

# TRANSFORMATION de BUREAUX en LOGEMENTS



© Editions La Maison de l'architecture Ile-de-France - 2021  
ISBN : 978-2-918712-05-3

Tous droits réservés

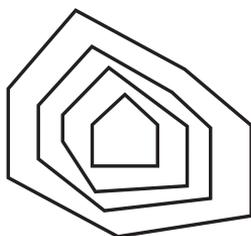
Cet ouvrage ne peut être reproduit,  
même partiellement et sous quelque procédé  
que ce soit sans autorisation écrite de l'éditeur.

En couverture : Projet Logements collectifs « Les Cèdres » ; La Soda, Immocades.  
Photo ©Maxime Verret

2ème édition

# TRANSFORMATION de BUREAUX en LOGEMENTS

Ouvrage collectif



maison de  
l'architecture  
ARCHITECTURE • URBANISME • PAYSAGE  
EN ÎLE-DE-FRANCE



PARIS ILE-DE-FRANCE  
CAPITALE ÉCONOMIQUE



# Sommaire

<b>Préface</b>	<b>6</b>
<b>Prix international de la transformation de bureaux en logements</b>	<b>11</b>
<b>Lauréat</b>	
Logements collectifs « Les Cèdres » La Soda ; Immocades	<b>14</b>
<b>Distinction du jury</b>	
The Cosmopolitan BOGDAN & VAN BROECK ; Besix RED	<b>26</b>
Magenta Elizabeth Naud & Luc Poux Architectes ; Poste Immo	<b>34</b>
<b>Nominés</b>	
Résidence Abel Hovelacque DATA Architectes ; RATP Habitat	<b>44</b>
Résidence sociale, Paris 14 CoBe Architecture et Paysage ; Groupe Galia	<b>52</b>
Villa Rohan Atelier Cambium ; AB Groupe	<b>60</b>
Grand Angle Hubert Godet Architectes ; Axe Immobilier Développement	<b>68</b>
<b>Coup de coeur du jury - prix étudiants</b>	
Raviver la Modernité, la Tour 3M de Cergy-Pontoise Duncan Driffort et Antoine Leriche	<b>78</b>
<b>Crédits images</b>	<b>87</b>

# Préface

Le 23 mars dernier, les Français Lacaton & Vassal recevaient la plus haute distinction mondiale du milieu de l'architecture, le Pritzker Price. Leur thème de prédilection : la transformation, qu'ils ont notamment pu mettre en œuvre avec le projet manifeste de la Tour Bois le Prêtre.

Ce prix a permis notamment de revisiter l'enjeu de la transformation à l'aune des défis auxquels font face les villes modernes. Défis qui peuvent être aussi bien d'ordre écologique, social ou économique et qui confèrent à cet enjeu l'importance d'une actualité aiguë.

En 2017, lorsque Paris-Ile de France Capitale Economique et la Maison de l'architecture Ile-de-France se sont engagés sur le sujet, tout avait déjà été dit sur la transformation ! Oui, c'était une idée intéressante. Oui, c'était un questionnement théorique stimulant. Mais ce n'était au mieux qu'une approche théorique singulière, applicable à de très rares exceptions.

*« Le préjugé, qui s'effarouche de tout, la contradiction qui combat tout, diront que tant de projets sont d'une exécution trop difficile et trop longue. »* écrivait déjà Voltaire il y a près de trois siècles dans son « Traité sur les embellissements de Paris ».

Et puis, nous avons vu les discours changer et les acteurs se mobiliser. Nous avons vu ce qui pouvait passer pour une exception devenir, certes pas une règle, mais au moins un principe. La loi Elan a marqué une étape importante, l'annonce des appels à projets "Inventons la Métropole du Grand Paris 3" et "Réinventons Paris" sont aussi des moments déterminants.

Depuis sa première édition, le Prix international de la transformation de bureaux en logements défend à sa façon cette pratique et met en lumière les innovations et la qualité qu'elle permet. Cette édition 2021 démontre combien la transformation peut être architecturalement riche et enthousiasmante en plus des questions écologique et économique qu'elle soulève.

C'est ce que portent les huit projets que nous vous présentons, avec des propositions et des intentions foisonnantes et plurielles. Ces projets nous démontrent que transformer les bureaux en logements, c'est profiter des qualités qu'offrent les bureaux pour ouvrir à divers usages, à des typologies d'habitations différentes, à des dispositifs domestiques innovants. Transformer c'est aussi éviter la permanence de bâtiments obsolètes pour porter des édifices réversibles en

résonnance avec la fluidité de nos modes de vie et de nos territoires. Ces huit projets nous montrent aussi combien transformer, c'est adapter le bâti aux enjeux écologiques auxquels nous sommes confrontés, en pensant tant la question de la matière que celle de l'énergie en passant par celle de l'intégration du vivant. Ces projets démontrent aussi l'importance de l'engagement des différents acteurs du projet, pour aborder avec intelligence la complexité inhérente à la transformation. Enfin, certains projets soulignent que la transformation pouvait être accompagnée d'une densification de l'opération (en extension ou surélévation) posant là aussi une belle question architecturale, celle de l'articulation entre ce qui existe et ce que l'on ajoute.

Les situations des projets présentés sont diverses, allant de petits bureaux en zone pavillonnaire, à un immeuble de grande hauteur dans un univers extrêmement urbain et métropolitain, en passant par des ateliers de maintenance ferroviaire, pour aller vers des résidences très haut de gamme, des logements d'hébergement d'urgence ou des appartements en accession, les points de départ, comme les réalisations abouties, sont remarquablement riches.

Cette pluralité et l'inventivité des réponses apportées participent à la richesse de cette deuxième édition du Prix de la transformation de bureaux en logements que nous sommes heureux de vous présenter dans cet ouvrage.



Prix



Décerné par Paris Ile-de-France Capitale Economique et la Maison de l'architecture Ile-de-France, le Prix international de la transformation de bureaux en logements a pour objectif de valoriser une réalisation remarquable en termes de qualité architecturale et d'innovations constructives et d'usages.

Le Prix international de la transformation de bureaux en logements est une distinction attribuée par un jury, à des oeuvres construites en France et à l'international. Il vise à promouvoir l'architecture d'un bâtiment de bureaux reconverti en logements, les équipes qui l'ont imaginé, conçu et réalisé (maîtres d'ouvrage, maîtres d'oeuvre, bureaux d'études, entreprises, industriels, fournisseurs de matériaux...) et pour laquelle la mission de l'architecte a été complète.

La démarche de reconversion de bureaux en logements permet, portée par la maîtrise d'ouvrage et la puissance publique, d'apporter rapidement une réponse à la crise du logement, de valoriser des acquis vacants et souvent obsolètes, d'adapter un bâti aux normes de la transition écologique.

