



E I E
EMERIGE
TERTIAIRE

NOS IMMEUBLES
UTILISATEURS

SOMMAIRE

Fabriquer la ville de demain	04
Garantir la qualité	06
S'investir pour la ville durable	08
Promouvoir la culture pour tous	10
Nos immeubles utilisateurs	12

Advizeo, AB InBev, La Banque Postale Am, Deskeo, L'Occitane -	
Morland Mixité Capitale (43 600 m ²) - Paris 4^e / 2022	12
Amaury Groupe - Quai Ouest (16 000 m ²) - Boulogne-Billancourt (92) / 2017	14
AREP - Ilot Panhard (5 500 m ²) - Paris 13^e / 2013	16
AXA - Java (24 200 m ²) - Paris 17^e / 2017	18
33 rue des Trois-Fontanot - Crédit Coopératif (20 800 m ²) - Nanterre (92) / 2012	20
Dexia - 105 Réaumur (3 890 m ²) - Paris 2^e / 2006	22
Emerige, Pathé - Pointe amont de l'Île Seguin (53 047 m ²) - Boulogne-Billancourt (92) / 2025	24
Emerige - Hôtel Beaubrun (3 000 m ²) - Paris 3^e / 2013	26
Epson - Harmony (13 450 m ²) - Saint-Ouen-sur-Seine (93) / 2022	28
Facebook - Zurich Assurances - La Poste Wagram (6 020 m ²) - Paris 17^e / 2010	30
Le Figaro - 103 Réaumur (4 460 m ²) - Paris 2^e / 2003	32
Fives - Latitude Provence (3 300 m ²) - Paris 9^e / 2007	34
Gaz de France - Latitude Saint Georges (2 360 m ²) - Paris 9^e / 2007	36
GSM Consulting - Le Méricourt (2 450 m ²) - Paris 2^e / 2009	38
Institut Pasteur - Tocqueville (3 270 m ²) - Paris 17^e / 2009	40
SNCF - Campus Wilson (22 500 m ²) - Saint-Denis (93) / 2013	42

Quelques chiffres sur le Groupe Emerige en 2023

3^e

promoteur
à Paris
intra-muros*

467 M€
chiffre d'affaires en
quote-part groupe

225 500 m²
d'opérations tertiaires en cours
de développement en France

4 279 logements
en cours de construction

5^e
promoteur
en petite couronne*

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 Ile-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.

* source CAPEM



Quai Ouest, Boulogne-Billancourt 92

Garantir la qualité

Pour Emerige, chaque nouveau projet immobilier répond à une quête d'exigence en matière de qualité et de durabilité architecturale. C'est pourquoi le Groupe choisit de faire appel à des architectes, designers et artisans de talents. A travers ces hommes et ces femmes visionnaires, il contribue à ériger une ville plus innovante, plus durable et plus généreuse.

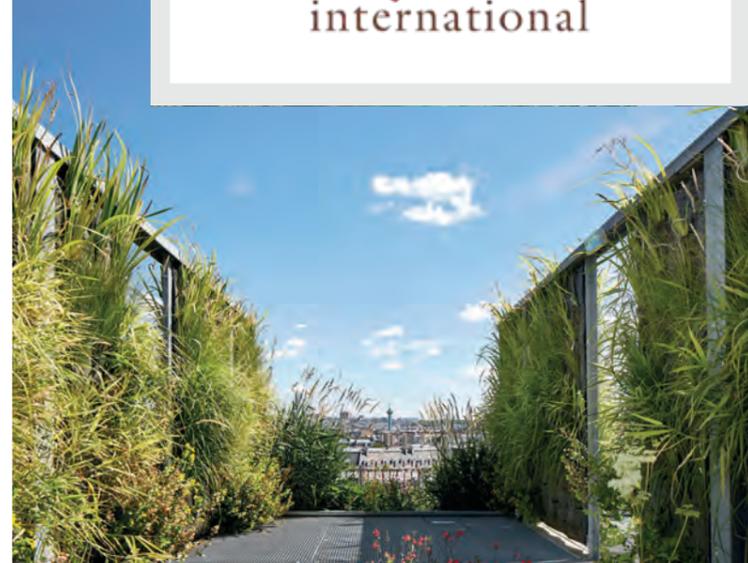
Nos engagements pour nos immeubles de bureaux :

Portée par le savoir-faire et l'exigence de qualité de nos équipes, notre vision de l'immobilier tertiaire s'articule autour de 4 piliers :

- III **des immeubles flexibles**, capables de répondre à la diversité des besoins fonctionnels des utilisateurs,
- III **des espaces communs de qualité**, conçus pour accueillir de manière évolutive l'offre servicielle la mieux adaptée au bien-être et à la performance des collaborateurs,
- III **des identités architecturales affirmées**, vecteur d'une image de marque qualitative et différenciante,
- III **des projets innovants et durables**, grâce à l'intégration des enjeux environnementaux en amont de leur conception.

Nos bureaux se distinguent ainsi par leur forte identité et leur qualité d'usage. Ils constituent des atouts déterminants au service de l'image et de la performance de nos utilisateurs.

La **charte Action Biodiversité** fait partie des engagements d'Emerige en faveur de la biodiversité reconnus par l'initiative **act4nature international**.



Morland Mixité Capitale, Paris 4^e

S'investir pour la ville durable

En prenant appui sur les résultats de son premier bilan carbone, Emerige poursuit sa stratégie environnementale à travers son engagement « S'investir pour la ville durable ». Il est construit autour de trois actions :

ACTION CARBONE

Pour contribuer, à notre échelle, à la nécessaire transition climatique et énergétique du secteur du bâtiment, nous nous sommes fixés deux engagements pour une ville bas carbone : engager nos programmes immobiliers et notre vie de bureau dans une trajectoire bas carbone et intégrer une offre de mobilité durable dans nos opérations

ACTION RÉEMPLOI

Nous nous engageons à prévenir la création de déchets et à réduire les pressions sur les ressources, via notre participation au Booster du réemploi qui réunit aujourd'hui plus de 40 acteurs de premier plan du secteur de l'immobilier engagés à mettre en œuvre des actions de réemploi sur leurs opérations immobilières aussi bien résidentielles que tertiaires.

