



**E I E**  
EMERIGE

TRANSFORMER  
DES BUREAUX  
EN LOGEMENTS

# SOMMAIRE

Fabriquer la ville de demain	04
Transformer des bureaux en logements, une expertise d’Emerige	06
12/14, rue du Croissant - Paris 2°	08
10, cité Rougemont - Paris 9°	10
18-22, rue de Penthièvre - Paris 8°	12
41, rue d’Amsterdam - Paris 8°	14
21, rue des Jeuneurs - Paris 2°	16
Imagineme - Paris 7°	18
Beaupassage - Paris 7°	20
Quartier des Arts - Puteaux 92	22
26, quai de l’Aisne - Pantin 93	24
72, rue du colonel Rochebrune - Garches 92	26
1, rue de Craïova - Nanterre 92	28
Place Félix Éboué - Paris 12°	30
7 rue de Tolbiac - Paris 13°	32
Morland Mixité Capitale - Paris 4°	34
Rue des Fauvelles - Courbevoie 92	36
19 avenue Dubonnet - Courbevoie 92	38
Et aussi...	41

# Fabriquer la ville de demain

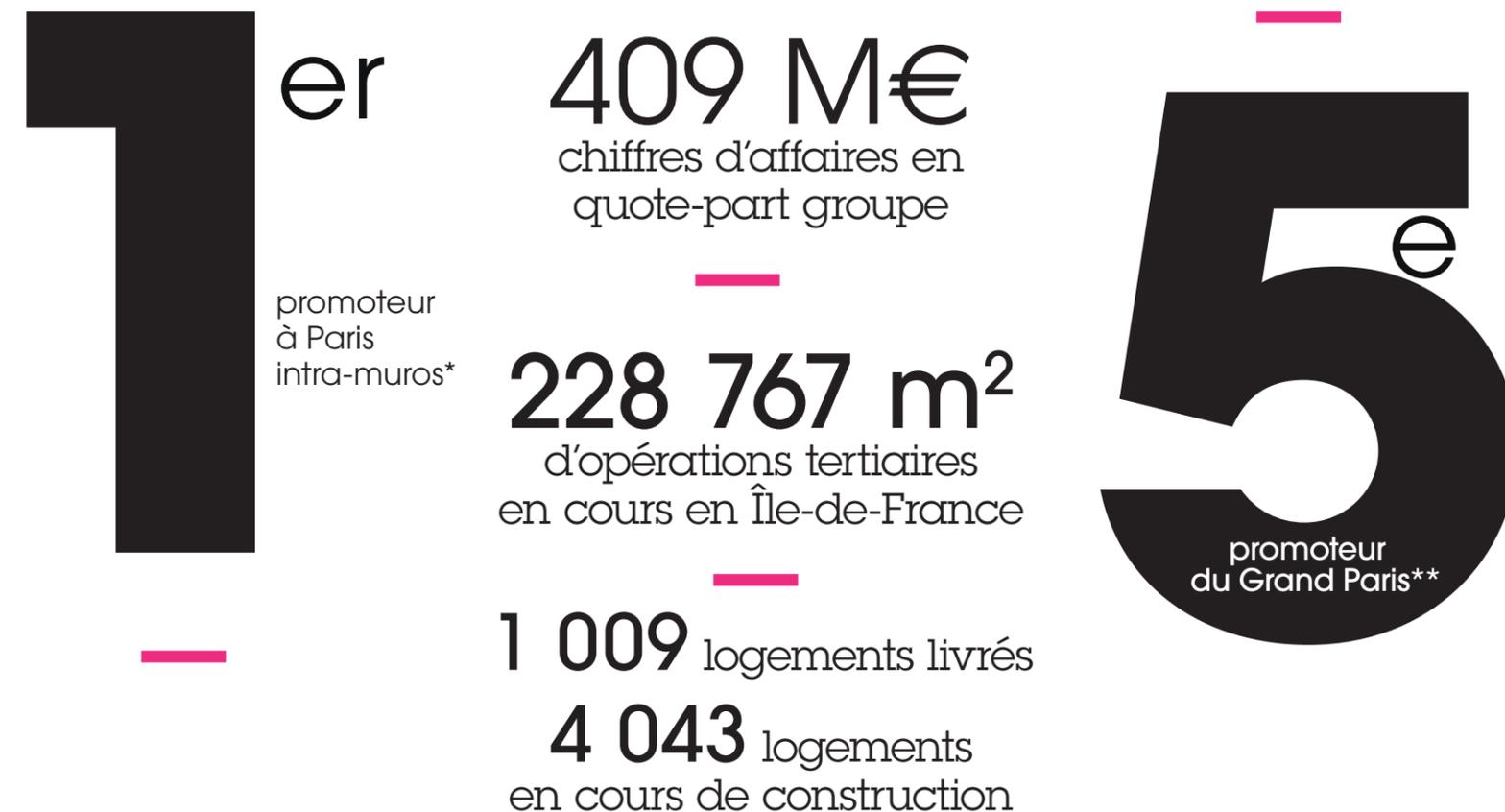
Fabriquer une vi(II)e meilleure, c'est l'ambition d'Emerige. Ce fil conducteur porté avec passion, exigence et responsabilité depuis plus de 30 ans, continue de guider notre activité au quotidien.

