LE MOST DU 17^e

INVESCO REAL ESTATE FAIT APPEL À L'AGENCE AXEL SCHOENERT ARCHITECTES POUR LA RESTRUCTURATION COMPLÈTE, LA MISE EN CONFORMITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ DE SON IMMEUBLE SITUÉ AU 2, RUE DE THANN DANS LE 17ÈME ARRONDISSEMENT DE PARIS. APRÈS DOUZE MOIS DE TRAVAUX LOURDS, LE MOST, ANCIEN SIÈGE DE GOLDMAN AND SACHS, EST LIVRÉ. CET ENSEMBLE DE BUREAUX DEVIENT GRÂCE AU PROJET DE L'ARCHITECTE, PLUS FONCTIONNEL, CONTEMPORAIN ET HAUT DE GAMME. LE PROJET DONNE UNE NOUVELLE ORIENTATION AU BÂTIMENT, AVEC UNE NOUVELLE ADRESSE ET UNE NOUVELLE ENTRÉE AVEC UN RDC CRÉÉ AU MÊME NIVEAU.

Cette réalisation couronnée de succès est labellisée HQE® Exceptionnel, BREEAM Excellent et BBC. Situé face au Parc Monceau, le Most est dans le Quartier Central des Affaires. Cet immeuble haussmannien a une surface de plancher modulable de 4 130 m².

L'objectif de ce projet est de redonner une véritable identité et de lui apporter une modernité certaine. Il doit également apporter du confort pour ses usagers. Sa localisation est complexe. Il est sur la Place de la République Dominicaine, entre la rue Georges Berger et la rue de Thann. L'architecte décide donc de lui donner une adresse unique qui était celle d'origine, avec l'entrée principale du bâtiment, la rue Berger. Cette entrée rend visible le bâtiment et appuie l'identité du lieu.



AXEL SCHOENERT ARCHITECTES

2, rue de Valois - 75001 Pari Tél. : 01 44 55 34 80 www.as-architecture.com

Une percée entre l'entrée principale et le jardin situé rue de Thann, traverse le hall. Elle est un clin d'œil aux anciens passages intérieurs parisiens. La lumière naturelle inonde tout le bâtiment. Un sas sérigraphié décline le motif de la porte en fer forgé pixellisée. Le parti pris de l'architecte est d'opposer ombre et lumière, de jouer du côté translucide dans l'ensemble de la réalisation.

Une attention particulière est portée sur le choix de matériaux et de teintes réfléchissantes (résine acrylique blanche, métal perforé rétroéclairé, film sur vitrages, revêtement gris clair et beige, etc) pour souligner ce parti pris

architectural de transparence et de lumière naturelle. Un travail du pixel est effectué sur la borne d'accueil et sur les paliers d'ascenseur. Ils donnent ainsi une impression de légèreté et de visibilité.

Les trois niveaux des plateaux de bureaux sont décloisonnés afin de créer de grands espaces modulables. Pour un meilleur confort, des faux plafonds froids sont créés. Les fenêtres sont remplacées. Pour une meilleure isolation phonique, des solutions acoustiques sont mises en place. Pour un accès à tous, la dalle du rez-de-chaussée est remise à niveau.

Le jardin extérieur (rue de Thann) suit un cheminement en carrelage imitation bois. Il est agrémenté de plantations basses et aromatiques. C'est pour chacun un espace de détente mais aussi un petit coin d'oxygène dans la ville.

L'agence d'architecture Axel Schoenert Architectes peut être fière. Cette réhabilitation fait de cet immeuble un lieu exceptionnel qui va être très prisé sur le marché parisien pendant de longues années.

