

Annexe 5 : Projet

➔ Présentation générale

Le projet prévoit la transformation de l'immeuble de bureaux existant dénommé Le Newton¹ situé 9 Place des Vosges à COURBEVOIE (92), dans le secteur Esplanade Nord du quartier d'affaires de La Défense, en une résidence pour étudiants et jeunes actifs avec services.

Visant à la conservation de la volumétrie générale actuelle de cet immeuble, les travaux prévus pour la réalisation de ce projet sont notamment les suivants :

- Curage et déshabillage non structuraux de l'immeuble².
- Conservation des façades pierre et dépose des menuiseries et des étanchéités existantes.
- Dépose des murs rideaux et réalisation d'une nouvelle façade.
- Isolation par l'intérieur.
- Suppression des installations techniques en toiture et création d'un rooftop ouvert (sans création de surface de plancher).
- Suppression d'environ 400 m² de surface de plancher au niveau du rez-de-chaussée haut.
- Création d'un plancher au niveau N01 afin de combler le vide sur le hall d'entrée.
- Production de chaud à partir du réseau de chaleur urbain existant. Installation d'un chauffage par radiateur à eau chaude.
- Mise en place d'une VMC de type simple flux hygroréglable dans les logements. Désenfumage des circulations.
- Mise en place de Corps d'Etat Architecturaux (CEA) / Corps d'Etat Techniques (CET) neufs.
- Remplacement de l'étanchéité.
- Création de locaux pour le stationnement de vélos.
- Végétalisation du site dans le cadre d'un projet paysager.

Source : LBBA Architecture

Perspective générale sur l'immeuble après travaux depuis la Place des Vosges

(illustration provisoire fournie à titre indicatif)

