

DOSSIER DE PRESSE

COEUR PARIS



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

APS'YS

ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.



RATP
SOLUTIONS VILLE



BNP PARIBAS REAL ESTATE, APSYS ET RATP SOLUTIONS VILLE LANCENT LES TRAVAUX DE CŒUR PARIS, LE PREMIER « IMMEUBLE À MISSION » DE LA CAPITALE, QUI SERA LIVRÉ EN 2028

L'ex-siège de l'AP-HP devient Cœur Paris, un ensemble mixte de 27 000 m² dans le centre historique de Paris. Cet "immeuble à mission" conjuguera les bureaux parmi les plus exceptionnels de Paris avec des activités à caractère d'intérêt général ouvertes sur la ville.

Après avoir remporté le concours lancé par l'AP-HP et la Ville de Paris en 2022 à l'unanimité, et après une occupation temporaire de 30 mois qui fit du site le plus grand tiers lieu d'Europe - 20 000 m² destinés à l'économie sociale et solidaire avec la cohabitation de près de 660 start-ups, associations et collectifs d'artistes entre 2023 et 2025 - le groupement a obtenu l'ensemble des autorisations administratives, sans recours, et vient de sécuriser en décembre 2025 le financement du projet et la signature du bail à construction. Les travaux sont lancés en ce début janvier 2026 pour une livraison prévisionnelle en 2028.

LE CŒUR BATTANT DE LA CAPITALE

Le nom Cœur Paris tient à la vocation du site mais aussi à sa situation géographique dans le cœur sacré de la capitale, au croisement de la Seine et de ses deux axes structurants, le cardo maximus (actuelle rue Saint-Martin) épine dorsale Nord-Sud depuis le Lutèce gallo-romain et l'axe historique Est-Ouest qui court des Champs-Élysées à la rue de Rivoli. Il est au centre d'un carré magique constitué de l'Hôtel de Ville, de Notre-Dame de Paris, de la Conciergerie et de la Tour Saint-Jacques, et le site surplombe les quais de Seine dans leur partie la plus fréquentée et la plus photographiée (plus de 40 000 passages par jour).

Cœur Paris parachèvera la transformation du quartier qui connaît un bouillonnement de projets culturels à rayonnement mondial - inauguration de la nouvelle Bourse de Commerce en 2021 et de la Fondation Cartier en octobre 2025, projet Louvre - Nouvelle Renaissance lancé par le Président de la République en janvier 2025, rénovation du Centre Pompidou qui sera lancée début 2026 - ainsi que des grands projets d'aménagement avec la création de la forêt urbaine de la place de l'Hôtel de Ville en 2025, le réaménagement programmé de la rue de Rivoli et la végétalisation du parvis de Notre-Dame de Paris.

Le site proposera des bureaux parmi les plus accessibles de France en transports en commun - 6,5 millions de personnes pourront s'y rendre en moins de 45 minutes (soit 30 à 40 % de personnes de plus qu'un immeuble du Quartier central des Affaires) - et à vélo grâce au croisement des deux voies cyclables les plus fréquentées de la capitale, le boulevard de Sébastopol et la rue de Rivoli : la moitié de la population parisienne pourra se rendre à Cœur Paris en moins de 15 minutes en mobilité douce.

L'HOSPITALITÉ RÉINVENTÉE

Cœur Paris constituera aussi un site vivant mixte composé d'une douzaine d'activités réparties en trois grandes familles :

BUREAUX (16 400 m²)

Outre leur emplacement unique et leur architecture patrimoniale, ces bureaux proposent d'autres caractéristiques exceptionnelles pour du tertiaire haussmannien : plateaux jusqu'à 2 000 m², espaces extérieurs, espaces d'accueil sur mesure : halls, espaces lounge, showroom, restauration intégrée et services dédiés aux collaborateurs comme aux visiteurs. Cette offre est complétée par un socle de services accessibles à tous. La partie bureaux sera commercialisée en exclusivité par BNP Paribas Real Estate Advisory.

HABITAT (6 200 m²)

- 48 logements sociaux familiaux « classiques » du T1 au T5 - 38 acquis et gérés par Paris Habitat et 10 par RATP Habitat, filiale immobilière sociale du groupe RATP.
- Une Maison des femmes de 50 places, en 11 logements T1 et 5 T2, acquise par RATP Habitat
- Une Résidence Jeunes Actifs de 50 studios, acquise par RATP Habitat.



Vue du centre de Paris de nuit

COMMERCES ET SERVICES (4 400 m²)

Ouverture d'un socle actif accessible depuis la rue, avec :

- Une Centrale des Mobilités ouverte au grand public, lieu de service et d'innovation dédié aux mobilités douces, acquise et gérée par RATP Solutions Ville
- 1 000 m² de surfaces dédiées à l'ESS (Économie Sociale et Solidaire) et pilotées par la foncière solidaire Base Commune
- Des services premium dédiés aux usagers des bureaux
- Des commerces accessibles à tous les Parisiens et visiteurs, avec des concepts originaux et la volonté de préserver un esprit parisien.

L'HAUSSMANNIEN AUGMENTÉ

L'ambition du projet se caractérise aussi par l'alliance de signatures architecturales : Dominique Perrault Architecture, h2o architectes, Martinez Barat Lafore, Nicolas Dorval Bory et l'atelier Roberta (paysagistes).

Le groupement a pris le parti de révéler l'ADN haussmannien d'origine tout en l'adaptant aux impératifs environnementaux et d'usage. Avec d'une part la remise au jour d'éléments architecturaux aujourd'hui recouverts (planchers, huisseries, porches, plafonds historiques, pavement et végétalisation de la cour, etc.) et d'autre part l'amélioration des performances thermiques du bâtiment grâce à la préservation des qualités isolantes de la pierre haussmannienne et l'ajout d'une nouvelle enveloppe avec des isolants biosourcés et du double-vitrage.

Le groupement a également choisi de magnifier le site grâce à des interventions singulières sur le bâtiment existant :

- **Un nouveau hall**, créé avenue Victoria, qui devient l'entrée principale du site

- **Deux terrasses végétalisées** qui offriront des vues incomparables sur la Seine et les plus beaux monuments parisiens

- **Des coursives végétalisées** dans la petite cour de l'immeuble Victoria en lieu et place des anciennes installations techniques, qui créent des îlots de respiration et de calme

- **Un spectaculaire escalier style «Chambord» en bois**, dessiné par Dominique Perrault Architecture, surgissant au milieu de la cour de l'îlot Saint-Martin pour donner accès à un belvédère panoramique qui offrira une vue inédite à 360°, sur le Paris historique.

Un financement majeur, sécurisé avant le lancement des travaux

Le 17 décembre 2025 a marqué la signature du financement de Cœur Paris, constituant une étape déterminante dans la réalisation du projet. L'opération repose sur la mise en place d'un financement externe, structuré par un groupement bancaire conduit par CACIB et Crédit Agricole d'Ile-de-France en tant que co-Arrangeurs et co-Structureurs Vert, aux côtés d'un investisseur institutionnel de premier plan. CACIB intervient par ailleurs en tant qu'Agent du financement. Ce financement couvre les besoins financiers jusqu'à la livraison du projet et s'inscrit dans une démarche responsable, sous la forme d'un green loan, reflétant les engagements environnementaux portés par l'opération. Le projet a été accompagné par des conseils juridiques de premier plan, avec, côté groupement, le cabinet de Pardieu Brocas Maffei (représenté par Emmanuel Fatôme, Pauline Keller et Philippine Laye), ainsi que l'étude Cheuvreux (Vincent Faurie), et côté prêteurs, le cabinet Gide (Rémi Tabbagh et Eric Bolis) et l'étude Wargny Katz (Stéphane Carlier et Benoît Gerstner). Les garanties de l'opération sont émises par Allianz Trade et CACIB, aux côtés de Crédit Agricole d'Ile-de-France et d'un autre partenaire de premier plan. L'ensemble du dispositif a bénéficié de l'accompagnement du cabinet Diot-Siaci.

LE CŒUR BATTANT DE PARIS



AU CŒUR DE L'HISTOIRE

*La particularité de Paris
tient au fait que ces
bâtiments et institutions
ont traversé les siècles
en demeurant vivants, et
pour la plupart intacts*

UN CŒUR MILLÉNAIRE

Cœur Paris n'est pas simplement au centre de Paris d'un point de vue géographique. **Le bâtiment se situe aussi dans son cœur battant, vivant**, où se concentrent sur 2 kilomètres carrés des institutions qui constituent l'héritage direct du Paris de Philippe Auguste. Celui-ci avait, pour la première fois, doté la ville des fonctions centrales d'une capitale, avec la transformation du Palais de la Cité, l'implantation des Halles de Paris, la création de l'Université de la Sorbonne, l'accélération de la construction de Notre-Dame de Paris et l'édification de la forteresse du Louvre.