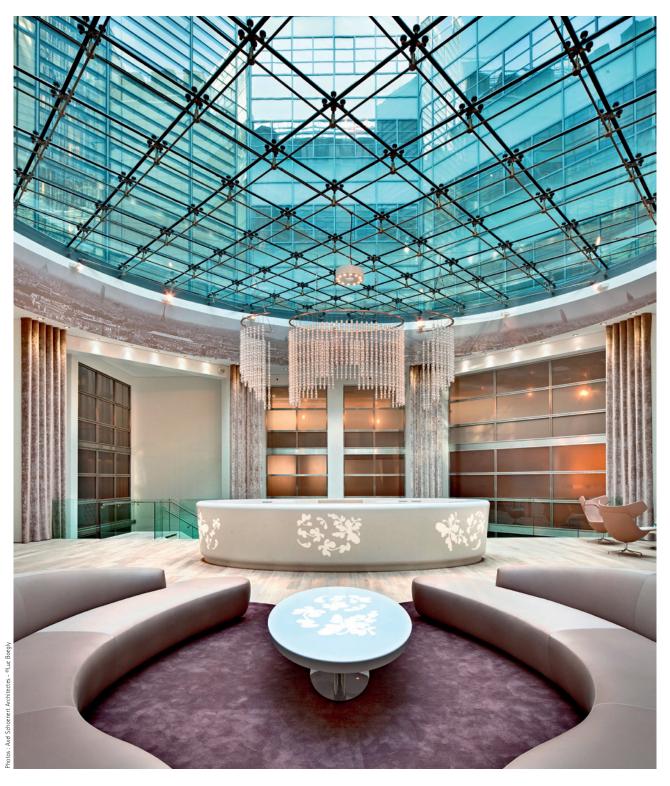








BUREAU ou hôtel de luxe?



LORS DU SALON DU MIPIM À CANNES, L'ARCHITECTE AXEL SCHOENERT A ANIMÉ UNE CONFÉRENCE TRÈS INTÉRESSANTE. LE SUJET ÉTAIT "TRANSFORMER UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN HÔTEL DE LUXE". CETTE ANALYSE EST FONDÉE SUR DES EXEMPLES PARISIENS. POUR TOUS CEUX QUI N'ONT PU Y ASSISTER, NDA VOUS LA FAIT PARTAGER DANS CE NUMÉRO. ELLE VOUS PERMET DE DÉCOUVRIR LE CONTEXTE TERTIAIRE ACTUEL À PARIS, L'ÉVOLUTION DU PARC HÔTELIER DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES, LES TENDANCES DE L'HÔTELLERIE DES DEUX ANNÉES À VENIR, LE PRIX DU FONCIER ET AUSSI DE DÉFINIR LA RENTABILITÉ POUR UNE RESTRUCTURATION DE BUREAUX ET D'HÔTELS.

CONTEXTE : LES IMMEUBLES DE BUREAUX À PARIS

La structure de certains immeubles ne permet pas une restructuration complète en bureaux haut-de-gamme. Les raisons sont que les immeubles haussmanniens, initialement résidentiels, datent du début du XIX^e siècle se transforment aussi très bien en hôtels. La structure des immeubles des années 1950-1990 n'est pas très adaptée pour un usage bureaux. Souvent la disposition, la hauteur et la profondeur sont des entraves à une transformation. Les lieux souvent trop profonds ne peuvent favoriser un éclairage suffisant pour des espaces de travail. Les plafonds sont trop bas. On ne peut obtenir les hauteurs libres de 2,70/2,80 m nécessaires pour inclure la technique dans les faux-planchers et fauxplafonds.

D'ores et déjà, on se rend compte que la mise en place de nouvelles performances est difficile voire impossible. Depuis quelques années, on constate une diminution des demandes de bureaux. Les loyers et les prix de vente sont en baisse. Il y a sur le marché, beaucoup de surfaces vacantes.

ÉVOLUTION DU PARC HÔTELIER PARISIEN

Depuis 2011, 36 hôtels ont ouvert leurs portes. Malgré de nombreuses évolutions (fermetures, réhabilitations, ouvertures...) le parc parisien stagne autour de 80 000 chambres. Ce peu de dynamisme, entraîne l'ouverture d'établissements plus petits que ceux qui ferment, les changements de catégorie et l'augmentation des mesures de sécurité.