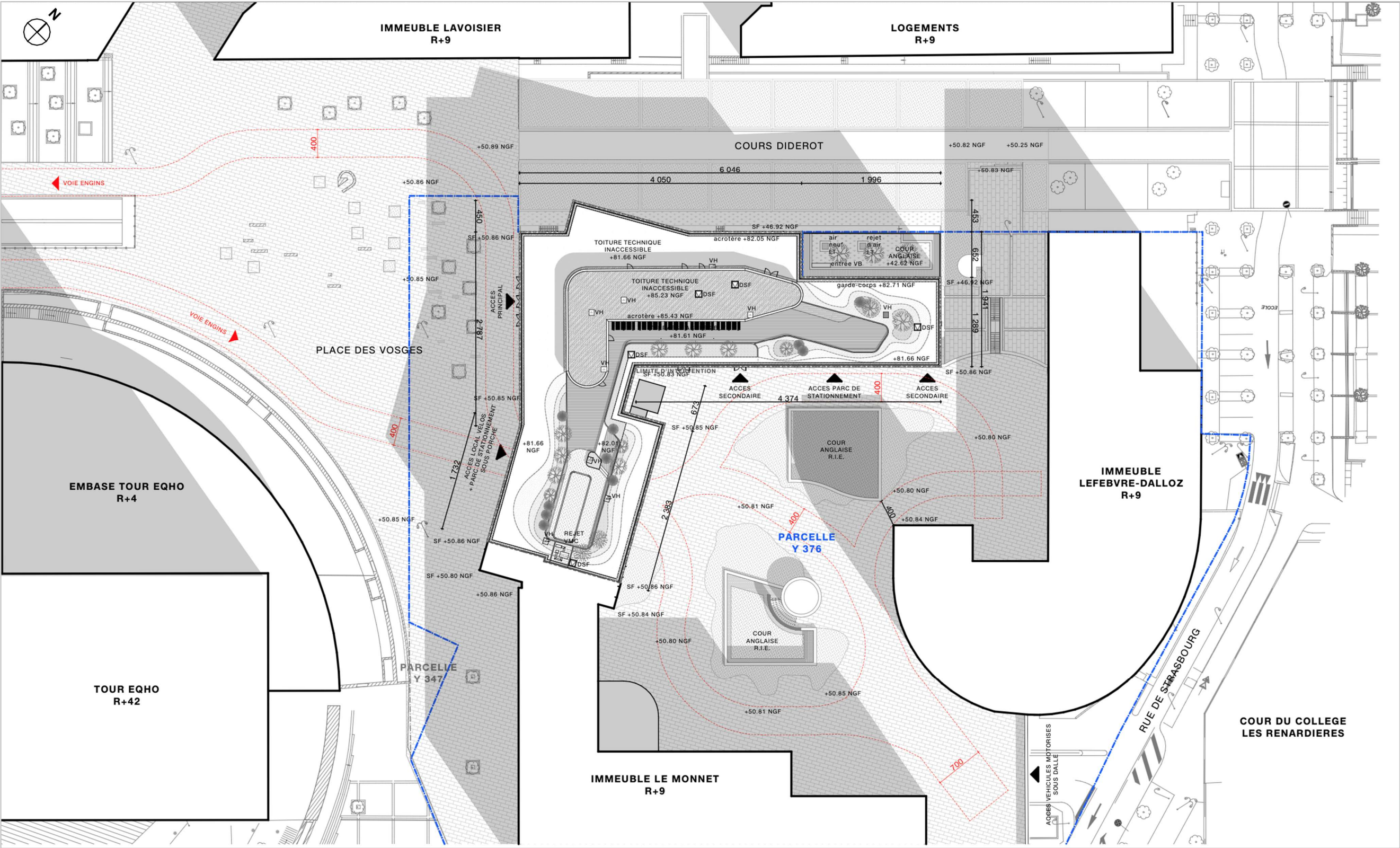


Les travaux prévus ne concernent ni la structure générale ni les fondations de l'immeuble. Ils ne prévoient pas non plus d'intervention de type renforcement de plancher. Seules quelques reprises sont envisagées à ce stade du projet (dont la prolongation de l'escalier de type Chambord existant reliant le niveau N09 et la toiture-jardin de l'immeuble, la création d'un nouvel escalier (les escaliers existants étant conservés), etc.)

¹ Immeuble soumis aux dispositions du Code du Travail en matière de réglementation incendie et donc non classé Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.). Le plancher bas de son niveau le plus haut étant inférieur à 28 m au-dessus du niveau du sol utilement accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie, la partie résidence pour étudiants et jeunes actifs relève de l'habitation 3^{ème} famille B.

² Compris le retrait des éléments de second œuvre, des installations techniques (Chauffage, Ventilation, Climatisation et Désenfumage (CVCD), Plomberie, Courants Forts (CFO), Courants Faibles (CFA)) comprenant les réseaux et les équipements.

Plan de masse
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : LBBA Architecture

➤ Programmation et composition de l'immeuble après travaux

A l'issue de ces travaux, l'immeuble ainsi restructuré (non IGH) développera une **Surface de Plancher (SdP) totale d'environ 14 600 m²** à destination de résidence pour étudiants et jeunes actifs avec services.

L'immeuble sera composé (du niveau le plus bas en direction du niveau le plus haut) :

- Des niveaux R-2 et R-1 occupés principalement par des surfaces de stationnement pour véhicules automobiles ;
- D'un niveau Rez-de-Jardin occupé par quelques logements, des salles d'études, un espace pour une laverie collective, des caves, une surface accueillant des espaces de stockage (d'environ 6 à 7 m²), des locaux techniques, un local pour le tri sélectif des déchets et des surfaces de stationnement pour véhicules automobiles ;
- D'un niveau Rez-de-Chaussée bas accueillant notamment quelques logements, des salles d'étude, une salle fitness, des espaces pour les repas et des locaux vélos ;
- D'un niveau Rez-de-Chaussée haut comprenant notamment le hall d'accueil de la résidence et quelques logements ;
- De 9 niveaux (du N01 au N09) dans lesquels 426 logements étudiants et jeunes actifs dont les surfaces varient entre 18,50 m² et 30 m² environ ;
- D'une toiture-jardin accueillant une terrasse partiellement couverte (réalisée dans la volumétrie de l'édicule technique existant) et aménagée et valorisée par des plantations favorables à la biodiversité.

Source :
LBBA Architecture

Perspectives diverses (1 / 2) (illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



1 - Vue sur l'entrée principale depuis le parvis de la Place des Vosges soulignée par son traitement en aluminium bronze / 2 - Vue du porche marqué par un habillage en aluminium bronze et un traitement par éclairage reprenant l'écriture de la nouvelle intervention en soubassement et de la façade granit conservée en cœur d'îlot / 3 - Vue soubassement côté cœur d'îlot, conservation de la trame existante tout en redonnant une esthétique moderne / 4 - Vue rapprochée du dessin de la façade neuve en briques

Perspectives diverses (2 / 2)
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



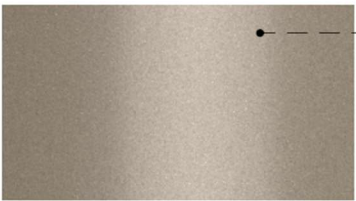
5 - Vue sur l'entrée principale et le porche de l'immeuble Le Newton depuis le parvis de la Place des Vosges / 6 - Vue sur la cour anglaise à l'angle nord de l'immeuble Le Newton

