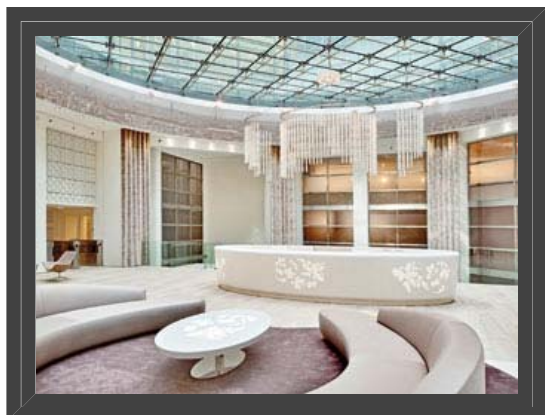


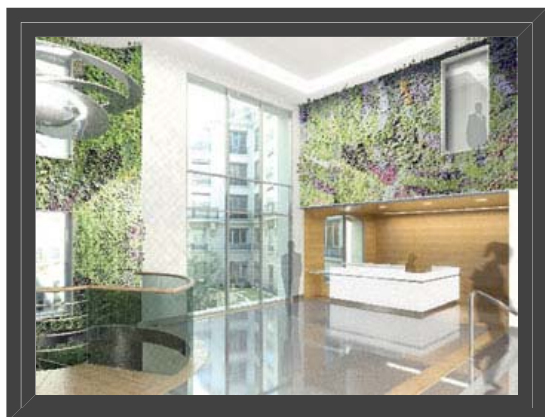
Paris Eight et 39/41 rue du Rocher

BUREAU - 18.03.2011

Souvent pour une question de coûts, mais aussi de délais, certains propriétaires préfèrent l'option « relooking » de leurs immeubles à une restructuration plus lourde. Pas de permis modificatif à déposer, des économies non négligeables sur le coût total de l'opération à la clé, et un actif qui n'a, au final, rien à envier aux immeubles neufs. Le choix s'avère souvent judicieux, surtout lorsque le projet est bien mené. 40, rue de Courcelles, 39/41 rue du Rocher : la preuve par deux exemples.



Paris Eight : le hall d'entrée a été pensé comme celui d'un grand hôtel.



39/41 rue du Rocher : l'architecte a poussé la démarche développement durable jusque dans la décoration intérieure.

Paris Eight : du bureau à « la boutique hôtel »

Au 40 rue de Courcelles, le « Paris Eight » expose son imposante façade. L'immeuble a l'odeur du neuf et, pourtant, sur le papier, il n'en est rien. De restructuration, il n'a ici point été question. Le « Paris Eight » s'est refait une beauté de l'intérieur, qui se voit... de l'extérieur. En 2008, le mono-locataire qui occupait jusqu'alors les 18 000 m² de l'immeuble fait ses valises. « Le propriétaire a alors souhaité rendre plus flexible son actif, en le configurant en multi-locataires, avant de le remettre sur le marché. Il fallait le remettre au goût du jour », indique Axel

Schoenert, architecte du projet. MEAG attribue la maîtrise d'œuvre complète du chantier à l'agence d'Axel Schoenert Architectes Associés (ASAA), avec un objectif à atteindre : transformer l'immeuble sans passer par une lourde, longue et onéreuse restructuration. ASAA relève le défi.

Un brin d'astuce

Il a fallu à Axel Schoenert et Zsafia Varnagy, associée et co-créateur du projet, beaucoup d'imagination et autant d'astuces pour faire de « Paris Eight » ce qu'il est aujourd'hui. Au centre de cette réhabilitation, un concept : la « boutique hôtel ». Sur le papier, le projet aurait dû grever le budget du propriétaire mais dans les faits, il n'en

a rien été. Axel Schoenert, qui s'est fait une spécialité de la maîtrise des coûts d'un chantier, a ses astuces en la matière. Première d'entre elles, de loin la plus importante : séparer les lots du chantier. « En travaillant avec une entreprise générale, le coût est plus élevé que de travailler en lots séparés. Par contre, le risque de défaillance et la garantie du délai sont moins sécurisés. »

L'art de la récup' intelligente

Deuxième astuce : la récup' ! Il ne s'agit pas là de tout récupérer, mais de réutiliser de façon intelligente ce qui pouvait l'être. Ainsi en a-t-il été des faux plafonds et des faux planchers. « Lorsque nous avons commencé à faire le curage de l'immeuble, nous nous sommes rendus compte que les faux planchers étaient encore en bon état. Nous les avons démontés, stockés,

puis reconditionnés. » Même chose pour les faux plafonds métalliques, qui ont été récupérés et relaqués. Axel Schoenert assure avoir réalisé ainsi plusieurs centaines de milliers d'euros d'économie. Sans compter le temps gagné. « C'est beaucoup plus simple d'arriver sur un chantier, de tout jeter et de repartir d'une page blanche. A chaque fois qu'on cherche à faire des économies ou à récupérer des matériaux, c'est du travail supplémentaire pour l'architecte. » Il n'empêche, Axel Schoenert y trouve largement son compte, notamment en tenant le budget et en agissant en faveur de l'environnement. « Recycler 15 000 m² de faux planchers, ce n'est pas rien. » Même les sanitaires n'ont pas échappé à la règle : les portes qui séparent les blocs des plateaux sont, elles aussi, issues du recyclage... « Toutes les portes étaient des produits coûteux, avoisinant les 1 200 € l'unité achetées neuves. Nous avons voulu les conserver. Nous les avons retravaillées sur place et reteintées en Wengé. » Une rénovation chiffrée à... 300 € l'unité. Plutôt abordable pour des portes de cette gamme. Sur la totalité du chantier, Axel Schoenert est ainsi parvenu à économiser près de 200 € au m². « Sur 18 000 m², ce n'est pas négligeable. »

