

# DTACC Carvunis / Cholet

*L'équipe d'architectes DTACC Architecture conjugue talents, sensibilités et expériences pour créer des lieux à forte personnalité, en harmonie avec leur environnement et les utilisateurs. Elle a réalisé plus d'un million de m<sup>2</sup> de bureaux et sièges sociaux à Paris, en réhabilitation ou en neuf.*

*Les deux dirigeants, George Carvunis et Jacques Cholet, expriment leur vision du métier d'architecte au service de leurs clients pour valoriser leur patrimoine avec une approche transversale du rapport de l'architecture à l'Homme et à la Ville. Ils soulignent la nécessité de choisir, pour chaque immeuble, le meilleur scénario de valorisation.*



Perspective : Aurélien Stéfan

In Out, Boulogne Billancourt - Investisseur : SFL



Perspective : Anifactory

## Une vision globale de la création architecturale

### **M<sup>2</sup>** *Pouvez-vous préciser l'organisation de l'agence ?*

**George Carvunis :** Créée il y a bientôt 20 ans, DTACC est structurée autour des deux fondateurs, Jacques Cholet et moi-même. Nous avons été rejoints par quatre architectes associés juniors : Jérôme Liberman, Fabrice Mathy, Alexandre Rosetti, et Christian Sbeih. Ceux-ci s'appuient sur une cellule Création, un département Travaux et un département Création et Design.

### **M<sup>2</sup>** *Quelles sont les clés du succès de l'agence DTACC ?*

**Jacques Cholet :** Il est le fruit d'une alchimie entre écoute des clients, création architecturale, qualité des réalisations et innovation technologique. La mise en valeur du patrimoine est une dimension forte de la signature de DTACC. Son savoir-faire sur ce cœur de métier est reconnu de longue date. Nous poursuivons de nombreux projets de cette nature, à Paris bien sûr, mais aussi de plus en plus dans les métro-

poles régionales. Être capable de proposer à nos clients plusieurs hypothèses de valorisation est le socle de notre savoir-faire. Nous travaillons dans ce sens, notamment sur des ensembles tertiaires des années 1970, pour des institutionnels ou des promoteurs comme Generali, Gecina, Sogeprom...

**Fabrice Mathy :** Une des clés de notre succès est également liée à notre département travaux. Cela nous permet, lorsqu'on nous confie la mission de maîtrise d'œuvre complète, de contrôler complètement la qualité de la réalisation de nos ouvrages.

### **M<sup>2</sup>** *Dans quelle circonstance proposez-vous des études de valorisation ?*

**J. Cholet :** Plus de 20 ans d'expérience de la restructuration lourde nous permet d'avoir la capacité de faire une analyse architecturale et technique d'un bâtiment existant pour le compte de son propriétaire ou d'un acheteur et d'en estimer ...





Neuilly sur Seine - Silvergreen pour Macif

Perspective © IDA+



Neuilly sur Seine (logements)

Perspective © IDA+

le potentiel réel en fonction des règles d'urbanisme et contraintes diverses.

Par ailleurs, notre parfaite connaissance de la conception des immeubles de bureaux, mais aussi des projets hôteliers ou encore des résidences hôtelières et étudiantes, et bien sûr du logement, nous permet de proposer différents scénarios dessinés et chiffrés de mise en valeur ou de reconversion. Ils sont alors comparés sur le plan économique et en fonction du Marché. Nous proposons donc à nos clients des ETUDES de VALORISATION qui leur permettent de se déterminer sur les choix stratégiques. Ces études nous sont généralement commandées 1 an ou 18 mois avant la libération d'un immeuble ce qui permet d'être opérationnel pour lancer les travaux dès le départ des utilisateurs.

### M<sup>2</sup> Pouvez-vous donner quelques exemples de réalisations ?

**G. Carvunis :** Ce sont généralement des rénovations ambitieuses, complexes et sensibles, appelant une mise en valeur architecturale importante, tout en satisfaisant les normes, les standards high-tech et environnementaux du troisième millénaire. Préserver l'âme des bâtiments, assurer leur pérennité dans la ville, les ouvrir aux usages présents dans des conditions optimales, tels sont les défis que DTACC a relevés, par exemple, pour le siège de la Mondiale boulevard Haussmann, ou pour celui de la Banque Delubac, rue d'Astorg dans le 8<sup>ème</sup> à Paris, ou encore pour Carlyle, sur l'ancien immeuble des Douanes, rue du Bac avec l'intervention de l'artiste Gérard Garouste. L'une de nos plus récentes rénovations est celle d'un hôtel particulier du XVIII<sup>ème</sup> siècle, l'Hôtel Mercy-Argenteau, boulevard Montmartre. Les 6 770 m<sup>2</sup> ont été réhabilités en conservant leurs différentes affectations : salons de réception dont la Salle des fêtes attri-

buée à Charles Garnier et le Grand salon inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, des bureaux, des appartements et deux commerces. Les travaux ont duré près de trois ans et ont mobilisé plus de 200 personnes.