## Composition du jury

- Jacques-Alain BÉNISTI

*Maire de Villiers-sur-Marne, Conseiller délégué en charge du suivi «Inventons la Métropole du Grand Paris» et des grandes opérations métropolitaines de la Métropole du Grand Paris*

- Catherine BEYLAU

*Présidente de BAT Conseils*

- Dominique BORÉ

*Présidente d'honneur de la Maison de l'architecture Ile-de-France*

- Meka BRUNEL

*Directrice générale de Gecina*

- Martin DUPLANTIER

*Président d'AMO – Architecture et Maîtres d'Ouvrage*

- Stéphan DE FAÏ

*Directeur général de Grand Paris Aménagement*

- Madeleine HOUBART

*Secrétaire générale d'AFEX - Architectes Français à l'Export*

- Djamel KLOUCHE

*Architecte, urbaniste, grand prix 2021 de l'urbanisme*

- Xavier LÉPINE

*Président de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière*

- Alexandre MISSOFFE

*Directeur général de Paris-Ile de France Capitale Economique*

- Alain MOATTI

*Architecte et lauréat de la 1<sup>ère</sup> édition du Prix international de la transformation de bureaux en logements*

- Léa MOSCONI

*Présidente de la Maison de l'architecture Ile-de-France*

- Catherine SABBAAH

*Déléguée générale, IDHEAL, l'institut des hautes études pour l'action dans le logement*



Lauréat



# Logements collectifs « Les Cèdres »

Maître d'œuvre : La Soda  
Maître d'ouvrage : Immocades

L'opération «Les Cèdres» est un projet de transformation de bureaux des années 1970 en un ensemble de logements. Le projet a consisté en la réhabilitation, l'extension et la surélévation des bâtiments existants. En parallèle, la dépose de la cour principale au cœur de la parcelle a permis la création d'un nouveau bâtiment, d'un parking souterrain et l'émergence d'un jardin collectif fédérateur à l'ensemble des 14 habitations présentes sur la parcelle.

## Un site remarquable

La parcelle est positionnée sur un terrain à forte déclivité entre la rue Maximilien Robespierre au Nord, bordée par le Parc Henri Barbusse, et la rue Pierre Brosolette au Sud. L'environnement bâti est constitué de maisons individuelles et de petits immeubles variés. Les bâtiments existants, atypiques dans ce contexte urbain, sont positionnés au point haut, adossés à la rue Brosolette et font face à la vallée de la Seine. Une situation particulière, moteur de la conception.

## Valoriser la singularité au cas par cas

Le bâti existant n'est pas à proprement parler l'archétype d'un bâtiment de bureaux. Composé d'une barre semi-enterrée de faible épaisseur et mono-orientée Nord (24m de long sur 8m de profondeur - R+1), et d'un cube plus largement ouvert mais également en partie enterré (14m de côté - R+2), il marque sa spécificité. Le projet cherche à se prévaloir de ces caractéristiques et à valoriser leur singularité.

## CHIFFRES CLÉS DU PROJET

### Lieu

25 rue Maximilien Robespierre,  
92130 Issy-les-Moulineaux

### Superficie

2 000 m<sup>2</sup>

### Coût des travaux

5 050 000 € HT

### Dates

Concours - juin 2017

Livraison - juin 2020



L'existant / avant



Après

La construction existante emprunte par ailleurs un vocabulaire architectural assez élégant qui associe de grandes baies vitrées, des porte-à-faux, et une certaine générosité des espaces; vocabulaire que nous avons voulu conserver et sublimer. Notre transformation a donc davantage consisté à tirer le meilleur parti des situations construites, au cas par cas, plutôt que d'effectuer un travail « typologique » qui n'aurait pas eu beaucoup de sens, d'après nous, dans ce contexte. En effet, loin de rechercher des standards ou des répétitions, notre travail de conception développe le singulier. Il y a quatorze lots dans l'opération, du studio au T5, et chaque appartement est différent et tire sa spécificité des qualités en présence.

### Régénérer. Transformer. Habiter.

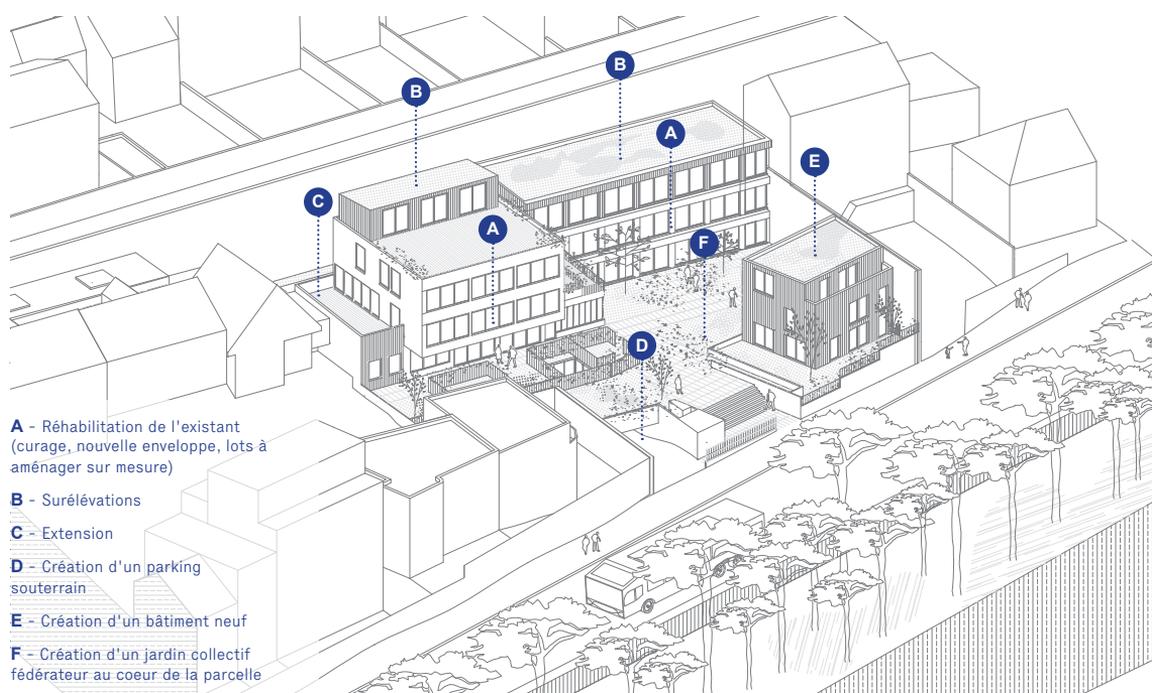
Il s'agit d'un jeu savant entre valorisation du déjà-là et dépassement des contraintes de l'existant. Et si nous préférons mettre l'accent sur la valorisation, il est pour autant clair que le projet a dû intégrer des contraintes fortes (espaces enterrés, faibles hauteurs sous plancher, découvertes structurelles...) et les transformer en qualité. La densification de la parcelle permet la construction d'un nouvel immeuble et d'un parking souterrain. Afin de respecter l'échelle du quartier et les

vues dégagées des constructions avoisinantes, le parti pris a consisté à ne pas construire trop haut, bien en deçà des possibilités offertes par le PLU, et a préféré densifier en jouant sur la déclivité du terrain et en faisant émerger des surfaces jusqu'alors souterraines.

