

Publié le 18 mars 2025

## La Spl Marne-au-Bois confie à Immobilière 3F le soin de faire revivre le « Niemeyer I »

La Spl Marne-au-Bois a cédé à Immobilière 3F le « Niemeyer I », situé au cœur du pôle tertiaire de Val-de-Fontenay à Fontenay-sous-Bois. L'objectif est de transformer en logements locatifs sociaux et intermédiaires cet ancien immeuble de bureaux. La Spl avait préalablement acquis l'actif tertiaire auprès de la BNP Paribas Cardif.



« C'est un immeuble emblématique, conçu par l'architecte brésilien Oscar Niemeyer, dont il fallait imaginer le devenir », explique **le directeur de la Spl, François Bourvic**. Cette transformation en immeuble résidentiel « représente une opportunité incomparable de diversification des programmes et des usages au sein du pôle de Val-de-Fontenay », poursuit-il. « C'est aussi l'occasion de démontrer la possibilité d'offrir une seconde vie aux immeubles tertiaires, dans le respect de l'architecture du 20e siècle et en s'inscrivant dans une stratégie volontariste de décarbonation ».

### Logements et locaux d'activités

Cette réalisation est la preuve supplémentaire du dynamisme affiché sur **ce secteur de Val-de-Fontenay Alouettes, dans le cadre de l'opération d'aménagement concédée à la Spl par Paris Est Marne & Bois et la ville de Fontenay-sous-Bois**. I3F va restructurer ce bâtiment de 6 133 m<sup>2</sup> SP en un programme mixte d'environ 5 200 m<sup>2</sup> comprenant 55 logements locatifs -deux tiers d'intermédiaires et un tiers de sociaux -et 750 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ouverts au public.

### Les prérequis d'une transformation

« Ces locaux étaient libres depuis deux ans, nous les avons rachetés parce qu'il nous paraissait potentiellement transformable », explique François Bourvic. La Spl assurera la réalisation des espaces publics autour du futur bâtiment. A la question de savoir si tous les actifs immobiliers

peuvent être transformés en logements, le directeur de la Spl répond que « ce peut être le cas **quand des équipements sont déjà en place**. Sinon, les immeubles de bureaux, souvent installés dans des zones d'activités qui en sont dépourvues, s'ils peuvent être techniquement transformés en logements, manqueraient d'attractivité du fait de l'absence des équipements de services (écoles, crèches, etc.) habituels », conclut-il.