



Lancement de la transformation de la tour emblématique de Cergy-Pontoise : une réhabilitation et une reconstruction hors-normes portées par Linkcity et Brownfields.



Les signatures concomitantes de l'acte d'acquisition de la tour, de trois VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) et la délivrance de l'ordre de service travaux à Bouygues Bâtiment Ile-de-France, marquent le lancement officiel de la transformation de la tour, symbole historique de Cergy-Pontoise. Ce bâtiment iconique, conçu par l'architecte Renzo Moro, livré en 1974, va bénéficier d'une restructuration audacieuse portée par Linkcity et Brownfields. Véritable défi technique et architectural, les promoteurs ont imaginé une programmation mixte intégrant bureaux, commerces, et une résidence pour étudiants de 240 lits. Une forêt urbaine sera aménagée sur le toit. Un projet qui illustre une promesse forte : la ville de demain se construit aussi en transformant l'existant.

Une tour ancrée dans l'histoire

Mise en service en 1974, cet immeuble de grande hauteur (IGH) de bureaux a été conçu par l'architecte Renzo Moro. Du haut de ses 85 mètres, elle est indéniablement une figure iconique et historique de Cergy-Pontoise. Elle a même servi de lieu de tournage pour le film « I comme Icare » d'Henri Verneuil, en 1979.

Située au cœur de la ville, à proximité immédiate de la gare de Cergy-Préfecture et du pôle d'échanges multimodal, la tour est un témoin privilégié de l'évolution de l'agglomération. Sa

transformation s'inscrit dans une volonté de redynamiser le centre-ville, en phase avec les ambitions de la ZAC Grand Centre.

Une restructuration technique et architecturale ambitieuse

Le projet imaginé par l'architecte Pablo Katz, rend hommage à Renzo Moro en modernisant la tour tout en respectant son identité historique.

« Le traitement des façades de la tour, légères, lisses et brillantes, alternant des bandes horizontales en panneaux métalliques et des bandeaux menuisés vitrés continus, accentuant la verticalité de celles-ci, marque un contraste avec l'horizontalité du soubassement, ce dernier plus tectonique, d'une matérialité plutôt brutaliste, en béton matricé, lourd, texturé et mat. Les deux entités établissent ainsi un rapport de contraste, un contrepoint harmonieux dont le projet tire une grande part de sa puissance formelle. »

Ces principes de composition seront conservés et renforcés dans le projet, d'abord par la répartition spatiale du nouveau programme, le respect des principes de composition et aussi par l'emploi des matériaux qui s'inscrivent dans une continuité par rapport à l'existant. »

Le projet tire profit de l'opportunité de restructuration de la tour pour lui conférer une nouvelle image conforme aux standards et usages contemporains tout en respectant son architecture, les principes structurants de son identité et son histoire.

Constituée d'un ensemble bâti complexe, la restructuration de la tour repose sur une rénovation lourde menée avec l'appui technique des équipes de Bouygues Bâtiment Ile-de-France, qui prévoit :

- **L'écrtage des quatre étages supérieurs (R+11 à R+14) et la démolition de l'édicule technique**, permettant de déclasser l'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) en bâtiment de 4^{ème} famille - tout en conservant les qualités préexistantes du site.
- **Le curage** du second œuvre de la tour (façades, aménagements intérieurs).
- **Le désamiantage de la tour.**
- **La démolition-reconstruction du plot Sud**, dans le respect de l'architecture et du gabarit d'origine.
- **La rénovation du plot Nord**, conservant l'architecture et le gabarit d'origine.
- **La suppression des parkings en rez-de-chaussée** au profit de commerces, renforçant l'animation des socles et la porosité entre la voirie et la dalle.
- **La transformation d'un bâtiment précontraint** finement étudiée avec l'ajout de poids sur le bâtiment (1,5 mètre de terre en toiture, allèges béton en façade sur lesquelles viennent se poser les fenêtres des chambres) pour compenser la démolition des quatre niveaux supérieurs.

Une programmation au service des habitants et des étudiants

Linkcity, Brownfields et Bouygues Bâtiment Ile-de-France démontrent une fois de plus leur expertise dans la transformation d'actifs. Avec des projets audacieux et innovants, les

entreprises s'imposent comme des partenaires clés pour redonner une seconde vie à des bâtiments emblématiques, en phase avec les enjeux sociétaux et territoriaux.

La programmation plurielle de la tour en est l'exemple parfait :

→ **Sur la partie réhabilitation** : les parties conservées et réhabilitées sont élevées sur un sous-sol, un rez-de-chaussée, un rez-de-dalle, un niveau mezzanine sur dalle et 10 niveaux d'étages pour la tour. Ils accueilleront :

- Une résidence pour étudiants de 240 lits répartis entre 140 studios et 20 colocations de 5 chambres
- Des salles de formation et un restaurant d'application
- Des commerces

→ **Sur la partie démolition – reconstruction** : le bâtiment neuf (Plot Sud), élevé sur le même niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'un attique, comprendra :

- Des commerces dont une salle de sport
- Des bureaux et des salles de formation avec accès direct sur des terrasses et jardins

Ces aménagements permettront **d'activer les socles** aujourd'hui "aveugles" et de créer **de nouvelles liaisons piétonnes** entre la voirie et la dalle, renforçant la porosité et les flux.