ACTION BIODIVERSITÉ

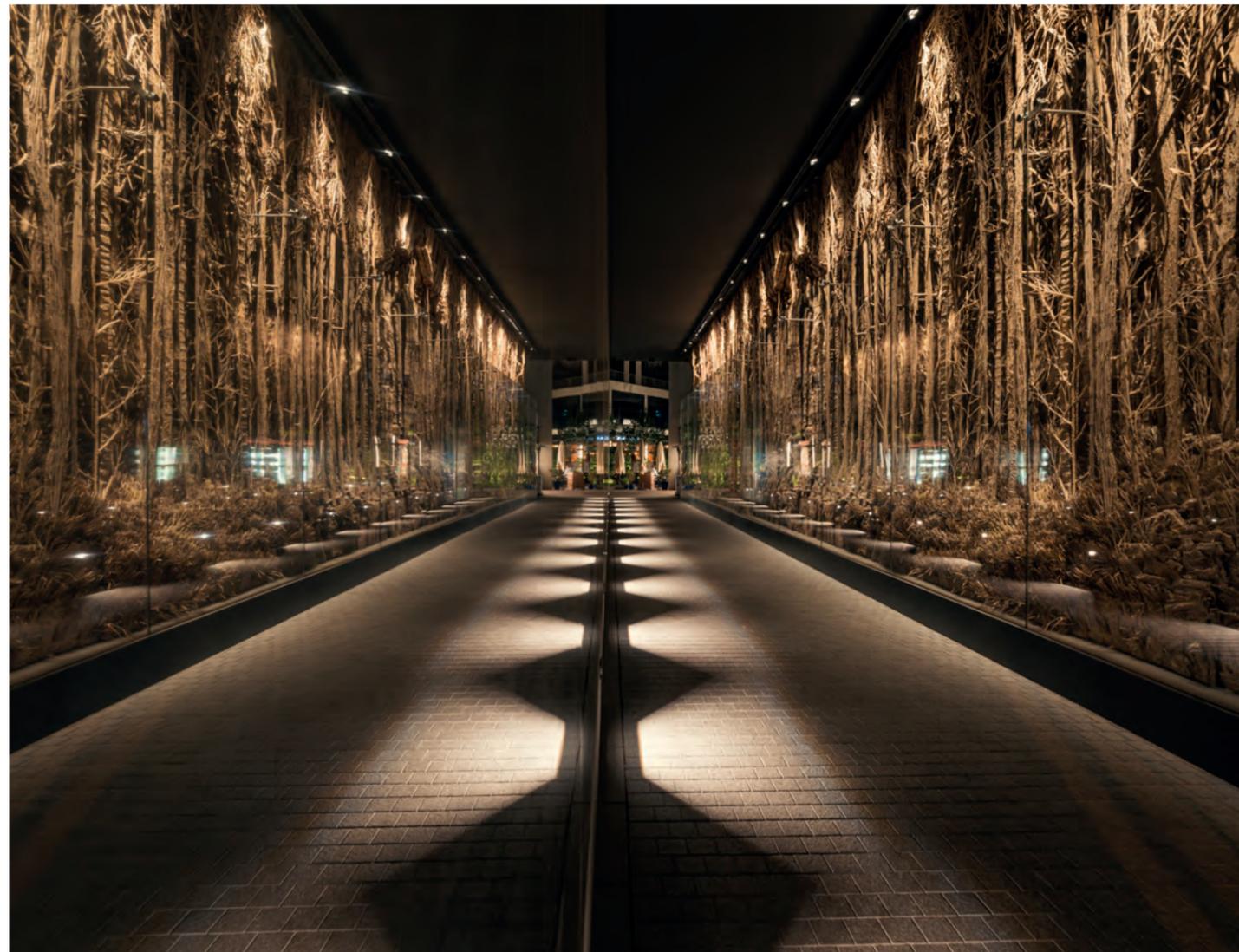
Afin de préserver la biodiversité urbaine et de favoriser son accueil sur l'ensemble de nos projets immobiliers, nous avons pris quatre engagements majeurs déclinés autour de quinze actions mesurables et opposables. Chacune est assortie d'un objectif chiffré qui se déploie sur l'ensemble de nos programmes neufs dont le permis de construire a été déposé à partir de janvier 2022. Cet engagement est mesuré sous la forme d'un indicateur composite vérifiant l'intégration des quinze actions au niveau de chaque programme.

Nos 15 actions mesurables et opposables pour la biodiversité

- 01 Faire appel à un écologue et à un paysagiste
- 02 Accueillir des abris pour la faune (nichoirs, hôtel à insectes, etc.) adaptés aux espèces du quartier
- 03 Mettre en œuvre au moins 3 strates végétales réparties de manière homogène et au moins 3 habitats écologiques favorisant les espèces présentes dans le quartier
- 04 Intégrer des plantes indigènes acclimatées (30 % minimum) et issues de pépinières situées à moins de 150 km de l'Île-de-France dans la palette végétale (70 % minimum)
- 05 Mettre 30 cm de substrat minimum sur les toitures végétalisées
- 06 Déployer des cheminements piétons perméables, sauf imposition réglementaire
- 07 Calculer systématiquement le coefficient biotope de surface (CBS)
- 08 Assurer zéro tourbe dans les substrats utilisés
- 09 Intégrer un volet gestion écologique adaptée au site dans les cahiers des charges d'entretien des espaces verts
- 10 Prévoir un système d'arrosage en goutte-à-goutte dans les espaces végétalisés en rez-de-chaussée
- 11 Intégrer un compostage collectif dans les projets résidentiels
- 12 Prévoir un espace extérieur paysager commun accessible
- 13 Mettre en place des ateliers d'appropriation des actions en faveur de la biodiversité (compostage, potager, écologie, etc.)
- 14 Déployer des panneaux pédagogiques accompagnant le parti pris écologique du site (composteur, nichoirs, potager, etc.)
- 15 Former les salariés cibles

1 immeuble, 1 œuvre

Plus de 100 œuvres d'art
contemporain
commandées
à des artistes



Beaupassage, entrée 14 boulevard Raspail - Eva Jospin, *La Traversée*, 2018

Promouvoir la culture pour tous

Convaincu que l'art peut changer le quotidien, Emerige est un mécène engagé en faveur de la création contemporaine et du rapprochement de la culture avec tous les publics, en particulier les plus jeunes.

Via le Fonds de dotation Emerige, il encourage les jeunes artistes de la scène française et soutient des programmes d'éducation artistique et culturelle, qui bénéficient chaque année à plus de 15 000 jeunes.

Bâtitisseur d'une ville plus belle pour tous, Emerige contribue également à l'essor de l'art dans la ville à travers la commande d'œuvres à des artistes dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » qu'il a co-fondée en 2015 sous l'égide du ministère de la Culture. Le Groupe a déjà accompagné la commande de plus de 100 œuvres destinées aux immeubles qu'il construit ou réhabilite. À terme, plusieurs centaines de milliers d'habitants, passants, riverains seront au contact de ces œuvres.

