

## INTERVIEW

# « Le cœur de Paris recommence à battre sous l'impulsion de BPM »

Thierry Cahierre et Franklin Azzi



Thierry Cahierre et Franklin Azzi (Zoé Guenne, CoStar)

Par [Luc-Étienne Rouillard Lafond](#)  
Business Immo



Construit en 1923 à un jet de pierre du Louvre, le 126 rue de Rivoli a depuis connu plusieurs vies, cristallisant au passage les évolutions immobilières du cœur de Paris. Repensé cette fois en un immeuble mixte de près de 13 000 m<sup>2</sup> ouvert sur son environnement et rebaptisé « BPM » pour « Battements par

**minute », il accueillera au 1<sup>er</sup> trimestre 2027 des commerces, des espaces de bureaux ainsi qu'un hôtel. Visite de chantier avec Thierry Cahierre, COO Real Estate de Redevco, et l'architecte Franklin Azzi.**

## Mutation

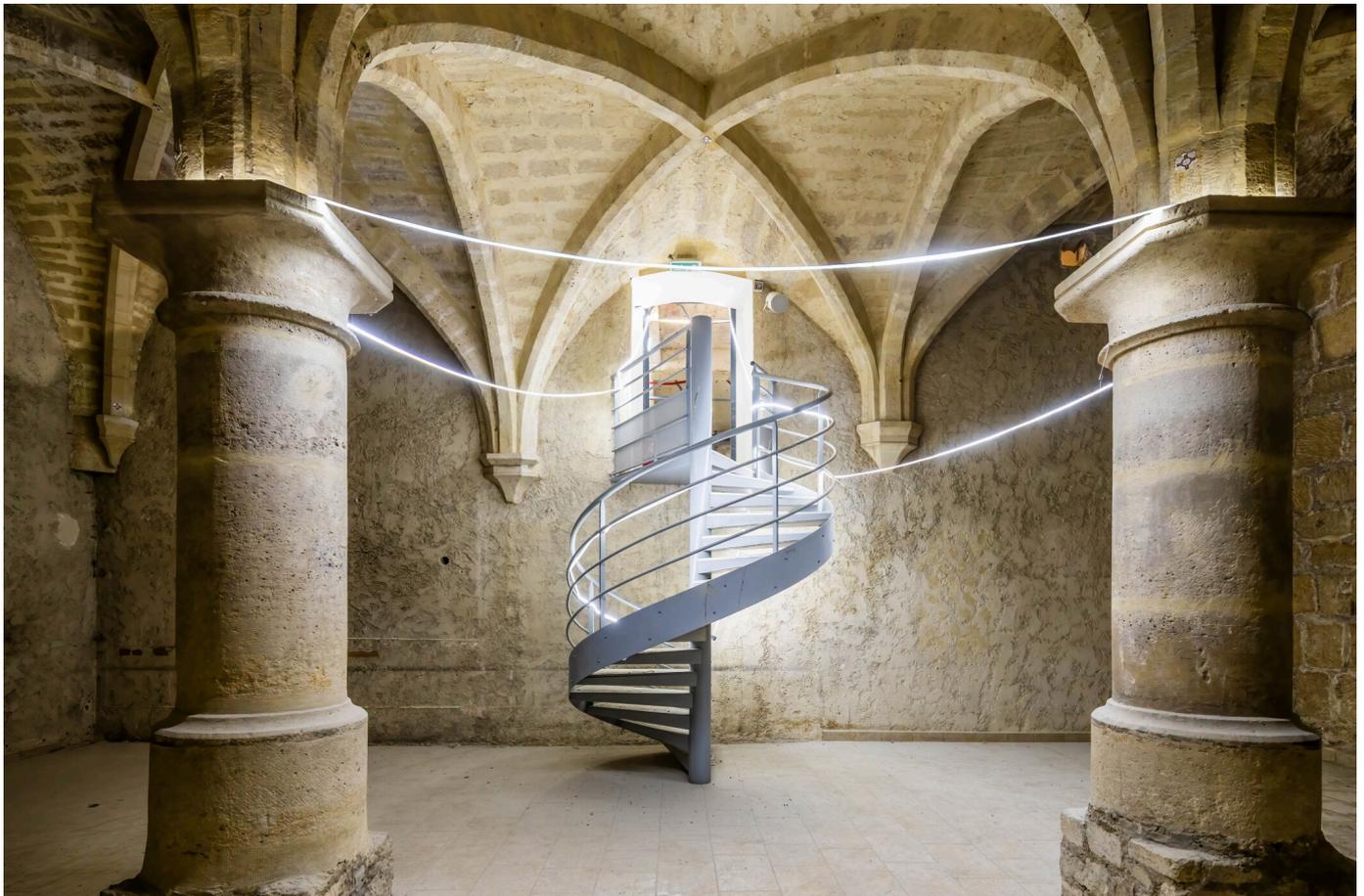
**Thierry Cahierre** : Cet actif, que Redevco possède depuis plus de 60 ans, a été construit en 1923 avant de subir une large campagne de restructuration dans les années 1970. On se retrouve donc encore 50 ans plus tard avec une opération de réhabilitation lourde visant à le projeter sur les 50 années qui viennent. Celle-ci fait d'ailleurs partie d'une stratégie plus ambitieuse au sein de notre groupe qui consiste à retravailler nos immeubles iconiques afin qu'ils soient prêts à accueillir les nouveaux usages et utilisateurs d'aujourd'hui et de demain.

