



→ À Paris, boulevard Montmartre

Spie batignolles concilie confort moderne et respect du patrimoine dans un immeuble historique protégé

Propriétaire de cet édifice remarquable, Gecina a fait appel pour cette opération de réhabilitation lourde au savoir-faire du groupe Spie batignolles et de ses filiales.

Le résultat : une destination mixte comprenant des commerces, des bureaux, des logements et un ERP pour un bâtiment aux volumes valorisés et aux décors d'exception restaurés.



© Stéphane LEVY

◉ Un immeuble d'un grand intérêt historique et architectural

L'immeuble du 16, boulevard Montmartre, connu sous le nom d'hôtel Mercy-Argenteau, est une des plus anciennes maisons bâties sur ce boulevard à la fin du XVIII^e siècle, et une des très rares conservées. Cet hôtel particulier a été construit en 1778 par l'architecte Firmin Perlin pour un banquier qui le revend au comte de Mercy-Argenteau, ambassadeur d'Autriche à Paris. Amputé de ses communs et de ses jardins à la Révolution, il est surélevé de trois étages entre 1827 et 1829, augmenté de deux ailes sur cour et devient un immeuble de rapport. Il hébergera au Second Empire des cercles mondains très en vogue. En 1890, il est agrandi d'une vaste salle des fêtes attribuée à Charles Garnier, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, tout comme le salon n° 2 du 1^{er} étage, orné de colonnes corinthiennes.



© Stéphane LEVY



◉ Le projet de Gecina : un bâtiment restructuré à usage mixte

La réhabilitation des 6 000 m² SHON sur 6 niveaux a été lancée en octobre 2009 pour une réception prévue en juin 2012.

L'immeuble restructuré conservera sa nature mixte caractérisée par :

- des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (40 mètres de façade),
- des espaces de réception au 1er étage, classés ERP, comprenant la salle des fêtes et 7 salons,
- des bureaux en R+2 et R+3,
- 22 logements dont 6 logements sociaux, du studio au duplex, en R+2, R+3, R+4, R+5 et R+6.
- des caves et des locaux techniques



© Stéphane LEVY

◉ L'enjeu : concilier patrimoine d'origine et normes actuelles pour réaliser un ensemble immobilier d'exception

La réhabilitation réalisée par Spie batignolles à travers six de ses filiales a pour objectif d'intégrer au bâtiment les éléments de confort les plus modernes – climatisation, chauffage, ascenseurs, isolation acoustique performante, réseaux électriques – dans le strict respect de son intégrité architecturale, sous le contrôle de l'architecte du Patrimoine et de la DRAC.

Des espaces sont reconfigurés, de nouvelles circulations verticales sont créées, les parties anciennes sont restaurées, le tout dans une architecture qui fait la part belle au bois (poutres, planchers, murs en pans de bois, tous les éléments constructifs en bois devant être conservés), au métal (structure de la salle des fêtes, verrières) et aux éléments décoratifs (boiseries peintes, staff).

Situé à quelques dizaines de mètres de l'entrée du Musée Grévin, le chantier dispose de faibles dégagements à l'extérieur, directement au contact des passants et de la circulation des Grands Boulevards.

- Reprise en sous-œuvre pour agrandir le sous-sol
- Remplacement / restauration / renforcement des planchers et des structures bois
- Incorporation des aménagements techniques dans les zones patrimoniales
- Traitement des façades : pierre de taille et pans de bois
- Restauration des décors de la salle des fêtes et des salons de réception
- Rénovation de la verrière de la salle des fêtes
- Rénovation des toitures à l'impériale



© Stephane LEVY



© Stephane LEVY

◉ Qui fait quoi ?