MORLAND MIXITÉ CAPITALE

Paris 4^e

ADVIZEO
AB INBEV
LA BANQUE POSTALE AM
DESKEO
L'OCCITANE

Utilisateurs

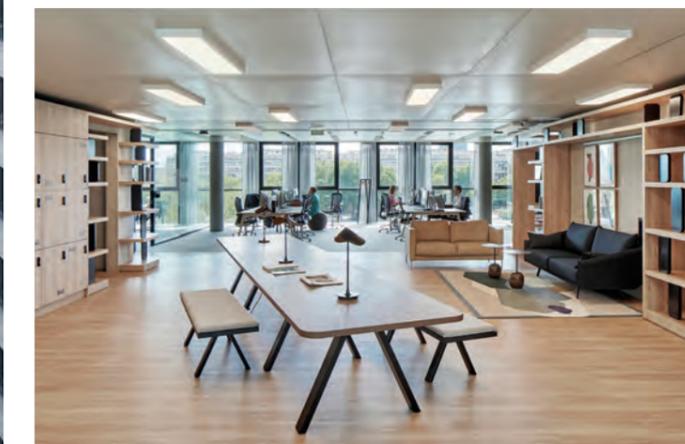
Adresse : 17 boulevard Morland
Investisseur bureaux, hôtel, commerces et auberge de jeunesse : NUVEEN Real Estate

Architecte : David Chipperfield Architects, CALQ Architecture
Paysagiste : Michel Desvignes
Surface : 43 600 m², dont 9 170 m² de bureaux
Programme : bureaux, hôtel, restaurant/bar, auberge de jeunesse, logements, commerces, agriculture urbaine, piscine/fitness, marché alimentaire, espace culturel, crèche
Livraison : 2022

Labels et certifications :

- Démarche NF HQE Bâtiment Tertiaire niveau Excellent
- BBC Effinergie 2015
- Wired Score niveau Gold
- BREEAM niveau Excellent

Morland Mixité Capitale est lauréat du Grand Prix National des Pyramides d'Or 2022 et finaliste des Mipim Awards 2023.



QUAI OUEST

Boulogne
Billancourt (92)

GROUPE AMAURY

Acquéreur / Utilisateur

Adresse : 40-42 quai du Point du Jour

Architecte : Brenac & Gonzalez

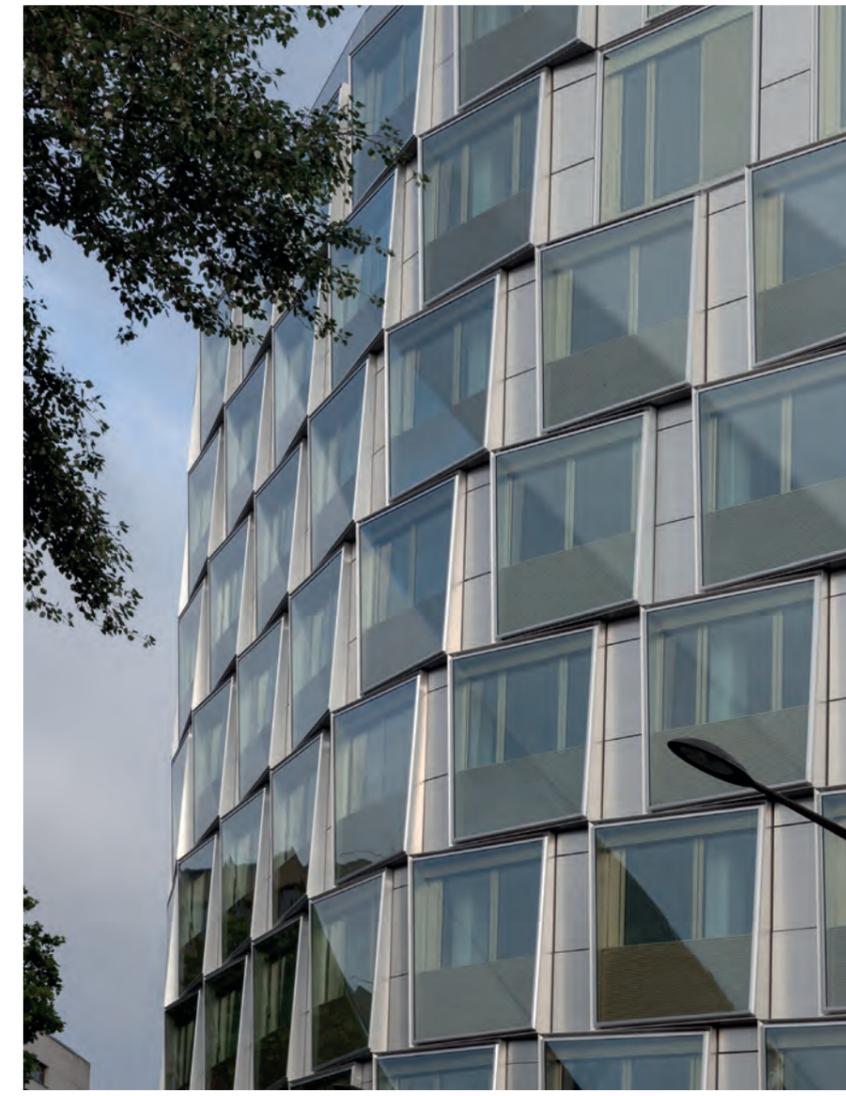
Surface de plancher : 16 000 m²

Programme : bureaux

Livraison : 2017

Labels, certifications et distinctions :

- Certification NF Démarche HQE Bâtiment Tertiaire Rénovation Niveau Exceptionnel
- Label BBC Effinergie Rénovation 2009
- Certification BREEAM Rénovation niveau Very Good
- Lauréat Grand Prix SIMI 2017 immeuble de bureaux rénové ou réaménagement particulièrement innovant de plus de 5000 m²