La particularité de Paris tient au fait que ces bâtiments et institutions ont traversé les siècles en demeurant actifs, et pour la plupart intacts, faisant du centre de Paris un quartier toujours très fréquenté par les Parisiens eux-mêmes, qui s'y rendent pour l'Hôtel de Ville ou la Préfecture de Police et profitent des quais pour se retrouver ou faire du sport. Avec l'essor du tourisme mondial, le quartier est aussi devenu magnétique pour les visiteurs étrangers (Notre-Dame, Louvre, Sainte-Chapelle...) mais sans jamais se scléroser.

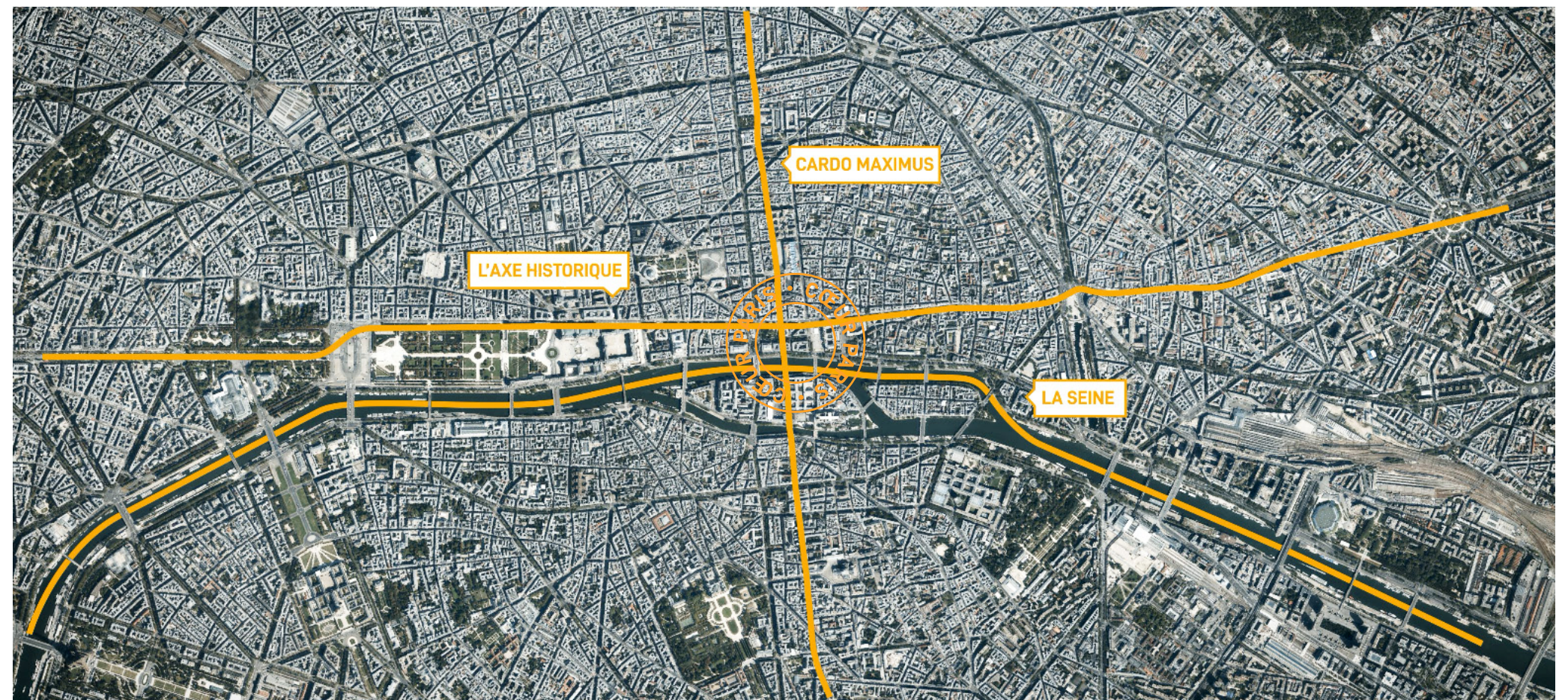
AU CROISEMENT DES AXES PARISIENS LES PLUS MYTHIQUES

Cœur Paris s'inscrit au croisement de trois axes majeurs dans la géographie de Paris.

1. Le cardo maximus, axe Nord-Sud traverse la capitale depuis l'époque romaine et a structuré le Paris médiéval. Son tracé est resté étonnamment intact au fil des siècles.

2. L'axe «royal» Est-Ouest relie les monuments iconiques de Paris érigés à travers les siècles, du Louvre jusqu'à La Défense. En 1670, André Le Nôtre dessine une perspective depuis le Palais du Louvre vers l'Ouest, à commencer par les Champs-Élysées. À travers les siècles, les régimes successifs ont imprimé leur marque sur cet axe majeur : l'Arc de Triomphe de Napoléon, La Concorde de Louis XV, La Pyramide et La Grande Arche de François Mitterrand, jusqu'aux grands projets d'aujourd'hui : la transformation du Louvre et de La Défense.

3. La Seine, qui borde le site, a été placée sous le feu des projecteurs lors des JOP de Paris 2024. Alors que la ville tournait historiquement le dos à son fleuve jugé dangereux et insalubre, les 10 dernières années ont signé le retour de la Seine sur le devant de la scène : piétonnisation des quais, cérémonie d'ouverture des Jeux de Paris 2024, ouverture des zones de baignade.



Cœur Paris se situe au croisement des trois axes parisiens les plus mythiques : le cardo maximus (Nord-Sud), l'axe «royal» Est-Ouest et la Seine.

