

RENOVATION D'UN IMMEUBLE TERTIAIRE

Cet immeuble, ancien siège social de NORWICH UNION FRANCE est la propriété de la CNP.

La CNP, par l'intermédiaire de la société ICADE PROPERTY d'oeuvre à M&A sur la base du programme de rénovation suivant

1. amélioration de la performance énergétique de -20 à -30 % en agissant sur les convecteurs.
2. mise en place d'une gestion centralisée
3. remplacement de tous les éclairages
4. découloonnement complet pour la création de plateaux paysagers
5. augmentation de la capacité d'accueil de l'immeuble (au moins 400 personnes)
6. création des sanitaires complémentaires
7. adaptation PMR
8. refonte du RIE
9. obtention du label HQE exploitation

L'AUDIT DE M&A le PROJET DE RENOVATION INTERIEURE

L'immeuble a été conçu pour être un siège social. Le positionnement des circulations verticales et leur accès à rez de chaussée reflètent cette destination et son occupation unique. De même le rez-de-jardin est totalement dépendant et abrite une zone de services communs.

L'actualité du marché locatif tertiaire contraint à proposer la possibilité d'une multilocation. Ainsi sept zones locatives indépendantes ont été mises en place (une par étage), et deux supplémentaires à rez de chaussée. Le rez de jardin ne peut être rendu indépendant.

La possibilité de segmenter chaque étage en deux zones locatives est rendu impossible par les nouvelles règles de choix du fournisseur d'énergie qui doit être offert aux locataires.

L'immeuble est soumis à la réglementation du Code du Travail. Celle-ci n'a guère évolué depuis 1994, date du permis de construire. Par contre la réglementation PMR d'août 2006 a fait évoluer le Code du Travail sur plusieurs points: nécessité de trouver deux espaces d'attente sécurisés par niveau, réduction de la hauteur des marches d'escaliers et une définition plus précise de la géométrie des sanitaires adaptés.

L'immeuble ne répond à aucun de ces critères, et ne peut bénéficier de droits acquis sur les aménagements nouveaux qui seraient envisagés.

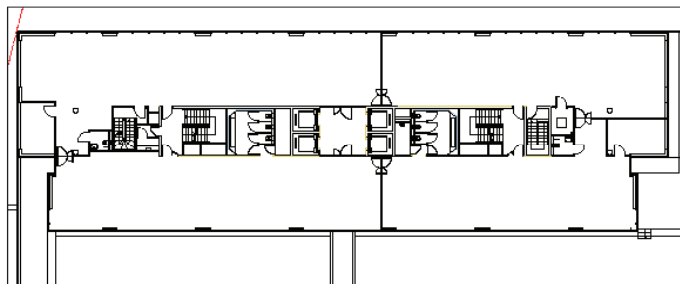
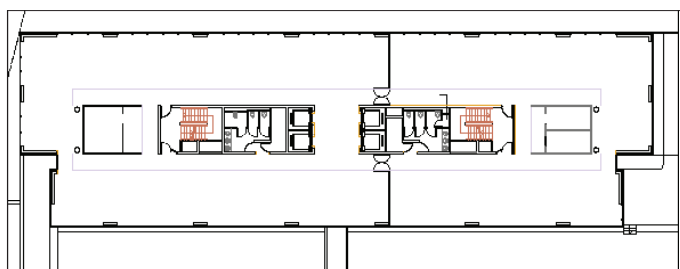
Les dégagements actuels sont notoirement inadaptés à une multilocation puisque les trois escaliers (deux principaux de 2 UP et un accessoire limité au R+2 de 1UP) ne permettent d'accueillir en étages qu'un effectif inférieur à 400 personnes.

Il est impossible de prolonger l'escalier de 1 UP dont la hauteur des marches est supérieure à 16 cm. La solution est donc de créer un quatrième escalier élevé jusqu'au R+3. Théoriquement l'effectif en étages pourrait atteindre alors 599 personnes, mais les études d'aménagement des plateaux paysagers montrent qu'un étage courant ne peut raisonnablement dépasser un effectif de 80 personnes.