### M<sup>2</sup> Comment l'agence a-t-elle été conduite à développer l'hôtellerie ?

**J. Cholet :** Ce marché se développe et connaît une situation comparable à celle des bureaux d'il y a 20 ans : de nombreux hôtels deviennent obsolètes et nécessitent des travaux de remise aux normes voir de restructuration lourde pour rester attractifs. Notre savoir-faire est reconnu grâce à des réalisations marquantes comme le Marriott des Champs-Elysées ou le Radisson Blu de Nantes. Les rénovations vont se multiplier et nous sommes prêts à y participer.

### M<sup>2</sup> Avez-vous un exemple d'hôtel réalisé récemment ?

**Alexandre Rosetti :** Nous avons plusieurs projets en province où un certain nombre d'édifices publics, parfois emblématiques, se libèrent et cherchent une nouvelle affectation. Un hôtel peut s'avérer être la meilleure réponse, d'autant que les métropoles régionales ont de vrais besoins en matière d'hébergement de qualité en centre-ville.

A Nantes, nous venons de livrer l'hôtel Radisson Blu dans le cadre de la reconver-



Washington Plaza - Investisseur : SFL

Image AXYZ



Nantes - Palais de Justice reconverti en un hôtel

Photo - DTACC

sion du Palais de Justice datant du XIX<sup>ème</sup> et fermé depuis dix ans. L'enjeu majeur du travail de DTACC a été de rendre cet austère bâtiment accueillant et lumineux, de l'inscrire dans la modernité. La création d'un parvis prolongeant la place Aristide Briand a radicalement modifié son accès. A l'intérieur, la salle des pas perdus a été reconvertie en un lobby largement ouvert sur la ville. L'architecte d'intérieur designer Jean-Philippe Nuel a accompagné cette mutation d'envergure dès le début des études, permettant de projeter d'emblée les grandes options opérationnelles prises pour la reconversion de ce bâtiment historique.



Nantes - Crédit Mutuel Perspective © IDA+

Ainsi, la demande d'autorisation de travaux de l'Hôtel Colbert de Torcy rue de Vivienne a été obtenue en deux mois. Ce dialogue est précieux lorsque certains projets nécessitent des adaptations en cours de travaux, à l'instar du 16 Boulevard Montmartre où des détériorations seulement découvertes dans la phase de curage nous ont conduits à mettre au point, avec la DRAC et la Ville, une méthodologie de validation administrative des solutions proposées au fur et à mesure des travaux.

**M<sup>2</sup> Quels sont vos projets sur le marché du neuf ?**

**Jérôme Liberman :** A Neuilly-sur-Seine, lauréats d'un concours, nous venons d'ouvrir, rue de Villiers, le chantier Silvergreen pour le compte de la Macif. L'agence a démontré que les bâtiments existants sur le site devaient être démolis pour faire place à des immeubles mieux insérés dans la ville et mieux adaptés aux bureaux du XXI<sup>ème</sup> siècle. Ce programme comprend 13 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 940 m<sup>2</sup> de logements réhabilités, 2 300 m<sup>2</sup> de logements sociaux neufs et 340 places de parking. L'implantation retenue permet de recréer un grand jardin d'un seul tenant, avec des arbres de haute tige en cœur d'îlot, reprenant ainsi l'esprit du tissu urbain de Neuilly.

A Marne-la-Vallée, dans l'emprise de Disneyland, Val d'Europe a fait le pari de créer une ville en accéléré, organisée sur la base d'un urbanisme haussmannien. Nous avons obtenu les permis de construire pour deux immeubles de bureaux qui proposent sur l'un des axes structurants de la ville, une architecture inspirée des immeubles des grands boulevards parisiens. Il s'agit pour nous d'apporter la même qualité au projet que dans une réhabilitation et de lui conférer une image forte. Sur ce site, nous candidation également sur deux projets hôteliers autour du futur centre de congrès.

**M<sup>2</sup> Quel est le rôle, de votre Cellule de Création et Design ?**

**Christian Sbeih :** Pour nous, la création architecturale répond à plusieurs préoccupations :

- imaginer le concept architectural le plus adapté au programme de notre client.
- structurer un lieu en sculptant ses volumes et en modelant ses espaces pour lui conférer une identité propre.
- insérer le bâtiment dans la ville.

