



Janvier 2025

COMMUNIQUÉ DE PRESSE – Ecllosion d'un îlot naturel en plein cœur du 16^e arrondissement **POUR LE GROUPE MADAR, SPIE BATIGNOLLES ILE-DE-FRANCE RÉALISE UN CHANTIER DE RÉHABILITATION REMARQUABLE**

En 2017, le groupe MADAR, via deux de ses entités Pardes Patrimoine et Forum Patrimoine, fait l'acquisition d'un immeuble auprès de Renault, situé au 49/51 avenue de la Grande Armée dans le 16^e arrondissement de Paris.

D'une surface de plancher de 8 701 m² sur une emprise foncière de 1 950 m², l'ensemble acquis se compose de 3 bâtiments reliés entre eux par des demi-niveaux et des circulations communes (escaliers), s'élevant en R+5 avec des niveaux de hauteur différente.

Enclavé au milieu de nombreux bâtiments majoritairement haussmanniens, entre l'avenue de la Grande Armée et la rue Le Sueur à l'arrière, sa construction originelle remonte à la fin des années 50 pour le bâtiment principal et au début du 20^e pour les deux autres bâtiments rajoutés par la suite.

Bien que n'étant pas visible depuis la rue, le groupe Madar a eu la volonté de repenser complètement l'architecture, les aménagements et les circulations de cet ensemble, en s'appuyant sur un cahier des charges ambitieux en matière d'esthétisme soigné et de construction durable.

Pour opérer la transformation de son nouvel immeuble, destiné à accueillir des bureaux, le groupe Madar s'est entouré de THEOP, AMO, du cabinet d'architecture DTACC et de l'entité Spie batignolles ile-de-france, en qualité d'entreprise générale en charge des travaux. Spie batignolles énergie s'est vu confier les lots de courants forts / courants faibles.

Pour cette opération, le groupe Madar vise une labellisation BREEAM® Excellent et BBCA (exemplarité d'un bâtiment sur le plan environnemental), WiredScore (valorisation des bâtiments connectés) et OsmoZ (qualité de vie au travail).

Démarré au cours du dernier trimestre 2023, le chantier sera livré en décembre 2025. Au plus fort de son activité,

entre 80 et 90 compagnons et encadrants s'activeront sur cette opération d'envergure.



Crédit photo : DTACC

Un joyau de bois et de verdure contraint par de forts enjeux techniques

Le bâtiment d'origine du 49-51 avenue de la Grande Armée sera profondément métamorphosé pour passer d'une architecture très sobre, sans artifices à un parti-pris architectural assumé, contemporain et sublimé par des matériaux nobles.

La proposition de l'architecte s'est aussi portée sur la nécessité de rendre l'ensemble immobilier parfaitement homogène là où trois bâtiments d'inspiration différente constituaient un ensemble manquant de cohérence.

Bien que construit à partir des années 50 sans éléments architecturaux classés, DTACC a dû consulter les architectes des Bâtiments de France, chargés d'émettre des avis sur les matériaux employés, du fait de l'existence de cours parisiennes soumises à ce genre de démarches. Les façades seront réalisées à partir d'une mixité de matériaux, parmi lesquelles le bois, principalement, le verre et l'acier. Un habillage en brique sera mis en œuvre sur les trumeaux de façades, ainsi que l'installation de brise-vue en bois afin de ne pas avoir de vis-à-vis direct avec le voisinage. La présence de nombreux vitrages en devanture du bâtiment, et en cœur d'îlot, favorisera l'éclairage naturel au sein de cet immeuble complètement niché au milieu de nombreux bâtiments.

Les deux toitures des niveaux bas et haut seront largement paysagées. Au niveau de la toiture la plus basse, une vaste serre agricole sera aménagée pour permettre aux utilisateurs de se retrouver lors de moments de convivialité. En partie haute, un rooftop sera accessible par un ascenseur, desservant tous les étages de l'immeuble.



Crédit photo : DTACC

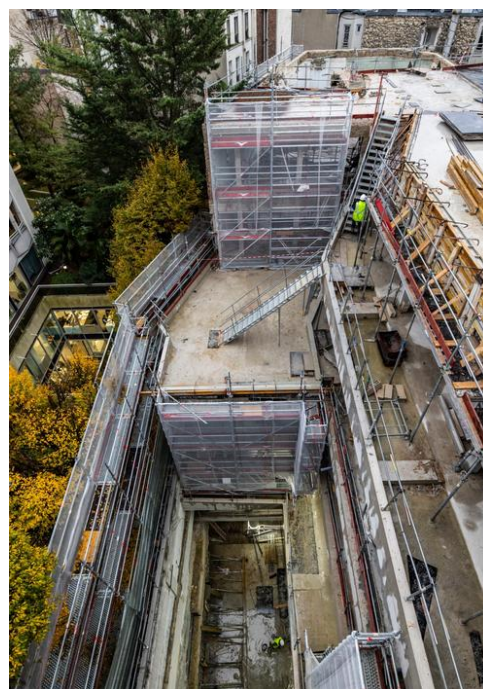
⇒ Une emprise limitée dans un environnement urbain très dense

