



QUARTIER HISTORIQUE DE METZ (F)

En quelques mots...

Localisation : place du Général de Gaulle (photo haut), rue François de Curel (photo milieu) et rue Charlemagne (photo bas), Metz

Programme : siège social de la Banque Populaire Lorraine Champagne. Fusion immobilière, connexion fonctionnelle et réorganisation spatiale des bureaux, actuellement répartis entre huit bâtiments acquis au fil du temps. La dernière acquisition, l'ancien hôtel du Globe, traverse l'îlot. Il abritera un atrium contemporain.

Typologie : maisons de maître

Reconnaissance patrimoniale : zone de protection du «Quartier impérial» en voie de classement UNESCO et secteur sauvegardé messin

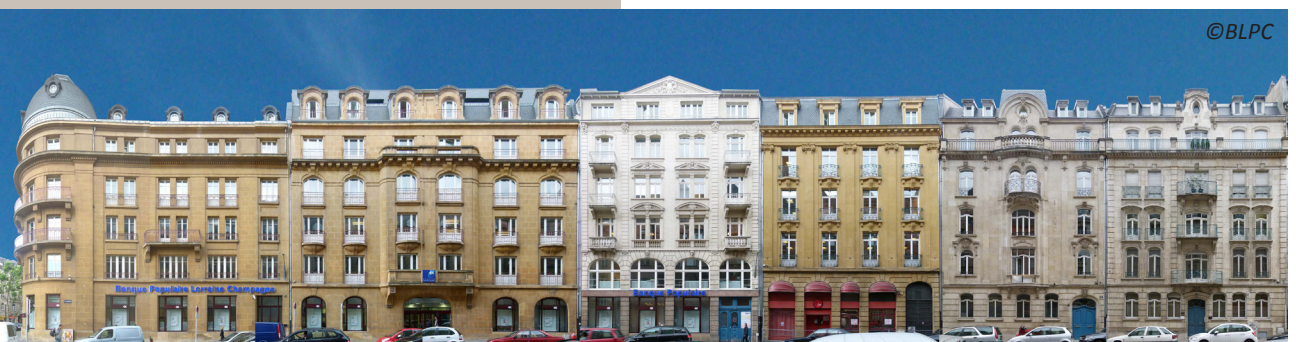
Période de construction : 1907-1910

Année de rénovation : 2013-2014 (travaux estimés à 36 mois sur site partiellement actif)

Quartier urbain et central, fédérateur d'un siège d'entreprise

Les bâtiments concernés par le projet datent de l'extension de la ville de Metz entreprise à la fin du XIXe siècle, sous l'occupation allemande. Les premiers plans d'extension apparaissent vers 1899 pour être approuvés en 1902. De grands programmes immobiliers se concentrent alors autour de la gare. Le complexe ferroviaire est inauguré en 1908 et l'hôtel du Globe est construit dans la foulée. Les immeubles qui le jouxtent se construisent au fil du temps, jusque dans les années trente.

A la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, une étude architecturale a été récemment menée. Elle a permis de reconstituer l'urbanisation du quartier et de désigner les éléments patrimoniaux à préserver et à intégrer dans le projet, particulièrement dans les intérieurs. Sont ainsi répertoriés des escaliers, des vitraux, des menuiseries ou encore des stucs à conserver et à restaurer.



Vers des bureaux du XXI^e siècle

©BLPC

Le premier choix de la Banque Populaire Lorraine Champagne, en tant qu'acteur économique, a été de maintenir son siège social au coeur de la ville, afin de préserver le bien vivre d'une centralité urbaine et de favoriser l'usage multimodal des transports à proximité.

La rénovation se veut exemplaire sur les plans énergétique et bioclimatique, mais également en termes d'usage et de bien-être au travail. L'ensemble de ces décisions s'est accompagné d'une démarche globale participative afin de créer une dynamique innovante et mobilisatrice de toutes les parties prenantes, y compris les employés.