Nous vivons la deuxième révolution la plus profonde en matière d'usages immobiliers, après la Seconde Guerre mondiale. On passe d'une période où chaque immeuble était destiné à un usage unique, où chaque quartier était dédié à une activité unique, vers une mixité, voire une communauté des usages. Le 126 rue de Rivoli est l'un des immeubles les plus iconiques de notre portefeuille initialement majoritairement dédié au commerce.

Ce dernier, en pleine évolution, doit être repensé afin de répondre aux nouvelles demandes des enseignes. Suite au départ des anciens occupants, nous avons une opportunité unique de pouvoir repenser pour la première fois les 13 000 m<sup>2</sup> de cet immeuble haussmannien dans sa totalité.

**Franklin Azzi** : Cet immeuble est un joyau patrimonial initialement signé à quatre mains par deux architectes, les frères Perret et Émile Berthelot, qui ont réussi à réaliser un bâtiment de très grande qualité. Non pas parce qu'il est beau, mais parce qu'il porte dans son ADN la capacité de muter. Au moment d'appréhender pour la première fois le bâtiment, on y a trouvé de façon plutôt improbable une façade assez classique derrière laquelle figurait un squelette en béton digne des bâtiments de Le Corbusier.

Grâce à la qualité de conception et de construction des frères Perret, structure en béton, trame rationnelle, nous avons pu le réhabiliter sans douleur, en limitant au



(Zoé Guenne, CoStar)

maximum les démolitions. Je ne suis pas là pour figer le temps et l'espace ; d'ailleurs je crois que les bons architectes sont ceux qui laissent la possibilité d'une autre mutation dans le futur.

Nous ne sommes donc pas du tout dans une écriture sculpturale, mais dans une résolution fonctionnelle du bâtiment. Et si plus tard le besoin d'un ajustement des usages au sein du bâtiment intervient, cela sera possible sans devoir le mettre à plat. Même si des restructurations auront probablement lieu dans l'avenir, il s'agit sûrement de la dernière fois où l'on devra intervenir sur la structure.

## Mixité

**TC** : Dans le cadre de cette réhabilitation, la partie commerciale sera divisée en trois coques de deux étages entre le rez-de-chaussée et le R+1, toutes dotées d'espaces de stockage en R-1. Au-dessus seront aménagés trois niveaux de bureaux totalisant 4 500 m<sup>2</sup> ainsi qu'un hôtel proposant 57 chambres, un restaurant et un rooftop offrant une vue exceptionnelle à 360 degrés sur Paris. En outre, le niveau R-2 sera occupé par un espace de logistique urbaine ainsi qu'un espace événementiel

aménagé dans une crypte datant de l'époque médiévale, opéré par l'hôtel, le tout complété par un local associatif de 120 m<sup>2</sup>.

