

BiG

BUSINESS IMMO GLOBAL

BIG NEWS

Brookfield Asset Management persiste et signe dans l'Hexagone

BIG DOSSIER

Regards croisés : quelles perspectives pour l'industrie immobilière ?

BIG TERRITOIRE

Canvas La Défense
Péri-Défense : chronique d'une obsolescence annoncée

BIG INSPIRATION

Renaissance du patrimoine : quand l'Histoire rencontre la modernité
Antoine Aubry, le collectif

LEADERS' PERSPECTIVE SURVEY 2025







© Zoé Guenne, CoStar

Canvas La Défense

Thomas Charvet & Axel Schoenert

À l'ombre de la tour Hekla et de La Défense, l'investisseur et opérateur américain Greystar, spécialiste des résidences pour étudiants et jeunes actifs, a ouvert l'été dernier son premier opus tricolore. Retour sur un lieu de vie composé de 644 logements opérés et inscrit à la confluence de multiples tendances immobilières incontournables avec Thomas Charvet, directeur général de Greystar France, et Axel Schoenert, cofondateur et président de l'agence Axel Schoenert Architectes.

Propos recueillis par Luc-Etienne Rouillard Lafond

L' HISTOIRE IMMOBILIÈRE

Axel Schoenert : Avant d'être une résidence étudiante, ce site accueillait un immeuble de bureaux construit par le développeur Sari et appartenant à la CRPN, la Caisse de retraite complémentaire du personnel navigant. Devenu obsolète et largement vacant, il a fait l'objet d'un appel d'offres auquel nous avons répondu au sein d'un groupement également formé de l'investisseur Freo et du promoteur Nexity. Après avoir envisagé différents scénarios allant du bureau à l'immeuble mixte en passant par le coliving et le logement, nous avons remporté le concours en 2020 en proposant un concept de résidence étudiante comportant davantage de surfaces et de chambres. Conçu en consultant les partenaires locaux, notamment la mairie de Puteaux et Paris La Défense, ce programme a fait l'objet de plusieurs réécritures au fil du temps, notamment dans l'architecture intérieure. C'est par exemple à la demande de la mairie que l'opération inclut une surface commerciale, appelée à apporter une certaine animation.

« Notre idée centrale était d'opérer dans le socle une fusion entre l'hôtellerie, le coworking et la résidence »

Axel Schoenert

Thomas Charvet : Cette opération nous a tout de suite intéressés pour trois raisons. D'abord, son emplacement exceptionnel, la résidence pouvant non seulement répondre aux besoins des 70 000 étudiants de La Défense, mais aussi à ceux des 180 000 personnes qui travaillent sur ce secteur, tout en profitant d'un excellent hub de transport auquel viendra bientôt s'ajouter la ligne 15 du Grand Paris Express. Ensuite, nous cherchions une résidence pouvant être ouverte très rapidement. Nous avons acheté l'immeuble en clos couvert en décembre 2023 et inauguré six mois plus tard notre première résidence. Finalement, l'immeuble avait été très bien conçu en termes de volumes et d'espaces. Nous y avons retrouvé notre carte de lecture de ce que doit être une résidence gérée, mais nous avons malgré tout voulu aussi « greystariser » l'immeuble. Un grand challenge, mené aux côtés de l'architecte, du promoteur Nexity, de Freo et de

Bouygues Construction, ainsi que de la Ville de Puteaux, qui nous a menés à une refonte totale des espaces communs ainsi qu'à une réorganisation de certaines chambres. Pour autant, cette approche collégiale nous a permis de devancer de 15 jours la date prévisionnelle de livraison et ainsi de mettre à disposition 300 chambres aux forces de police pendant les Jeux olympiques.

LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

TC : L'une des forces de Greystar est de toujours partir d'une analyse claire du besoin, ce qui a peut-être parfois fait un peu défaut dans notre industrie immobilière à un moment où nos sociétés ont évolué très rapidement. L'offre immobilière n'a pas tellement changé lors de ces dernières décennies, contrairement à nos modes de vie. En 1990, 44 % des logements étaient occupés par des couples avec des enfants, contre seulement 18 % aujourd'hui, ce qui atteste de l'éclatement de la cellule familiale. Autres évolutions notables : l'étudiant quitte de plus en plus tôt sa ville natale, on retrouve de plus en plus de jeunes travailleurs vivant seuls et de familles monoparentales, ainsi que des personnes du troisième âge qui vivent seules de plus en plus longtemps. Avec cette nouvelle offre, nous cherchons à faciliter et réconcilier la mobilité et la convivialité dans des espaces de qualité. Pour ce faire, nos résidences sont entièrement meublées, équipées et connectées, mais elles donnent aussi accès à des offres de coworking, de sport et de loisirs, et il est facile de s'y installer de façon immédiate et sans contrat. Ce système *plug & play* fait que l'occupant peut adapter à tout moment son logement à ses besoins, en fonction de ses évolutions personnelles et professionnelles. Et pour favoriser la convivialité, nous mettons à disposition des espaces communs et des lieux de rencontres que nous animons afin de recréer des communautés.

AS : La rupture entre le bureau, le logement et l'hôtel n'existe plus. Cette tendance a commencé il y a déjà sept ou huit ans avec le coworking, qui cherchait à casser les codes du bureau classique. Ayant eu l'opportunité de réaliser également l'architecture intérieure de ce programme, nous avons mis à profit notre grande expérience des projets hôteliers pour en imprégner notre signature. À ce titre, nous avons développé beaucoup d'énergie dans la conception des parties communes, du hall d'entrée au palier d'ascenseurs en passant par les sanitaires, en travaillant aux côtés des designers de Greystar basés à Londres. Notre idée centrale était d'opérer dans le socle une fusion entre l'hôtellerie, le coworking et la résidence, en misant sur des matières chaleureuses comme le bois ou en installant une cheminée dans le hall. Beaucoup d'éléments ont



d'ailleurs été dessinés sur mesure en utilisant au maximum le biosourcé. Dans la même veine, pour donner un aspect plus moderne et gagner en hauteur, les installations techniques sont partiellement apparentes. Aux étages, il faut que chaque appartement soit totalement autonome, ce qui se traduit par l'aménagement d'une petite cuisine, d'une salle de bains et d'un coin travail, mais l'appartement a été pensé un peu comme un hôtel.

LES TRANSFORMATIONS

TC : On entend beaucoup de gens dire que transformer du bureau en logement est un défi quasiment insurmontable. Il est en effet très difficile de le transformer en logement classique, mais la donne est un peu différente et bien plus intéressante si l'on opte pour le logement géré. Sur un étage de bureau classique de 18 à 20 m, nous pouvons aménager un couloir central ainsi que des chambres réparties de part et d'autre, et ainsi parvenir à utiliser 100% de la surface. Il est plus facile pour nous, contrairement au logement classique, de transformer en lieux de rencontres et de services les rez-de-chaussée de bâtiments tertiaires, historiquement équipés en France de tiers-lieux comme un restaurant d'entreprise ou un hall d'accueil. C'est pourquoi

« Canvas La Défense est devenu une sorte d'emblème, un marqueur de ce qui est en train de se passer sur les grands quartiers 100 % tertiaires »

Thomas Charvet

Greystar a fait de la transformation du bureau en logement un vrai axe de développement. À ce titre, Canvas La Défense est devenu une sorte d'emblème, un marqueur de ce qui est en train de se passer sur les grands quartiers 100 % tertiaires et qui ont aujourd'hui besoin de retrouver une programmation plus équilibrée. Tout un cheminement a déjà été fait par Paris La Défense, qui est en train de devenir un pôle de compétences et accueille aujourd'hui 70 000 étudiants. Une grande synergie se crée entre les entreprises et les écoles sur ce quartier, et nous sommes en mesure d'accompagner ce mouvement en offrant une solution résidentielle *plug & play* agile et conviviale déployée dans un lieu de grande qualité.



