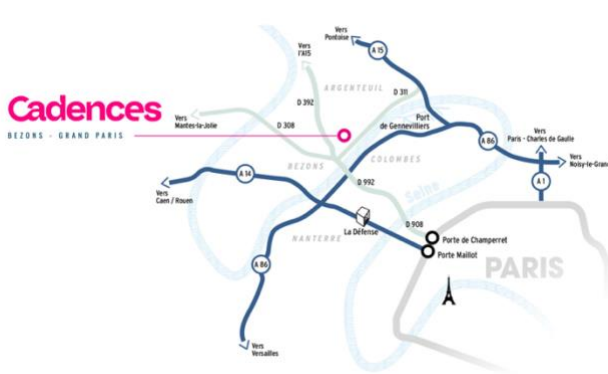


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

CBRE Investment Management et Virtuo Industrial Property ont lancé la réalisation de *Cadences*, un ensemble immobilier multiniveau et multiusage dédié aux entreprises, au sein du Grand Paris.

Paris, le 29 juin 2026 • **CBRE Investment Management (CBRE IM) pour le compte d'un fonds sponsorisé par la société, et Virtuo Industrial Property (Virtuo) développent en partenariat le projet *Cadences*, une vaste opération de démolition-reconstruction à Bezons. Les travaux de transformation de cette friche urbaine désaffectée en un bâtiment multiusage et multiniveau vertueux viennent de débuter il y a quelques semaines. L'objectif ? Proposer à des PME-PMI, messagers, chargeurs et logisticiens d'être réunis sur un site unique, accessible et très bien desservi. Tout en faisant preuve de sobriété foncière, le projet leur offrira l'opportunité de s'implanter au plus près de leurs clients, un atout capital en phase avec les évolutions des modes de consommation.**

▪ Un site urbain stratégiquement localisé à l'échelle du Grand Paris



Le futur bâtiment *Cadences*, à Bezons, en bord de Seine ©Tailora

À Bezons, dans le Val-d'Oise, Virtuo développe en partenariat avec CBRE IM, *Cadences*, une opération de démolition-reconstruction visant à redonner vie à un terrain de 3,8 hectares où se trouvaient cinq anciens entrepôts et locaux désaffectés. Au regard des besoins exprimés par les entreprises, le site s'était révélé particulièrement adapté pour **accueillir** :

- **des activités de logistique urbaine**, alors que l'essor de la logistique induit de disposer d'infrastructures spécifiques pour répondre à une demande soutenue,
- **une messagerie vouée aux livraisons du dernier kilomètre**, avec des consommateurs adeptes du e-commerce qui exigent des délais de livraison courts,
- **des locaux d'activités et des ateliers**, les artisans et le PME-PMI étant à la recherche de locaux abordables et accessibles dans les centres urbains pour être plus proches de leurs clients.

En bordure de la Seine, près du port de Gennevilliers et entre trois autoroutes majeures (A14, A15 et A86), le site bénéficie, en effet, d'une desserte idéale pour rayonner en région parisienne, premier bassin de consommation français. Au croisement des axes menant à la Porte de Champerret (Paris 17) et à Paris La Défense, il est aussi facilement accessible en transports en commun.

Ce choix d'imaginer un nouvel usage pour ces lieux a bénéficié du soutien des autorités locales. Elles ont salué cette opportunité qui permettra, sans monopoliser de nouveau foncier en cœur de ville, **l'implantation de nouvelles entreprises, la création d'emplois** et la mise en œuvre d'un nouveau **levier de soutien pour l'économie de proximité**.

À Bezons, *Cadences* offrira, de surcroît, un avantage quotidien sur le plan des services à ses futurs usagers : commerces de proximité, infrastructures de restauration et d'hébergement, réseaux de transports en commun...

▪ Un ensemble multiusage et multiniveau

La diversité des besoins identifiés combinée à la configuration du terrain ont amené *Virtuo* à imaginer une **superposition de bâtiments**.

Cadences développera 36 051 m². L'ensemble sera composé :

- d'une plateforme logistique urbaine divisible en rez-de-chaussée (15 100 m²),
- d'une halle de messageries traversante et divisible en R+1 (8 981 m²),
- de locaux d'activités en R+2 (11 970 m²), divisibles à partir de 800 m².