Un engagement environnemental exemplaire

Plutôt que d'effacer le passé, le choix s'est porté sur la préservation et la transformation d'un bâtiment emblématique. Cette **décision de restructurer** la tour, plutôt que de la démolir, traduit une **approche responsable** : réhabiliter le bâti, limiter l'artificialisation des sols, et réduire drastiquement l'empreinte carbone du projet. Cette démarche de « **reconstruction de la ville sur la ville** » s'inscrit au cœur de la stratégie RSE de Linkcity. Ainsi, plus de deux tiers de la surface de plancher du bâtiment initial est réhabilitée et près de 1 500 m² de surfaces de parking seront transformés en commerces.

Une démarche circulaire globale

Au-delà de conserver deux tiers des surfaces initiales, le projet a été accompagné dans le cadre de l'AMI BATISOBRE porté par l'ADEME et le Booster du Réemploi, pour inscrire l'opération dans une démarche globale d'économie circulaire. Ce sont plus de 15 types de matériaux différents, représentant plus de

13 000 kg de déchets évités qui sont envisagés en réemploi ex situ. Ces éléments seront déposés par l'entreprise de curage et les filières de réemploi pour ensuite être reconditionnés et réemployés sur d'autres projets. Les dalles de faux plafond ECOPHON et EUROCOUSTIC seront par exemple reprises par Saint Gobain, puis reconditionnés par l'ESAT de Thouaré en Loire-Atlantique par un procédé mis au point avec l'aide de CYNEO, filiale de réemploi de Bouygues Construction. Proclus, entreprise spécialisée dans le reconditionnement de matériel électrique, prévoit de récupérer une partie des ventilo-convecteurs, blocs-secours et autres équipements pour les requalifier et les réintégrer sur d'autres projets.

La tour se positionne également comme un modèle de rénovation bas carbone et de biodiversité urbaine avec :

- **Une forêt urbaine** sur le toit, avec plus de 1,5 mètre de terre pour favoriser la biodiversité et améliorer le coefficient de biotope (54% de surfaces favorables à la nature).
- **Une performance énergétique améliorée** avec l'atteinte **du label BBCA Rénovation niveau Excellent avec une surperformance de + 50% sur le seuil énergie**, atteinte grâce à une isolation par l'extérieur performante et au raccordement au réseau de chaleur local alimenté à plus de 65% par des énergies renouvelables et de récupération.
- **Un label BREEAM Very Good** pour les bureaux, démontrant l'atteinte d'une performance environnementale exemplaire.
- **Le soutien de partenaires publics** : soutien financier de l'État via le « Fonds vert - France nation verte ».

« La tour concentre les convictions que nous portons chez Linkcity : minimiser l'empreinte environnementale et maximiser l'impact positif de chaque opération dans son territoire, et construire des lieux de vie durables, ouverts et mixtes. Ce projet est la démonstration que la transformation du patrimoine bâti peut devenir un moteur de la transition écologique et sociale. »

Laurent Mourey – Directeur général de Linkcity France

« Cette opération exemplaire mobilise tous les savoir-faire de Brownfields : la transformation de bureaux en logements, une des priorités stratégiques de notre fonds Brownfields 4 ; et la création de logements étudiants à proximité des grands campus, l'objectif principal de notre OPPCI Foncière des Générations, une ambition partagée avec notre co-investisseur la Banque des Territoires. Nous sommes heureux de voir aboutir ce nouveau partenariat avec Linkcity. »

Patrick Viterbo – Président de Brownfields

Les travaux, réalisés par Bouygues Bâtiment Ile-de-France, ont démarré le 15 décembre 2025.

LES ACTEURS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage : SCCV CERGY PREFECTURE CYCLIC (Linkcity et Brownfields)

Assistant à Maitrise d'Ouvrage Environnement : ELAN

Architecte : Pablo Katz (architecte d'origine : Renzo Moro)

Paysagiste : Vincent Lion

Constructeur : Bouygues Bâtiment Ile-de-France

Aménagement : Cergy Pontoise Aménagement

A propos de Linkcity

Linkcity, filiale de Bouygues Construction, perçoit la ville comme un bien commun, comme un enjeu collectif. A l'écoute des dynamiques locales et citoyennes, chacun des projets est pensé de manière singulière, quelle que soit sa taille, sa nature ou sa localisation. Le modèle Linkcity de développeur immobilier-constructeur garantit le respect des engagements, la qualité et la fiabilité des réalisations. Fort de 28 implantations en France et de 264 collaborateurs, Linkcity a livré 24 opérations en 2024 et réalisé un montant de ventes de 575 millions d'euros. Aménagement, construction bas carbone ou réhabilitation, l'entreprise développe aux côtés des territoires et de ses partenaires des solutions sur mesure. Sa raison d'être vise, in fine, à mettre en connexion l'urbain et l'humain pour lier la ville à ceux qui la vivent.

A propos de Brownfields

Depuis sa constitution en 2006, Brownfields s'est spécialisé dans la reconstruction de la ville sur la ville, en faisant l'acquisition de friches industrielles ou tertiaires pour les dépolluer, et y redévelopper de nouveaux quartiers de ville. Forte de son modèle intégré, de son expertise technique et du soutien de grands investisseurs institutionnels comme la Caisse des Dépôts, Brownfields a déjà acquis plus de 220 sites en France et en Belgique, sur lesquels sont redéveloppés plus de 20 000 logements et 1 100 000 m² de locaux d'activité. Foncière des Générations est la foncière du groupe, dédiée aux murs de résidences gérées, qui signe avec Cergy son sixième actif.