

Présentation de l'immeuble "Ecole du Notariat"

DOSSIER DE PRESSE



SOMMAIRE

Un bâtiment, une histoire	page 2
Un aspect extérieur préservé	page 3
Un immeuble adapté à son nouvel usage	page 4
Un immeuble écologiquement exemplaire	page 6 - 7
Pour les notaires, un outil destiné à répondre aux enjeux du XXI ^e siècle	page 8
Une acquisition de 47 M€ HT	page 9
Fiche Technique	page 10
A propos	page 11



CONTACTS PRESSE

Pitch Promotion

Galivel & Associés :

21-23, rue Klock – 92110 Clichy
Tél : 01 41 05 02 02 – Fax : 01 41 05 02 03
Carol Galivel / Pascale Pradère
galivel@galivel.com - www.galivel.com

Chambre des Notaires de Paris

12 Avenue Victoria – 75001 Paris
Tél : 01 44 82 24 33 – Fax : 01 44 82 24 38
Patricia Perrin
patricia.perrin@paris.notaires.fr - www.paris.notaires.fr

Pitch Promotion vient de livrer un immeuble de 5 000 m² Shon qui accueillera en septembre 2011 l'Ecole du Notariat.

Situé à l'angle du boulevard Diderot et de la rue Traversière dans le 12^e arrondissement de Paris, ce bâtiment qui abritait une concession et un garage automobile a fait l'objet d'une opération de restructuration et transformation exemplaire.

Certifié HQE[®], l'immeuble offrira aux enseignants et aux élèves des conditions de travail idéales, tout en étant très économe en énergie.



UN BÂTIMENT, UNE HISTOIRE

Situé à proximité immédiate de la Gare de Lyon, le bâtiment réhabilité par Pitch Promotion et dans lequel va s'installer l'Ecole du Notariat a été construit en 1932.

Il faisait partie d'un ensemble de deux bâtiments conçus par le même architecte pour accueillir, sur le boulevard Diderot, des logements et, sur la rue Traversière, un garage.

Pourtant, bien que réalisées simultanément, les deux constructions ne formaient pas un ensemble homogène, donnant au contraire une impression de patchwork.

L'immeuble qui hébergeait une concession automobile s'élevait sur 6 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. La façade donnant sur la rue Traversière bénéficiait d'un éclairage naturel avec vue sur l'extérieur. Le rez-de-chaussée était largement ouvert, avec, d'un côté, une large entrée permettant aux voitures de se croiser et, de l'autre côté, des vitrines derrière lesquelles étaient présentés les modèles neufs ou d'occasion.

Chaque niveau était constitué d'une dalle unique portée par des poteaux en béton, la circulation d'un plateau à l'autre se faisant par une rampe circulaire. Cette conception basique avait été voulue pour rendre le stationnement et le stockage des véhicules le plus facile possible.

Mais, dès lors où le bâtiment changeait de destination, il fallait le repenser totalement.



UN ASPECT EXTÉRIEUR PRÉSERVÉ

Dès le départ, la volonté de Pitch Promotion et d'Eric Haour, l'architecte choisi pour conduire la réhabilitation, a été de préserver l'aspect extérieur de l'immeuble dans le pur style des années 30, afin de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain.

L'implantation, l'organisation, la composition et le volume de la nouvelle construction s'inscrivent dans l'enveloppe existante, avec homogénéisation de la façade sur rue et conservation de 79 % des planchers, du volume et du type de parement d'origine.

Les deux premiers niveaux ont été recomposés, afin de finir de séparer visuellement le 10 rue Traversière du 8 boulevard Diderot, le bâtiment de logements voisin. La volumétrie et l'aspect extérieur des étages 2 à 6 du bâtiment d'origine ont été maintenus en l'état. Le rez-de-chaussée et le 1er étage ont été remaniés en continuité de la partie supérieure existante. La réfection de la façade sur rue ainsi que l'élévation du 7e étage ont été conduites dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine architectural de la Ville de Paris.