ÎLOT PANHARD

Paris 13^e

AREP

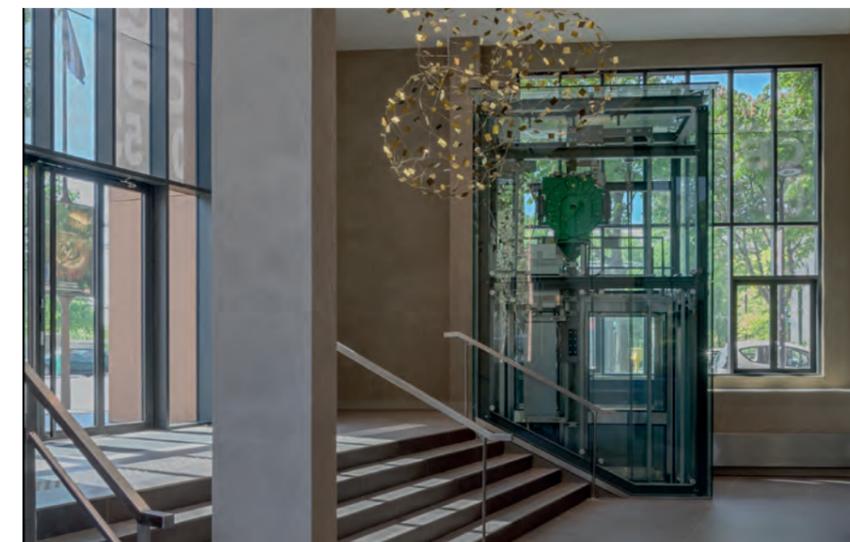
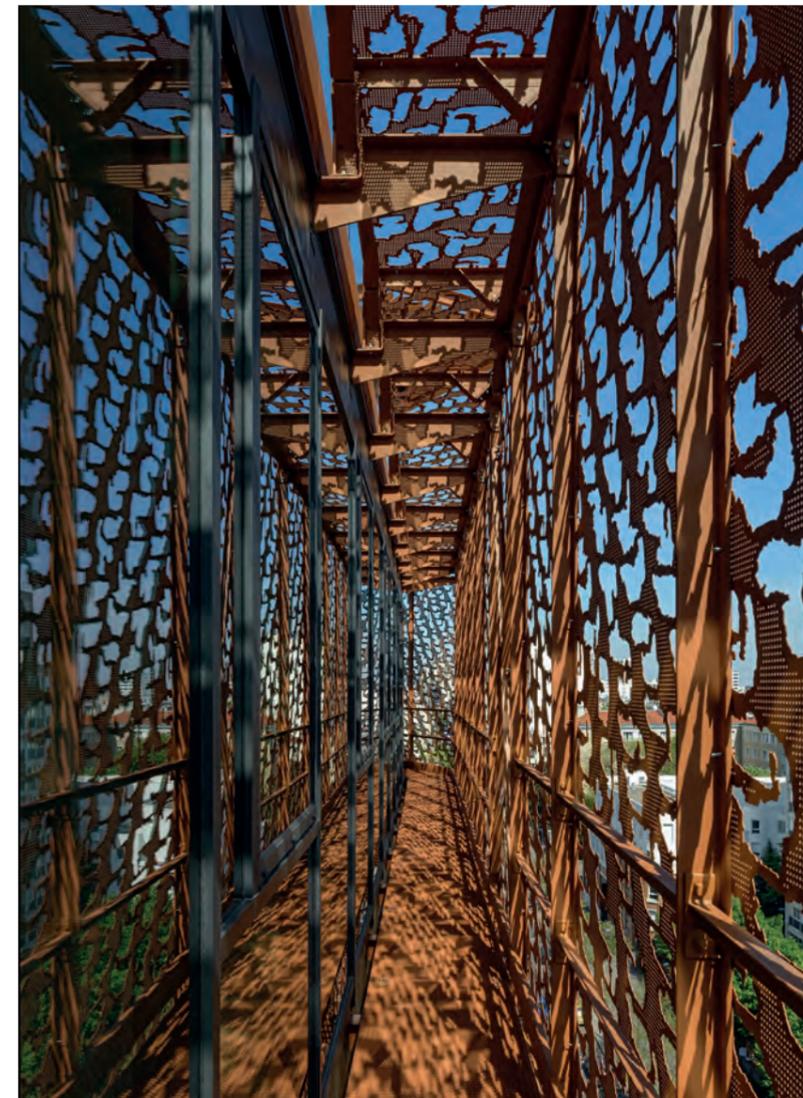
Utilisateur

Adresse : avenue d'Ivry, rue Régnault,
rue Nationale, boulevard Masséna
Investisseur : PRIMONIAL

Architecte : AREP
Surface : 5 500 m²
Programme : bureaux
Livraison : 2013

Labels et certifications :

- Certification NF Démarche HQE
Bâtiment Tertiaire Rénovation
Niveau Exceptionnel
- Certification BREEAM Rénovation
niveau Very Good



JAVA

Paris 17^e

AXA

Utilisateur

Adresse : 61 rue Mstislav Rostropovitch
Investisseur : BNP PARIBAS CARDIF

Architectes : Chartier Dalix et
Brenac & Gonzalez
Surface de plancher : 24 200 m²
Programme : bureaux, auditorium,
boulangerie
Livraison : 2017

- Labels et certifications :**
- Démarche NF HQE Bâtiment
Tertiaire niveau Excellent
 - Plan Climat de Paris



33 RUE DES TROIS-FONTANOT

Nanterre (92)

