

TERTIAIRE

Bureaux : vers toujours plus d'extérieur

Accentuée par la crise sanitaire, la prise en compte du bien-être des salariés sur le lieu de travail représente depuis plusieurs années un enjeu majeur pour les bâtiments de bureaux. La création d'espaces extérieurs notamment en terrasses apparaît comme une solution particulièrement appréciée et, par conséquent, adoptée. **ADELINE DIONISI**

La crise sanitaire bouleverse le monde du travail. Le télétravail, vécu dans un premier temps comme une obligation due au confinement, s'impose comme une alternative crédible au mode d'organisation « classique », floutant la frontière entre vie personnelle et vie professionnelle. « *Avons-nous toujours besoin de bureau ?* » se demandait même le groupe Gécina en mars 2021 dans une étude réalisée par le cabinet Elabe. Le retour à la « normale » semble montrer que oui. Les salariés y sont plutôt favorables. Une enquête commandée par Microsoft et réalisée en janvier dernier auprès de 31 000 travailleurs dans 31 pays a montré qu'une majorité d'employés ne veut pas revivre les conditions de travail à distance imposées au plus fort de la crise. Si 73 % des personnes interrogées souhaitent conserver la possibilité de télétravailler, ils sont aussi 67 % à désirer passer plus de temps en présentiel avec leurs équipes.

Le 8^e baromètre Paris Workplace réalisé par l'Ifop pour la Société foncière lyonnaise (SFL) publié cet automne, se penche quant à lui sur les attentes des salariés en matière de lieu de travail en prenant en compte les effets des différents confinements. Les résultats diffèrent selon les générations. Ainsi, si les moins de 35 ans sont les plus heureux de retrouver leurs bureaux, ils ont aussi élevé sensiblement leurs niveaux d'exigence. Le lieu de travail, « *confronté désormais à la concurrence du domicile* », va devoir prouver sa capacité à satisfaire les attentes.

TENDANCE DE FOND

« *Oui, le Covid a été un électrochoc mais il n'a fait que confirmer une tendance déjà existante de-* »

01 L'accès à un espace extérieur au bureau est un atout à la fois pour attirer les talents et pour faire gagner de la valeur au bien. (ici : le 17 Hoche à Paris, Axel Schoenert architectes)

L'agriculture urbaine se développe sur les toitures des bureaux

Les installations potagères en toiture séduisent de plus en plus les entreprises. Les exemples se multiplient comme sur les toits de l'immeuble Shift (voir p. 18), de la maison Bayard (voir p. 20) ou Osmose (voir p. 20). Les objectifs ne sont pas ici tant la production de fruits et légumes que de créer du lien entre les collaborateurs et de les sensibiliser aux problématiques de la préservation de la nature et de la biodiversité.

» puis plus de dix ans », nuance l'architecte Axel Schoenert. Une analyse confirmée par l'étude Gecina : « Interrogés sur les mutations à l'œuvre dans le monde du travail ces dernières années, les dirigeants identifient deux phénomènes sociétaux majeurs. Le sens et la fonction accordée au travail évoluent. Ils sont perçus de plus en plus comme un vecteur d'épanouissement, de quête de sens et de reliance sociale. En parallèle, l'horizontalisation de la société et la délégitimation des figures d'autorité se traduisent notamment par l'aspiration à plus d'autonomie et de responsabilités quitte à bousculer la hiérarchie. La crise sanitaire aura accéléré cette tendance et révéler le caractère essentiel du contact humain en entreprise. Pas de rupture donc mais une certitude se dessine : le bureau a encore de beaux jours devant lui mais dans une conception renouvelée. Il devient un espace dédié au travail en équipe et au partage. D'un lieu statique, il devient dynamique. L'immobilier tertiaire devra désormais répondre à ces défis pour faire du bureau un lieu de vie désirable. »

Les entreprises ont compris que la qualité de vie sur le lieu de travail était devenue un enjeu concurrentiel majeur pour attirer et conserver des talents de plus en plus exigeants. Multiplication des typologies d'espaces de travail, flexibilité des lieux... Ces derniers s'adaptent à l'usager et plus l'inverse, comme ces zones de restauration ou les coins café qui deviennent également des lieux de réunion. Les collaborateurs ont ainsi chacun la possibilité de trouver un endroit qui leur correspond selon le moment de la journée, les tâches à accomplir, l'humeur...

