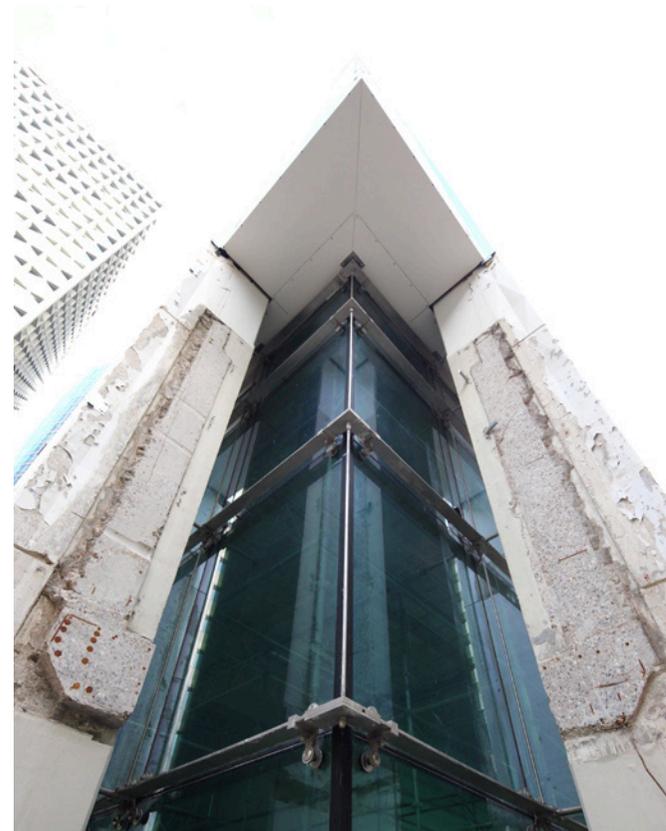


→ **Créatis s'affaire au renouveau d'une des plus anciennes tours du quartier d'affaires de la Défense : désormais rebaptisée « Tour Blanche »**

La société Perella Weinberg Partners, propriétaire de cette tour depuis 2011, a fait appel à l'entreprise Créatis, filiale du groupe de construction Spie batignolles, pour améliorer et moderniser les performances esthétiques, techniques, énergétiques et de sécurité de cet Immeuble de Grande Hauteur (IGH) et à l'architecte Silvio Pettracone pour la maîtrise d'œuvre.



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ Parmi les premières tours érigées à la Défense

C'est au 34 de la Place des Corolles que se dresse cette tour de bureaux conçue par un duo d'architectes, les frères Arsène-Henry.

Erigée en 1967 sur la commune de Courbevoie, elle participe, à cette époque, au plan d'aménagement du quartier d'affaires de la Défense.

Cet immeuble, caractéristique de la première génération de construction de tours en France, atteint 100 m de hauteur et s'étend sur une surface shon de 28 500 m² répartie sur 26 étages de bureaux en superstructure (bureaux, auditorium, hall d'accueil), 3 niveaux de services généraux en entresol (cafétéria, cuisine) et 5 niveaux techniques et de stockage en infrastructure.

Depuis sa création, plusieurs propriétaires qui se sont succédés, ont donné leur nom à cette tour. Au départ dénommée Tour CB15, elle empreinte ensuite le nom d'Aquitaine, puis d'AIG avant d'être renommée Tour Chartis en 2009.

Lorsqu'AIG rachète la tour, la société lance un premier programme de rénovation en 2001.



spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ **Tour Blanche : un immeuble de grande hauteur entièrement rénové pour devenir HQE® et BBC**

Lorsque Perella Weinberg Partners devient propriétaire de la tour Chartis, le groupe projette simplement la réalisation de travaux de remise en état de 6 niveaux.

Finalement, sur la base de différents calculs menés sur les consommations énergétiques du bâtiment, sur ses infrastructures, ses équipements et son confort de vie pour les occupants, **la nécessité de rénover la totalité de la tour** s'impose au nouveau propriétaire.

