

---

# Communiqué de presse



## Contacts

### **Service de presse : Trimedia**

**Rabia Ider et Olivier Lamoureux**

Tél : 01 55 30 70 81 / 94

Emails : rabia.ider@trimedia.fr - olivier.lamoureux@trimedia.fr

**Direction de la Communication et de la documentation La Défense Seine-Arche**

**Dominique Boré et Mélanie Pinjon**

Tél : 01 41 45 52 11

Emails : dbore@epaladefense.fr - mpinjon@epaladefense.fr

---

Date : 27 janvier 2010

## **Acte et promesses de vente pour cinq nouvelles tours à La Défense**

Après la signature de la promesse de vente de la tour AVA en juillet 2009, le Conseil d'administration de l'EPAD du mardi 26 janvier 2010, présidé par Madame Joëlle Ceccaldi-Raynaud, a approuvé les conditions de cession des droits à construire pour cinq nouvelles tours dans le cadre du plan de renouveau de La Défense. Un acte authentique de vente sera signé avec le groupement AVIVA / PREDICA pour la tour CARPE DIEM. Des promesses synallagmatiques de vente seront signées avec SOGECAP pour la tour D2, the Carlyle Group pour la tour AIR 2, UNIBAIL-RODAMCO pour la tour MAJUNGA et Generali pour la tour éponyme.

Chaque transaction est assortie de clauses de retour à meilleure fortune, c'est-à-dire une réappréciation du prix d'achat en cas de reprise du marché, afin de permettre aux investisseurs d'initier leur projet, et à l'EPAD de sécuriser ses recettes.

Conformément à ses missions, l'EPAD accompagne ces projets emblématiques du plan de renouveau de La Défense, en aménageant les espaces publics attenants aux tours avec l'objectif d'intégrer La Défense au paysage urbain des villes qui l'entourent : Courbevoie, Nanterre et Puteaux. Le programme global d'investissement comprendra le boulevard Circulaire du Pont de Neuilly au boulevard Gambetta à Courbevoie, la remise aux normes des parkings du quartier Défense 2, le réaménagement des espaces publics. Les recettes perçues et les dépenses de travaux à la charge de l'EPAD sont équilibrées voire bénéficiaires pour l'établissement.

## PROMESSES SYNALLAGMATIQUES DE VENTE

### Tour AIR 2

Opération de démolition-reconstruction, la tour AIR 2 remplacera la tour Aurore.

Réalisée pour Carlyle avec l'assistance de Bouygues Immobilier et conçue par l'architecte Bernardo Fort Brescia d'Arquitectonica, la tour

Air 2, accueillera jusqu'à 5 000 personnes sur 82 000 m<sup>2</sup> et 202 mètres de haut.

Sa structure est particulièrement originale avec une forme évasée aux étages supérieurs, sensiblement plus vastes que les étages inférieurs. Air 2 sera intégrée à son environnement et dotée de fonctions commerciales et d'animation en pied d'immeuble, avec des liaisons douces vers le parvis de La Défense.



Visant l'excellence environnementale, les concepteurs souhaitent obtenir la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) et THPE (Très Haute Performance Environnementale).

Aménageur : EPAD

Opérateur : The Carlyle Group

SHON totale : 82 000 m<sup>2</sup>

SHON Bâtiment à démolir : 34 000 m<sup>2</sup>

SHON complémentaire : 48 000 m<sup>2</sup>

Hauteur : 202 m

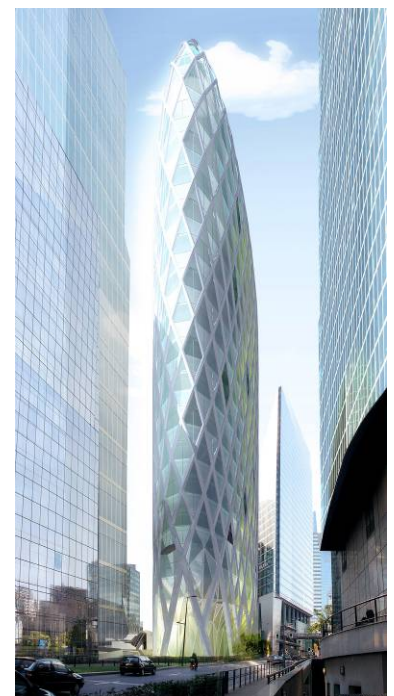
Permis de construire à l'étude

Livraison prévue : fin 2015

### Tour D 2

La tour D2 s'élèvera sur l'emplacement actuel de l'immeuble Bureau Veritas.

Conduite à la demande de Sogecap par Sogeprom et Bouygues Immobilier, cette vaste opération de démolition-reconstruction consistera en la réalisation d'un immeuble de 54 000 m<sup>2</sup> sur 37 étages, contre sept actuellement, selon des critères de qualité environnementale, HQE, RT 2005 -30%.