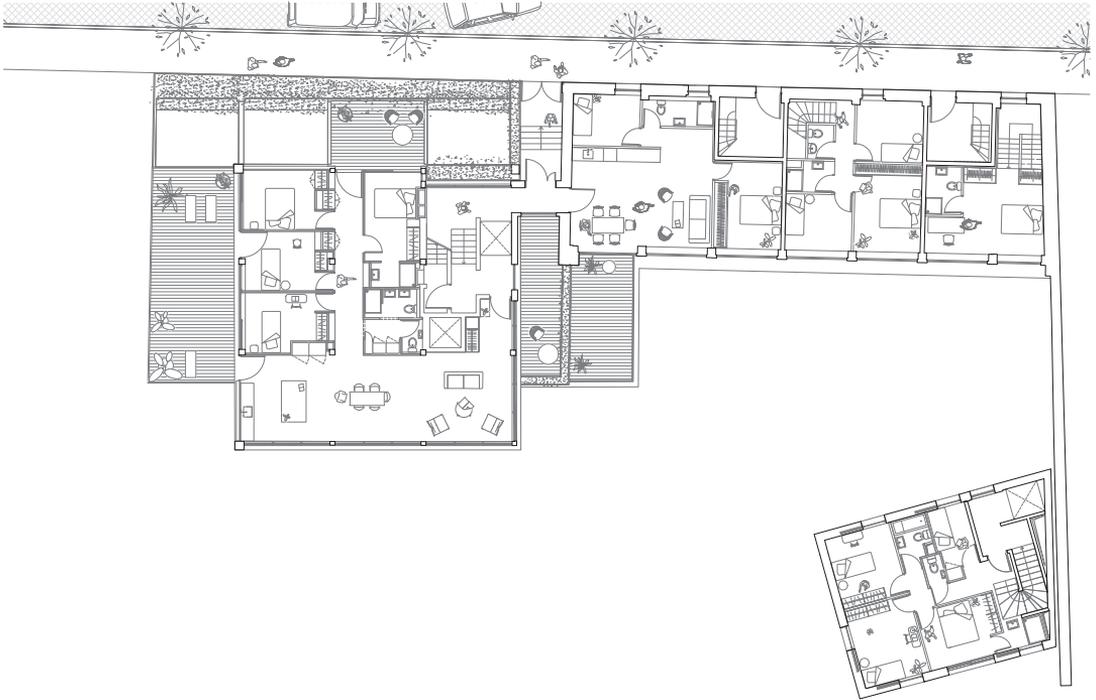
Le plan articule deux entrées. Une première monumentale rue Maximilien Robespierre, une seconde plus discrète rue Pierre Brossolette. En réponse à un PLU exigeant, le projet développe un maximum d'espaces verts : jardin collectif, privés, suspendus.

### Le rapport à l'extérieur comme outil de domesticité

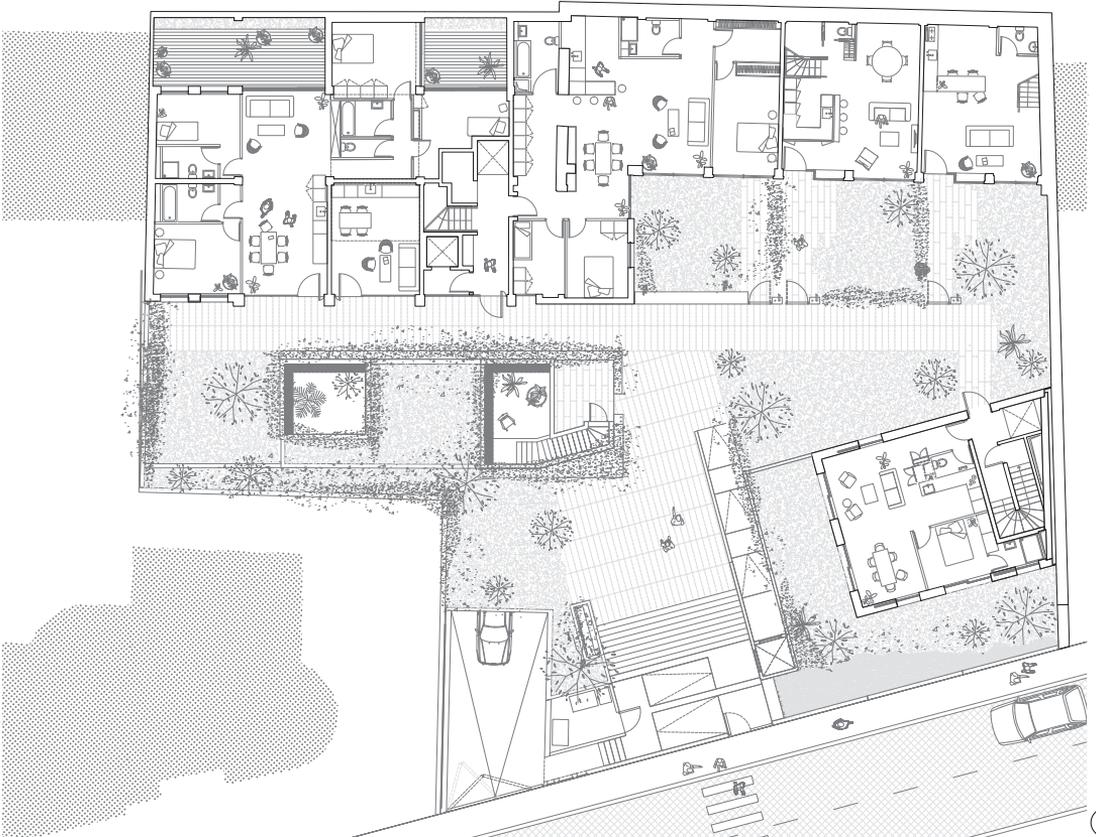
Le travail sur la singularité des situations construites n'empêche pas l'existence d'un certain nombre d'invariants, que l'on retrouve dans chaque logement : générosité des espaces, grandes ouvertures vitrées, espaces extérieurs dans la prolongation des logements. En effet, nous sommes partis de la conviction que c'est le rapport à l'extérieur qui permet d'atteindre une grande qualité domestique des logements. Et c'est pour cela que nous avons doté chaque logement d'au moins un espace extérieur privatif.



Axonométrie du projet



①  
Plan R+1



①  
Plan RDC Haut

Ces jardins, terrasses et patios créés sont une manière de transformer un espace tiers en espace « domestique », en apportant un confort d'usage indéniable aux habitants (lequel a été particulièrement mis en exergue durant la crise sanitaire) et en favorisant l'émergence d'un vivre ensemble, ouvert et apaisé.