**CRÉDIT
COOPÉRATIF**

Propriétaire / Utilisateur

Adresse : 33 rue des Trois Fontanot
10-12 boulevard Pesaro

Architecte : Calq Architecture

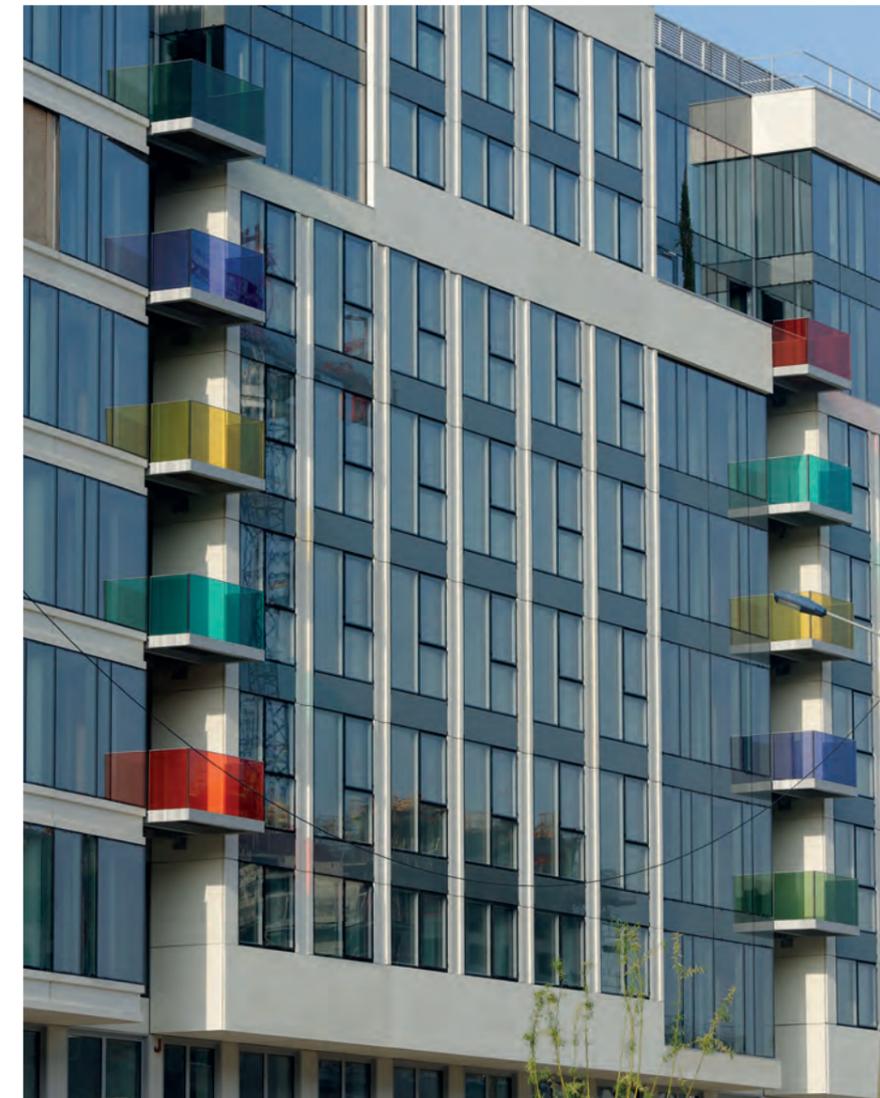
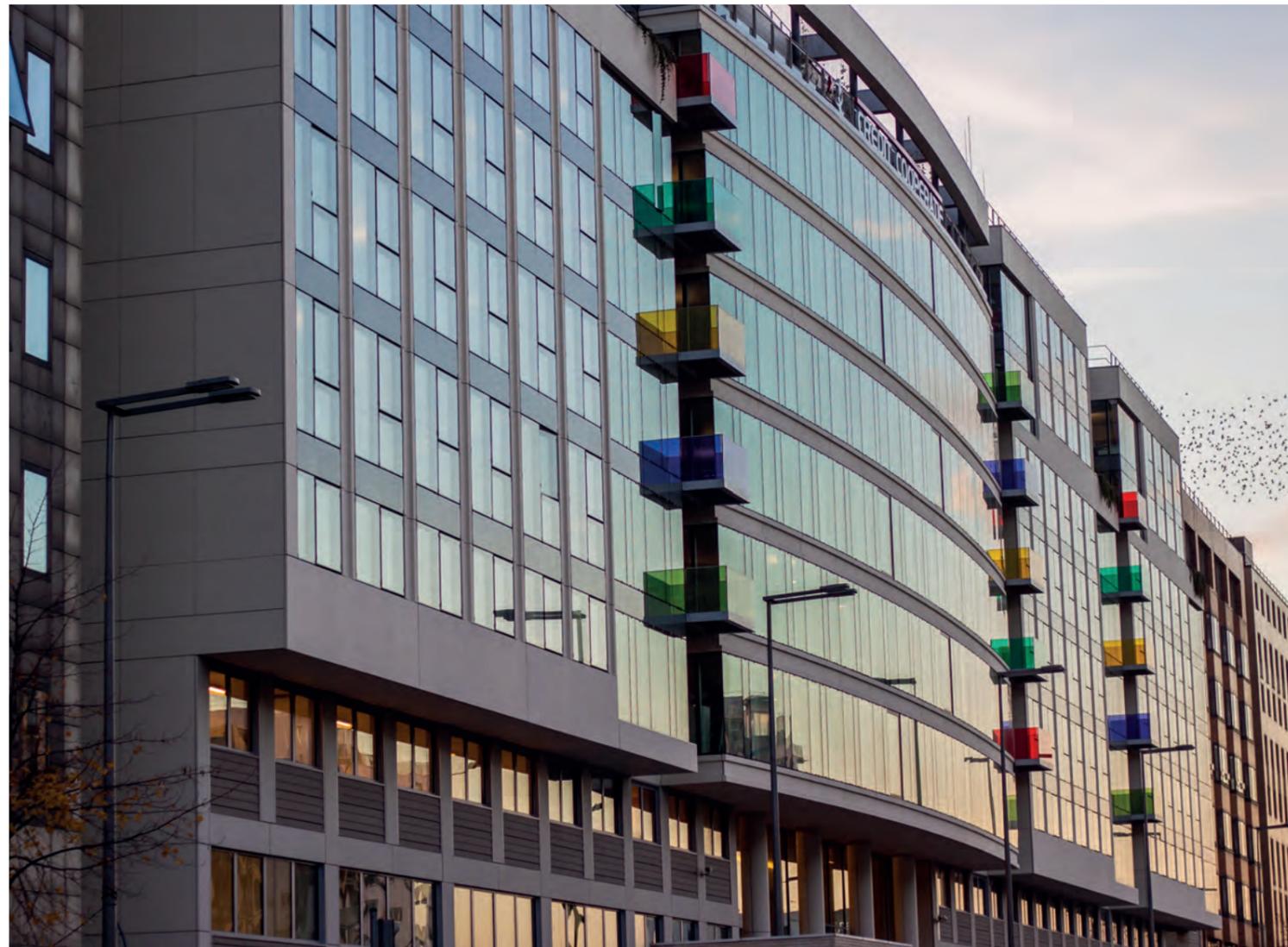
Surface : 20 800 m²

Programme : bureaux

Livraison : 2012

Labels et distinctions :

- Démarche NF HQE
Bâtiment Tertiaire



Nos immeubles utilisateurs

105 RÉAUMUR

Paris 2^e

DEXIA

Utilisateur

Adresse : 105 rue Réaumur
Investisseur : Natixis

Architecte : Alain-Dominique Gallizia
Surface : 3 890 m²
Programme : bureaux
Livraison : 2006



Nos immeubles utilisateurs

POINTE AMONT DE L'ÎLE SEGUIN

Boulogne-Billancourt (92)

EMERIGE

Utilisateur

Siège social et fondtion d'art contemporain

PATHÉ

Utilisateur

Adresse : Pointe amont de l'Île Seguin,
Boulogne-Billancourt 92

Associés : Ardian, AOG et Emerige

Architectes : RCR Architectes (Prix Pritzker
2017), CALQ Architecture, Baumschlager
Eberle Architekten

Surface de Plancher : 53 047 m²

Programme : un hôtel, un cinéma,
des bureaux, une fondation d'art
contemporain et une programmation
autour du loisir et de la culture

Date prévisionnelle de Livraison :
fin 2025/début 2026



Nos immeubles utilisateurs

HÔTEL BEAUBRUN

Paris 3^e

GROUPE EMERIGE

Acquéreur / Utilisateur

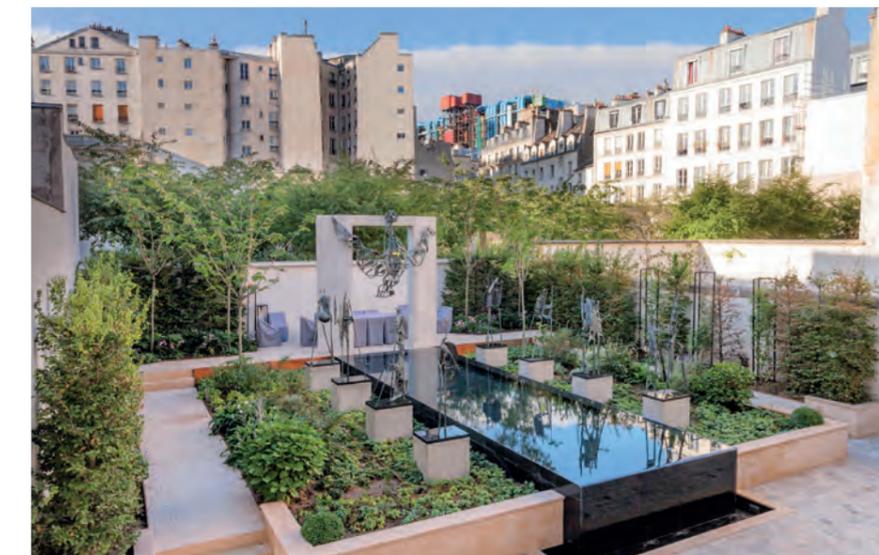
Adresse : 17-19 rue Michel Le Comte

Architecte : Pierre Bortolussi

Surface : 3 000 m²

Programme : bureaux

Livraison : 2013



Nos immeubles utilisateurs

HARMONY & RHAPSODY

Saint-Ouen-sur-Seine (93)

EPSON

Utilisateur (Harmony)

Adresse : rue Dora Maar/ rue de Clichy, Saint-Ouen-sur-Seine

Investisseurs : CDC Investissement Immobilier, Allianz Real Estate

Architecte : MBE Atelier (Harmony) et DGM Architectes et Studios Architecture (Rhapsody)

Surface de Plancher : 13 450 m² (Harmony) et 44 000 m² (Rhapsody)

Programme : bureaux, espace commercial, services exclusifs (lobby habité, café, restaurant, atelier cycle, bibliothèque etc.)

