



Concevoir et construire un immeuble de bureaux

Du projet à la réalisation

Michel Platzer
Cécile Granier

Préface de Cécile de Guillebon



Sommaire

Préface	13
Partie 1	
L'immeuble de bureaux : un concept, une histoire, des acteurs	15
Chapitre 1	
Histoire des travailleurs de bureau et des lieux qui les accueillent	17
Chapitre 2	
Écosystème de l'immobilier tertiaire	57
Chapitre 3	
Les acteurs d'une opération de bureaux	83
Chapitre 4	
À la recherche de l'immeuble idéal	99
Partie 2	
Règles administratives et techniques	105
Chapitre 5	
Les autorisations préalables	107
Chapitre 6	
Les règles d'urbanisme	127
Chapitre 7	
Les réglementations	133
Chapitre 8	
Les certifications et labels	159
Partie 3	
Techniques constructives	181
Chapitre 9	
Programmer un immeuble de bureaux : les questions à se poser	183
Chapitre 10	
Le mode constructif	189
Chapitre 11	
L'enveloppe	205
Chapitre 12	
Les équipements techniques	235

Partie 4

Opérations du portfolio	273
Le Cristallin	274
Quai Ouest	276
Le Cloud	278
Haussmann	280
Reconversion des Magasins généraux de Pantin	282
Les Grands Moulins de Pantin	284
L'ancien siège du journal Le Monde	286
Challenger	288
Horizons	290
Les Dunes	292
Pulse	294
Hôtel de région Auvergne	296
Agora CHU de Poitiers	298
Ensemble mixte bureaux & gymnase	300
Panorama/AIR TIME	302
BE ISSY	304
Les 100 mots de l'immobilier de bureau	305
Index	310
Table des matières	315

Les Grands Moulins de Pantin

La silhouette majestueuse des Grands Moulins de Pantin domine le paysage de l'est parisien entre les Portes de la Villette et de Pantin. Leur architecture néo-régionale, avec ses trois tours, est un symbole fort du passé industriel du canal de l'Ourcq. Le projet s'inscrit dans une transformation profonde du quartier : dans chaque partie du site, le lien entre histoire et modernité est organisé, non pas comme le parti pris d'une conservation fétichiste mais dans le souci de laisser visible chaque période de l'histoire du lieu : protection du patrimoine et modernisation de l'ensemble du site sont les piliers de cette création d'un pôle tertiaire de plus de 50 000 m². Les cinq bâtiments

9, rue du Débarcadère, Pantin (93)