Nos grands projets de transformation urbaine en sont les ambassadeurs. Morland Mixité Capitale et ses usages multiples conçus au nom de l'innovation sociétale ; UNIC, dans le nouvel écoquartier de Clichy Batignolles, qui imprime une nouvelle signature architecturale ; le projet Ordener-Poissonniers visant la neutralité carbone ou encore le futur pôle culturel et artistique de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt ainsi que le Berlier, plus haut bâtiment résidentiel en bois de France.

Premier promoteur immobilier à Paris intra-muros et cinquième en Île-de-France, nous sommes conscients de l'impact de nos activités. Nous appréhendons cet engagement comme une opportunité de nous réinventer et de nous améliorer en permanence en trouvant des solutions innovantes, durables et généreuses pour l'ensemble des habitants et usagers de nos programmes immobiliers.

L'art et la création artistique contemporaine y tiennent une place toute particulière, tout comme nos actions d'éducation artistique et culturelle dédiées aux jeunes car nous sommes convaincus qu'il s'agit d'un levier d'action puissant pour contribuer au mieux vivre ensemble, et créer la ville telle que nous la rêvons.

## Quelques chiffres sur le Groupe Emerige en 2020



\*source CAPEM, \*\* en euros

# Transformer des bureaux en logements, une expertise d'Emerige

Accompagner la transformation de bureaux en logements fait partie de l'ADN et du savoir-faire d'Emerige depuis plus de 30 ans.

Transimmeubles devenu Emerige bénéficie ainsi d'une véritable longueur d'avance en matière de création de valeur par changement d'affectation, de modification de commercialité et de mutation vers de nouveaux espaces attractifs d'habitation. Au cours des cinq dernières années, Emerige a ainsi transformé plus de 230 000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements. Les mutations actuellement induites par la crise sanitaire incitent davantage à des évolutions des lieux de travail. De l'open space aux bureaux partagés, les espaces consacrés au travail ne sont plus les mêmes qu'il y a dix ans ou vingt ans, et seront différents d'ici une ou plusieurs décennies.

Les immeubles doivent pouvoir s'adapter, évoluer et notamment dans des secteurs aussi attractifs que Paris et le Grand Paris. La transformation de bureaux en logements permet ainsi de construire et d'aménager de nouvelles formes d'habitation.

Cette compétence éprouvée de longue date nous permet aujourd'hui de répondre avec pertinence à la demande de logements dans le Grand Paris tout en protégeant l'environnement. En effet, la conversion de bureaux en logements évite l'artificialisation de nouvelles parcelles et la surconsommation de béton. La réversibilité des immeubles est bel et bien un vecteur de développement urbain durable.

« En 1997, Emerige a transformé

**10 000 m<sup>2</sup> de bureaux ou hôtels en logements,**

essentiellement à Paris. »

Le Moniteur, 1997

La crise immobilière de 1991 le contraint à réorienter le gouvernail :

**« à cette époque, plus personne ne cherchait de bureaux dans Paris. Nous avons donc décidé d'en acheter pour les convertir en habitations. »**

Un exercice qui n'est pas si facile à réaliser. L'obtention du permis de construire et les complexités administratives de transformation ont de quoi en rebuter plus d'un. Bien au contraire, l'entrepreneur s'engouffre dans cette niche. Il en fait sa spécialité, ce qui lui permet de se démarquer encore davantage.