- **Maître d'ouvrage :** **Gecina**, Première foncière française en immobilier de bureaux et résidentiel
- **Maître d'œuvre :** **DTACC - Carvunis-Cholet**
Joachim Ganuchaud, architecte du Patrimoine, Agence DTACC
- **Conservateur Régional des Monuments Historiques :**
Serge Pitiot
- **BET structure-fluide :** **Setec**
- **Entreprise générale mandataire :**
Spie SCGPM, groupe Spie batignolles
- **Autres filiales Spie batignolles :**
SPR Rénovation, façades et sols pierre
Sedib, menuiserie intérieure
Trouvé-Leclair, peintures neuves et restauration, en lien avec des spécialistes agréés par la DRAC Ile-de-France
Verre et Métal, verrières
Spie batignolles énergie, électricité, plomberie et CVC
- **Lots techniques spécifiques :**
Caillaud Ile-de-France, charpente et ossature bois
Face Centre Loire, couverture
- **BE structure béton armé :** **Ingerco**



→ Les points forts d'un chantier très technique

⊗ Reprise en sous-œuvre pour agrandir le sous-sol

Des locaux techniques (électricité, réseau de chaleur urbaine CPCU, réseau de froid urbain Climespace) de 300 m² ont été créés en sous-sol, sous l'une des deux ailes et la cour. Ce qui a nécessité la reprise en sous-œuvre du bâtiment et l'évacuation de 1 200 m³ de terre, acheminés jusqu'aux camions d'enlèvement par un tapis convoyeur pour assurer la cadence du chantier.

Les anciennes caves voûtées en pierre ont été rénovées pour en faire des caves particulières et des réserves.

La superficie totale du sous-sol agrandie est de 1 500 m².

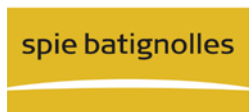
Le bâtiment a fait l'objet d'un suivi précis de nivellement pendant toute la durée des interventions de gros-œuvre.



© Stéphane LEVY



© Stéphane LEVY



/ Spie SCGPM



◉ Remplacement / restauration / renforcement des planchers et des structures bois

La structure particulière des planchers en bois de chêne dans le bâtiment a conduit les services de la DRAC à demander leur conservation et leur restauration dans les règles de l'art. Cette contrainte technique supplémentaire a conduit l'entreprise générale à réagir en flux tendu, au fur et à mesure de l'avancement des travaux de curage. Selon l'état des bois et au cas par cas, elle établit un diagnostic et propose une solution, en cohérence avec les impératifs du programme défini par le maître d'ouvrage (coût de réalisation, hauteurs sous plafond des volumes finis après travaux, etc.).

C'est ainsi que le chantier réunit pratiquement toutes les techniques de renfort actuellement en usage en réhabilitation :

- planchers bois anciens conservés, avec assemblages restaurés ;
- connexion bois / béton (procédé Sylvabat) ;
- poutres en bois lamellé collé, bien souvent connectées à une dalle en béton ;
- connexion résine et fibre de verre (procédé Rénohors) pour 80 m² ;
- renfort par poutres métalliques en sous-face ;
- connexion métal / béton ;

Et bien sûr des planchers béton, notamment dans les locaux techniques où les contraintes acoustiques et les surcharges sont importantes.

Les murs et cloisons en pans de bois ont été vidés de leur remplissage pour intervenir sur les bois eux-mêmes :

- 60 à 70 % d'entre eux ont été renforcés par moilage, en utilisant soit de la résine, soit des plats métalliques ;
- 20 % des bois ont été remplacés.

Le chantier a été organisé en plancher de transfert pour mener simultanément la restauration de la charpente / couverture et la restauration des planchers, notamment aux étages de bureaux.



© Spie batignolles

Structure d'étalement provisoire lors de la phase de renforcement des planchers.

◉ Incorporation des aménagements techniques dans les zones patrimoniales

Les caractéristiques de ce bâtiment historique ne devaient pas être un obstacle à l'intégration des éléments de confort attendus dans une réalisation immobilière haut de gamme.

Les espaces de réception du 1^{er} étage intègrent la climatisation par soufflage au sol et reprise par grilles au plafond. Les réseaux courants forts/faibles sont astucieusement intégrés au décor.

Les étages de bureaux sont isolés des étages d'habitation par des plafonds pare-feu et acoustiques.

La coexistence dans le même bâtiment d'espaces régis par des réglementations différentes est un paramètre lourd pour la conduite du chantier : code du travail pour les bureaux, réglementation habitation pour les logements, avis de la commission de sécurité pour les ERP et les commerces.

Dans de nombreux cas, il faut gérer l'exception patrimoniale avec les autorités compétentes (Préfecture de Paris, pompiers, etc.). Un exemple : impossible d'inclure une colonne sèche dans un salon protégé, elle est remplacée par plusieurs extincteurs dissimulés dans des placards inclus dans la boiserie, sur autorisation spéciale.



