

**CYCLE DE VISITES À DESTINATION  
DES ÉLUS DU DÉPARTEMENT  
DES HAUTS-DE-SEINE  
ET DES DIRECTIONS DE SERVICES**

En Ile-de-France, le taux de vacance du parc immobilier de bureaux a atteint 8% au premier semestre 2023, représentant 4,5 millions de m<sup>2</sup> vides, alors que le déficit d'offres de logements dans les centres urbains progresse et que leurs prix ne cessent d'augmenter.

Face aux évolutions des stratégies des entreprises pour rationaliser leurs actifs immobiliers, la reconversion de bâtiments de bureaux en logements peut ainsi permettre d'offrir de nouvelles solutions à la pénurie de foncier disponible ; autant d'alternatives à la démolition et la construction neuve émissive en carbone, à l'étalement de l'espace urbain et l'artificialisation des sols, qui s'inscrivent dans la trajectoire de la stratégie nationale de transition écologique.

Pour rendre la ville résiliente face aux enjeux contemporains, transformer l'existant, conforter et ménager ce qui préexiste en considérant le « déjà-là » comme une ressource, c'est s'inscrire dans un renouvellement sobre et vertueux par la fabrication de la ville sur la ville.

**Le CAUE92 vous invite à une visite de l'état actuel d'un bâtiment de bureaux du patrimoine de la fin du XXe siècle avant sa mutation, pour comprendre avec les différents acteurs du projet, les enjeux de l'opération et son potentiel de réversibilité.**

**RENSEIGNEMENTS**

CAUE 92  
279 terrasse de l'Université  
92000 Nanterre  
T : 01 71 04 52 49

antoine.chassagnol@caue92.com  
T : 01 71 04 52 49

**INSCRIPTIONS**

coralie.monnet@caue92.com  
T : 01 71 04 52 49

**INFORMATIONS PRATIQUES**

Adresse de l'opération - lieu de rendez-vous :

24 boulevard des Îles  
92130 Issy-les-Moulineaux



**CYCLE DE VISITES À DESTINATION DES ÉLUS DES HAUTS-DE-SEINE  
ET DES DIRECTIONS DE SERVICES**

**"FABRIQUER, TRANSFORMER, ADAPTER"**

La transition écologique dans la fabrique urbaine :  
modes d'agir, modes de faire

**VISITE #5  
TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX  
EN LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX**

**17.11.2023  
8:00 - 9:30**

**ISSY-LES-MOULINEAUX**  
**TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE**  
**DE BUREAUX EN 55 LOGEMENTS**  
**COLLECTIFS SOCIAUX**

Notre parti pris architectural consiste à procéder à un minimum de modification de l'existant nécessaire à la viabilité du projet. La quasi-totalité du gros œuvre est préservée et le projet se concentre autour de deux ajouts : l'extension du volume bâti côté Boulevard des îles et la création de coursives extérieures côté cœur d'îlot.

L'extension en structure bois a pour but de compléter l'angle du bâtiment afin de simplifier la forme urbaine existante. D'une part, elle s'aligne en hauteur au gabarit existant, conformément aux dispositions du PLU, tandis qu'en plan elle reste en retrait de la limite de site afin de libérer l'angle de la parcelle et préserver un parvis d'entrée sur rue au rez-de-chaussée. Cette extension permet de créer des surfaces de logements supplémentaires et d'offrir des espaces extérieurs conçus en loggia pour protéger de l'agitation du boulevard. Ils offriront des vues dégagées sur le paysage lointain du parc de l'île St Germain et de la Seine.

Les coursives généreuses en structure bois préfabriquée construites en cœur d'îlot longent la façade pour desservir une partie des logements. Cela permet, en réduisant au minimum les circulations horizontales intérieures, de maximiser le nombre de logements traversants. Elles offrent aussi des espaces extérieurs privatifs avec des vues privilégiées sur le jardin calme du cœur d'îlot.

Offrir des espaces extérieurs et des vues directes sur des espaces végétalisés depuis chaque logement – que ce soit le jardin de la copropriété ou le parc de l'île St Germain, contribue à la qualité de vie en appartement et aux bien-être des habitants.



La Foncière de Transformation Immobilière à pour rôle d'investir et développer une ingénierie foncière, de projet et financière, au bénéfice des opérateurs de logement qui assureront la maîtrise d'ouvrage des opérations de transformation et la gestion des logements pour les bailleurs.

Site : 24 boulevard des Îles  
 92130 Issy-les-Moulineaux

Maîtrise d'œuvre : Tolila + Gilliland  
 Atelier d'Architecture

Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F

Surface : 3 553 m<sup>2</sup> SDP

Montant des travaux : 7 224 000 €HT

Objectif RT : RE2020 sur l'extension - BBCA  
 rénovation sur la réhabilitation

Certification : NF Habitat HQE Profil d'entrée -  
 Référentiel neuf

Livraison : Novembre 2025

**AVEC :**

► **Philippe Knusmann**  
 Maire adjoint délégué à l'urbanisme  
 Ville d'Issy-les-Moulineaux

► **Luca De Franceschi**  
 Directeur de l'architecture  
 et du développement durable  
 Immobilière 3F

► **Gaston Tolila & Nicholas Gilliland**  
 Architectes associés  
 Tolila + Gilliland Atelier d'Architecture

► **David Chomarot**  
 Responsable patrimoine, technique et qualité  
 Foncière de Transformation Immobilière (FTI)

**8:00**

Présentation de l'opération par les différents acteurs du projet.

**8:20 - 9:30**

Projection puis visite du bâtiment et de son potentiel de transformation par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

