



Stratégies

Le Pont d'Issy : Françoise Raynaud réussit le pari de la "densité heureuse"



Octavien Thiebaud | Publié le 24 février 2026

À Issy-les-Moulineaux, l'ancienne friche tertiaire du Pont d'Issy s'est métamorphosée en un quartier dense mais largement ouvert sur l'espace public. Porté depuis 2008 par l'agence Loci Anima et l'architecte-urbaniste Françoise Raynaud, ce projet a toutefois connu des soubresauts et des redirections. Avec ses 80 000 m² de surfaces de plancher, il revendique aujourd'hui une "densité heureuse", conciliant intensité urbaine, générosité des espaces publics et attention portée aux usages comme au paysage. A l'occasion de la publication de l'ouvrage "Le Pont d'Issy, la reconquête des berges de la Seine", Cadre de Ville a pu se rendre sur place pour une visite commentée du quartier.

Le nouveau visage du Pont d'Issy © Nicolas Grosmond

Jeudi 19 février, à l'occasion d'une visite guidée menée par l'agence Loci Anima, Cadre de Ville a pu s'immerger au sein du nouveau quartier du Pont d'Issy, en transformation depuis près de 18 ans. Cette ancienne friche tertiaire de 10 000 m², qui a notamment accueilli le bâtiment de L'Équipe, a vu émerger 4 ensemble immobiliers, à savoir les programmes Koala et ADN, le campus Aquarel et la tour Keikō.



Localiser le quartier du Pont d'Issy sur la carte des projets urbains

L'histoire de ce projet, qui totalise aujourd'hui 80 000 m², démarre en 2008, lorsque l'architecte urbaniste Françoise Raynaud, cofondatrice de l'agence Loci Anima, remporte le concours international d'aménagement de ce site. Initialement programmé sur 15 000 m², ce projet a connu de nombreuses redirections mais les enjeux de l'opération sont restés les mêmes.

En effet, d'après Alexandra du Couëdic, directrice générale associée de Loci Anima, "l'enjeu du projet est de concilier une forte densité avec une libération d'un maximum de l'espace au sol pour les Isséens", ce que Françoise Raynaud appelle "une densité heureuse". Lors de l'élaboration du premier projet, cette ambition s'est traduite sous la forme d'une "rue verticale", d'une tour d'environ 200 mètres de haut, construite à 25 mètres au-dessus du sol pour offrir de grands espaces publics. Cette tour devait abriter des logements et des bureaux mais également proposer des espaces publics en intercalant des jardins de hauteur

entre les différents blocs bâtis.

Le projet sera ensuite suspendu suite à la crise Lehman Brothers de 2008. Il ne reprendra qu'en 2012 et se concentrera uniquement sur 10 000 m² de surface, les 5 000 m² du site Général Electric étant abandonnés. Après de nombreuses propositions, le projet du Pont d'Issy est stabilisé et, plutôt qu'une tour de 200 mètres, il décide de "se propager à l'horizontale", explique Alexandra du Couëdic.