La façade de la rue Traversière a été maintenue, sa partie basse étant modifiée selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Le sous-sol, créé en grande partie, a fait l'objet d'une reprise en sous-œuvre : l'immeuble possède désormais une infrastructure composée d'un niveau complet de parking, la capacité du parc de stationnement étant de 20 places.



UN IMMEUBLE ADAPTÉ À SON NOUVEL USAGE

Dès lors où il a été su que l'immeuble réhabilité, d'une surface de 5053 m² shon, devait accueillir l'Ecole du Notariat, son aménagement a été adapté à sa future utilisation. Il offre 25 salles de cours modulables, 2 salles informatiques, 2 laboratoires de langue, 2 amphithéâtres de 350 et 150 places, 2 vestiaires, une bibliothèque, une cafétéria, 2 salles de conseil et des bureaux administratifs...

Il est soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP) types W & R – 2ème catégorie. Il pourra recevoir jusqu'à 996 personnes simultanément.

L'aménagement de ses différents niveaux a nécessité la création d'un patio intérieur (13 x 12 m) afin d'éclairer, sur la partie arrière, les surfaces destinées aux salles de cours et aux bureaux. La rampe qui servait auparavant à la circulation des voitures a été remplacée par des planchers plats. Le patio au R+2 a été positionné en conservant au maximum la structure et le plancher existants.

Les vitrages donnant sur les cours voisines ont été remplacés par des pavés de verre translucides résistants au feu (PF $\frac{1}{2}$ h), sans vue sur les immeubles avoisinants.

Le mur pignon sud-ouest est partiellement enduit et peint dans la même teinte que la façade sur rue, respectant ainsi les prescriptions de l'ABF.

La terrasse du septième et dernier niveau, après suppression des verrières, est en partie végétalisée.

Les opérations nécessitées par la reconversion :

- Dépollution du garage et désamiantage,
- Déconstruction du cœur de l'immeuble pour créer le patio,
- Gestion de la transmission des nuisances sonores par le béton avec l'immeuble voisin construit à la même époque,
- Confortement des fondations actuelles par l'installation de 180 micropieux à 25 m de profondeur,
- Vérinage des fondations pour sécuriser davantage l'assise de l'immeuble.





UN IMMEUBLE ÉCOLOGIQUEMENT EXEMPLAIRE

L'immeuble a reçu la certification « NF Bâtiment Tertiaire – Démarche HQE® ».

Il présente un profil HQE® de grande qualité :

- 5 cibles en Très Performant,
- 6 cibles en Performant,
- 3 cibles en Base.

La démarche HQE® s'illustre au niveau du bâtiment à travers quelques points clés :

- Une performance énergétique exemplaire obtenue grâce à une conception bioclimatique de l'enveloppe du bâtiment, un éclairage naturel favorisé, des choix de systèmes énergétiques performants, une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) complète permettant de limiter les charges d'exploitation du bâtiment ;
- Un bâtiment sain, confortable et respectueux de l'environnement.

La performance énergétique

La consommation énergétique théorique du bâtiment est de 117 kWh/m²/an, inférieure d'environ 30% à la consommation énergétique de référence d'un bâtiment neuf estimée à environ 163 kWh/m²/an.

L'immeuble dépasse ainsi le niveau d'exigence du label THPE neuf (Très Haute Performance Energétique).

La performance énergétique du bâtiment accueillant l'Ecole du Notariat a été obtenue :

- Par une isolation renforcée ;
- Par l'optimisation de la surface et par la qualité des vitrages pour limiter les déperditions thermiques tout en assurant un bon éclairage naturel ;
- Par le système de voile en toiture et les stores aux fenêtres protégeant du soleil en été.

Les centrales d'air assurant la distribution d'air neuf du bâtiment (et plus particulièrement des amphithéâtres et de la tisanerie) sont équipées de récupérateurs d'énergie, avec un débit variant en fonction du taux d'occupation. Les unités de traitement d'air terminales (UTA et cassettes plafonniers) fonctionnent avec des moteurs basse consommation.

Les luminaires sont du type basse consommation et le chauffage est assuré par le réseau de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) dont la production est assurée à 46 % par la valorisation énergétique des déchets ménagers et à hauteur de 27% par des systèmes de cogénération. Le rafraîchissement est assuré par le réseau Climespace.