Les Échos, 2017

« La transformation de bureaux en logements, aujourd'hui très en vogue, est un savoir-faire d'Emerige depuis 1991. Pour preuve,

**nous avons transformé 230 000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements au cours des cinq dernières années.**

Cette expertise acquise depuis très longtemps nous permet de bénéficier d'une avance importante et de répondre avec pertinence aux besoins de logements dans le Grand Paris. »

Business Immo, 2021

**Laurent Dumas,**  
*Président du Groupe Emerige*

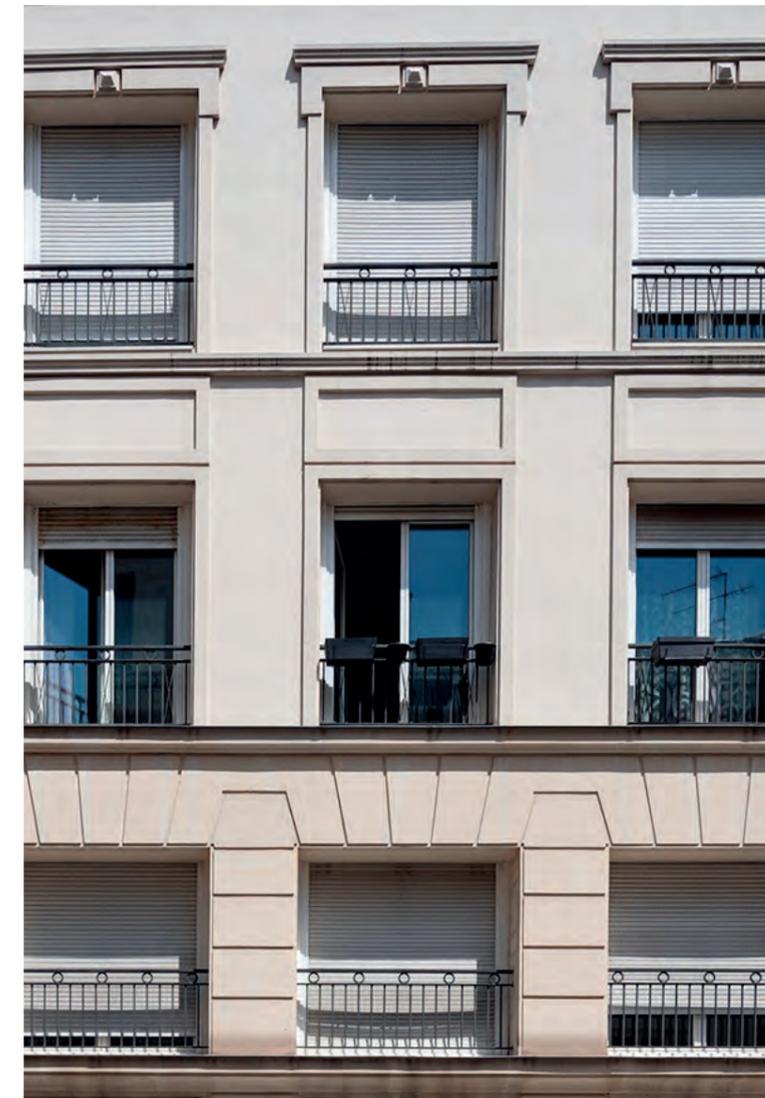
Transformer des bureaux en logements

## 12/14 RUE DU CROISSANT

Paris 2<sup>e</sup>

Emerige associé à Natexis a acquis en 1997 cet immeuble, siège d'une importante imprimerie, pour le transformer en logements.

**Programme :** 2 000 m<sup>2</sup> de résidentiel  
**Livraison :** 1999

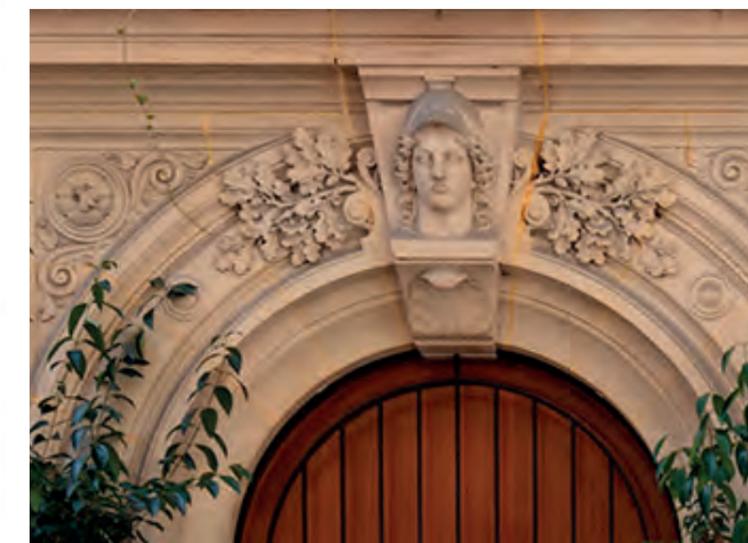


# 10 CITÉ ROUGEMONT

Paris 9<sup>e</sup>

Afin de redonner sa superbe à des immeubles d'habitation devenus dans les années 1950 des bureaux, Emerige a entrepris de rénover le 10 Cité Rougemont afin en lui rendant sa destination première et son cachet originel.

