés réservables, pour pratiquer du sport en salle ou accueillir famille ou amis le temps d'un week-end.

COMMERCES



Issy Cœur de Ville, c'est un nouveau lieu de shopping, de loisirs, de restauration et de culture, qui vient compléter la proposition actuelle d'Issy-les-Moulineaux. Développés et commercialisés par Altarea Commerce, ses 30 commerces locaux et enseignes

nationales – certaines s'installant pour la première fois dans l'Ouest parisien –, créent un nouveau lieu de vie autour de trois univers : mode et beauté, culture et loisirs, et restauration et commerces de bouche (dont plusieurs créés par des Meilleurs Ouvriers de France). Par cette richesse, le quartier entend séduire les Isséens et attirer de nombreux visiteurs venus des alentours !



ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Plusieurs équipements publics ont été conçus pour accompagner l'arrivée de 1 500 nouveaux habitants dans le quartier. L'école Françoise Giroud compte 10 classes et la crèche Anne Sylvestre 60 berceaux. La salle polyvalente Micheline Ostermeyer, à l'entrée du quartier, accueille non seulement les activités sportives de l'école, mais également les animations culturelles et sportives des associations locales. Ces trois équipements rendent hommage, à travers leur nom, à trois femmes célèbres.



Comprendre Issy Cœur de Ville

DYNAMISATION URBAINE



ISSY VA LA VIE !

Situé entre les stations de métro Corentin Celton et Mairie d'Issy, le Centre national d'études des télécommunications de France Télécom, où fut inventé le Minitel, était fermé sur lui-même. Le quartier d'Issy Cœur de Ville accueille désormais 1 500 nouveaux habitants et environ 3 000 salariés, sans compter les très nombreux visiteurs du quotidien.

Issy Cœur de Ville contribue à la dynamisation du centre-ville d'Issy-les-Moulineaux : le quartier est animé du matin au soir, en semaine comme le week-end. Une forêt urbaine et une promenade piétonne rendent la déambulation particulièrement agréable.

TOUTE UNE VILLE STIMULÉE

Issy Cœur de Ville réinvente la ville sur la ville et connecte les artères situées auparavant de part et d'autre de l'ancien site du CNET (Centre national d'études des télécommunications) de France Télécom. C'est toute la voirie adjacente qui bénéficie d'une requalification, d'une piétonnisation et/ou de végétalisation. On traverse désormais le nouveau quartier à pied et à toute heure.

UN QUARTIER INCLUSIF

Logements, commerces, bureaux, école, crèche, résidence seniors, espaces associatifs... Au total, 12 produits immobiliers différents apparaissent sur le site. Le quartier compte de nombreux habitants et salariés. Il attire un grand nombre de visiteurs, venus profiter de la forêt urbaine, des bars, des restaurants, des commerces ou des 7 salles du cinéma UGC. En prime, le Nida (voir p. 24-25) est un tiers-lieu hybride et multusage, riche de nombreuses animations pour les particuliers et les entreprises.

DES COMMERCES DÉSIRABLES

Univers gourmet (avec les Halles de l'Aveyron et de nombreux autres commerçants), shopping mode et déco (avec le concept store Le Grand Comptoir et de multiples marques

tendance), salle de fitness, cinéma UGC, terrasses pour se restaurer et/ou partager un moment de convivialité... on n'a que l'embaras du choix ! Issy Cœur de Ville fait la part belle à une offre commerciale différenciée et complémentaire.

DES EMPLOIS PÉRENNES

Si le chantier d'Issy Cœur de Ville a généré 1 500 emplois pendant trois ans, 240 postes ont également été créés dans les boutiques et les équipements publics, sans compter l'installation des salariés franciliens de CNP Assurances dans un nouveau siège social. C'est un nouveau quartier où vivre, où travailler... et à (re)découvrir, tous les jours de l'année.

• **105 000 M²**

C'est la surface occupée par l'ensemble des logements, bureaux et équipements publics.

• **1 500**

HABITANTS
C'est la population du quartier, à laquelle il faut ajouter quelque 3 000 salariés.

La dynamique urbaine en chiffres !



110 000
heures d'insertion,
soit 350 contrats
dans 75 entreprises
sur le chantier.