Cette opération s'accompagnera d'une amélioration des liaisons entre le parvis de la Défense et le centre ville de Courbevoie et permettra de recoudre le tissu urbain de part et d'autre du boulevard circulaire.

Conçue par les architectes Anthony Béchu et Tom Sheehan, sa forme arrondie très caractéristique viendra s'inscrire fortement dans le skyline du quartier d'affaires.

Aménageur : EPAD

Opérateur : SOGECAP

Shon totale : 54 000 m<sup>2</sup>

SHON existante : 10 600 m<sup>2</sup>

SHON complémentaire : 43 400 m<sup>2</sup>

Hauteur : 180 m

Permis de construire délivré en novembre 2009

Livraison prévue : été 2013

### **Tour Generali**

La tour Generali s'élèvera sur l'emplacement actuel de l'immeuble IRIS.

Réalisée avec le concours de Nexity et Vinci Immobilier, la tour Generali privilégiera un plan carré avec, au sommet, une flèche centrale émergeant d'un beffroi. Elle accueillera un auditorium, des salons-clubs, des espaces de restauration et une crèche.

Sa conception, due aux architectes Valode et Pistre, est tournée vers le développement durable avec une façade permettant de contrôler les apports thermiques. L'objectif est d'atteindre le niveau BBC (RT 2005) et les certificats HQE (7 cibles « très performants »), BREEAM, LEED.

Aménageur : EPAD

Opérateur : Generali

Shon totale : 91 200 m<sup>2</sup>

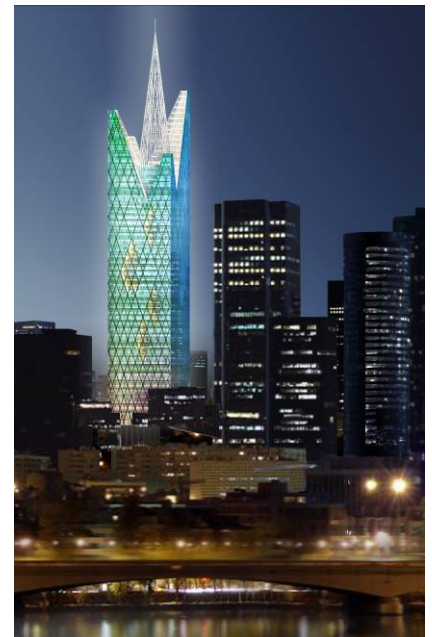
SHON Bâtiment à démolir : 11 300 m<sup>2</sup>

SHON complémentaire : 79 900 m<sup>2</sup>

Hauteur : 265 m

Permis de construire de construire modificatif en instruction

Livraison prévue : fin 2014



### Tour Majunga

La singularité du projet Majunga tient moins à sa hauteur (195 m) qu'à sa forme. Ainsi, l'édifice conçu par l'architecte Jean-Paul Viguier laissera apparaître trois pans accolés se déployant chacun à sa manière mais conçus pour former un tout. Ce principe permettra de connecter la tour à l'esplanade de La Défense ainsi qu'au nouveau jardin situé en contrebas et facilitera les déplacements piétons dans toutes les directions.

Les façades sont découpées pour y insérer des jardins d'étages qui entrent dans le système de régulation thermique et rompent la monotonie des niveaux. Cette tour aux performances environnementales ambitieuses (HQE, BREEAM) est réalisée par Unibail-Rodamco.



Aménageur : EPAD  
 Opérateur : Unibail-Rodamco  
 Shon totale : 69 500 m<sup>2</sup>  
 SHON complémentaire : 23 000 m<sup>2</sup>  
 Hauteur : 195 m  
 Permis de construire en instruction  
 Livraison prévue : fin 2013

### ACTES DE VENTE

#### Tour Carpe Diem

La tour Carpe Diem prendra la place de l'immeuble France Telecom.

Carpe Diem est un investissement du groupe AVIVA et de PREDICA. Le projet a été conçu par l'agence d'architecture Robert A.M. STERN Architects, associée à l'agence SRA Architectes. La société HINES France assiste le groupe AVIVA pour la réalisation de ce projet. La livraison de cette tour, à usage de bureaux et de commerce d'une surface de 47



100 m<sup>2</sup> environ et d'une hauteur de 166 m, est prévue à fin 2012.

Cette opération fait l'objet d'une forte démarche de qualité environnementale et vise l'obtention, d'une part, de la certification « HQE® » délivrée par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), associée à un label de très haute performance énergétique (THPE 2005), et, d'autre part, de la certification « LEED Gold » délivrée par l'U.S. Green Building Council.