**Programme :** habitation  
**Architecte :** Mouchet Architecte  
**Livraison :** 2000



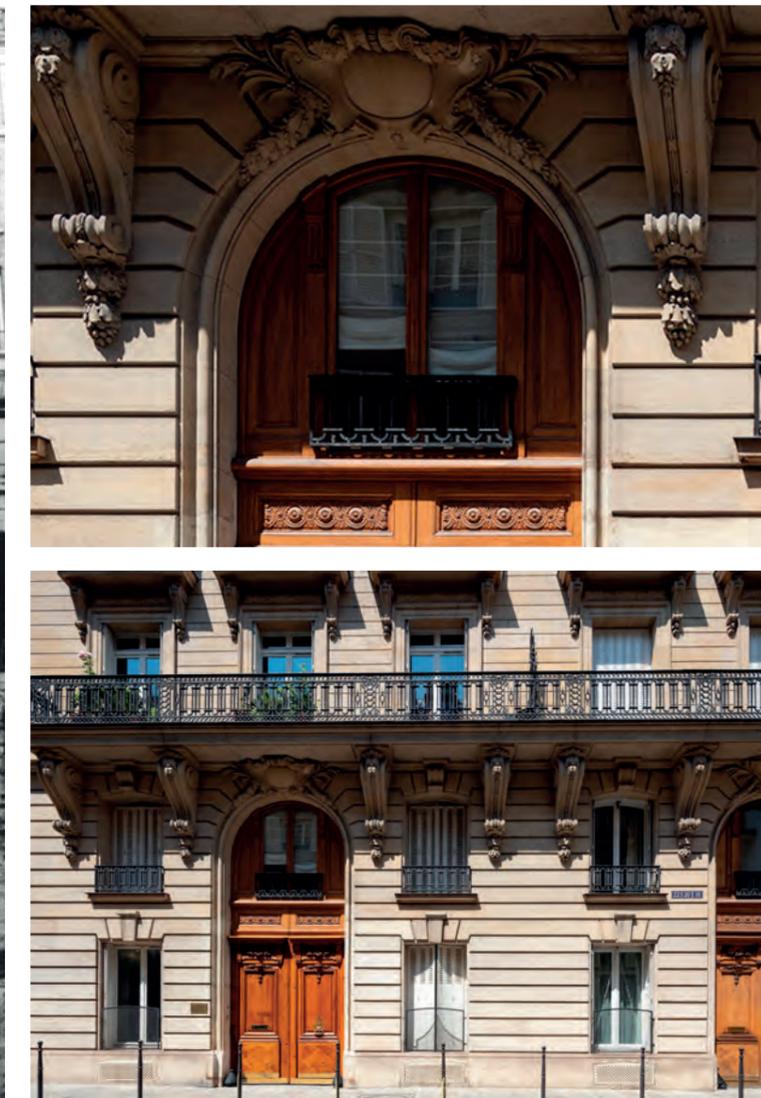
Transformer des bureaux en logements

## 18-22 RUE DE PENTHIÈVRE

Paris 8<sup>e</sup>

Emerige a acquis avec Natexis cet ensemble (2 bâtiments sur cour et sur rue) appartenant au PMU, avec l'objectif de créer des logements et des parkings tout en préservant les élégantes façades en pierre et brique rouge.

**Programme :** logements et commerces  
**Surface :** 7 900 m<sup>2</sup> en superstructure,  
3 400 m<sup>2</sup> en infrastructure  
**Livraison :** 2001



## 42 RUE D'AMSTERDAM

Paris 8<sup>e</sup>

Acheté en 2000, cet immeuble, construit en pierre de taille, occupé en quasi-totalité par des bureaux, a été ciblé pour être transformé entièrement en logements après avoir fait l'objet d'une réhabilitation prestigieuse. Emerige a réalisé les travaux d'aménagement des lots.

L'immeuble du 41 rue d'Amsterdam, dont la façade ornementée sur rue reflète l'attention toute particulière des architectes lors de sa construction, fut longtemps réputé pour l'exceptionnel art culinaire qui s'y développait au travers du célèbre restaurant Androuet.

**Programme :** 3 000 m<sup>2</sup> de résidentiel

**Livraison :** 2004



## 21 RUE DES JEUNEURS

Paris 2<sup>e</sup>

Cet immeuble, situé en plein cœur du Sentier a fait l'objet d'une importante campagne de travaux de réhabilitation. Emerige s'est occupé notamment de la vente de la commercialité et de la gestion du changement d'affectation, de la création de la copropriété et de la commercialisation.