La mixité des usages est souvent galvaudée, mais là où il peut parfois y avoir une facilité de les compiler, notre objectif est qu'ils composent une véritable communauté. Chaque occupant doit trouver un intérêt à être présent dans cet immeuble et aux côtés des autres. Cela impose qu'il y ait une porosité et de vraies relations entre eux. Les utilisateurs des bureaux pourront par exemple bénéficier des services exclusifs offerts par l'hôtel, alors que les clients de l'hôtel seront aussi ceux des commerces et profiteront d'offres sur mesure. Cela donnera un sens nouveau à notre immeuble.

On sait aujourd'hui que la valorisation d'un actif immobilier n'est plus purement financière, mais intègre également l'impact de l'immeuble vis-à-vis de son environnement direct et indirect, notamment sur les enjeux ESG. Par ailleurs, cette mixité servira sa pérennité : d'abord dans la distribution des risques, mais aussi par la qualité de l'expérience que l'on propose à nos locataires, qui leur permet d'envisager leurs investissements sur un horizon à beaucoup plus long terme. À Lille, où nous avons réhabilité il y a cinq ans un immeuble mixte d'une facture semblable, le 31 rue de Béthune, aucun preneur n'a quitté l'immeuble parce qu'ils savent qu'ils ne trouveront pas une telle communauté d'intérêts ailleurs.

**FA :** La mixité n'est pas un exercice facile en architecture. Pour autant, même si nous sommes criblés de complexités pour réussir à fabriquer un bâtiment multiprogrammé, cela demeure un enjeu architectural majeur. L'urbanisme à l'ancienne consistait à aménager du commerce en pied d'immeuble et à ajouter au-dessus du bureau ou du logement, en alternance.

Nous n'avons pas fait de contresens dans la mutation programmatique, qui colle à l'ordonnancement de l'architecture de la façade rue de Rivoli : un socle doté de très larges vitrages correspondant à une coque commerciale ; des ouvertures plus petites adaptées aux usages de bureaux ; et une forme de domesticité dans les étages supérieurs, qui avaient d'ailleurs déjà une fonction d'hébergement du fait qu'ils logeaient historiquement les employés des grands magasins dans des chambres de bonne.



(Zoé Guenne, CoStar)

À ce titre, l'intégration d'un programme hôtelier a une logique certaine. La prouesse technique et programmatique sera évidemment l'ouverture au public du *rooftop*, qui donnera à voir tout Paris là où autrefois on ne trouvait que des équipements techniques et des antennes de télécommunication.

## Amélioration

**FA :** La dernière réhabilitation signée par l'architecte Anthony Bechu a été faite à une époque où le commerce n'avait pas besoin de façades offrant de la lumière naturelle, mais demandait plutôt des boîtes fermées où les produits étaient éclairés artificiellement. Le programme avait donc bouché toutes les ouvertures historiques du projet des frères Perret et de Berthelot.

Notre objectif est donc de revenir en arrière, à un état idéal qui va également dans le sens de ce que les gens recherchent aujourd'hui : un accès à la lumière, à la toiture, aux éléments naturels. De manière assez étonnante, la réhabilitation précédente avait densifié le bâtiment par la création de planchers et la fermeture de patios qui ont créé des mètres carrés, mais n'ont pas favorisé le confort et le bien-être des occupants.

Ce retour à un état idéal est donc aussi passé par une dédensification du bâtiment, ce qui n'est pas forcément intuitif pour un investisseur, mais Redevco a compris l'importance de retrouver de bons fondamentaux. Les vrais bons acteurs urbains de demain seront ceux qui comprendront que la ville, ce n'est seulement des mètres carrés au sens de la loi Carrez, et que la valeur dépend aussi de la qualité du volume et des espaces.



