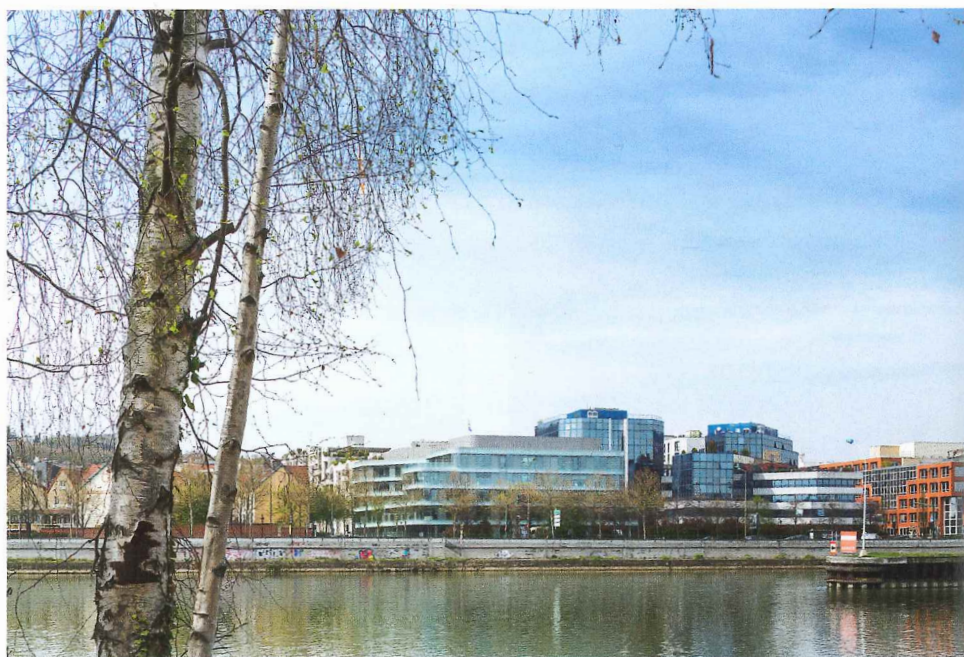
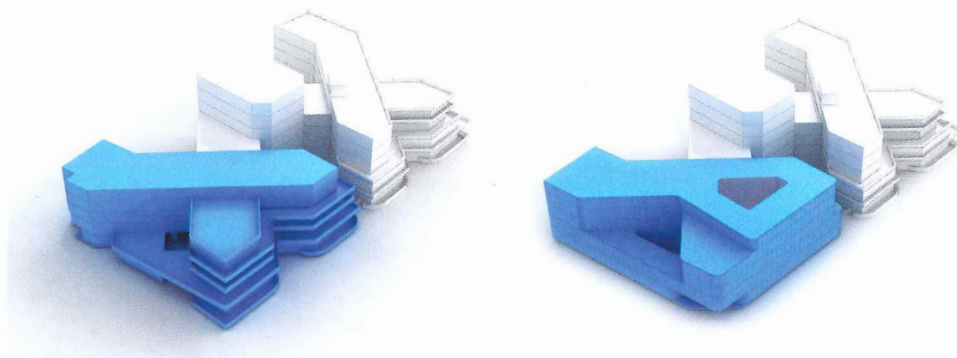


Siège social de Louis Dreyfus Armateurs, réhabilitation, à Suresnes

Exemple de réhabilitation d'un immeuble de bureaux des années 1990, cette opération a porté sur une restructuration profonde de l'existant. Les architectes ont ainsi conçu une façade isolante, redéfini des espaces de circulation et réorganisé des plateaux autour d'un atrium central et d'un patio.

En matière de réhabilitation ou de reconversion, deux approches sont possibles : adapter son projet d'entreprise et ses exigences aux conditions du bâtiment existant, ou bien l'inverse, conformer et renouveler l'existant pour répondre à ses propres besoins. La réhabilitation lourde du siège social de Louis Dreyfus Armateurs relève de cette deuxième option et en présente également les limites. Les intentions du projet sont d'autant plus lisibles que les modifications n'ont porté que sur la moitié de l'ensemble immobilier datant de 1989, auquel le bâtiment appartient.

En faisant l'acquisition de cet immeuble qui peinait à trouver un repreneur, Pacemar SAS – holding de Louis Dreyfus Armateurs – hérite surtout d'une situation géographique très intéressante – vue sur la Seine et, au-delà, sur le Bois de Boulogne. « Le bâtiment existant était complètement inapte à son utilisation future,



Vue sur l'opération de réhabilitation des anciens bureaux de Pacemar au sein de l'ensemble immobilier datant des années 1990. Le projet bénéficie d'une

situation géographique forte : une vue sur la Seine et le Bois de Boulogne. On distingue à droite la partie non réhabilitée du bâtiment d'origine.