### Descriptif technique

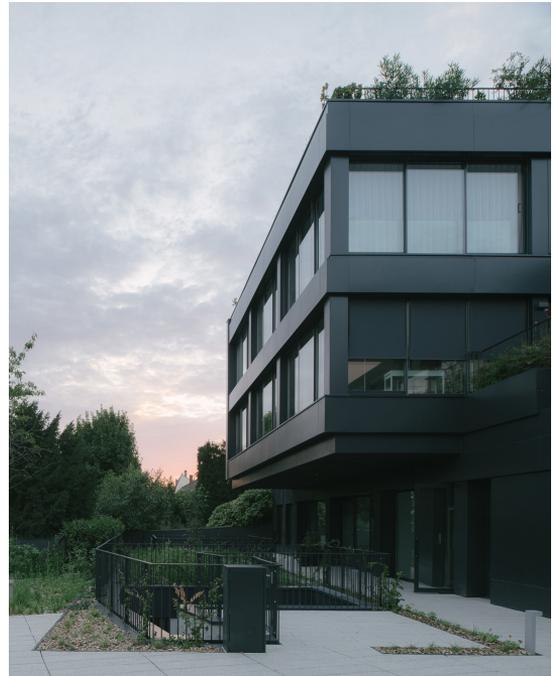
Le projet associe différents types de structure : les structures métal et béton des deux bâtiments existants, le béton du parking enterré et les panneaux bois KLH des parties neuves. La logique est celle d'un volume léger posé sur un socle. Ce choix rationnel limite les renforts et permet une optimisation conséquente des éléments structurels.

Au premier plan on distingue le socle « dur » en béton (parking et aménagements extérieurs) duquel émergent les volumes habitables. Les enveloppes ont été choisies dans une volonté de créer une unité, de donner une cohérence à l'ensemble, malgré les ajouts et extensions, sans toutefois gommer les distinctions entre existant et neuf que l'on peut continuer à lire dans les variations de textures, entre un bardage métallique pour l'existant et le tout bois du neuf, bardage en châtaignier noir sur panneaux structurels bois.

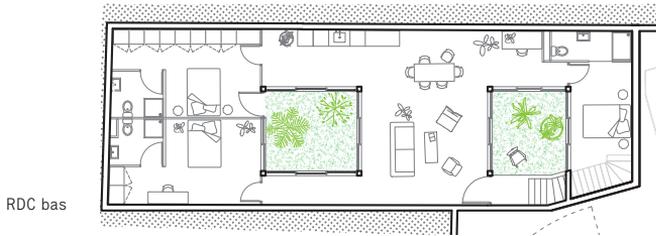
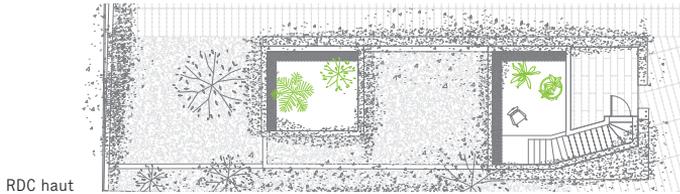
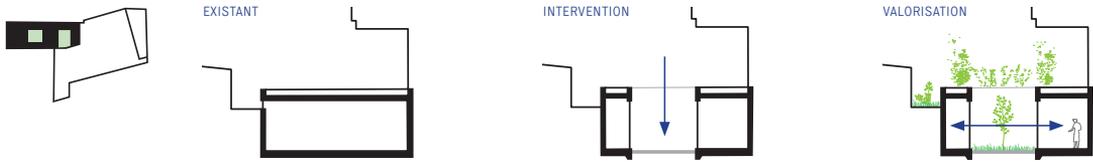
Le projet dessine un dialogue constant et doux entre le brutalisme du béton poncé, l'élégance des façades noires et la vivacité de la végétation.

### Mise en œuvre

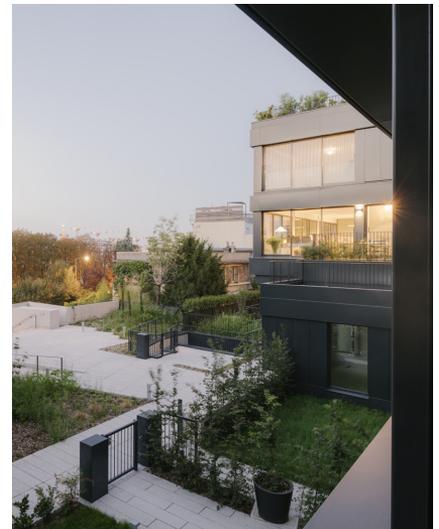
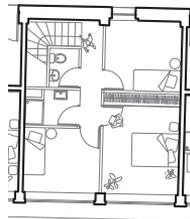
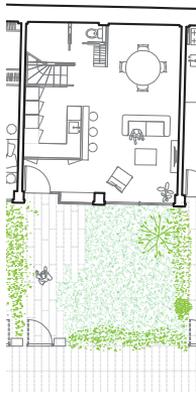
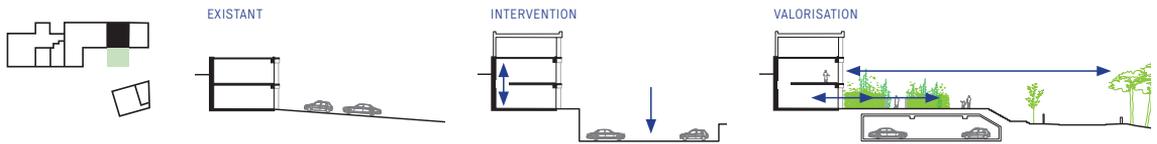
Lors de la conception, nous avons cherché à privilégier les procédés de construction sèche. Les surélévations, l'extension et le bâtiment neuf ont été réalisés en panneaux bois de type KLH. Ce recours à la filière sèche a permis de limiter la consommation d'eau et de carburant, favorisant un chantier propre. Par ailleurs cette démarche a permis de réduire les nuisances en cours de chantier et de gagner du temps sur le planning d'exécution.