© Stéphane LEVY



© Stéphane LEVY

spie batignolles

/ Spie SCGPM



© Stéphane LEVY

⦿ Une organisation millimétrée

Le chantier est situé dans le voisinage immédiat du Musée Grévin, dans une zone très passante fréquentée aussi bien par des actifs que par des touristes ou des noctambules. L'immeuble ne dispose que d'un seul accès.

Les bungalows de chantier ont été installés sur **un portique métallique enjambant le trottoir**, prenant appui sur la voie de bus. Cette structure sert de support au système d'approvisionnement des charges lourdes.

La voie de bus permet également de garer les camions qui desservent le chantier : leur trafic est planifié avec précision par **un logiciel de gestion de livraisons** développé en 2008 à l'initiative de Spie batignolles et partagé avec tous les fournisseurs du chantier. Toute file d'attente et toute gêne sont ainsi évitées dans un quartier central à la circulation très sensible.



◉ Traitement des façades

• Côté rue, une façade en pierre

La façade en pierre de taille, côté rue, était très dégradée. Elle a été entièrement retaillée sur une épaisseur de 5 mm là où la pierre était suffisamment saine. Dans les zones trop abîmées, SPR rénovation a procédé à des inclusions de pierre massive et au remplacement des modénatures.

Au niveau du rez-de-chaussée, la façade est recrée pour rétablir un dessin global harmonieux, dans l'esprit des XVIII^e/XIX^e siècles, conciliable avec les besoins des nouveaux commerces.

• Côté cour, des façades en plâtre et pans de bois

Quatre mois de travail ont été nécessaires pour éradiquer la mûre, un champignon lignivore qui était bien installé. Les bois trop abîmés ont été remplacés, les autres ont été renforcés à l'aide de métal ou de résine.



© Stéphane LEVY

◉ Restauration des décors de la salle des fêtes et des salons de réception

Dans les salons du XVIII^e siècle, dont certains avaient été remaniés au XIX^e, les restaurateurs ont mené une analyse stratigraphique qui leur a permis d'identifier jusqu'à 11 couches de repeints par endroits.

Selon les styles et l'état de conservation des décors, un parti-pris de restauration a été défini avec la DRAC et l'architecte du Patrimoine : dans tel salon, l'état initial du XVIII^e est restitué ; dans tel autre, la restauration privilégie l'esprit XIX^e des boiseries, etc.

Au cas par cas, la filiale spécialisée du groupe Spie batignolles Trouvé-Leclair propose des échantillons de couleur et réalise des essais.

Les décors de la salle des fêtes seront entièrement restaurés à l'identique : moulures et bas reliefs en staff, frises décoratives, faux marbre, feuille d'or. Les éléments manquants du plafond vitré seront reconstitués par un artisan spécialisé et un parquet massif sera posé dans le respect du calepinage d'origine.



© Stéphane LEVY



◉ Rénovation de la verrière de la salle des fêtes

La verrière éclairant la salle des fêtes était une structure légère posée sur une structure métallique (poteaux + charpente) de type Eiffel, elle aussi très légère. Or, la nouvelle vocation d'accueil du public de cet espace nécessite qu'il soit isolé des façades environnantes par une verrière pare-flamme trois fois plus lourde, dont la dilatation doit être possible sous l'action de la chaleur.

Spie SCGPM et la filiale spécialisée du groupe Spie batignolles Verre et Métal ont réalisé une opération très technique pour adapter la structure existante à la surcharge de la nouvelle verrière (une poutre béton relie les poteaux métalliques de la structure XIXe) et réaliser la pose sans porter atteinte au précieux décor de staff placé juste en dessous.



© Stéphane LEVY

◉ Rénovation des toitures à l'impériale

Les toitures à l'impériale forment un couronnement convexe en zinc qui englobe les trois derniers étages de l'immeuble, tous résidentiels.

Leur restauration a mobilisé pendant un an une équipe de charpentiers et de couvreurs spécialisés, qui ont mené un travail d'une grande minutie, rénovant également les petites verrières anciennes incluses dans les toits et les verrières d'escalier en coordination avec les autres corps d'état.