Un marketing efficace

Axel Schoenert l'avoue sans ambages : son équipe a travaillé main dans la main avec le propriétaire, mais aussi le service communication, à l'origine du nom, et avec les commercialisateurs de l'immeuble, Jones Lang LaSalle et Catella, pour faire du 40 rue de Courcelles ce qu'il est aujourd'hui. Et le résultat est plutôt convaincant. Le « Eight » ? Une référence à la prestigieuse adresse, mais aussi un chiffre efficace à conceptualiser en décoration contemporaine. Ses formes courbes et douces, qui ondulent, se prêtent aisément au jeu du grand hôtel. Des formes que le visiteur retrouve dans la borne d'accueil en corian et dans le mobilier dessiné par ASAA. « Nous avons voulu y associer des coloris clairs, tels l'ivoire, le prune, le beige qui créent un jeu de lumière et se jouent des reflets avec les verrières et les vitres latérales ».

Un hôtel ? Non, des bureaux...

Il y a un peu de l'emplacement, en face du Hilton, dans la ressemblance de l'immeuble avec un hôtel. Il y a aussi un peu de la tendance « palace parisien » du moment, avec l'ouverture récente d'établissements prestigieux. Et il y a également le volume du hall, majestueux, qui frappe le visiteur dès l'entrée et qui fait irrémédiablement penser à celui d'un établissement hôtelier. « Tout cela nous a donné l'idée d'un mélange entre le grand hôtel et l'immeuble de bureaux. Comme nous voulions un concept qui se démarque, nous avons pris le parti de faire de ce hall circulaire un élément phare de l'immeuble. » Pour peu, on en viendrait presque à oublier, que l'on se trouve dans un immeuble de bureaux, proposant sur sept étages, des plateaux dégagés et modulables, sécables en trois et développant de 500 à 1 800 m² en fonction des divisions.

39/41 rue du Rocher : la carte du HQE

Le 39/41 rue du Rocher, commercialisé notamment par Jones Lang LaSalle, aurait pu s'en tenir à un simple relooking de sa structure et de sa décoration. « Au départ, c'est ce qui avait été envisagé », rappelle Antoine Delaire, architecte de la restructuration de l'immeuble propriété de « La Mondiale ». Mais à l'heure du Grenelle de l'Environnement, le propriétaire a vu plus grand et surtout plus loin. Plutôt que de s'en tenir à un rapide rafraîchissement de sa

décoration intérieure, le propriétaire a opté pour une option plus onéreuse, mais plus rentable sur le long terme.

Une option trois fois plus chère

En 2009, « La Mondiale » a profité du départ de plusieurs locataires pour inscrire son actif dans une ambitieuse démarche de développement durable. « Un relooking aurait coûté trois fois moins cher, mais le propriétaire a choisi d'entamer une démarche HQE sur l'immeuble et d'intégrer également l'aspect réglementation PMR (Personne à mobilité réduite). C'était un challenge à relever pour un immeuble haussmannien. » « En plus du geste architectural valorisant, le 39/41 rue du Rocher va intégrer de vraies qualités environnementales, économiques avec des charges maîtrisées, et sociétales en répondant aux préoccupations grandissantes des grands groupes utilisateurs », indique le groupe.

Les performances d'un immeuble neuf, en restant dans l'haussmannien

Réunion de deux bâtiments totalisant 9 000 m² de bureaux, l'immeuble impose pourtant une contrainte de taille, en termes de rénovation énergétique : l'isolation ne peut être qu'intérieure. « Nous voulions néanmoins obtenir les performances énergétiques d'un immeuble neuf, tout en restant dans l'haussmannien », indique l'architecte. Reprise de l'isolation intérieure, modification des stores à l'extérieur, de tous les appareils de production de froid et des terminaux de bureaux, création d'un local pour les déchets, installation de sanitaires économes en eau et d'un système de récupération des eaux de pluie pour alimenter le jardin intérieur... Ce sont quelques-uns des points qu'a retravaillé Antoine Delaire, afin d'atteindre l'objectif de 30 % de réduction de la consommation énergétique par rapport à ce que l'immeuble consomme aujourd'hui. « Nous visons d'ailleurs la certification HQE Rénovation. »

Durable, jusque dans sa décoration

Loin de s'arrêter aux seuls plateaux, l'architecte a poussé la démarche développement durable jusque dans la décoration intérieure. Mur végétal, parquet au sol, transparence des cloisons... : le ton est donné. Le propriétaire a accompagné cette démarche HQE de l'adaptation des locaux à la réglementation PMR. Toutes les entrées sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, y compris les ascenseurs et les sanitaires. Enfin, dernier point notable de cette restructuration : l'augmentation de la capacité d'accueil. L'architecte a gagné en espace, en jouant sur une petite astuce : « En créant une sortie de secours de plus et en montant un escalier d'un niveau, nous avons augmenté de 150 personnes la capacité d'accueil de l'immeuble. » Simple et efficace. Il suffisait d'y penser...

Retrouvez tous les articles du Magazine Business Immo n°68

AUTEUR(S)



Sophie Da Costa

Journaliste - Business immo

170 article(s)

[Contacter l'auteur](#)

Mot(s) clé(s) : HQE Rénovation, MEAG, Paris, Magazine 68, Axel Schoenert Architectes Associés (ASAA), Jones Lang LaSalle, Catella