En 2011, Perella Weinberg Partners engage donc une vaste opération de rénovation de la tour dans le but d'améliorer et de moderniser les **performances esthétiques, techniques, énergétiques et de sécurité** de cet IGH.

Le groupe a fait appel à Silvio Pettracone, architecte, pour assurer la maîtrise d'œuvre de ce projet et à l'entreprise Créatis, filiale du groupe de construction Spie batignolles, en charge du pilotage des travaux.

Silvio Pettracone s'engage à rendre la tour plus économe en énergie, certifiée HQE® Rénovation et BBC.

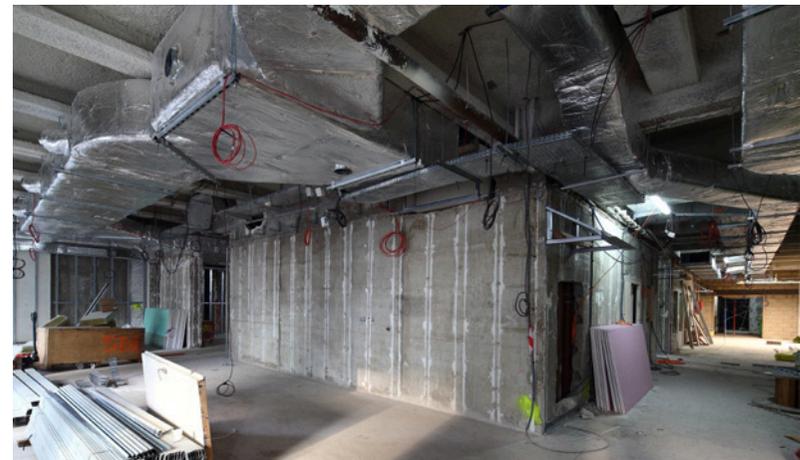
L'IGH est rebaptisé « **Tour Blanche** », en cohérence avec le nouveau parti-pris architectural qui fait la part belle à la luminosité et à la clarté au moyen notamment d'une façade entièrement blanche.

Au plus fort de l'activité de ce chantier, 200 personnes participeront aux travaux pour un montant total estimé à 32 millions d'Euros.

La nouvelle Tour Blanche sera livrée au cours du premier semestre 2014, elle accueillera ses tous premiers occupants, la société ERDF.

Principaux intervenants (rénovation)

- ◉ Investisseur : Perella Weinberg Partners
- ◉ MO : Perella Weinberg Partners
- ◉ MOD : Altarea Cogedim
- ◉ Architecte : Silvio Pettracone
- ◉ MOE d'exécution : Egis Bâtiments
- ◉ Groupement piloté par Créatis, filiale du groupe Spie batignolles



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ La tour maintenue en exploitation

Le mois de janvier 2013 marque le lancement officiel des travaux pour la société Créatis.

Depuis juin 2012, la maîtrise d'ouvrage avait anticipé certains travaux, concernant le désamiantage, le curage, le ravalement et la façade du bâtiment.

Même si ces premières entreprises ne font pas partie du groupement, **Créatis, mandataire de l'opération**, reste seul pilote de l'ensemble des travaux réalisés sur la Tour Blanche.

Pour maintenir la tour en exploitation pendant la durée des travaux, Créatis a dû établir un planning de tâches particulièrement précis aux vues des différents lots à exécuter.

Cette contrainte implique également le maintien en fonctionnement de l'ensemble des installations électrogènes et de détection incendie. Les pompiers et la commission de sécurité peuvent d'ailleurs intervenir sur le chantier à tout moment afin de s'assurer de leur fonctionnement.

Le remplacement de la GTC, de la détection incendie et des groupes électrogènes a donc nécessité la mise en place de systèmes provisoires. Spie batignolles énergie, en charge du lot électrique, a dû faire preuve d'une grande vigilance pendant la phase de curage au fur et à mesure de son avancement afin de laisser efficaces de nombreux câblages.