Cette vision globale de l'architecture permet de répondre au mieux à toutes les parties prenantes : l'investisseur, l'utilisateur, la ville...



Marne La Vallée - Val d'Europe - Le Bellini Perspective Aurélien Stéfan



Helsinki - Central Library Perspective © IDA+

**M<sup>2</sup> Avez-vous d'autres projets de ce type ?**

**A. Rosetti :** A Strasbourg, notre agence est lauréate avec Vinci Immobilier du futur Marriott Renaissance. Il prendra place dans l'ancien hôtel du Maréchal de Bourg situé dans le centre historique. Le programme est composé de plusieurs bâtiments, les plus anciens datant du XVIII<sup>ème</sup> : le permis de construire de cette restructuration a été obtenu.

A Rennes, nous travaillons avec le groupe Blot pour créer un Best Western et sommes en short list d'une consultation d'architectes pour transformer le siège de la BPO.

A Rennes encore, la Ville nous a appelés pour remettre une proposition afin de reconvertir en hôtel haut de gamme le Palais Saint Georges. Nous intervenons dans le cadre d'une équipe constituée d'un opérateur, d'un investisseur et d'un hôtelier.

**M<sup>2</sup> Quelles sont vos compétences en matière de monuments historiques ?**

**J. Cholet :** Nous avons travaillé et travaillons encore actuellement sur des immeubles inscrits ou classés monuments historiques en bonne intelligence avec la Drac, avec la Ville ou la Commission du Vieux Paris. L'expérience, le partage de ces références et un langage commun acquis lors de ce travail, facilitent le dialogue pour valoriser au mieux ce patrimoine plutôt que de subir les contraintes.

Nos clients adhèrent de plus en plus à cette approche de concertation et d'échanges qui relève d'une véritable attitude partenaire avec la Ville. Une telle démarche nous permet de gérer les dossiers sensibles dans des délais relativement courts. Grâce à cette expérience, nous entretenons un climat de confiance avec les instances administratives qui ont pu apprécier le sens de nos engagements.

Nous avons ainsi, depuis quelques années, développé notre action en matière de conception des espaces intérieurs. Nous prenons régulièrement en charge l'identité propre des programmes de bureaux en blanc et collaborons étroitement avec les décorateurs choisis par les entreprises qui installent leurs sièges sociaux. A Rennes, nous avons, la responsabilité de la décoration d'un hôtel 4 étoiles.

### M<sup>2</sup> Pouvez-vous illustrer cette vision globale de l'architecture ?

**J. Liberman :** Le projet In Out, d'environ 36 000 m<sup>2</sup> Shon, pour la Société Foncière Lyonnaise, quai Alphonse Le Gallo à Boulogne-Billancourt, est tout à fait représentatif. Il marque une évolution importante dans la conception spatiale des bureaux avec de vastes plateaux offrant une flexibilité maximale pour s'adapter à tout type de configuration et aux évolutions futures. Plus de noyau central regroupant circulations et sanitaires, mais des ensembles escalier-ascenseur ouverts l'un sur l'autre et éclairés naturellement en façade sur cour afin de dégager complètement la façade extérieure. Les quatre noyaux de sanitaires sont disposés aux quatre angles. De cette façon, les plateaux se déploient sur 18 m d'épaisseur.

Autre innovation sur ce chantier : le choix de l'effet campus, avec l'implantation, aux côtés du bâtiment principal, d'un pôle de services r+2 sur cinq niveaux de sous-sols, constitué d'un restaurant d'entreprise, d'un auditorium, de salles de réunion en terrasse... Une mantille couvre l'édifice. Sa couleur irisée varie avec la lumière.

### M<sup>2</sup> Où intervenez-vous en opérations d'aménagement ?

**J. Cholet :** Notre longue expérience de la mise en valeur patrimoniale a aiguisé notre regard sur la ville. Il faut la réinventer sur son propre territoire. Nous sommes particulièrement sensibles à cette problématique de la gestion du développement des villes dans la durée et avons la capacité à être partenaires de ce type de réflexions.

Sucy-en-Brie, dans le Val de Marne, nous a missionnés afin d'étudier la restructuration du site du Marché et du Château dans une démarche environnementale comprenant deux objectifs, le renforcement du

centre-ville et la revitalisation de l'activité commerciale. La recomposition de la ville sur la ville qui consolide la structure urbaine existante est l'un des enjeux sociétaux actuels. Notre étude, menée en étroite relation avec les Elus, a montré qu'il était possible de créer plus de 30 000 m<sup>2</sup> de logements, de commerces et d'équipements sans consommer d'espaces verts et sans créer de voies nouvelles. Cet éco-quartier s'intégrera harmonieusement dans le bâti existant. Il va renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville.