Livraison : 2022

Labels et distinctions :

- BiodiverCity
- BREEAM International NC2016
- HQE bâtiment durable 2016 Excellent
- Effinergie 2017
- E2C1
- International Well Building
- WIREDSCORE

Réalisé en co-promotion avec BNP Paribas Immobilier Promotion



HARMONY



RHAPSODY



LA POSTE WAGRAM

Paris 17^e

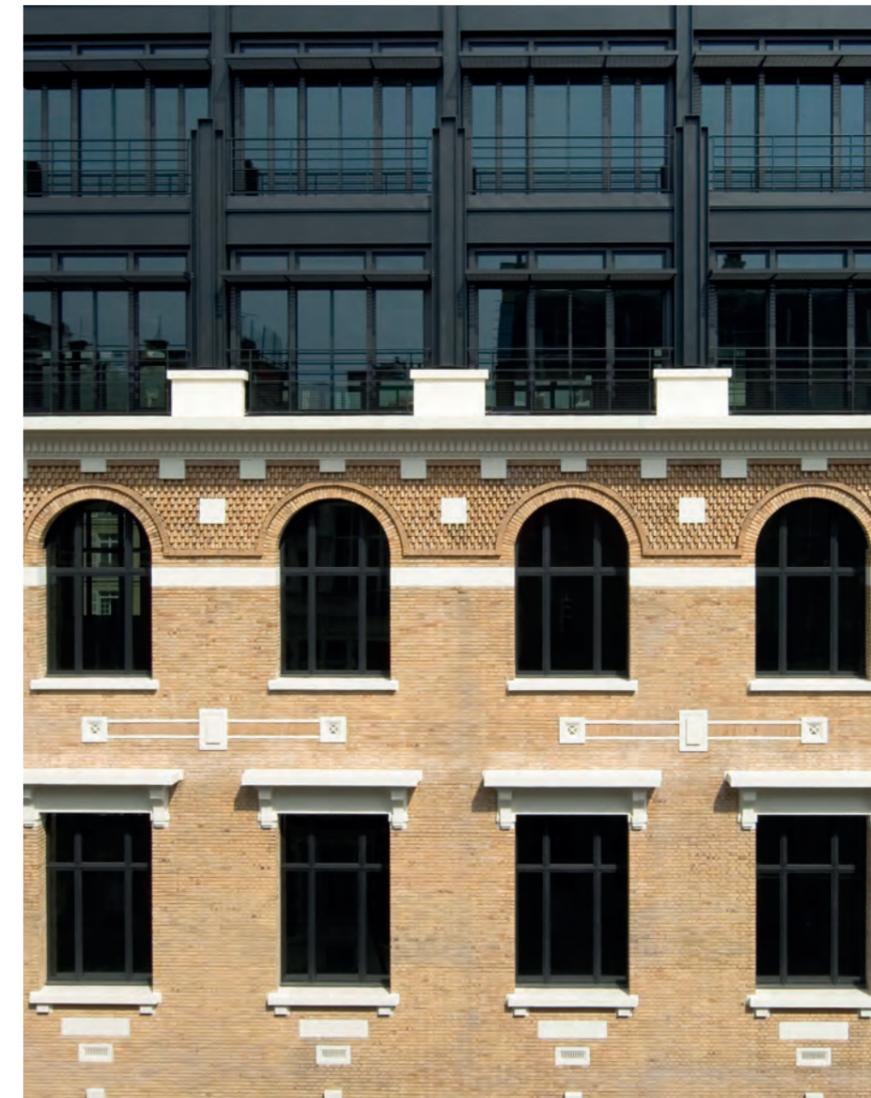
FACEBOOK ZURICH

Utilisateurs

Adresse : 108-112 avenue de Wagram
66-72 rue de Prony
Investisseur : SFL

Architecte : Cabinet B&B Architectes
Surface : 6 020 m²
Programme : bureaux et services
(Bureau de Poste)
Livraison : 2010

Labels et certifications :
• Certification NF Démarche HQE



Nos immeubles utilisateurs

103 RÉAUMUR

Paris 2^e

LE FIGARO

Utilisateur

Adresse : 103 rue Réaumur
Investisseur : Oppenheim

Architecte : Sylvain Glaiman
Surface : 4 460 m²
Programme : bureaux
Livraison : 2003



LATITUDE PROVENCE

Paris 9^e

FIVES

Utilisateur

Adresse : 29 rue de Provence
Investisseur : Groupe Morlay

Architecte : Palissad
Surface : 3 300 m²
Programme : bureaux
Livraison : 2007



LATITUDE SAINT GEORGES

Paris 9^e

GAZ DE FRANCE

Utilisateur

Adresse : 20 rue Saint-Georges
Investisseur : HSBC Assurance Vie

Architecte : Palissad
Surface : 2 360 m²
Programme : bureaux
Livraison : 2007



Nos immeubles utilisateurs

LE MÉRICOURT

Paris 2^e

**GSM
CONSULTING**

Utilisateur

Adresse : 19 boulevard Poissonnière
Investisseurs : confidentiels

Architecte : Anthony Béchu
Surface : 2 450 m²
Programme : bureaux
Livraison : 2009



