



HIGHT

**UN CONCEPT DE «BOUTIQUE OFFICE» QUI MODERNISE
LE QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES**

HIGHT

**UN CONCEPT DE «BOUTIQUE OFFICE» QUI MODERNISE
LE QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES**



AG2R LA MONDIALE, NEXITY ET PCA-STREAM DÉVOILENT L'IMMEUBLE HIGHT, UN CONCEPT DE « BOUTIQUE OFFICE » QUI REDONNE VIE À UN IMMEUBLE OBSOLÈTE VIEILLISSANT DU QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

AG2R LA MONDIALE, Nexity et PCA-STREAM ont dévoilé ce jeudi 28 novembre l'immeuble « Hight », 8, rue de Penthièvre à Paris. Un projet de restructuration lourde dont l'aboutissement démontre que la transformation du quartier central des affaires (QCA) peut passer par des restructurations complexes de taille intermédiaire.

À partir d'un immeuble des années 60 devenu obsolète d'une surface de 6 700 m², situé au cœur du quartier des affaires du 8^{ème} arrondissement de Paris, les trois partenaires ont imaginé un concept de « boutique office » de plus de 8 000 m². Avec un design contemporain, tout en ouverture et en transparence, ce bâtiment connecté à sa rue et à son environnement est doté de 2 000 m² de terrasses et de jardin, un ratio entre espaces extérieurs et intérieurs quasi-inédit dans le quartier.

Cet ensemble flexible doté de nombreux services et d'espaces communs a été imaginé pour favoriser les interactions, la créativité et l'intelligence collective pour un locataire de premier rang.

Hight possède une triple certification : certification NF bâtiment tertiaire HQE, label BBC rénovation niveau exceptionnel, BREEAM niveau Very Good et LEED Core and Shell niveau Gold.

CHIFFRES CLÉS

8 159	m ² au total
2 000	m ² d'espaces extérieurs, soit un ratio de 25% rarissime à Paris
807	m ² de jardin
10	terrasses
675	collaborateurs (capacité maximale)

DATES-CLÉS

1961	Construction
1970	Acquis et occupé par la banque Stern
1990	Acquis et occupé par le Ministère de l'Intérieur
2016	Acquis par AG2R LA MONDIALE
2017	Début des travaux en collaboration avec PCA-STREAM
2018	Prise à bail par un locataire de premier rang
2019	Livraison et début des travaux preneur

UN PROJET DE «BOUTIQUE OFFICE» QUI VALORISE LA VILLE

L'acquisition de l'immeuble début 2016 par AG2R LA MONDIALE auprès du Ministère de l'Intérieur a représenté une occasion unique de repenser et d'embellir cet édifice des années 60, en créant un projet de bureaux innovants et sur-mesure, un « boutique office » aux standards très élevés, capable de redynamiser le quartier. AG2R LA MONDIALE s'entoure alors de Nexity Immobilier d'Entreprise, qui choisit PCA-STREAM pour relever le défi de cette restructuration ambitieuse. Nom de code : projet « Hight ».

« Nous avons rapidement vu le gisement de valeur patrimoniale de cet immeuble, avec sa surface généreuse, son jardin intérieur caché et ses nombreuses possibilités de terrasses, de celles qui font respirer Paris. La capitale est pleine de jolies surprises. Le 8, rue Penthièvre en fait résolument partie »

Isabelle Clerc, directeur de l'immobilier de placement,
AG2R LA MONDIALE

« Nous avons défini très tôt comment créer de la valeur. Il s'agissait aussi de démontrer que la rénovation du QCA, le plus vieux quartier d'affaires de Paris ne passe pas seulement par des grands projets bien exposés mais aussi par des restructurations complexes dissimulées en cœur d'îlot, capables d'entraîner à leur suite, de proche en proche, la transformation de tout un quartier. »

Véronique Bédague, Directrice générale déléguée,
Nexity

« Les maladies de ces bâtiments des années 60 sont bien connues. Hight peut être assimilé à une opération de chirurgie, avec l'ablation de parties du bâtiment, l'ajout de terrasses, le réalignement de la façade... Cette complexité est le prix à payer pour reconstruire la ville sur elle-même, et accueillir les nouveaux modes de vie et de travail . »

