



Dépêche n° **745985**

Habitat / Urbanisme - Urbanisme et Aménagement

Par: **Arnaud Paillard** - Publiée le 13/02/2026 à 17h23

[Lien dépêche](#)

🕒 4 min de lecture

A usage unique de : **Alexandra DU COUEDIC**

La ZAC du Pont d'Issy s'achève avec une verticalité assumée

Avec la prise de possession de la tour Keïko fin 2025 par son preneur, le groupe Aéma Assurances, la ZAC du pont d'Issy s'achève à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine). Un projet urbain "de poche", composé d'un seul macro-lot, développé par un seul promoteur et conçu par un seul architecte, l'agence Loci-Anima. Celle-ci assume un parti pris de la hauteur (la plus haute tour du quartier fait 69 mètres de haut) grâce à un travail important sur les socles et les sols au pied des tours.

78 000 m² sur 1,5 hectare à peine. Le projet Pont d'Issy, qui a été officiellement achevé et inauguré par son investisseur AXA IM (acquis par BNP Paribas Cardiff en juillet dernier) le 25 octobre 2025 à Issy-les-Moulineaux, dénote par sa densité assumée et justifiée par son emplacement, engoncé entre voies ferrées et quais de Seine. "Il s'agissait de créer des connexions et des axes depuis la gare Issy-Val-de-Seine vers la Seine pour que le projet fasse une transition douce vers le fleuve", explique Aziz Ghanine, architecte et chef de projets au sein de l'agence Loci-Anima architectures, chargée de concevoir l'intégralité du projet.

"C'est un peu toute la complexité de l'opération : il a fallu concevoir des bâtiments très différents les uns des autres pour créer une diversité de structures, malgré l'unicité de l'architecte et du promoteur", poursuit Aziz Ghanine. L'opération comporte, en effet, quatre bâtiments, deux de logements et deux de bureaux, à l'architecture différente, malgré des points communs. Le premier, nommée ADN, comporte 69 logements plutôt haut de gamme, offrant de larges vues sur la verdoyante île Saint-Germain. Le second, une double tour baptisée Koala, est constitué de 60 logements libres et 34 logements locatifs sociaux appartenant à Seine Ouest habitat et patrimoine. Deux bâtiments de bureaux enfin : le premier, le campus Aquarel, accueille le siège de l'entreprise Capgemini sur 33 000 m², dont une extension en structure bois de 3 122 m² ajoutée en cours de chantier sur exigence du preneur et réalisée en douze semaines. "Un exploit !", se rappelle Aziz Ghanine. La tour Keïko, enfin, livrée avec un an de retard en 2024 à cause du Covid, complète la programmation, avec 27 000 m² où est venu s'installer le groupe d'assurance Aéma (qui intègre notamment la Macif).

Une tour de 200 mètres foudroyée par la crise de 2008

"Une première tour de 200 mètres de haut était prévue à l'endroit de la tour Keïko, à l'origine, en 2007, lorsque Loci-Anima a remporté le concours d'architecture, explique le chef de projets. Issy-les-Moulineaux souhaitait un bâtiment-signal pour son entrée de ville depuis Paris. Malheureusement, la crise de 2008 a eu raison du projet". Françoise Raynaud, architecte associée à Loci-Anima, complète : "l'histoire des tours épouse celle des crises économiques. Même à New-York, les tours de bureaux ont été construites de crise en crise. À Issy-les-Moulineaux, c'est celle de 2008 qui nous a été fatale. Nous avons donc dû reprendre le projet depuis le début et avons d'abord travaillé sur le logement, ce qui fait que les premiers projets à sortir en 2018 sont les deux tours d'habitations au sud de la ZAC", détaille l'architecte.

Pourquoi et comment construire de la verticalité dans un pays qui ne l'apprécie guère ? "C'est un problème très français", poursuit Françoise Raynaud qui travaille également aux États-Unis et au Japon. "Il y a un traumatisme dans notre pays lié aux quartiers de dalles et aux grands ensembles, qui provoquent une réaction épidermique devant la grande hauteur", soupire l'architecte. Sur la ZAC du pont d'Issy, la verticalité est permise par des socles et des espaces publics en pied de tour relativement accueillants et ouverts au public car rétrocédés à la commune. Les espaces paysagés ont été dessinés et conçus par les paysagistes de Land'Act. "Il ne faut pas que les objets architecturaux tombent du ciel sur un sol hostile. Une tour, c'est un bâtiment qui pousse depuis le sol", s'enthousiasme Françoise Raynaud.

La "politesse" des immeubles

"Une forme de tour européenne commence à apparaître, plus économe en énergie, plus agréable à vivre, plus perméable", veut croire l'architecte. Les structures utilisées sur la tour Keïko, en poteaux dalles plutôt qu'en poteaux poutres, créent des espaces entièrement réversibles, qui pourront devenir, un jour peut-être, du logement, rapporte l'architecte. Reste à adapter un bâtiment conçu pour du tertiaire aux problématiques du logement (les réglementations incendie ne sont pas les mêmes par exemple) mais l'espace de la tour reste modulaire. Les façades de la tour Keïko, composées de parois simples, permettent d'ouvrir les fenêtres à tous les étages pour aérer de façon naturelle, une exception dans le monde des immeubles de grande hauteur.

Pourquoi avoir voulu faire de la verticalité à cet endroit précisément ? "André Santini voulait faire une mini-Défense à Issy", s'amuse Aziz Ghanine. "La particularité de ce projet, c'est que nous avons beaucoup de liberté, ce qui a beaucoup influencé la diversité architecturale. Il y avait un cahier des charges très large et nous avons proposé une forme de densité heureuse qui a permis de travailler chaque bâtiment en fonction des vues. Un concept qui fait que chaque bâtiment est poli avec son voisin, qu'il ne lui cache pas la vue ou la lumière", se rappelle enfin François Raynaud. Une harmonie aisée à obtenir lorsqu'un seul architecte réalise l'entièreté d'une ZAC avec un seul promoteur. Ce qui était le souhait de l'aménageur du site, la SPL Seine ouest aménagement, dont l'actionnaire majoritaire est la ville d'Issy-les-Moulineaux.

AEF info est un **groupe de presse professionnelle numérique et organisateur d'événements**. AEF info produit tous les jours une information de haute qualité qui mobilise une équipe de **80 journalistes** spécialisés permanents à Paris et en régions.

C'est un outil de travail, d'aide à la décision, d'information et de documentation utilisé tous les jours par plus de **20 000 professionnels et 2 000 organisations abonnées** (médias, institutions, collectivités territoriales, entreprises, fédérations, syndicats, associations).

5 SERVICES D'INFORMATION, 18 DOMAINES ET 2 HEBDOS

Les cinq services d'information spécialisés d'AEF info diffusent **l'actualité de l'immobilier** à leurs abonnés un service d'information continue par courrier électronique et via l'application mobile. Être abonné à ces services, c'est avoir l'assurance d'être informé rapidement, précisément et objectivement des faits essentiels.

[Cliquez ici pour tester gratuitement les services d'information AEF info](#)