30
boutiques
et restaurants
et 1 cinéma UGC
de 7 salles.

1
groupe scolaire
de 10 classes,
ainsi qu'une crèche
de 60 berceaux.

607
logements, dont
156 à vocation sociale
et 83 appartements
en résidence seniors.

240
emplois créés
par les commerces,
le cinéma, le Nida
et les équipements
publics.



BIEN-ÊTRE
EN VILLE



UN QUARTIER VIVANT ET ATTRACTIF



Découvrez les commerces
et équipements
d'Issy Cœur de Ville !



UNE VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

Parce que la population isséenne a crû de 25% en quinze ans, Altarea accompagne cette dynamique en imaginant un quartier agréable et vivant. Mobilités douces, logements bien pensés, lien social, proximité des commerces... il fait bon vivre à Issy Cœur de Ville.

300

places de parking sont dévolues aux immeubles tertiaires.

10

engagements santé et bien-être dans les logements conçus par Cogedim (qualité de l'air, confort d'été, efficacité énergétique...)

Issy Cœur de Ville est un lieu apaisant grâce à sa forêt urbaine, qui se déploie telle une vallée verte. Le quartier séduit par l'absence totale de voitures et invite à la promenade, avec ses bancs publics, ses terrasses de café et ses agrès pour les enfants. Comme une oasis au cœur de la métropole...

MOBILITÉ DOUCE

100% piéton, Issy Cœur de Ville offre aussi plus de mille emplacements pour vélos. Les transports en commun sont à proximité immédiate, avec deux stations de la ligne 12 du métro et neuf lignes de bus. Le RER C et le tramway T2 se trouvent à peine plus loin. 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. La mobilité du futur est déjà là : pour ceux qui roulent à l'électrique, 490 bornes leur permettront de recharger leur véhicule.

DES LOGEMENTS CONFORTABLES

Altarea, avec sa marque Cogedim, attache une importance toute particulière aux enjeux de santé et de bien-être dans la conception de ses logements, qui favorisent notamment le confort d'été, c'est-à-dire la régulation naturelle de la température en période de forte chaleur. Lumineux, dotés d'une belle hauteur sous

plafond et bien orientés, les appartements sont alimentés par un système géothermique et sont dotés de planchers réversibles, offrant chauffage et rafraîchissement, ainsi que de balcons et/ou de vastes terrasses végétalisés. Les habitants du quartier bénéficient également de jardins partagés. Un soin tout particulier a été porté à la décoration des halls d'entrée et des paliers (éclairage, revêtements muraux, jeux de transparence...).

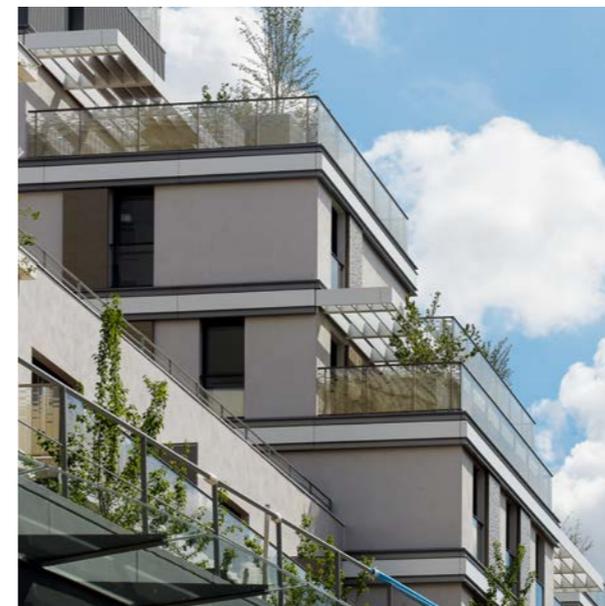
FAVORISER LE LIEN SOCIAL

La ville du futur est une « ville du quart d'heure », où tous les usages et services se trouvent à moins de quinze minutes de marche ou de vélo. C'est particulièrement le cas à Issy Cœur de Ville. Au quotidien, habitants et visiteurs bénéficient de nombreux commerces, services, loisirs et équipements publics. Par ailleurs, la coexistence d'habitants et de salariés est un facteur de lien social, tout comme la présence de personnes de tous âges : la crèche, l'école, les logements, les bureaux et la résidence seniors incarnent cette diversité. À Issy Cœur de Ville, tout est fait pour favoriser la rencontre!