Ce «siège du XXI^e siècle» a l'ambition de devenir une référence en tant que «Bâtiment Tertiaire à Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE)». Ceci implique de décliner une démarche de développement durable sur les plans environnemental, social et économique à toutes les phases du projet, de la conception à l'exploitation.

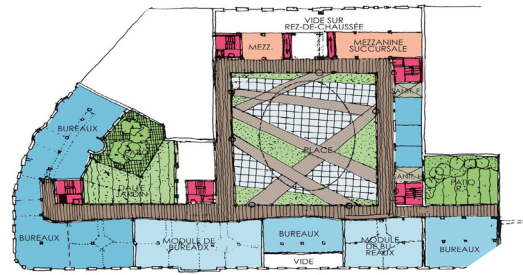
Pour atteindre les objectifs, l'ensemble des acteurs a été intégré le plus en amont possible du projet et une réflexion concertée et partagée a permis de dégager des solutions architecturales et techniques novatrices mais aussi une valorisation et un recyclage des matériaux liés à la déconstruction pour lutter contre la précarité énergétique.



Prix Prebat 2012

En octobre 2012, le projet a été lauréat du «Programme national de Recherche et d'Expérimentation sur l'Énergie dans le Bâtiment» (PREBAT) mené par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie (ADEME). A partir d'un audit énergétique et d'une simulation thermique dynamique, la consommation du site devrait être divisée par le facteur quatre et atteindre le niveau «Bâtiment Basse Consommation+ Rénovation». Le chantier sera éco-responsable.

Le chauffage sera assuré par le réseau de chaleur urbain, alimenté par biomasse. Une ventilation double flux assurera la régulation de l'air et de l'humidité. Des dispositifs de récupération de l'eau pluviale sont également prévus. La rénovation thermique passe par une isolation intérieure des bâtiments et un remplacement performant des châssis, selon un cahier des charges établi par l'Architecte des Bâtiments de France.



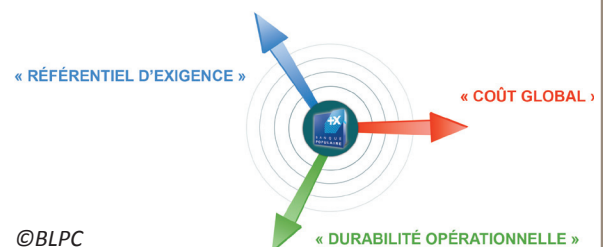
NIVEAU 1

Modèle d'éco-construction

Afin de parvenir à ses objectifs, la Banque a instruit un modèle d'éco-construction en trois dimensions qui allie trois leviers:

1. le coût global, en abscisse, comptabilise tant les investissements immobiliers que les dépenses de fonctionnement pendant la durée d'exploitation du site;
2. le référentiel d'exigence, en ordonnée, consiste à dépasser la réglementation afin d'anticiper les exigences futures (génératrices de surcoûts) mais aussi les nécessités RSE de demain (génératrices de valeurs). L'objectif est d'atteindre plusieurs cibles très performantes liées à la certification «NF Bâtiments Tertiaires & Démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)».
3. la durabilité opérationnelle, en cote, impose l'interaction transversale avec les parties prenantes. Il s'agit d'améliorer la gouvernance et le pilotage avec la mobilisation permanente des équipes en amont du projet. Cet axe intègre des actions telles que le chantier éco-responsable, la gestion dématérialisée des documents, le plan de déplacements, la formation HQE des ouvriers, l'insertion sociale de chômeurs, le plan d'apprentissage des futurs usagers du site...

La mise en oeuvre du modèle 3D associé à l'atteinte de niveaux de performances élevés a favorisé l'approche amont et systémique des réflexions.



©BLPC

Propriétaire : Banque Populaire Lorraine Champagne
Architectes : GHA Architectes mandataires et PPM Architecte Associé
Contact : Banque Populaire Lorraine Champagne
Yves Sand, Directeur Développement durable et RSE
Pascal Pellenz, Responsable Projet Siège
3, rue François de Curel - 57 000 Metz (F)