

Communiqué de presse

Paris, le 22 octobre 2024

CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER ACCUEILLE L'OREAL AU SEIN DE L'IMMEUBLE RHAPSODY À SAINT-OUEN

CDC Investissement Immobilier, filiale d'asset management immobilier de la Caisse des Dépôts, annonce la prise à bail de 19 500 m² par L'Oréal au sein de l'immeuble Rhapsody à Saint-Ouen-sur-Seine (93).

Le leader mondial de la beauté prend à bail à Saint Ouen 19 500 m² au sein de l'immeuble Rhapsody – stratégiquement situé en face de son Campus Charles Zviak comprenant notamment un pôle de Recherche et Innovation de L'Oréal – afin d'y accueillir des équipes à horizon mi 2025.



© Nineteen Groupe / Xavier Francolon



© Thibault Voisin

Rhapsody, un immeuble d'exception pour rassembler les collaborateurs et répondre au bien-être de ses utilisateurs au sein des Docks de Saint-Ouen

Conçu par l'agence DGM Architectes, Rhapsody répond aux nouveaux enjeux du secteur tertiaire et s'insère parfaitement dans le projet d'urbanisme du nouvel écoquartier des Docks de Saint-Ouen, innovant, exemplaire sur le plan écologique et bien connecté aux transports.

Situé à moins de 200 mètres de la station « Saint-Ouen » de la ligne 14 du métro parisien et du RER C – et permettant ainsi de relier le centre de Paris en moins de 10 minutes – l'immeuble participe à la transformation de l'ancienne périphérie en un centre névralgique du Grand Paris.

Acquis en VEFA fin 2019 par CDC Investissement Immobilier (pour le compte de la Caisse des Dépôts) et un autre investisseur institutionnel auprès des promoteurs BNP Real Estate et Emerige, Rhapsody développe près de 43 500 m² de bureaux et services sur 7 étages, un espace commercial de 500 m² en pied d'immeuble, 800 m² d'espace de mobilité douce (avec ateliers de réparation pour les vélos) ainsi que 373 places de parking (dont 75 équipées en bornes de recharge électrique et 205 autres pré-équipées en mesures conservatoires).

L'immeuble, livré fin 2022, met l'accent sur le confort des utilisateurs et les espaces de convivialité en proposant plus de 5 000 m² d'espaces de services exclusifs (lobby en double hauteur avec cafétéria, restaurant et kiosques, *business center*, auditorium, salle de sport) pensés et aménagés par Studios Architecture et Interface Studio.

Un programme tourné vers le confort au sein d'un îlot de nature affichant de hautes performances environnementales

Pensé pour favoriser la biodiversité et profiter d'ambiances végétales diversifiées, l'immeuble offre un total de 7 250 m² d'espaces végétalisés dont un *rooftop* accessible de 3 850 m² avec vue panoramique, 1 700 m² de terrasses privatives en étages et 1 600 m² de patios, jardin et terrasses partagés au rez-de-chaussée.

Ce projet, inscrit dans une démarche écologique et responsable, bénéficie de hautes performances énergétiques et environnementales et propose aux utilisateurs un grand niveau de confort se traduisant par l'obtention de 7 labels et certifications : HQE Bâtiment Durable Excellent, BREEAM Excellent, BBC Effinergie 2017, E2C1, BiodiverCity, Wired Score Gold et WELL Building Standard Gold.

Le bâtiment adopte également une gestion intelligente grâce à l'implémentation d'une technologie *Smart Building* qui optimise les consommations énergétiques et le confort des usagers en fonction de l'occupation en temps réel.

Cette multiplicité de services et d'aménagements fait de Rhapsody un immeuble répondant aux nouveaux besoins des utilisateurs aspirant à plus de flexibilité, bien-être, convivialité, de partage et modularité.



© Briag Courteaux



© Nineteen Groupe / Xavier Francolon

Arnaud Taverne, Directeur Général de CDC Investissement Immobilier : « Nous sommes très fiers d'accueillir les équipes de L'Oréal en 2025 sur l'immeuble Rhapsody.

La qualité de ce locataire confirme l'attractivité du territoire audonien, secteur qui a déjà séduit et qui continue à séduire de grands groupes internationaux. Cette signature permet d'envoyer un signal fort au marché tertiaire de la 1^{ère} couronne nord qui bénéficie à Saint-Ouen d'une desserte extrêmement efficace. »

Philippe De Ascensao, Directeur de l'Asset Management : « Cette transaction (la plus importante à Saint-Ouen de ces 5 dernières années) nous conforte également sur la diversification de notre stratégie immobilière sur des immeubles de grande qualité de conception et aux derniers standards d'usage et environnementaux dans des secteurs dynamiques à proximité immédiate de Paris.

Notre profonde conviction sur le développement de Saint-Ouen s'est également concrétisée par l'acquisition de deux immeubles résidentiels totalisant plus de 400 logements dont le dernier a été livré en septembre dans le quartier des puces. »

Dans le cadre de cette transaction, CDC Investissement Immobilier a été conseillé par le cabinet Auguste Debouzy (Guillaume Aubatier et ses équipes) et L'Oréal par le cabinet De Pardieu Brocas Maffei (Adam Haddad et ses équipes).

A propos de CDC Investissement Immobilier

CDC Investissement Immobilier est la filiale d'asset management immobilier de la Caisse des Dépôts. Elle gère pour le compte de l'Institution, au sein de sa direction des gestions d'actifs, un portefeuille de plus de 10 Md€ d'actifs composé essentiellement de bureaux, de logements à loyer libre, de commerces, d'hôtels et de plateformes logistiques.

Présent sur le marché français et les principaux marchés européens, CDC Investissement Immobilier investit principalement sur des opérations à création de valeur, également sur des opérations de rendement au profil core/core+.

La majorité du portefeuille géré par CDC Investissement Immobilier est constituée d'actifs détenus à 100 % par la Caisse des Dépôts ou en club deals.

www.cdc-investimmo.fr

Contacts presse

Antoine Pacquier – antoine.pacquier@caissedesdepots.fr | 06 84 27 29 71

Anne-Lise Lucas – anne-lise.lucas@caissedesdepots.fr | 06 83 78 09 28