Source : LBBA Architecture

Intentions architecturales
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



EXTRAIT DE FAÇADE SUR LA NOUVELLE ESTHETIQUE DU NEWTON



GRANIT ROSE – FAÇADES EXISTANTES

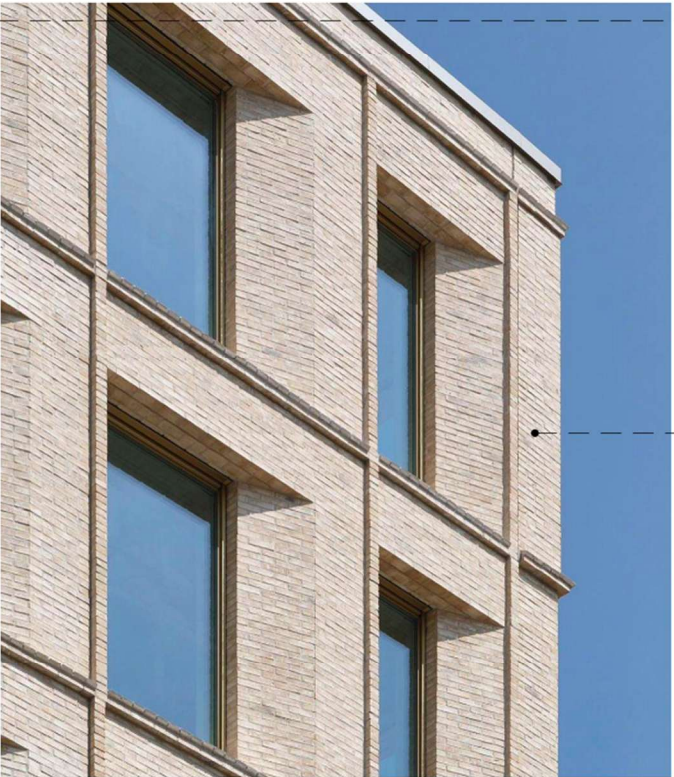
La conservation des façades en granit rose s'inscrit dans une démarche de continuité et de mémoire du lieu. Matériau noble, pérenne et en excellent état, il constitue le socle du projet.
Dans une logique de frugalité, le parti pris est de le préserver et de lui associer des matériaux capables d'entrer en dialogue avec son écriture, au service des usages futurs du bâtiment.

PLAQUETTE BRIQUE BLANCHE

La brique blanche, lumineuse et chaleureuse, s'impose comme un matériau de dialogue avec le granit rose existant, qu'elle vient révéler par contraste. Elle apporte une écriture plus domestique à la façade, tout en affirmant une matérialité sobre, pérenne et résistante au temps.

MÉTAL GRIS 2800

L'emploi de menuiseries et de serrurerie en teinte gris bronze vient souligner l'écriture architecturale tout en préservant la luminosité des matériaux et des lieux. Cette teinte, à la fois sobre et expressive, capte la lumière et affirme subtilement les lignes de la façade.



PERSIENNES MÉTALLIQUES

Les persiennes métalliques constituent un dispositif bioclimatique à part entière, articulant protection solaire, ventilation naturelle et intimité. Elles permettent d'obscurcir les logements tout en maintenant un apport d'air indispensable au rafraîchissement passif en période estivale. Positionnées en façade, elles filtrent le rayonnement solaire en amont du vitrage, limitant ainsi les phénomènes de surchauffe. Par leur présence, elles participent également à l'écriture architecturale du projet, introduisant une épaisseur, un rythme et une matérialité évolutive.

RYTHME & TRAME

La façade contemporaine s'inscrit en contrepoint des volumes existants en granit rose, dont l'écriture monolithique et lisse est volontairement préservée. Le projet introduit une nouvelle lecture, plus vibrante, fondée sur une trame réinterprétée qui fragmente l'échelle et anime la perception.
Par un jeu de rythmes, de pleins et de vides, la façade se déploie comme une épaisseur habitée, générant un contraste assumé avec la sobriété des volumes conservés, tout en établissant un dialogue subtil entre rigueur et variation.

REFERENCES ARCHITECTURALES

Source : LBBA Architecture

La toiture-jardin : un lieu d'activités et de lien social pour la résidence
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



UNE TERRASSE FACON CAFE

Un espace pour se retrouver à plusieurs au creux d'alcôves végétales. Encas, lecture ou révision s'y mêlent au fil de la journée.

LA CLAIREE DES ACTIVITES

Un boulo-drome adapté à plusieurs pratiques collectives (pétanque, séances de sport, chant chorale...), au coeur de la végétation.