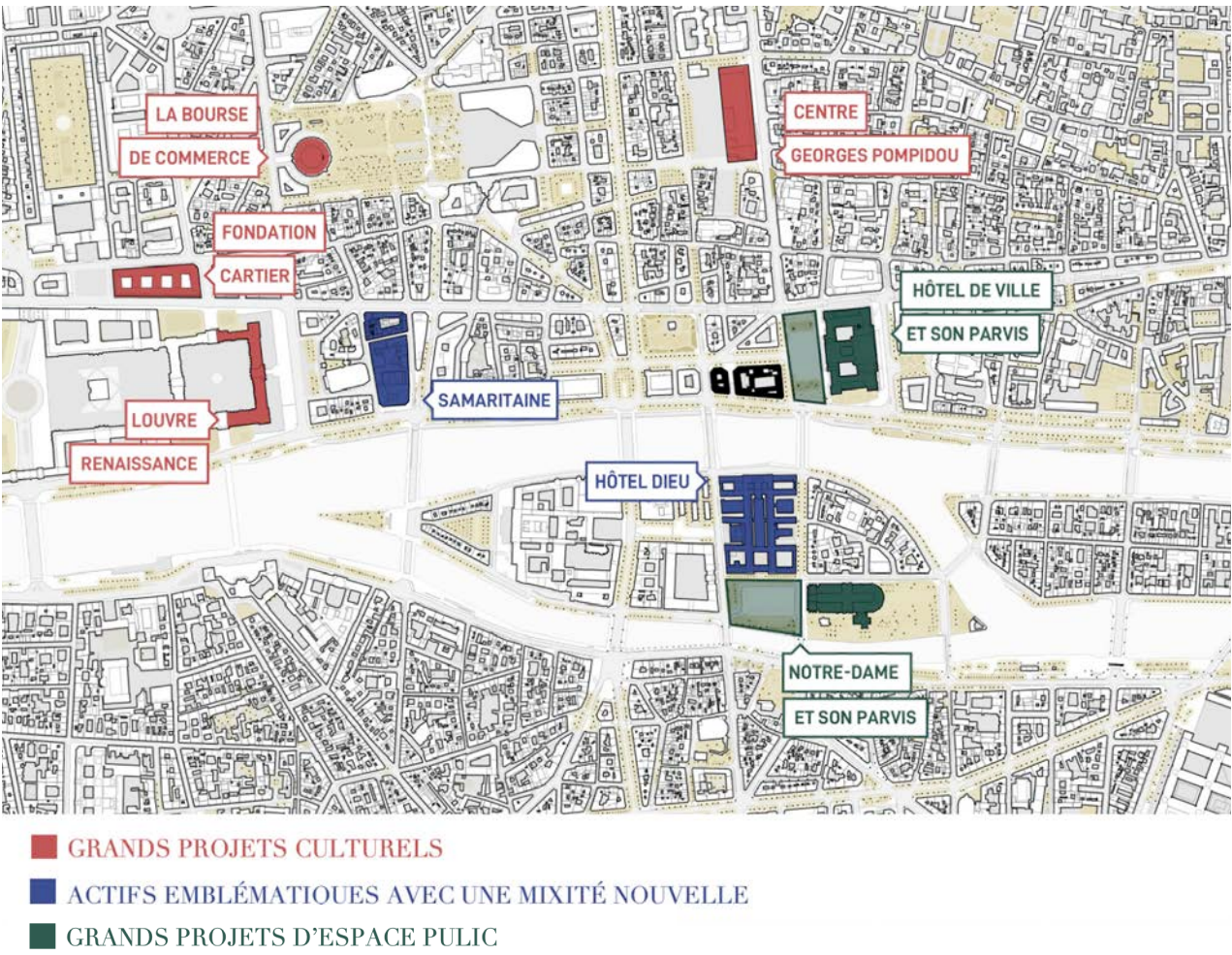
UNE DENSITÉ INÉDITE DE GRANDS PROJETS

Nullement figé dans l'Histoire, le cœur historique de Paris connaît une intensité inédite de grands projets de transformation. Avec un enchaînement impressionnant de projets culturels à rayonnement mondial - ouverture de la Collection Pinault à la Bourse de Commerce en 2021, lancement du projet "Louvre - Nouvelle Renaissance" par le Président de la République en janvier 2025, inauguration de la Fondation Cartier en octobre 2025, lancement des travaux du Centre Pompidou début 2026. De grands actifs emblématiques sont restructurés avec une mixité d'usages nouvelle : la Samaritaine réouverte en 2021, la réhabilitation de l'Hôtel Dieu lancée en 2024, et enfin Cœur Paris dont les travaux viennent de commencer. Le centre de Paris devient également l'emblème de grands aménagements parisiens en matière de verdissement et de rafraîchissement de l'espace public. La forêt urbaine de la place de l'Hôtel de Ville est inaugurée à l'été 2025 et le nouveau parvis de Notre-Dame verra le jour en 2028, dans la foulée de la reconstruction et restauration complète de la cathédrale (2019-2024), qui a déjà reçu 11 millions de visiteurs en un an.

Le Cœur de Paris, star des JOP 2024

Décor de la cérémonie d'ouverture en mondovision (1 milliard de téléspectateurs), le centre de Paris a été mis à l'honneur à travers plusieurs tableaux devenus cultes : les façades du Louvre, la Conciergerie, le Pont-Neuf, etc.

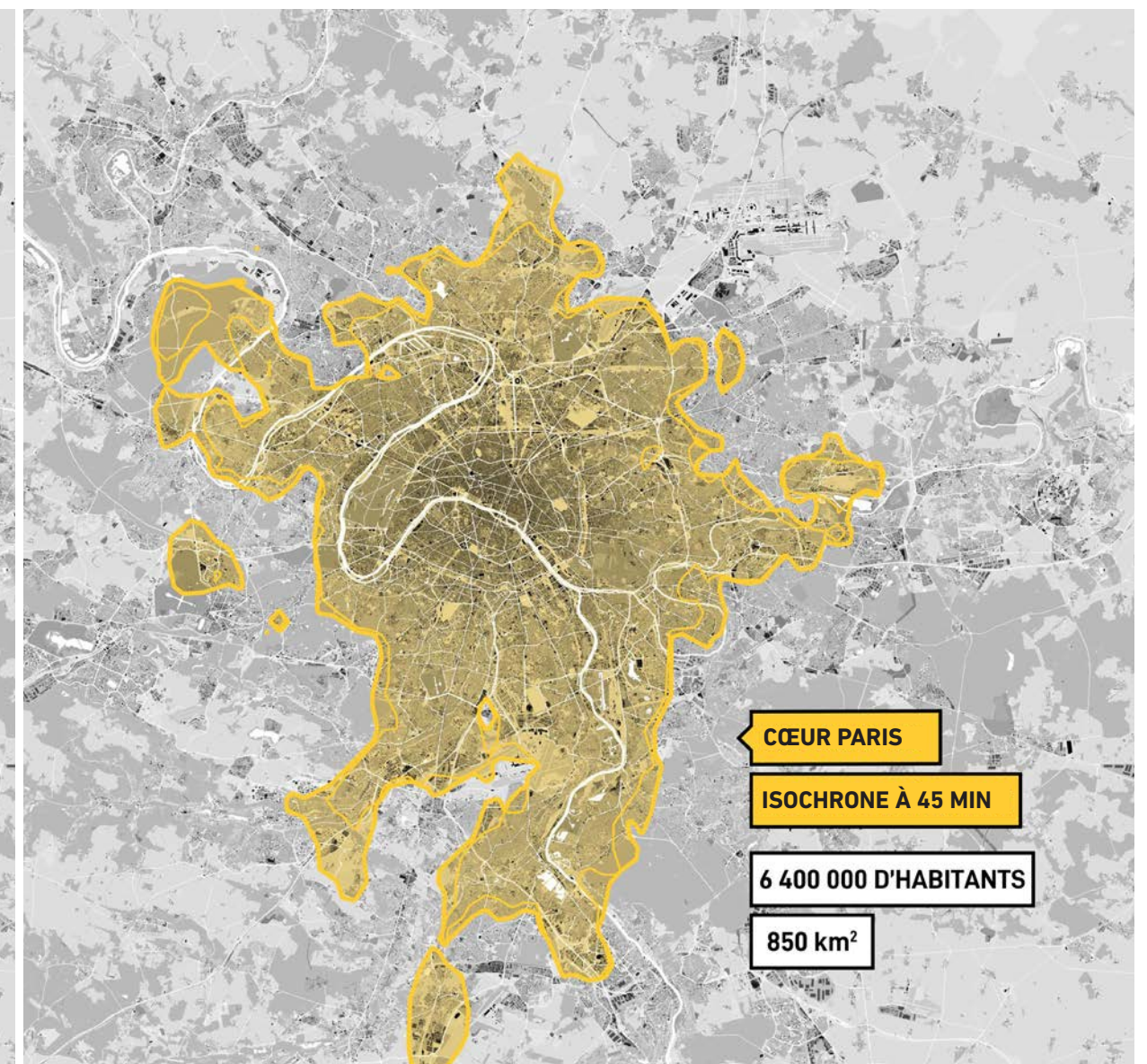
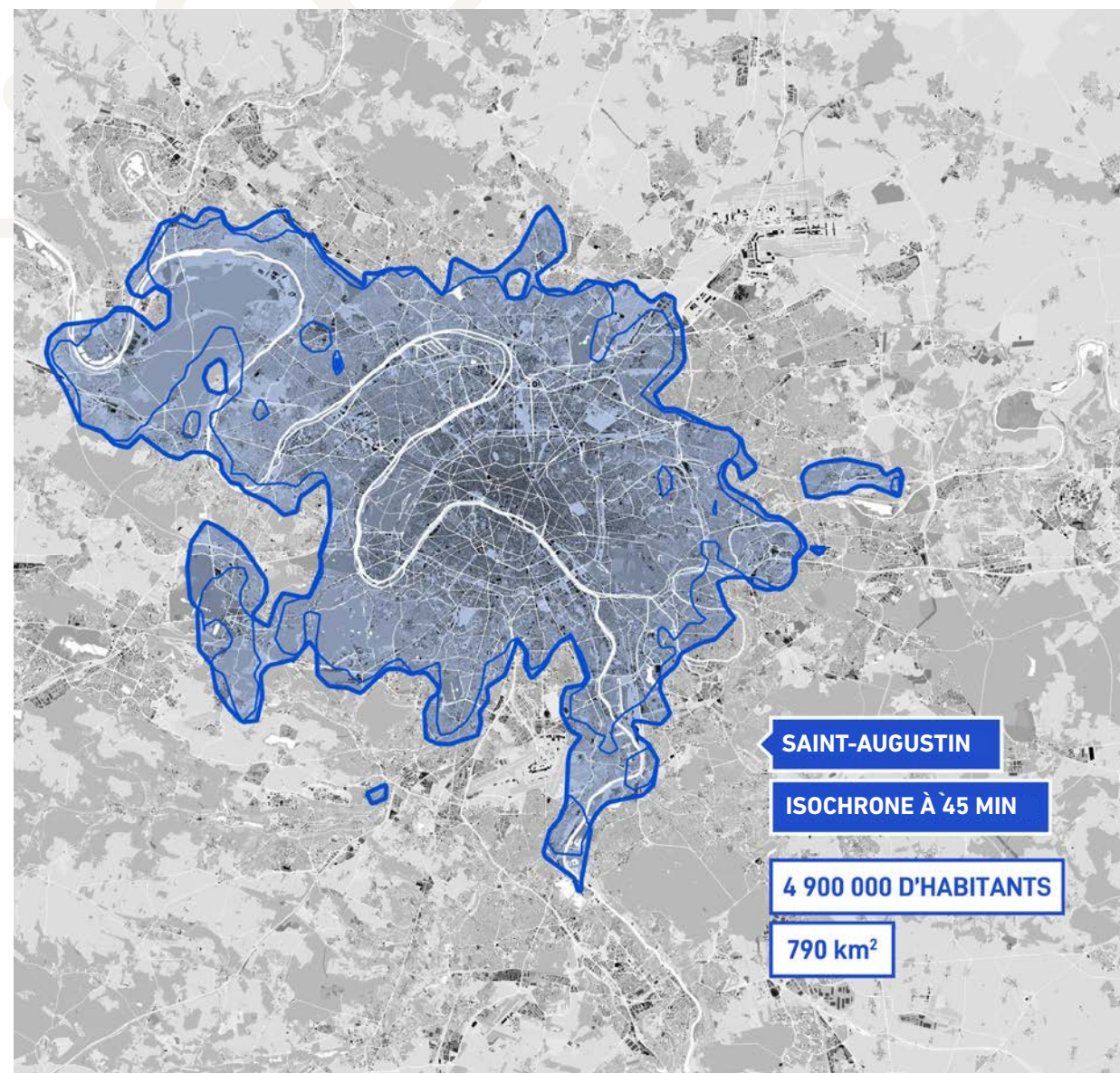
Le parvis de l'Hôtel de Ville a accueilli plusieurs millions de Parisiens et visiteurs grâce au dispositif "Paris fête les Jeux" avec des animations et retransmissions gratuites.