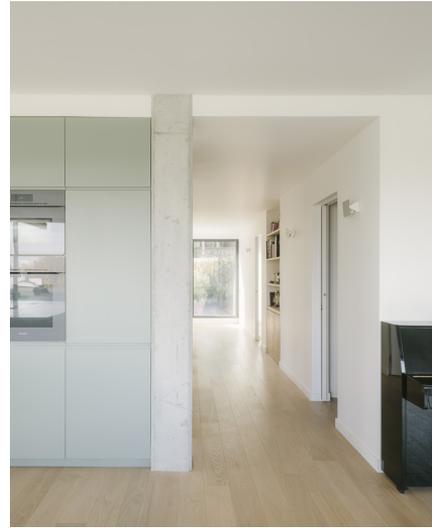
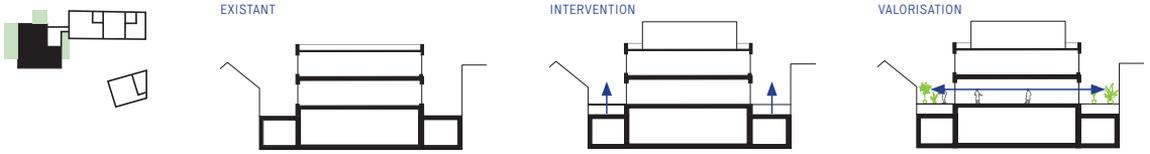
Coupe



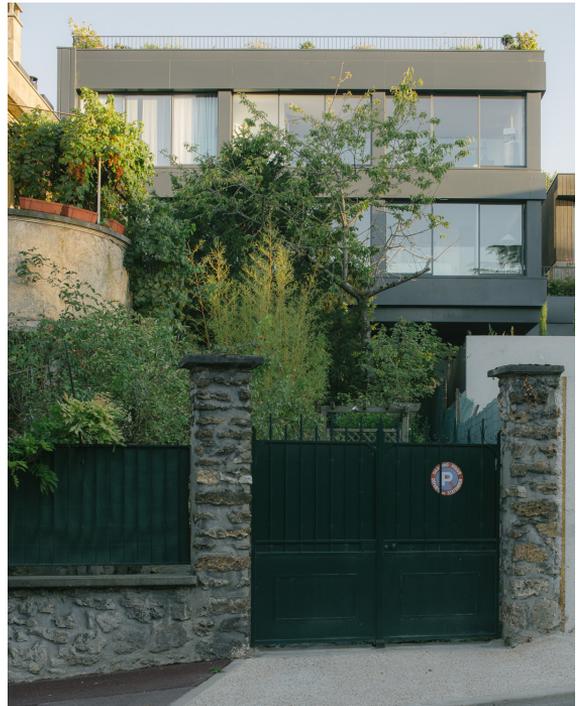
Etude de cas / Lot 01 - Recentrer

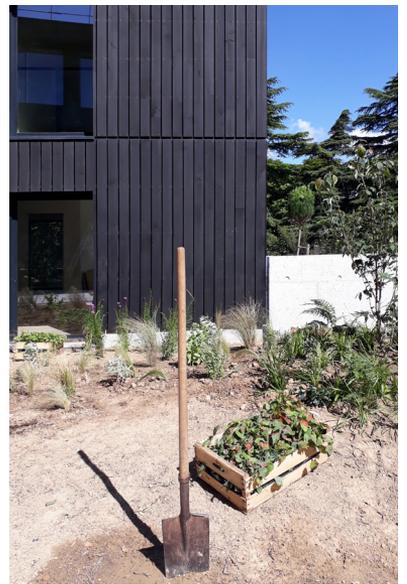


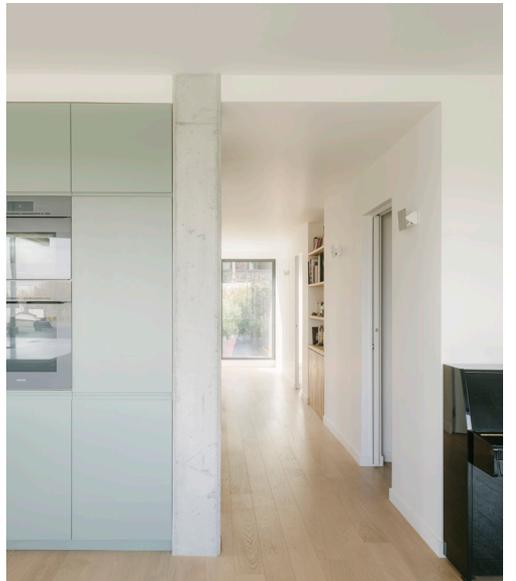
Etude de cas / Lot 05 - Ouvrir



Étude de cas / Lot 08 - Déployer









# Distinctions du jury



# The Cosmopolitan

Maître d'œuvre : BOGDAN & VAN BROECK

Maître d'ouvrage : Besix RED

*The Cosmopolitan* va au-delà d'une simple rénovation : il s'agit de la reconversion complète d'un immeuble de bureaux obsolète datant des années 60 – abritant d'abord les bureaux de la société d'assurances Assubel puis une polyclinique - situé au cœur de la capitale belge et de l'effervescence urbaine, en un projet à affectation mixte avec 158 logements, 1500 m<sup>2</sup> de bureaux et 50 parkings. Celui-ci a été livré en janvier 2019 et est, à ce jour, entièrement vendu.

*The Cosmopolitan* bénéficie d'un emplacement privilégié, à proximité du quartier des affaires de Bruxelles, du réseau de transport public et de l'offre culturelle et commerciale de la ville. Le bloc monolithique des années 60, construit à l'origine comme une tour de bureaux et inséré perpendiculairement vers les rues adjacentes, était une rare insertion moderniste dans l'ancienne zone portuaire commerciale de Bruxelles composée d'entrepôts de la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

L'économie circulaire et le développement durable ont été des éléments centraux du projet. Dans le cas du *Cosmopolitan*, après des discussions actives avec l'architecte, Bogdan & Van Broeck, les autorités publiques et le constructeur Vanhout, le développeur Besix RED a identifié le potentiel de reconversion du bâtiment et a ainsi décidé de lui donner une seconde vie.

