



PANACHE – Grenoble (38)
LA HAUTEUR POUR TOUS

Sommaire

Editos

- > Philippe JOSSE, Président du Directoire de Cogedim
- > Eric PIOLLE, Maire de Grenoble
- > Olivier SAMUEL, Directeur régional
- > Edouard FRANÇOIS, Architecte

Une localisation privilégiée au sommet de l'innovation

- > Grenoble, la 1^{ère} ville la plus innovante d'Europe
- > Grenoble Presqu'île, une éco-cité où se construit la ville de demain

Panache, une conception architecturale inédite

- > L'art de vivre se réinvente à tous les étages
- > Des espaces de vie pensés autour du bien-être et de la sérénité
- > Des espaces libres pour prendre de la hauteur et vivre au grand air
- > Un bâtiment conçu bien au-delà des normes
- > Les chiffres clés du programme

A propos d'Altarea Cogedim

- > Un Groupe, des marques
 - > Premier développeur immobilier de France
 - > Quelques chiffres
- 

Philippe JOSSE, Président du Directoire de Cogedim

« Panache constitue un programme exceptionnel et audacieux pour Grenoble et ses habitants. Il répond parfaitement aux enjeux que la ville s'est assignés : l'innovation, le développement durable, l'attention portée aux nouveaux usages. En partenaire d'intérêt général, nous entreprenons pour les territoires et les villes comme Grenoble. Outre le programme Panache que nous inaugurons ce jour, ce sont 380 logements qui sont en cours de réalisation par ailleurs dans l'agglomération sur d'autres opérations pour répondre à la forte demande en matière de Logement. Je remercie la ville, la SEM et tous nos partenaires pour la confiance allouée sur cette formidable opération » indique Philippe Jossé – Président du Directoire de Cogedim.

Olivier SAMUEL, Directeur régional Cogedim Grenoble

« Nous sommes fiers de cette réalisation unique qui traduit le savoir-faire d'exception de notre Groupe. Panache symbolise l'exigence Altarea Cogedim en matière de création immobilière, d'innovation et de développement durable, au service des territoires et de leurs habitants. Sur place, nous accueillons 42 familles. Je remercie tous nos partenaires et notamment l'architecte de cette opération, Edouard François, qui a fait preuve d'audace et de créativité »

Eric PIOLLE, Maire de Grenoble

« Avec ses nouveaux logements, ses équipements, ses commerces qui ouvrent, ses espaces publics plantés et agréables, la Presqu'île devient, peu à peu, un nouveau quartier de Grenoble. L'opération « Panache » est une nouvelle pierre importante pour ce quartier, emblématique de la transition environnementale et du vivre ensemble. Espaces partagés généreux, performances énergétiques ambitieuses (RT 2012-30%), volonté d'économie des consommations énergétiques, ce bâtiment s'insère intelligemment dans son environnement. Je souhaite la bienvenue à ses nouveaux habitants ! »

> Edouard FRANÇOIS, Architecte

« J'ai une idée tous les trois ans, la dernière fois c'était le "Moulé-Troué" du Fouquet's Barrière, aujourd'hui, c'est la hauteur pour tous avec les fameux Green Clouds de Panache. Désolidariser la fonction « balcon » de la fonction « habitation » et empiler les terrasses sur plusieurs niveaux sur le toit nous a permis de concevoir de nouveaux espaces qui échappent à l'ordinaire. Nous avons ainsi fait naître une résidence secondaire en partie haute de l'immeuble. »

Une localisation privilégiée au sommet de l'innovation

Grenoble, la 1^{ère} ville la plus innovante d'Europe

C'est au cœur de Grenoble, une des villes majeures des Alpes françaises, qu'Altarea Cogedim a fait le choix d'implanter sa nouvelle résidence **Panache**. Considérée comme la 5^{ème} ville la plus inventive au monde, Grenoble est le berceau idéal pour accueillir **l'un des projets les plus innovant et avancée en matière de technologie du Groupe**.

Le long des crêtes du Vercors, de la Chartreuse ou du massif de Belledonne, Grenoble offre un environnement stimulant. Elle est en effet localisée au cœur de la 2^{ème} région économique française (Région Rhône-Alpes Auvergne) où sont nées de nombreuses entreprises internationales, dont des leaders mondiaux (Schneider Electric, Rossignol, Vicat, Radiall, Teisseire, Airstar, etc). En favorisant le rapprochement entre l'industrie, la recherche et la formation, Grenoble est un **modèle d'innovation en phase avec l'ADN d'Altarea Cogedim**.