Maintenir ce site en exploitation permettra d'obtenir plus rapidement l'autorisation de la commission de sécurité pour l'occupation des locaux à la livraison du bâtiment.



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO

→ De nombreux défis relevés

L'intervention du désamianteur a été plus longue que celle préalablement évaluée : des études complémentaires ont révélé de nouvelles traces d'amiante, notamment dans le joint entourant les cages d'ascenseur de chaque palier.

Ce décalage de programme a obligé le façadier à s'adapter selon l'avancement du désamianteur et Créatis a donc été contraint de **réaménager son planning selon l'avancement du façadier**. Grâce à ces différentes adaptations, Créatis est parvenu à rattraper le retard dû à l'intervention plus longue du désamianteur.

Les travaux de gros œuvre représentent certainement le challenge le plus important que les équipes de Créatis, aidées du service étude de Spie SCGPM, aient eu à relever sur ce chantier. Ils visaient à **recupérer l'espace perdu par les coursives** créées au 11^e étage, au 26^e étage et en terrasse (28^e étage), pour un total d'environ 200 m² d'espace gagné.



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO

→ Réfection intégrale du Toit-terrasse

Au démarrage des travaux, Créatis s'est attaquée à une phase très importante sur le toit-terrasse de la tour :

- ◉ **Agrandissement de l'espace en terrasse** grâce à la modification des acrotères métal initiaux avec une partie qui revenait vers l'intérieur par des acrotères bétons, complétés d'une dalle béton pour les supporter. Des travaux réalisés en seulement 5 semaines, un véritable exploit dans ce délai imparti.
- ◉ **Purge** de l'intégralité de l'étanchéité existante
- ◉ **Agrandissement d'un jardin intérieur** au niveau 26, le faisant passer de 10 m² à 15m², et à ciel ouvert, nécessitant la dépose de dalles en terrasse.

Les travaux réalisés sur la terrasse de la tour ont représenté une centaine de mètres cubes de gravats à déplacer au moyen de l'unique monte-charge existant capable de supporter seulement 1,2 tonnes. Créatis a installé un second petit monte-charge pour desservir la terrasse au niveau 26, puis le niveau 26 au niveau 25.

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ Créer une liaison entre le 25^e et 26^e étage

Au niveau 26, Créatis a dû **recupérer l'espace perdu** par la création initiale de coursives.

Créatis a installé des tours d'étaisement en recréant des consoles par l'intérieur pour travailler au-dessus du vide puisque la façade n'avait pas encore été modifiée par Goyer (façadier).

Réalisée en 1 mois, cette phase a nécessité en amont 3 mois d'études avec le service méthodes de Spie SCGPM.

En raison d'un plafond particulièrement fragilisé au 26^e étage, Créatis a dû réaliser deux renforts de poutre pour passer de nouveaux réseaux. L'étage a également été équipé d'un nouvel ascenseur et d'un couloir adapté aux personnes à mobilité réduite.

Un double niveau a été créé aux niveaux 25 et 26 de la tour, destinés à recevoir la direction d'ERDF. Il est relié au moyen d'un somptueux escalier donnant sur une ouverture vitrée en façade de 6 m de haut x 2.20 m de large, particulièrement lumineuse grâce à la pose de deux vitrages gigantesques.



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ Des bureaux entièrement blancs

Pour chaque étage de bureaux, le marché de Créatis comprend la rénovation des faux plafonds, des réseaux, la pose de moquette, la réalisation des peintures et des cloisons CHC uniquement (pas le cloisonnement des bureaux).

L'architecte du projet a clairement affiché sa volonté de créer une tour avec des matériaux complètement blancs, en intérieur comme en extérieur :

- Les piliers de la façade ont été repeints en blanc,
- La fourniture de 38 poteaux et linteaux blancs de marque Corian sur chaque étage,
- Un émaillage en extérieur : le vitrage de la façade est en verre opaque vitrifié par traitement thermique qui concourt à donner la couleur blanche vue de l'extérieur et permet d'apporter une grande luminosité en intérieur.