CERTIFICATION EXEMPLAIRE

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

Le bien-vivre en chiffres !

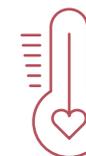


2,60 M
de hauteur sous plafond dans les logements en accession à la propriété vs 2,50 habituellement.

1
plancher réversible dans les logements permettant chauffage et rafraîchissement.

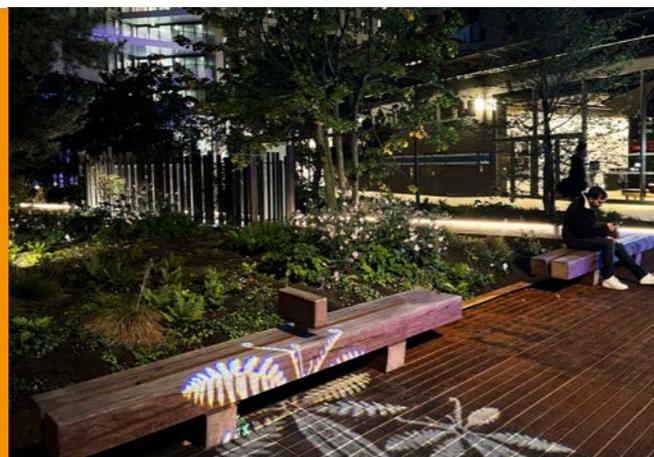
-3 à -4 °C
dans les logements en période de forte chaleur grâce à la mise en place d'une démarche de confort d'été.

FRAÎCHEUR EN VILLE



LA NUIT, C'EST ENCORE PLUS BEAU !

Imaginé par Concepto, agence de conception lumière, l'éclairage d'Issy Cœur de Ville est subtil. Intégrées aux passerelles, parfois teintées de bleu et de doré, des lampes mettent en valeur la forêt urbaine qui prend ainsi une autre dimension. Aux franges hautes du jardin, les terrasses sont comme habitées de lucioles. Au niveau des cheminements, des sources lumineuses basses renforcent la perception du sol, dans un souci à la fois esthétique et sécuritaire, et des gobos y dessinent des motifs botaniques. Au cœur de la nuit, les lumières de la forêt urbaine s'éteignent pour laisser reposer les plantes...

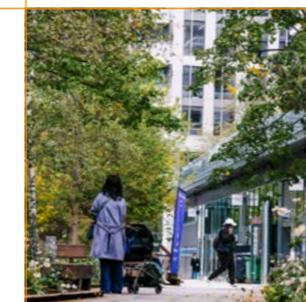


UN QUARTIER VERT, MIXTE ET PIÉTON

Des locaux vélos
disponibles dans tous les immeubles d'habitation.

3 220 M²
de toits-terrasses végétalisés sur les bâtiments d'habitation.

1
testeur de qualité de l'air intérieur installé dans tous les appartements.



UN QUARTIER CERTIFIÉ



1^{ER}
projet pilote en France engagé dans la certification WELL Community Standard.

Apprenez-en plus sur altarea.com !



#TRANSITION CLIMATIQUE



C'est suffisamment rare pour être souligné ! Issy Cœur de Ville dispose de son propre réseau énergétique développé par ENGIE Solutions, avec le soutien de l'ADEME. En puisant l'eau de la nappe phréatique à 35 m de profondeur, le quartier alimente une boucle d'eau chaude et une boucle d'eau glacée pour réchauffer ou rafraîchir les bâtiments. L'eau retourne ensuite dans la nappe. 73 % des besoins énergétiques du quartier sont ainsi couverts grâce aux énergies renouvelables.

DES IMMEUBLES ÉCOCONÇUS

Les 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, leur plancher chauffant et rafraîchissant tout comme leurs excellentes isolation, orientation et luminosité minimisent les déperditions d'énergie.

RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ

L'atout maître d'Issy Cœur de Ville, c'est évidemment sa forêt urbaine de 7 000 m², véritable poumon du quartier. La présence des plantes, arbres et arbustes contribue à lutter contre les îlots de chaleur. La forêt est génératrice d'ombre en été. On retrouve la végétation partout, jusque sur les terrasses

des logements, sur les toits et les balcons. C'est un espace tout aussi agréable pour les oiseaux et insectes qui y trouvent refuge dans des nichoirs et hôtels prévus pour eux. Ici, le recours aux produits phytosanitaires est proscrit.

GESTION RAISONNÉE DE L'EAU ET DE LA LUMIÈRE

Les eaux pluviales sont redirigées vers les surfaces végétalisées, contribuant à un arrosage naturel des espaces verts. Les plantes contribuent à une renaturation de la ville et à la désimperméabilisation des sols, évitant ainsi les risques d'inondation. Quant à la lumière des parkings et des espaces extérieurs, elle est dimensionnée au plus juste des niveaux d'éclairage en fonction des plages horaires.

LABELLISATION D'EXCELLENCE

Projet pilote de la certification E+C- en France, Issy Cœur de Ville jouit également de la labellisation BiodiverCity, qui récompense l'engagement en faveur de la biodiversité. Les espaces extérieurs privés bénéficient des certifications HQE et BREEAM, qui s'appliquent aussi aux bâtiments.

73% des besoins énergétiques du quartier sont ainsi couverts grâce aux énergies renouvelables.

#TRANSITION CLIMATIQUE

PLUS DE VERT, MOINS DE CO₂

À Issy-les-Moulineaux, engagée de longue date au service de la transition climatique, Altarea a inventé un quartier durable. Issy Cœur de Ville est exemplaire en la matière. Doté d'une forêt urbaine, ce quartier a notamment recours à la géothermie et minimise son impact écologique à plusieurs titres.



LA GÉOTHERMIE, COMMENT ÇA MARCHE ?

Cette énergie nouvelle, qui représente déjà 5 % du mix énergétique français, est l'avenir des quartiers durables. En récupérant l'eau de la nappe phréatique (dont la température oscille entre 14 et 16 °C), on extrait ses calories pour chauffer les bâtiments. On peut aussi utiliser les frigories (unité de mesure du froid) si l'on a besoin de rafraîchir et de climatiser. La géothermie est propre, renouvelable et non intermittente : l'eau retourne en permanence dans la nappe phréatique.

La transition climatique en chiffres !

UN QUARTIER BAS CARBONE

13 000 M²

d'espaces verts, dont une forêt urbaine de 7 000 m².

+ de 40 000

plantes vivaces et arbustes, ainsi que 345 arbres, dont 105 de haute tige (entre 6 et 12 m).

3

immeubles de bureaux à énergie positive, qui consomment autant d'énergie qu'ils en produisent.

- 24%

d'émissions de CO₂ par rapport à un projet RT 2012

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ

UN COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION réduit de 15 points par rapport à l'existant, ce qui limite le ruissellement consécutif aux fortes pluies.

Un quartier certifié **WELL, BIODIVERCITY, HQE ET BREAM.**



Apprenez-en plus sur altarea.com !



LA VILLE DE DEMAIN S'INVENTE ISSY

Pôle majeur de la révolution numérique du Grand Paris, Issy-les-Moulineaux accueille de longue date les sièges sociaux d'entreprises technologiques (Microsoft, Capgemini, Orange...) et héberge de nombreuses start-up. À Issy Cœur de Ville, l'innovation est, plus que jamais, à l'ordre du jour.



PIÉTONNISATION ET MOBILITÉS DOUCES

1 095

emplacements pour les vélos, soit davantage que pour les voitures (932).



INNOVATION

L'innovation en chiffres !

1

programmation créative pour faire vivre le Nida 7 jours sur 7 !

Innovant, Issy Cœur de Ville l'est par sa conception, son réseau énergétique alimenté par la géothermie, ses immeubles à énergie positive et sa forêt urbaine. De plus, un tiers-lieu dédié aux idées d'avenir s'installe ici même.

NIDA, COMME NID D'IDÉES D'AVENIR

Lieu de partage et d'expérience, développé en partenariat avec la Ville, le Nida est un espace de découverte et d'innovation offrant une vision créative et optimiste du futur sur 1 500 m², situé à l'entrée du quartier. Ouvert et fédérateur, il accueille une grande diversité de publics, tous les jours de la semaine.