Réhabilitation lourde et construction de bureaux

50 000 m² SHON dont 26 675 m² de bâtiments neufs

Livraison : 2009

Maîtrise d'Œuvre Reichen et Robert & Associés

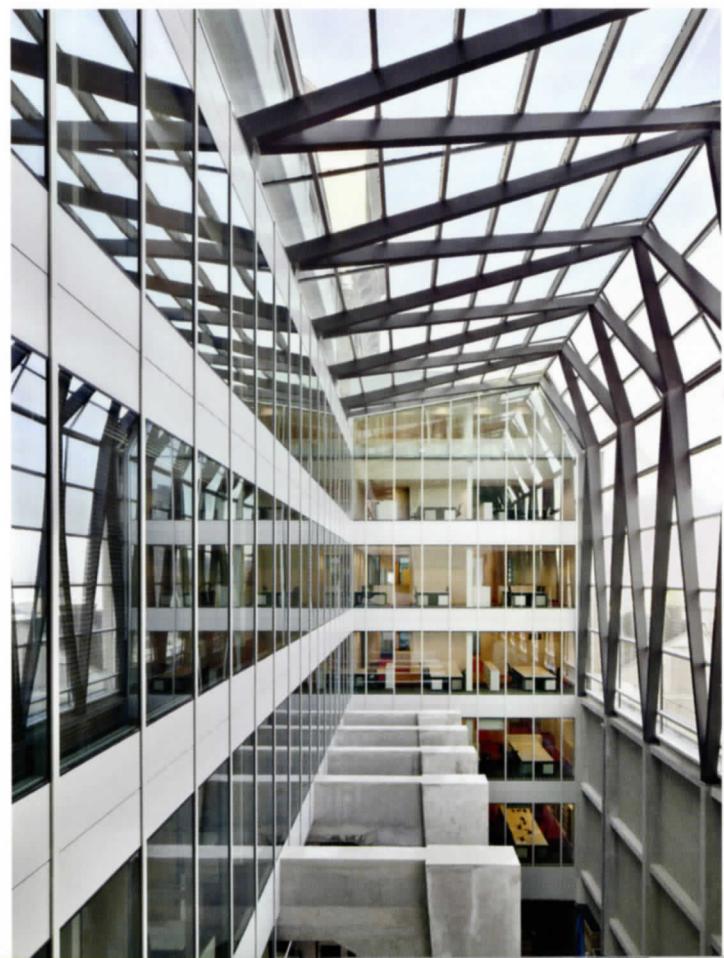
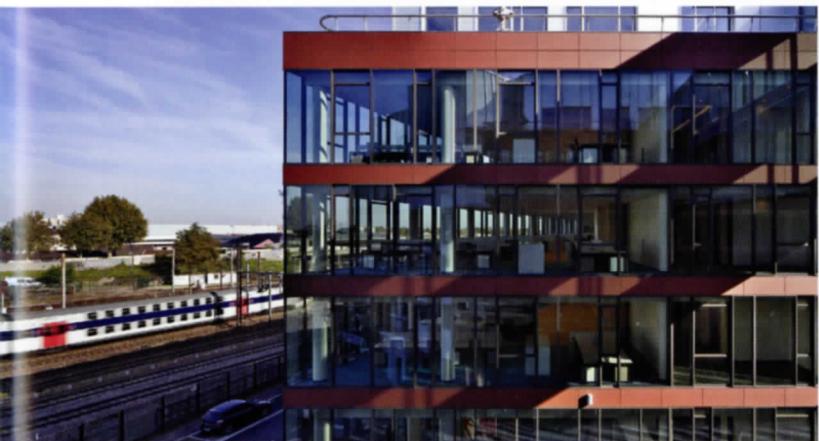
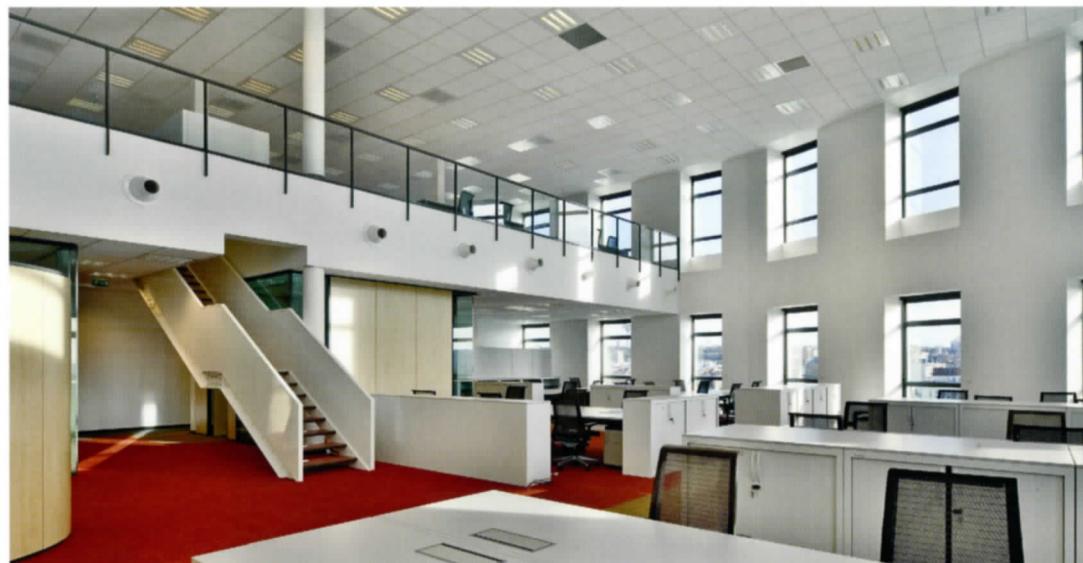
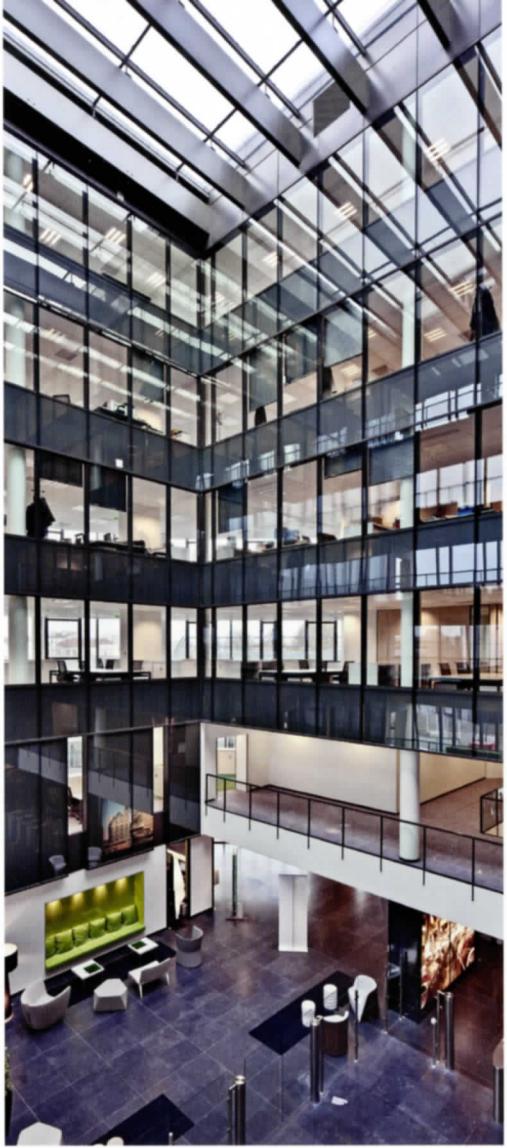
Maîtrise d'Ouvrage : BNP Paribas Immobilier

