

er Gonzalez, architecte,
ice Brenac & Gonzalez et Associés,
ert du tertiaire, dessine les grandes tendances
rvées dans l'immobilier de bureau.

«La construction de bureaux aura-t-elle encore un sens d'ici à quinze ans?»

M Quelles sont les tendances émergentes en matière d'immobilier de bureaux ?

On voit bien sûr une énorme influence des Etats-Unis sur ce que j'appelle la googlisation du tertiaire liée aux nouvelles technologies, qui entraînent une forme de nomadisme : on travaille n'importe où, sur une table, dans un hamac, dans son jardin. Nous sommes davantage dans l'informel, dans l'espace *casual* (« détendu »). Le corps lui-même adopte des postures informelles, puisqu'on ne travaille plus nécessairement sur une table et un fauteuil classiques. Mais certaines entreprises n'ont pris de ce cadre informel que la mobilité et le nomadisme, et ont opté pour la dématérialisation totale qui inclut celle des postes de travail qui ne sont plus attribués. Derrière tout cela, il y a évidemment une recherche de rentabilité de l'espace. On provoque un surbooking de postes afin d'intégrer le fait que les personnes n'occupent pas leur poste en permanence. On s'est aperçu cependant que cela provoquait un effet de déstabilisation dû à la perte de repères et à la disparition d'un territoire intime, avec des conséquences

sur le bien-être et la santé des personnes. Aujourd'hui, la tendance serait de valoriser les groupes et de constituer des équipes afin de favoriser les synergies. C'est peut-être pour ces raisons que nous assistons à l'apparition d'une forme de domesticité dans l'espace de travail ; les bureaux ressemblent de plus en plus à des logements. Comme aurait pu le dire Magritte : « Ceci n'est pas un bureau ». Cette porosité crée une convergence entre les deux esthétiques qui se rejoignent dans une narration commune en termes de « décor ». Les maîtres d'ouvrage portent aussi davantage d'attention à la qualité de l'air et aux ambiances lumineuses et sonores. Ils nous demandent des escaliers baignés de lumière naturelle pour inciter les usagers à les emprunter, implantent des jardins potagers, de grandes terrasses intégrées, etc. La climatisation cède peu à peu devant l'usage traditionnel de la fenêtre et des systèmes de rafraîchissement d'air naturels qui permettent de se dispenser de faux plafonds et de faux planchers.

M Mais qu'en est-il des opérations de bureaux « en blanc » ?

La question est plus complexe. On ne connaît pas l'utilisateur final, il faut trouver à quoi se raccrocher : un contexte environnemental, l'histoire du lieu... On se nourrit du site pour inventer un récit qui finit par fabriquer de l'architecture. La proposition doit, de ...

architecte doit proposer compensations spatiales pour rendre espaces de bureaux soutenables»



JULIEN FALSMAGNE

... fait, intégrer une certaine neutralité spatiale, des locaux tramés sur 1,35 mètre susceptibles d'accueillir n'importe quelle culture d'entreprise. Ensuite, le rôle de l'architecte consiste à proposer des compensations spatiales, pour rendre ces espaces soutenables en appuyant sur certains points : l'accueil, le restaurant, la cafétéria, mais aussi des lieux « en plus », des tiers-lieux. La programmation architecturale doit prévoir des « lieux refuges » pour s'isoler : des bulles, des niches, des alcôves, comme autant de sous-espaces de décompression. Tous participent à dessiner une image contemporaine du bureau du XXI^e siècle. Nous apportons d'ailleurs une attention toute particulière à l'acoustique et au confort sonore des plateaux. L'autre élément de complexité réside dans l'identité exprimée par la façade de l'immeuble. Sans être dans un effet « waouh ! » permanent, le bâtiment doit exister dans son contexte, être remarquable et remarqué. Dans le cas spécifique de bureaux non attribués - premier arrivé, premier installé - la question du marquage d'un territoire personnel se pose. La surneutralité induite par le blanc peut être vécue difficilement, ce qui entre en contradiction avec la recherche du bien-être évoqué précédemment. On peut enfin se demander si construire un immeuble de bureaux aura encore un sens d'ici une quinzaine d'années. Ce qui amène à la question de l'hybridité...

Qu'entendez-vous par ce terme ?

La question de l'hybridité, ou de la mixité programmatique, est aujourd'hui de plus en plus intégrée dans les réflexions architecturales, comme « Réinventer Paris » ou autres consultations du moment. A quoi sert encore une mairie si je peux effectuer une grande partie de mes démarches par Internet, à toute heure ? La tendance est désormais au rapprochement des fonctions pour faire vivre le bâtiment 24 h/24, et à l'émergence d'un îlot complexe et vertical. Une gare, une médiathèque ouverte à des horaires élargis, du coworking, un « point mairie » intégré, un gymnase, du logement privé ou des bureaux. Cet élan

a déjà bousculé les habitudes de certains investisseurs et des maîtres d'ouvrage ; les macro-lots du Trapèze à Boulogne (Hauts-de-Seine) ont un peu ouvert la voie à une autre échelle. Sans pour autant se banaliser, la division en volume entre acteurs publics et privés s'affirme aujourd'hui grâce aux astuces et à l'imagination des notaires et des géomètres. Sur une petite échelle, nous venons de livrer pour le promoteur Ogic un ensemble de bureaux à Bercy qui inclut un gymnase public... Demain, la ville se composera d'un assemblage non pas d'îlots mais d'édifices-îlots pensés comme des micro-urbanités, à l'instar des villes asiatiques, qui se pratiquent différemment : des bâtiments traversés, perméables à la circulation piétonne, dotés d'un hôtel, de bureaux, de boutiques ou de jardins aux derniers étages, etc. L'édifice devient un quartier à lui tout seul. J'y vois une économie de moyens, de sol et de transports. De quoi répondre au problème des villes qui manquent de surface naturelle. A Paris, on est à l'os, et la ville ne se fait plus que sur un terrain artificiel, issu des recouvrements des voies ferrées.