4

services digitaux pour les habitants

UNE PROGRAMMATION ACTIVE

Au rez-de-chaussée, on s'installe dans le vaste restaurant du Nida, on admire une exposition d'artistes engagés ou on se laisse tenter par les produits responsables de la boutique. Au premier étage, les idées fusent au fil de grands espaces événementiels : hackathons, conférences, mini-salons professionnels... On y débat des idées de demain, avec une vue imprenable sur le quartier. Enfin, au deuxième étage, se cache derrière chaque porte la possibilité d'un atelier créatif (création numérique, biodiversité, bricolage, couture...), imaginé dans le cadre d'une programmation étonnante.

UN BOUQUET DE SERVICES INNOVANTS POUR VIVRE LE QUARTIER

Innovant, Issy Cœur de Ville l'est aussi très concrètement avec un ensemble de services développés par Altarea. Avec l'application Alacaza, les habitants disposent de leur propre réseau social local : messagerie, petites annonces, fil d'actualité, sécurité, événements, recommandations, annuaire de la résidence... tout est fait pour créer du lien. Oubaccess permet de réserver une chambre d'hôte, Ogga d'optimiser sa consommation énergétique et de piloter sa domotique (chauffage, lumière et volets du logement) et Renz de réceptionner ses paquets, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Venez découvrir l'avenir à Issy Cœur de Ville !

LE NIDA

Le Nida se définit comme le lieu où création, innovation et mode de vie durable et désirable se rencontrent. Destiné à tous, petits et grands, cet espace propose une programmation culturelle et événementielle offrant une vision créative et optimiste du futur avec des événements qui éveillent et font grandir, dédiés à la découverte, à l'innovation et au numérique. Ce nouveau lieu de destination s'insère dans le quotidien des Isséens comme un lieu de vie et de découverte au service de l'intérêt général.

7

jours d'ouverture sur 7 au Nida, pour mêler usages et publics.

1

Building Information Modeling utilisé pour la modélisation des bâtiments et de la géothermie.



4

services digitaux créateurs de lien : Alacaza, Oubaccess, Ogga et Renz.



50 000

visiteurs attendus chaque année au Nida.



ISSY OPEN DESIGN

a permis aux associations et jeunes entreprises innovantes de participer à la programmation du Nida.



Apprenez-en plus sur altarea.com !





PARTENAIRES

Depuis les toutes premières étapes de ce projet ambitieux, nos nombreux partenaires ont mobilisé leurs savoir-faire aux côtés d'Altarea, pour concevoir, accompagner et construire un quartier mixte d'un nouveau genre. Ils réinventent avec nous le modèle de la vie urbaine, au plus près des besoins et des usages de tous les utilisateurs d'Issy Cœur de Ville.