UNE FACADE PARTAGEE

Le bâtiment-pont est marqué par la limite de propriété entre Le Newton et Le Monnet, impliquant une coordination sur les traitements de façades.

UNE VEGETALISATION GENEREUSE

En dehors des zones accessibles, la toiture se pare d'une végétation d'épaisseur variable, permettant la captation des eaux de pluie, la réduction de l'îlot de chaleur urbain, et de bénéficier d'un cadre favorable à la santé mentale et physique.

UN EDICULE ADAPTE

Le volume existant est conservé mais ses façades sont transformées pour servir des espaces abrités appropriables en son sein. Des locaux de ventilation subsistent néanmoins par endroits.

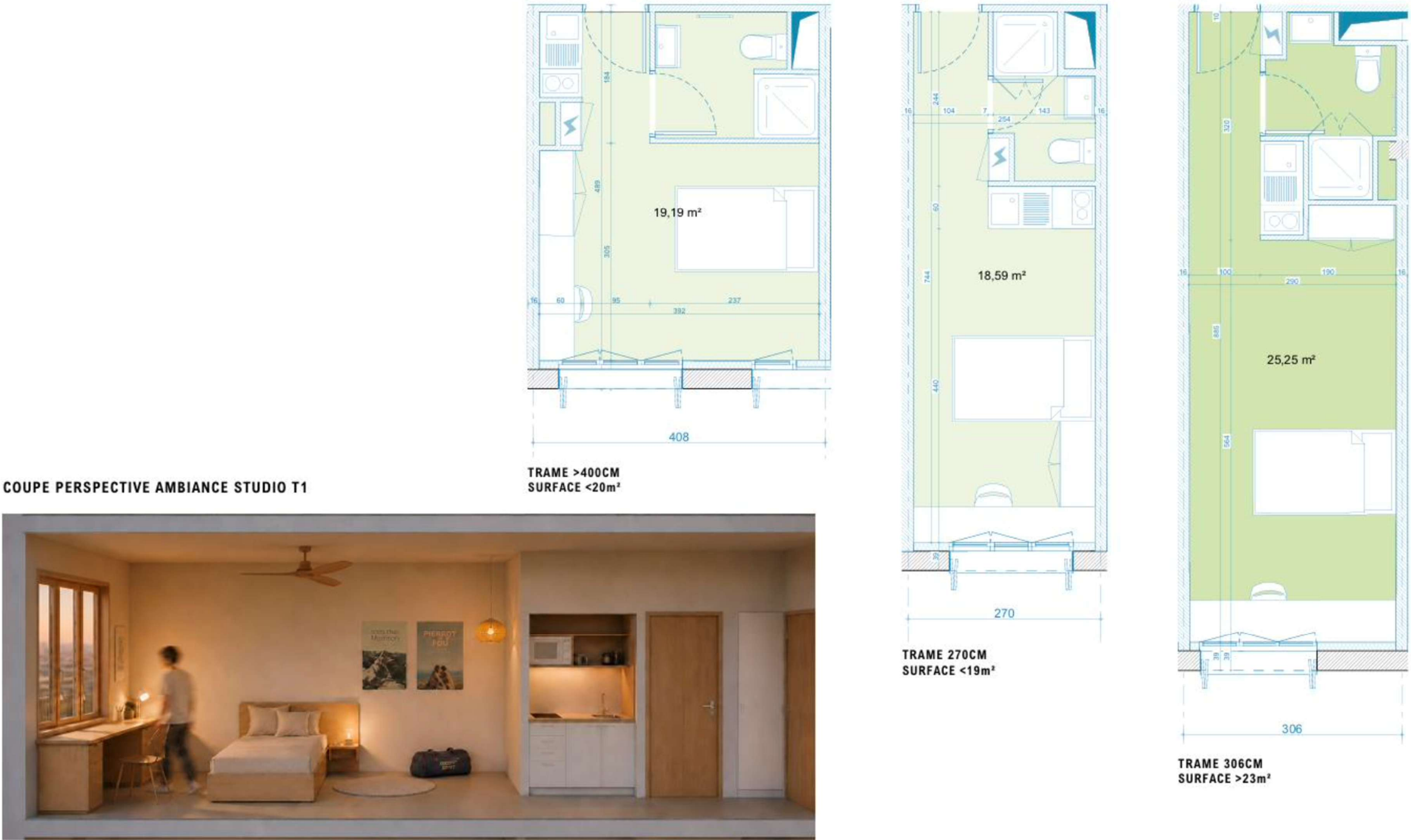
L'ESPACE CONTEMPLATIF

Une terrasse à l'écart du reste de la toiture pour profiter d'un bain de soleil et se ressourcer face aux tours de La Défense.