AS : La péri-Défense en est un bon exemple : beaucoup d'immeubles ne sont plus adaptés pour une exploitation en bureaux et ne peuvent donc plus répondre à la demande des entreprises. Par contre, ces actifs peuvent être transformés en opérations mixtes, en les positionnant par exemple vers des usages résidentiels ou hôteliers. Bien sûr, certains immeubles n'auront pas la bonne hauteur ou la bonne profondeur, mais une bonne réflexion architecturale permettra d'ouvrir le champ des possibles. Ce programme est en quelque sorte à mi-chemin entre la restructuration et la démolition. Nous avons conservé le socle, les parois moulées, une partie des fondations ainsi qu'une partie de la trame, mais avons misé sur la construction neuve à partir du rez-de-chaussée. Sur le bâtiment existant, ni la hauteur, ni la trame, ni la profondeur n'étaient bonnes. Conserver les planchers originaux aurait permis de réaliser des appartements de relativement grande hauteur, d'environ 2,70 m sous plafond. Mais cela nous aurait empêché d'aménager le nombre d'appartements nécessaire pour que le modèle économique fonctionne, étant donné le PLU de La Défense qui imposait

au bâtiment une hauteur maximale. Comme on ne pouvait pas ajouter de niveaux supplémentaires, nous avons plutôt réduit les hauteurs sous plafond à 2,5 m, la hauteur standard, et creusé pour créer un rez-de-jardin, supprimant au passage un niveau de parking souterrain. Cela nous aura permis d'ajouter trois étages, et ainsi d'aménager 644 appartements et plus de 2 000 m² d'espaces communs, tout en faisant en sorte que l'immeuble reste haut de 32,76 m.

LA VISION

AS : Il était très important que l'on fasse un geste architectural. Notre idée était de créer un projet à mi-chemin entre l'échelle de La Défense et celle de Puteaux. Plutôt que de faire un gros volume monotone, il fallait réaliser un ensemble composé de trois bâtiments reliés par des escaliers en premier jour et un socle commun. Cela donne un certain rythme à la trame et différents langages en façade, avec des ouvertures toutes hauteurs et des fenêtres qui offrent un jeu de couleur avec l'habillage blanc, mais aussi des balcons et certains volumes qui ressortent. On retrouve

également des clins d'œil à l'architecture parisienne, avec deux étages en retrait dotés d'un habillage zinc. En outre, afin que le projet s'intègre complètement dans une dynamique de développement durable, nous avons créé beaucoup de surfaces végétales, dans le jardin comme en toiture, et pensé l'architecture dans une approche low-tech. Extrêmement bien isolé, il n'a pas besoin de climatisation et mise plutôt sur une architecture extérieure protégeant du soleil, une ventilation naturelle par les fenêtres et un chauffage à l'eau. Pour respecter un planning assez serré et améliorer le fonctionnement du chantier, les salles de bains ont par ailleurs été semi-préfabriquées en usine, seuls les revêtements au sol étant réalisés sur place. Cette approche est d'autant plus intéressante qu'elle limite les émissions carbone de l'opération.

TC : Nous offrons une des solutions possibles à la crise du logement dans la mesure où nous sommes à même d'amener des investisseurs institutionnels à se positionner sur des actifs résidentiels. Non seulement nous avons déjà beaucoup d'investisseurs qui nous accompagnent au sein de nos fonds – dont les actifs sous gestion s'élèvent à 74 Mds\$ –, mais ceux-ci manifestent