## CHIFFRES CLÉS DU PROJET

### Lieu

16 Quai aux Pierres de Taille,  
1000 Bruxelles

### Superficie

15 100 m<sup>2</sup>

### Coût des travaux

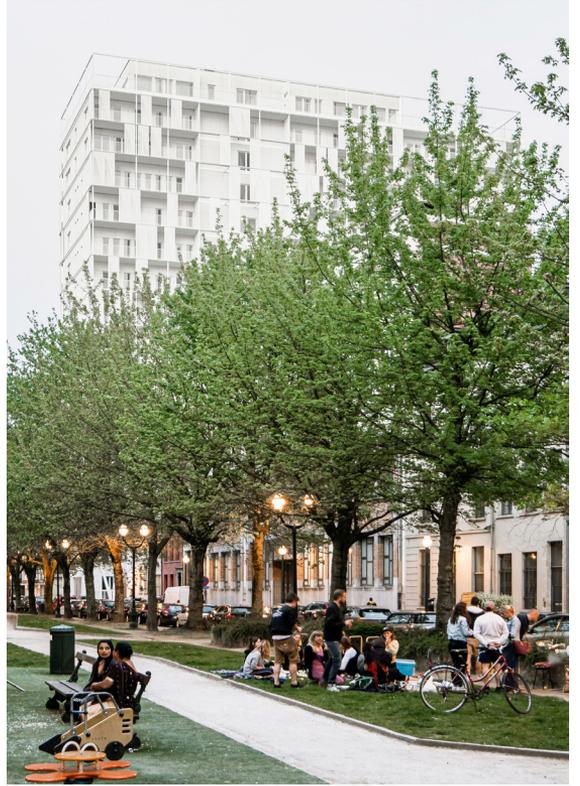
27 000 000 €

### Dates

Livraison - janvier 2019



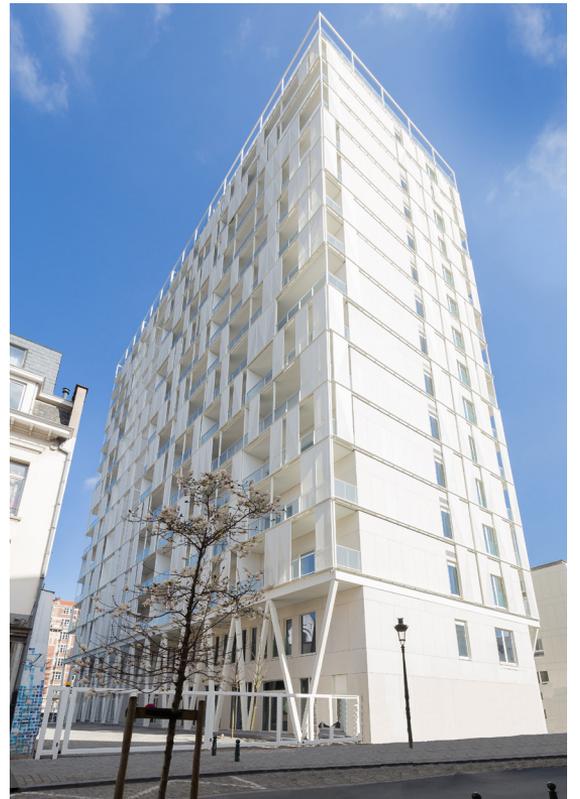
L'existant / avant



Après



L'existant / avant



Après

Le projet a permis la création de nouveaux logements qualitatifs - 132 unités réparties sur 15 étages - allant du studio au penthouse trois chambres. Sur le côté sud-est du site, un nouveau bâtiment comprenant 26 appartements, et connu sous le nom de *Junior by The Cosmopolitan*, a été ajouté pour marquer la transition volumétrique entre la tour et les maisons voisines. Un parking souterrain de deux niveaux comprenant 50 places de stationnement pour voitures et 170 places pour vélos relie les deux structures entre elles. En allant plus loin que les réglementations requises et en réduisant considérablement le nombre d'emplacements de stationnement de 150 à 50, ce développement mise fortement sur la mobilité douce. Un espace de bureaux de 1 500 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et au premier étage complète le programme de développement.

*The Cosmopolitan* répond au besoin croissant en logements que connaît la ville de Bruxelles. Outre sa participation à la densification de la vie urbaine, *The Cosmopolitan* renforce le potentiel du site en créant de nouveaux logements de standing jouissant d'une véritable vue sur la ville. La diversité des logements contribue aussi à une mixité sociale et générationnelle.

### **Nouvelle approche urbanistique et d'organisation du site - Dégagement et aménagement du site**

D'un point de vue technique, la conception de *The Cosmopolitan* est basée sur un examen critique de son insertion moderniste sans accès direct aux rues ainsi que sur une analyse du potentiel de la structure porteuse existante.

Le projet a dégagé au maximum le rez-de-chaussée extérieur afin de mettre en valeur la porosité visuelle et physique à travers l'îlot. La tour est affirmée comme un volume solitaire, détaché des constructions voisines, et constituant un élément structurant du site. A cette fin, les anciens volumes «en excroissance» au rez-de-chaussée sont supprimés, et ce afin d'accentuer la linéarité du volume existant.

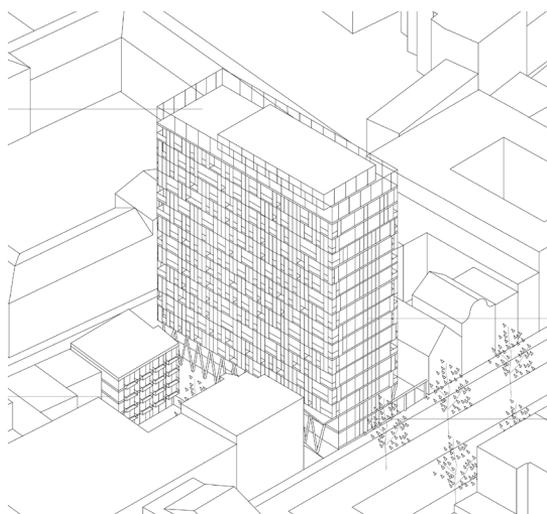
Côté ouest, l'espace séparant la tour des constructions voisines est maintenu en zone de pleine-terre, plantée, et partiellement recouverte de dalles gazon pour permettre la circulation et le stationnement de voitures et des

camions du SIAMU. Le dégagement de cet espace permet d'encadrer et de mettre en valeur la vue vers l'hospice Pacheco depuis le quai aux Pierres de Taille.

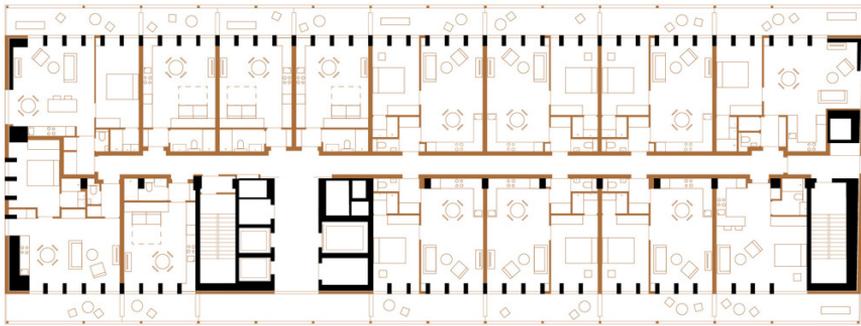
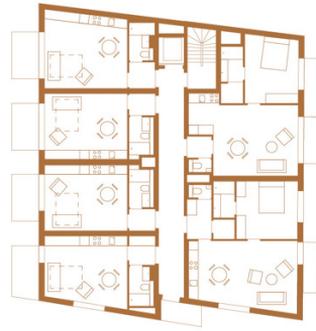
Côté est, l'implantation d'un nouvel immeuble rue du Canal permet de mieux encadrer et définir l'espace ouvert. Entre les deux immeubles, le projet a prévu l'implantation d'un parking sur deux niveaux, dont un niveau enterré. La dalle séparant le niveau souterrain du niveau rez-de-chaussée est perforée d'une large ouverture, créant une connexion physique entre les deux niveaux et permettant l'arrivée de lumière et de ventilation naturelles au sous-sol.

Un arbre, planté dans une zone de pleine terre au niveau inférieur, traverse l'ouverture dans la dalle, affirmant ainsi la liaison entre les deux niveaux. Au rez-de-chaussée, plusieurs zones plantées séparent les emplacements de stationnement et sont disposées de manière à optimiser la répartition de poches vertes au travers du site.

