

ATLAND ET PGGM INAUGURENT LE "51 AVENUE HOCHÉ" NOUVEAU BUREAU PARISIEN DE LA BANQUE CONSEIL AMÉRICAIN CENTVIEW PARTNERS

Restructuration d'un hôtel particulier emblématique riche de 150 ans d'histoire



L'inauguration s'est déroulée en présence de Jeanne d'Hauterrie (Maire du 8ème), Georges Rocchietta (Président d'ATLAND), Jonathan Azoulay (Directeur Général Adjoint – Asset Management d'ATLAND Voisin), Samuel Nageotte (Architecte et ingénieur chez BSTLL).

Ce mardi 16 mai 2023, ATLAND et PGGM ont officiellement inauguré dans le 8ème arrondissement le "51 Hoche", un immeuble de 1 700m² de bureaux et 350m² d'espaces extérieurs végétalisés. Situé sur l'une des plus prestigieuses avenues de Paris en plein cœur du quartier central des affaires, cet actif a été réinventé pour valoriser son héritage historique et assurer sa pérennité.

Fruit d'une étroite collaboration avec la Mairie de Paris, l'Architecte des Bâtiments de France et l'architecte Samuel Nageotte de l'agence BSTLL, ce bâtiment emblématique de l'architecture haussmannienne du 19ème siècle a été entièrement réhabilité pour accueillir la banque conseil indépendante Centview Partners portée locataire de l'ensemble du programme plusieurs mois avant sa livraison.

L'adaptation d'une architecture historique aux usages d'aujourd'hui

Construit en 1876 par le banquier Alfred Hainguerlot, le "51 Hoche" connaît des transformations importantes au gré de ses propriétaires successifs, parmi lesquelles la surélévation de deux niveaux au-dessus du deuxième étage ainsi que la création d'un escalier en rez-de-chaussée et premier sous-sol.

Acquis conjointement par ATLAND et PGGM en 2020 dans le cadre de leur OPPCI commun géré par ATLAND Voisin, l'ancien hôtel particulier fait l'objet d'un ambitieux programme de

restructuration pour l'inscrire dans la modernité et répondre aux nouveaux modes de travail plus flexibles. Bien que les éléments historiques soient restitués, le nouveau projet, qui valorise « le Paris Haussmannien », s'inscrit désormais dans son époque et s'ouvre vers l'avenir.

Si la grande majorité de la structure de l'immeuble est conservée, la restructuration représente une évolution profonde : les verticalités sont optimisées pour libérer les plateaux ; le passage cocher fait l'objet d'une extension qui le transforme en un hall de grande hauteur surmonté de deux niveaux de bureaux ; un espace de 300 m² créé en rez-de-jardin et donnant sur une cour à ciel ouvert s'ouvre à de nombreux usages (réunions, évènements, déjeuners et pauses, afterworks...) ; l'alignement des étages supérieurs redonne une cohérence à l'édifice.

Une feuille de verre au dessin minimaliste marque l'accès au jardin en pleine terre qui participe au renforcement du patrimoine écologique du lieu.

Une démarche bas carbone et respectueuse des ressources



Mêlant approche historique et modernité, le projet de réhabilitation du "51 Hoche" a fait l'objet d'un important travail sur les performances environnementales du bâtiment qui lui vaut une triple labellisation : HQE, niveau Très performant ; BREEAM, niveau Très bien et WIRESCORE, niveau Classique.

Privilégiant l'utilisation de matériaux sains et écoresponsables de classe d'émission A+, l'opération est ambitieuse, durable et exemplaire. Ainsi, **80% de la structure originelle de l'actif a été réemployée** : la structure de la nouvelle toiture a été réalisée en bois de charpente ; les parements en pierre massive du niveau étendu ont été soigneusement démontés puis remis en oeuvre à leur nouvel emplacement. Par ailleurs, un engagement de tri et de valorisation des déchets a été pris dès la déconstruction.

Conforme aux exigences fixées pour 2030 par le dispositif éco-énergie tertiaire imposant une diminution de 40% des consommations d'énergie à l'ensemble des bâtiments tertiaires dont la surface dépasse 1 000m², la consommation énergétique finale du "51 Hoche" est 80% inférieure à la consommation moyenne du parc tertiaire français (100kWh_{eff}/m² contre 179 kWh_{eff}/m²). Une maîtrise des performances énergétiques du bâtiment favorisée par la mise en oeuvre d'une isolation thermique intégrale par l'intérieur, l'installation de faux plafonds rayonnants ainsi que d'une ventilation double flux avec récupération d'énergie.

Concernant la gestion des espaces extérieurs, l'arrosage du jardin paysagé avec des espèces favorisant la biodiversité et la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur est assuré par un **système de récupération des eaux de pluie de la toiture**.