TOCQUEVILLE

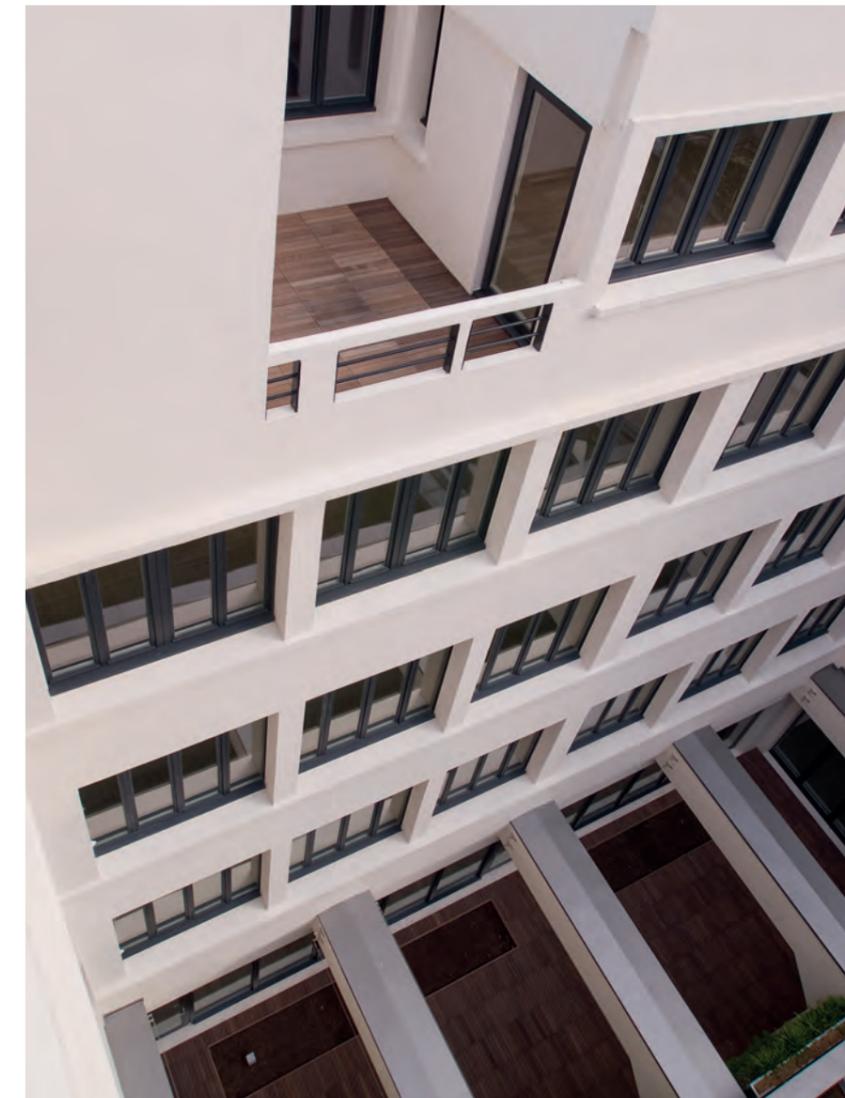
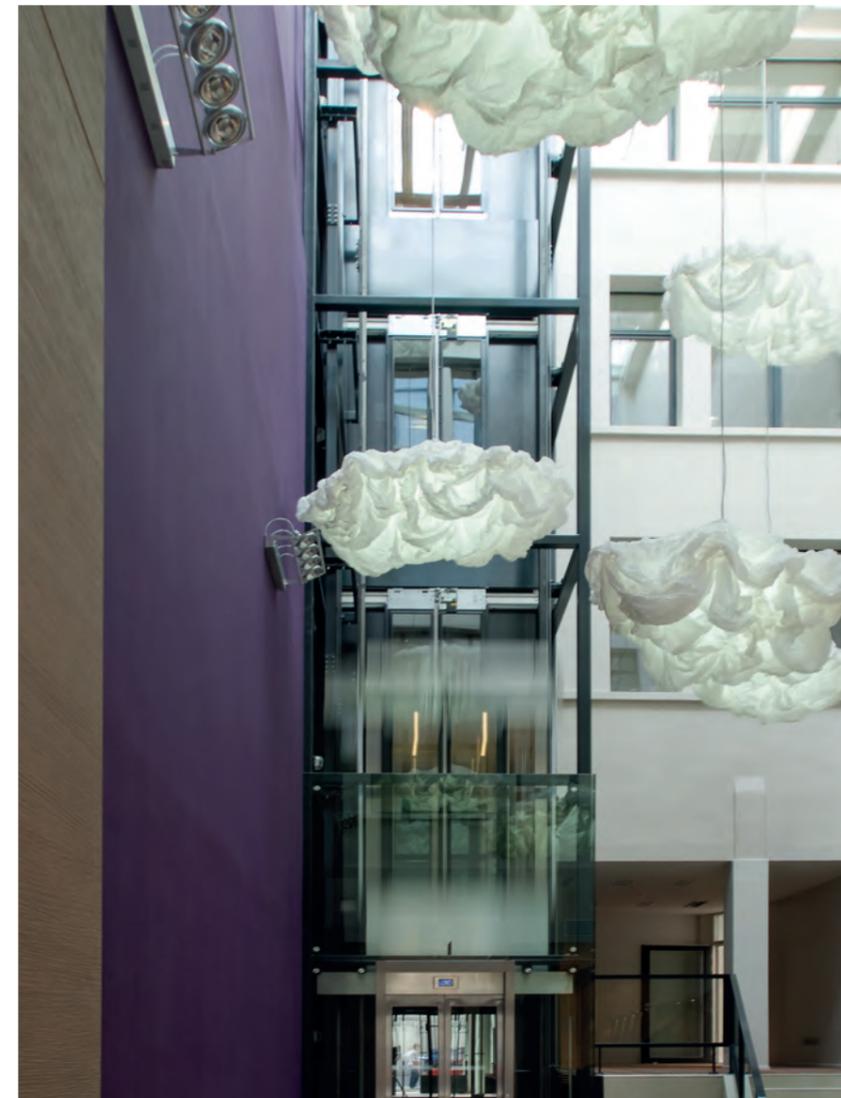
Paris 17^e

INSTITUT PASTEUR

Utilisateur

Adresse : 45 rue de Tocqueville
Investisseur : CFPR

Architecte : Palissad
Surface : 3 270 m²
Programme : bureaux
Livraison : 2009



CAMPUS WILSON

Saint-Denis (93)

