



Pour cette édition, Business Immo a sélectionné plusieurs lieux atypiques par leurs formes, leurs couleurs, leurs aménagements, leurs conceptions. Ouvrez grand les yeux !

CRISTAL DE L'ALPE

20 sur 20

Et de 20 ! Niché au cœur de la station de ski l'Alpe d'Huez, le Cristal de l'Alpe est le 20^e opus de ce spécialiste de la montagne. Spa, piscine couverte, activités sportives... : cette 20^e résidence de tourisme acte l'irrésistible montée en gamme du promoteur MGM et de sa filiale de gestion CGH. Elle ancre également la première implantation de son concepteur dans une station de sport d'hiver, en mal de lits. « Cette opération participe au renouveau de L'Alpe d'Huez qui prévoit, dans les quinze prochaines années, 8 000 lits nouveaux alors qu'elle n'en compte aujourd'hui que 33 000. Ce saut quantitatif s'accompagne également d'une montée en gamme en parfaite adéquation avec ce que propose cette nouvelle résidence », confirme **David Giraud**, président de MGM qui entend rééditer l'opération si l'opportunité se représentait.



Le Cristal de l'Alpe participe à la montée en gamme de la station L'Alpe d'Huez

L'histoire du Cristal de l'Alpe ne date pourtant pas d'hier. Lancé une première fois en 2002, le projet a fait les frais d'un contexte foncier complexe avec trois propriétaires différents et d'une toile de fond réglementaire entravée avec un permis de construire attaqué. Empêtrée dans la crise de 2008, l'opération a même failli ne jamais voir le jour. Un coup de théâtre en 2009 – avec l'invalidation du précédent maire et l'élection d'un nouveau, **Jean-Yves Noyrey** – donne un second souffle au Cristal de l'Alpe dans une version rehaussée. Commercialisée en 2009 sur la base de 350 000 € TTC moyen pour un appartement de 3 pièces de 55 à 60 m², la résidence de tourisme est étreinte à peine deux ans plus tard. Dans « l'Île au Soleil » – le surnom de l'Alpe d'Huez –, les sujets fonciers sont rares. MGM emporte l'avant-dernier terrain de la station en pleine réforme de son PLU avec un objectif clé : donner naissance au premier PLU Grenelle de l'Isère. Le défi passe donc nécessairement par la case rénovation. « Le Vieil Alpes est à la recherche d'investisseurs », martèle le maire. A bon entendeur...

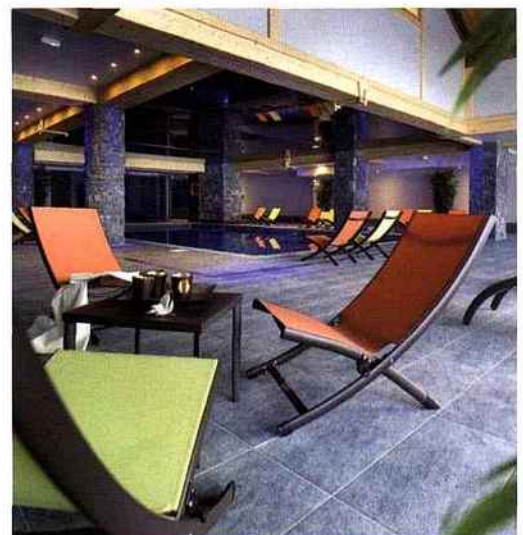
Sandra Roumi

LE CRISTAL DE L'ALPE EN CHIFFRES

6 500 m² : La surface shon de la résidence

71 : Le nombre d'appartements

6 500 €/m² : Le prix moyen des appartements





GECINA

Du bois, pas de façade

Ne cherchez pas le bois dans la façade du nouvel immeuble que vient de livrer Gecina, à Neuilly-sur-Seine. Non plus dans l'aménagement intérieur du bâtiment. Au 96/104 avenue Charles-de-Gaulle, le matériau écologique sait se faire plus discret... et plus chic. Là, dans les poteaux de structure du rez-de-chaussée. Ici, dans le bardage acoustique des murs intérieurs du bâtiment ou sur le sol des terrasses. Mais c'est surtout dans l'ossature du nouveau bâtiment transverse que se loge le fameux matériau pour un bâtiment pensé « comme une rue intérieure reliant l'immeuble donnant sur l'avenue à celui donnant sur la cour », précise **Patrick Dupont**, responsable de programmes chez Gecina. C'est bien lui le tout premier immeuble de bureaux à ossature bois jamais construit par la foncière, également premier *spécimen* du genre dans le quartier d'affaires reliant Paris à La Défense. Une réalisation érigée en symbole « vert », qui ouvre le bal des livraisons de Gecina en 2012.