Un projet en constante évolution

Les tours ADN et Koala © GCrétinon

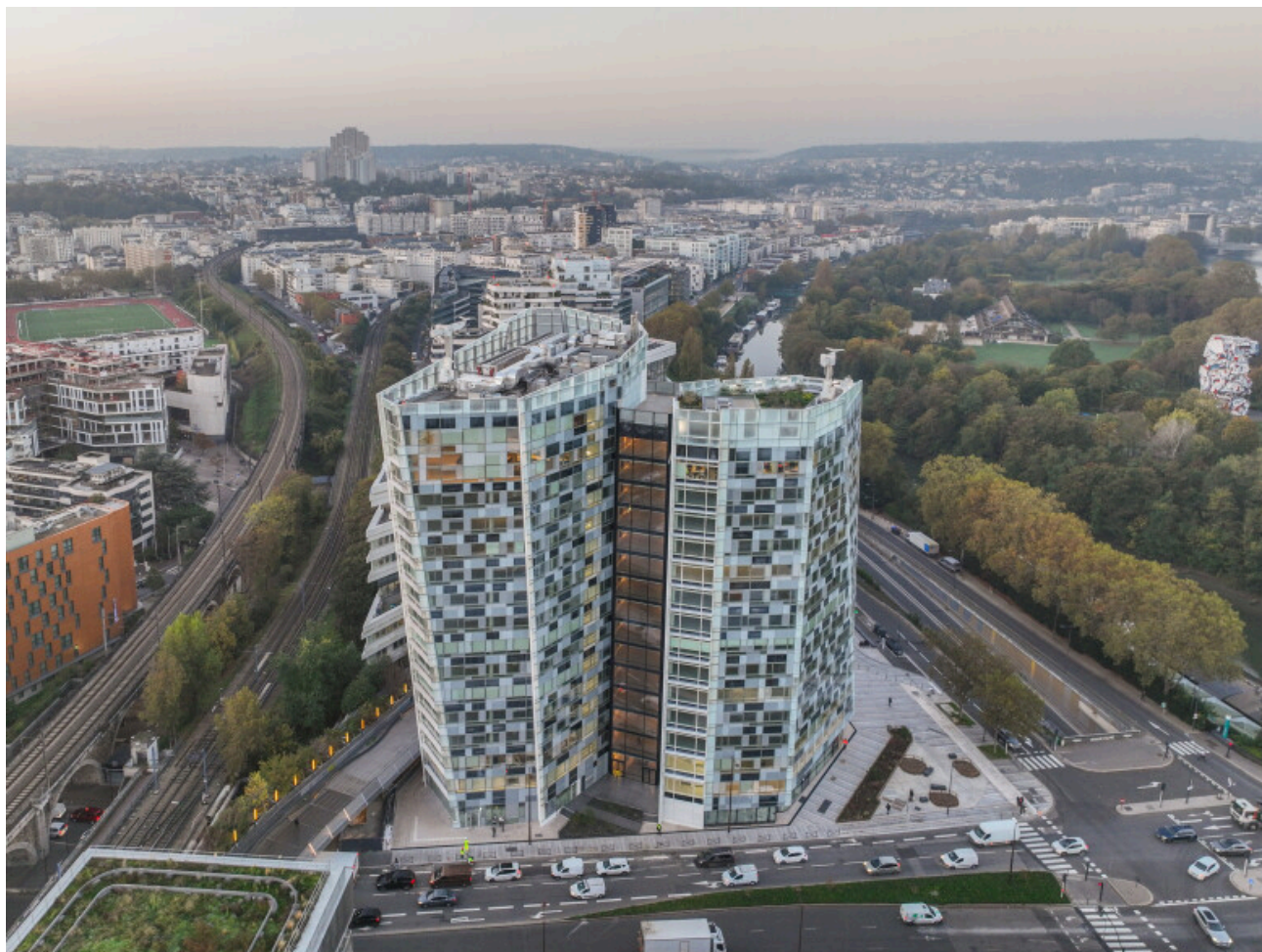


Suite à cette redirection, l'opération, réalisée par la SPL Seine Ouest Aménagement aux côtés de l'investisseur AXA IM Alts et du promoteur Sefri-Cime, évolue et prend la forme de "5 bâtiments surélevés pour laisser la plus grande place possible aux piétons, à l'espace public et restituer ce qu'on prend à la terre", explique Françoise Raynaud. Le quartier a été aménagé du Sud vers le Nord et les bâtiments de logements sont les premiers à avoir été finalisés, en 2018, avec la livraison du programme Koala, qui réunit 69 logements en accession, 41 logements sociaux et une crèche de 60 berceaux en rez-de-chaussée, et de la tour ADN, qui accueille 78 logements en accession.

L'extension du campus, qui vient se déposer entre les deux parties du bâtiment "comme un nid suspendu" selon Alexandra du Couëdic © O.T.



En parallèle, la première partie du campus Aquarel est livrée depuis 2017 et Capgemini montre un grand intérêt pour investir les lieux. Seule problématique : "Il leur manquait environ 3 500 m² d'espaces", explique Alexandra du Couëdic. L'équipe de Loci Anima a donc dû redoubler d'efforts et d'ingéniosité pour adapter ce programme à ses futurs investisseurs et elle propose, en seulement quelques semaines, "une extension en structure bois qui vient se poser sur la dalle". Cette extension a permis l'aboutissement du campus et sa livraison dès 2018.