Crédit : Jean-Baptiste Gurliat / Ville de Paris

LE SITE LE PLUS ACCESSIBLE DE FRANCE

6,4 millions de Franciliens peuvent se rendre à Cœur Paris en moins de 45 minutes en transports en commun



AU CŒUR DES FLUX

Cœur Paris est situé dans le secteur le plus accessible de France - 6,4 millions d'habitants peuvent s'y rendre en moins de 45 minutes en transports en commun - dépassant les performances pourtant très élevées de La Défense ou du Quartier central des affaires (QCA). Le quartier Saint-Augustin – Saint-Lazare, réputé comme l'un des mieux desservis d'Europe, compte 4,9 millions d'habitants dans un rayon de 45 minutes en transports en commun, soit 30% de moins que Cœur Paris. Le Grand Paris Express va, par ailleurs, étendre cette couverture à des zones encore éloignées du centre de Paris, notamment en grande couronne.

LE CŒUR DE LA VÉLORUTION PARISIENNE

Aujourd’hui, près de 15% des déplacements dans Paris intra-muros sont réalisés à vélo, cette part étant amenée à doubler dans les 15 prochaines années.

Cœur Paris se situe à 100 mètres du croisement des deux pistes cyclables les plus fréquentées de France à vélo : le Boulevard de Sébastopol est, en 2025, le tronçon le plus emprunté du Grand Paris avec 15000 passages par jour, juste devant la rue de Rivoli avec 12500 passages. Ces deux artères ont fait l’objet d’un réaménagement en faveur des déplacements à vélo.

CLASSEMENT DES VOIES CYCLABLES
LES PLUS FRÉQUENTÉES DE PARIS

		MOYENNE / JOUR	TOTAL ANNUEL ESTIMÉ (2025)
1.	BOULEVARD DE SÉBASTOPOL	14 902	5 400 000
2.	RUE DE RIVOLI	12 606	4 600 000
3.	BOULEVARD DE MAGENTA	11 975	4 400 000



La rue de Rivoli cyclable (crédits : Ville de Paris)

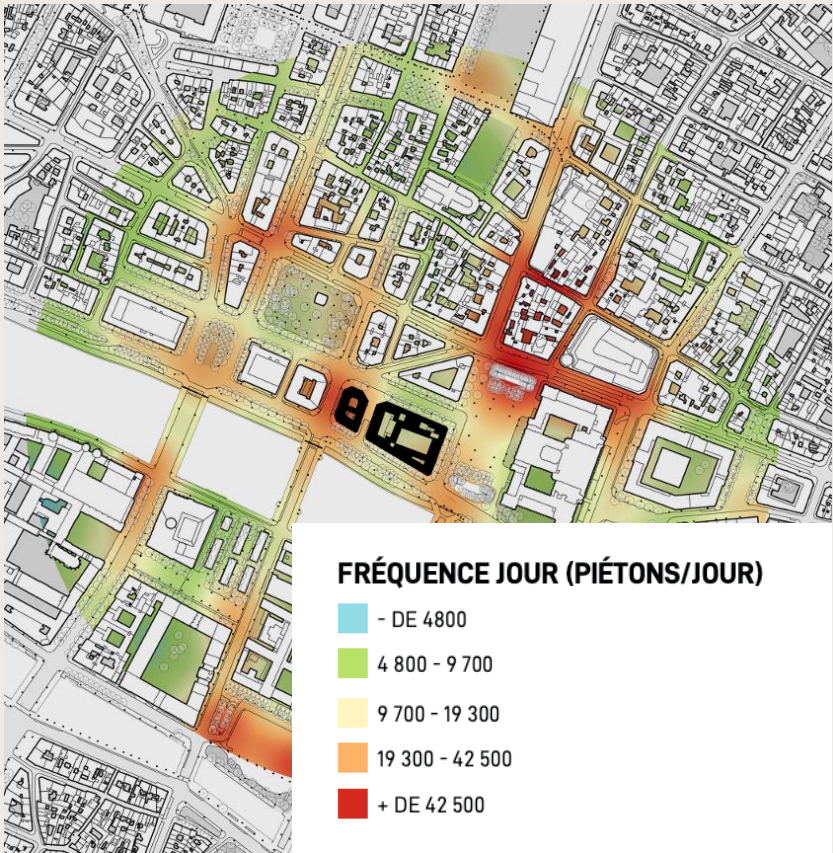


La forêt urbaine de l’Hôtel de Ville (crédits : Joséphine Brueder / Ville de Paris)

UNE ZONE DE RENCONTRE
PIÉTONNE TRÈS ANIMÉE

Le quartier comprend des lieux majeurs de fréquentation piétonne (plus de 40000 passages par jour le long de la rue de Rivoli).

Dans le quartier le plus fréquenté et accessible de la région-capitale, Cœur Paris offre un îlot de respiration et de calme, à la fois à proximité immédiate de l’intensité urbaine et à 50 mètres de la forêt urbaine de l’Hôtel de Ville et des quais de Seine.



Carte de chaleur - fréquentation piétonne par jour (2025)

L'HOSPITALITÉ RÉINVENTÉE

LE PREMIER IMMEUBLE À MISSION DE LA CAPITALE

L'ANCIEN SIÈGE DE L'AP-HP, 160 ANS D'HISTOIRE AU SERVICE DE LA SANTÉ PUBLIQUE...

L'accueil des publics défavorisés est la vocation historique du site de Cœur Paris. En 1544, François I^{er} crée le "Grand Bureau des Pauvres" - ancêtre de l'Assistance publique, chargé de l'assistance à domicile. Après les grands travaux menés par le Baron Haussmann pour assainir et réorganiser Paris au XIX^e siècle, l'Assistance publique nouvellement créée installe son siège face à l'Hôtel de Ville en 1858 dans l'actuel "îlot Victoria" et dans les années 1920, la première mutuelle des travailleurs du bâtiment s'implante dans l'actuel "îlot St Martin". L'îlot Victoria, partiellement détruit par les flammes en 1871, a été reconstruit à l'identique. L'Assistance publique achète enfin l'îlot "Saint-Martin" en 1963. Les années 60 marquent la dernière vague de transformation majeure du site.

... JUSQU'À L'ANNONCE DE LA CESSIION, EN 2018

En janvier 2018, l'AP-HP annonce se séparer de son siège social pour déménager au sein de l'hôpital Saint-Antoine en 2021. Quelques mois avant ce grand transfert, l'AP-HP lance une consultation, dans le cadre de l'appel à projets "Réinventer Paris 3", en lien avec la Ville de Paris, pour choisir le futur groupement en charge de la transformation de ce site exceptionnel de 27 000 m². Au cahier des charges figurent **la mixité d'usage, pour ouvrir le site à la ville**, et la nécessité de conclure un "bail à construction" de 80 ans, au terme duquel l'AP-HP redeviendra pleinement propriétaire des lieux. **C'est le groupement mené par BNP Paribas Real Estate, Apsys et RATP Solutions Ville qui est désigné lauréat à l'unanimité par le jury en juillet 2022.**

Le premier "immeuble à mission"

Dans l'esprit d'hospitalité qui caractérise le site, le groupement a placé au cœur de sa proposition le concept d'"immeuble à mission" avec un engagement citoyen fort :

- **une mission sociale** avec une programmation mixte, destinée à accueillir des logements sociaux, des activités liées à l'Economie Sociale et Solidaire, des services et des commerces solidaires ouverts sur la ville

- **une mission environnementale** avec la préservation du patrimoine existant et la sublimation de l'haussmannien, par des interventions architecturales ponctuelles, réversibles et une rénovation énergétique et bas carbone du bâtiment.