actuellement un engouement très fort sur cette typologie d'actifs. Or, la France est dans une situation assez atypique puisque seulement 3% du parc résidentiel est détenu par des institutionnels, ce qui est vraiment unique en Europe. Ces derniers étaient les seuls à pouvoir amener une solution de masse aux besoins de logements, mais ils sont partis dans les années 1990 parce qu'ils trouvaient la gestion très compliquée et coûteuse – contrairement à d'autres classes d'actifs comme du bureau – et estimaient que le logement proposait des rendements trop faibles. Un acteur comme Greystar, grâce à sa gestion centralisée et optimisée, est capable de supprimer cette charge de gestion tout en délivrant des rendements plus attractifs. Évidemment, pour que cette dynamique se mette en place, il faut un soutien total des pouvoirs publics de façon à nous accompagner sur l'autorisation des permis de construire et la transformation, mais également sur une simplification des normes et des règlements, qui ne sont pas toujours adaptés à notre classe d'actifs. Il faut que notre secteur soit reconnu comme une classe d'actifs un peu à part des autres, et donc clarifier certaines zones grises de la réglementation, ce qui amènera encore un peu plus de confort à nos investisseurs. ●

LEURS BIOS



AXEL SCHOENERT

Cofondateur en 1999 de l'agence franco-allemande Axel Schoenert Architectes aux côtés de l'architecte d'intérieur Zsofia Varnagy, Axel Schoenert dirige une équipe de 37 collaborateurs concevant majoritairement des hôtels ainsi que des immeubles de bureaux. Parmi ses réalisations récentes figurent Maison Bayard, restructuration de l'ancien siège RTL ; UFO, le siège du groupe Leboncoin dans le 2^e arrondissement de Paris, ou encore l'immeuble Oscar, programme tertiaire de 15 000 m² situé au 102 Charonne, dans le 11^e arrondissement.



THOMAS CHARVET

Directeur général de Greystar France depuis janvier 2023, Thomas Charvet est chargé à la fois de la stratégie d'investissement, des acquisitions et du développement du groupe américain dans l'Hexagone. Diplômé de l'université Paris Dauphine et de l'ESTP, il a œuvré pendant 15 ans chez BNP Paribas Real Estate où il a gravi les échelons jusqu'à devenir directeur général de BNP Paribas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise, intervenant à ce titre à l'échelle continentale.



© Zoé Guerne, CoStar



© Greystar



LEUR PROJET COMMUN

D'abord initiées par Freo Group et Veld Capital, la restructuration et la reconstruction de l'immeuble de bureaux séjournant au 60 avenue du Général-de-Gaulle, à Puteaux, ont permis la réalisation par Nexity, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière, d'une résidence pour étudiants et jeunes actifs de 18 698 m². Initialement appelé Lilo avant d'être acquis en Vefa en septembre 2023 par Greystar, l'ensemble a été repensé et réaménagé par l'investisseur et opérateur américain afin d'accueillir 644 appartements – majoritairement des T1 d'environ 20 m², mais aussi quelques T2 et T3 – ainsi que 2 000 m² d'espaces communs. Livré à l'été 2024, il constitue le premier actif détenu en France par Greystar, officiant jusqu'alors dans l'Hexagone en tant qu'opérateur uniquement.

Rebaptisée «*Canvas La Défense*», la résidence a été conçue par l'agence Axel Schoenert Architectes, chargée tant de l'architecture que du design intérieur. Elle propose ainsi 1 490 m² d'espaces végétalisés, incluant une grande terrasse au toit, ainsi qu'une salle de fitness, un espace de restauration, des salles de jeu, de détente, de musique et d'étude, de même qu'un cinéma.

À l'ombre de la tour Hekla, elle s'élève sur 11 étages et se présente en trois volumes dotés de façades distinctes et reliés par des escaliers en premier jour. Là où le premier se distingue par de larges menuiseries, le deuxième se démarque par des loggias filantes et le troisième par une composition alliant menuiseries rectangulaires et encadrement légèrement débordant. Pensée dans une logique de développement durable, elle bénéficie en outre des certifications NF Habitat HQE Très Performant ainsi que E+C- (niveau E3C1) et est reliée au réseau de chaleur urbain de La Défense.



BIG TERRITOIRE