La foncière qui, en matière de développement durable, affiche dorénavant « l'ambition du leadership » selon les bons mots d'**André Lajou**, directeur de l'immobilier d'entreprise du groupe, a multiplié les dispositifs écolo dans cet immeuble. « Tout a été pensé pour que le bâtiment soit le plus durable possible : des panneaux photovoltaïques, des éclairages avec détecteurs de présence, des bornes de recharge pour des véhicules électriques, ainsi qu'une GTB (gestion technique du bâtiment) très performante pour suivre les consommations énergétiques du bâtiment », détaille Patrick Dupont.

LE 96/104 AVENUE CHARLES-DE-GAULLE EN CHIFFRES

10 430 m² : la surface totale du bâtiment, dont **400 m²** pour le bâtiment en bois

2 : le nombre de locataires

5,6 M€ : le montant des loyers cumulés



Si le bâtiment de Gecina en impose par son aspect durable, il se distingue aussi par son architecture élégante signée Lobjoy & Bouvier, raffinée dans sa simplicité. Point de fioritures ici : une façade aux tons clairs à effet de tissage, du blanc sur les murs, une double peau qui joue la carte de l'esthétisme et de la protection acoustique, d'imposants volumes et, surtout, de la transparence, beaucoup de transparence : tout le long de la galerie traversante, dans les salles de réunion, dans les plateaux, dans le restaurant d'entreprise... L'immeuble, à la situation pourtant contrainte, a réussi le tour de force d'offrir une belle luminosité, à grand renfort de puits de lumière et de murs blancs aux façades presque intégralement vitrées.

Gecina le voulait siège d'un utilisateur unique. Il sera finalement multi-locataires, crise oblige. Deux preneurs au total, qui se sont rapidement engagés pour cet immeuble vert, très bien situé, à mi-chemin entre les stations Pont-de-Neuilly et Les Sablons : Altran d'un côté, qui occupe les 4 000 m² de bureaux de l'immeuble de façade et du bâtiment à ossature bois ; les services informatiques de Chanel de l'autre, sur près de 4 900 m². Montant des loyers cumulés : 5,6 M€. Les deux ont signé des baux verts, gages de leur engagement à poursuivre le travail entrepris par Gecina, qui vise la certification HQE et la labellisation BBC. Pas de doublé ou triplé avec un label international. La foncière s'en tient au franco-français, et basta. *Sophie Da Costa*

CONSTRUCTA

L'odyssée H99

A l'heure où la tour est honnie en France, Constructa se lance dans un drôle défi avec son projet H99. Construire une tour d'abord – qui n'en est pas totalement une puisqu'avec sa hauteur de 99,9 mètres, le programme échappe habilement aux contraintes d'un IGH. Une tour de logement ensuite, souvent associée en France au logement social et à une forme d'échec de l'intégration urbaine. « La tour, c'est l'intensité », répond par avance **Marc Piétri**, PDG de Constructa.

Cette « intensité » va s'inscrire dans un contexte urbain en plein redéveloppement, dans le périmètre d'Euroméditerranée, vaste opération de rénovation urbaine du centre-ville et du port de Marseille. H99 est l'un des quatre pans des Quais d'Arenc, un ensemble de 94 000 m² qui va accueillir deux autres tours conçues par **Jean Nouvel** et **Yves Lion** et un immeuble bas dessiné par **Roland Carta**.

Jean-Baptiste Piétri y a conçu une tour à la silhouette très design de 27 étages, abritant 149 appartements du studio au penthouse. « Ma première obsession a été la vue », expose l'architecte qui a choisi un plan en croix afin d'offrir une double-vue à tous les logements. Sa deuxième ambition a été de scénariser l'immeuble et éviter le piège de la tour uniforme. **Jean-Baptiste Piétri** a conçu trois modules – *city view*, *sea view* et *sky view* – qui se présentent comme des volumes suspendus, entrecoupés de vide, donnant cet aspect si particulier à la tour. Le choix d'un béton blanc renforce son apparence de vaisseau spatial tiré de l'imaginaire de **Georges Lucas** et de sa Guerre des Étoiles.

