



Dans l'ouest de Nice, les architectes Nicolas Laisné et Dimitri Roussel ont livré des bureaux échappant à l'habituel vocabulaire de l'immobilier d'entreprise. Adapté au climat méditerranéen, le projet fait la part belle aux espaces extérieurs pour générer de nouveaux usages. Exit le lisse mur-rideau, place à la bavarde façade-balcon.

AMÉLIE POUZAINT

difié au cœur de la ZAC Nice Méridia, l'immeuble aux mille terrasses de Nicolas Laisné et Dimitri Roussel se dresse là, étonnant par sa blancheur éclatante et son entrelacs de planchers et d'escaliers. Le projet, de près de 7000 m² d'espaces de bureaux, a été livré en 2018 au sein du technopôle imaginé par l'architecte urbaniste Christian Devillers, où se mêlent activités tertiaires, habitat et commerces dans un ensemble redéfinissant le statut de la Plaine du Var. ancienne arrière-cour de la capitale azuréenne. Fruit d'une collaboration entre les deux architectes et Pitch Promotion, il est l'heureux symbole d'une nouvelle génération de bureaux. La clé de cette typologie inédite? Le déplacement des circulations verticales à l'extérieur, qui affranchit l'espace intérieur de tout obstacle. « Nous ne voulions pas caractériser le bâtiment, nous souhaitions au contraire lui donner un maximum de possibilités d'agencement. En déportant les escaliers en façade, habituellement placés au centre, le plan d'étage devient libre et peut s'adapter à un très grand nombre de configurations», précise Nicolas Laisné. À l'heure où le travail revêt des formes variées, où chaque entreprise est maître de son aménagement (bureaux cloisonnés, open space, flex office...), le duo milite pour une forme de résilience de l'architecture tertiaire, autrement dit pour sa faculté à s'adapter pour durer. Une plaidoirie qui trouve un écho encore plus grand au regard de la crise sanitaire actuelle : «Avec les nouvelles mesures de distanciation sociale, il nous faut imaginer des espaces de travail les plus flexibles possibles.»

« En déportant les escaliers en façade, habituellement placés au centre, le plan d'étage devient libre et peut s'adapter à un grand nombre de configurations.»

« Il y a une réelle utilité au standard », poursuit l'architecte. Avec 18 mètres de profondeur, 1,35 mètre de trame, l'immeuble suit en effet rigoureusement les proportions traditionnelles de l'immobilier de bureaux. En somme, une efficacité de plan pour absorber les aléas de la vie des entreprises : les arrivées, les départs, les reconfigurations, les déménagements... Mais l'intelligence du bâtiment tient au dépassement de cette même norme, à son enrichissement par une multitude de gestes qui rompent définitivement avec la banalité de la forme associée à l'édifice tertiaire. Terrasses ombragées privatives ou communes, circulations à l'air libre, vastes surfaces vitrées, jardinières plantées... sont autant d'agréments pour le confort de l'usager. L'architecture s'emploie ici à faire de chaque espace un lieu pour celui qui s'y arrête, un véritable leitmotiv pour Nicolas Laisné: «Avant, les concepteurs se concentraient uniquement sur le poste de travail et considéraient les autres espaces comme des zones devant être traversées pour le regagner au plus vite. Nous nous sommes battus contre cette idée. Aujourd'hui, le travail est fait de rencontres, de discussions, à son poste comme ailleurs... Les endroits qui auparavant étaient délaissés deviennent des lieux où l'on peut travailler, échanger, se détendre. » Et c'est bien en façade que tout se passe. Un an et demi après la livraison, le passant peut observer l'élévation animée et ses terrasses transformées en salles de réunion informelles, en stations temporaires de travail, ou encore en trêve contemplative. Autant de situations et d'espaces que le télétravail ne pourrait offrir.