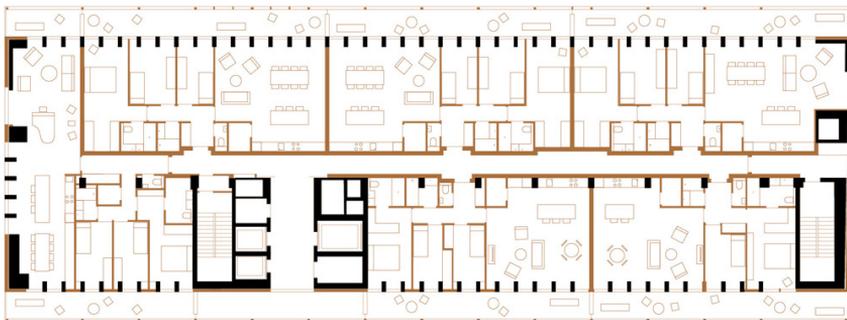
La façade grise existante a été enlevée, exposant le squelette en béton. Après un renforcement rigoureux et précis de cette ossature, trois étages ont été ajoutés au bâtiment, soulignant sa silhouette fine et élancée. En préservant la structure originale de l'immeuble de bureaux, les hauteurs de plafond uniques de plus de trois mètres dans toutes les unités d'habitation ont pu être maintenues, ce qui crée des espaces exceptionnellement grands et lumineux.



**Axonométrie du projet**



Plan R+2



Plan R+11

Deux rangées de colonnades en V à double hauteur qui longent les rez-de-chaussée publics définissent une promenade piétonne abritée qui traverse la propriété. Celles-ci définissent des espaces couverts de circulation piétonne, accessibles depuis les deux rues et menant au hall d'entrée principal de l'immeuble ainsi qu'aux entrées individuelles des espaces au rez-de-chaussée. La géométrie en «V» des colonnes affirme le caractère indépendant de la tour sur le site et renforce la dynamique de liaison entre les deux rues.

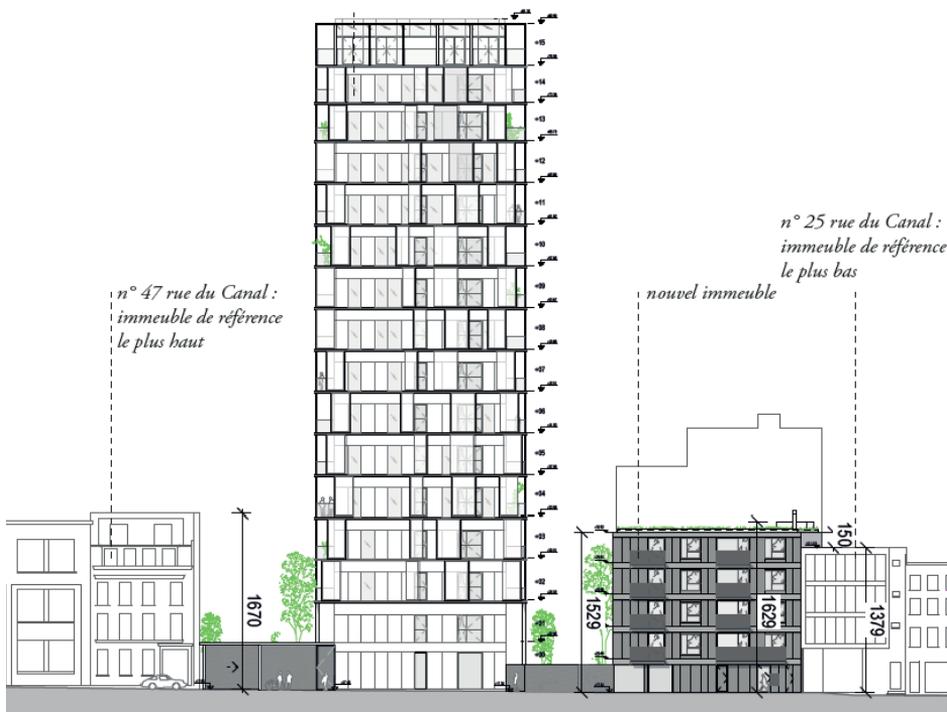
Les deux espaces de circulation piétonne et les espaces ouverts situés de part et d'autre de la tour sont sécurisés par des grilles légères constituées de filets métalliques. De l'extérieur comme de l'intérieur, ces grilles soulignent de manière légère le périmètre du site et constituent des éléments structurants qui définissent et affirment le caractère privatif des espaces extérieurs.

Le dégagement maximal du site au rez-de-chaussée, l'affirmation de la tour comme volume indépendant et l'ajout de trois nouveaux étages et d'une structure « filigrane » continue pour les balcons, permettent de clarifier la lisibilité du site et d'affirmer l'élégance de la tour.

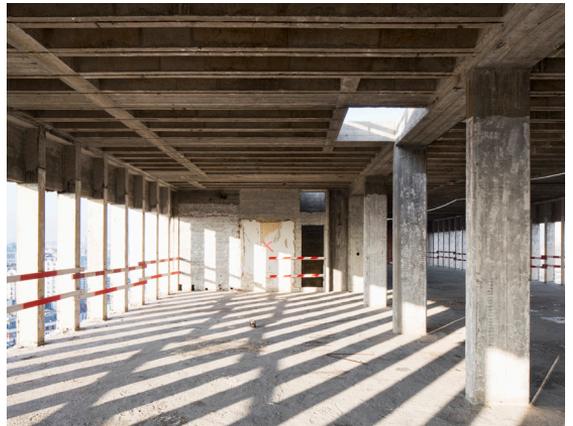
À partir du deuxième étage, les façades ouest et est de *The Cosmopolitan* présentent de généreux balcons et jardins d'hiver couverts par une structure légère en acier composée d'une grille. Des panneaux coulissants perforés blancs servent de protection contre le soleil et le vent, créant un jeu d'ombre et de lumière qui change constamment, animant les façades de *The Cosmopolitan*.

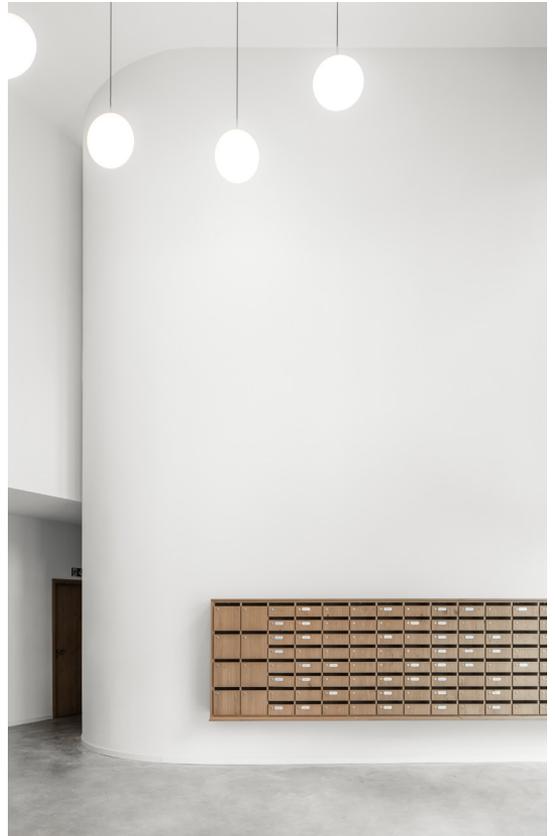
Le fait d'opter pour une rénovation au lieu d'une démolition, suivi par la reconstruction du bâtiment, a permis de réduire la moitié de la circulation sur le site et a diminué la quantité de nouveau béton armé utilisé pour la réalisation du projet.