Le système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) permet enfin d'optimiser les diverses consommations ainsi que la gestion du confort des utilisateurs en terme de chauffage et d'éclairage.

Un bâtiment bien inséré dans son environnement...

L'insertion du bâtiment dans le site a fait l'objet d'une attention particulière, s'illustrant notamment par la mise en place d'une toiture végétalisée de 100 m² et la couverture des installations techniques. L'objectif était de proposer une vue agréable pour les riverains et de limiter le rejet d'eaux pluviales au réseau d'assainissement. Les pavés de verre insérés dans les façades donnant sur la cour commune laissent entrer la lumière naturelle tout en évitant le vis-à-vis avec les bâtiments riverains.

... et offrant un grand confort à ses utilisateurs

Etudiants, enseignants et personnel administratif bénéficieront des meilleures conditions d'accueil et de travail. Une attention toute particulière a été apportée :

- Au confort acoustique : faux plafond absorbant, moquette acoustique ;
- A l'éclairage aussi bien naturel qu'artificiel ;
- Au choix des moquettes et des peintures labellisées GUT et NF Environnement (émissions de COV et d'odeurs limitées) ;
- A la vitesse d'air au niveau des espaces de travail afin d'éviter l'effet de douche froide ;
- A la filtration de l'air neuf soufflé dans les bureaux.

Soulignons enfin que, dans le but d'encourager l'utilisation de modes de transports doux, l'immeuble dispose d'un local vélos et des bornes de recharge pour les voitures électriques ont été installées dans le parking.



POUR LES NOTAIRES, UN OUTIL DESTINÉ À RÉPONDRE AUX ENJEUX DU XXIE SIÈCLE

La formation des notaires (Centre de Formation Professionnelle Notariale - CFPN) et de leurs collaborateurs (Ecole de notariat devenue Institut des métiers du notariat - IMN) a été organisée par un décret de juillet 1973.

Longtemps, ces deux entités ont été regroupées dans des locaux situés rue Villaret-de-Joyeuse, dans le 17e arrondissement de Paris. En 1995, face au nombre sans cesse croissant d'étudiants, la décision a été prise d'installer le CFPN dans de nouveaux locaux achetés à Neuilly-sur-Seine.

Au cours de l'année 2008, la progression du nombre des candidats futurs notaires a conduit à louer un troisième site à La Défense.

Mais dès lors, la dispersion des locaux, ajoutée à l'obsolescence de certains équipements et à l'évolution des technologies, a incité les instances professionnelles à regrouper toutes ces formations dans un seul et même endroit.

Le cahier des charges remis aux professionnels demandait des locaux neufs ou réhabilités, dans un immeuble répondant aux nouvelles normes environnementales, évolutifs en terme de capacité et facilement accessibles par les transports en commun.

L'immeuble de la rue Traversière répondait à toutes ces exigences.

Trois filières de formation y seront assurées :

- Diplôme d'aptitude à la formation de notaire et Diplôme supérieur de notariat, suivant le cas en un ou deux ans : environ 700 étudiants annuels ;
- Brevet de technicien supérieur « Métiers du notariat », en deux ans : environ 100 étudiants ;
- Diplôme de l'Institut des métiers du notariat : environ 40 étudiants.
- Une licence professionnelle « Métiers du notariat » s'y ajoutera prochainement.

Avec une capacité d'accueil simultané de près de 1 000 personnes, l'immeuble de la rue Traversière permet d'envisager l'avenir avec sérénité.

Compte tenu des différents calendriers, 350 personnes environ y seront effectivement présentes chaque jour. Il est donc dimensionné pour faire face à un nouvel afflux d'étudiants.

Ce regroupement dans un seul et même lieu sera enrichissant pour tous : étudiants, enseignants, personnel administratif, notaires et collaborateurs de notaire en activité venant suivre les sessions de formation continue.