Autre atout notable de l'astucieux dispositif de balconsescaliers, il permet de proposer davantage de surfaces intérieures, et ce, sans augmenter les coûts de construction. Livré au prix moyen du marché local, soit 1650€ le m² (SUBL), l'édifice est donc la preuve qu'il est possible d'offrir plus sans dépenser plus. Comme le souligne Nicolas Laisné, cette réussite tient à une maîtrise d'ouvrage à l'écoute, encline à dépoussiérer les vieux modèles pour satisfaire de futurs preneurs désireux de modernité. Autrefois produit financier empreint d'un morne fonctionnalisme, l'immobilier de bureaux se renouvelle, porté par la demande des entreprises toujours plus nombreuses pour lesquelles l'espace de travail devient le manifeste de leurs valeurs : ouverture, partage, transparence, créativité... La preuve, à Nice Méridia, Pitch Promotion et le bureau d'études Oteis, tous deux acteurs du projet, ont choisi d'y installer leurs locaux. Et si un jour l'immeuble venait à muter, les architectes ont déjà la solution : « En phase concours, nous vérifions toujours la réversibilité des projets de bureaux en logements. Ici, la trame et les espaces extérieurs rendent possible le changement d'occupation. » Dans un contexte où les opérations de démolition-reconstruction demeurent encore largement majoritaires, le geste est vertueux.





On the West side of Nice, architects Nicolas Laisné and Dimitri Roussel have completed offices that successfully avoid the ordinary vocabulary of corporate office architecture. Adapted to the Mediterranean climate, the building allocates the lion's share to outdoor spaces to foster new uses. The days of the sleek curtain wall are over, long live the conversation-friendly balcony façade.

Nice Méridia, the office building with a thousand terraces by Nicolas Laisné and Dimitri Roussel stands there, striking in its dazzling whiteness and interlacing of floors and stairs. The almost 7,000-sq.m office building was completed in 2018 at the centre of the technology cluster imagined by architect and urban planner Christian Devillers, where service activities, housing and shopping are clearly organised into a rationalised whole, redefining the status of the Plaine du Var, the former backyard of the Riviera's capital. The fruit of a collaboration between the two architects and Pitch Promotion, it is the welcome symbol of a new generation of office buildings. The key to this innovative typology is a rethought system of vertical circulation, now placed on the outside, thus freeing the interior space freeing the interior space of any obstacle. "We did not want to impose a character on the building, to the contrary, we wished to allow maximum openness to the possibilities for layouts. By shifting the staircases onto the façades, ordinarily placed in the centre, the floor plans are made fully open and can be adapted to a wide variety of configurations," Nicolas Laisné points out. As working

methods are taking on increasingly varied forms, and

every company masters its own layout (partitioned

offices, open space, flex office, etc.), the pair advocate

an approach ensuring service sector architecture is

more resilient, in other words extending its life cycle

and enhancing its adaptability. Their stand finds an

even greater echo in the light of the current health crisis:

"With the new social distancing measures, we must

imagine the most flexible workspaces."

uilt in the heart of the joint development area (ZAC)