Le bâtiment ne donnant pas directement sur rue, les équipes de Spie batignolles ile-de-france accèdent au chantier uniquement via deux porches situés de part et d'autre de l'immeuble, depuis l'avenue de la Grande Armée et de la rue Le Sueur. Les deux porches seront complètement rénovés à l'issue des travaux, s'inspirant des éléments de façade du bâtiment réhabilité et toujours avec une touche de végétalisation.

La principale zone de stockage est installée au niveau de l'entrée du chantier avant de passer sous le porche donnant sur l'avenue de la Grande Armée, représentant une surface de 250 m². Le reste des matériaux est directement stocké sur le chantier.

La densité du quartier, en termes de bâtis avec des immeubles d'habitation et de bureaux s'élevant en R+6, ainsi qu'une forte circulation routière et piétonne, ne permettait pas l'installation d'une grue. Tous les travaux sont donc réalisés à partir de petits engins de chantier, capables de passer sous les deux porches : un lift de chantier et un treuil mobile permettant d'acheminer les matériaux dans les différents niveaux.

Pour la fourniture du béton, principalement coulé en place en horizontal et en vertical, les équipes disposent d'une pompe sur chenilles peu commune avec un débit de 30m³/heure installée dans le porche côté avenue de la Grande Armée. Plus de 200 m de tuyaux sont acheminés via des trémies pour permettre aux équipes de desservir l'ensemble de l'ouvrage.

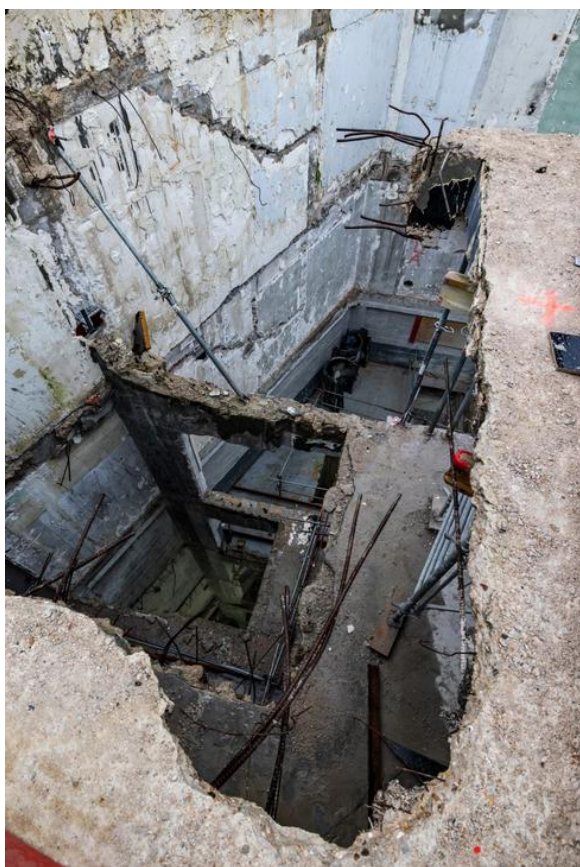


Crédit photo : ©Germain Hazard – Royal Spark

⇒ Une part importante de démolition

Dans un premier temps, l'immeuble a été totalement déshabillé en intérieur et en extérieur pour être désamianté et curé avant que les équipes de Spie batignolles ile-de-france interviennent pour lancer les travaux de démolition. Ils ont concerné un volume de 1 500 m³ et une surface de 1 200 m². Près de 50 % des planchers ont ainsi été démolis.

La démolition est opérée par méthodes traditionnelles fines, telles que des brokks télécommandés, des carottages, des sciages au câble ...



Crédit photo : ©Germain Hazard – Royal Spark

⇒ Création de deux niveaux de sous-sol supplémentaires

Le programme prévoit la réalisation de deux niveaux de sous-sol supplémentaires. Les nouveaux sous-sols accueilleront des locaux techniques, un auditorium, des allées techniques, un espace de restauration et une salle de fitness.

