

CENTRE COMMERCIAL ITALIE 2

Rénovation et extension du centre situé Avenue d'Italie paris XIII



Les partenaires

- Maître d'Ouvrage : Hammerson Centre commercial Italie
- Architecte : Studio d'architecture Ory
- Investisseur : Hammerson Centre commercial Italie
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage HQE : Alto Ingénierie SA
- Bureau d'études : Lafi Consultants, Terrel
- Surface SHON : 9 050 m²
- Date de livraison prévue : 1er trimestre 2013

Le projet



La société foncière Britannique HAMMERSON met en oeuvre ce projet de réinvestissement sur le centre commercial Italie 2, situé avenue d'Italie dans le 13^{ème} arrondissement de Paris.

Le projet vise à créer une nouvelle offre commerciale en bordure de l'avenue d'Italie, en prolongement du centre existant ; à ouvrir ce dernier sur la ville en mettant en valeur les entrées des mails piétons sur les rues adjacentes ; à améliorer l'ambiance générale des mails intérieurs et à y renouveler l'offre. Un soin particulier est donné au renouvellement de la façade du centre. Celle-ci devra matérialiser la nouvelle image du centre commercial. Elle recevra un traitement résolument contemporain, donnant une large place au végétal, respectueux des riverains et mettant en valeur l'offre commerciale du site.

Sur ce dernier point, l'objectif est de rompre avec l'urbanisme commercial introverti et de retrouver le concept de vitrines, visibles et accessibles de plain pied depuis l'espace public, plus à l'image de l'idée de Grands Magasins Parisiens.

Le groupe, en partenariat avec la ville de Paris, a inscrit naturellement le projet d'extension du centre commercial Italie 2, dans la démarche HQE®, certifiée NF Bâtiments Tertiaires, accompagné de la société ALTO Ingénierie SA, forte d'une grande expérience en la matière, comme assistant à la maîtrise d'ouvrage.

Description détaillée du bâtiment



Le projet prévoit l'adjonction de nouvelles constructions en façade du centre commercial Italie 2 le long de l'Avenue d'Italie (sur une bande de 17 m de large et de 180 m de long), de la rue Vandrezanne et de la rue Bobillot, sur une emprise au sol d'environ 4 100 m². Ainsi étendu, le centre retrouve, le long de ces voies publiques, l'alignement antérieur aux opérations d'urbanisme des années 60-70.

Les bâtiments projetés se développent sur 1 à 5 niveaux suivant le linéaire de façades afin de respecter les vues des riverains (tours de logements de l'ensemble immobilier Italie – Vandrezanne surplombant Italie et de favoriser l'insertion urbaine du centre commercial :

- 1 niveau de plein pied sur la rue, côté Vandrezanne ;
- 2 niveaux côté rue Bobillot ;
- 3 à 5 niveaux (dont 2 en sous-sol) en prolongement de l'actuelle façade du magasin du Printemps, côté Avenue d'Italie. Le point le plus haut de la construction est limité à 12 mètres par rapport au niveau de la voie publique.

Le projet se traduit par la création d'environ 9 050 m² SHON : Dont approximativement 8 500 m² destinés au commerce et à son exploitation (surface GLA), répartis de la façon suivante :

- Commerces 6 300 m² SHON
- Bureaux 230 m² SHON
- Locaux et circulations techniques 830 m² SHON
- Réserves 1 140 m² SHON, et enfin 550 m² pour un équipement public du type salle polyvalente.

La façade développera un système de double peau accueillant une résille végétalisée. La toiture des constructions nouvelles sera également intégralement végétalisée. L'accès piétons aux tours de logements de l'ensemble immobilier Italie Vandrezanne depuis l'espace public, sera par ailleurs facilité (aménagement d'ascenseurs handicapés).

Le montant des travaux est estimé à 21 500 000 €. La part HQE représente environ 2.5 % de cet investissement.

Le ciblage, profil environnemental de l'opération

Rappelons que pour obtenir la certification, il faut cibler :

- 3 cibles en Très Performant
- 4 cibles en Performant
- 7 cibles en Base

La cible énergie doit être traitée à minima en « Performant »

Par ailleurs, le texte précise :

« Le profil doit être ambitieux mais en rapport avec les moyens mis en place. Le minimum requis pour la certification est de positionner a minima 3 cibles en niveau «Très Performant» (= au-delà des bonnes pratiques du marché), 4 cibles en niveau «Performant» (équivalent aux bonnes pratiques du marché) et 7 cibles au niveau base (= réglementaire). Le Cible 4 doit être néanmoins traitée en «Performant» ou «Très Performant». »

Les cibles très performantes choisies sur ce bâtiment sont :

Cible 3 : Chantier à faible impact environnemental

Dès la phase conception, divers éléments seront étudiés, parmi lesquels :

- Estimation de la quantité de déchets produits et recherche des filières de valorisation et d'élimination des terres possibles, en concertation avec l'entreprise désignée.
- Définition d'un plan de gestion de chantier prenant en compte les contraintes d'un hyper centre urbain et l'exigüité de l'espace.
- Intégration de la réflexion sur la réduction des déchets de chantier à la source, en préconisant des matériaux préfabriqués ou un calepinage adapté.