« Grenoble Presqu'île », une écocité où se construit la ville de demain

Porté par l'architecte-urbaniste Christian de Portzamparc, Grenoble Presqu'île symbolise le dynamisme de toute la région. Au confluent du Drac et de l'Isère, ce nouveau quartier dessine un modèle urbain de ville durable.

Tournée vers les défis de l'avenir, cette future écocité **devra expérimenter l'urbanité de demain tant au niveau de la réduction de l'empreinte carbone que du développement des mobilités douces et durables**.

La philosophie du projet repose sur l'idée de décroissement, de mixité, garante du succès d'un vrai "quartier de vie" d'entrée de ville et d'agglomération : **mixité d'usage avec la possibilité de travailler, étudier, se loger, mixité sociale, avec des logements sociaux et en accession à la propriété, des logements étudiants, familiaux, pour les chercheurs étrangers**.

Une philosophie qui se traduit par un aménagement autour de différents "pôles de vie" :

- un pôle de vie étudiants ;
- un pôle " cœur de vie " autour de l'axe central de la presqu'île, avec des commerces, restaurants, la rue des Martyrs qui sera aménagée en avenue avec le prolongement du tramway, la création de pistes cyclables, la liaison avec un pôle gare agrandi ;
- un pôle sport et de plein air, le long de l'Isère (équipements sportifs, espaces publics, aménagements des Berges de l'Isère).

Cet éco-quartier matérialise la volonté de la ville de s'inscrire dans un **processus de renouvellement urbain durable**. En adéquation avec cette ambition, Altarea Cogedim propose avec Panache, un **bâtiment à haute qualité environnementale, des logements en accession**, une réponse à la **diversité d'usages** et aux attentes en matière de qualité de vie.

PANACHE – GRENOBLE

La hauteur pour tous

Panache, une conception architecturale inédite

C'est donc dans ce lieu de vie en plein essor, où se côtoient habitants, étudiants et scientifiques, véritable vitrine internationale, qu'Altarea Cogedim ouvre les portes de son **nouveau programme** : Panache. Il s'agit d'**un concept unique en France** qui allie créativité, qualité architecturale, confort, convivialité et développement durable.

Le programme Panache représente un nouvel art de vivre, offrant aux habitants la relation à l'environnement qu'ils sont en droit d'attendre alors que la localisation du programme est tout à fait exceptionnelle. Il symbolise l'exigence d'Altarea Cogedim en matière de création immobilière, d'innovation et de développement durable, au service des métropoles et de leurs habitants.

Pour proposer un bâtiment à l'avant-garde des nouveaux modèles urbains durables, Altarea Cogedim a mené plusieurs réflexions :

- Comment casser la distinction étages nobles/étages inférieurs ?
- Comment tenter de clore définitivement la question de la déperdition thermique due aux balcons tout en offrant aux habitants une relation privilégiée avec leur environnement ?

En déportant les terrasses habituellement accolées aux logements, dans la partie haute du programme, Panache est la réponse à cette **double équation écologique et sociale**.



L'art de vivre se réinvente à tous les étages

Altarea Cogedim s'est associé à l'architecte Edouard François, récompensé internationalement, pour créer une **œuvre architecturale innovante et généreuse**.

« La forme organique de ce bâtiment avec ses terrasses décalées et sa géométrie cubiste est conçue comme un arbre, avec la verdure au sommet. » Edouard François, Architecte.

Panache propose ainsi une **écriture visionnaire** pour affirmer deux niveaux de lecture :

- **Jusqu'au 10^e étage, des appartements généreusement ouverts sur l'extérieur**, avec des séjours positionnés aux angles, pour bénéficier systématiquement d'une double exposition.
- **Au-delà, en partie haute, la création de « green cloud » / terrasses privées végétalisées** qui offrent des vues à 360°. Toutes permettent aux habitants de respirer et de profiter des massifs du Vercors, de la Chartreuse ou la chaîne de Belledonne.