Fort de ce savoir-faire, nous sommes consultés aujourd'hui sur des îlots parisiens, des sites du Grand Paris et sur des quartiers en gestation autour des gares.

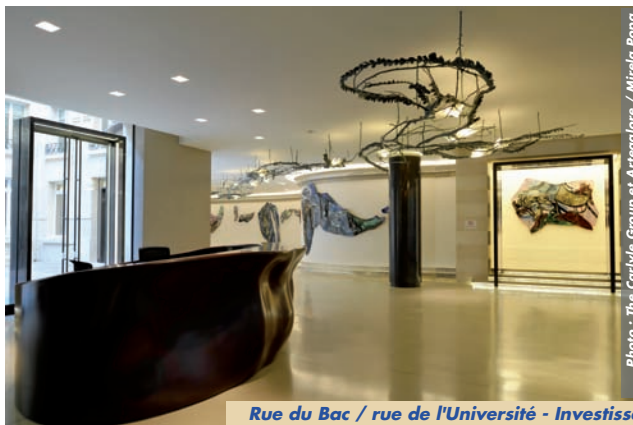


In Out Boulogne-Billancourt - Investisseur : SFL

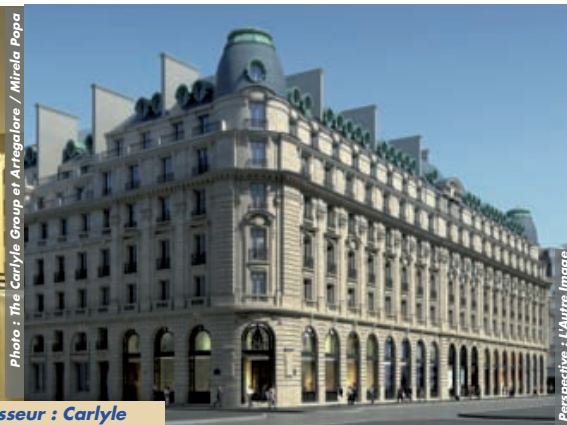
Photographie : Arrefactory

ture intérieure requalifie entièrement l'ensemble immobilier et lui confère une identité unique. Notre cellule Création et Design est un atout incontestable dans la compréhension de ce type de projet.

**G. Carvunis :** Dans le même ordre de réflexion, deux plateaux font actuellement l'objet d'une requalification en un seul espace de 8 000 m<sup>2</sup> plus fonctionnel au sein de l'opération Edouard VII de SFL.



Rue du Bac / rue de l'Université - Investisseur : Carlyle



Photographie : L'Aurélien Image

### M<sup>2</sup> Quels seront les projets des prochaines années ?

**G. Carvunis :** Nous allons poursuivre sur notre cœur de métier à Paris et en régions à savoir le travail sur le patrimoine, ainsi que sur les axes plus récents comme l'hôtellerie, ou la structuration d'îlots urbains. Dans la capitale, les opérations livrées il y a une vingtaine d'années ont aujourd'hui besoin d'être remodelées. La conception et la perception des bureaux et sièges sociaux intramuros ont évolué. Les dessertes sont souvent à remanier et les halls à requalifier. La surface et l'agencement des plateaux doivent être optimisés. Une nouvelle lecture des bureaux parisiens est, en outre, à opérer à la lumière d'une recherche d'identité et de prestations propres à la capitale, différente de ce qui est attendu à La Défense ou à la périphérie.

**C. Sbeih :** Nous travaillons notamment avec SFL sur le Washington Plaza pour valoriser l'adresse du site en créant, avenue de Friedland, un hall à partir duquel une rue intérieure dessert l'ensemble de la parcelle. Un concept original d'architec-

Nous avons, par ailleurs, plusieurs restructurations lourdes en chantier ou en cours d'étude : avec LVMH, rue Jean Goujon où le permis de construire est obtenu, et pour un client privé, un hôtel particulier classé Monument Historique boulevard des Invalides. Nous allons intervenir sur le siège historique de la BNP, boulevard des Italiens. Cet ensemble prestigieux sera remis au goût du jour en préservant ses zones patrimoniales emblématiques. DTACC travaille aussi épisodiquement à l'étranger notamment à Helsinki et envisage de nouveaux développements en Russie, sur le secteur des bureaux, des centres commerciaux et de l'hôtellerie. ■



98, rue de Sèvres - 75007 PARIS  
Tél. : 01 53 58 31 00 - Fax : 01 53 69 00 15  
dtacc@dtacc.com - www.dtacc.com