L'ACCÈS À L'EXTÉRIEUR : UN PRÉREQUIS

Dans ce contexte, selon l'enquête SFL, les bureaux incluant des espaces extérieurs, sont plébiscités notamment par les moins de 35 ans. 55 % d'entre eux les utilisent pour travailler et 56 % pour organiser des réunions (respectivement 11 points et 19 points de plus que les +35 ans). Des lieux considérés comme autant d'espaces de vie où l'on déjeune, téléphone, s'isole, travaille... De plus, 91 % des personnes interrogées (tous âges confondus) confirment utiliser les espaces extérieurs au sein de leur bureau pour faire une pause, 81 % pour déjeuner et même 27 % pour faire du sport. « Les espaces extérieurs, qui étaient encore optionnels dans la tête des investisseurs, sont aujourd'hui un prérequis », soulignait l'architecte Nicolas Laisné dans le baromètre Paris Workplace. Quand la place au sol est un luxe, comme il est fréquent en zones urbaines où sont situés une grande majorité des immeubles ter-



© Axel Schoenert architectes

02

L'accessibilité des terrasses est également souvent associée à leur végétalisation. (Ici : UFO, siège du Bon Coin, Axel Schoenert architectes)

tiares, la toiture-terrasse sait faire entendre ses arguments. Bien conçue (voir encadré), elle peut accueillir toutes sortes d'activités, de l'espace de repos, à la « salle » de réunion en passant par le potager (voir encadré). Avec, en prime, une vue potentiellement imprenable combinée au calme des hauteurs.

L'INCONTOURNABLE CERTIFICATION

Cette équation est d'autant plus rentable qu'elle fait gagner des points dans la course aux certifications et autres labels. Breeam, HQE, Leed... « Aujourd'hui, on ne fait plus de bâtiments tertiaires non certifiés, sous peine de ne pas trouver d'acquéreurs », souligne Axel Schoenert. La valeur de l'immeuble se chiffre aussi en termes de services rendus à l'occupant et son territoire. Si les toitures-terrasses accessibles permettent de cocher les cases du bien-être des collaborateurs, elles répondent aussi, si elles sont agrémentées de végétalisation (voir articles p. 18 et suivantes), aux exigences de bonne gestion des eaux pluviales et de retour de la nature en ville. La terrasse devient un atout dont les mètres carrés se payent. Certes le coût de construction peut être plus élevé mais le loyer le sera aussi et les prétendants plus nombreux. Axel Schoenert rappelle d'ailleurs que « dans un même quartier, les bureaux avec terrasses sont occupés plus rapidement que les autres ».

Pour illustrer cette tendance, Étanchéité.Info vous invite à découvrir quatre exemples de bâtiments de bureaux ouverts sur l'extérieur et fiers de l'être. ●

Une conception sous contraintes techniques

Techniquement, dans le neuf, les règles d'accessibilité des terrasses sont prises en compte en phase conception par les promoteurs : garde-corps, protection de l'étanchéité... sont déjà en place. En revanche, en rénovation, il est nécessaire d'évaluer en amont les capacités de la toiture à supporter la surcharge induite par ce nouvel usage, de vérifier la pente afin d'adapter le type de protection à rapporter ainsi que la classe de compressibilité de l'isolant existant si celui-ci est conservé. Le nouveau complexe d'étanchéité à mettre en œuvre devra avoir un classement FIT (performances à la fatigue, à l'indentation et à la température définies dans la NF P84 354) adapté, soit au moins F4 I4 T2 dans le cas de protection dure, F5 I4 T2 dans le cas de protection par dalles sur plots (avec classement renforcé I5 sous platelage bois). De la même manière, en cas d'intégration d'un procédé de végétalisation, le procédé d'étanchéité devra être choisi en conséquence. Il faudra enfin veiller à intégrer l'ensemble des équipements requis pour la sécurité de l'ouvrage et de ses utilisateurs (garde-corps et protection de l'étanchéité) ainsi qu'un accès.

PARIS

Shift : « créer un lieu polyvalent qui permet une liberté totale des usages »

1 800 m² de terrasses, balcons et loggias et 2 600 m² de toiture accessible permettent aux salariés de profiter pleinement de l'extérieur sur leur lieu de travail.