A l'intérieur de la tour, tous les étages disposent d'une fenêtre (unique en Ile-de-France). Chacune peut être ouverte par les occupants et donne sur un vitrage « effet store » de la tour. La finalité de ce choix architectural est double :

- Améliorer le confort des occupants en IGH en « jouant » sur l'aspect psychologique de l'ouverture d'une fenêtre dans un bureau,
- Découpler les performances énergétiques de la tour en améliorant la circulation de l'air grâce à une double peau ventilée.

Créatis a dû entreprendre la réfection des paliers de chaque étage après que d'infimes traces d'amiante aient été retrouvées dans un joint entourant les portes d'ascenseurs.

Le hall d'entrée a complètement été rénové sur une triple hauteur (du RDC jusqu'au niveau 2). Pour accroître l'apport de la luminosité naturelle, Créatis a supprimé les poutres et voiles entre les poteaux extérieurs. La réfection du plafond et des sols de l'auditorium, construit initialement sur les niveaux 1 et 2, est aussi incluse dans le cahier des charges du maître d'ouvrage.



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ 3 niveaux d'entresol

Dans la cuisine, au 2^e niveau d'entresol, Créatis a été contraint de démolir la dalle existante non conforme en termes d'étanchéité. En cause, une mauvaise circulation de l'eau en raison d'une pente insuffisante. La pente doit être recréée pour parfaire l'étanchéité de la cuisine. Des carreaux de faïence seront directement posés sur les carreaux de carrelage existants.

Le premier niveau d'entresol sera intégralement refait pour créer un restaurant inter-entreprise avec un traitement acoustique et architectural à base de coques staff, de Corian et de serrureries.

L'entresol 3 sera repris en flocage et re-cloisonnement.

→ 5 niveaux de sous-sol

Les 5 niveaux de sous-sol sont destinés aux locaux techniques et de stockages. L'installation de nouvelles centrales de traitement d'air (CTA) et de 2 groupes électrogènes est prévue sur ces niveaux de sous-sol. Les anciennes CTA ont dû être désossées pour être évacuées au moyen d'un monte-charge. Ces 5 niveaux de sous-sol bénéficient de très importants volumes et peuvent recevoir des machines à l'encombrement très important, grâce à une ouverture commune sur l'ensemble des sous-sols.

5 mois de travaux ont été nécessaires pour libérer tout l'espace occupé par les précédentes CTA, groupes électrogènes et réseaux initiaux.

L'importance des volumes en gaines techniques verticales a nécessité la présence de deux alpinistes pour déposer puis réinstaller les réseaux de CVC.



Crédit photo : Nicolas VERCELLINO

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ **La différence Spie batignolles pour l'aménagement et la rénovation : l'efficacité d'une offre globale intégrée par Créatis**

Spie batignolles a conçu son Offre globale Rénovation pour optimiser et fiabiliser les projets de ses clients, notamment dans le cadre d'opérations de rénovation énergétique ou de réaménagement.

L'expérience montre que les chantiers d'aménagement, où se côtoient de nombreux métiers de spécialité, souffrent souvent du traitement en lots séparés qui rend difficile la communication inter-métiers et la coordination pratique des prestations, au détriment de l'optimisation globale et de la performance finale. Cette problématique est devenue particulièrement aigüe dans une optique d'amélioration des performances énergétiques.

L'Offre globale Rénovation est conçue pour :

- ⊙ Sécuriser les délais
- ⊙ Assurer la qualité de prestations
- ⊙ Maîtriser les coûts
- ⊙ Être force de proposition
- ⊙ Gérer les risques

Cette Offre globale Rénovation est portée par une entité dédiée, **Créatis**, qui assure la conception (études techniques ou d'aménagement d'espace) et le management de projet.