**Programme :** logements et bureaux

**Surface :** 2 600 m<sup>2</sup>

**Livraison :** 2010



## IMAGINEME

Paris 7<sup>e</sup>

Ce bâtiment était occupé auparavant par un centre de tri et des bureaux de La Poste. Emerige, associé à Poste-Immo, a réalisé un bâtiment de 46 logements ainsi qu'un second bâtiment comportant 20 logements à destination sociale. 51 places de parking en sous-sol et des commerces en pied d'immeuble ont également été créés.

**Adresse :** 31 avenue de la Motte-Picquet,  
56 rue Cler, 1 passage de la Vierge

**Programme :**

46 logements en accession,  
20 logements sociaux,  
Commerces

**Surface :** 7 606 m<sup>2</sup>

**Architecte :** B&B Architectes

**Livraison :** 2014



Transformer des bureaux en logements

## BEUPASSAGE

Paris 7<sup>e</sup>

Situé au cœur du 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris, entre le boulevard Raspail, la rue de Grenelle et la rue du Bac, au centre du PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), cet îlot était un espace industriel oublié, occupé par une école d'enseignement supérieur, un garage Renault, et des locaux professionnels.

Le projet de couture urbaine du Groupe Emerige a reposé sur la réunion de deux parcelles voisines, auparavant délimitées par un mur de 4 m de haut, et sur la conservation d'une architecture hétérogène respectant la pluralité et l'histoire des bâtiments existants. Beaupassage s'ouvre à la vie d'un des quartiers les plus prisés de Paris à l'issue d'un chantier de restructuration d'un site à la fois historique et industriel de plus de 10 000 m<sup>2</sup> superposant quatre siècles de constructions et de styles architecturaux disparates : 18<sup>e</sup> conventuel, 20<sup>e</sup> moderne (1930) et industriel.

**Adresse :** 14 boulevard Raspail,  
53-57 rue de Grenelle, 83-85 rue du Bac

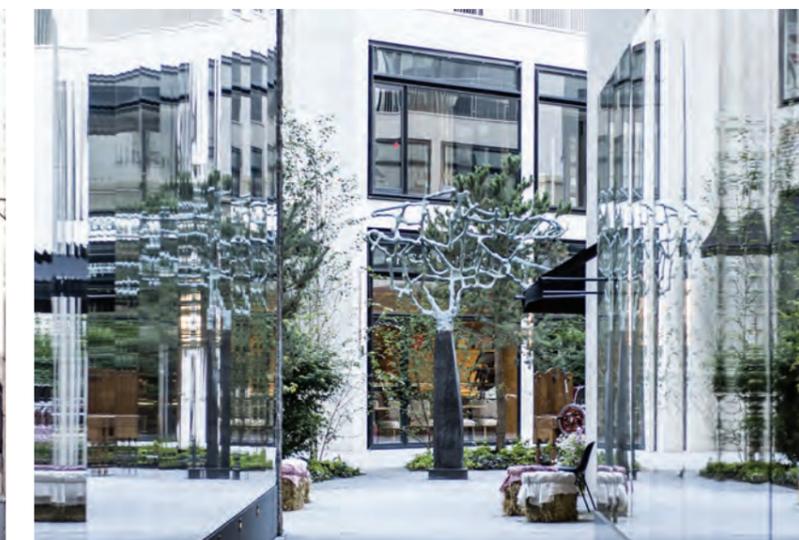
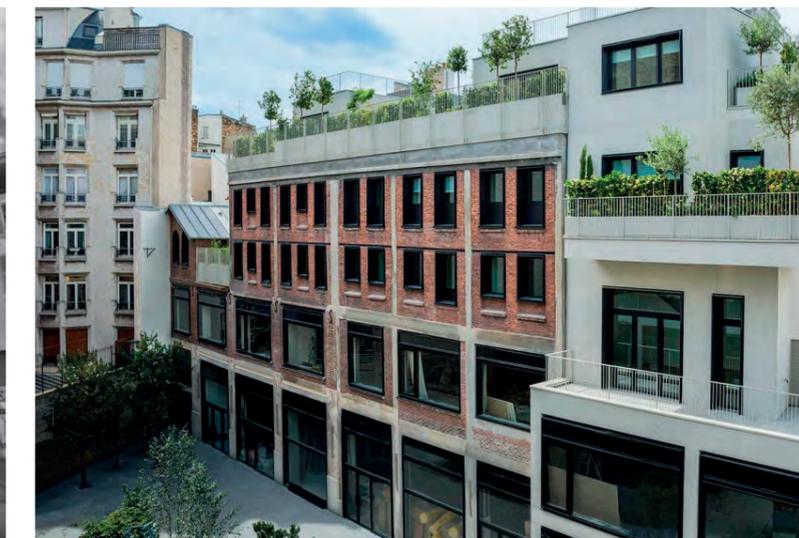
**Programme :** 59 logements et  
5 621 m<sup>2</sup> SDP de commerces

