



# ARCHITECTURE DE BUREAU : LA FIN DES TOURS ?

TÉLÉTRAVAIL, EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES, RECHERCHE DU BIEN-ÊTRE...  
LES ARCHITECTES RÉFLÉCHISSENT À UN MODÈLE PLUS HORIZONTAL  
ET CONVERTIBLE À D'AUTRES USAGES. **PAGES 32 ET 33**



RICHARD MILLE / MAXIME TETARD / HERNES - WOTZ

Projection de l'Arboretum, à Nanterre, livraison prévue en 2022.



# LA RÉVOLUTION DU **BUREAU** EST EN MARCHÉ

ALORS QUE LA CRISE  
SANITAIRE INQUIÈTE,  
LES ARCHITECTES  
PLANCHENT SUR  
DE NOUVEAUX MODÈLES  
CONVERTIBLES,  
SANS POUR AUTANT  
DÉTRUIRE.  
LOIN DES TOURS.

**BÉATRICE DE ROCHEBOUËT**  
bderochebouet@lefigaro.fr

Quel avenir pour l'architecture de bureau ? Vaste sujet dont la révolution était déjà en marche et auquel le Covid-19 a donné un sacré coup d'accélérateur. Prônant désormais l'évolutivité, sans forcément détruire pour réduire les coûts et le bilan carbone, la réflexion se veut indissociable d'une action commune sur la refonte de la ville impliquant de nombreux acteurs : des politiques aux urbanistes, des promoteurs immobiliers aux architectes, bien sûr. Entre la poursuite du télétravail, les nouvelles exigences sanitaires, les questions liées à l'écologie, la crise économique, les professionnels s'interrogent. Si tous souhaitent globalement revenir au bureau, ce lien social indispensable à la créativité, ils veulent un changement.

Oui au bureau, mais pas n'importe comment et n'importe où !

En visitant, la « marketing suite » de l'Arboretum, le plus ambitieux projet immobilier en bois dédié au travail (depuis celui de la Défense) livrable en 2022 (650 millions d'euros de budget), on ne peut qu'être séduit par cette réalisation d'envergure s'étendant sur les 9 hectares de l'ancienne friche des Papeteries de Nanterre (*tire ci-dessous*). Tout en horizontalité dans un parc arboré, à la manière d'un gigantesque campus universitaire, il s'impose comme un énorme bouleversement, une volte-face aux immenses tours de bureaux qui ont entraîné les stars architectes dans une course sans fin à la hauteur, sur le modèle des gratte-ciel qui ont transformé la skyline des grandes villes américaines.

Même si pour la plupart elles ont in-





tégré de gratifiants labels écologiques, nombre de ces tours à peine sorties de terre ou en voie de l'être apparaissent déjà comme dépassées, appartenant d'un seul coup à la génération de l'avant-Covid, alors que la crise sanitaire inquiète tous les banquiers et investisseurs de l'immobilier. À l'image des tours Duo, ces deux danseuses en équilibre en cours d'achèvement pour 2021 (180 et 122 mètres, 39 et 27 étages, 86 000 m<sup>2</sup> de bureaux avec commerces et hôtel 4 étoiles) dessinées par les Ateliers Jean Nouvel et construites par une filiale de Vinci Construction, en bordure du périphérique (13<sup>e</sup> arrondissement). Ou du futur siège social de Total à la Défense dès 2025, deux tours de 228 et 165 mètres reliées sur 30 niveaux par des passerelles végétalisées, d'où son nom The Link (850 millions d'euros), construites par Philippe Chiambaretta (agence PCA-Stream). Soit 135 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, de restauration, de coworking et de détente, pour permettre une meilleure qualité de bien-être au travail et d'efficacité collective.

« Car c'est bien de cela dont il est question pour donner envie aux gens d'aller travailler en leur proposant un nouveau standard de bureaux bioclimatiques qui s'inscrit dans une démarche environnementale et une adaptabilité architecturale, explique Nicolas Laisné, l'un des jeunes architectes de l'Arboretum à Nanterre. Le bureau doit répondre à des nouvelles normes en dehors du strict espace poste de travail, avec de beaux volumes de circulation, de réunion et de rencontre à l'intérieur comme à l'extérieur, dans des matériaux attrayants et apaisants comme le bois. C'est une nouvelle expérience à vivre! », estime celui qui a livré Anis, en 2019, à Nice (avec Dimitri Roussel).

#### « Au plus près des usagers »

D'un coût de 11,5 millions d'euros hors taxe, son bâtiment (6 400 m<sup>2</sup> de bureaux et 600 m<sup>2</sup> de commerce) a pris le parti de mettre toutes les circulations à l'extérieur, alors qu'elles sont généralement au centre. Fini les ascenseurs et les escaliers de secours intégrés au cœur des immeubles. Le but étant de

dégager de grands plateaux modulables propices aux échanges. Certes, le climat du Sud a conduit à la création de terrasses arborées, se transformant en stations de travail ou de réunion avec des débords pour une protection solaire. Mais aussi à des façades transparentes laissant entrer la lumière. Tous ces espaces de circulation que l'on croyait inutiles sont utilisés pour créer un écrin climatique et maximiser la ventilation naturelle, été comme hiver.