La tour Keikö © Elise

Enfin, le dernier programme livré, en 2024, est celui de la tour Keikö, qui représente 27 480 m² de surfaces de plancher, dont 17 325 m² de bureaux, 442 m² de commerce et 450 m² de terrasse. Le projet est également doté d'un auditorium, et présente, au dernier étage, un espace de restauration et une salle de fitness. Pour Alexandra du Couëdic, l'objectif était "d'offrir ce dernier étage à tous les usagers et pas uniquement à la direction, comme on peut le voir dans d'autres opérations".

Des bâtiments pensés comme des êtres vivants

Lors de la conception de ce projet, Françoise Raynaud explique avoir "essayé par tous les moyens de créer les conditions d'un quartier agréable à parcourir", d'un "véritable morceau de ville le long de la Seine". Ainsi, le sol étant en grande partie libéré, il accueille de petites centralités paysagères, des places et propose des parcours piétons en continuité avec ceux d'Issy-les-Moulineaux. Pour Alexandra du Couëdic, l'objectif n'était pas d'avoir un espace public central autour duquel les bâtiments cohabitent mais bien de créer "plusieurs poches, plusieurs mises en scène sous la forme d'une balade". Les différents édifices participent également à cet écosystème en proposant des toitures végétalisées, des terrasses paysagères et des murs végétaux.

Les vues offertes depuis le quartier © Tourneboeuf



De plus, Françoise Raynaud déclare que "chaque bâtiment a été conçu pour rechercher les meilleures vues sur la tour Eiffel, sur les Saint-Germain, sur l'eau". Alexandra du Couëdic ajoute également que "les logements ont été dessinés depuis l'intérieur, à travers une réflexion menée depuis l'habitant". Sur la tour ADN, cette réflexion se traduit par la présence de balcons en décalage les uns par rapport aux autres, qui spiralent autour du bâtiment pour ne pas masquer les vues vers l'horizon ou le ciel et offrir "l'impression d'être au dernier étage à tous les habitants".

Au-delà des vues, le confort des habitants et des usagers est également réfléchi face à l'exposition solaire. Les concepteurs souhaitant garder les occupants du bâtiment Keikō au plus proche de l'extérieur, un patchwork sérigraphié a été mis en place directement sur la face extérieure de la tour de verre. Cette innovation bioclimatique, une première française, s'installe sur chaque vitrage, dans des proportions variables en fonction des orientations et de l'exposition solaire, et permet de ne pas avoir à utiliser une double peau, qui créerait une distance avec les espaces extérieurs. Cette contrainte de protection a ainsi été renversée en qualité architecturale, le patchwork des teintes de verres venant gommer l'effet de millefeuille monotone des étages répétitifs des immeubles de bureaux classiques.

La tour Keikō s'adapte à son environnement © Jared Chulski



Enfin, si le projet respecte le cadre de vie des habitants, il est également "aimable envers les bâtiments", raconte Françoise Raynaud, qui estime que ceux-ci "doivent être pensés comme des êtres vivants et s'entraider". "Certains vont dire que la tour Keikō est sculpturalement belle mais il faut comprendre que sa forme tire parti de tout ce qui préexistait, de manière à respecter au maximum le site, mais également les édifices voisins pour ne pas encombrer les vues ni les passages déjà réalisés", poursuit l'architecte du quartier. Ainsi, les différents bâtiments se courbent, se rétractent, s'adaptent les uns aux autres pour ne pas se faire de l'ombre, réduire le vis-à-vis, préserver les vues et les espaces publics.

Le quartier a pu accueillir ses derniers occupants en fin d'année 2025, date à laquelle Françoise Raynaud a sorti le livre "Le Pont d'Issy, la reconquête des berges de la Seine", un ouvrage qui retrace les 18 années de ce projet d'envergure.

Habitat

Immobilier d'entreprise

Nouveaux usages

Tertiaire

Entrée de ville

Friches

Espace public



À lire aussi



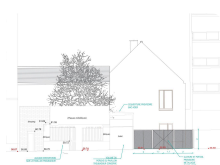
Études

Grand Paris : le vélo s'impose comme l'un des piliers de la mobilité de demain



Logement

Vers la création d'un permis de construire réversible pour transformer des bureaux en logements



LeLab

Paris : un "lieu artistique, culturel et citoyen" dans la ferme Montsouris



Acteurs

Strasbourg : deux tours de l'Archipel 2 obtiennent leur permis de construire