(Zoé Guenne, CoStar)

**TC :** En phase avec la philosophie « less is more » de Franklin et dans une volonté d'investissement patrimoniale, nous avons voulu faire primer le qualitatif plutôt que le quantitatif, car on sait aujourd'hui que c'est ainsi que les investissements conserveront, et même gagneront de la valeur dans la durée.

La ligne directrice de ce projet a donc été d'ouvrir le bâtiment au maximum, d'abaisser toutes les barrières pour donner à voir ce qui s'y déroule, tant sur les espaces de commerces que de bureaux. Là où chaque usage immobilier avait dans le passé ses propres contraintes qui venaient s'imposer à l'architecture et à l'urbanisme, nous cherchons maintenant à ce que le bâtiment soit beaucoup plus

agile et connecté à son environnement, en parfaite symbiose avec ce qui se passe autour.

Par ailleurs, on ne fait plus aujourd'hui un bâtiment comme un simple produit financier, parce qu'il est utilisé et utile : les futurs occupants doivent être au cœur de toutes nos décisions. Ce souci de réaliser un immeuble vertueux se reflète aussi dans sa certification Breeam Excellent, une reconnaissance des efforts de développement durable mis en œuvre en matière de carbone, d'efficacité énergétique et de biodiversité, de même que sur le plan social.

## Intégration

**FA :** La conception initiale du bâtiment, en 1925, n'était pas forcément généreuse du fait qu'une façade d'apparat donnait sur la rue de Rivoli alors que les façades latérales n'étaient que logistiques. Nous cherchons ici à travailler toutes les pénétrantes, et pas seulement l'urbanité de la rue de Rivoli, car c'est de cette façon qu'il s'intégrera harmonieusement à son environnement.

La multiprogrammation nous a d'ailleurs beaucoup aidés dans ce sens, puisque trois adressages sont apparus naturellement. De quoi favoriser la répartition des flux, ce qui participera à animer l'ensemble du quartier. D'ailleurs, nous commençons avec l'immeuble BPM à développer un urbanisme en trois dimensions, qui se distille dans les étages, comme on peut le voir plus largement en Asie et en Amérique du Nord.

Sa programmation diversifiée me paraît d'autant plus intéressante au cœur de Paris que les bâtiments sont patrimoniaux, très beaux avec des vues sublimes, et méritent donc que l'on invite les gens à explorer les étages supérieurs. Pour ce faire, nous avons pensé cet immeuble comme un véritable établissement, un ERP nouvelle génération gérant tous ses usages en poupée russe.

**TC :** Nous avons cette chance d'être propriétaires depuis longtemps d'un certain nombre d'immeubles dans la rue de Rivoli. Nous avons donc suivi son évolution, qui s'inscrit elle-même dans une transformation beaucoup plus profonde du cœur de Paris, depuis les quais de la Seine jusqu'à la Bourse du commerce en passant par la transformation douce de la rue de Rivoli et l'aménagement des jardins. Elle est



Perspective du rooftop (Jeudi Wang)

aujourd'hui l'artère principale d'un quartier qui est redevenu le cœur de Paris, comme il était connu à l'époque.

Nous voulons donc que cet immeuble redevienne le « cœur du cœur de Paris » en lui redonnant une vraie pulsation, d'où son nom de BPM pour « Battements par minute ». Notre ambition est que sa communauté d'usages rayonne plus largement et ait un impact positif sur son environnement direct. Dans cette optique, nous travaillons actuellement pour qu'une association puisse occuper environ 120 m<sup>2</sup> au sein de l'immeuble et s'inscrive en corrélation avec les différents usages, notamment sur la réinsertion.

Nous avons également demandé aux différents utilisateurs d'organiser leurs activités pour qu'elles soient bénéfiques pour l'ensemble de l'environnement, par exemple dans le traitement des déchets ou la réutilisation des repas non servis. Le cœur de Paris recommence à battre sous l'impulsion de BPM. Notre immeuble sera le moteur de ce mouvement de redynamisation urbaine.