Source : LBBA Architecture

Les 3 différentes typologies de chambres définies en fonction de la trame de façade existante
(illustrations provisoires fournies à titre indicatif)



Source : LBBA Architecture

Plan du niveau R-2
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Plan du niveau R-1
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : LBBA Architecture

Le projet maintient la capacité de stationnement des véhicules automobiles telle qu'elle existe actuellement sur le site à savoir 241 places réparties dans les niveaux R-2 et R-1 illustrés ci-dessus et dans le niveau Rez-de-Jardin (cf. plan page suivante).

Conformément aux dispositions du P.L.U. de la Ville de COURBEVOIE en vigueur, figureront parmi ces places celles à destination des occupants de la résidence définies en application de la norme prévue par le document d'urbanisme à savoir 1 place pour 10 chambres ou logements.

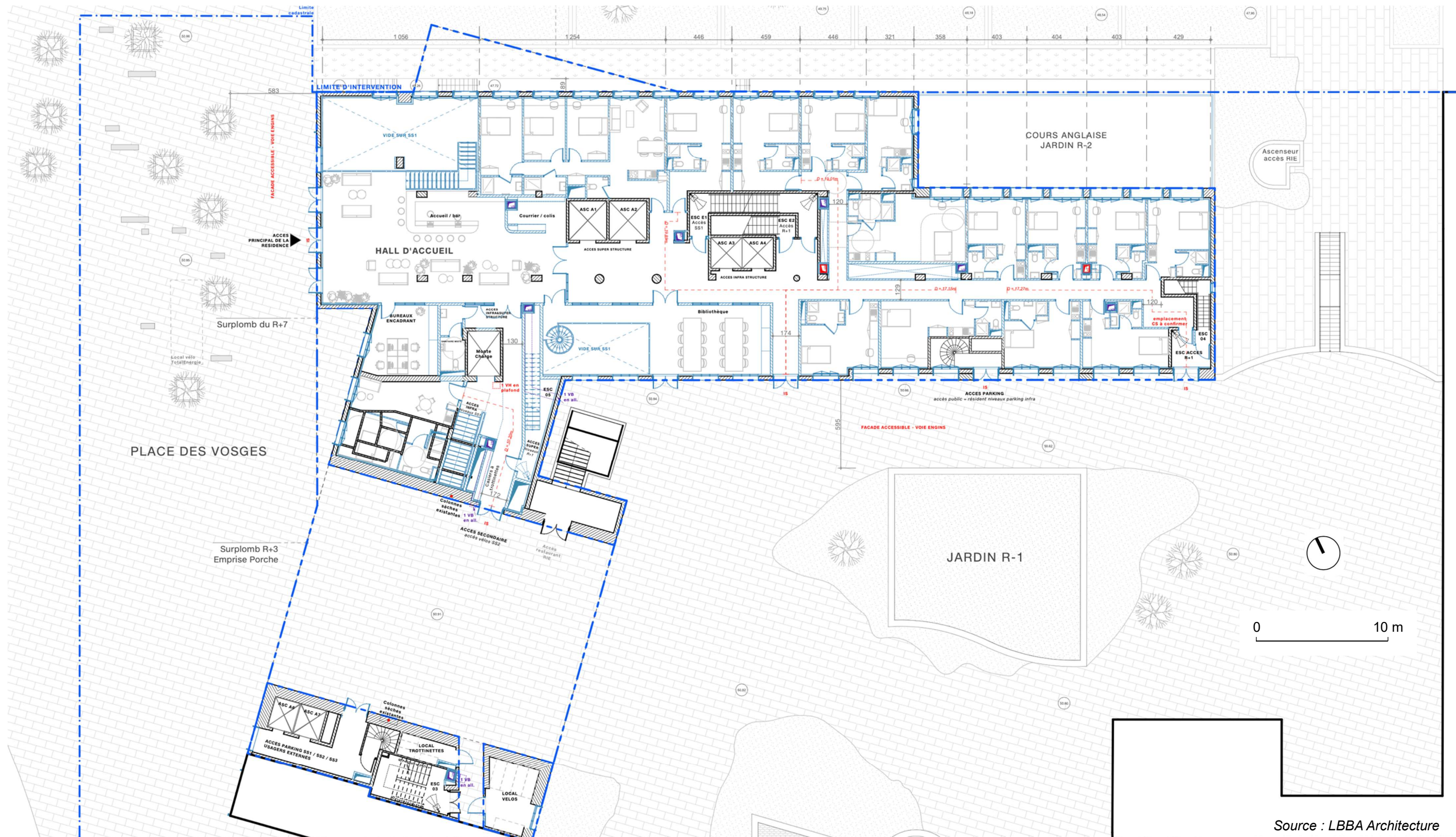
L'accès à l'ensemble des places de stationnement des véhicules automobiles prévues dans le projet s'organisera, comme dans le cadre de la situation existante (cf. annexe 4), depuis la rue de Strasbourg dans le cadre de servitudes et d'infrastructures communes avec certains immeubles voisins.