LES ARCHES CITOYENNES : 3 ANS D'EXPÉRIMENTATION DANS LE PLUS GRAND TIERS-LIEU D'EUROPE



Dès leur désignation, les lauréats du concours ont souhaité lancer une phase d'occupation temporaire du site afin, entre autres, d'orienter les futurs aménagements pérennes. Cette phase de préfiguration a été financée par le groupement à hauteur d'1 million d'euros.

Quand les publics et les usages se côtoient

Coordonnée par Plateau Urbain, en lien avec Vraiment Vraiment, l'occupation temporaire a réuni près de 660 structures de février 2023 à novembre 2025. 1500 personnes ont investi quotidiennement les lieux, dont des acteurs de l'ESS. Le site a accueilli des grandes associations comme de petites structures, dans différents secteurs d'activités (arts et spectacles, artisanat, santé, multimédias, etc.). Le tiers-lieu s'est révélé comme un laboratoire de l'intensité d'usages, avec des espaces de convivialité occupés toute la journée: un restaurant, des ateliers, des comptoirs d'artisans, une salle polyvalente, etc.

Un rez-de-chaussée ouvert sur la ville

Les Arches Citoyennes ont connu une programmation foisonnante, avec 450 événements ouverts au public. Le restaurant a ainsi fait le plein avec 150 couverts par jour, la cour a été ouverte en permanence pendant 10 243 heures soit l'équivalent de 427 jours.

Un modèle économique solidaire

Les Arches Citoyennes ont permis à des associations et des entreprises qui n'avaient pas les ressources suffisantes, d'accéder à des espaces de travail au centre de Paris à des loyers inférieurs à ceux usuellement pratiqués.

UNE PROGRAMMATION MIXTE ET OUVERTE SUR PARIS

RENOUER AVEC LA MIXITÉ ORIGINELLE DU SITE

Édifié par Théodore Labrousse entre 1855 et 1858, l'immeuble "Victoria" était en forme de T, abritant le "chef-lieu" de l'Assistance publique. À ce premier ensemble se sont greffés 4 immeubles de rapport* autour du chef-lieu originel, raccordés au fil de l'Histoire au bâtiment principal de l'Assistance publique. L'immeuble « Saint-Martin », situé dans l'îlot voisin est acheté par l'Assistance publique en 1963.

Le projet Cœur Paris renoue avec cette mixité d'origine grâce à une **programmation associant bureaux (16 400 m²), habitat (6 200 m²), commerces et services (4 400 m²).**

DES BUREAUX QUI RÉPONDENT AUX MEILLEURS STANDARDS DE CONFORT, AVEC VUE SUR LE PARIS HISTORIQUE

Cœur Paris est une adresse sans équivalent au cœur de la capitale alliant patrimoine, modernité et qualité de vie au travail.

Le projet propose 16 400 m² de bureaux d'exception au sein d'un ensemble immobilier haussmannien, offrant des caractéristiques uniques pour ce type d'immeuble à l'instar **de plateaux de 2 000 m².**

Les bureaux se distinguent par leur configuration rare en îlots ouverts, offrant quatre façades sur la ville et des vues spectaculaires sur le Paris historique. Cette ouverture exceptionnelle

est prolongée par une **cinquième façade en toiture**, conçue comme un espace à part entière, avec des **terrasses végétalisées et un belvédère offrant des vues à 360 degrés** sur les monuments emblématiques de Paris.

Cœur Paris propose une relecture ambitieuse du bureau haussmannien, révélant la richesse architecturale et patrimoniale du bâti existant tout en l'adaptant aux exigences environnementales et aux nouveaux usages du travail. Les volumes d'origine, les hauteurs sous plafond et les éléments patrimoniaux sont mis en valeur et enrichis par des aménagements contemporains favorisant la lumière naturelle, les vues dégagées et l'accès à des espaces extérieurs.

Les bureaux s'inscrivent dans une nouvelle mixité urbaine tout en garantissant le confort et la sérénité des espaces de travail. Terrasses en toiture, cours intérieures réaménagées et végétalisées, circulations repensées : chaque intervention vise à améliorer la qualité de vie des collaborateurs.

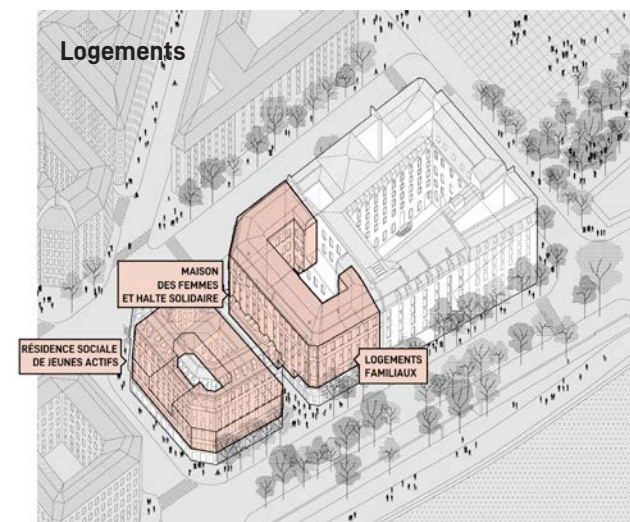
Engagés dans une transition écologique, les bureaux de Cœur Paris s'appuient sur les qualités intrinsèques du bâti haussmannien, renforcées par des solutions contemporaines : amélioration des

performances thermiques, recours à des matériaux biosourcés, sobriété énergétique et durabilité des usages. Les bureaux du projet Cœur Paris visent les certifications et labels aux plus hauts niveaux : BREEAM, HQE Bâtiment Durable, BBKA, Osmoz, BBC Effinergie Rénovation et BiodiverCity.

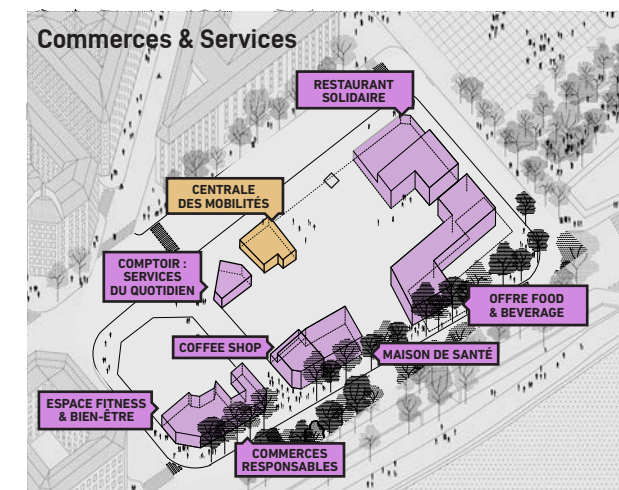
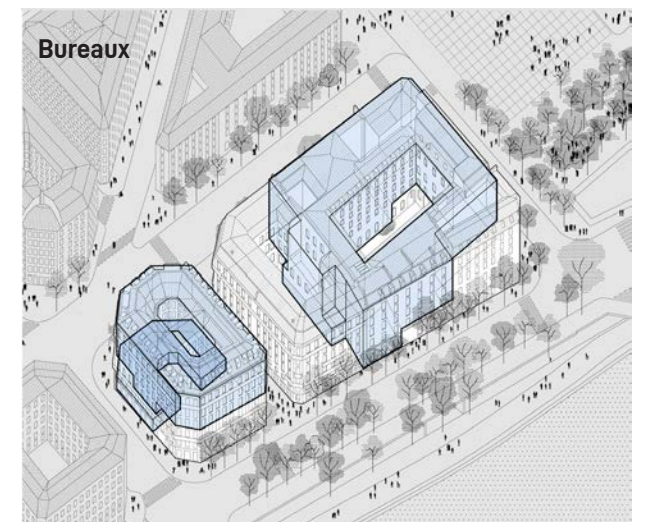
UNE EXPÉRIENCE DE BUREAU FONDÉE SUR L'HOSPITALITÉ

À Cœur Paris, le bureau dépasse sa fonction première pour devenir un véritable lieu de vie. Pensés dans une logique d'hospitalité, les espaces de travail offrent une qualité d'expérience rare, au sein d'un quartier animé, culturellement foisonnant et parfaitement connecté.

Les utilisateurs bénéficient d'espaces d'accueil sur mesure – halls, lounges, showroom, offre de restauration intégrée et de services dédiés aux collaborateurs comme aux visiteurs. Cette offre est complétée par un socle de services accessibles à tous : sport et bien-être, restauration, commerces et mobilités douces.



Axonométrie de l'opération : logements, bureaux, commerces & services



*Immeuble dont les étages sont répartis selon les usages (commerces en rez-de-chaussée, logements et bureaux dans les étages, pour différents publics)

UN SOCLE OUVERT SUR LA VILLE

Un rez-de-ville accueillant

Connectés avec l'espace public, des lieux d'accueil, de soin, de création, d'innovation, de convivialité constituent le socle des deux îlots. À destination des résidents, usagers du quartier et touristes, une dizaine d'activités se côtoient. Reliées entre elles par des espaces communs, dont la généreuse cour Victoria également ouverte au public, ces usages retricotent la maille de la proximité urbaine.

