

# BIG

BUSINESS IMMO GLOBAL

APPROFONDIR *BELLE*  
**LA FRANCE MOCHE  
ET RENTABLE**



### S'INFORMER

Prologis de retour en mode croissance dans l'Hexagone

### APPROFONDIR

La reprise du commerce peut servir de modèle aux bureaux

### SE RENCONTRER

Axel Schoenert architectes  
Jean-Marie Tritant, le compétiteur

### S'INSPIRER

Paris en Seine, une métropole aux prémices de la modernité



CARTE BLANCHE À...

# Axel Schoenert architectes

*Créé il y a près de 25 ans par Axel Schoenert, accompagné de Zsofia Varnagy, architecte d'intérieur, l'agence franco-allemande Axel Schoenert architectes ne craint pas d'aller au-delà des sentiers battus. Au contraire, perfectionniste et innovante, ce sont les plus gros challenges qui l'animent...*

Par Christelle Pitagora

**A**près des études à Chicago, une première carrière d'entrepreneur derrière lui et une fascination débordante pour les gratte-ciel new-yorkais, rien ne prédestinait particulièrement **Axel Schoenert** à s'installer en France. C'est pourtant à Paris qu'il pose définitivement ses valises dans les années 1990 et crée son agence en 1999 : « *Même si je faisais des projets bien plus complexes d'un point de vue architectural à Londres ou aux États-Unis, je me sens bien ici et j'aime beaucoup Paris pour son architecture, sa qualité de vie et ses bâtiments historiques* », reconnaît-il. Située non loin de la place de l'Opéra et composée d'une équipe multiculturelle de 40 personnes, dont environ 30 architectes, l'agence Axel Schoenert architectes n'a pas froid aux yeux : Étoile Saint-Honoré, Belvédère, Mogador, 122 Boétie, Bayard, tour Pleyel... elle enchaîne les projets d'envergure et travaille autant pour des clients français qu'internationaux, tout en proposant une vision éclectique et singulière.

## Excellence

Il n'y a qu'à observer les projets de l'agence pour comprendre l'ambition forte que porte Axel Schoenert : « *Plus ils sont compliqués et mixtes, plus on les aime !* », s'amuse l'architecte. Et d'évoquer l'un de leurs projets phares, Maison Bayard, « *premier bâtiment en bois de bureaux en plein centre de Paris* ». Ce dernier propose un triptyque alliant un volume de 8 385 m<sup>2</sup> SDP, une structure bois et une localisation dans le QCA parisien. Il s'agit à la fois de la restructuration d'un immeuble haussmannien, celle d'un bâtiment datant du XVII<sup>e</sup> siècle, et de la construction neuve en structure bois de l'ancien siège de RTL, 22 rue Bayard. Récompensé du trophée d'or de la réalisation avant-gardiste dans la catégorie « *Architectes* » lors de la 8<sup>e</sup> édition du Sommet immobilier aménagement des territoires & innovation (Siati), mais aussi aux Trophées de la construction 2022 dans la catégorie « *Bâtiment tertiaire* », ce programme a également obtenu la mention « *Meilleur projet responsable* ».

Pour parvenir à l'excellence, l'architecte mise sur la multifonctionnalité : « *Aujourd'hui, le métier d'architecte est de plus en plus coupé en morceaux. Certaines de ses responsabilités ou compétences lui sont retirées* », constate-t-il en faisant notamment référence à l'architecture d'intérieur ou encore au domaine de l'exécution : « *Contrairement à beaucoup d'agences parisiennes, j'incite mes équipes à allier la conception et l'exécution* », souligne le fondateur. Et il en est de même pour la décoration d'intérieur, qui fait partie intégrante des valeurs de son agence en proposant des prestations complètes allant jusqu'au design des meubles : « *Tous les architectes ainsi que les architectes d'intérieur participent au maximum à la partie chantier, car je considère que la conception n'est que la moitié du chemin d'un projet. L'architecte doit maîtriser toutes les échelles de ses opérations* », estime Axel Schoenert, ajoutant que « *l'efficacité va de pair avec l'excellence* » et qu'« *il est très important de respecter le budget, le timing et toutes les personnes avec lesquelles nous travaillons* ».





