

# L'ancien siège de Philips, une renaissance en bord de Seine

**Localisation :**  
33 Quai Gallieni à Suresnes (92)

**Ancien propriétaire :**  
LUPA - Ancien siège de Philips

**Portage foncier  
et Maîtrise d'Ouvrage :**  
Brownfields  
Vinci Immobilier

**Programme :**  
25 000 m<sup>2</sup> de SDP  
247 logements (dont une partie  
pour CDC Habitat), un hôtel 4  
étoiles de 107 chambres,  
une résidence en co-living,  
une crèche et des commerces  
en pied d'immeuble.

**Calendrier :**  
PC Purgé, livraison 2024

**Coût de l'opération :**  
11 Md'€ de désamiantage



Brownfields s'attaque au site de Philips sur les quais de Seine à Suresnes dont il a fait l'acquisition en partenariat avec Vinci Immobilier en 2020. L'opérateur, qui chaine toute la filière de la production urbaine depuis l'acquisition en fonds propres de sites pollués, à la promotion immobilière en passant par la dépollution des sites, va réaliser un projet mixte de 25 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements, hôtel, une résidence coliving, une crèche et des commerces, en lieu et place de cet ancien bâtiment des années 70 très fortement amianté.

Libéré depuis 10 ans, objet de nombreux projets sur la même période mais qui ne trouvent pas l'accord des élus et des riverains (notamment le projet des tours jumelles de 235 mètres de hauteurs de Renzo Piano, Erosia), le site occupe l'intégralité de la parcelle sur laquelle il repose, 10 468 m<sup>2</sup>, complètement artificialisée, et propose une architecture massive très difficilement exploitable en l'état pour une programmation diversifiée.

Le parti pris du projet est de conserver l'intégralité des infrastructures (zone inondable, et sous-sols entièrement cuvelés permettant une économie de projet dans le réemploi), désamianter tout le site – un des paramètres bloquants pour la sortie opérationnelle de ce projet, recycler la ferraille en sidérurgie ainsi qu'une grande partie du béton qui sera concassé et réutilisé en granulats. Le principe de cette mutation est de minimiser le plus possible l'impact carbone. De plus, pour rompre avec le caractère enclavé de ce tènement foncier, le projet prévoit de réaliser 8 200 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés



(5 450 m<sup>2</sup> en cœurs d'ilots et 2 750 m<sup>2</sup> en toitures végétalisées) soit plus de 80 % de la friche actuelle.

Plusieurs paramètres rendent ce projet possible. En premier lieu, pour une bonne acceptation du projet, l'idée a été de ne pas aller au-delà de la densité existante malgré la possibilité offerte par le PLU, en accord avec les élus et les riverains qui ont rejeté les projets précédents.

En deuxième lieu, le challenge a été de trouver un équilibre économique dans cette opération. Notamment en partant d'un prix d'acquisition élevé pour un site extrêmement amianté et une constructibilité contrainte. Le réemploi des infrastructures existantes, et la possibilité de mener des actions associées - acquisition en fonds propres, désamiantage et promotion - ont permis à Brownfields une sortie opérationnelle avec une livraison prévue à horizon 2024.