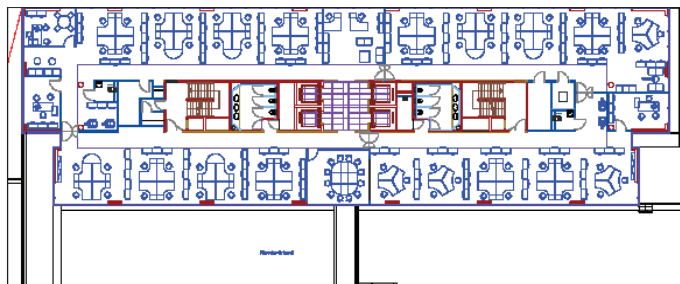
Le projet propose donc de retenir un effectif de 540 personnes en étages plus 40 à rez-de-chaussée dans l'hypothèse de deux zones locatives indépendantes à ce niveau.



PLAN D'UN ÉTAGE COURANT



SIMULATION ILLUSTRANT L'AUGMENTATION DES EFFECTIFS AUTORISÉS



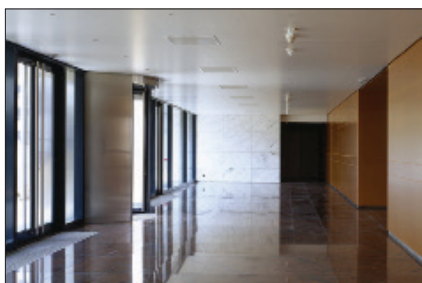
Cet objectif atteint (+ 40% de la capacité d'accueil existante) amène à créer à chaque niveau deux nouveaux sanitaires réservés aux PMR. Cette solution permet de moderniser les sanitaires existants en agrandissant l'espace de propreté et en repensant sa décoration.

Le hall d'entrée fait également l'objet d'une modernisation complète.

Au regard de sa configuration malaisée d'espace bien plus large que profond, cet hall souffre depuis l'origine d'un aménagement mobilier qui a exacerbé son inconvénient. La suppression du contrôle d'accès style « métro » n'entravera plus le dégagement perspectif vers le jardin intérieur. Le contrôle d'accès sera en conséquence mis en place dans les cabines ascenseurs.

Parallèlement les lambris en medium vernis du mur opposé à la façade d'entrée seront remplacés par des habillages toute hauteur en glace émaillée réfléchissante de tonalité blanche, entrecoupés de bandes de miroirs argentés. Ce dispositif simple compensera l'étroitesse du hall d'entrée tout en le rendant plus lumineux par les reflets multiples qu'il permettra. Le plafond sera également entièrement refait pour mieux intégrer les grilles de traitement d'air, et proposer un éclairage et une correction acoustique performants. Le granit indien multicolore du sol sera conservé, ainsi que les deux parois latérales en ARABESCATO, qui associées aux nouvelles tonalités blanches des murs traités, formeront ainsi une composition homogène.

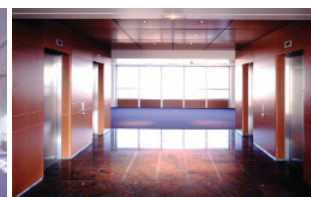
La capacité du restaurant actuellement configuré pour 250 rationnaires est à porter à 400 rationnaires, entraînant la refonte quasi totale du rez de jardin. Le projet prévoit ainsi la reconstruction de la cuisine avec modification de l'accès principal qui sera dorénavant de plain pied, l'augmentation de la salle de restaurant, la création d'une salle de restauration rapide donnant sur le jardin. En complément des salles de réunion seront créées à la place de locaux techniques obsolètes.



HALL D'ENTRÉE EXISTANT



HALL D'ENTRÉE RÉNOVÉ



PLATEAU DE BUREAUX EXISTANT



NOUVEAUX SANITAIRES

FICHE SIGNALÉTIQUE

Propriétaire : **CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE**

maître d'ouvrage délégué : **ICADE**

architecte : **MAUFRAS et ASSOCIES**

collaborateurs : **V. NAINTRE, N. GHILI**

BET fluides, Economiste, Pilotage : **SINCOBA**

calendrier : études : 2013

livraison : 2015

surface terrain : 2 500 m²

SHON : 8 565 m² + 193 emplacements de parking

montant travaux : 5,5 M€ HT