Au 22-24 rue Bayard (Paris 8<sup>e</sup>), l'agence Axel Schoenert architectes est intervenue pour le compte de Nexity et LaSalle Investment Management sur plusieurs immeubles, anciens locaux de RTL, afin d'allier une réhabilitation lourde en béton et une nouvelle construction en bois et métal.



À Saint-Denis, le H4 Hotel Wyndham Paris Pleyel, un hôtel 4\* dont le design et l'architecture d'intérieur ont été confiés à l'agence Axel Schoenert architectes et qui aura pour norme de qualité, en plus de respecter un

## Innovation

Se réinventer encore et encore, tel est le mot d'ordre de cette agence parisienne. Tout commence par l'histoire du site : *« D'abord, nous étudions l'histoire du site, puis nous cherchons un storytelling et un fil conducteur qui peut se traduire à travers la décoration d'intérieur. Enfin, l'innovation passe par le besoin des utilisateurs et les nouvelles tendances »*, explique le fondateur de l'agence d'architecture. *« Aujourd'hui nous remarquons que l'hôtellerie, le logement et les bureaux fusionnent. Donc nous imaginons désormais des aménagements flexibles avec de nombreux espaces extérieurs. »* Le projet en cours du 102 rue Charonne, dans le 11<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a par exemple été baptisé *« Oscar »*, un prénom que l'agence a puisé dans l'histoire du premier acquéreur de cet ensemble immobilier de 15 000 m<sup>2</sup>, **Oscar Herrmann**, du groupe Herrmann Frères & Fils. Cette opération aux allures futuristes vise à amener la nature en ville, notamment à travers un jardin vertical, une terrasse ainsi qu'une toiture-terrasse végétalisées. Ces anciens bureaux de la RATP s'apprentent à subir une restructuration ainsi qu'une extension en bois afin de faire place à un tout nouvel ensemble mixte.

Mais au-delà d'un travail minutieux de recherches historiques et sociologiques, l'agence s'intéresse aux nouvelles technologies. L'intelligence artificielle, qui gagne du terrain dans le domaine de l'architecture avec par exemple la création d'images très détaillées ou encore le calcul pratique pour la résolution de problèmes, a particulièrement sensibilisé Axel Schoenert : *« Nous avons créé un pôle à l'agence pour tout ce qui concerne les nouvelles technologies, en particulier l'intelligence artificielle. Nous pensons que cette dernière va modifier, influencer et changer la construction et l'architecture de demain »*, anticipe-t-il. Ces compétences incitent entre autres les architectes à jouer un rôle de conservateur de la conception, une des valeurs chères à l'agence.

## Durabilité

*« Le développement durable est devenu de plus en plus important dans les projets de construction »*, assure en outre Axel Schoenert. C'est donc tout naturellement que le concept de durabilité résonne dans ses projets. Pour l'opération en cours du 122 rue de la Boétie, située à quelques pas des Champs-Élysées, l'agence souhaite répondre aux enjeux environnementaux en faisant appel à des techniques telles que la géothermie : *« Nous utilisons la nappe phréatique pour profiter de la différence de température extérieure. Quand il fait froid dehors en hiver, la nappe est un peu plus chaude. Avec les pompes à chaleur, nous pouvons utiliser cette différence de température pour chauffer. En été, c'est le contraire. Donc en principe, la consommation énergétique pour le froid le jour est à zéro »*, explique l'architecte. En effet, cet ancien immeuble d'habitation datant de 1857, également chargé en histoire, s'apprête à subir une ambitieuse transformation afin de devenir un actif de 4 300 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 185 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Cette réhabilitation écoresponsable a pour objectif de maîtriser la production d'énergie dans une démarche de décarbonisation et de favoriser un chantier à faible impact environnemental ainsi que le réemploi des matériaux. Le projet vise les certifications Breeam Very Good, HQE Excellent, BBKA, BBC Effinergie Rénovation, RT2021, WiredScore et Ready to OsmoZ. En plus d'appliquer le futur PLU bioclimatique et d'avoir conscience, depuis sa création, des enjeux du développement durable, l'agence a à cœur de privilégier dans ses projets la réversibilité du bâti, la gestion raisonnée de ses chantiers, l'obtention de certifications et labels environnementaux les plus exigeants et opte pour des solutions bas carbone. ●