Plan du niveau Rez-de-Chaussée bas
 (illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source : LBBA Architecture

Le niveau Rez-de-Chaussée bas illustré ci-dessus accueille notamment plusieurs locaux vélos représentant globalement une superficie d'environ 320 m² (ainsi qu'un espace d'environ 40 m² pour l'aménagement d'un atelier de réparation de vélos).

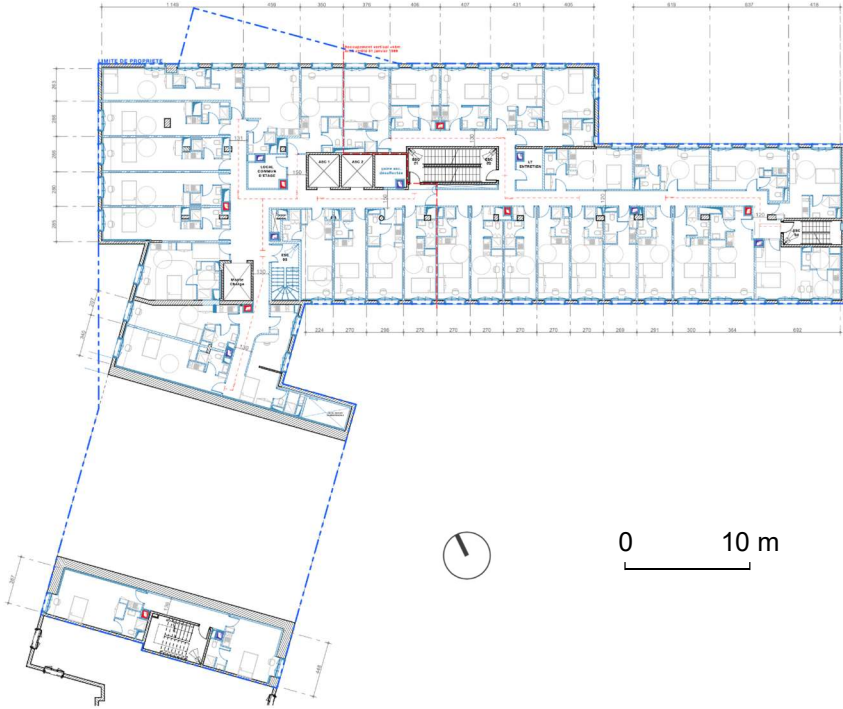


Illustrés pages suivantes, les niveaux N01 à N09 sont occupés exclusivement par des chambres (à l'exception d'une partie du niveau N04 aménagée pour pouvoir intégrer des espaces collectifs (ex : salles de musique)).