Plus de 1000 m² de surfaces sont pilotées par la foncière solidaire Base Commune, visant à donner de la visibilité à des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire en plein centre de Paris. Parmi ces activités, un restaurant solidaire avec une offre saine et abordable pour tous les publics, une pépinière de la transition écologique accueillant des espaces de travail et d'accueil pour des organisations environnementales et une boutique ESS pour permettre à des commerçants et artisans de tester leurs offres auprès des Parisiens.

La Centrale des Mobilités par RATP Solutions Ville : un concept innovant dédié au vélo

Au-delà de son rôle de co-promoteur dans le projet, le groupe RATP s'engage sur le long terme dans la promotion des mobilités douces. Via sa filiale RATP Solutions Ville, il développe et exploite la première Centrale des Mobilités dédiée au vélo, au cœur de la Zone à Trafic Limité (ZTL) de Paris Centre.

Cette centrale s'adresse à trois publics clés : **les touristes**, en quête de solutions pratiques pour découvrir Paris autrement ; **les occupants et usagers du site**, qui bénéficient d'une offre complète pour leurs déplacements quotidiens ; **les habitants du quartier**, désireux d'adopter ou de renforcer leurs usages cyclables.

Testé avec succès pendant plus de deux ans dans le cadre de l'occupation transitoire, ce modèle a déjà démontré sa pertinence. Il a permis à huit jeunes structures, notamment issues de l'ESS, de proposer des services variés : location courte et longue durée, revente de vélos neufs et reconditionnés, réparation et entretien, initiation, remise en selle et formations, actions de sensibilisation à la pratique du vélo.

Située avenue Victoria, la Centrale des Mobilités se déploie désormais dans une configuration durable, avec deux espaces distincts :

- Un espace **boutique/atelier** de 115 m² au niveau de la voirie, complété par de vastes locaux de stockage et remisage en sous-sol (273 m²), soit un total de 388 m² ;
- Un espace dédié au **stationnement sécurisé des vélos**, accessible par rampe, en sous-sol (R-1), pour une surface de 210 m².

Cette implantation stratégique vise à accompagner le développement des usages du vélo et à offrir une expérience complète, alliant services, confort et sécurité.

Vue du socle de
Cœur Paris depuis
l'avenue Victoria



DES LOGEMENTS POUR LES "TRAVAILLEURS DE PREMIÈRE LIGNE" EN PLEIN CENTRE DE PARIS

Destination initiale de l'Hausmannien, le logement reprend ses droits dans Cœur Paris. Le programme prévoit :

- **48 logements sociaux familiaux** "classiques" (T1 au T5) dont 30 acquis et gérés par Paris Habitat et 10 par RATP Habitat pour loger, entre autres, des agents de la RATP,
- **Une Maison des femmes de 50 places** (avec 11 logements T1 et 5 T2), acquise par RATP Habitat,
- **Une résidence pour jeunes actifs de 50 studios**, acquise par RATP Habitat.

DES BUREAUX QUI RÉPONDENT AUX ATTENTES DES JEUNES TALENTS

Le concept d'«immeuble à mission» répond également aux demandes croissantes des jeunes actifs de voir leurs entreprises s'engager sur le plan social et environnemental.

Une étude qualitative menée par le cabinet **Quartier Libre** au printemps 2025 auprès de jeunes cadres issus de sociétés du luxe, du conseil et des nouvelles technologies a permis de démontrer l'attrait pour un lieu de travail offrant **des services à dimension sociale réelle, visible et mesurable** - à rebours des reproches parfois adressés aux entreprises en matière de RSE - perçue comme un storytelling insuffisamment nourri par des preuves tangibles.

L'étude a aussi établi que Cœur Paris répondait aux cinq grandes attentes des jeunes talents (population hautement qualifiée 24-35 ans) en termes d'environnement pour des bureaux prime :

- **L'hyper-accessibilité** en transports en commun et à vélo
- **La diversité de l'offre commerciale et de restauration** dans le quartier, qui sera renforcée par la future programmation du socle de l'immeuble
- **L'intensité culturelle** - musées, théâtres, cinémas, monuments historiques
- **La relative densité d'espaces publics et d'espaces verts** : forêt urbaine de l'Hôtel de Ville, square de la Tour Saint-Jacques, place Dauphine, parc de l'Île de la Cité, quais de Seine
- **La possibilité de faire du sport** : le point de départ idéal pour un jogging sur les quais de Seine.



L'HAUSSMANNIEN AUGMENTÉ

ACCOMPAGNER, RÉVÉLER ET “AUGMENTER” L’HAUSSMANNIEN

Le projet réunit les signatures de 4 architectes, Dominique Perrault Architecture sur l'îlot Saint-Martin et h2o architectes, Martinez Barat Lafore, Nicolas Dorval Bory sur l'îlot Victoria.



DES IMMEUBLES HAUSSMANNIENS PAR EXCELLENCE

L'îlot Victoria a été conçu par deux architectes renommés du second Empire - Henri Labrouste, qui a signé le bâtiment central selon les principes haussmanniens (pierre de taille, hauteur maximum de 6 étages) et Victor Baltard qui a réalisé le dessin des deux bâtiments d'angle (anciens immeubles de rapport).

Il se situe sur l'avenue Victoria, percée en 1854 dans le cadre des grands travaux d'Hausmann et baptisée ainsi en l'honneur de la visite de la Reine Victoria en France en 1855.

UNE ARCHITECTURE D'ACCOMPAGNEMENT

L'opération de réhabilitation s'apprête à remettre à la lumière du jour les grandes qualités du site originel, par plusieurs moyens :

- Le retrait des faux-plafonds et revêtements de sol pour mettre au jour les parquets historiques, huisseries, porches historiques
- Le repavement de la cour
- L'insertion de fenêtres dans la toiture en zinc, dans l'esprit originel des couronnements parisiens

4 « GREFFES » ARCHITECTURALES

Le projet vient également corriger le principal défaut de l'architecture haussmannienne - le manque de porosité entre l'extérieur et l'intérieur - par des gestes architecturaux ciblés et ponctuels :

- **Un nouveau hall**, créé avenue Victoria, devient l'entrée principale du site et une vitrine pour les futurs utilisateurs
- **Deux terrasses**, dans les “dents creuses” créées par la juxtaposition des bâtiments, offrent des vues époustouflantes sur l'Île de la Cité
- **Des coursives**, qui améliorent la qualité des logements et qui créent le lien entre les bâtiments, avec une végétalisation pour atténuer l'effet de vis-à-vis.
- **Un escalier style « Chambord »** en bois, dessiné par Dominique Perrault Architecture, donne accès aux bureaux de Saint-Martin tout en permettant de libérer de l'espace à l'intérieur du bâtiment et mène à un superbe belvédère.

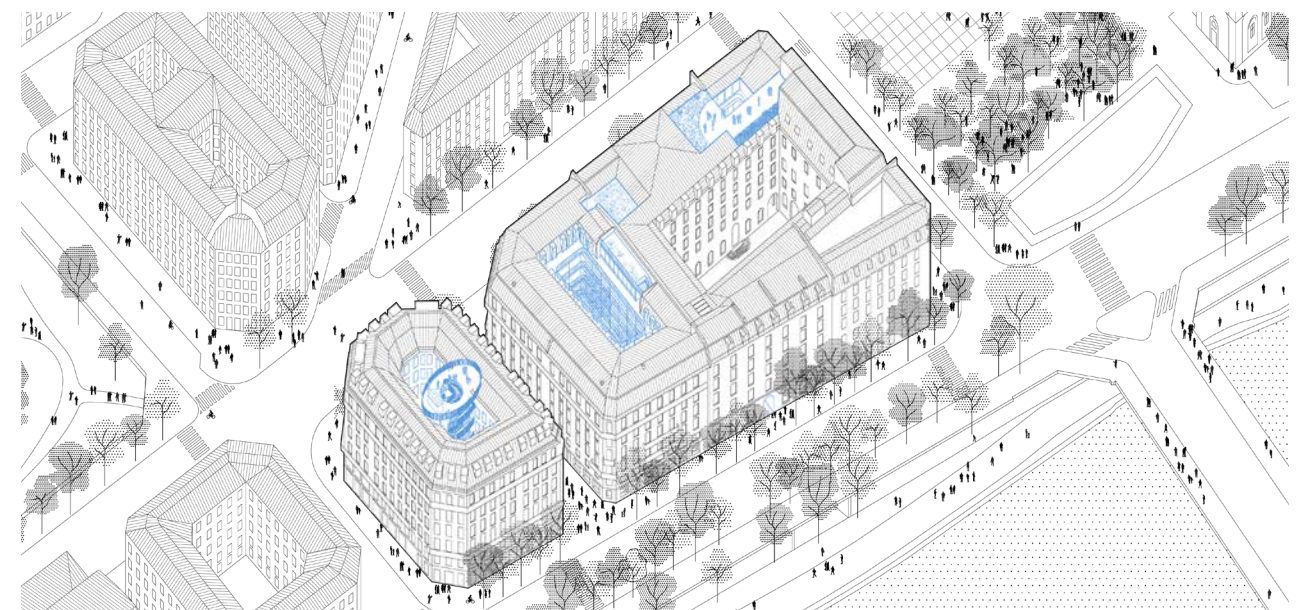
ENGAGER LA TRANSITION BAS CARBONE

La démarche de réhabilitation fondée sur des interventions ciblées et légères garantit la sobriété de l'opération (90% de conservation de l'enveloppe existante). Les travaux viennent par ailleurs **renforcer les qualités environnementales du bâti haussmannien** : les propriétés isolantes de la pierre en matière de température et d'humidité sont, par exemple, augmentées par des isolants biosourcés.