**Superficie :** 10 378 m<sup>2</sup>

**Architectes :** B&B Architectes – Franklin Azzi

**Paysagiste :** Michel Desvigne

**Livraison :** 2018



## QUARTIER DES ARTS

Puteaux (92)

Le programme Quartier des Arts prend place sur le site des anciennes blanchisseries industrielles occupé par la société Elis durant de nombreuses années sur près de 15 000 m<sup>2</sup>. L'un des bâtiments et sa cheminée adjacente ont été conservés et réaménagés en logements.

**Adresse :** 15 bis à 33 rue Voltaire

**Surface :** 24 984 m<sup>2</sup> SDP  
dont 23 506 m<sup>2</sup> de logements

**Programme :** 324 appartements dont  
2 ateliers d'artistes, 12 maisons de ville  
individuelles, 1 crèche, 5 commerces  
indépendants de 828 m<sup>2</sup> au total

**Architecte :** Cabinet Vigneron

**Livraison :** 2019

**Co-promotion :** Emerige, OGIC et BFD



## 26 QUAI DE L' AISNE

Pantin (93)

L'environnement hétérogène dans lequel se situe le projet est constitué à la fois d'anciens entrepôts et d'opérations de logements récentes. La parcelle sur laquelle le projet s'implante est occupée par une construction industrielle propriété de la société RYNDA avec 5 locataires dont un relogé dans l'opération.

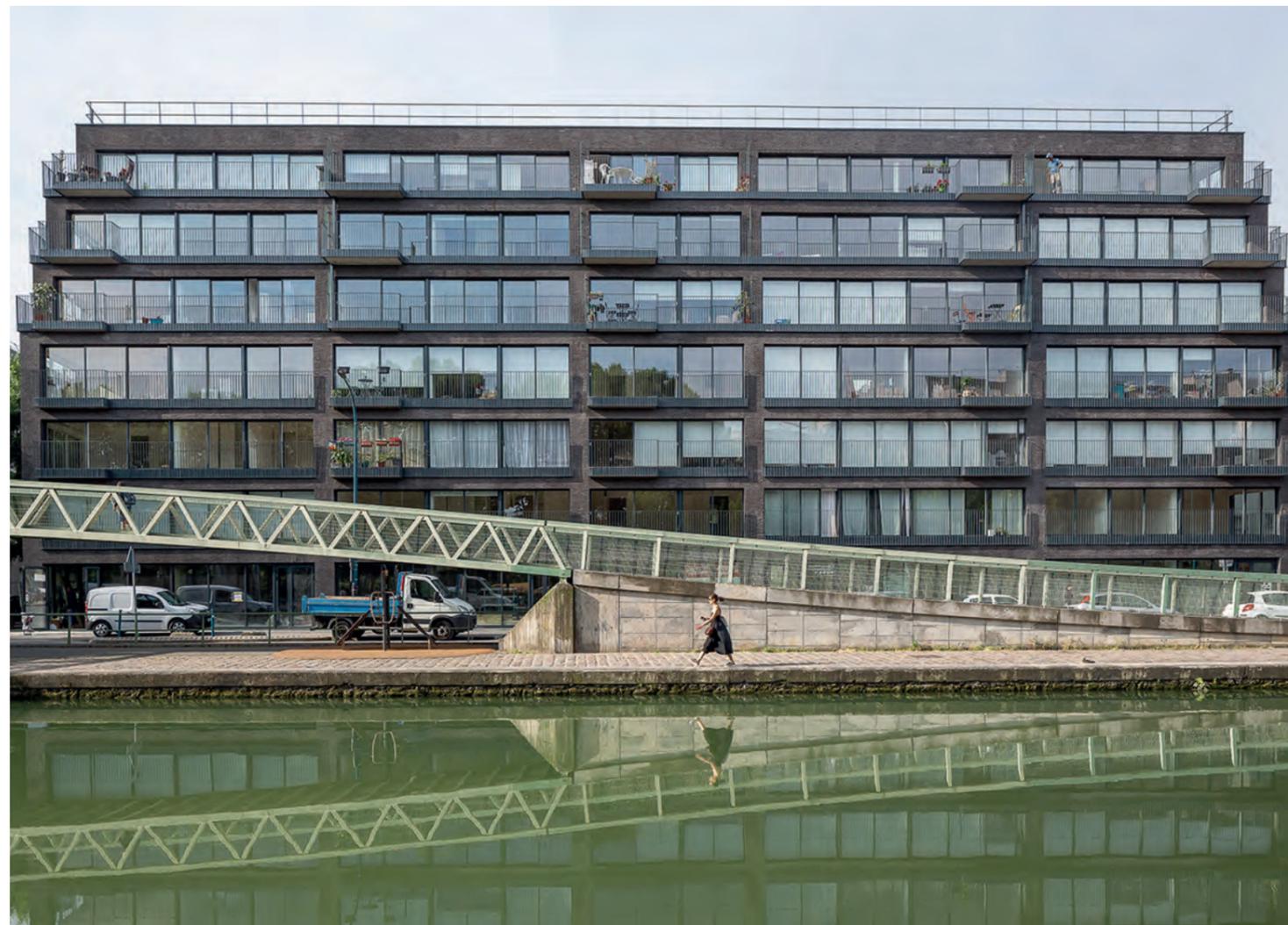
**Adresse :** 26 et 28 quai de l'Aisne, 35 rue Victor Hugo, rue de la Distillerie