Philippe Chiambaretta, architecte fondateur
PCA-STREAM



LES 3 PILIERS DU PROJET HIGHT

1- FAVORISER L'INTELLIGENCE COLLECTIVE ET LA CRÉATIVITÉ

L'évolution des modes de travail et de la ville productive est devenue un sujet majeur de nos sociétés contemporaines. En l'espace de dix ans, les immeubles de bureaux sont passés d'un centre de coûts, géré par des responsables administratifs, à des outils stratégiques de management, pilotés par la Direction générale. Ils incarnent l'identité de l'entreprise, procurent fierté et sentiment d'appartenance, nourrissent les nouveaux modes de travail et jouent un rôle majeur pour attirer et fidéliser les talents.

La transformation de cet immeuble devait le faire passer dans l'ère de l'économie de la connaissance, en favorisant la circulation des hommes et de l'information, ainsi que les formes de travail collaboratives et le management horizontal.

Le lieu tout entier a été pensé pour favoriser les échanges et l'intelligence collective. Le décroisement des espaces, imaginé pour compenser la faible hauteur sous plafond, a laissé place à des plateaux de près de 1 000 m² (surface rare dans le quartier), permettant à des services entiers d'être installés au même étage et de créer ainsi un sentiment de communauté et d'appartenance.

La transparence des façades, vitrées du sol au plafond, et des séparations restantes permet en outre aux collaborateurs de se voir. La fluidité des circulations, rassemblées au centre des plateaux et autour du patio, favorise encore les rencontres. Des escaliers ont été ajoutés à plusieurs étages et entre les terrasses, pour inciter les salariés à ne plus prendre l'ascenseur et à se croiser.

Les espaces communs au rez-de-chaussée et au premier sous-sol ont été conçus pour permettre de manière très flexible l'aménagement d'une conciergerie ou d'une salle de conférence et de projection, d'un café contemporain ou d'espaces de coworking, comme autant de tiers-lieux.

De la même manière, nous avons travaillé le jardin, les patios, et la « cinquième façade », avec ces terrasses reliées les unes aux autres par des escaliers, qui incitent à se retrouver. Nous avons imaginé à la fois des lieux de bien être, au milieu de la verdure, et des lieux de travail informels et collaboratifs, favorisant la circulation naturelle des connaissances et la sérendipité.





LES 3 PILIERS DU PROJET HIGHT 2- SE CONNECTER AU QUARTIER

AG2R LA MONDIALE, Nexity et PCA-STREAM ont en commun une vision de l'immobilier profondément ancrée dans le tissu urbain, à l'échelle du quartier.

Les entreprises privilégient en effet aujourd'hui les quartiers mixtes où leurs salariés peuvent facilement sortir dans la journée. L'impression de porosité avec l'extérieur est en cela déterminante. Les riverains (habitants, commerces et entreprises) valorisent l'ouverture d'un immeuble de bureaux.

Hight a ainsi été pensé pour s'intégrer à son environnement. Le rez-de-chaussée sur rue en double hauteur, recrée une ouverture sur la ville. Sa transparence, qui emmène le regard de la rue jusqu'au jardin, abolit la frontière entre extérieur et intérieur. L'introduction d'un working café, vivant tout au long de la journée, ramène de l'animation au premier plan sur l'une des moitiés de la façade.

Cette dernière, reconstruite sur 5 mètres, est composée d'une trame générique choisissant le carré comme composante géométrique qui s'imposera à l'ensemble du projet. Elle est en aluminium anodisé : un matériau qui se marie bien avec la pierre de Paris tout en variant de teinte selon la lumière du moment de la journée, les arêtes créant par ailleurs un relief et un effet d'ombres, rendant le matériau vivant. L'ensemble « éclaire » la rue et procure au promeneur l'impression de ne pas avoir affaire à un immeuble de bureaux.

Avec de vastes surfaces d'un seul tenant et des standards architecturaux très élevés, l'immeuble s'est donné les atouts pour attirer un locataire de premier rang, dont la présence enclenchera une dynamique vertueuse pour le quartier (commerces, services, écosystème d'entreprises...)





