

- Visite du 19 avril 2018
- "SKY 56 - Well et Igh, est-ce possible ?"
- Organismes AMO Rhône-Alpes :
- Rémi Potiron - Maître d'Ouvrage
- Marc-Stéphane Beau - Architecte
- Les Membres de la Commission Tertiaire



Maîtrise d'ouvrage :
Icade Promotion et Linkcity
Maîtrise d'oeuvre :
Chaix & Morel et Associés,
Paris - architecte mandataire
AFAA Architecture,
Lyon - architecte associé

Well et Igh, est-ce possible ?

SKY 56 est un IGH (immeuble de grande hauteur) de 30 000 m² dont la forme et le volume font de lui un bâtiment spectaculaire et emblématique de la Part-Dieu Est. Un "rooftop" à 54 m. de haut (14 étages...!) permet de profiter pleinement du panorama à 360°.

Par **Marc-Stéphane Beau / Architecte**

La visite de l'immeuble a mis en évidence la qualité de l'immeuble au sens de souci du détail et simplicité génératrice de bien-être ; et d'admirer son épatant ratio : surface réellement utile en premier jour / surface totale par niveau. A l'issue de la visite, une table ronde a été organisée pour échanger autour de 2 thèmes : les IGH et la certification WELL. Autour de la table : des membres de la commission tertiaire d'AMO, des représentants de la Maîtrise d'œuvre (architecte + bureaux d'études) et de la Maîtrise d'ouvrage, de la Maîtrise d'usage et du bureau de contrôle, sans oublier le commandant des Pompiers.

IGH - IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR

Cadre réglementaire
La réglementation a évolué depuis 1967,

date de sa création ; celle applicable actuellement date, elle, de 2011. Globalement, est considéré comme IGH tout bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est à plus de 28 m. (à plus de 50 m. pour les immeubles d'habitation). On peut monter plus haut, la réglementation de 2011 imaginant des ITGH de plus de 200 m. Les contraintes ont principalement trait à la stabilité au feu des structures et aux dispositifs d'évacuation des occupants.

Evolution de la réglementation

Ce sont plus les systèmes de construction qui se sont adaptés à la réglementation de l'IGH plutôt que l'inverse. Il va y avoir évolution mais pas de façon aussi rigide que précédemment ; on s'oriente davantage vers une méthodologie d'objectifs, un peu à la manière des pays anglo-saxons.

L'arrivée de nouveaux procédés de construction est plus rapide que l'évolution réglementaire. Ce qui nécessite un gros travail de mise au point en amont afin d'obtenir une bonne synthèse : se tenir au plus près des règlements tout en essayant d'atteindre les objectifs de l'architecte et du maître d'ouvrage.

Avenir pour les IGH dans la Métropole
Quelques IGH existent déjà. D'autres sont en projet. Y compris un immeuble en bois ou un immeuble d'habitation de 4^{ème} famille chapeautant un IGH de bureaux.

CERTIFICATION WELL

De quoi s'agit-il ?

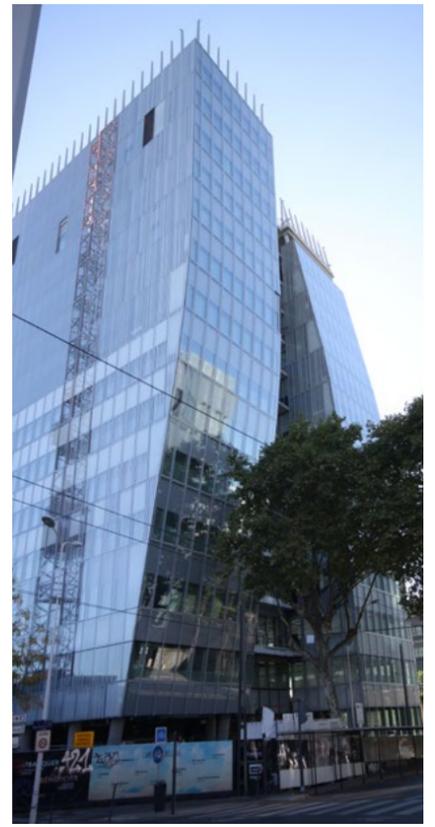
S'intéresser au bien-être et traiter de l'impact de l'immobilier sur l'occupant. Tel est en résumé le projet fondateur du Well

Building Standard, nouveau label imaginé par l'International Building Institut (IBI) et lancé à la Nouvelle-Orléans en 2014. Le Well est organisé autour des 7 thèmes suivants : l'air, l'eau, l'alimentation, l'activité physique, la lumière, le confort, et un outil transverse appelé MIND qui traite de la beauté, de l'esthétique, de l'intégration de l'art au sein de l'immeuble, etc...