**Surface :** 14 377 m<sup>2</sup> SDP

**Programme :** 185 appartements, 12 maisons, 1 242 m<sup>2</sup> de commerces, 177 m<sup>2</sup> de bureaux

**Architecte :** Chartier Dalix

**Livraison :** 2019



## 72 RUE DU COLONEL ROCHEBRUNE

Garches (92)

L'immeuble de bureaux était propriété d'HERACLES ENTREPRISE et loué à 2 locataires (BISLEY et INFOR).

**Adresse :** 72 rue du Colonel  
Rochebrune

**Surface :** 9 830 m<sup>2</sup> SDP

**Programme :** 101 logements

**Architecte :** Kanopia architecture

**Livraison :** 2020



# 1 RUE CRAÏOVA

Nanterre (92)

Le terrain était occupé par un immeuble de bureau à R+7, années 1970 et 1980, avec 2 niveaux de sous-sol, ainsi qu'un parking aérien.

**Adresse :** 275-283 avenue Georges Clémenceau, 1-9 rue de Craïova

**Surface :** 11 012 m<sup>2</sup> SDP

**Programme :** 143 appartements en accession et 2 bureaux

**Architecte :** Agence Gérard de Cussac

**Livraison :** 2021



## PLACE FÉLIX ÉBOUÉ

Paris 12<sup>e</sup>

La parcelle était précédemment occupée par les sociétés TOP TRAVEL et FIDUGERE.

**Adresse :** 4 place Félix Éboué

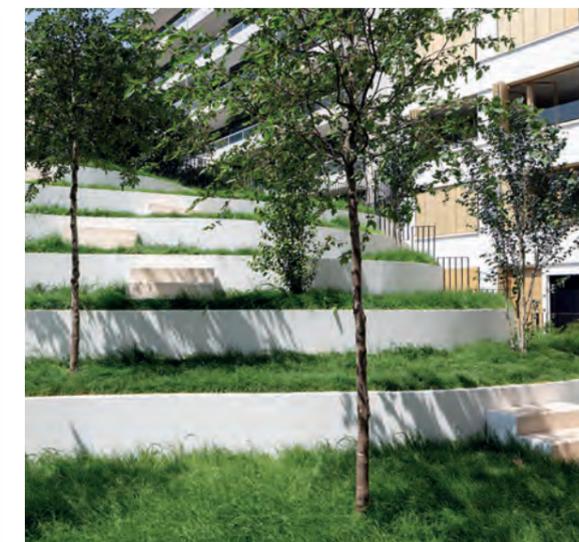
**Surface :** 7 377 m<sup>2</sup> SDP de logements et 724 m<sup>2</sup> SDP de commerces

**Programme :** 104 appartements dont 57 logements en accession et 47 logements sociaux. 2 commerces en pied d'immeuble.

**Architecte :** Baumschlager Eberle  
**Livraison :** 2021



Avant



Transformer des bureaux en logements

## 7 RUE DE TOLBIAC

Paris 13<sup>e</sup>

Le bâti existant exprime plusieurs époques des activités du quartier. Une partie des bâtiments évoque ces volumes industriels qui ont abrité de l'artisanat à une époque, du commerce ou encore dernièrement un atelier d'architecture.

Une uniformité de bâtiments à usage commerciaux et à usage de bureaux (DREAM SARL et ANIS ARUM) étaient édifiés sur le terrain.