« Dans cette même optique, pourquoi les tours ne seraient-elles pas transformables, en y pluggant de nouvelles structures ? renchérit Nicolas Laisné. La convertibilité de ces tours, nées à leur époque de croissance économique, est leur seule issue. Aujourd'hui, les foncières propriétaires préfèrent encore louer leurs anciens bureaux en cassant les prix. Avec la crise, cela aura une fin. Dans une révolution, c'est toujours le consommateur qui prend le pouvoir et il ne voudra plus travailler dans du vieux et du moche », ajoute l'architecte. Ce dernier, qui a aussi livré en 2019 Perspective (avec Dimitri Roussel), le plus grand immeuble de bureaux de France, entièrement en ossature bois (30 mètres de hauteur) sur les quais de la Brienne à Bordeaux, est régulièrement consulté par les promoteurs immobiliers.

Le signe que le mouvement est en marche. L'architecture standard de bureau était une rente pour certaines grandes agences. Mais la jeune génération, poussée par les anciens visionnaires, travaille de concert pour faire bouger les lignes. « J'ai toujours pensé aux espaces collectifs, avec des plateaux ouverts à cloisonner en petits espaces de salons meublés, tout en soignant lumière et acoustique, comme dans mon immeuble Twist sur la ZAC de Paris-Batignolles, avec sa grande serre de jardins d'hiver entre deux blocs où les gens se rencontrent », explique Odile Decq. La lauréate du prix Femme architecte au look néogothique a construit, à Lyon Confluence, le siège de GL Events, un bâtiment audacieux avec un porte-à-faux d'une portée de 28 m, qui vient couvrir une partie du quai.

« On ne doit plus savoir si on est chez soi ou au travail. On considère qu'au



bureau on a le droit de souffrir, c'est un comble! La vraie modernité est de ne pas faire un mètre carré sans un espace extérieur et cela ne coûte pas plus cher de mettre des balcons. C'est juste du bon sens constructif pour être au plus près des usagers», milite Anne Démians, qui a livré Les Dunes en 2017, un ensemble de bureaux pour la Société générale à Val-de-Fontenay, à l'est de Paris et, en 2018, les tours Black Swan à Strasbourg, logements de bureaux et hôtel résidence étudiante. « Il ne faut plus dissocier le logement du bureau comme à l'époque des Trente Glorieuses et refondre les règles qui l'en empêchent, notamment celles de la sécurité incendie impliquant des accès contraignants, avec des escaliers aux normes différentes entre bureau et logement. Cette avancée passe aussi par une rationalisation entre poteaux et poutres, pour gagner de la hauteur, jusqu'à 3 mètres. Et ceux qui disent que cela n'est pas possible ne veulent pas sortir de leur archaïsme. Il faut juste discuter avec les très nombreux ministères, pour une meilleure coordination, afin de déboucher sur une réflexion transversale», s'insurge-t-elle.

#### « Programmation ouverte »

« Ce n'est pas plus cher de mettre deux escaliers systématiquement, pour anticiper au maximum les règles », renchérit Patrick Rubin, auteur d'un brillant ouvrage, *Construire réversible* édité en 2017 par Canal Architecture, recueil collectif dans lequel un panel d'acteurs s'interroge sur les raisons de figer un bâtiment neuf en lui affectant un inamovible programme - logements, bureaux, activités - le condamnant, à chaque changement d'affectation, à une lourde et coûteuse rénovation. En application de la loi Elan, le Permis d'innover datant d'août 2018, celui-ci va déposer un permis de construire, pour un immeuble démonstrateur à énergie positive (aménageur Epa Bordeaux-Euratlantique et porteur du projet Egidia/Elithis) au centre de Bordeaux, en bordure du site de l'Ars.

Arrêter de faire et défaire. Simple-ment transformer, en changeant les

modes de construction, dans une approche participative. Le mot d'ordre général est donc à la convertibilité et la transversalité pour les bureaux du futur. « Quand je suis sorti de l'école, la qualité spatiale n'était pas traitée dans les lieux de travail. C'est comme ça que j'en suis venu à regarder le potentiel des friches industrielles. Il faut travailler sur une programmation ouverte », explique Patrick Bouchain, 75 ans, connu pour sa réflexion sur « habiter l'espace autrement » et « gérer un patrimoine trop cher à démolir ». L'urbaniste, qui a réhabilité un bâtiment industriel en immeuble de bureaux pour implanter le siège de Thomson Multimédia, quai Le Gallo à Boulogne-Billancourt, tire la sonnette d'alarme pour la génération future : « On continue à faire comme avant, alors qu'on est capable de changer. Et c'est maintenant ! » ■

