



La transformation du siège de l'AP-HP confiée au groupement BNP Paribas Real Estate, Apsys et RATP Solutions Ville, pour développer le 1^{er} « immeuble à mission » de Paris

1^{er} juillet 2022

Le groupement conduit par [BNP Paribas Real Estate](#), associant [Apsys](#) et [RATP Solutions Ville](#), a remporté la consultation lancée par l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris pour la valorisation de son siège, situé dans le 4^{ème} arrondissement de Paris. L'ensemble immobilier de près de 26 500 m² fait l'objet d'un bail à construction de 80 ans. Le projet, appelé « Hospitalités Citoyennes », se veut inclusif et ouvert sur la ville. Une programmation sociale et solidaire y est intégrée. L'ensemble propose un haut niveau de performance sur le plan environnemental. À travers lui, le groupement ambitionne de développer le 1^{er} ensemble immobilier « à mission » de Paris.

L'AP-HP a lancé en juin 2021 une [consultation pour la transformation des bâtiments de son siège](#) situés 3 avenue Victoria et 4 rue Saint-Martin à Paris, dans le cadre de la 3^{ème} édition de l'appel à projets urbains innovants de la Ville de Paris « Réinventer Paris ». Le groupement mené par [BNP Paribas Real Estate](#), avec [Apsys](#) et [RATP Solutions Ville](#) (filiale du groupe RATP), a été désigné lauréat à l'unanimité. Il associe, les architectes DPA – Dominique Perrault, H2O, Martinez Barat Lafore, Nicolas Dorval Bory, et l'Atelier Roberta (paysagiste).

« Le projet « Hospitalités Citoyennes » accompagne la transformation d'un patrimoine architectural et humain pour incarner durablement les valeurs de soin, de solidarité et de sobriété. Ensemble nous œuvrons pour concevoir les premiers immeubles à mission au cœur de Paris ».

Thierry LAROUÉ-PONT, Président du Directoire de BNP Paribas Real Estate

« Le projet « Hospitalités Citoyennes » sera un nouveau cœur battant pour Paris Centre et le fer de lance d'une urbanité plus hospitalière »

Maurice BANSAY, Président fondateur d'Apsys, co-promoteur et co-investisseur au sein du groupement

« Ce projet est le fruit d'une réflexion collective, qui a mobilisé près de 100 personnes, pour concevoir un ensemble immobilier inclusif, ouvert sur le quartier, qui accompagne la transition écologique urbaine, au service d'une meilleure qualité de ville »

Valère PELLETIER, Président de RATP Solutions Ville, co-promoteur et co-investisseur au sein du groupement

Un site stratégique situé au cœur de Paris

Face à l'Hôtel de Ville et sur les quais de Seine, à l'interface de hauts-lieux touristiques, institutionnels et symboliques de la capitale, le siège de l'AP-HP est un ensemble immobilier exceptionnel. Il est constitué de deux immeubles haussmanniens situés aux 3 avenue Victoria et 4 rue Saint-Martin, représentant une surface totale de près de 26 500 m² de surface de plancher. Par cette localisation stratégique, le site est au cœur des enjeux et des transformations qui bousculent les centres métropolitains denses. Le projet constitue donc une opportunité unique d'adresser des problématiques majeures comme les manières d'y habiter et d'y travailler, les mobilités, l'écologie, la solidarité, la mixité... C'est dans cet esprit de responsabilité vis-à-vis du Paris centre de demain et de ses habitants et usagers que le projet a été réfléchi et conçu.

Une programmation mixte, ouverte sur la ville, inclusive et solidaire

L'ensemble immobilier, actuellement constitué à 100 % de bureaux, se transformera pour proposer une programmation mixte avec :

- ➔ **50 % de surfaces de bureaux**, conçues pour s'adapter aux nouveaux modes de travail, proposant des espaces de convivialité ouverts sur Paris et sur la Seine. La commercialisation de ces bureaux a été confiée à l'équipe Transaction de BNP Paribas Real Estate.
- ➔ Plus de **6 000 m² de logement social**, comprenant :
 - 46 logements sociaux familiaux développés et gérés par Paris Habitat et [RATP Habitat](#) ;
 - une résidence pour jeunes actifs de 50 logements portée par [RATP Habitat](#) ;
 - deux lieux d'accueil destinés aux femmes en situation de détresse, gérés par l'association Aurore : une halte solidaire (accueil à la journée ou à la nuit) et une maison d'accueil (18 logements pour un hébergement sur plusieurs mois), développée par la filiale immobilière sociale du groupe RATP, [RATP Habitat](#).