Photos : © Sergio Grazia

**LA RÉNOVATION A NÉCESSITÉ
DES INTERVENTIONS LOURDES,
À LA HAUTEUR D'UNE
CONSTRUCTION NEUVE.**

racontent les architectes. Afin de créer un lieu de travail moderne et agréable, il a dû être transformé lourdement. Seules la façade porteuse, une cage d'ascenseur et une partie des plateaux ont été réutilisées. L'opération de réhabilitation a été rendue possible par le fort attachement au site du client, qui voulait y installer son propre siège social. Il ne s'agit donc pas d'une opération de bureaux en blanc. La rénovation a nécessité de lourdes interventions et remaniements qui sont effectivement à la hauteur d'une construction neuve. »

TRANSPARENCE ET PROTECTION

Qualifié par ses terrasses filantes à allèges pleines et ses murs-rideaux, le bâtiment couvrait initialement 4 300 m². Réalisé en béton armé suivant une structure poteaux-poutres présentant un bon potentiel de flexibilité, l'édifice a été conçu sur cinq niveaux suivant un plan en croix. « À travers un nouveau départ architectural, nous avons travaillé sur les potentiels d'un patrimoine pas trop ancien à fournir des réponses durables aux questions d'aménagement des espaces de travail, expliquent les maîtres d'œuvre. Sans exclure ni gommer la structure et la morphologie initiales du bâtiment, notre projet a consisté à lui donner une nouvelle image et de nouveaux

Accessibles en partie hautes, les terrasses existantes sont aujourd'hui fermées par un mur-rideau. La double peau vitrée, ventilée naturellement,

assure l'isolation thermique et acoustique du bâtiment. Entre les deux vitrages, des stores à lamelles orientables offrent une protection solaire.

potentiels d'usage et de sociabilité. » Leur intervention a porté sur trois principes : la réorganisation des plateaux en espaces fluides et lumineux autour d'un atrium monumental et d'un patio, la reformulation des espaces de circulation en parcours plus généreux et éclairés naturellement et, enfin, la conception d'une nouvelle façade, tout en préservant la transparence et les vues sur la Seine, mais en perdant le bénéfice des terrasses existantes. Il faut dire que le bâtiment subit la dense circulation automobile des berges. Sa double peau vitrée, ventilée naturellement, assure l'isolation thermique et acoustique du bâtiment. Les ouvrants permettant un nettoyage depuis l'intérieur. Entre les deux vitrages, des stores à lamelles orientables offrent une protection solaire.

RAPPROCHEMENT ET RESPIRATION

L'aménagement des espaces de travail en plateaux traduit la volonté de l'entreprise de regrouper les services, ou tout du moins de les rapprocher afin de former des pôles fonctionnels. Faux planchers et cloisons transparentes confèrent une organisation spatiale modulable aux postes de travail et une évolution possible à moindres frais. L'atrium et le patio font office de respirations nécessaires au cœur des plateaux où la lumière naturelle faisait auparavant défaut. L'atrium toute hauteur permet le positionnement d'une rampe monumentale, invitant à parcourir l'espace lentement et à comprendre l'organisation des plateaux. ■