Pour ce faire, les équipes de Spie batignolles réalisent des travaux de reprises en sous-œuvre, en approfondissant les appuis et la périphérie du bâtiment, jusqu'à une profondeur de 10 m. Pour répondre aux enjeux de cette opération, les équipes utilisent la méthode des chevalements. Cette approche implique la mise en œuvre d'appuis provisoires qui vont reprendre les charges des poteaux et ainsi permettre leur démolition et la réalisation de nouveaux poteaux. Pour réaliser ces derniers, les équipes travaillent dans des puits blindés de 2,5 x 2,5m, atteignant des profondeurs de près de 10m afin d'atteindre le niveau des futures fondations. Une fois cette étape réalisée sur l'ensemble des poteaux (19u sur l'opération MADAR), la phase de terrassement sera lancée.

Au total, ce sont 8 500 m³ de terres qui ont été évacués depuis le porche de la rue Le Sueur au moyen d'un flux quotidien de 10 camions bennes. Les matériaux issus de la démolition sont également évacués par cette rue, alors que l'arrivée des nouveaux matériaux est organisée depuis le porche de l'avenue de la Grande Armée.



Crédit photo : ©Germain Hazard – Royal Spark

⇒ Rester à l'écoute du voisinage

Le programme des travaux de démolition, de réhabilitation et de reconstruction a été présenté aux utilisateurs des bâtiments voisins, qu'ils soient propriétaires/locataires de logements ou de bureaux.

Un référé préventif a été déposé afin de protéger les intérêts du maître d'ouvrage.

Un collaborateur de Spie batignolles ile-de-france est chargé recenser et traiter les éventuelles plaintes déposées par les riverains. Un calendrier est affiché devant le chantier, définissant les horaires de travaux et les différentes tâches effectuées en fonction de leurs nuisances sonores, sur des tranches horaires bien précises.

Des sondes acoustiques ont été implantées sur différents bâtiments environnants pour s'assurer qu'un certain seuil ne soit pas franchi. En cas de dépassement, les équipes reçoivent une alerte leur permettant d'intervenir rapidement.



Crédit photo : ©Germain Hazard – Royal Spark

Une construction à faible empreinte carbone

Pour inscrire l'opération dans les exigences de plusieurs certifications environnementales, plusieurs choix raisonnés ont été faits pour rentrer dans le budget carbone défini dans le cahier des charges du client :

- Le poids carbone de la partie Réhabilitation affiche **une réduction d'émissions de CO₂ comprise entre -20 et -30 %** par rapport aux exigences du Label BBCA Rénovation (2018).

- **Tous les matériaux évacués sont envoyés sur une plateforme de valorisation** avec un objectif de 100 % de gravats valorisés et 80 % concernant les autres déchets du chantier.
- **2 500 m² de faux plancher** réalisés sur cette opération seront issus d'un réemploi extérieur.
- **5 500 m² des planchers d'origine** sont conservés.
- L'intégralité des **2 500 m³ de béton employé dans le cadre de la réhabilitation de ce programme** immobilier est du béton 100 % bas carbone, affichant un bilan carbone de 160 kg équivalent CO₂ / m² de béton utilisé. Il est composé de ciment en CEMIII avec 36% de laitier et est fourni depuis une centrale Unibéton située à Clichy.
- Le poids carbone de la partie Réhabilitation affiche **une réduction d'émissions de CO₂ comprise entre -20 et -30 %** par rapport aux exigences du Label BBCA Rénovation (2018).

Fiche d'identité de l'opération

Maître d'ouvrage : SNC du 49/51 avenue de la Grande Armée

AMO : THEOP

Architecte : DTACC

Entreprise générale : Spie batignolles ile-de-france

BET structure : Somete

BET Fluides : BETEC

BET Façade : Eckersley O'Callaghan

Paysagiste : Terabilis

Montant des travaux : 30.3 millions d'euros HT

Durée du chantier : 27 mois

Livraison : décembre 2025



A propos de Spie batignolles

Spie batignolles est un acteur majeur dans les métiers du bâtiment, des infrastructures, du paysage et des services. Il opère sur 6 grands domaines d'expertise : la construction, le génie civil/les fondations, l'énergie, les travaux publics, les travaux maritimes et fluviaux, l'immobilier et les aménagements paysagers et environnementaux, en projets mais également en interventions de proximité via un réseau d'agences dédiées.

Spie batignolles a réalisé un chiffre d'affaires de 2,450 milliards d'euros en 2023. Le Groupe emploie 9 000 collaborateurs et dispose de 200 implantations en France et 21 à l'international, notamment en Europe, au Moyen-Orient, en Afrique et au Canada. Depuis septembre 2003, le Groupe est contrôlé majoritairement par ses dirigeants et salariés.

Service presse de Spie batignolles : Agence FP&A
Audrey Segura – audrey@fpa.fr
Tel : 0130096704 – Portable : 0623845150