L'AP-HP bénéficiera de droits de réservation pour son personnel soignant au sein du programme de logement familial et de la résidence jeunes actifs.

- ➔ Des **socles actifs ouverts au public**, représentant plus du quart du programme, portés notamment par [Apsys](#) et la foncière solidaire Base Commune :
 - des commerces de proximité (marché dédié aux produits frais, conciergerie solidaire) ;
 - des activités de restauration durable et éco-responsable ;
 - des espaces consacrés à la santé et au bien-être, notamment une maison de santé conventionnée secteur 1 et un centre sportif ;
 - des surfaces dédiées aux acteurs de l'économie sociale et solidaire (entrepreneurs, artisans), avec en particulier la « Pépinière de la Transition », lieu dédié à la formation autour des enjeux de la transition écologique ;
 - une centrale des mobilités douces, lieu de service dédié au vélo au cœur de la Zone à Trafic Limité parisienne, opéré par [RATP Solutions Ville](#) en partenariat avec l'écosystème de start-ups de [RATP Capital Innovation](#) ;
 - une centrale de production de froid connectée au réseau de froid urbain opéré par [Fraîcheur de Paris](#), en souterrain ;
 - une cour commune ouverte au public, ainsi que des espaces événementiels qui pourront notamment être mis à disposition d'associations locales.

Une rénovation qui incarne la transformation environnementale du Paris haussmannien

Le projet se déploie pour incarner la transition de la ville vers la neutralité carbone, avec des engagements forts du groupement pris dans la conception et la construction de l'ensemble immobilier :

- une architecture « en accompagnement » qui valorise au maximum le bâtiment existant avec des interventions limitées et des parties neuves évolutives, réversibles et bas carbone ;
- une stratégie d'économie circulaire très ambitieuse et le réemploi d'un maximum de matériaux présents sur le site ;
- une rénovation énergétique exemplaire bas carbone, utilisant des matériaux biosourcés, pour des consommations énergétiques réduites, cadré par l'atteinte des labels BBC Rénovation, BBCA, décret tertiaire et RE2020 ; un budget dédié à la compensation carbone des travaux ;
- un ensemble immobilier connecté aux réseaux urbains de chaleur et de froid et la valorisation de la chaleur fatale locale pour chauffer les bâtiments ;



- des espaces plantés dans les cours et en toiture, pour désimperméabiliser la parcelle et accueillir la biodiversité ;
- une programmation qui accompagne la transition carbone des usages (centrale des mobilités douces, alimentation éco-responsable...) et la mise en place d'un protocole visant à suivre l'impact environnemental de l'ensemble immobilier tout au long des 80 années du bail à construction, avec l'appui notamment de [RATP Real Estate](#), filiale de services immobiliers de [RATP Solutions Ville](#).

Le projet « Hospitalités Citoyennes » est d'ores et déjà compatible avec le futur Plan d'Urbanisme Local bioclimatique de la Ville de Paris qui entrera en vigueur en 2024.

Une livraison prévue à l'horizon 2027

L'AP-HP met cet ensemble immobilier à disposition dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 80 années, pour lequel le montant total du loyer capitalisé s'élève à 217 millions d'euros. La signature de la promesse de bail, prévue à l'automne 2022, marquera le démarrage d'une ambitieuse phase d'occupation transitoire de l'ensemble immobilier, coordonnée par Plateau Urbain, visant à préfigurer et amorcer les futurs usages et programmes, jusqu'à la livraison du projet prévue en 2027.