Plan du niveau N01
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



Plan du niveau N02
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



Plan du niveau N03
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



Plan du niveau N04
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



Source : LBBA Architecture

Plan du niveau N05
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



Plan du niveau N06
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



Plan du niveau N07
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



Plan du niveau N08
*(illustration provisoire
fournie à titre indicatif)*



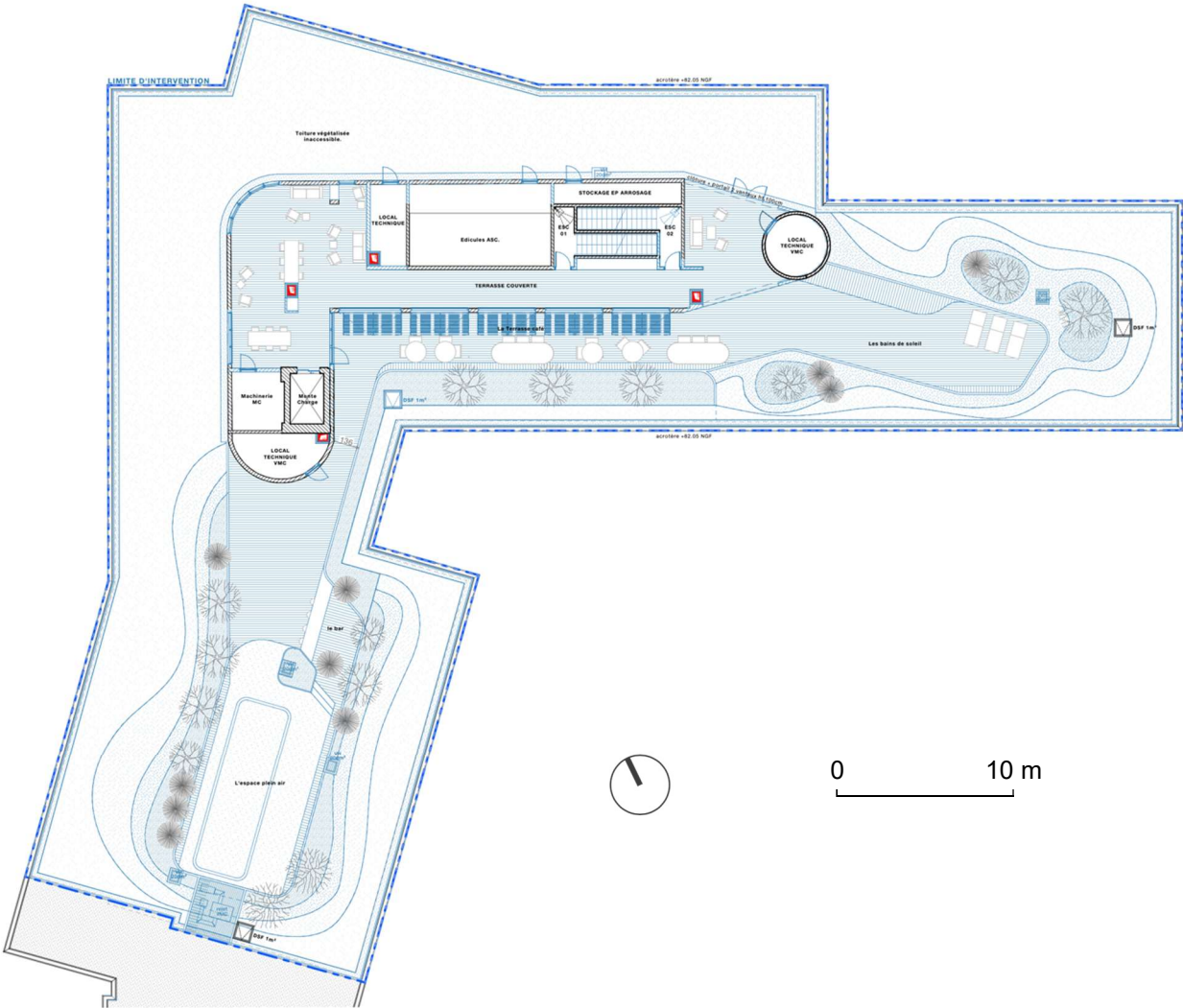
Source : LBBA Architecture

Plan du niveau N09
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



Source :
LBBA Architecture

Plan de la toiture-jardin
(illustration provisoire fournie à titre indicatif)



➔ **Démarche environnementale poursuivie**

Le maître d'ouvrage du projet souhaite inscrire sa réalisation dans une démarche environnementale associant les certifications et labels environnementaux BBKA Rénovation et BBC Effinergie.

Il est également de préciser que le projet répondra aux dispositions prévues par le Cahier des Prescriptions Environnementales (C.P.E.) de PARIS LA DEFENSE, aménageur du quartier d'affaires (cf. copie jointe en annexe 17).

➡ Phase chantier du projet

⇒ Planning prévisionnel des travaux

Planning prévisionnel des travaux

Selon le scénario établi provisoirement à ce stade d'avancement du projet, le délai global du chantier nécessaire à la réalisation du projet, depuis l'Ordre de Service (OS) des travaux de curage de l'immeuble actuel Le Newton jusqu'à la réception des travaux de l'immeuble projeté, est estimé à **28 mois environ**.

La livraison prévisionnelle de la résidence interviendrait au début du 4^{ème} trimestre 2029³.