La résidence s'inscrit dans un écrin végétal. Avec un **jardin paysager** conçu au pied de la résidence, Panache permet à ses habitants de vivre en ville tout en bénéficiant d'un cadre de vie de grande qualité. Au cœur de projet, la création d'une "folie" dans laquelle sera créée un commerce d'environ 240 m².

**Des espaces de vie pensés
autour du bien-être et de la
sérénité**

**Jusqu'au 10^{ème} étage, les
appartements sont
généreusement ouverts sur
l'extérieur.**

Du 2 au 5 pièces, les plans permettent, dans cette première partie du bâtiment, une grande variété d'aménagements. A ce titre, **deux appartements s'organisent en duplex** de 4 et 5 pièces avec leur terrasse attenante aux 10^{ème} et 11^{ème} étage.



Tous les intérieurs laissent entrer la lumière à flot et profitent de **vues panoramiques**. Les séjours positionnés en angle bénéficient systématiquement d'une **exposition maximale**.

De larges baies vitrées coulissantes sans poteau, aux grandes performances thermiques (perméabilité à l'air 0,25) et acoustiques (38db) ; **viennent créer un espace "dedans/dehors" ainsi qu'une terrasse d'intérieur**.

Des espaces libres pour prendre de la hauteur et vivre au grand air

Du 11^e au 16^e étages, les terrasses offrent des **espaces de vie atypiques et aménageables**. Chaque étage accueille des terrasses privatives avec vues imprenables sur les massifs environnants. Positionnées en quinconce, elles sont conçues comme de véritables promontoires, offrant des doubles hauteurs allant jusqu'à 4,5m.

D'un point de vue pratique, ces espaces extérieurs (désolidarisé de l'appartement principal) vont **jusqu'à 54m²**. Ils sont pensés comme une véritable **résidence secondaire** pour les résidents. **Equipés d'une cuisine et de sanitaires** dans un espace fermé, leurs pare-vues en mélèze et pare-vent en verre pincé laissent filer le regard vers les cimes. **Chaque terrasse est reliée, grâce aux agences principales de l'immeuble, à l'appartement et au hall d'entrée** de l'immeuble pour y accueillir directement des visiteurs.



PANACHE – GRENOBLE

La hauteur pour tous

Un bâtiment conçu bien au-delà des normes

Altarea Cogedim a fait le choix d'équipements performants qui garantissent **un niveau de consommation énergétique inférieur de 30 % aux normes exigées par la réglementation RT 2012.**

Les appartements sont connectés à un système de contrôle « **Smart Grid** » qui permet de visualiser les consommations électriques de chauffage et d'eau chaude à partir du vidéophone de chaque appartement.

Selon le principe **de géothermie**, une pompe capte la chaleur contenue dans les sols situés à proximité de la résidence pour tempérer le plancher via le circuit d'eau intérieur.

La production de chaleur collective est assurée depuis l'échangeur du réseau de chaleur spécifique à l'opération bénéficiant directement d'une part d'énergie renouvelable de 50% minimum. Depuis la sous-station, **la production d'eau chaude collective** comprend un ballon isolé à l'échangeur intégré. Le circuit de chauffage nourrit les colonnes de distribution calorifugées situées en gaine palière alimentant un **plancher chauffant/rafraîchissant basse température.**

La configuration de la distribution ECS est conçue de façon à réduire au maximum les longueurs de liaisons et les temps d'attente d'eau chaude depuis chaque colonne bouclée. Les eaux pluviales seront stockées avant rejet ou infiltrées suivant la nature du terrain.

Tout au long de sa construction, Altarea Cogedim a optimisé la **performance des matériaux** : étanchéité à l'air des menuiseries, réduction des ponts thermiques, tests de perméabilité à l'achèvement des travaux.

Les chiffres clés du programme

- 42 logements (de 43 à 129,30m²)
- 32 terrasses (de 18 à 54m²)
- 240m² de commerce en rez-de-chaussée



A propos d'Altarea Cogedim

Entrepreneur de ville, le Groupe est le 1er développeur immobilier des territoires en France. Altarea Cogedim est fortement investi dans le développement et la dynamique économique des métropoles comme à Grenoble. Partenaire d'intérêt général, Altarea Cogedim entreprend pour la ville et crée de la valeur architecturale, d'usage, commerciale et économique pour ses différentes parties prenantes à travers les projets qu'il réalise.

