

enjoy

entreprise

immobilier

N° 6

Jun 2015
Trimestriel

GERLAND
L'autre quartier
d'affaires

ESPACES EXTÉRIEURS

La première impression
laissée par l'entreprise

GRAND TÉMOIN
Hélène Bonhomme
Techlid





© Urba Lab

ESPACES EXTÉRIEURS

La première impression laissée par l'entreprise

De plus en plus, les projets d'immobiliers d'entreprise tiennent compte de l'aménagement des espaces extérieurs. D'ailleurs, les surfaces paysagées aux abords des immeubles de bureaux sont de plus en plus étendues. Enquête.

« Les entreprises et les promoteurs se sont rendus compte d'une évidence : les espaces paysagers extérieurs sont le premier élément d'accueil des prospects et des clients. Il faut donc soigner et entretenir ces espaces et les concevoir pour leur donner une tonalité en conformité avec l'image de l'entreprise » explique Norbert Perrin, fondateur de l'agence Trace Paysage et Aménagement.

Le paysage est à l'immeuble de bureaux ce que le packaging est au produit, un écran à la fois fonctionnel et esthétique, porteur de sens et de valeurs.

Et ce qui est valable pour les visiteurs occasionnels du site l'est encore davantage pour les collaborateurs. Un paysage soigné contribue à améliorer leur cadre de vie au travail. D'où les efforts déployés pour établir des cheminements agréables entre la zone de parking et l'entrée des bureaux, des espaces dédiés aux temps de pause et même une réflexion de plus en plus aboutie sur ce

que verront les collaborateurs à travers la fenêtre de leur bureau. Un dialogue écrit et construit entre l'extérieur et l'intérieur. Ainsi Ravoul Relave se souvient-il d'un projet imaginé avec un architecte qui jouait énormément sur l'effet miroir du bâti. Toutes les zones végétalisées ont été imaginées en tenant compte de ce réfléchissement de sorte que toute la façade semblait habillée par des végétaux. De son côté, Raoul Relave, fondateur du bureau d'études paysage Wabi Sabi, a conçu l'espace-jardin des nouveaux bâtiments d'Aguezzan à Gerland en créant un véritable « parc intérieur », avec des reliefs, des chemins de déambulation et des bancs publics». Et il ne dit pas autre chose quand il insiste pour que le travail des paysagistes se fasse très en amont des projets, en collaboration avec les architectes. « On ne plaque pas un paysage sur une architecture. Nous devons travailler ensemble pour que l'architecture et l'environnement paysagé se répondent har-



© Wabi Sabi



© Wabi Sabi

monieusement ». Pour Gilles Azzopardi, fondateur d'Urba Lab, positionnée comme une agence de design urbain, justement, « il y a une plus grande continuité entre l'espace public urbain et l'espace privé, notamment celui des entreprises. Le gros enjeu est toujours d'identifier au préalable l'usage futur de ces espaces ; le dialogue avec l'architecte sert justement à cela : déterminer les valeurs d'usage du paysage en gestation ».

TENDANCES

Comme pour l'habitat individuel, les zones paysagères extérieures connaissent des modes. Au cours des années récentes, deux tendances se dégagent. Premièrement, celle des jardins « faisant naturels ». Une rupture avec la tendance précédente qui faisait la part belle aux graminées. Fini donc les peupliers et les forsythias, place à des essences plus qualitatives, plus raffinées avec des couvre-sols et des vivaces. Deuxième tendance lourde, celle des espaces paysagers très contemporains, épurés et graphiques. Mais cette fois, plus que les plantes elles-mêmes, ce qui donne de la modernité, c'est le traitement des sols, le mobilier, les éclairages, les pergolas, les liaisons couvertes entre les espaces. Avec toujours une part d'aléa, qui font le charme de ce type de projet, souligne Gilles Azzopardi : « Ce qui est intéressant, c'est que la nature reprend toujours ses droits et à l'usage, un jardin imaginé d'une certaine façon va évoluer et subir des mutations. Ce qui est intéressant, c'est cette rencontre justement entre le monde humain et le monde végétal qui reprend ses droits, et dont il faut tenir compte dès le début du projet ».

Reste que ces aménagements répondent toujours à deux règles : tout d'abord, les masses végétales sont plutôt sur les abords externes de la zone paysagée. « Plus on se rapproche de l'accueil et du bâti, plus le travail est soigné et qualitatif, s'apparentant à un jardin » explique Norbert Perrin. Ensuite, les exigences de l'exploitation : l'entretien de ce jardin doit être facile et non dispendieux, ne serait-ce qu'en termes de consommation d'eau.

PAS SI CHER

Mais les promoteurs peuvent-ils financièrement se permettre d'investir des espaces paysagers qualitatifs ? C'est toute la question de la valeur dans les bilans de promotion. Pas si simple a priori. Et pourtant. « Quand on ramène ça à un coût total, explique Norbert Perrin, la part des espaces extérieurs est très faible

Futur patio de l'immeuble New Deal



© 6E SENS ET AIRES D'ENTREPRISES

Même dans des immeubles de bureaux en ville, les espaces verts font désormais partie des projets. Et ce afin d'améliorer le bien être des collaborateurs des entreprises. Exemple emblématique en cours de réalisation, celui des patios et des terrasses souhaités par Thierry Malartre, fondateur de Aires d'entreprises, pour le New Deal dans le 7^e arrondissement de Lyon.

Il s'agit du projet global de reconversion de l'ancien immeuble Citroën réhabilité par 6^e sens et Aires d'entreprises.

sur l'ensemble du coût du projet. Le problème, c'est que ces coûts ne sont pas anticipés ». Gilles Azzopardi ne dit pas autre chose quand il souligne que « certains promoteurs intègrent la part à ces espaces dans la ligne budgétaire des aléas du projet. Autrement dit, les jardins sont conçus avec des budgets résiduels... ». Or ce qui est économisé en investissement risque ensuite d'être durablement perdu en frais d'exploitation car du coup, « le bâti est conçu sans préoccupation paysagère et l'on se retrouve en fin de projet à aménager des espaces verts incohérents, peu accessibles, difficiles à valoriser et surtout pénibles et coûteux à entretenir... ».

Heureusement, de plus en plus, les projets anticipent très en amont les problématiques paysagères : les économistes de la construction intègrent dans leur budget les extérieurs en investissement mais aussi en exploitation. En moyenne, il faut compter environ 50€ HT/m² pour un projet paysager de qualité.



© Urba Lab

Projet pour le siège social de Distriborg à Saint Genis Laval