Le groupement a souhaité faire de Cœur Paris **un site de référence en matière de rénovation bas carbone**. Le bâtiment fera l'objet d'une rénovation énergétique exemplaire, avec des réductions de consommation de l'ordre de -50% en 2040 par rapport à l'année de référence 2013 (Décret Tertiaire) pour les bureaux. Son système de refroidissement et de chauffage sera connecté aux réseaux de chaleur et de fraîcheur parisiens. Le projet est conçu de manière à maximiser le confort thermique dans le bâtiment pour une utilisation maîtrisée de la climatisation grâce à l'isolation biosourcée, aux protections solaires et aux brasseurs d'air.

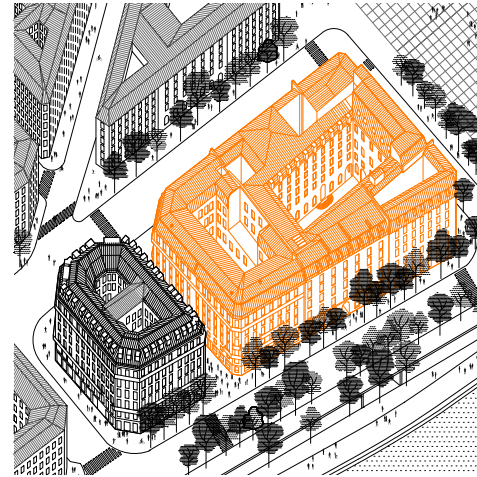
Sur un site aujourd'hui imperméabilisé, le groupement va réintroduire **des espaces végétalisés**.

Enfin, la rénovation de Cœur Paris s'inscrira dans une logique d'économie circulaire avec une démarche de **réemploi des matériaux**.



Les 4 « greffes » architecturales

CŒUR PARIS VICTORIA



L'îlot Victoria est un des premiers lotissements du Paris Haussmannien. La force de cet urbanisme réside dans sa régularité qui fabrique un tissu homogène tout en intégrant l'architecture remarquable de Labrouste et Baltard. Le projet architectural s'appuie sur l'histoire du lieu. Elle est le socle de la conception avec des lignes directrices simples : accompagner l'évolution du bâti, créer et intervenir ponctuellement et de manière justifiée.

L'immeuble original a subi de profondes modifications à l'occasion de la longue occupation du site par l'AP-HP. À titre d'exemple, des cloisonnements et des faux plafonds ont été ajoutés aux murs et plafonds d'origine, l'usage de l'une des cours a, quant à lui, été réservé à des équipements techniques.

Au fil du temps, cet îlot devenu monofonctionnel s'est refermé sur lui-même. **La nouvelle programmation prend place au pourtour et réactive le rez-de-ville.** De nouvelles porosités sont créées à l'échelle urbaine et autour de ses deux cours principales. Il s'agit de créer un site « à temps plein » avec des espaces capables, mutualisables, pour former un lieu rythmé et toujours approprié ; tantôt calme, domestique et ordinaire, tantôt animé, intense et exceptionnel.

S'appuyant sur les qualités architecturales et constructives de l'existant, le projet consiste en une « mise à jour » qui s'inscrit dans la continuité de l'architecture haussmannienne et de son évolution. Il s'agit de **réparer, consolider et donner à voir les qualités du déjà-là.**

DES INTERVENTIONS SINGULIÈRES

En parallèle de ces interventions douces et disséminées, presque invisibles, une série de dispositifs singuliers, notables et réversibles signalent la mise à jour du bâtiment. Ils occupent les vides de l'îlot et réorganisent les circulations verticales et horizontales afin d'activer pleinement les bâtiments.

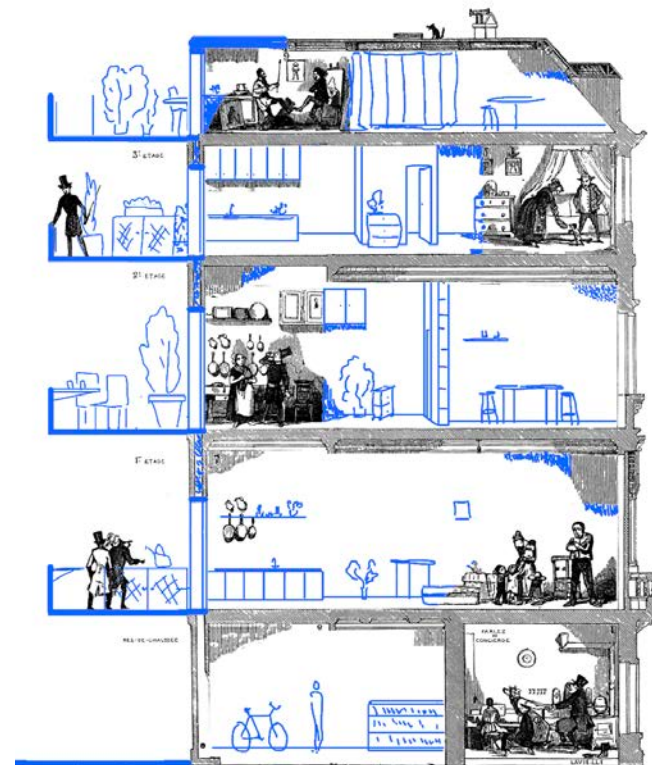


Schéma de la démarche architecturale : à l'existant (en gris) s'ajoutent des greffes nouvelles (en bleu)

Cette actualisation s'appuie sur un dispositif simple et lisible : **des coursives, conçues comme une greffe réversible.** Elles rendent le bâti plus habitable et adaptable en clarifiant les parcours, en améliorant l'accessibilité et en proposant des prolongements extérieurs au droit des usages.

De facture contemporaine, ces constructions nouvelles partagent la sobriété et la régularité haussmanniennes. Elles apparaissent comme une nouvelle strate, posée contre le bâtiment. **Ces greffes d'usage fabriquent de nouvelles continuités,**

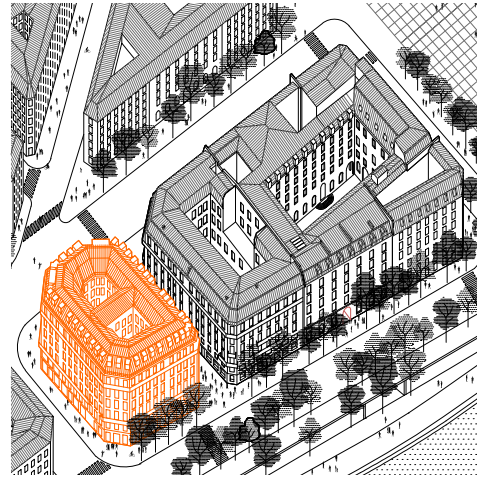
intègrent la technique et allongent à l'extérieur les différents programmes. Leur conception est régie par des logiques et des matériaux communs afin de former une gamme cohérente répondant ponctuellement à des enjeux singuliers.

Dans le respect de l'identité haussmannienne, ces interventions marquent une nouvelle étape dans la vie de ces îlots et leur confèrent leur pleine capacité d'habitabilité, d'adaptabilité pour les générations futures.



Les coursives du bâtiment Victoria permettent de desservir les logements et les bureaux

CŒUR PARIS SAINT-MARTIN



L'ensemble bâti formé par les deux îlots Victoria et Saint-Martin constitue un paysage architectural cohérent, issu de variations du modèle haussmannien. À l'échelle du quartier, ces deux îlots participent pleinement à la construction d'une urbanité parisienne.

La considération de ces deux îlots, à la fois comme structure capable de supporter une multitude d'usages conformément au modèle haussmannien, mais aussi comme patrimoine d'importance, engage à développer une architecture en accompagnement des qualités architecturales et constructives de l'existant.