« Dans un contexte de dématérialisation du travail, de recherche de sens et d'autonomie des collaborateurs, l'entreprise devient un lieu de rencontre et de créativité. Proposant des espaces de travail alternatifs, des terrasses et balcons à l'air libre, des services haut de gamme connectés, Shift bénéficie d'un « supplément d'âme » authentique et convivial, avec son toit fertile accueillant un vaste potager urbain et partagé », explique son maître d'ouvrage Bruno Donjon de Saint-Martin, directeur général bureaux, hôtels et projets mixtes Europe chez Unibail-Rodamco-Westfield. Car depuis les confinements et la généralisation du télétravail, les bureaux doivent aujourd'hui concurrencer tous les lieux agréables de la ville. « Un espace de travail doit être stimulant sensoriellement, intellectuellement, humainement pour que chaque collaborateur choisisse d'y travailler et de se l'approprier », analyse Arte Charpentier, cabinet d'architecture concepteur du projet.

Situé dans le 15^e arrondissement de Paris, l'ou-

vrage de 170 m de long, 65 m de large et 27,5 m de haut a fait l'objet d'une réhabilitation lourde avec démolition partielle, extension et surélévation. « Notre travail a été guidé par l'évolution des modes de travail et l'envie d'offrir aux collaborateurs de demain un espace accueillant et adapté, flexible et réversible. Le projet a été conçu pour créer des lieux polyvalents qui permettent une liberté totale des usages », décrit Arte Charpentier.

Cette volonté se traduit à l'intérieur par la mise en place de configurations décroissant les espaces pour créer autant de lieux partagés favorables aux échanges. La frontière dedans-dehors s'estompe grâce à 1 800 m² de terrasses, loggias et balcons accessibles directement des bureaux à chaque étage. Ces « moments de respiration » sont agrémentés de végétaux afin de « créer des espaces de travail inspirants où l'humain se reconnecte avec la nature », ajoutent les architectes. Ils sont complétés par une vaste toiture-terrasse aménagée et végétalisée en lieu et place de l'ancienne toiture technique. « Avec ses 2 600 m², elle offre un espace alternatif de travail en plein air, un restaurant pour déjeuner dans la verdure et une parcelle de 1 000 m² dédiée à l'agriculture urbaine. Ces jardins peuvent occasionnellement se transformer en espace de réception. »

À son achèvement à la fin de l'année 2019, le groupe Nestlé s'y est installé, regroupant sur un même site différents bureaux jusque-là disséminés en région parisienne. ●



© Boegly-Grazia

LYON

Campus Orange et des espaces l'interactivité, l'



© Schnepp Renou

Pour sa rénovation et son extension, l'ancien bâtiment du central téléphonique Lacassagne a bénéficié de la mise en œuvre de nombreuses terrasses accessibles qui épousent la volumétrie de l'ouvrage.

Projet : « des parcours des de travail favorisant le bien-être, l'échange et la sérénité »



Le nouveau campus d'Orange à Lyon (Part-Dieu) a été conçu avant tout pour le bien-être des utilisateurs, « avec des parcours et des espaces de travail favorisant l'interactivité, l'échange et la sérénité », explique les agences d'architecture HGA-Hubert Godet Architectes et Hardel Le Bihan Architectes, partenaires sur ce projet. Il occupe les bâtiments du central téléphonique Lacasagne, édifice emblématique du quartier construit en 1972 par André Gutton, architecte des bâtiments civils et palais nationaux des années 1930. La réhabilitation du site était destinée au regroupement régional des effectifs du centre-est, soit 3 000 personnes.

Pour augmenter sa capacité d'accueil, le bâtiment existant s'est vu ajouter deux extensions qui s'insèrent en soulignant les alignements urbains et structurent le site de manière unitaire. « Plus les modes de travail ont recours au digital et à la connexion numérique, plus l'humain a besoin de qualité dans ses interactions physiques. C'est pourquoi nous avons accordé tant d'importance aux espaces qui accueillent le quotidien d'un utilisateur autour et en dehors de son poste de travail », souligne Cyrille Le Bihan (Hardel Le Bihan Architectes). Parmi eux : des terrasses jardins pour se détendre, se réunir et travailler à l'air libre. Installées sur les versants des extensions dans le prolongement des bureaux, elles s'intègrent à leur volumétrie « collinaire ». Elles participent à la continuité végétale sur la parcelle, en résonance avec la grande esplanade Nelson Mandela à l'ouest et le jardin en rez-de-chaussée. ●

Isoler les espaces sans espace ? Impossible !