À ce titre, Créatis se positionne en entreprise générale et travaille en tous corps d'état, sur des opérations complètes ou sur des macro-lots.

Elle réunit les compétences des filiales spécialisées du groupe Spie batignolles :

- ⊙ **le pôle Énergie avec Spie batignolles énergie pour les lots techniques**
- ⊙ **le pôle Aménagement avec toutes les entités du groupe SPR pour les lots architecturaux** (maçonnerie, gros-œuvre, plafonds, cloisons, menuiserie, agencement, revêtement de sol, etc.).

Créatis s'adresse notamment à une clientèle d'institutionnels et d'investisseurs désireuse de valoriser son patrimoine, dans le tertiaire et l'immobilier commercial.

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ **Cette approche globale Rénovation présente trois avantages principaux :**

➤ **La maîtrise de l'ensemble des corps d'état architecturaux et techniques à l'interne du groupe Spie batignolles :**

- ◉ des spécialistes reconnus dans chaque corps d'état secondaire ;
- ◉ une haute qualité de réalisation résultant de la souplesse d'intervention et de la maîtrise des spécificités des différents métiers ;
- ◉ une implication et un engagement homogène des entreprises du groupe, depuis la remise de l'offre jusqu'à la livraison ;

➤ **Une équipe projet est dédiée à l'opération et s'engage dès la phase d'étude :**

- ◉ le service études est force de proposition pour optimiser les projets en apportant un regard technique complémentaire ;
- ◉ le service Méthode et Planification optimise les interfaces pour sécuriser les délais ;
- ◉ les entreprises qui ont participé à la réflexion et au chiffrage en amont respectent leurs engagements.

➤ **Un interlocuteur unique qui assure le management de l'ensemble de l'opération :**

- ◉ le chef de projet est l'interlocuteur unique du client, son référent de la remise de l'offre à la livraison ;
- ◉ il est le garant des engagements, notamment de délai, il contrôle le projet et ses évolutions ;
- ◉ il mobilise l'ensemble de son équipe vers l'atteinte de l'objectif zéro réserve du groupe Spie batignolles.

Frédéric Musso,

Directeur commercial de SPR / pôle aménagement de Spie batignolles

« Créatis accompagne les grands donneurs d'ordre que sont les propriétaires institutionnels, asset managers, gestionnaires d'actifs, dans la valorisation de leurs patrimoines. Créatis est une entreprise générale dont la sous-traitance est entièrement intégrée dans le groupe Spie batignolles, sauf cas particulier. C'est ce qui nous permet de prendre un engagement de performance fort vis à vis de notre client commun.

Un exemple : pour démarrer vite et s'engager sur un prix au stade des études, il est essentiel de travailler avec un partenaire connu. C'est le cas avec Spie batignolles énergie, qui réalise la quasi totalité des opérations que pilote Créatis. C'est rapide, fiable, et les risques sont minimisés. »

spie batignolles

LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

Les compétences intégrées du groupe Spie batignolles pour la rénovation

⊙ **Rénovation**

- Aménagement intérieur : plafonds suspendus, cloisons, staff, revêtement de sol, menuiserie, agencement.
- Ravalement et traitement de façades
- Génie climatique : climatisation, ventilation, chauffage, plomberie.
- Génie électrique : courants forts (distribution, appareillage), courants faibles (communication, sécurité).
- Équipements : systèmes de gestion d'énergie, GTC/ GTB, mesures de consommation, énergies renouvelables (photovoltaïque,...).