## Leurs bios

### **Thierry Cahierre**



(Zoé Guenne, CoStar)

Ingénieur diplômé de l'École des hautes études d'ingénieur (HEI) et de la London Business School, Thierry Cahierre a rejoint Redevco après de premières expériences chez Bouygues, à la Caisse des dépôts, chez Apsys ainsi qu'à la Fnac. D'abord recruté comme président de Redevco France, il est promu Co-Head Client & Fund Management en 2022, avant d'être nommé deux ans plus tard COO Real Estate. À ce titre, il est responsable de toutes les activités d'asset management et de développement au sein du groupe batave, de même que de ses initiatives en matière de développement durable.

### **Franklin Azzi**



(Zoé Guenne, CoStar)

Diplômé de l'École spéciale d'architecture ainsi que de la Glasgow School of Art, Franklin Azzi a fondé en 2006 l'agence Franklin Azzi Architecture, développant au passage une approche au sein de laquelle l'architecture dialogue avec le design et l'art contemporain.

Nommé au grade de chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres en 2019, ses projets vont de la micro-architecture urbaine, incarnée par le Kiosque Eiffel, jusqu'aux grandes tours, son cabinet ayant notamment été retenu pour penser la nouvelle tour Montparnasse aux côtés de Chartier Dalix Architectes et Hardel Le Bihan Architectes.

### Leur projet commun

Construit en 1923 selon les plans de l'architecte Émile Berthelot, en association avec les frères Auguste et Charles Perret, le 126 rue de Rivoli a déjà été repositionné une première fois dans les années 1970 par la société Esders, ancêtre de Redevco, et l'architecte Anthony Bechu de manière à être en adéquation avec les attentes des grands magasins de l'époque.



(Zoé Guenne, CoStar)

Pour que l'immeuble réponde mieux aux enjeux immobiliers, le propriétaire néerlandais a profité de la fenêtre de tir ouverte par le départ de ses occupants, notamment le magasin C&A, pour mettre en œuvre à partir de 2023 une nouvelle phase de transformation pensée par l'agence Franklin Azzi Architecture.

Rebaptisé « BPM », pour « Battements par minute », l'ensemble mixte de près de 13 000 m<sup>2</sup> se déclinera à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2027 entre 3 857 m<sup>2</sup> de commerces (R-1 au R+1), 4 485 m<sup>2</sup> de bureaux (R+2 à R+4), 3 193 m<sup>2</sup> d'hôtellerie (R+5 à R+7) et 500 m<sup>2</sup> de logistique urbaine (R-2).

Opéré par Radisson Hotel Group, qui y installera le premier établissement tricolore de sa marque lifestyle haut de gamme Radisson Collection, le volet hôtelier comptera 57 chambres, un restaurant ainsi qu'un espace événementiel aménagé en sous-sol dans une crypte médiévale datant du XXII<sup>e</sup> siècle. Certifié Bream Excellent, notamment grâce à l'attention accordée à sa sobriété énergétique, à la décarbonation ainsi qu'à la biodiversité, l'ensemble sera complété par une terrasse en *rooftop* de 250 m<sup>2</sup> accessible au public.

## SUR LE MÊME THÈME

---

Paris 8e : un loyer de référence au 73 Miromesnil

---

À Lyon Part-Dieu, l'ancien siège de RTE se métamorphose en Audessa

---

À Guyancourt, l'immeuble Mercure attire une entreprise américaine

---

À Val d'Europe, Le Greenwich conserve un taux d'occupation à 100 %

---

Nouveau deal entre Sogenial Immobilier et Keys REIM

---

« Nos immeubles incarnent la nouvelle raison d'être du bureau »

---

## Société

[Abonnement](#)

[À propos de nous](#)

[Mentions légales](#)

[Conditions générales de vente](#)

[Avis mondial de confidentialité](#)

[Politique de cookies](#)

[Préférences cookies](#)



© 2025 CoStar Group. Tous droits réservés. En utilisant ce site,  
vous acceptez nos Conditions d'utilisation.