9

hectares

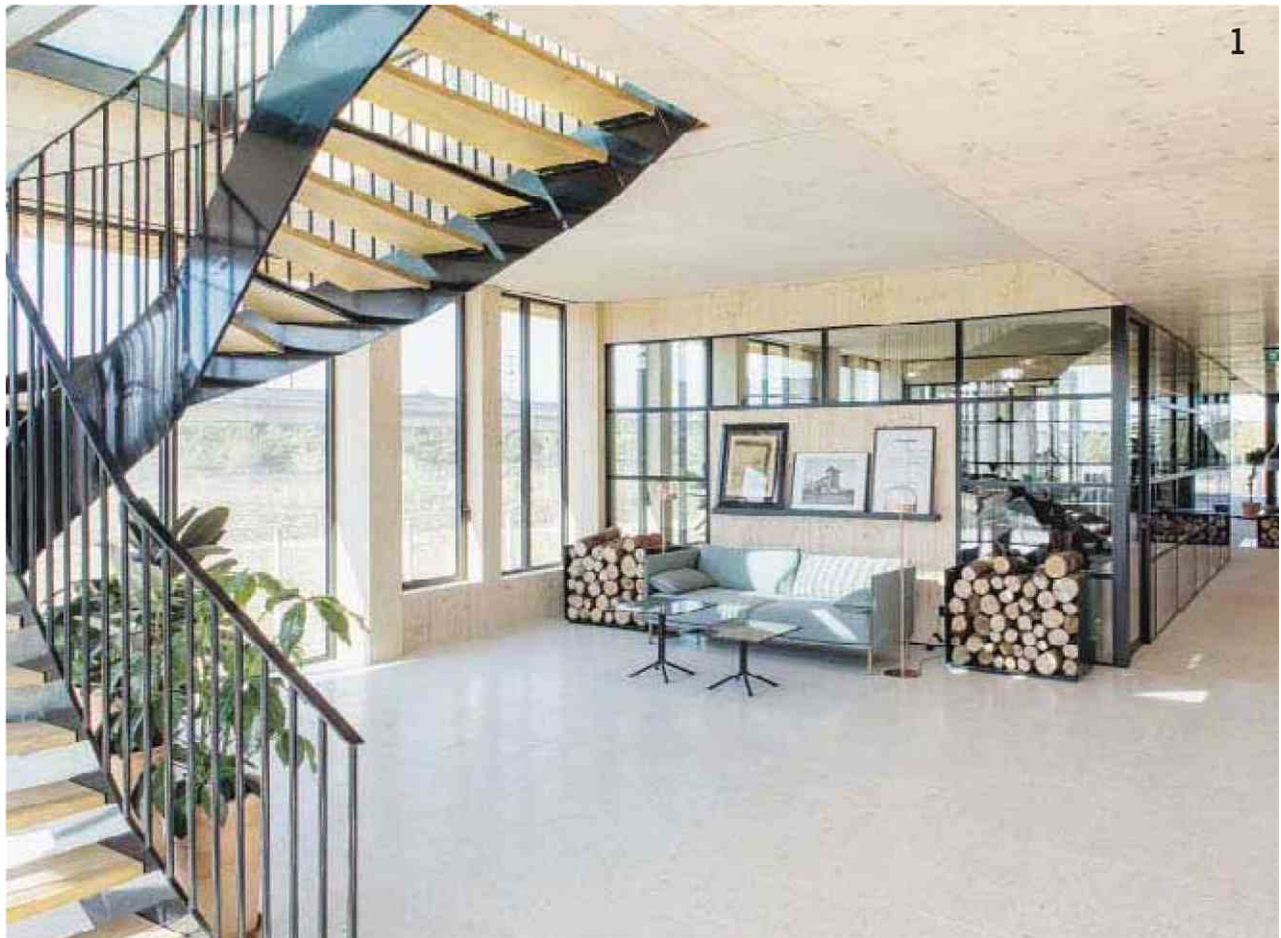
C'est la superficie sur laquelle s'étend l'Arboretum à Nanterre.

135 000

mètres carrés

seront répartis entre espaces de bureaux, de restauration, de coworking et de détente au futur siège de Total à la Défense.











1 et 2. L'Arboretum, s'étendant sur les 9 hectares de l'ancienne friche des Papeteries de Nanterre, est le plus ambitieux projet immobilier en bois dédié au travail.

3. Les tours Duo, dessinées par Jean Nouvel et construites en bordure du périphérique parisien, sont en cours d'achèvement pour 2021.

4. Vue intérieure de l'immeuble Twist. 10 344 m<sup>2</sup> de bureaux réalisés par Odile Decq, et situés sur la ZAC de Paris Batignolles.

ALEXIS NARODETZKY ; L'AUTRE IMAGE ; ODILE DECQ