

LE MONITEUR

DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

IMMOBILIER 2014

DOSSIER GRAND PARIS

QUARTIERS TERTIAIRES

BUREAUX NOUVEAUX

DESIGN ET CONVIVALITÉ

PANORAMA IMMOBILIER

siMi.

Salon de l'immobilier d'entreprise



BRUNO LEVY/LE MONITEUR

«Les maîtres d'ouvrage doivent proposer des bureaux exceptionnels»

Où se situe la performance dans les bâtiments tertiaires aujourd'hui?

La performance est à la fois visible et invisible. Visible dans les brise-soleil ou les panneaux photovoltaïques. Invisible sous des couches d'isolation thermique ou derrière des faux plafonds techniques. Les parties non-visibles représentent 35% du budget d'une opération. Cet argent doit réapparaître dans l'architecture.

FRANKLIN AZZI,
architecte

Il faut moins de machinerie énergivore et plus de ventilation naturelle, moins de matériaux de second œuvre, sujets à maintenance, et plus de parements à la fois bruts et fonctionnels, pour le confort acoustique des espaces communs, par exemple.

Les maîtres d'ouvrage doivent proposer des bureaux exceptionnels, faute de quoi ils rejoindront les milliers de mètres carrés actuellement à vendre ou à louer.

Quelles conséquences ont les réglementations techniques et les certifications environnementales?

Les réglementations thermique, acoustique, incendie, accessibilité ou sismique améliorent la qualité architecturale, mais indépendamment. Car lorsqu'elles se croisent, elles ne se mettent pas forcément au diapason. Il faut ainsi proscrire les balcons qui génèrent des ruptures de ponts thermiques et les ouvrants de confort qui laissent entrer le bruit d'un boulevard en même temps que l'air frais. L'architecte consacre aujourd'hui une bonne partie de son activité à trouver des astuces aux textes réglementaires et à cocher les cases de toutes les certifications environnementales qui existent dans le secteur tertiaire (HQE, Breeam, Leed) et qui sont nécessaires dans le cas de bureaux neufs projetés sans acheteur précis.

La mixité programmatique: évolution ou révolution?

L'évolution vers une mixité programmatique s'avère complexe. Entre le tertiaire et le résidentiel par exemple, les réglementations techniques et les certifications environnementales diffèrent. Ces deux programmes ne nécessitent pas la même masse structurelle, ni les mêmes réseaux de fluides. Si l'on pouvait effectuer un transfert de chaleur entre des bureaux qui en produisent le jour et des logements qui en ont besoin la nuit, alors là on pourrait parler de révolution.

■ Propos recueillis par Milena Chessa

«NOUVELLE GÉNÉRATION NE SIGNIFIE PAS DÉBAUCHE DE HAUTE TECHNOLOGIE»

«Pour que nos enfants ne nous disent pas dans quelques années "voilà à quoi ressemblaient les premiers bâtiments tertiaires à énergie positive", les immeubles de bureaux de nouvelle génération ne doivent pas être une débauche de haute technologie. La conception, la réalisation et la maintenance doivent rester simples. Et cela ne coûte pas plus cher. Il faut savoir optimiser les investissements sur les postes stratégiques. Faire mieux pour le même prix, avec PRD Office, notre société de promotion immobilière, nous y sommes arrivés, notamment dans notre dernière livraison, à Pantin, en Seine-Saint-Denis (voir p. 46). Bien qu'il soit le premier bâtiment tertiaire à énergie positive et en autoconsommation de France, son loyer est au prix du marché. Nous sommes environ deux fois plus performants que la réglementation thermique 2012, mais faire plus serait trop contraignant techniquement, voire absurde. A l'avenir, le bilan carbone d'une opération immobilière pourrait bien être plus important que la RT. Encore faut-il quelques améliorations, comme: une filière bois mieux structurée pour éviter le ciment, gros consommateur d'énergie grise, un développement du partage de véhicules et de parkings pour réduire les émissions de CO₂, ou encore une généralisation des ordinateurs portables moins énergivores que les unités centrales. Des bureaux d'études spécialisés calculent déjà le bilan carbone d'opérations immobilières et les notent selon une grille allant de 0 à 20. Pour livrer des bâtiments tertiaires exemplaires, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre doivent donc synthétiser les meilleures idées en termes d'architecture, de durabilité et de confort, avec toujours une volonté de sobriété.»

OLIVIER RAOUX,
directeur général
adjoint associé
PRD

■ Propos recueillis par Milena Chessa



BRUNO LEVY/LE MONITEUR