Un Groupe, des marques

Premier développeur immobilier des territoires, Altarea Cogedim est aujourd'hui le seul groupe en France opérant sur l'ensemble des activités du secteur immobilier (commerce, logement et bureau) sous ses 6 marques : Altarea Commerce, Cogedim Logement, Altarea Cogedim Entreprise, Cogedim Club, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine. Ce business model intégré assoit le savoir-faire du Groupe et sa capacité à concevoir des grands projets urbains mixtes, véritables morceaux de villes qui associent mixité programmatique et nouveaux usages.

Premier développeur immobilier de France

La force d'Altarea Cogedim réside dans sa capacité à penser de manière globale et intégrée grâce à la multiplicité de ses expertises et de ses métiers : à la fois investisseur, asset manager, commercialisateur, gestionnaire, développeur, aménageur, promoteur, maître d'ouvrage délégué, le Groupe est un véritable ensamble urbain. Ce positionnement inédit, associé à des convictions fortes et appuyé par une culture managériale exigeante et ambitieuse, fait aujourd'hui d'Altarea Cogedim le premier développeur immobilier de France :

> 1er développeur de grands projets mixtes urbains : Qu'ils soient dans le Grand Paris avec les quartiers Massy Place du Grand Ouest, Bezons Cœur de Ville ou encore Issy Cœur de Ville et Bobigny ou en métropole avec la place de Bordeaux Belvédère ou Toulouse Aerospace, ces quartiers constituent quelques exemples de projets réussis ou en cours emblématiques des savoir-faire du Groupe.

> 1er développeur de commerce : le Groupe concentre sa stratégie sur les commerces de flux, les grands centres commerciaux, les Retail parks et les commerces de proximité. Son modèle de réussite se base sur une activité mixte foncière – promoteur, autant que de sa capacité à développer des concepts inédits et innovants. En 2017, le Groupe a remporté un concours pour la réalisation d'un centre de commerce nouvelle génération près de la frontière Suisse (Ferney Voltaire). Il mène actuellement l'extension-rénovation du centre commercial régional Cap3000 ou encore les travaux de modernisation de la gare Paris- Montparnasse.

> 1er développeur de bureau : avec un modèle intégré unique de promoteur et d'investisseur à moyen terme comme clé de succès, le groupe compte 51 projets maîtrisés évalués à 4,5 Mds€ de valeur potentielle. 100% des bureaux Altarea Cogedim sont certifiés a minima NF HQETM niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good ». Actuellement, le Groupe conduit des opérations aussi prestigieuses que la réalisation des prochains sièges sociaux d'Orange (Bridge) et de Parfums Christian Dior (Kosmo) en Ile- de-France.

> N°2 des promoteurs en logements en France avec près de 11 189 logements réservés au 31 décembre 2017 (+12% vs. 2016), Altarea Cogedim capitalise sur l'expertise des marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et de leur offre de produits diversifiés qui s'adapte à chaque parcours résidentiel. Le Groupe répond à la diversité des besoins et exerce son métier de promoteur en apportant des solutions durables tout en conservant un principe de qualité élevée.





PANACHE – GRENOBLE

La hauteur pour tous

Quelques chiffres

- 1994 : Création d'Altarea Cogedim
- 1800 collaborateurs en 2018
- Panache : 42 familles logées, plusieurs dizaines d'emplois directs et indirects sur ce projet
- Depuis 2016, COGEDIM Grenoble, c'est 480 familles logées dans la métropole et c'est plus de 380 logements en cours de chantier.
- Le Groupe : 1,9 milliard d'euros de chiffres d'affaires en 2017

Contacts presse Altarea Cogedim

Nathalie Bardin,
Directrice des Relations Institutionnelles, de la Communication et de la RSE
T. 01 56 26 25 53 / M. 06 85 26 15 29 – nbardin@altareacogedim.com

Agence Shadow Communication

Jennifer Reglain – 06 88 54 64 36 – jenniferreglain@shadowcommunication.fr
Laurine Guiraud - 07 77 92 35 65 - laurineguiraud@shadowcommunication.fr
Aurélié Vincent - 06 58 66 80 49 - aurelievincent@shadowcommunication.fr