Partout où la charpente pouvait être conservée, et dans la mesure où les éléments à remplacer n'excédaient pas 30 %, du chêne a été utilisé, à l'identique.

Exceptionnellement dans certaines zones très dégradées, la charpente a été reconstruite en sapin.



© Stéphane LEVY

spie batignolles

/ Spie SCGPM



© Stephane LEVY



© Stephane LEVY

◉ Un chantier à l'écoute de son voisinage

L'équipe de Spie SCGPM, conformément à la politique du groupe Spie batignolles, se montre très attentive aux relations du chantier avec son voisinage immédiat.

Comme toujours en situation urbaine, la proximité est grande et les activités environnantes imposent chacune leurs contraintes.

Par exemple :

- la proximité immédiate de deux restaurants avec terrasse rend impossible les travaux bruyants à l'heure du déjeuner ;
- pour le confort des occupants des bureaux voisins, les nuisances sonores sont évitées lors de réunions importantes de l'autre côté du mur ;
- les gravats sont chargés dans des camions-bennes tous les matins à 7 heures dans la cour, pour faire moins de bruit à l'extérieur du bâtiment.

Un interlocuteur dédié par Spie SCGPM est à l'écoute des voisins, organise les phases de chantier bruyantes en fonction de leurs contraintes et recueille leurs éventuelles doléances. Il est responsable de la tenue d'un cahier du voisinage. Il est chargé de communiquer sur les actions entreprises pendant les travaux.

Cette politique d'anticipation a permis d'enregistrer peu de plaintes.



→ **Gecina, un acteur de référence de l'immobilier**

Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 11,8 milliards d'euros au 30 juin 2011 situé à 87% en Ile de France. La foncière oriente son activité autour d'un pôle économique constitué notamment du premier patrimoine de bureaux de France et d'un pôle démographique d'actifs résidentiels, de résidences étudiants et d'établissements de santé. Gecina a inscrit l'innovation durable au cœur de sa stratégie pour créer de la valeur, anticiper les attentes de ses clients et investir en respectant l'environnement grâce à l'implication et l'expertise de ses collaborateurs.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices FTSE4Good, DJSI World et Stoxx Global ESG Leaders. Pour concrétiser ses engagements citoyens, Gecina a créé une fondation d'entreprise dédiée à la protection de l'environnement et au soutien de toutes les formes de handicap.

www.gecina.fr

Relations Presse :

Gecina

Armelle Miclo

Chargée de communication

Tél : 01 40 40 51 98

armellemiclo@gecina.fr





→ **Spie SCGPM, acteur majeur de la construction en Ile-de-France**

Spie SCGPM, est l'une des toutes premières entreprises de construction neuve et de rénovation d'Ile-de-France. Elle est présente sur l'ensemble des secteurs d'activité du bâtiment : bureaux, logements, bâtiments administratifs, équipements culturels et hospitaliers, centres commerciaux. Spie SCGPM dispose d'un savoir faire reconnu, fondé sur une direction technique et des méthodes intégrée de plus de 40 personnes et sur une main d'œuvre qualifiée, représentant plus de la moitié des 500 collaborateurs de la société, pour un CA de 220 millions d'Euros.

Spie SCGPM a à son actif un certain nombre des projets qui ont marqué le paysage urbain de ces dernières années à Paris et en Ile-de-France : la Cathédrale d'Evry, les sièges sociaux de Télédiffusion de France (TDF), AFNOR, Meunier, Havas Advertising, Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC), la Fondation Cartier, Cartier International à la Cité du Retiro (Paris 8e), Neuf Télécom et Gemalto à Meudon Campus, BNP Paribas, etc.

Références Architectes : Antony Bechu, Ricardo Bofill, Mario Botta, Jean-Marie Charpentier, Paul Chemetov, Norman Foster, Macary - Zublena, Jean Nouvel, Christian de Portzamparc, Denis Valode, Roger Taillibert et Jean Pistre.

Spie SCGPM développe et met en œuvre la politique de marques fortes du Groupe Spie batignolles, consciente de la nécessité d'apporter à ses clients un service toujours plus personnalisé :

- ◉ dans les domaines de la co-réalisation et du pilotage de projet avec Concertance®,
- ◉ dans les prestations de maintenance avec Présance®,

Portée par une forte implication partagée par tous ses collaborateurs, des cadres dirigeants aux compagnons, elle a fait de la réactivité, du respect des délais et des engagements pris des valeurs fortes, fondement d'une vraie culture d'entreprise.