Restructuration et extension des Grands Moulins de Pantin pour créer un ensemble tertiaire.

reliés par une passerelle s'articulent autour d'une cour pavée, où sont encore visibles les rails de l'ancien chemin de fer. Des bâtiments contemporains permettent de reconstruire les façades Nord et Est du site, en formant un ensemble urbain cohérent avec les silos et le moulin ancien.

Les Grands Moulins de Pantin accueillent 3 200 collaborateurs de BNP Paribas, qui disposent de deux RIE totalisant 2 200 couverts, de deux grandes cafétérias complétées par des cafétérias d'étages, d'une salle de fitness, d'une médiathèque ainsi que de 770 places de parking.





Concevoir et construire un immeuble de bureaux

Aurons-nous encore besoin de bureaux dans l'avenir ? La réponse est indiscutablement positive, les bases de l'économie moderne et le caractère fondamentalement social de l'être humain ne laissent planer aucun doute. La question est plutôt : de quels bureaux aurons-nous besoin dans l'avenir ? Comment concevoir et réaliser aujourd'hui les bureaux de demain ? Evolutions technologiques, prise en compte et respect de l'environnement, crises sanitaires... sont autant d'événements qui ont fait évoluer le rapport des nouvelles générations de salariés aux lieux de travail et appelle un profond renouvellement du parc immobilier. Dans le futur, l'immeuble devra être protecteur et ouvert sur l'extérieur, proposant des services collectifs et respectueux des intimités, à taille humaine dans ses usages, évidemment évolutif voire « réversible » : un nouvel objet urbain se dessine, loin des poncifs du passé.

Organisé selon les étapes incontournables du projet, **Concevoir et construire un immeuble de bureaux** permet de :

- définir les grands principes d'un projet, à partir d'une étude détaillée des besoins et déterminer les enjeux en tenant compte des usages actuels, des partenariats et des acteurs ;

En haut à gauche : Les Dunes, architecte Architectures Anne Démians ©Jean-Pierre Porcher.
En haut à droite : Panorama Air Time, architecte-ingénieur Marc Mimram © Svend Andersen.
En bas : Themis architecte Corinne Vezzoni & Associés ©Pierre Perrin.

Sommaire

- Partie 1
L'immeuble de bureaux : un concept, une histoire, des acteurs
- Partie 2
Règles administratives et techniques
- Partie 3
Techniques constructives
- Partie 4
Opérations du portfolio

- connaître le rôle et les responsabilités de chacun des acteurs du projet et les différents stades de leur intervention ;
- maîtriser les composantes administratives et réglementaires spécifiques au montage d'une opération ;
- identifier les techniques de construction spécifiques de ce type de bâtiment ;
- suivre pas à pas la méthodologie de mise en œuvre de l'opération, de la définition du projet jusqu'au fonctionnement, en passant par l'aménagement intérieur des espaces.

Enrichi de nombreuses illustrations, et complété par des tableaux synthétiques et des logigrammes, ce guide pratique servira de référence pour toutes les parties prenantes à un projet d'immeuble de bureaux en leur permettant d'appréhender les différentes facettes grâce l'analyse de réalisations architecturales exemplaires.

À la fois historique, pratique et technique, cet ouvrage est destiné aux maîtres d'ouvrage, investisseurs et promoteurs, qui utiliseront ce guide comme un outil d'aide à la programmation. Il s'adresse également aux architectes et maîtres d'œuvre, ingénieurs et techniciens qui ont en charge ou participent à la conception du projet.

Cécile Granier, ingénieur ESTP (École spéciale des travaux publics) intervient dans la conception des projets immobiliers chez Artelia, groupe international multidisciplinaire de conseil, d'ingénierie et de management. Elle est également co-auteur de *La Technique du bâtiment*.

Michel Platzer, ingénieur civil des Ponts et Chaussées, ancien responsable du développement durable d'Icade, est l'auteur, aux éditions du Moniteur, de *La Technique du bâtiment* (avec Cécile Granier), *Mesurer la qualité environnementale des bâtiments* (2009), *Concevoir et construire des logements sociaux*, *Concevoir et construire un EHPAD* (avec Béatrice Monnier).

ISBN 978-2-281-14401-7



9 782281 144017