UNE ACQUISITION DE 47 M€ HT

L'immeuble de l'Ecole du Notariat a été acquis par une SCI composée du Conseil Supérieur du Notariat, de la Chambre des Notaires de Paris et des autres Conseils régionaux et Chambres du ressort du Centre de Formation Professionnelle Notariale de Paris.

Cette somme de 47 M€ HT a pu être réunie par la profession grâce à des apports en fonds propres des structures associées, à la vente de l'immeuble actuel du CFPNP de Neuilly et par recours à l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et consignations.

La gestion de l'immeuble est assurée par la structure d'exploitation "Espaces Diderot" qui a en charge l'entretien de l'immeuble et la commercialisation des espaces disponibles à la location (contact@espaces-diderot.fr).

Les locataires principaux de l'immeuble sont le CFPNP et l'IMN qui occuperont la majeure partie de l'immeuble dès le mois de septembre 2011.

Les Auditoriums, le 6e étage et les salles disponibles en dehors de l'occupation de ces deux organismes de formation seront affectés à la formation professionnelle continue de la profession, aux différentes manifestations qu'elle organise, aux partenaires du Notariat, ou seront loués à des utilisateurs privés.

Les produits nécessaires à l'équilibre financier de l'opération proviendront de la location des salles aux différents utilisateurs de l'immeuble de l'Ecole du Notariat.



FICHE TECHNIQUE

Adresse :	10 rue Traversière 75012 Paris
Descriptif :	5053 m ² shon R+6 / R-1 Toiture végétalisée de 100m ² Patio intérieur (13 x 12 m) Capacité d'accueil : jusqu'à 996 personnes simultanément 25 salles de cours modulables 2 salles informatiques 2 laboratoires de langue 2 amphithéâtres de 350 et 150 places 2 vestiaires 1 bibliothèque 1 cafétéria 2 salles de conseil Des bureaux administratifs ...
Parking :	20 places
Maître d'Ouvrage :	PITCH PROMOTION
Architecte :	cabinet HAOUR
Décorateur :	Agence KELLER
Maitre d'œuvre d'exécution :	cabinet ABVA
Bureau de contrôle :	SOCOTEC
Mandataire de sécurité :	GNPS
Ingénieur structure :	ACETECH
Ingénieur fluides :	MCI
Ingénieur acoustique :	CAP HORN



A PROPOS DE PITCH PROMOTION

Présidé par Christian Terrassoux, Pitch Promotion est un promoteur qui exerce son métier dans quatre domaines différents : habitation, bureaux, valorisation, activités & logistique.

Apportant l'ensemble des prestations nécessaires à la réussite d'un projet immobilier, Pitch Promotion assure un service complet, depuis la recherche de sites jusqu'à la livraison des immeubles, en passant par les montages financiers et la commercialisation.

Avec un effectif de 100 salariés, Pitch Promotion a réalisé en 2010 un chiffre d'affaires de 220 M€, en hausse de 10 M€ par rapport à 2009.

Pitch Promotion est présent à Paris, Toulouse, Lyon et Aix-en-Provence.

La notoriété et la reconnaissance du Groupe se confirment. Pitch Promotion a été élu Promoteur de l'année 2009 par ses pairs. Le Groupe est souvent cité en référence comme dans un récent ouvrage professionnel consacré aux « éco-quartiers », dans lequel un chapitre entier donne en modèle le programme de Limeil-Brévannes.

A PROPOS DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Le Conseil Supérieur du Notariat représente la profession notariale auprès des pouvoirs publics et coordonne notamment à ce titre la formation initiale et continue des notaires.

Au 1er janvier 2011, en France la profession compte 9 066 notaires répartis dans 4 560 offices, et emploie plus de 46 000 salariés.

A PROPOS DE LA CHAMBRE INTERDÉPARTEMENTALE DES NOTAIRES DE PARIS

La Chambre des Notaires de Paris regroupe près de 700 notaires de la Capitale, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, qui exercent au sein de 250 études et emploient plus de 5 000 collaborateurs. Chaque année, trois millions de personnes franchissent la porte de leurs études et ils établissent en moyenne plus de 300 000 actes, dont 110 000 ventes immobilières et 20 000 déclarations de succession.



Crédit photo : zoko productions