LES 3 PILIERS DU PROJET HIGHT 3- SE RECONNECTER À LA NATURE

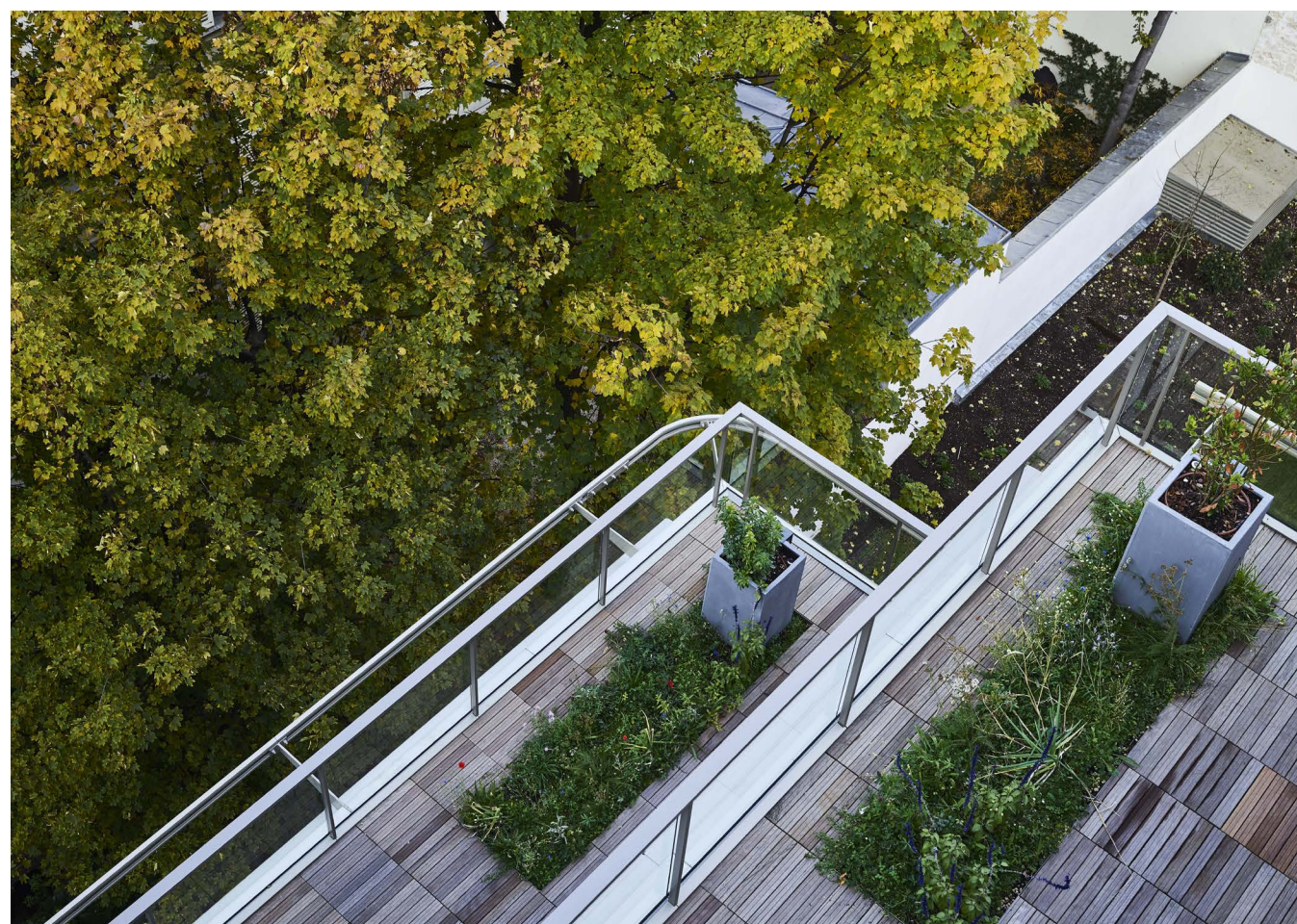
Dans le projet Hight, la végétation est traitée comme un élément architectural à part entière. Abondante, dense, visible depuis n'importe quel point du bâtiment et jouant la symbiose avec les bureaux, elle installe pour les futurs occupants un nouveau rapport à la nature en espace urbain.

Les espaces extérieurs eux-mêmes représentent 25% des surfaces disponibles (2 000 / 8 159 m²), un ratio quasiment inédit dans le quartier pour un immeuble de bureaux.