De manière plus générale, qu'attendent les promoteurs de la part de l'architecte ?

La demande reste le standard. Le rôle de l'architecte est de faire évoluer la commande du standard vers le standing. Il y a aujourd'hui une véritable concurrence entre promoteurs pour trouver l'investisseur qui achètera ses constructions, et il n'y en a pas des milliers. D'autant que l'obsolescence de l'édifice est parfois d'une rapidité incroyable. Cette désuétude qu'il faut anticiper et retarder le plus possible appelle à intégrer, dès la conception, les notions de mutabilité, de recyclage, d'évolutivité. Les bureaux doivent pouvoir devenir des logements, voire redevenir des bureaux par la suite. Ce qui est peut-être compliqué avec des épaisseurs de 18 m pour des bureaux contre 15 m au maximum pour des logements. On s'aperçoit, par ailleurs, qu'il y a une forme de darwinisme en architecture : on détruit les édifices qui ne peuvent s'adapter mais on rénove ceux dont la destruction n'offrirait plus la même capacité ou densité en raison de l'évolution des règlements d'urbanisme.

Comment le Grand Paris influencera-t-il la manière de penser le territoire ?

Il doit permettre de rebattre les cartes. Depuis Banlieue 89, les années Borloo, et autres plans

d'aménagement territorial, les réflexions sur la ville et la périphérie n'ont pas manqué. On ne raisonne plus désormais ponctuellement en rénovation/destruction d'immeuble ou aménagement, mais par connexions et proximité des nouvelles gares. La vision s'est élargie, et tant mieux ! L'arrivée des gares du Grand Paris Express pose la question de nouvelles centralités émergentes, et réactive les anciens centres civiques des villes de banlieue. Elles apporteront la même reconfiguration territoriale que l'arrivée des gares en ville au XIX^e. C'est le transport qui génère les mutations, porte l'économie et la fluidité des populations. Il facilite également le désenclavement des villes et des quartiers. L'Etat a été un acteur majeur, il a beaucoup investi tant dans les transports, l'aménagement de certains territoires, que dans la rénovation du parc social. Même si le processus n'est pas arrivé à son terme et qu'il reste encore du travail, on doit reconnaître que l'Etat et ses relais régionaux ou locaux ont fait un réel effort y compris dans la relocalisation de certaines administrations, institutions, entreprises d'Etat ou universitaires (siège de la Banque de France, SNCF, Archives Nationales, Icade, université Condorcet). Les jeux olympiques vont peut-être accélérer le phénomène. Si on regarde Nanterre, Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen, cette mutation est déjà visible.

Comment la commande publique, qui a fait preuve d'innovation avec le lancement d'appels à manifestations d'intérêt comme « Réinventer Paris », peut-elle se renouveler ?

La démarche est intéressante en ce qu'elle a initié une réflexion sur une autre manière de faire la ville ou l'architecture, avec des partenariats pluriels, incluant ceux qui paraissent un peu hors champ de l'architecture comme les start-up. Cela a également généré une autre relation au maître d'ouvrage ou à la commande. « Réinventer Paris » a été un moment d'intensité et un très grand investissement pour tous. Dommage que cette fête de l'intelligence et des idées ait été troublée par le sujet de la rémunération des architectes. Pour certains d'entre eux, c'était un peu « À votre bon cœur, monsieur le promoteur », et cette problématique a été soulignée par la présidente de l'Ordre des architectes. Aujourd'hui, la question est mieux encadrée. « Inventons la métropole » a été plus transparente de ce côté-là. Pour Paris, les thématiques soulevées restent toujours

pertinentes. Cependant, il faut peut-être changer de registre et de terminologie pour relancer la machine. Vouloir « réinventer » à tout prix les sous-sols, les façades, les trottoirs va aboutir à un essoufflement de la mobilisation. Ces sujets ont été anticipés dans les laboratoires que sont les écoles d'architecture ! Allons plus loin, posons la question des limites d'une manière générale, celles des territoires mais également celles entre l'espace public et l'espace privé. Réfléchissons sur le périphérique parisien, non pas au cas par cas, porte par porte, mais plus globalement sur les nouvelles frontières de la métropole. Il n'y a pas eu de Big Bang comparable à celui qu'Hausmann avait pu lancer. Je crois qu'il faut aussi réfléchir en termes de démolition et pas seulement de conservation à tout prix, de construction et donc de densification de la ville. Même si les nouveaux parcs prendront un jour place dans les édifices ou, comme à Londres, sur des ponts... N'oublions pas que notre patrimoine urbain n'est pas uniquement fondé sur le bâti ou l'architecture, il se définit aussi par la qualité du vide, de l'espace public. Ce sont nos lieux de partage et de citoyenneté.

● Propos recueillis par J.-F. Degioanni et B. Kiraly

« Vouloir « réinventer » à tout prix les sous-sols, les façades... va aboutir à un essoufflement de la mobilisation »



ain, la ville se composera
ssemblage d'édifices-îlots,
ar des villes asiatiques »