Chaque typologie d'espace disposera de bureaux, l'opération totalisant plus de 3 100 m² de bureaux.

La programmation en hauteur, associée à une organisation sur mesure des flux, procurera aux futurs usagers du site des locaux facilement accessibles, fonctionnant à l'instar de bâtiments de plain-pied.

« Virtuo, développeur expérimenté, est un partenaire de longue date de CBRE IM, mais aussi l'un des pionniers en matière d'actifs multiniveaux en France. Au-delà de la pertinence d'une localisation en milieu urbain, nous avons été convaincus par le concept de ce projet. En combinant notre expertise opérationnelle en Europe et en Asie-Pacifique pour ce profil de bâtiments, nous avons conclu que Cadences saurait répondre efficacement aux besoins de différentes typologies d'entreprises. Nous avons donc décidé de lancer l'opération en blanc. L'évolution des modes de consommation, conjuguée au manque de locaux adaptés pour les PME-PMI, rend nécessaire la réalisation de ce type d'équipements structurants, qui participent à la dynamique des économies locales. » commente **Thibault Nicolle-Malpas, Head of Transactions France de CBRE IM**, qui précise : *« Il s'agit de notre premier investissement du genre en Europe. »*

▪ Une démarche exemplaire sur le plan écologique

Cadences répondra aussi aux aspirations des entreprises attachées à s'implanter dans des locaux qui reflètent leurs valeurs d'acteur responsable. Outre la reconversion d'une friche délaissée, l'opération se distingue grâce à ses ambitions élevées sur le plan environnemental et notamment son adéquation à la démarche ZAN qui promeut la limitation de l'artificialisation des sols. Le parking extérieur du site a ainsi été conçu pour être 100 % perméable.

Sur le plan énergétique, l'ensemble accueillera, en toiture, deux centrales photovoltaïques : l'une en autoconsommation d'une puissance de 300 kWc et la seconde en réinjection de 625 kWc, pour des productions annuelles respectives estimées à 294 MWh et de 613 MWh.

Toujours pour limiter ses émissions de carbone, *Cadences* pourra être connecté au data center voisin afin de récupérer la chaleur fatale¹ qu'il dégage.

Les travaux sont également menés dans le cadre d'un chantier vert avec un système de tri sélectif assisté par l'IA, permettant de revaloriser à hauteur de 95 % les déchets produits sur site. Le recours au réemploi et aux produits recyclés est privilégié. *In situ*, 30 % des granulats² utilisés sont issus de la démolition des structures béton.

Cadences sera équipé d'un bardage *Air Booster*, procédé qui limite les besoins en chauffage en préchauffant l'air injecté dans le bâtiment grâce à l'énergie solaire. Poursuivant cette démarche de sobriété d'usage des matériaux, le poste de garde du site sera réalisé en briques en terre crue (issue des travaux du Grand Paris), une solution naturelle, écologique, économique, renouvelable et durable qui se distingue grâce à la régulation thermique qu'elle garantit.

« *Cadences* nous offre l'opportunité d'innover. Au-delà des performances environnementales intégrées dans tous nos immeubles, nos équipes ont exploré des pistes inédites pour franchir de nouvelles étapes et améliorer au maximum le bilan carbone de l'ensemble. Cette démarche s'inscrit dans les engagements de notre groupe et vise à proposer aux entreprises des locaux capables d'accompagner leur performance. » conclut **Grégory Blouin, président de Virtuo**.

Compte tenu de ces démarches, l'opération vise la double obtention de la certification environnementale BREEAM en niveau *Outstanding* et des labels BiodiverCity et WiredScore.

MÉMO <i>Cadences</i>	
Superficie :	36 051 m ²
Promoteur :	Virtuo
Investisseur :	CBRE IM
Entreprise générale :	GSE
Livraison :	T2 2027
Volet Logistique :	15 100 m ²
dont surface d'exploitation	13 831 m ²
nombre de cellules	3
Volet Messagerie :	8 981 m ²
dont surface d'exploitation	7 817 m ²
nombre de cellules	3
Volet Locaux d'activités :	11 970 m ²
dont surface d'exploitation	10 109 m ²
nombre de cellules	10
Parkings	
voitures (équipé à hauteur de 10 % de bornes de recharge)	Plus de 300 places
vélos	270 places

¹ Chaleur perdue produite en surplus lors de processus industriels ou de production d'énergie, généralement rejetée dans l'environnement sans être utilisée.