Source :
Maîtrise d'ouvrage

	ANNEE 1												ANNEE 2												ANNEE 3											
Planning prévisionnel	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12
REALISATION DES TRAVAUX																																				
Mois de préparation																																				
Travaux - Curage et curage façade																																				
Levée de réserves curages désamiantage																																				
Relevés géomètre après curage																																				
Installation de Chantier / Etudes d'Exécution																																				
Travaux de Gros Œuvre et de Façade																																				
Travaux d'Etanchéité																																				
Travaux de CET et CEA																																				
OPR																																				
Levée de réserves (hypothèse 3 mois)																																				
Aménagement Résidence Etudiante																																				

Comme l'illustre le tableau ci-avant, ce délai de 28 mois environ comprend suivant les phases suivantes (lesquelles se chevauchent parfois) :

- une phase d'environ **7 mois**, durant laquelle seront réalisés les travaux de curage de l'immeuble Le Newton existant (comprenant en particulier les opérations de curage des intérieurs, de traitement de l'amiante (et du plomb le cas échéant), de dépose des façades et de relevé géomètre des existants) ;
- une phase d'environ **21 mois**, dans la continuité de la phase précédente, durant laquelle seront réalisés les travaux nécessaires à la réalisation de la résidence étudiante projetée au sein de laquelle figurent :
 - une phase d'environ **5 mois** dans laquelle se chevauchent :
 - la mise en place des installations de chantier (2 mois prévisionnel. L'installation de la base vie sera privilégiée à l'intérieur du bâtiment) ;
 - les études d'exécution et de synthèse des entreprises.
 - une phase d'environ 10 mois pour la réalisation des travaux de gros œuvre et de la réalisation des travaux de façade (nouvelle façade et nouvelle menuiserie) ;
 - une phase d'environ 2 mois pour la réalisation des travaux d'étanchéité ;
 - une phase d'environ 12 mois pour la réalisation des travaux des Corps d'Etats Techniques (CET) et des Corps d'Etats Architecturaux (CEA) ;
 - une phase d'environ 3 mois pour la réalisation des essais et des Opérations Préalables à la Réception (OPR).

A l'issue de la réception des travaux, viendront s'ajouter une période pour la levée des réserves (évaluée à ce stade à environ 3 mois).

Enfin, les travaux d'aménagement (mobilier notamment) de la résidence seront réalisés dans un délai prévisionnel de 4 mois.

³ Ce calendrier s'appuie sur une libération de l'immeuble par la société Total (en ce inclus dépose de tous mobilier / cloisons) à fin décembre 2026.

⇒ **Organisation des travaux**

Des mesures de protection des emprises voisines seront mises en œuvre lors des travaux de curage de la façade de l'immeuble Le Newton et postérieurement à ces travaux.

Le chantier utilisera divers matériels et outillages spécialisés tels que des compresseurs, des engins de manutention (Manitous, transpalettes, chariots élévateurs, etc.), des échafaudages, des outils électriques divers (scies sur table, perceuses, etc.). L'utilisation des ascenseurs existants de l'immeuble Le Newton sera privilégiée pour la gestion des flux verticaux de la terrasse aux infrastructures (approvisionnement des matériaux sur plateaux d'étages et accessibilité du personnel de chantier aux différents étages).

Il est précisé, à ce stade, qu'il n'est pas envisagé de mise en œuvre de grue à tour. Il n'est donc pas envisagé de survol en charge des voiries ou immeubles avoisinants. Le cas échéant, et pour des montages particuliers, il pourra être fait appel à des grues mobiles pour approvisionner le matériel en terrasse.

La mise en place des diverses installations nécessaires au fonctionnement du chantier reste subordonnée à la fourniture préalable d'un Plan d'Installation de Chantier (PIC), soumis à l'avis de la Maîtrise d'œuvre (MOE), du Coordinateur en matière de Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) et du responsable Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC) du chantier et des autorités compétentes en termes de voiries.

Dès l'ouverture du chantier, une information régulière des riverains sur son déroulement et sur les perturbations que celui-ci pourrait apporter à leur cadre de vie sera organisée par tous moyens appropriés tels que :

- L'affichage sur la clôture de chantier et/ou dans les halls d'immeubles,
- L'organisation de réunions d'information,
- La diffusion de lettre d'information par courriel, flyers, ou courrier,
- La mise en place de moyens d'échange et de communication (boîte à lettre, adresse mail de chantier, etc.)

Un responsable de communication de chantier sera spécifiquement désigné comme interlocuteur des riverains.

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale guidée par l'objectif d'obtention de certaines certifications pour lesquelles s'appliquent nécessairement les exigences d'un Chantier à faibles nuisances. Une charte reprenant ces exigences sera rédigée et intégrée parmi les pièces contractuelles en annexe du dossier Marché des entreprises.

Par ailleurs, le projet s'inscrit à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) du quartier d'affaires de La Défense, les travaux nécessaires à sa réalisation devront obligatoirement prendre en compte les dispositions et préconisations du « Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances » (CCFN) de PARIS LA DEFENSE, aménageur de ce quartier notamment.