■ DROIT DE PAROLE

TENDANCES DE L'HÔTELLERIE 2015-2016

40 mises et remises en marché ont été identifiées pour 2015-2016, ainsi 50 % de reconversions d'immeubles, 40 % de rénovations lourdes et 10 % de créations. Environ 3 000 chambres vont être créées.

PRIX DU FONCIER AU 1er SEMESTRE 2014 À PARIS

Le prix du foncier des espaces de bureaux (non rénovés et vacants) par m² varie entre 4 000 et 15 000 €. Le prix maximum par m² pour un hôtel est évalué entre 7 000 et 14 000 €.

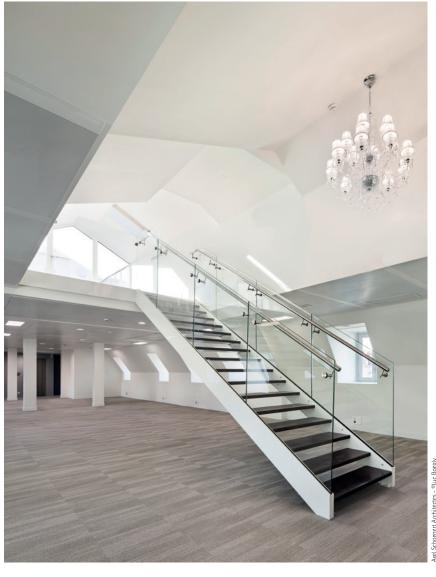
RENTABILITÉ BUREAUX ET HÔTELS

Pour le tertiaire, le coût des travaux de restructuration par m² se situe entre 1 500 et 2 500 € (en moyenne 2 000 €/m²). Pour des hôtels, le coût est entre 2 000 et 4 000 € le m² (en moyenne 3 000 €/m²). Le delta est donc de 1 000 € en moyenne.

DE CETTE ANALYSE. **QUELLE EST LA RENTABILITÉ ?**

En intégrant ces données et en se basant sur un revenu annuel moyen de 600 euros par m² d'un espace bureau (HT et charges) dans le QCA (Quartier Central d'Affaires) parisien et en le comparant à un hôtel 4 étoiles (basé sur un revenu annuel moyen par chambres de 19 400 € (chambre de 30 m², parties communes incluses), le rendement est le même.

Il est d'environ 3,9 %.





QUELS SONT LES AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS D'UNE RESTRUCTURATION?

Pour un immeuble de bureaux dans le QCA, le risque est d'avoir une longue période de commercialisation et donc de laisser un immeuble vacant. Par contre, sa construction est plus rapide que celle d'un hôtel. Elle est plus facile et moins onéreuse.

Pour un hôtel, les travaux sont plus compliqués, plus longs et plus chers. Par contre, aucune période de vacance, un hôtel est rentabilisé à partir du Jour 1. La création d'un fond de commerce est un aspect non négligeable (celui-ci étant évalué entre 0,8 et 4 fois le CA).

Pour conclure, une étude précise doit être faite pour chaque projet. Le choix d'un changement de destination d'un bâtiment est donc soumis à une multitude de paramètres. Il doit être décidé au cas par cas. Nous allons voir plus en détail une réalisation de l'architecte Axel Schoenert qui a été métamorphosée en hôtel.

UN EXEMPLE DE RÉALISATION D'UN IMMEUBLE DEVENU HÔTEL : LAURISTON

Proche Place de l'Etoile (2 390 m² - 69 chambres)

La transformation de cet immeuble de bureaux en un hôtel 4 étoiles se justifie par sa situation géographique dans la capitale : à proximité d'attractions touristiques telles que l'Arc de Triomphe et les Champs-Elysées. L'immeuble intègre un jardin en son centre. La restructuration permet de mettre en valeur et d'exploiter de façon optimale cet espace végétalisé, pour le confort et le bien-être des clients de l'hôtel. Les parties situées sur l'arrière-cour se prêtent plus à des créations de chambres que de bureaux, car une seule façade est éclairée. Les façades de l'immeuble sont asymétriques. On peut ainsi créer des chambres mais nullement cloisonner des plateaux de bureaux. La loi ALUR permet de créer de l'espace en plus.