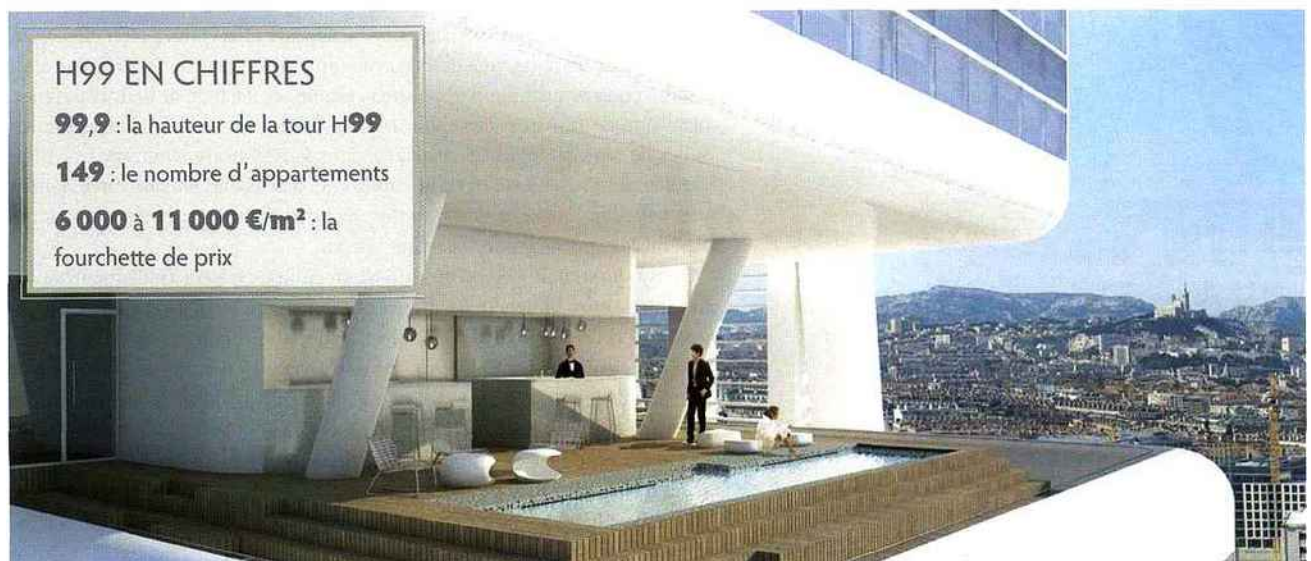
En plus d'une vue, Constructa vend un confort de vivre qui se matérialise par une foule de services intégrés digne des meilleurs condominiums américains : régisseur, accueil 7 jours sur 7, 24h/24h, espace *wellness* ouvert sur une terrasse panoramique privatisable...

La notion de luxe se retrouve également dans le choix de matériaux nobles et même la customisation du mobilier dessiné par l'architecte, Jean-Baptiste Piétri. « Pourquoi Jean-Baptiste ? Parce qu'un tel projet est une somme d'angoisse et de douleur et qu'il faut être dans un état fusionnel pour le mener à bien », rappelle Marc Piétri. Son angoisse n'est pas encore terminée. Les travaux débiteront après une pré-commercialisation d'au moins 50 % de l'ensemble. « Il faut vendre 40 appartements d'ici le 30 novembre ». Avis aux amateurs de sensations, il en coûtera de 6 000 à 11 000 €/m² selon le module choisi.



Une tour à la silhouette très design.

La vue aura été la première obsession de Jean-Baptiste Piétri.



H99 EN CHIFFRES

99,9 : la hauteur de la tour H99

149 : le nombre d'appartements

6 000 à 11 000 €/m² : la fourchette de prix



HERMITAGE

Hermitage Inside

Vous connaissiez sa hauteur record, sa mixité révolutionnaire, ses détracteurs et sa réputation sulfureuse ? Vous allez désormais découvrir ses appartements familiaux de 160 m² minimum avec services,

son hôtel 5 étoiles (la signature avec l'une des plus grandes chaînes hôtelières du monde serait imminente), ses 30 000 m² de bureaux-boutiques, son centre commercial haut-de-gamme inspirés de Singapour ou de Dubaï, son espace public de 2 hectares qui reliera bientôt la Seine à La Défense. « Nous voulons faire des tours Hermitage, premier produit mixte de La Défense, une véritable destination », ne cache pas **Emin Iskenderov**, le patron d'Hermitage. Le ton est donné. Les plus sceptiques vont devoir s'habituer à cet ovni dans la skyline de La Défense. Car, cette fois-ci, les tours Hermitage sont sur la rampe de lancement, prêtes à décoller.

Depuis que le patron d'Hermitage a décroché son financement (une ligne de crédit de 700 M€ auprès d'un pool de banques européennes), le projet a aussi gagné en crédibilité. Au-delà de ses 320 mètres, de ses 280 000 m² shon, de ses prouesses écologiques (Hermitage sera « Breem Excellent » et rien d'autre et « la tour la plus écologique du monde »), Emin Iskenderov revendique aussi « la création de 3 000 emplois directs et de 5 000 indirects ». L'argument peut faire mouche... Pendant ce temps, les marques d'intérêt pour des appartements de 12 000 à 15 000 €/m² se multiplient selon le patron d'hermitage. Près de 4 000 auraient été recensées, dont 65 % émanant d'acquéreurs français, à la recherche de résidences principales. De quoi conforter le promoteur dans son ambition. Ce projet qui pèse lourd - 2 Mds€ - vient aussi de s'acheter un calendrier. Les travaux de désamiantage ont commencé. Les premiers coups de pioche retentiront début 2013. La livraison des premiers ouvrages est prévue pour 2017.

Sandra Rouini

HERMITAGE EN CHIFFRES

280 000 m² : La surface shon globale

35 000 m² : La surface de bureaux

40 000 m² : La surface du centre commercial

2 Mds€ : L'investissement global

700 M€ : Le financement

