



Concevoir et construire un immeuble de bureaux

Du projet à la réalisation

Michel Platzer
Cécile Granier

Préface de Cécile de Guillebon



EDITIONS
LE MONITEUR

Directrice des éditions : Claire de Gramont

Directeur éditorial : Thierry Kremer

Éditeur : Alexandre Sredojevic

Édition et coordination des illustrations : Alain Bouteville

Conception de la maquette et de la couverture : Catherine Lattuca

Réalisation de la couverture : STDI (Charlène Pineau)

Mise en pages : STDI

Réalisation des illustrations : STDI

Fabrication : Isabelle Fontaine

© Groupe Moniteur (Éditions du Moniteur), Antony, 2021

ISBN papier : 978-2-281-14401-7

ISBN numérique : 978-2-281-14402-4



Nous alertons nos lecteurs sur la menace que représente, pour l'avenir de l'écrit, le développement massif du « photocopillage ». Le Code de la propriété intellectuelle interdit expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit.

Or, cette pratique s'est développée dans de nombreux cabinets, entreprises, administrations, organisations professionnelles et établissements d'enseignement, provoquant une baisse des achats de livres, de revues et de magazines.

En tant qu'éditeur, nous vous mettons en garde pour que cessent de telles pratiques.

Aux termes du Code de la propriété intellectuelle, toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, de la présente publication, faite par quelque procédé que ce soit (reprographie, microfilmage, scannérisation, numérisation...) sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Toutefois, l'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie peut être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC), 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris, tél. : 01 44 07 47 70, fax. : 01 46 34 67 19.

Sommaire

Préface	13
---------------	----

Partie 1

L'immeuble de bureaux : un concept, une histoire, des acteurs	15
--	----

Chapitre 1

Histoire des travailleurs de bureau et des lieux qui les accueillent	17
--	----

Chapitre 2

Écosystème de l'immobilier tertiaire	57
--	----

Chapitre 3

Les acteurs d'une opération de bureaux	83
--	----

Chapitre 4

À la recherche de l'immeuble idéal	99
--	----

Partie 2

Règles administratives et techniques	105
---	-----

Chapitre 5

Les autorisations préalables	107
------------------------------------	-----

Chapitre 6

Les règles d'urbanisme	127
------------------------------	-----

Chapitre 7

Les réglementations	133
---------------------------	-----

Chapitre 8

Les certifications et labels	159
------------------------------------	-----

Partie 3

Techniques constructives	181
---------------------------------------	-----

Chapitre 9

Programmer un immeuble de bureaux : les questions à se poser	183
--	-----

Chapitre 10

Le mode constructif	189
---------------------------	-----

Chapitre 11

L'enveloppe	205
-------------------	-----

Chapitre 12

Les équipements techniques	235
----------------------------------	-----

Partie 4

Opérations du portfolio	273
Le Cristallin	274
Quai Ouest	276
Le Cloud	278
Hausmann	280
Reconversion des Magasins généraux de Pantin	282
Les Grands Moulins de Pantin	284
L'ancien siège du journal Le Monde	286
Challenger	288
Horizons	290

Les Dunes	292
Pulse	294
Hôtel de région Auvergne	296
Agora CHU de Poitiers	298
Ensemble mixte bureaux & gymnase	300
Panorama/AIR TIME	302
BE ISSY	304
Les 100 mots de l'immobilier de bureau	305
Index	310
Table des matières	315