Cible 5 : Gestion de l'eau

- Mise en place d'une toiture végétalisée afin de diminuer de 13% le coefficient d'imperméabilisation (qui passe de 0,9 à 0,79).
- Eaux pluviales récupérées pour l'arrosage des espaces verts en terrasse et sur le parvis, l'alimentation en eau du drycooler hybride en terrasse, et le lavage des sols au niveau des réserves.
- Un volume de rétention sera mis en place (aucun système n'existe aujourd'hui) permettant d'assurer un débit de fuite de 13,5 l/s comme demandé au programme.

Cible 6 : Gestion des déchets d'activité

- Une note spécifique de dimensionnement des locaux déchets permet d'identifier l'augmentation de la production de déchets due à l'extension. Elle se base sur la production actuelle de déchets du centre commercial et a été rédigée en concertation avec l'exploitant de l'existant.
- Les déchets empruntent le trajet des livraisons de produits des boutiques par la zone de réserves au niveau 0. Donc pas de croisement possible entre le passage des clients et les déchets. La collecte des déchets réglementés se fait à un autre moment de la journée que les autres types de déchets.

Les cibles performantes choisies sur ce bâtiment sont :

Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement immédiat

- Le projet s'étend sur une partie de l'espace public parisien, sa compacité lui permet de s'intégrer dans un espace très restreint.
- Les flux sont existants et identifiés (95 % des clients viennent à pied ou en transport en commun) et permettent une liaison d'une part avec les quais de Seine par la place d'Italie et le périphérique par l'avenue d'Italie pour ce qui est de l'accès automobile. L'accès à tous les modes de transports en commun existant sur Paris (Métro, Bus et Tramway) se fait par la place d'Italie.
- Le projet bénéficie des stationnements deux-roues de la ville de Paris sur l'avenue d'Italie entre autre. De même qu'une station Vélib' est disponible à proximité du site. Les utilisateurs peuvent accéder aux diverses entrées du site de façon sécurisée par les trottoirs aux alentours.

- Le parking souterrain existant ne sera pas étendu. Le projet ne favorise donc pas le développement de l'accès en automobile.
- Augmentation de la surface végétalisée par la mise en place d'une toiture végétalisée sur l'extension pour limiter les effets de surchauffe sous l'effet du soleil d'été ; et par l'évapotranspiration, procurant de la fraîcheur dans le milieu urbain.

Cette végétalisation améliore l'existant pour les riverains des tours de logement situées au dessus du Centre Commercial. Elle vient remplacer un espace entièrement goudronné donc imperméabilisé.

Cible 2 : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction

- Prise en compte de la durée de vie des matériaux, par composante.
- Intégration au cahier des charges preneur de préconisations concernant le choix des revêtements intérieurs, des matériaux acoustiques et des isolants.

Cible 4 : Gestion de l'énergie

- Niveau visé par le maître d'ouvrage C = Cepref-20%
- Equipements mis en place :
 - . Ventilation : air neuf hygiénique préchauffé par une PAC air-air en toiture
 - . Chauffage : boucle d'eau depuis une sous-station de CPCU
 - . Froid : boucle d'eau sur PAC des preneurs depuis un groupe froid
 - . Limitation de la puissance électrique et de la puissance d'éclairage disponible pour les preneurs.

Cible 7 : Maintenance – Pérennité des performances environnementales

- Productions de chauffage et de froid centralisées (sous-station de chauffage urbain et groupes froid).
- Mise en place d'une GTB (comptage des consommations, détection des défauts, suivi des températures dans des zones à définir, pilotage des productions de chaud et de froid en fonction des besoins et d'une programmation horaire).
- Intégration dans les futurs CPTA d'une incitation à prendre des dispositions permettant d'atteindre des niveaux de maintenance.

Cible 8 : Confort hygrothermique

- Protections solaires prévues pour la seule façade exposée (façade est). Une toiture végétalisée permet de limiter le rayonnement solaire direct sur la toiture.
- Extension du bâtiment compacte et s'adossant à une façade existante pour limiter les parois déprédatives.

Les cibles bases choisies sur ce bâtiment sont :

- **Cible 9** : Confort acoustique
- **Cible 10** : Confort visuel
- **Cible 11** : Confort olfactif
- **Cible 12** : Qualité sanitaire des espaces
- **Cible 13** : Qualité sanitaire de l'air
- **Cible 14** : Qualité sanitaire de l'eau

Elles répondent aux critères de réglementation et de confort habituels et ne présentent pas de spécificité particulière.