

Coverso
Bouygues Immobilier 

**DONNEZ UNE
NOUVELLE VIE
AU BÂTI**

COVERSO, REVITALISER DURABLEMENT LES ACTIFS TERTIAIRES OBSOLÈTES

“ À une époque où le foncier se raréfie
et à l’heure des défis environnementaux, la
transformation de bureaux en logements est une
chance pour la ville. Sachons la saisir. ”



Xavier Bodeau,
Directeur Général de Coverso
chez Bouygues Immobilier

Manque de logements et réglementation tendant à plus de sobriété à l’ère du Zéro Artificialisation Nette et à l’heure du réchauffement climatique... L’immobilier tertiaire est aujourd’hui confronté à de profondes mutations.

Avec l’adoption généralisée du télétravail dans le secteur des services, la consommation des mètres carrés de bureaux a baissé. Les bureaux vacants sont désormais plus nombreux. Face à ces enjeux, la transformation d’immeubles de bureaux en logements s’illustre comme une réponse. Comptant plus de dix années d’expertise dans la réhabilitation et la reconversion des actifs tertiaires, notre savoir-faire en la matière est éprouvé.

L’objectif porté par Coverso est justement de reconstruire la ville sur la ville, pour :

- revitaliser les actifs tertiaires,
- répondre aux besoins de chaque territoire,
- faire face aux enjeux environnementaux, en cohérence avec nos engagements.

Coverso est une offre portée par une équipe dédiée de Bouygues Immobilier disposant d’une expertise multi-produits et multi-métiers (ingénierie technique, financière et gestion des montages complexes...).

À un moment où la concrétisation des projets devient difficile et où les terrains disponibles sont de plus en plus rares, nous offrons un nouvel usage au bâti.



Aujourd’hui, on estime que **2 millions de mètres carrés** sont **obsolètes et transformables** en Île-de-France. Soit un potentiel de création de **30 000 logements**.

UNE DEUXIÈME VIE POUR LA VILLE !



Coverso, pourquoi ?

- Pour les propriétaires d'actifs : une proposition de valeur qui permet de valoriser votre patrimoine.
- Pour les investisseurs, institutionnels ou particuliers : une opportunité d'acquérir de nouveaux actifs plus vertueux.
- Pour les collectivités : une nouvelle dynamique pour leurs territoires avec la transformation de bâtis existants.



Une équipe dédiée et pluridisciplinaire

Présents partout en France, notre ancrage local et notre connaissance fine des territoires nous permettent d'accompagner les collectivités.

Nos ambitions :

- Répondre à vos enjeux de restructuration et d'harmonisation du tissu urbain.
- Faciliter l'acceptation des projets par les riverains, en proposant des opérations transformant l'existant, et apportant une nouvelle dynamique au quartier.



Une offre sur mesure et une expertise multiproduits

Avec Coverso, nous apportons une solution pour lutter contre le nombre croissant d'immeubles vieillissants ne trouvant plus preneurs. Nous étudions toutes les transformations d'usages possibles, tant dans le mode constructif que dans le produit final.



Une offre soucieuse de son impact environnemental

Reconstruire la ville sur la ville, c'est rénover son patrimoine architectural, ramener de la vie dans des bâtiments délaissés, assurer la continuité du territoire dans le temps.

C'est aussi limiter l'étalement urbain – sans artificialisation supplémentaire des sols – et réduire l'impact carbone d'un programme par rapport à un chantier standard.

C'est enfin favoriser l'économie circulaire en réemployant des matériaux issus de la déconstruction de ses opérations.

Notre offre d'accompagnement

Pour répondre à cet enjeu de revitalisation, Coverso déploie un savoir-faire multiforme et toute une expertise à l'écoute de vos projets.

À vos côtés, nous :

- Analysons le potentiel de mutabilité de votre actif par un audit technique, juridique et financier.
- Structurons un montage complexe et personnalisé pour assurer le financement de votre opération.
- Identifions la faisabilité architecturale et le meilleur scénario possible de reconversion (transformation de bureaux en bureaux, logements, hôtels ou produits gérés).
- Aboutissons à une solution finale vous proposant la meilleure valorisation (financière et carbone) de votre actif.

NOS RÉFÉRENCES

Siège de CANAL +

LA RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

Pour cette réhabilitation, nous avons travaillé avec l'agence d'architecture qui avait conçu le bâtiment originel en 1992.

Ce nouvel immeuble de 42 000 m² réhabilités se compose de plateaux traversants et flexibles, de lieux de partage et d'échange. Il propose une offre de services de plus de 4 000 m² et 2 100 m² d'espaces extérieurs arborés. Le rez-de-chaussée de l'immeuble s'ouvre sur un Living Square animé par des espaces de rencontres, un auditorium...

L'immeuble est à la fois ouvert sur le quartier et parfaitement adapté aux nouvelles façons de travailler !



Localisation

Issy-les-Moulineaux

Architecte

Antony Béchu et Associés

Livré en 2021

Résidence KLEY Marseille-Saint Charles

LES ANCIENS BUREAUX DE LA CPAM DE MARSEILLE TRANSFORMÉS EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Le projet consistait en la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux qui accueillait la CPAM de Marseille, construite en 1966 pour une superficie totale de 11 000 m². Implantée au cœur d'Euroméditerranée, la résidence étudiante KLEY comprend désormais 340 chambres.

Les étudiants de l'université Aix-Marseille peuvent rejoindre leur école, le vieux port, la gare Saint-Charles à pied et rejoindre le centre de Marseille avec les bus ou le métro à proximité !

Son identité architecturale forte, composée de brise-soleil rouge et jaune orangé sur les façades Ouest et Nord, marque l'entrée et la sortie de Marseille pour tous les automobilistes et piétons.



Localisation

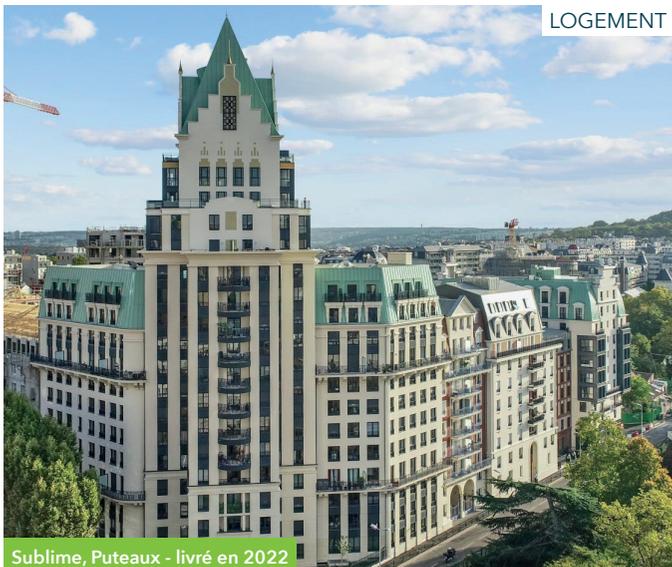
Marseille

Architecte

Rougerie + Tangram

Livré en 2018

BOUYGUES IMMOBILIER, UNE EXPÉRIENCE MULTI-PRODUITS





DIRECTION GÉNÉRALE DE COVERSO

Xavier Bodeau

Directeur Général de Coverso

XBO@bouygues-immobilier.com

bouygues-immobilier.com