

Bureaux

La nouvelle vie d'un immeuble années 80

Malgré une intervention minime sur le gros œuvre, ce bâtiment, évidé et ressihouetté, propose une distribution intérieure adaptée aux usages actuels.

Devenir propriétaire de son siège social inclut « un rapport plus passionnel au bureau », aux dires de Grégoire Zindel, architecte de l'agence parisienne AZC. Ce dernier a pu s'en rendre compte après avoir conçu et piloté la réhabilitation de Pacemar à Suresnes (Hauts-de-Seine), un immeuble de bureaux de 5074 m² pour Louis Dreyfus Armateurs. Après vingt-deux mois de travaux et un budget de 2800 euros/m², le bâtiment en R+4 construit en 1989 en bord de Seine est tout simplement méconnaissable. Si

seulement 10% du gros œuvre a été remanié, l'édifice s'a plus rien à voir avec son « jumeau » - bâti à la même époque -, aux vitrages anguleux et bleu nuit, érigé à ses côtés. « Nous aurions aimé démolir le bâtiment pour le reconstruire, mais le plan local d'urbanisme nous aurait obligés à réaliser une opération moins dense, explique l'architecte. Nous avons alors opté pour la création d'une double peau, de façon à nous affranchir de la structure, cacher les nes de dalle et créer une isolation thermique et acoustique. » En outre, les courbes de la façade rappellent la vocation maritime de la société.

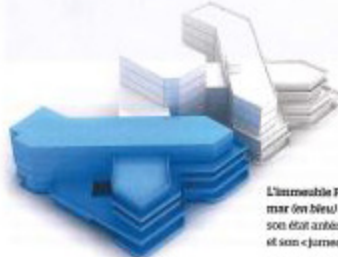
Donner de la respiration. Autre contrainte liée à l'architecture des années 1980 : la hauteur sous dalle de 2,70 m, alors que la législation prévoit une hauteur sous plafond minimale de 2,50 m et que les standards actuels privilégient les beaux volumes, sous 2,80 m. Pour donner de la respiration aux étages, l'agence d'architecture a donc actionné trois leviers. D'abord, elle a opté pour l'installation d'une gaine technique sur la toiture, permettant une distribution horizontale et un déploiement de gaines intermédiaires plus fines. Toutes sont fixées sur une partie seulement du plafond des bureaux, de

Guide p. 70

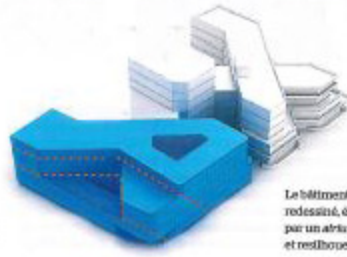


L'immeuble Pacemar (construit en 1989) avant sa reconstruction.

La façade prioritaire de l'immeuble Pacemar à Suresnes (Hauts-de-Seine)



L'immeuble Pacemar (en bleu) dans son état antérieur, et son « jumeau ».



Le bâtiment redessiné, évidé par un atrium et ressihouetté.



(suite de la p. 72) sorte qu'aucun collaborateur ne travaille sous moins de 2,60 m de hauteur. Ensuite, AZC a optimisé la luminosité des plateaux. Une partie du bâtiment a été évitée pour créer un atrium couvert de 19 m de hauteur et aménager les bureaux autour de ce puits de lumière naturelle. Enfin, des cloisons vitrées compartimentent les volumes constitués à la fois de bureaux individuels et d'open space.

Espaces réaménageables. L'atrium constitue le cœur du bâtiment. Une rampe monumentale s'y accroche sur toute sa

hauteur, pour proposer une alternative aux ascenseurs et desservir les quatre étages du bâtiment. « Au départ, il était question de louer un étage à une autre entreprise. Finalement, ça ne s'est pas fait », se rappelle Grégoire Zündel. Qu'importe, le bâtiment est d'ores et déjà pensé pour accueillir plusieurs locataires. Le propriétaire pourra changer d'avis. Car les bureaux s'adaptent à moindre frais aux exigences d'un nouvel arrivant. « Les cloisons vitrées au leur plancher permettent de réaménager l'espace sans avoir à casser de gâches ou de faux plafonds », assure l'architecte.



L'œil de la rédaction.

Avec ses lignes épurées, le bâtiment Pacemar risque de déprécier fortement la valeur locative de son « jumeau », érigé à ses côtés. Pour rester dans la course, le bâtiment voisin devra probablement faire l'objet d'une restructuration.

1 - L'atrium sur les deux derniers niveaux limite le vis-à-vis avec le village anglais tout proche. 2 - Plan du rez-de-chaussée. 3 - Salle de réception. 4 - L'atrium central, déployé en hauteur. 5 - La double peau améliore les performances thermique et acoustique du bâtiment.



D'ailleurs, le bâtiment pourrait à terme abriter un des services de Louis Dreyfus Armateurs actuellement basé hors de France. Les 150 salariés déjà présents devraient alors faire un peu de place à leurs nouveaux collègues. Ce qui ne devrait pas poser trop de problèmes, puisqu'ils disposent de volumes généreux. À l'instar de ces 15 salariés du 2^e étage hébergés dans un open space de 290 m². Chaque employé jouit ainsi de 19 m² en moyenne, alors que la législation prévoit un minimum de 11 à 15 m² par poste. Qu'ilte à être propriétaire, autant être bien chez soi. ■ Barbara Kiraly

Maîtrise d'ouvrage: Pacemar. **Maîtrise d'œuvre:** Grégoire Zündel et Irina Cristea (AZC), architectes. Elena Melabou (études), Jérémie Lorch et Laurie Tiradas (chantier). **BET:** Batisurf (structure), Loula Choulet (Dudesi), Michel Piquet (économie), VS-A (électricité). **Principales entreprises:** Rhéolix Structural (bois), GS Construction (second œuvre et aménagements intérieurs), Spie Ouest-Contrôle (électricité), Proclize (CVC, plomberie, désenfermage), Otis (ascenseurs). **Surface:** 5 074 m² SP. **Coût des travaux:** 12,5 M€ HT. **Labels:** BEC Renovation, conforme aux exigences du label BEC Neud et RT 2012.

La transition énergétique, accélérateur de reprise

- ▶ Le président de l'Ademe interpelle le BTP p.12
- ▶ Les aides aux copropriétés p.16
- ▶ Les réseaux intelligents se déploient p.76
- ▶ Le point sur l'application de la loi p.102

