

GA SMART BUILDING RÉNOVE ET LIVRE GRAVITY UN IMMEUBLE DE BUREAUX DE 10 600 M² À PARIS 14^{ÈME}



AU NIVEAU DE LA PORTE DE MONTROUGE, DANS LE 14^E ARRONDISSEMENT DE PARIS, GA SMART BUILDING A RESTRUCTURÉ GRAVITY, UN IMMEUBLE DE BUREAUX DE 10 625 M² POUR LE COMPTE DU GROUPE PIERRE & ENTREPRISE. CONSTRUIT EN 1990, L'IMMEUBLE EXISTANT ÉTAIT OCCUPÉ PAR LA MAIF AVANT LE RACHAT DU BÂTIMENT EN 2018 PAR PIERRE & ENTREPRISE.

Restructuration lourde de l'immeuble Gravity à Paris

Idéalement situé au 35/39 boulevard Romain Rolland Paris 14^{ème} Porte de Montrouge, l'immeuble de bureaux Gravity a fait l'objet d'une restructuration lourde co-réalisée avec l'agence d'architectes RDAA afin de permettre le repositionnement du bien sur le marché, d'optimiser les surfaces locatives et de répondre aux enjeux des nouveaux modes de travail.

A l'issue de cette rénovation, l'immeuble Gravity se développe sur 9 étages et propose 110 postes de travail à chaque niveau.

La distribution verticale a été refaite à neuf (ascenseurs et escaliers) afin de redistribuer les espaces et d'offrir aux collaborateurs des espaces de travail durables, accueillants et flexibles.

La création d'un rooftop de 365 m² en R+10 offre quant à elle une vue panoramique sur tout Paris et permet le prolongement naturel des espaces de travail en plein air, pour plus de convivialité et de qualité de vie au travail.

Pensé pour favoriser les mobilités durables, le bâtiment intègre en outre une rampe destinée aux vélos pour accéder au parking, ainsi que des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Végétalisation de la ville

La rénovation de l'immeuble de bureaux Gravity participe à la végétalisation de la ville grâce à la création, en partenariat avec les paysagistes Mugo et Land'Act, de 800 m² de végétation en toiture et en façade.

Terrasses végétalisées en rez-de chaussée et loggias accueillant des jardinières, végétation grimpante, arbres en façade, rooftop...Le bâtiment intègre la nature dans un environnement urbain dense.

Les plantes, choisies avec l'appui d'un écologue, proviennent toutes de pépinières situées à moins de 40 km du site.

Enfin, des nichoirs et mangeoires ont été installés sur les terrasses.

L'économie circulaire au cœur du projet

Dès la phase de curage, une démarche de réemploi des matériaux a été mise en place sur l'immeuble Gravity. L'un des enjeux majeurs du projet était en effet de conserver les 6 000 m² de faux planchers existant, afin qu'ils soient réemployés sur le nouveau bâtiment de bureaux de Safran à Malakoff. Ces derniers ont été retraités, garantis et ré-installés en partenariat avec Mobius.

Une rénovation tertiaire aux ambitions environnementales fortes

La rénovation de l'immeuble de bureaux Gravity portait des ambitions environnementales fortes avec les certifications BREEAM International Refurbishment & Fit-out 2015 niveau « Very Good », WiredScore niveau « Gold » et le label HQE bâtiment durable niveau « Très Performant ».



Fiche technique

Lieu : 39 boulevard Romain Rolland, Paris 14^{ème}
Surfaces : 10 625 m² SU
Dates : Décembre 2020 – Mai 2022
Durée des travaux : 17 mois
Maîtrise d'ouvrage : Groupe Pierre & Entreprise
AMO : Vertical Sea (anciennement Builders and Partners)

Architecte mandataire : RDAA
Paysagistes : Mugo et Land'Act
Certifications et labels : BREEAM International Refurbishment & Fit-out 2015 niveau « Very Good », WiredScore niveau « Silver », HQE Bâtiment Durable Niveau « Très Performant ».

À propos de Groupe Pierre & Entreprise

Groupe Pierre & Entreprise est une foncière privée spécialisée depuis 40 ans dans la gestion et la valorisation d'immeubles tertiaires à forte valeur ajoutée, situés à Paris et en 1^{ère} couronne. Le Groupe gère aujourd'hui un patrimoine immobilier valorisé à environ 250 M€. Le groupe a pour activités la valorisation, la maîtrise d'ouvrage et la gestion immobilière de son patrimoine. La complémentarité de ces trois activités a permis l'optimisation de la stratégie patrimoniale et une parfaite connaissance du marché.

À propos de RDAA

Créée en 2009 par ses deux associés, l'agence d'architecture RDAA s'est construite autour de deux pôles principaux : la conception de logements collectifs portée par Cyril Roschewski et la réhabilitation d'ensembles tertiaires (Core+ ou Value Added) portée par Axel Delouvrier. Au fil des années et avec l'expérience de projets de nature très différentes, la philosophie de l'agence s'est affinée pour aboutir aujourd'hui à une démarche pragmatique pour chaque valorisation d'actif ; le respect du bâtiment d'origine, la recherche d'une esthétique évidente et la compréhension d'objectifs de rentabilité sont des données essentielles pour chaque nouveau projet.

RDAA travaille en étroite collaboration avec ses clients pour équilibrer ces forces parfois contradictoires. Dans le cadre d'un projet à création de valeur, cette attitude lui permet d'identifier très clairement où l'investissement sera le plus pertinent pour ses clients, avec une attention particulière portée à la pérennité du site et la flexibilité des usages.

RDAA a le goût du dialogue et la conviction qu'un projet se construit durablement à la condition d'associer l'ensemble des parties prenantes au processus de conception et de réalisation. Son attachement au patrimoine et son goût du détail lui permettent de concevoir des projets allant de l'échelle du bâti à celle de l'aménagement.

À propos de GA Smart Building

Acteur engagé de l'immobilier et de la construction GA Smart Building a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie #weBuildforLife : construire pour la vie et développer des projets qui ont un impact positif. Le Groupe propose ainsi une offre globale et intégrée, à même d'imaginer, concevoir et réaliser des bâtiments intelligents et durables qui feront la ville de demain. La singularité historique de GA réside dans le procédé constructif hors-site qui a été mis au point avec la fabrication en usine des composants de structures et de façades des bâtiments ainsi que de leurs équipements. Il fait de GA Smart Building un pionnier français de l'industrie hors-site qui émerge à travers le monde. L'ensemble est produit dans les 5 usines françaises du Groupe. Ce process industriel parfaitement maîtri-

sé est à présent complété par 3 usines de construction bois d'Os-sabois, filiale du Groupe à 100% depuis 2018. L'industrialisation de la construction permet en outre de réduire la durée des chantiers, de minimiser au maximum les nuisances, de mieux valoriser les déchets entièrement recyclés en usine, d'offrir des conditions de travail et de sécurité optimum et d'améliorer l'impact carbone des chantiers. C'est aussi la garantie d'une parfaite qualité d'exécution et du respect des engagements, en termes de délais et de prix. Depuis 2017 les collaborateurs du Groupe sont actionnaires à 60 % de GA Smart Building. Leur présence dans le capital de l'entreprise donne un sens particulier à son action et lui permet de maîtriser son destin.

Contacts

Elodie Le Breton – e.lebreton@ga.fr - 06 67 22 00 97

Catherine Gaudu – catherine.gaudu@agencepremiere.com - 06 67 40 02 60