COLLECTIVITÉS ET ADMINISTRATIONS PUBLIQUES, AMÉNAGEUR



SPL SEINE OUEST AMÉNAGEMENT



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité



BAILLEURS SOCIAUX



Seqens
Groupe ActionLogement

INVESTISSEURS



ARCHITECTE ET PAYSAGISTE

Valode & Pistre

RAPHIA : Agence de Paysage

PRINCIPAUX BUREAUX D'ÉTUDES



ENTREPRENEUR-CONSTRUCTEUR



MAÎTRES D'ŒUVRE D'EXÉCUTION



MAÎTRE D'OUVRAGE DE LA BOUCLE GÉOTHERMIQUE





Éditeur

Altarea
87, rue de Richelieu, 75002 Paris

Imprimeur

DEJALINK
ZA de La Cerisaie,
19-27, rue des Huleux, 93240 Stains

Directrice de la publication

Nathalie Cottard

Rédactrice en chef

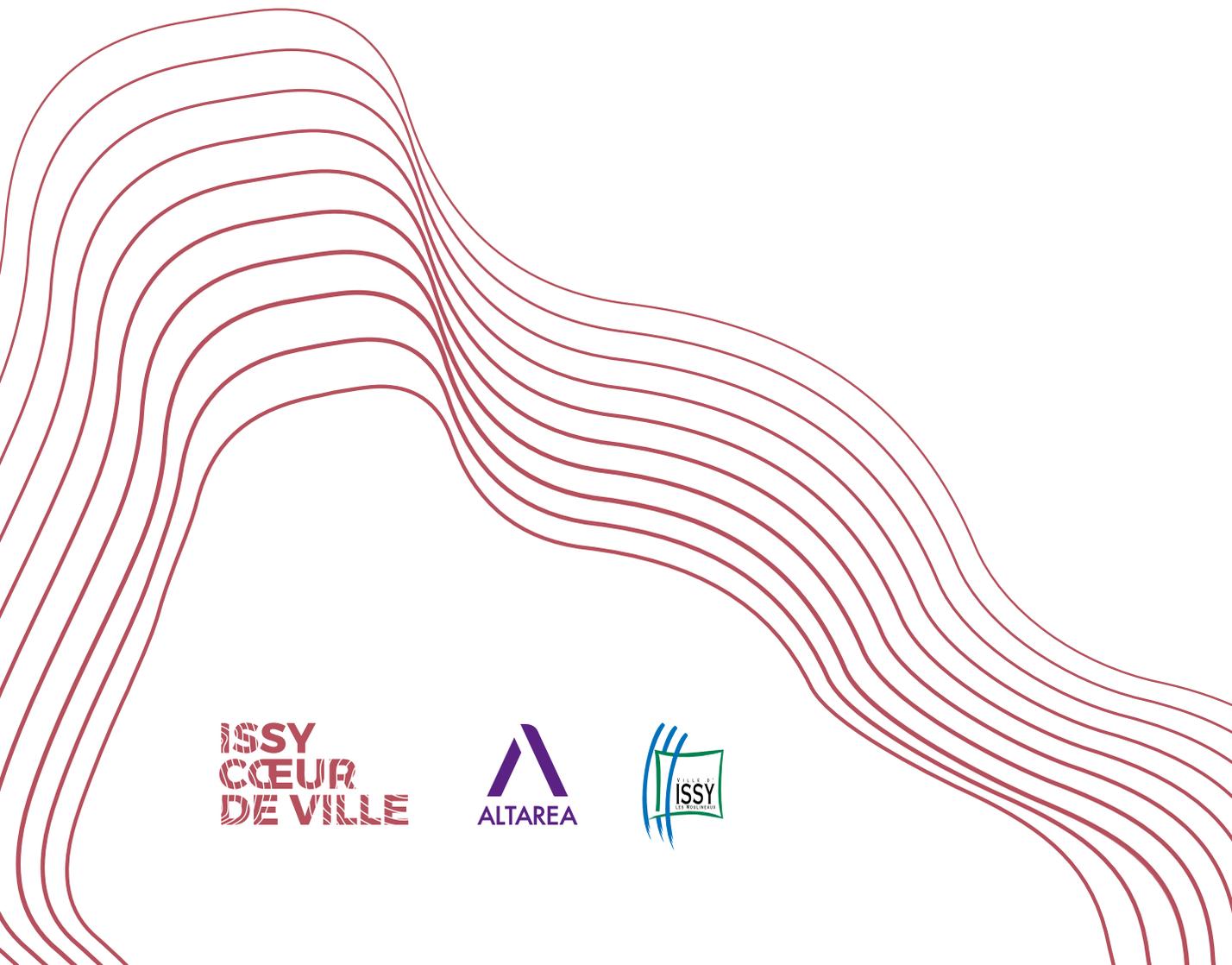
Caroline Piccioli

Crédits photos

Couverture, p. 02-03, 07, 11, 12, 15, 18-19, 22, 25 :
© Abdesslam Mirdass ; p. 09 : Miguel Sandinha ;
p. 06-07, 17, 18, 23, 25, 26, 30, 31, 32 : Pierre Perrin / Zoko Productions ;
p. 04 : Alexandre Isard ; p. 06 : Nicolas Guiraud ;
p. 29 : Getty Images.

Cette brochure a été imprimée sur du papier
Arena® Extra White Smooth 250 à 1 000 exemplaires.

Cet exemplaire ne peut être vendu.



**ISSY
CŒUR
DE VILLE**


ALTAREA