En complément de sa qualité architecturale et environnementale, la tour Carpe Diem affirme un parti pris urbain soucieux de s'ouvrir sur la ville. Ainsi, le traitement de ses abords offrira la possibilité de relier l'esplanade de La Défense au boulevard Gambetta à Courbevoie par un jeu d'escaliers en pente douce jusqu'au boulevard circulaire traité, dans cette partie, en boulevard urbain.

Aménageur : EPAD

Opérateur : Aviva/Predica

SHON totale : 47 100 m<sup>2</sup>

SHON Bâtiment à démolir : 6 800 m<sup>2</sup>

SHON complémentaire : 40 300 m<sup>2</sup>

Hauteur : 166 m

Permis de construire obtenu

Livraison prévue : fin 2012

#### A propos de la Tour AVA

Réalisée pour Générale Continentale Investissements et Benson Elliot Investisseurs par le promoteur Ideva pour remplacer l'immeuble Berkley et conçue par Manuelle Gautrand Architectes, la tour AVA développera 64 000m<sup>2</sup> de bureaux sur 142 mètres de hauteur. Elle sera accessible depuis le boulevard circulaire et la rue Serpentine.

Le bâtiment comprend deux entités distinctes : l'immeuble de grande hauteur et le bâtiment Club. La façade de la tour est composée de trois parties superposées d'aspect homogène, unifiées par un dessin géométrique en forme de losange. Le permis de construire a été délivré en mai 2009 et une promesse de vente a été signée en juillet 2009.

#### A propos du quartier d'affaires de La Défense

Au printemps 2005, l'EPAD, à la demande de l'Etat, réfléchit au devenir de La Défense. Vitrine du dynamisme économique de la France, La Défense doit conforter son statut de premier quartier d'affaires. Un plan ambitieux est proposé par l'EPAD et adopté par l'Etat le 25 Juillet 2006.

La loi du 28 février 2007 complétée par le décret du 20 août 2007, adapte les réglementations en termes d'urbanisme en vigueur dans le Périmètre d'Intérêt National de La Défense et permet le démarrage des premières opérations, et des orientations définies par l'Etat :

- Démolition-reconstruction des immeubles de première génération



---

Commencée par la métamorphose de la tour Axa aujourd'hui la tour First, une vague de nouvelles tours issues de démolition-reconstruction vont voir le jour. Ainsi, une quinzaine de tours parmi les plus anciennes de La Défense sont concernées. La démolition reconstruction des immeubles obsolètes est encouragée par des mesures incitatives.

- Construction de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs

La Défense n'a pas achevé son développement. Des emprises gagnées à la faveur du réaménagement du boulevard circulaire permettent de réaliser le programme de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs sans amputer les espaces publics, tout en respectant l'axe historique. Ces tours donneront au quartier une nouvelle ambition architecturale.

- Construction de 100 000 m<sup>2</sup> de logements

La Défense s'est construite sur un postulat de mixité urbaine qui assied, depuis cinquante ans, sa singularité et sa qualité de vie. L'accroissement de son parc tertiaire aura donc pour corollaire une augmentation des surfaces d'habitation dans le périmètre de l'EPAD, notamment dans la ZAC Charcot sur Puteaux .

- Achèvement de la transformation du boulevard circulaire en un boulevard humain et paisible

L'Etablissement public d'aménagement de la Défense a engagé un vaste projet de réaménagement du boulevard circulaire dans le but de requalifier cette infrastructure source de nuisances pour les riverains et les usagers de la Défense. Ce projet a aussi pour objectif d'améliorer les liaisons entre Courbevoie, Puteaux et La Défense. Les études ont été confiées à Richez et Associés pour sa partie Nord entre le pont de Neuilly et le boulevard Gambetta, à Castro, Denissof et Casi pour sa partie Sud.

- Renforcement de la desserte du Quartier d'Affaires

Atout majeur de la réussite de La Défense, la desserte exceptionnelle en transports en commun doit être adaptée à son niveau de fréquentation actuel et futur, une des plus importante en Europe. Ce sont 300 000 personnes qui utilisent le hub de transport de la Défense par jour. Le prolongement de la ligne E du RER (Eole) depuis la gare Saint-Lazare, puis vers la région de Mantes-la-Jolie, sera le grand chantier des années qui viennent ainsi que son raccordement aux aéroports de Roissy Charles de Gaulle et d'Orly, annoncé par l'Etat dans le cadre du Grand Paris.

- Priorité au développement durable

En abordant ainsi cette nouvelle phase de son histoire, La Défense s'engage ouvertement dans la voie du développement durable . Cette exigence s'appliquera bien naturellement sur les constructions nouvelles et dans la gestion des chantiers et la qualité de vie au quotidien. L'EPAD entend aussi appliquer le même soin au cadre de vie et à l'environnement des salariés, des habitants et des visiteurs, démontrant que développement économique et développement durable sont complémentaires.