Le jardin notamment, protégé par la Ville de Paris, a été agrandi en supprimant un bâtiment annexe en fond d'îlot. Il est travaillé comme un prolongement du rez-de-chaussée et participe aux performances environnementales du bâtiment, via des bassins de rétention végétalisés et la récupération de l'eau de pluie pour la totalité de l'arrosage dans le bâtiment (noues d'infiltration). Un cheminement de bois et une pergola permettent aux futurs occupants de se promener au centre du jardin, pour se détendre, se rencontrer ou travailler.

Les niveaux supérieurs, du 6^{ème} au 9^{ème} étage, ont été libérés pour créer un jeu de 10 vastes terrasses ensoleillées et végétalisées, accessibles à tous, pour profiter de l'air, des plantes et des vues exceptionnelles sur Paris.

Les frontières entre intérieur et extérieur ont été gommées à chaque fois que cela était possible pour créer une « échappée visuelle et physique » sur la nature : les jardins, les terrasses végétalisées, le ciel et la lumière naturelle, y compris dans les bureaux et salles de réunion au premier sous-sol, désormais ouverts sur des patios.







FICHE TECHNIQUE

PROGRAMME

Restructuration d'un ancien bâtiment du Ministère de l'Intérieur en immeuble de bureaux.

LOCALISATION

8, rue de Penthièvre, 75008 Paris

SURFACE

8 159 m²

LIVRAISON

18 juillet 2019

CERTIFICATIONS

BREEAM very good, HQE Exceptionnel, LEED Gold

LES ACTEURS DU PROJETS

Maîtrise d'ouvrage : AGLM IMMO, Foncière d'AG2R LA MONDIALE

Promoteur : Nexity Immobilier d'Entreprise

MOE : Artelia Bâtiment et Industrie

BET Façades : VS-A

BET HQE : Deerns

BET Fluides : Barbanel

Acousticien : Promiso

Bureau de contrôle : Qualiconsult

Économiste : Artelia Bâtiment et Industrie

Paysagiste conception : Topager

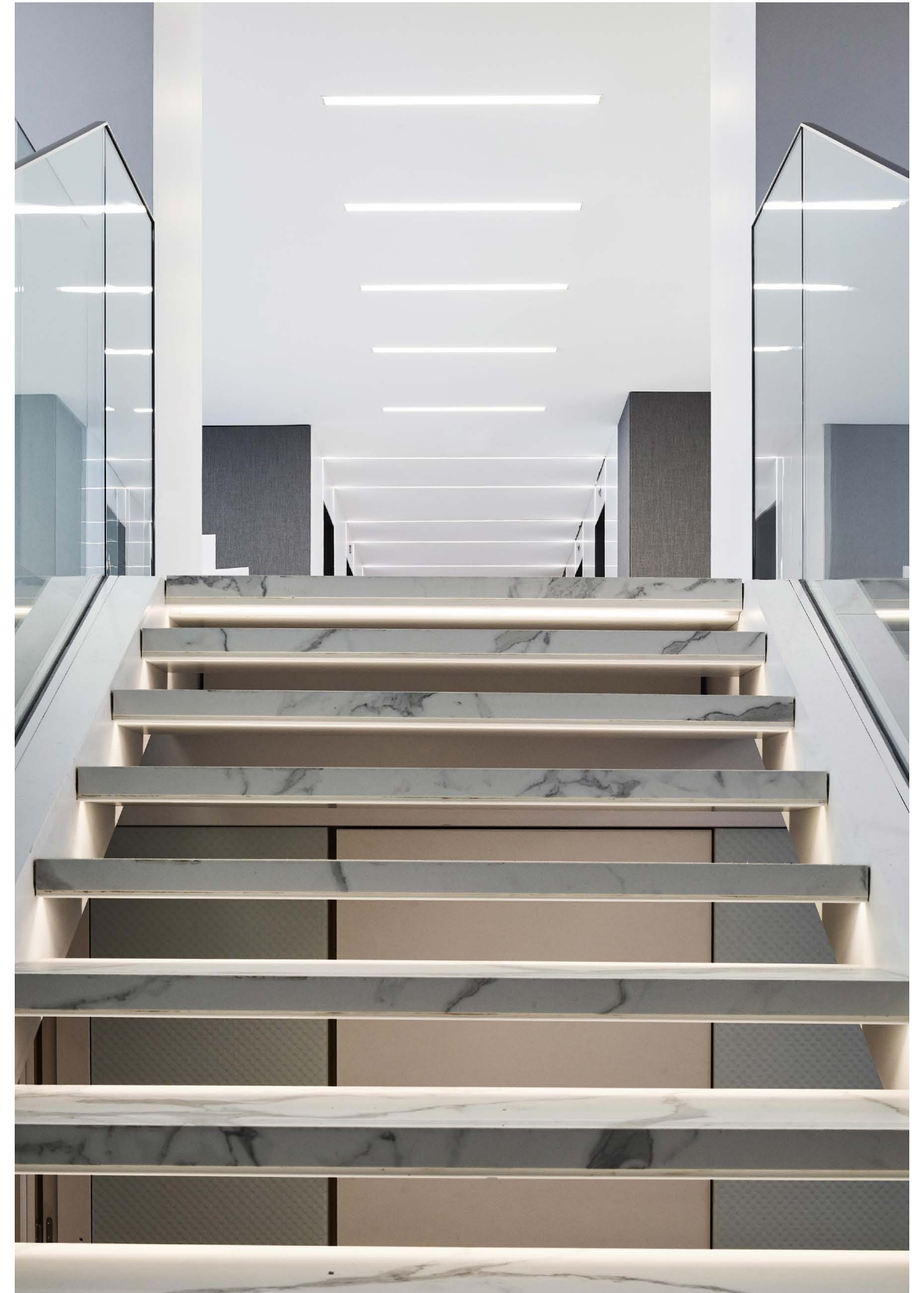
Éclairagiste extérieur : Lumière Studio

























LES ACTEURS DU PROJET

AG2R LA MONDIALE