SNCF

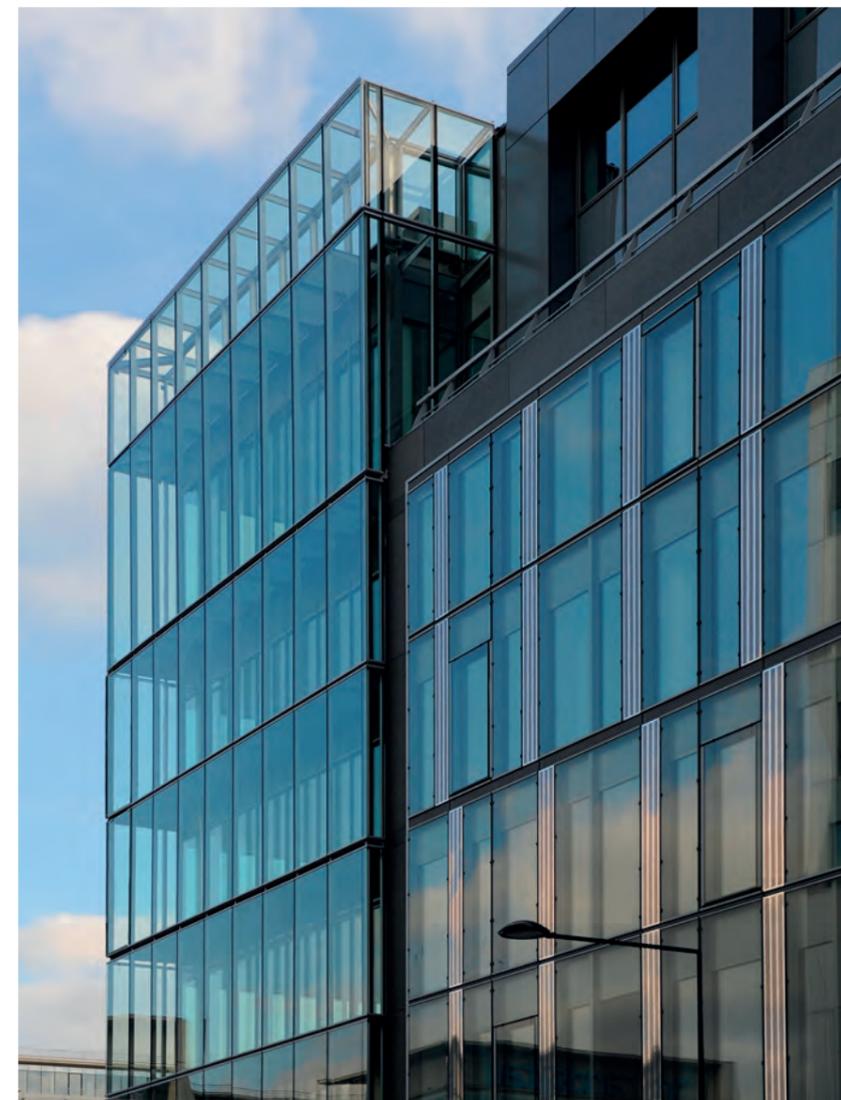
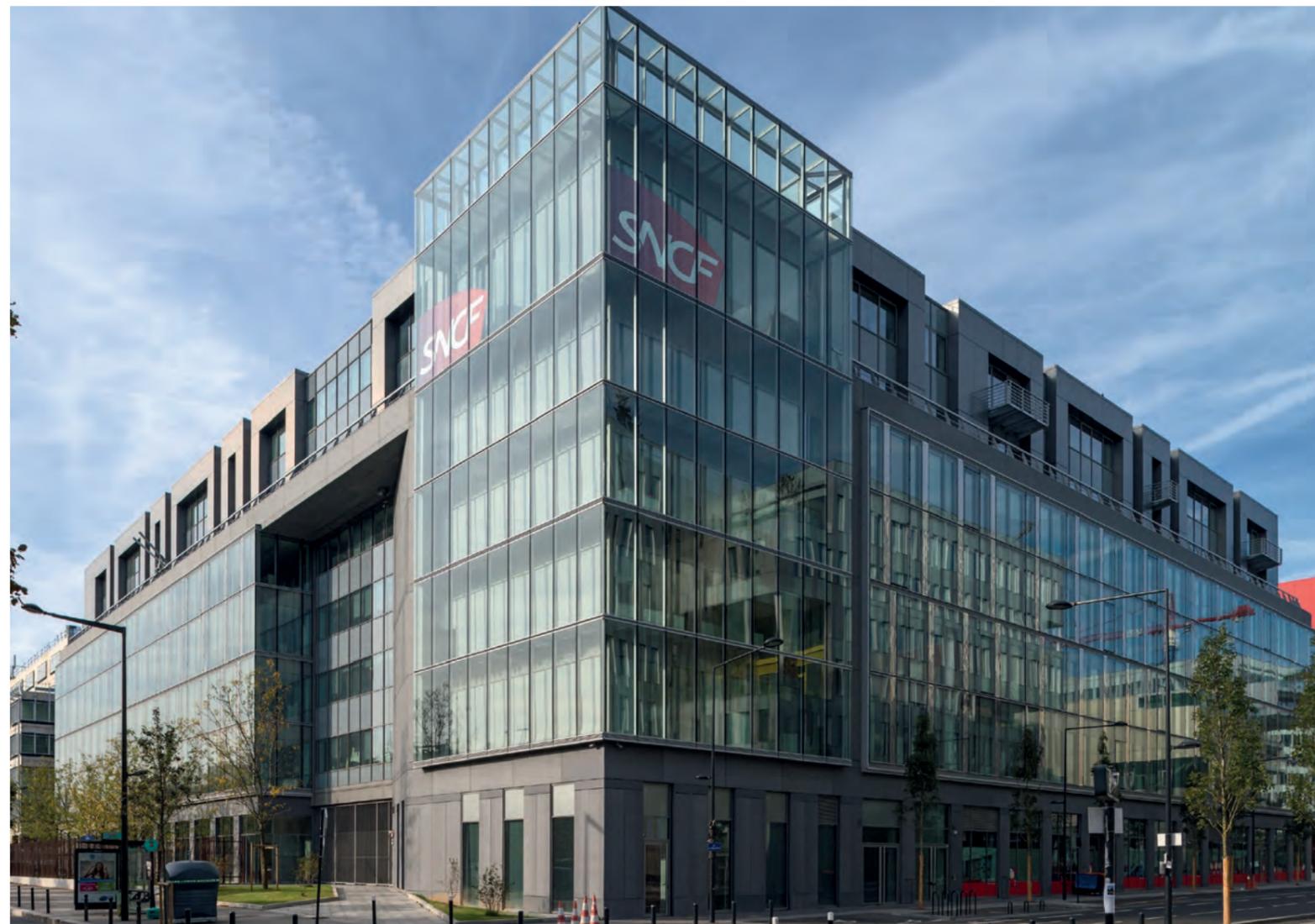
Utilisateur

Adresse : 9 rue Jean-Philippe Rameau
Investisseur : Cardif Assurances Vie

Architecte : Calq Architecture
Surface : 22 500 m²
Programme : bureaux, RIE et cafétéria, parking, crèche
Livraison : 2013

Labels et certifications :

- Certification NF Démarche HQE
- Label BBC



Et aussi...

Avenue Hoche (8 200 m²) - **Paris 8^e / 2004**

Ilot Sébastopol (16 000 m²) - **Paris 1^{er} / 2005**

Le Continent (14 000 m²) - **Paris 2^e / 2007**

Saulnier et Dunkerque (14 000 m²) - **Paris 9^e / 2007**

Carré Plaza (17 440 m²) - **Bobigny (93) / livraison 2009**

Immeuble des Douanes (22 500 m²) - **Paris 7^e / 2010**

Cap 2 (12 200 m²) - **Montreuil (93) / 2013**

Equilibre (23 150 m²) - **Colombes (92) / 2014**

© Emerige octobre 2024
Direction de la communication
Création graphique : Jeanne-Marie Monpeurt
Photographies : © Jérémie Léon / © Anne-Emmanuelle Thion / © Charlotte Toscan /
© Stefan Tuchila © Thibaut Voisin /
Perspectives : Tous droits réservés



EMERIGE

TERTIAIRE

groupe-emerige.com