Partant de ces thèmes, les exigences concernent autant la qualité de l'eau ou des repas servis en RIE, que l'ergonomie, le sport, l'organisation du travail et des espaces dédiés ; et même l'engagement des collaborateurs via le bénévolat, le mécénat des compétences. Cette certification s'inscrit dans la mutation du monde de l'entreprise, de l'organisation du travail, et la prise de conscience que le bien-être est source de fidélisation des talents et donc des salariés.

Maîtres d'ouvrage

Avoir le label WELL était une exigence de l'un des promoteurs, qui en a eu l'idée et s'y est intéressé. La difficulté était qu'il n'y avait pas de retour d'expérience et que les critères étaient fondés sur la réglementation américaine. Il a donc fallu faire évoluer les critères sur leur pertinence par rapport au bâtiment en gestation.



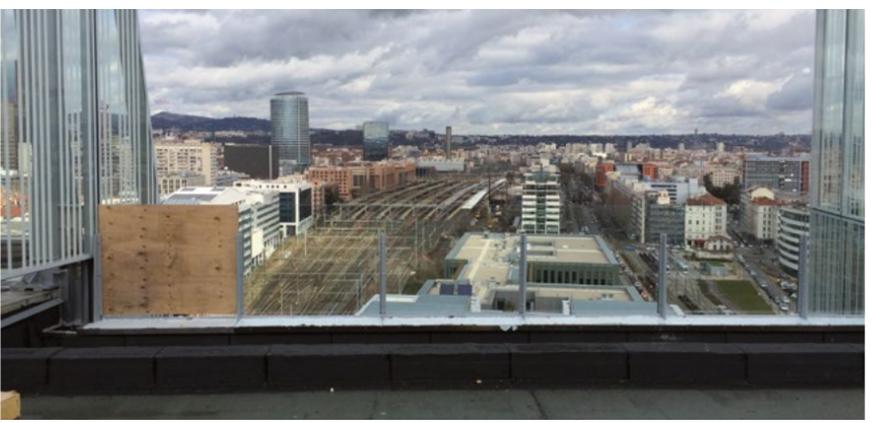
Maître d'usage

Dès sa création ce label a été considéré comme très intéressant. Il n'est pas entièrement exact que le site a été choisi parce que le label WELL y était développé ; mais le Well a donné l'impulsion nécessaire pour que SKY soit retenu.

Architecte

Cette certification n'a pas, à proprement parler, impacté le bâtiment qui s'y prêtait bien. Donc, il n'y a pas eu de modification du projet. Seuls quelques points de détail ont mérité qu'on s'y attarde ; exemples : renforcement de la ventilation, positionnement des lavabos dans les sanitaires, emplacement des tapis de sol, embellissement des escaliers, choix du mobilier (empilable et déplaçable) pour le RIE et le Business-center, amélioration de la facilité d'entretien des ventilos-convecteurs.

D'une manière générale, se posent 2 questions à propos de cette certification WELL : doit-on appliquer les exigences au stade du projet, ou bien, comme dans le cas de SKY 56, vient-on introduire ces exigences dans le bâtiment dont le projet est figé, voire la construction en cours d'achèvement ? A terme, peut-on envisager que cette certification prenne un caractère réglementaire, c'est-à-dire obligatoire ? ■



Billet d'humeur

Par **Yves Heskia / Architecte**

SKY 56. Bel immeuble, construit sur 2 parcelles (N° 5 et 6), d'où le nom. D'où aussi une maîtrise d'ouvrage bicéphale ; fortes personnalités en l'occurrence. On a senti dans le discours plein de gentillesse et d'humour de notre ami Favaro, en filigrane, que ça n'a pas été forcément simple tous les jours. Je n'ai pas envie d'en rire. Car, j'ai appris au cours de la visite que pour une histoire de peinture en couleur sur un mur, 2 représentants éminents de la Maîtrise d'ouvrage, chacun dans leur camp, et à distance l'un(e) de l'autre, ont fait preuve d'un insupportable autoritarisme à la limite de l'insulte pour les hommes de chantier, architecte compris. Dans quel but ? Asseoir leur autorité ? Montrer de quel côté est le carnet de chèques, et donc qui commande, les exécutants y compris l'architecte n'étant que de la valetaille ? Inutile d'aller si loin, sans réelles réponses à ces questions.

Il est utile en revanche de se poser la question des rapports qui doivent exister entre le Maître d'ouvrage et l'Architecte. Ces rapports ne seront féconds que si chacun est dans son rôle et respecte le travail de l'autre.

C'est ce que notre association se tue à essayer de démontrer. J'espère simplement que l'anecdote citée plus haut n'est, après tout, qu'isolée. Et surtout qu'on ne me dise pas, pour en minimiser l'importance, que c'est une question de contexte. Car c'est précisément dans un contexte compliqué que l'harmonie des rapports Maître d'ouvrage / Architecte se doit d'être exemplaire.