⊙ **Enveloppe du bâtiment**

- Isolation thermique par l'extérieur
- Vêtue et bardage
- Étanchéité, toitures, terrasses

⊙ **Réhabilitation lourde**

- Restructuration : Reprise en sous-oeuvre, confortement de structure, soutènement
- Changement d'usage ou d'affectation

⊙ **Travaux spéciaux**

- Désamiantage
- Traitement du plomb
- Traitement des pathologies du béton

⊙ **Maintenance multitechnique**

- Maintenance préventive
- Maintenance curative
- Gestion des énergies et des fluides

Quelques références

⊙ **Central Seine - Paris (12^e)**

- Immeuble de bureaux de 28 000 m² pour Union Investment real estate
- Rénovation en vue d'une labellisation HQE exploitation.
- Labellisable BBC-Effinergie Rénovation au titre des consommations énergétiques.

⊙ **Eurosquare - Saint-Ouen**

- Immeuble de bureaux de 18 000 m² pour Hines
- Rénovation en vue de l'amélioration des performances énergétiques
- Certification THPE

⊙ **Tour Cristal - Paris (15^e)**

- Immeuble de bureaux de 30 000 m² pour Allianz
- Rénovation tous corps d'état
- Label BREEAM

⊙ **Stam Europe - Nanterre**

- Immeuble de bureaux de 12 000 m² pour Stam Europe
- Rénovation en vue de l'amélioration des performances énergétiques HQE™ Exploitation

⊙ **AG2R la Mondiale**

- Immeuble post-Hausmanien de 6500 m² pour AG2R La Mondiale
- Rénovation pour atteindre certification HQE™ label BBC-Effinergie

⊙ **Tour Blanche**

- IGH de 28500 m² pour Perella Weinberg Real Estate Fund
- Rénovation pour mise au standard



LE MEILLEUR EST À CONSTRUIRE

→ Le groupe Spie batignolles, acteur global du BTP

Spie batignolles, a réalisé en 2012 un chiffre d'affaires de 2,21 milliards d'euros et un résultat d'exploitation supérieur à 3%, essentiellement sur le territoire national.

Spie batignolles opère dans cinq grands domaines d'activités qui couvrent l'ensemble des métiers du BTP :

- ◉ **la construction France et Ile-de-France** : bâtiments privés (bureaux, cliniques, centres commerciaux, bâtiments industriels, logements, etc.), bâtiments publics (écoles, lycées, hôpitaux, EHPAD, centre pénitencier etc.), aménagement intérieur, façades... ;
- ◉ **le génie civil et les fondations** : travaux souterrains, fondations spéciales, construction industrielle...
- ◉ **les travaux publics** : terrassement, travaux routiers, travaux sur réseaux...
- ◉ **l'énergie** : installation électrique, maintenance multi-technique, ...
- ◉ **les projets immobiliers** (création ou rénovation de quartiers, centres commerciaux, construction ou réhabilitation de locaux à usage de bureaux, de commerces ou d'hôtels, etc.) et les concessions (parkings, piscines).

Spie batignolles a créé un ensemble de marques innovantes assorties d'engagements, expression concrète de sa forte culture du partenariat. Avec Concertance®, Performance® et Présance®, le groupe Spie batignolles se positionne comme le **leader de la relation client** dans son domaine d'activités.

Le groupe a développé son expertise et organisé ses prestations en **réponse aux nouveaux besoins du marché**, en particulier :

- ◉ la rénovation et la réhabilitation ;
- ◉ l'amélioration des performances énergétiques ;
- ◉ les grands projets d'infrastructures ;
- ◉ les projets en partenariat : PPP , conception-construction, immobilier, et concessions ;
- ◉ les activités de proximité.

Le groupe Spie batignolles compte 7992 collaborateurs* et 160 implantations.

Spie batignolles appartient en majorité à ses cadres et à ses salariés depuis 2003. Ensemble, 220 dirigeants et cadres, associés à 60 % des collaborateurs ayant souscrit au Plan d'Épargne Groupe (PEG), détiennent l'équivalent de 75 % du capital de Spie batignolles.

- ◉ CA 2012: 2,21 Milliards €
- ◉ Prise de commandes 2012 : 2,05 Milliards €
- ◉ Nombre de collaborateurs au 31/12/2012 : 7992

* au 31/12/2012