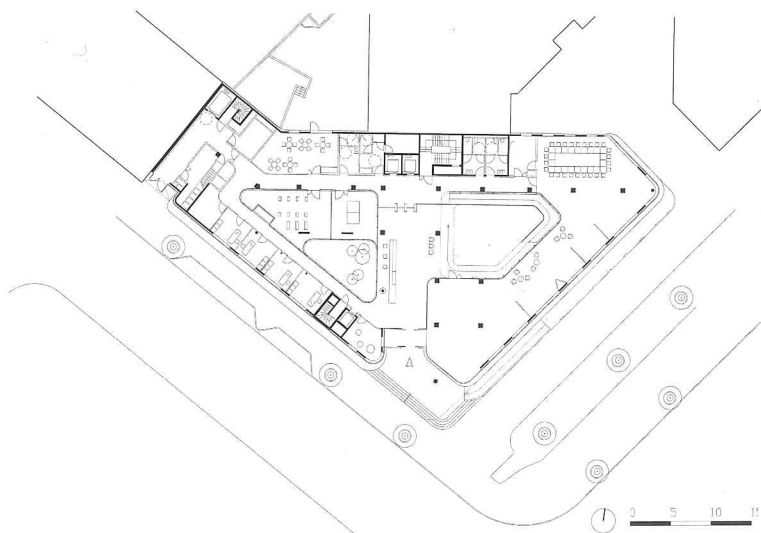
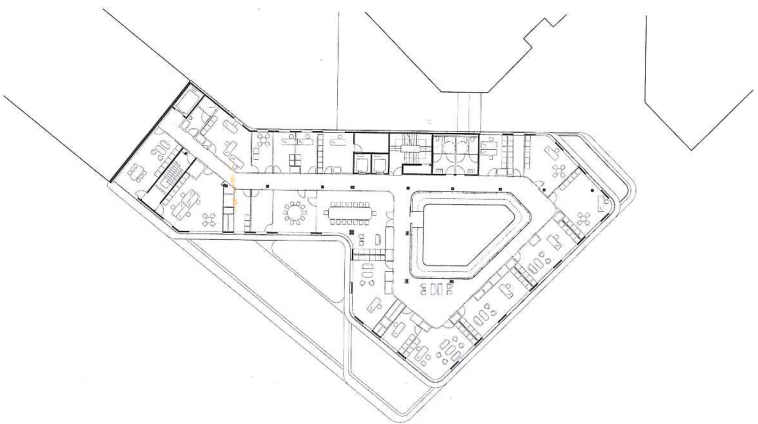
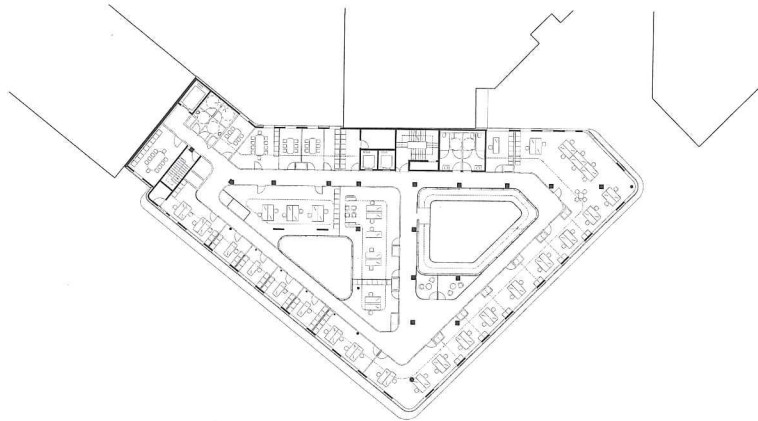
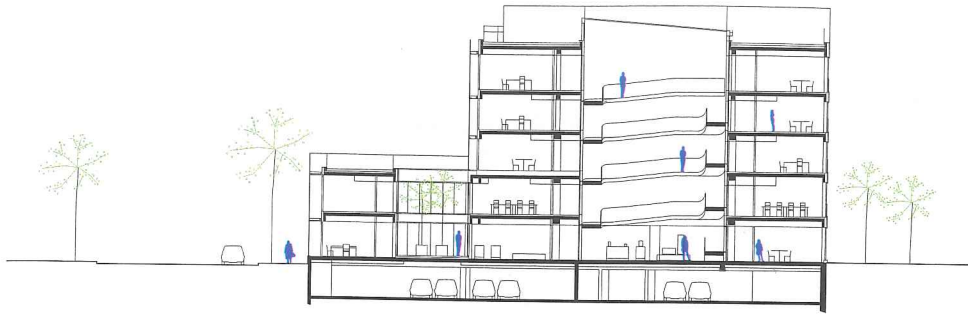


Vue des plateaux réorganisés en espaces de travail ouverts et transparents le long des façades. Leur intimité est assurée par des cloisons vitrées

montées en verre bord à bord.

Un atrium central toute hauteur apporte un supplément de lumière naturel au cœur des bureaux.





[MAÎTRE D'OUVRAGE : LOUIS DREYFUS ARMATEURS – MAÎTRE D'ŒUVRE : AZC – ÉQUIPE AZC : GRÉGOIRE ZÜNDEL, IRINA CRISTEA; CONCOURS : MARIO RUSSO; ÉTUDES : ELENA MELZOBA; CHANTIER : JEREMIAS LORCH, LAURIE TIRADAS – PARTENAIRES : BATISERF, LOUIS CHOLET, BUREAU MICHEL FORGUE, VS-A, ARTELIA – MISSIONS : ÉTUDES + DET – PROGRAMME : RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX – BUDGET : 12,5 MILLIONS D'EUROS HT – SURFACE : 5 074 m² – LABELS : BBC RÉNOVATION, CONFORME AUX EXIGENCES DU LABEL BBC NEUF ET RT2012 – LIVRAISON : 2015]

da

DOSSIER
Réhabiliter l'immobilier tertiaire :
pour en finir avec l'immeuble
de bureaux

PARCOURS
Abinal & Ropars

RÉALISATIONS
TER-AWP-HHF / Caruso St John /
Moatti Rivière / Angelo Bucci

TECHNIQUES
L'éclairage des halls d'accueil