**Adresse :** rue Tolbiac,  
rue du Chevaleret

**Surface :** 8 697 m<sup>2</sup> SDP dont  
5 352 m<sup>2</sup> SDP de logements et  
3 345 m<sup>2</sup> SDP de commerces

**Programme :** 80 appartements  
dont 58 logements en accession,  
22 logements intermédiaires sociaux,  
2 commerces en pied d'immeuble.

**Architecte :** Atelier Architecture  
Vincent Parreira

**Livraison :** 2021



## MORLAND MIXITÉ CAPITALE

Paris 4<sup>e</sup>

Lauréat de Réinventer Paris en 2016, le projet de transformation urbaine Morland Mixité Capitale a pour ambition de réhabiliter l'ancien site administratif de la préfecture de Paris et plus récemment de la Direction de l'Urbanisme de la ville de Paris.

**Adresse :** 17 boulevard Morland, Paris 4<sup>e</sup>  
**Programme de 11 usages :** bureaux, logements, rue commerçante, 2 étages pensés par l'artiste Olafur Eliasson et Studio Other Spaces, une auberge de jeunesse de 404 lits, un hôtel 5\* de 161 chambres, une crèche de 66 berceaux, des équipements sportifs dont une piscine, un marché alimentaire, un espace d'agriculture urbaine sur les toits...  
**Surface :** 43 621 m<sup>2</sup> dont 2600 m<sup>2</sup> de logements en accession, 5 350 m<sup>2</sup> de logement sociaux et 5 285 m<sup>2</sup> de logement intermédiaires.  
**Architecte :** David Chipperfield Architects, CALQ  
**Livraison prévisionnelle :** 1<sup>er</sup> semestre 2022



## RUE DES FAUVELLES

Courbevoie (92)

Situé dans le quartier des Faubourgs de l'Arche, ce bâtiment accueillait jusqu'en 2018 le centre de recherche technique de PSA.

**Adresse :** 47-49 rue des Fauvelles et 115 avenue de l'Arche

**Surface :** 36 583 m<sup>2</sup> SDP

**Programme :** 496 logements, 2 commerces, 1 piscine municipale, 1 salle de sport

**Architecte :** PARTENAIRES ARCHITECTES

**Livraison prévisionnelle :** 2<sup>nd</sup> semestre 2024



## 19 AVENUE DUBONNET

Courbevoie (92)

Le projet consiste en la transformation et extension d'un immeuble de bureaux existant en une résidence de coliving, immeuble à destination « habitation », sous-destination « hébergement ». Le bâtiment existant, à R+8 et 2 niveaux de sous-sol, subira une réhabilitation lourde (purge des cloisons, réseaux, isolation et bardage métallique en façade). En outre, une démolition partielle du plancher haut du premier sous-sol sera réalisée afin d'apporter de la lumière naturelle à ce dernier et le rendre ainsi propre à accueillir des activités pour les résidents. L'espace extérieur ainsi créé sera aménagé, pour une première moitié, en une grande terrasse et, pour la seconde, en amphithéâtre partiellement planté. L'immeuble existant était occupé par 5 sociétés dont une crèche.

**Adresse :** 19 avenue Dubonnet

**Surface :** 11 550 m<sup>2</sup> SDP

**Programme :** une résidence services de 371 chambres dont 1 262 m<sup>2</sup> sont réservés aux services

**Architecte :** PARTENAIRES ARCHITECTES

**Livraison prévisionnelle :** 2<sup>nd</sup> semestre 2024



## Et aussi...

53 boulevard Sébastopol - Paris 1<sup>er</sup>

Rue de la Lune - Paris 2<sup>e</sup>

6 rue Monsigny - Paris 2<sup>e</sup>

18 rue des Gravilliers - Paris 3<sup>e</sup>

20 rue Réaumur - Paris 3<sup>e</sup>

21 rue du Général Foy - Paris 8<sup>e</sup>

29 rue d'Artois - Paris 8<sup>e</sup>

27 rue Faubourg Poissonnière - Paris 9<sup>e</sup>

3/5 rue St-Charles - 2 rue Pasteur - Versailles 78

4 rue Emile Path - Chatou 78

57/59 rue du Commandant Mouchotte - St-Mandé 94

Route du Plessis Piquet - Châtenay-Malabry 92

Paul Doumer - Rueil-Malmaison 92

© Emerige décembre 2021  
Direction de la communication  
Création graphique : Jeanne-Marie Monpeurt  
Photographies : © Anne-Emmanuelle Thion / © Charlotte Toscan  
Perspectives : Tous droits réservés



[groupe-emerige.com](http://groupe-emerige.com)