Spécialiste de la protection sociale et patrimoniale en France, AG2R LA MONDIALE assure les particuliers, les entreprises et les branches, pour protéger la santé, sécuriser le patrimoine et les revenus, prémunir contre les accidents de la vie et préparer la retraite. Société de personnes à gouvernance paritaire et mutualiste, AG2R LA MONDIALE cultive un modèle de protection sociale unique qui conjugue étroitement rentabilité et solidarité, performance et engagement social. Le Groupe consacre chaque année plusieurs millions d'euros pour aider les personnes fragilisées et soutenir des initiatives individuelles et collectives.

NEXITY

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations. Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.

PCA-STREAM

L'agence PCA-STREAM rassemble 80 architectes, urbanistes, designers ou ingénieurs, capables de répondre aux enjeux complexes du monde contemporain. L'agence propose une approche interdisciplinaire de l'architecture, seule capable d'apporter des solutions aux problématiques majeures actuelles. Le pôle recherche (STREAM), doté d'un budget propre et mobilisant 150 chercheurs dans le monde, nourrit les grands projets du pôle production (PCA) dans un dialogue permanent qui féconde la pratique de l'agence. En 15 ans, PCA a appliqué les recherches de STREAM à plus de 180 000 m² de sièges et de bureaux emblématiques pour des entreprises leaders dans leurs secteurs : Facebook, BlaBlaCar, Chanel, Total, Gide...

CONTACTS PRESSE

PCA-STREAM

Pauline Rieuf
Directrice de la Communication
tél. +33 (0)1 44 93 90 00
prieuf@pca-stream.com

EVIDENCE

Grégoire Silly
tél. +33 (0)6 99 10 78 99
gregoire.silly@evidenceparis.fr

AGR LA MONDIALE

Mélissa Bourguignon
tél. +33 (0)176 60 90 30
melissa.bourguignon@ag2rlamondiale.fr

NEXITY

Blandine Castarède
tél. +33 (0)1 85 55 15 52
bcastarede@nexity.fr

PHOTOGRAPHIES

©IMPACT Communication / Zoko production 2019

p.1 - 4 - 5 - 41 - 44 - 45

© Jean-Philippe Mesguen pour PCA-STREAM

p.9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23

- 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37

- 38 - 39 - 40 - 42 - 43

PCA-STREAM
Philippe Chiambaretta Architecte



AG2R LA MONDIALE