Plus compact et plus haut, l'îlot Saint-Martin dialogue avec le bâtiment de la Préfecture de Police pour cadrer la tête du pont Notre-Dame et marquer l'entrée sur la rive droite. Les deux îlots se déploient autour de cours, qui forment de véritables pièces d'extérieur monumentales, à mi-chemin entre le caractère public des rues adjacentes et privatif des constructions. Ces « extérieurs contenus » représentent près d'un quart de la surface totale des deux îlots.



L'escalier «Chambord» aboutit sur un belvédère avec vue 360° sur les monuments de Paris



L'escalier «Chambord» en bois conçu par Dominique Perrault Architecture



DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE

Fondée en 1981, Perrault Architecture est une agence internationale d'architecture, d'urbanisme et de design basée à Paris. Elle réunit autour de l'architecte, urbaniste, Dominique Perrault et de l'architecte, scénographe et designer Gaëlle Lauriot-Prévost une équipe pluridisciplinaire d'environ cinquante collaborateurs, issus de près de trente nationalités différentes.

Dominique Perrault remporte en 1989 le concours pour la Bibliothèque nationale de France. Il a depuis réalisé de nombreux projets d'envergure, tels le vélodrome et la piscine olympique de Berlin, le Campus Center de l'Université féminine Ewha à Séoul, les extensions de la Cour de justice de l'Union européenne à Luxembourg, la couverture du court Suzanne Lenglen à Paris, ou encore la gare Villejuif-Gustave Roussy pour le Grand Paris Express, et transforme actuellement l'ancienne aérogare des Invalides en musée pour la Fondation Giacometti.

Entre 2025 et 2030, de nombreux projets conçus par DPA seront livrés en France et à l'étranger, notamment l'extension de la Caja Magica à Madrid, l'extension du campus de l'EPFL à Lausanne, deux tours à Vienne, dont l'une deviendra la plus haute tour en bois d'Europe, et plusieurs tours résidentielles et de bureaux à Séoul, en Corée du Sud.

h2o ARCHITECTES

h2o architectes est une agence de création et de reprogrammation architecturale, patrimoniale et urbaine. Elle développe des programmes variés à différentes échelles: logements, espaces publics, nouveaux quartiers, environnements de travail et d'enseignement et équipements culturels.

h2o architectes a été fondée en 2005 par Charlotte et Jean-Jacques Hubert. Antoine Santiard a rejoint la structure en tant qu'associé en 2008. En 2016, les trois associés créent Eugène architectes du patrimoine pour résoudre les enjeux de restauration des Monuments Historiques.

Face à la complexité des contextes abordés et leurs caractères patrimoniaux ou sociaux, les membres de l'agence ont construit une démarche agile, capable de résoudre chaque situation de façon singulière par la concertation. Les projets sont conçus de manière ouverte, dans un dialogue avec l'histoire des lieux, systématiquement interrogée et toujours enrichie.

Les programmes sont questionnés pour dépasser la commande et faire émerger des lieux renouvelés qui ouvrent à l'appropriation, laissée à l'initiative des habitants. Plus que des espaces, h2o architectes construit des lieux qui se pratiquent et qui se vivent.

MBL ARCHITECTES

MBL architectes est une agence d'architecture fondée par Sébastien Martinez-Barat et Benjamin Lafore, rejoints par Florian Jomain. Leur travail explore divers champs de la culture architecturale: constructions, publications, enseignements, conception d'objets et commissariat d'expositions. MBL revendique une pratique de l'architecture comme enquête et une production éclectique.

Depuis 2010, ils accompagnent Galleria Continua dans la transformation d'une friche industrielle en espace d'exposition sur le site des Moulins de Boissy. Avec DPA, h2o et NDBA, ils sont lauréats de la transformation de l'ancien siège de l'AP-HP face à l'Hôtel de Ville de Paris. Ils sont également lauréats du programme Quartiers de demain à Pessac pour la transformation d'une tour de logements.

En 2014, ils réalisent Intérieurs, Notes et Figures, le pavillon belge de la 14^e Biennale d'architecture de Venise. En 2016, ils sont lauréats des Albums des jeunes architectes et paysagistes, décernés par le ministère de la Culture. En 2022, arc en rêve centre d'architecture leur consacre une exposition rétrospective, qui donnera lieu à une publication éponyme publiée en 2025. En 2023, ils cofondent et dirigent sana, un incubateur d'architecture dédié aux jeunes agences d'architecture. Commissaires, ils collaborent avec des institutions culturelles et de recherche en France et à l'international, parmi lesquelles la Villa Noailles, l'Académie des beaux-arts – Institut de France, la Fondation Quartus, le KANAL–Centre Pompidou, la Villa Kujoyama, la Villa Médicis et le Renault Design Lab. Depuis 2019, ils sont rédacteurs en chef de la revue Plan Libre.

NICOLAS DORVAL-BORY ARCHITECTES

NICOLAS DORVAL-BORY ARCHITECTES est un bureau d'architecture fondé en 2008 par Nicolas Dorval-Bory, associé depuis 2025 à son collaborateur de longue date Hugo Taillardat.

Le bureau NICOLAS DORVAL-BORY ARCHITECTES œuvre dans une large gamme d'échelles en France et à l'étranger, opérant dans chaque projet une rencontre précise et scientifique entre atmosphères et composition spatiale. Étroitement lié à l'enseignement et à la recherche, son travail considère l'énergie et les propriétés physiques de l'architecture comme des outils d'exploration de la discipline et de ses enjeux environnementaux, naviguant entre investigations vernaculaires et prospective technologique. Le projet « La mécanique du froid », lauréat de l'accélérateur FAIRE du Pavillon de l'Arsenal, est à ce titre une des recherches que le bureau publiera en 2026.

L'agence construit actuellement plusieurs projets de logements sociaux (13 500 m² en pierre massive à Saint-Vincent de Paul, avec Kuehn Malvezzi et Plan Común, et 3 400 m² rue de Tolbiac) ainsi que le Complexe Scientifique et Astronomique de Château-Chinon, en Bourgogne, observatoire astronomique unique en son genre. Elle développe par ailleurs plusieurs projets dont une crèche (Paris), deux maisons individuelles (dans le Quercy et au Chili) et la transformation de l'ancien siège de l'AP-HP, avenue Victoria à Paris, aux côtés de DPA, h2o et MBL.

À PROPOS DE BNP PARIBAS REAL ESTATE

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise et Property Management. En tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 23 pays, que ce soit en Europe (implantations directes et alliances), en Asie (plateformes) et en Amérique du Nord (alliance). BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable : bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.

À PROPOS D'APSYS

Créateur de lieux vivants et durables depuis 1996, Apsys sublime la ville avec exigence, audace et respect. Expert de la requalification urbaine sur-mesure, Apsys conçoit, réalise, anime et valorise des opérations à forte valeur ajoutée, qui accompagnent la transformation des territoires (pôles urbains mixtes, lieux de shopping, bureaux, logements, hôtels). Convaincu que l'avenir se construit avec le "déjà-là", Apsys place la revalorisation urbaine au cœur de ses projets. Parmi ses réalisations emblématiques figurent Manufaktura à Łódź, Beaugrenelle, Boom Boom Villette et Le Dix Solférino à Paris, Neyrpic dans la métropole grenobloise, Muse à Metz, ou encore Steel à Saint-Étienne. Dans cette même dynamique, Apsys développe le quartier mixte de Canopia à Bordeaux, La Maison du Peuple à Clichy ainsi que la reconversion du Centre d'Échanges Lyon Perrache et de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris, baptisé «Coeur Paris», illustrant son engagement pour une ville plus humaine, plus vertueuse et tournée vers l'avenir. Apsys gère 32 centres en France et en Pologne et son portefeuille d'actifs est valorisé à 4,7 milliards d'actifs sous gestion dont 2,5 milliards d'euros en quote-part en patrimoine. www.apsysgroup.com

À PROPOS DE RATP SOLUTIONS VILLE, FILIALE DU GROUPE RATP

Créée en 2021, RATP Solutions Ville poursuit le développement de nouvelles activités dans les domaines de la promotion immobilière, de l'énergie et des télécommunications, en complément de ses activités historiques portées par RATP Habitat, acteur du logement social, RATP Real Estate, spécialiste de la gestion immobilière, RATP Connect, opérateur d'infrastructures de fibre optique, et RATP Capital Innovation, filiale dédiée à l'investissement. Ainsi, RATP Solutions Ville contribue à bâtir l'avenir du groupe RATP, au service de l'intérêt général et des besoins des villes en matière de transition écologique et sociale, conformément à notre raison d'être « S'engager chaque jour pour une meilleure qualité de ville ». À travers des projets responsables et innovants, elle agit comme tiers de confiance et agrégateur de services urbains qu'elle conçoit et opère, en fédérant les acteurs pour concevoir des villes intelligentes, inclusives et résilientes.



CONTACT PRESSE GROUPEMENT :

Lucas Leroy
lucas.leroy@evidenceparis.fr
06 80 37 92 30