Spie SCGPM déploie une politique de ressources humaines **ambitieuse à tous les niveaux de l'entreprise, axée sur la formation, la prévention et la sécurité, partageant avec toutes les sociétés du groupe Spie batignolles l'objectif " Zéro accident " sur chaque chantier prolongé aujourd'hui par la démarche du « Zéro Accident ».** **Spie SCGPM a été récompensée en 2003 et en 2007 pour ses actions de prévention par la Caisse Régionale d'Assurance Maladie d'Ile-de-France (CRAMIF).**

Réalisations récentes ou en cours :

Neuf :

- ◉ Ecole d'architecture Halle Sudac quai François Mitterrand
- ◉ Immeuble de bureaux Le Khapa à Boulogne-Billancourt pour Hines/Gecina
- ◉ Immeuble de bureaux Arborial à Montreuil pour Générali
- ◉ Tour Carpe Diem à la Défense pour Aviva Real Estate Investors France
- ◉ Siège social de l'INPI à Courbevoie pour Natekko

Restructuration :

- ◉ Immeuble de bureaux et création de parking sur les Champs-Élysées pour Generali
- ◉ Immeuble de bureaux rue des Archives pour France Télécom
- ◉ Immeuble de bureaux et de logement sur les Grands Boulevards pour Gecina
- ◉ Immeuble de bureaux pour le siège de l'OCDE
- ◉ Immeuble de bureaux rue de la Banque pour AGF



→ Fiche d'identité du groupe Spie batignolles

Fort de 1,8 M€ de chiffre d'affaires, Spie batignolles, grand groupe de construction français, est un acteur majeur dans les métiers du bâtiment et des travaux publics.

Spie batignolles se positionne sur ses marchés en leader de la « **relation client** ». Le groupe développe une politique d'offres commerciales unique dans la construction : Concertance®, Performance® et Présance®.

Spie batignolles opère sur cinq grands domaines d'activités

- ◉ **La construction** : bâtiments privés (bureaux, cliniques, centres commerciaux, bâtiments industriels, etc.) et bâtiments publics (écoles, lycées, hôpitaux, etc.).
- ◉ **Le génie civil et les fondations** : travaux souterrains, fondations spéciales, construction industrielle,...
- ◉ **L'énergie et l'aménagement** : installation électrique, maintenance multi-technique, peinture, aménagement intérieur, façades...
- ◉ **Les travaux publics** : terrassement, travaux routiers, travaux sur réseaux...
- ◉ **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).

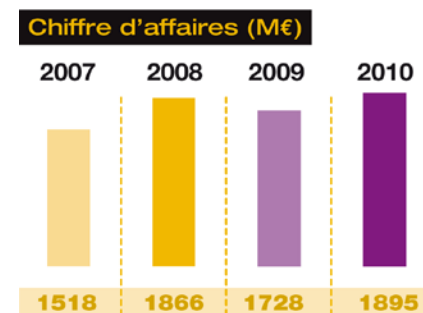
Spie batignolles s'est associé à de grands projets de construction et a acquis une image de société performante, maîtrisant un large éventail de compétences techniques.

En 2009, le groupe Spie batignolles a obtenu la **notation AAA+*** pour la performance de sa politique de développement durable. C'est une reconnaissance de la qualité des pratiques et des actions concrètes mises en œuvre au sein du groupe dans ce domaine.

Spie batignolles s'est donné les moyens de **conduire son développement en toute indépendance**. Depuis septembre 2003, le groupe est contrôlé majoritairement par ses dirigeants et 250 cadres actionnaires, 9,85% du capital est détenu par les salariés via un plan d'épargne groupe. Barclays private Equity France et Salvepar détiennent respectivement 20% et 6,7% du capital de Financière Spie batignolles.

Spie batignolles dispose de 160 implantations en France et dans 5 pays européens.

- ◉ CA 2010: 1 895 M€
- ◉ Prise de commandes 2010 : 1 890 M€
- ◉ Nombre de collaborateurs au 31/12/2010 : 8 600



* BMJ Ratings