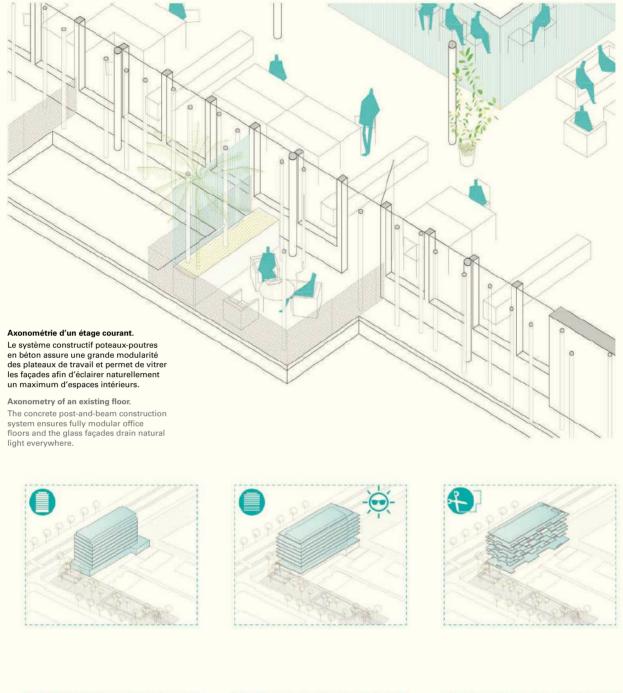
"A standard approach offers genuine utility," the architect adds. With a grid pattern of 1.35 metres and a depth of 18 metress, the building strictly conforms to the traditional proportions of office buildings. All in all, it is a highly efficient floor plan that can be easily adapted to the uncertainties companies face: newcomers, leavers, reconfigurations, removals... But the intelligence of the building is thanks to its ability to transcend this same standard, to its many enhancements that break once and for all with the banal forms associated with service architecture. Shaded terraces, both private and shared, outdoor circulation spaces, vast glazed surfaces, landscaped gardens... an array of features designed to enhance user comfort. Here, architecture is used to render each space a place for whoever may linger there,

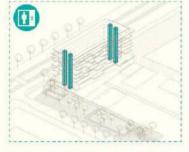
AMÉLIE POUZAINT

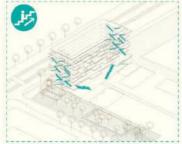
a genuine leitmotif for Laisné: "Designers used to only focus on the work station and considered all other spaces as areas to be crossed on the way back to it as swiftly as possible. We fought against this idea. Nowadays, work involves meetings, discussions, at one's desk and elsewhere... Previously neglected areas are transformed into places for working, sharing and relaxing." And it is indeed the façade which is key to it all. A year and a half after delivery, passers-by can see the intense level of activity and terraces transformed into informal meeting rooms, temporary work stations and even spaces for contemplation.

Another noteworthy advantage is the clever system of balcony-staircases. It frees up floor space inside without increasing construction costs. Delivered at the average local market price of €1,650 per square metre (net usable space), the building is proof it is possible to provide more without spending more. As Laisné insists, this success is thanks to a client that listened and was inclined to dust off old models to satisfy future tenants seeking offices adapted to the needs of today. In the past a financial product stamped with dreary functionalism, office building typology is experiencing a renewal, driven by requirements of increasingly numerous companies for which the work space is becoming a sort of manifesto of their values: openness, sharing, transparency, creativity... Proof of this, Pitch Promotion and the Oteis engineering firm, both actors involved in the project, chose to relocate to Nice Méridia. And, if someday the building must mutate, the architects already have the solution: "In the competition phase, we always ensure the possibility of transforming office buildings into flats. Here, the grid pattern of exterior spaces means its occupation can be repurposed." In a context where demolition/reconstruction operations remain the rule, this is a virtuous gesture indeed.

"By shifting the staircases onto the façades, ordinarily placed in the centre, the floor plans are made fully open and can be adapted to a wide variety of configurations".



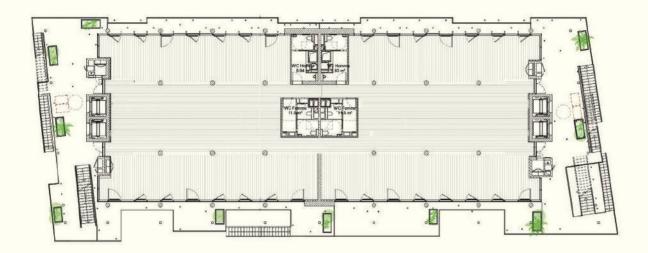






Schémas de principe. Schematic drawings of the concept.





Plan du niveau R+3. Third floor plan.

Le déplacement des circulations à l'extérieur a libéré des plateaux de 800 m² pouvant être divisés selon les besoins des entreprises.

Circulation spaces placed on the outside opened up a floor space of 800 sq.m, which can be partitioned as needed.



Coupe transversale.

Cross section.

