



L'immeuble de bureau : quelques règles du genre

Qu'est-ce qu'un bâtiment tertiaire ? Quels sont les fondamentaux à connaître pour en faire le programme, le concevoir ou simplement bien choisir ses locaux ? Le bâtiment tertiaire fait partie, comme l'immeuble de logement, d'une production architecturale courante et régulière. Pour le programmiste, l'immeuble de bureau est un grand classique, mais il en va de ces bâtiments comme de certains jeux de société : c'est un art difficile à maîtriser. Le bâtiment tertiaire ne peut se comprendre sans une double clef de lecture : la modularité d'abord, la modularité, ensuite ! Cette particularité est la réponse à deux exigences :

- **de gestion** : l'économie de moyens à la construction mais surtout pendant l'exploitation du bâtiment,
- **d'usage** : la réponse à des besoins assez divers d'aménagement mais dans un cadre défini et limité : l'environnement de travail tertiaire.

La gestion et l'usage s'incarnent d'ailleurs en deux familles d'ouvrages : ceux dépendant du propriétaire et ceux dépendant de l'utilisateur. Cette dissociation peut être réelle et contractuelle (propriétaire / locataire) ou bien fictive et organisée (asset manager ou direction immobilière / services ou direction d'un groupe ou une administration).

Dans la construction d'un bâtiment tertiaire, le cloisonnement est contingent

Les utilisateurs changent, les effectifs évoluent, les modes de travail ballottent au gré du temps, des personnes et des organisations. Le changement est la plus ancienne des constantes du monde du travail. Pousser une cloison c'est du quotidien, réaménager un étage, de l'ordre du régulier... Ainsi, un étage doit pouvoir être cloisonné de manière différente de ses voisins, ou même non cloisonné du tout. Cela signifie que le bâtiment tertiaire est conçu non pas pour un aménagement précis, mais pour pouvoir les accueillir tous, sans travaux lourds. Tous... enfin, la liste est rapide : cloisonné, ouvert, semi ouvert... et des combinaisons de ces types. Cela signifie que le bâtiment est conçu (ou devrait l'être) à peu près de la même manière qu'il soit livré cloisonné ou en blanc... Cela signifie aussi que du point de vue de la sécurité incendie, en règle générale, on raisonnera sur le modèle des compartiments, et non pas du cloisonnement traditionnel. La souplesse d'aménagement d'un bâtiment tertiaire est sa première qualité. Elle est à la base de toutes ses originalités. C'est elle qui engendre le type.

La trame architecturale et technique : un impératif

Pousser une cloison, mais pour quoi faire ? Il s'agit en règle générale d'accueillir un poste supplémentaire... Cela signifie qu'il faut déplacer la cloison d'une distance correspondant à un

gain de surface permettant d'installer un poste de travail, soit 7,5 à 9 m². Dans cet intervalle qui est souvent de 1,35 m, une fenêtre peut prendre place pour l'éclairage naturel et répondre à l'impératif de vue droite sur l'extérieur prévue par le code du travail. Il faut par ailleurs pouvoir éclairer, chauffer, ventiler ce module, et bien sûr continuer d'accéder au réseau filaire et wifi. Les luminaires, bouches de soufflages doivent pouvoir être déplacés pour le confort optimum des utilisateurs. Chaque trame élémentaire doit ainsi pouvoir être reliée à un ensemble plus vaste, local ou plateau, et ce :

- soit par des **opérations physiques d'adaptation des réseaux existants** que la conception doit faciliter et minimiser,
- soit par **des technologies** (télécommandes par exemple).

Ce qu'il est donc important de retenir c'est que cette trame (de 1,35 m pour les immeubles récents) est souvent lisible en façade dans l'écartement des montants verticaux, mais qu'elle existe aussi dans l'architecture des locaux (trame de faux plafonds ou de panneaux acoustiques) et jusque dans l'architecture technique des réseaux.

Le plan libre ! et donc des plateaux dégagés...

L'idée du plan libre, héritée des architectes modernes, trouve sa plus complète traduction dans le bâtiment tertiaire. Architecturalement parlant, elle se traduit alors par :

- **des verticalités concentrées** pour être localisées et ne pas gêner les réaménagements,
- **des plateaux libres** pour être cloisonnés ou ouverts sans contraintes.

Les « verticalités », ce sont bien sûr les gaines, les escaliers, les ascenseurs, mais donc aussi les toilettes, kitchenettes, locaux ménages... Ces espaces peuvent par exemple donner lieu à des paliers desservant les plateaux. Ils ont l'avantage d'être facilement accessibles sans pénétrer sur les plateaux de travail. La gestion peut en être assurée par le locataire ou être rattaché aux parties communes. Les plateaux, eux, peuvent être nus, livrés en blanc avec revêtements, goulottes, compteurs ou aménagés et clef en main. Le plateau c'est donc avant tout **une surface tramée, libre définie par sa largeur et sa longueur**. La largeur dépend forcément du contexte du projet, mais de 16 à 18 mètres elle permet un open-space ou un cloisonnement sur le mode : façade/bureau/couloir/réunion/couloir/bureau/façade. Elle est aussi compatible avec une trame de parking en sous-sol. Au-delà de 18 m, l'éclairage naturel des locaux peut être localement insuffisant et limiter l'utilisation des surfaces. La longueur, elle, doit permettre un accès aux issues de secours conforme à la réglementation, c'est-à-dire 40 m maximum entre l'issue de secours et le poste le plus éloigné en absence de cul de sac.

Et l'architecture dans tout ça ?

Trames architecturales, trames techniques, plan libre, contraintes d'éclairage... les exigences pourraient donner l'impression d'un déterminisme programmatique. Pourtant le talent des architectes prouve régulièrement le contraire ! De nombreux bâtiments s'illustrent chaque année par leurs qualités et les innovations qu'ils portent. **Lorsque l'on analyse ces projets, on s'aperçoit sans surprise que pour transcender ce cahier des charges particulier par des architectures inventives et audacieuses, il faut d'abord comprendre les enjeux programmatiques fondamentaux**

de ce type de bâtiment ! Pour aller plus loin et en lire un peu plus sur la valeur d'usage d'un bâtiment de bureau, c'est [ici](#).

O.T.