Une équipe soudée et passionnée

BNP Paribas Real Estate, leader international de l'immobilier, Apsys, acteur urbain global et créateur de lieux de vie innovants, et RATP Solutions Ville, filiale du groupe RATP au service des villes et des territoires, se sont entourés d'une équipe soudée, talentueuse et passionnée pour mener à bien la transformation d'un site à la portée hautement symbolique de par la vocation de son occupant historique.

Le projet architectural et paysager a été pensé en atelier sous l'égide de Dominique Perrault Architecture avec h2o, architecte du patrimoine, MBL Architectes (AJAP 2016), Nicolas Dorval-Bory Architectes (AJAP 2016) et Atelier Roberta (paysagiste) ; une équipe de conception renforcée par l'expertise de Zefco, Mobius, Arcadis, Vpeas et DAL.

Ensemble avec Le Sens de la Ville, Vraiment Vraiment, Plateau Urbain, le groupement avait imaginé les usages et la programmation d'une ville ouverte, inclusive et solidaire, en partenariat avec Base Commune (foncière à impact social), RATP Habitat, Paris Habitat, Aurore, Stane et RATP Real Estate. L'équipe a été accompagnée par l'Etude Cheuvreux, EPPC, Gide.

Pour consulter le communiqué de presse diffusé par l'AP-HP, [cliquez-ici](#)

Pour accéder aux visuels du projet, [cliquez-ici](#)

Contacts presse :

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Capucine Marescal
06 40 10 78 28
Amira Tahirovic
06 37 78 12 17

presse.realestate@realestate.bnpparibas

GROUPE RATP

Camille Diaz
07 85 90 40 89
camille.diaz@ratp.fr

APSYS

Agence Shan
Laetitia Baudon-Civet,
Directrice Conseil
+33 (0)6 16 39 76 88
apsys@shan.fr

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, Property Management et Investment Management. Avec 4 500 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans près de 30 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.



Retrouvez tous nos services sur : www.realestate.bnpparibas.com
L'immobilier d'un monde qui change

À propos d'Apsys

Acteur passionné de la ville depuis 25 ans, Apsys conçoit, réalise, anime et valorise des opérations urbaines à forte valeur ajoutée dans toutes les fonctions : polarités mixtes, commerces, bureaux, logements, hôtellerie... Parmi ses réalisations emblématiques, Beaugrenelle (moteur de la métamorphose du quartier du Front de Seine à Paris), Muse (création d'un îlot urbain mixte à Metz) et Steel (requalification de la principale entrée de ville à Saint-Etienne), Le Dix Solférino (requalification du siège historique du PS) et, en cours de développement, Bordeaux Saint-Jean (création d'un nouveau « morceau de ville »), Neyrpic (création d'un lieu de vie sur une friche industrielle), La Maison du Peuple (réhabilitation d'un chef d'œuvre de l'architecture moderniste à Clichy) et désormais la reconversion du Centre d'Echanges Lyon Perrache. Grâce à des gestes architecturaux à la fois audacieux et respectueux, des espaces de sociabilité généreux, des mix programmatiques « cousus-main », des engagements environnementaux et sociétaux concrets, les réalisations et les projets d'Apsys portent une vision responsable, humaine et vibrante de la ville, au profit de tous. En savoir plus : www.apsysgroup.com.

À propos de RATP Solutions Ville

Créée en 2021, RATP Solutions Ville est la filiale du groupe RATP au service des villes et des territoires sur les secteurs de l'immobilier, des télécoms, de la logistique urbaine, des nouvelles mobilités et de l'énergie.

Les villes sont aujourd'hui confrontées à de nombreux défis urbains, sociaux et environnementaux, qui nécessitent des changements profonds et un accompagnement ciblé. Afin d'être plus performant dans son offre de services, le groupe RATP a fait le choix de réunir en une seule entité les expertises urbaines développées de longue date par quatre de ses filiales : RATP Habitat, RATP Real Estate, RATP Connect et RATP Capital Innovation.

L'offre Solutions Ville by RATP Group a pour ambition de proposer aux collectivités et aux entreprises des solutions intégrées autour de ces cinq secteurs-clés dans lesquels le Groupe a déjà fait la preuve de son excellence