10 mm d'enveloppe
de protection en
mousse rigide à base
de polyuréthane PIR

NOUVEAU
λ 0,008
Isolation
extrême

Noyau isolant
sous vide d'air,
0,006 W/mK

Deck-VQ®

Isolation sous vide d'air ultra-fine
protégée par des panneaux rigides en PIR
pour toitures plates et terrasses

Certains espaces ne peuvent être isolés dans de bonnes conditions par manque d'espace ou de hauteur. Afin de rendre possible l'isolation dans des espaces réduits, Recticel a mis au point le panneau d'isolation thermique sous vide d'air (VIP) Deck-VQ®.

Avec ses performances thermiques exceptionnelles, (R = 7,5 m²K/W pour une épaisseur de 60 mm), Deck-VQ® assure l'isolation thermique la plus discrète. Il se glisse sous les portes des terrasses, conserve les hauteurs des garde-corps et vous permet d'éviter des modifications structurelles lors de la rénovation de terrasses et de toitures plates.

Les panneaux Deck-VQ® sont compatibles avec les systèmes bitumeux et les membranes monocouches adhésives. Deck-VQ® est disponible en deux épaisseurs : 45 et 60 mm.

Pour en savoir plus, contactez-nous :
isolation@recticel.com

FEEL
GOOD
INSIDE

RECTICEL
insulation

www.recticelinsulation.fr

PARIS

Maison Bayard : « Profiter pleinement du vert et des vues sur la capitale »

En plein centre de Paris, l'immeuble ancien siège de RTL poursuit sa mutation. Au menu : terrasses accessibles, rooftop et potager.

Dans le 8^e arrondissement de Paris, l'ancien siège de RTL mute petit à petit. Aux maquettes : l'agence Axel Schoenert architectes, en partenariat avec Nexity et Lasalle investment management. Les immeubles post-haussmanniens côté rue Bayard et « comédie » impasse d'Antin font l'objet d'une restructuration lourde tandis que le bâtiment des années 1970 ayant abrité pendant 80 ans la célèbre station de radio a été démoli. Il sera remplacé par une construction neuve en structure bois s'élevant sur 7 étages et 25 m de hauteur. À sa livraison d'ici la fin de l'année, il se développera sur 8 400 m².

« Nous avons pensé ce projet de manière globale en termes d'architecture, de paysage et d'usagers », explique Axel Schoenert. Pour ce faire, deux patios ont été créés en rez-de-chaussée. Leur végétation

se prolonge verticalement. « Les retraits successifs depuis l'impasse d'Antin jusqu'au bâtiment côté rue Bayard, sont agrémentés de différentes terrasses végétalisées et accessibles. Un rooftop au dernier étage avec potager permet aux utilisateurs de profiter pleinement de l'apport de nature et des vues sur la capitale. » Les aménagements paysagers sont composés de plantations basses et aromatiques pour amener la nature au sein même des bureaux. « Ces nombreux extérieurs offrent aux espaces de travail une véritable « onde verte » et constituent d'importantes sources de lumière naturelle, permettant d'irradier en profondeur l'ensemble des volumes. »

La présence de ces espaces extérieurs représente un atout pour l'attractivité de l'ouvrage ouvert à la location. Son succès ne se dément pas, même si le loyer est plus élevé. ●



© Axel Schoenert architectes

ARCUEIL

Osmose : « Des terrasses comme autant de prolongements des bureaux »

L'immeuble Osmose propose à ses occupants de nombreux balcons et terrasses accessibles permettant de bénéficier de l'extérieur au bureau. Aménageables, elles sont également équipées pour la plupart de végétalisation, jardinières et même potager.



© Arte Charpentier Architectes

Arcueil accueille depuis quelques mois un nouveau bâtiment de bureaux baptisé Osmose. D'une surface totale de 16 200 m², il est composé de deux entités de tailles similaires en béton. Chacune s'élève en R+7 et offre aux occupants plusieurs espaces extérieurs en toitures-terrasses. « Ils constituent autant de prolongements des bureaux. Ils deviennent aujourd'hui de plus en plus incontournables, particulièrement dans les zones très urbaines comme c'est le cas pour Osmose », explique Adrien Mau-

rand, architecte pour l'agence Arte Charpentier Architectes et chargé de projet.

Les deux terrasses (une pour chaque entité) sont ouvertes aux occupants. De plain-pied, on y accède directement par des portes-fenêtres. Sur 400 m², 45 cm de terre ont été rapportés permettant l'installation d'un jardin ainsi que d'un potager. L'accessibilité au public est matérialisée par une protection en dalles sur plots en céramique (60 x 60 cm) ou en béton (50 x 50 cm). ●