² Le granulat est l'un des tout premier constituant du béton.

À propos de CBRE Investment Management

CBRE Investment Management est un leader mondial spécialisé dans la gestion d'actifs immobiliers, avec 155,2 milliards de dollars d'actifs sous gestion* au 31 mars 2026, présent dans 20 pays à travers le monde. Capitalisant sur sa double culture d'investisseur et d'opérateur, la société propose des solutions d'investissement durables pour toutes les classes d'actifs immobiliers, dans tous les secteurs géographiques, pour tous profils de risque de modes d'exécution, pour favoriser la prospérité de ses clients, de ses collaborateurs et des communautés.

CBRE Investment Management est une filiale indépendante de CBRE Group, Inc. (NYSE : CBRE), la plus grande société mondiale de services et d'investissement en immobilier commercial ainsi qu'un prestataire de services de premier plan d'infrastructures essentielles. La société compte plus de 155 000 collaborateurs au service de clients dans plus de 100 pays. CBRE Investment Management dispose des données et des connaissances du marché de CBRE, ainsi que ses sources d'investissement et d'autres ressources, au profit de ses clients.

Pour plus d'informations : www.cbreim.com.

*Les actifs sous gestion (AUM) désignent la juste valeur de marché des investissements liés aux actifs immobiliers pour lesquels CBRE Investment Management assure, à l'échelle mondiale, la supervision, la gestion des investissements et d'autres services de conseil, et qui comprennent généralement des investissements dans des actifs immobiliers, des participations dans des fonds et des joint-ventures, des portefeuilles de titres, des sociétés d'exploitation et des prêts liés aux actifs immobiliers. Ces AUM visent principalement à refléter l'étendue de la présence de CBRE Investment Management sur le marché mondial des actifs immobiliers, et leur calcul peut différer de celui d'autres gestionnaires d'actifs ainsi que de son propre calcul des actifs sous gestion réglementaires aux fins de certaines déclarations réglementaires.

À propos de Virtuo Industrial Property

Virtuo Industrial Property est une société à mission française, indépendante et certifiée ISO 9001, spécialisée en développement de plateformes logistiques innovantes et durables. Virtuo s'inscrit aujourd'hui dans le paysage de la promotion immobilière en accélérant le développement en propre de plateformes logistiques vertueuses et contributives qui interrogent son impact environnemental et soutient l'économie locale. Virtuo est spécialiste des projets innovants en phase avec son époque, avec des bâtiments à étages, XXL et de plus en plus écoresponsables. À l'image des trois projets emblématiques que Virtuo a réalisés pour le compte d'AMAZON à Metz (57) : plateforme e-logistique multiniveau de 185 000 m², et à Brétigny-sur-Orge (91) : plateforme e-logistique multiniveau de 143 000 m² ; ou pour le groupe SEGRO à Gennevilliers (92) avec le projet Paris Air2 Logistique : 63 000 m² en R+1. VIRTUO a également acquis une solide expérience de la revitalisation de friches industrielles en sites logistiques. Avec actuellement 600 000 m² de surfaces d'entrepôts en cours de développement sur la dorsale logistique Paris-Lille-Lyon-Marseille, Virtuo s'affirme comme un véritable pure player de l'immobilier logistique en phase avec sa raison d'être « Nous revitalisons consciemment des espaces propices à l'émergence d'une logistique choisie ».

Pour plus d'informations : www.virtuo-property.com

Pour toute information complémentaire : Treize Cent Treize, service de Presse

Contacts : presse1313@treizecenttreize.fr
Aurélie Caron : 06 22 43 45 63
Enzo Plent : 07 81 55 61 88
Alain N'Dong : 06 60 67 39 92

Contact Virtuo : Marie Nguyen : 06 40 31 68 22
Directrice Communication & Marketing

Contact CBRE IM : Helen Stott : +44 7824 864 875
Head of EMEA Media Relations