« Pour cet actif emblématique situé au cœur du quartier central des affaires, nous avons mis en œuvre tout le savoir-faire d'ATLAND pour valoriser son héritage historique et assurer sa pérennité. Grâce à notre expertise reconnue en réhabilitation d'immeubles de bureaux, nous avons répondu aux nouvelles attentes en termes de qualité de vie, de performance et de responsabilité environnementale. Les labels obtenus par le 51 Hoche font d'ailleurs partie des plus exigeants. Nous sommes très satisfaits du succès rencontré par cette restructuration qui se matérialise par sa location à un acteur économique de premier plan plusieurs mois avant sa livraison. Cet élégant hôtel particulier avec sa façade typique de l'architecture haussmannienne s'inscrit désormais dans notre patrimoine d'actifs parisiens de la rue d'Artois, rue Beaujon, rue de Bruxelles et cité Paradis. », relate **Georges Rocchietta, Président d'ATLAND.**



« Dans l'environnement tertiaire très dynamique de l'une des plus belles avenues du quartier de l'Étoile, la restructuration du 51 Hoche se devait d'être exemplaire. Le niveau d'exigence des prestations voulues par ATLAND a atteint ici l'excellence. Nous lui avons rendu sa noblesse en étant très respectueux de son passé architectural et en orientant cette renaissance avec la volonté d'augmenter ses surfaces. Tout ici a été réinventé pour offrir à son nouveau locataire un confort et une image dignes du prestige de l'avenue Hoche : le porche a gardé sa physionomie d'origine ; sa fonction de lieu de communication a été amplifiée en fermant le passage vers l'intérieur par une innovante façade vitrée et en ajoutant trois niveaux supplémentaires ; la façade donnant sur le nouveau jardin a été réalignée pour gagner en surface ; un lieu informel de 300m² a été créé en rez-de-jardin pour pouvoir recevoir du public et les circulations ont été entièrement repensées pour fluidifier les échanges et favoriser le dialogue. Petit objet mais grand immeuble, le 51 Hoche a fait l'objet de toutes les attentions. », commente **Jonathan Azoulay, Directeur Général Adjoint – Asset Management d'ATLAND Voisin**

« Pour valoriser cet immeuble de bureaux du 19^{ème} siècle – tant sur le plan patrimonial que sur celui des usages – nous avons souhaité retrouver une cohérence générale des volumes et l'intégrité de l'organisation intérieure originelle tout en conférant à l'ensemble les performances et le confort les plus élevés. Chacune de nos interventions a donc été la plus discrète possible pour mettre en avant les qualités de cet hôtel particulier parisien typique. C'est ainsi que les stratégies d'extension se développent principalement en sous-sol et dans les aspérités existantes en superstructure. La valorisation du 51 Hoche est amplifiée par la création d'un jardin et la mise en valeur de la pleine terre. Ce travail sur l'intégration paysagère bénéficie aussi à la ville grâce à la perméabilisation des sols et à l'accueil de la biodiversité. Pour sa nouvelle vie, le 51 Hoche offre à ses utilisateurs des espaces partagés plus conviviaux, des espaces de travail plus efficaces et des espaces extérieurs plus généreux. », complète **Samuel Nageotte, architecte et ingénieur.**



Cabinet d'architecte : BSTLL, réunissant l'agence Samuel Nageotte Architectures et l'Atelier Nicolas Salmeron
Maître d'œuvre d'exécution : l'agence d'architecture CALQ
Agents mandatés : Knight Frank, Alex Bolton et BNP



À PROPOS D'ATLAND

ATLAND est un acteur global présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier. Avec ses 260 collaborateurs, ATLAND intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de gestionnaire d'actifs, de développeur immobilier et de plateforme digitale d'investissement.

ATLAND Voisin est une Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'AMF, qui gère plusieurs SCPI et des fonds professionnels en immobilier d'entreprise, qui représentent 3,5 Mds € de patrimoine immobilier sous gestion au 31 décembre 2022.

ATLAND Résidentiel développe actuellement près de 60 opérations de logements neufs en Ile-de-France.

ATLAND Entreprises réalise, pour les entreprises, des bâtiments de bureaux, commerces, activités et entrepôts.

Les Maisons de Marianne conçoivent et animent des résidences intergénérationnelles. Elles comptent à ce jour 35 résidences en activité représentant 3 000 logements.

Fundimmo est une des principales plateformes de financement participatif d'investissement immobilier digital. Elle a financé, depuis sa création, près de 390 projets pour un montant total de plus de 257 M€.

ATLAND est cotée sur Eurolist B (FR0013455482)

www.atland.fr

CONTACT PRESSE :

Agence DAKOTA COMMUNICATION
01 55 32 10 45 - atland@dakota.fr