Aujourd'hui, *The Cosmopolitan* est devenu non seulement un point de repère blanc et moderne au cœur de Bruxelles, mais aussi un catalyseur de la rénovation urbaine dans un quartier abandonné de la ville. Il démontre que la stratégie inventive d'ajustements ciblés d'un bâtiment existant - tant en profondeur qu'en surface - peut donner une nouvelle vie à des constructions obsolètes de l'ère du boom immobilier d'après-guerre et améliorer la qualité de vie des occupants ainsi que celle du voisinage dans une ville densément peuplée et diversifiée.



Coupe







LE PONT



LE PONT

# Magenta

Maître d'œuvre : Elizabeth Naud & Luc Poux Architectes

Maître d'ouvrage : Poste Immo

La SCI BP Mixte – Poste Immo – est propriétaire sur l'ensemble du territoire national de bâtiments historiques et emblématiques liés à l'activité postale sous toutes ses formes. L'immeuble situé bd Magenta à Paris (10) est tout à fait représentatif de ces constructions singulières qui marquent notre territoire.

L'adéquation parfaite des bâtiments aux usages spécifiques de l'activité postale lors des campagnes de constructions nous laisse dans l'espace bâti une grande richesse d'implantations urbaines, de typologies architecturales, d'édifices emblématiques. Le patrimoine constitué fournit un panel presque exhaustif de l'architecture depuis l'ère industrielle jusqu'à nos jours.

La transformation en profondeur des besoins des usagers et en conséquence des nouveaux services proposés par le groupe La Poste s'accompagne d'une transformation tout aussi profonde du patrimoine existant.

La conservation et la transformation des constructions existantes plutôt qu'une démolition-reconstruction a été privilégiée : elles s'appuient sur une ambition environnementale très forte visant à limiter l'empreinte carbone des interventions tout en maintenant cette continuité historique indispensable qui fabrique la Ville sur le temps long.

## CHIFFRES CLÉS DU PROJET

### Lieu

Rue du Faubourg Saint-Denis  
75010 Paris

### Superficie

7 650 m<sup>2</sup> SDP

### Coût des travaux

18 000 000 €

### Dates

Concours - juillet 2015  
Phase DCE en cours



L'existant / avant



Après

La reprogrammation peut prendre plusieurs aspects comme par exemple la réutilisation liée à l'émergence d'un nouvel usage ou l'attribution d'une nouvelle fonction, la réhabilitation qui consiste à améliorer la fonction essentielle parce que les occupants et leurs usages ont évolués, la reconversion qui résulte du changement dans la fonction essentielle de l'édifice et qui requiert une compatibilité fonctionnelle et symbolique du nouveau projet à l'ancien.

C'est en cela que l'opération Paris Magenta est tout à fait emblématique du processus de transformation d'espaces de travail en logements pour les raisons suivantes :

- elle s'appuie, sans la démolir, sur une construction de grande qualité architecturale,
- elle regroupe sous un même toit et harmonieusement des usages qui fabriquent la nouvelle ville du quart d'heure (logements locatifs libres, logements locatifs sociaux, agriculture urbaine, plateforme logistique, service bancaire, service La Poste, parc de stationnement, ...)
- elle participe à son rôle social dans la ville dense en ouvrant l'ensemble immobilier à l'hébergement d'urgence entre les anciens usages et les nouveaux.
- elle prépare pour l'avenir une évolutivité tout aussi évidente que celle qui est offerte aujourd'hui en intégrant d'ores et déjà une structure fluide sans recoupement et disponible pour de nouveaux usages.



Façade - avant

## Historique

Construit en 1965 à la demande du Ministère des Postes et Télécommunications par Jean Baptiste Mathon, Architecte en Chef des Bâtiments Civils et Palais Nationaux, Grand Prix de Rome (1923).

L'édifice est de grande qualité architecturale ; il est réalisé en poutres béton et habillage briques en façade. Il donne une image architecturale singulière.

Il est inclus dans un périmètre incluant d'autres constructions emblématiques (crèche, école, bibliothèque, etc..) dont certaines classées Monuments Historiques.

## Les ambitions architecturales du projet

Le projet s'inscrit dans une démarche durable et frugale visant à limiter au maximum son empreinte carbone à court mais également à long terme. Les travaux engagés doivent permettre d'accueillir facilement les usages d'aujourd'hui et ceux de demain et de les faire cohabiter aisément. L'extraordinaire capacité de la construction existante à muter nous y oblige.

La mutation du bâtiment s'inscrit aussi dans une démarche d'amélioration de la performance technique, énergétique, mais également de la conception et de l'esthétique de son bâtiment.



Façade - après



Square Alban Satragne

Plan R+3 - étage courant

Les certifications visées au terme des études sont les suivantes :

- Certification NF Habitat HQE / RT 2012 - 20%
- Label BBC Effinergie sur l'extension
- Label BBC Rénovation sur le bâtiment rénové.

Pour atteindre ces certifications, le bâtiment restructuré conserve au maximum la structure existante, la brique de parement, etc... Le bâtiment neuf fait la part belle au bois (vêtture bois, planchers extérieurs, parquets, menuiseries, etc...).

Pour participer à l'effort d'îlot de fraîcheur dans la ville durable, l'ensemble des toitures existantes sera végétalisé : des jardins en pleine terre, des jardins sur dalle avec fosses à arbres, des terrasses privées végétalisées et des espaces d'agriculture urbaine constitueront à terme une fabuleuse réserve de biodiversité.

### Le bâtiment existant

En forme de U d'un seul tenant, l'immeuble développe en superstructure 6 900m<sup>2</sup> SDP de volumes d'activités atypiques avec pour partie, des hauteurs sous dalle importantes liées à l'ancien usage industriel initial (entre 3,6m

et 5,4m, étages R+1 à R+3) et de logements de fonctions.

- En superstructure : le bâtiment comprend 5 étages :

Au RDC le bureau de Poste et le Carré Pro entreprises.

Du R+1 au R+3 usage industriel et aux R+3, R+4 et R+5 : 16 logements.

- En infrastructure, on trouve une rampe donnant accès à 2 niveaux de parking, aux locaux techniques et à la chaufferie gaz toujours en fonction.

### Le programme

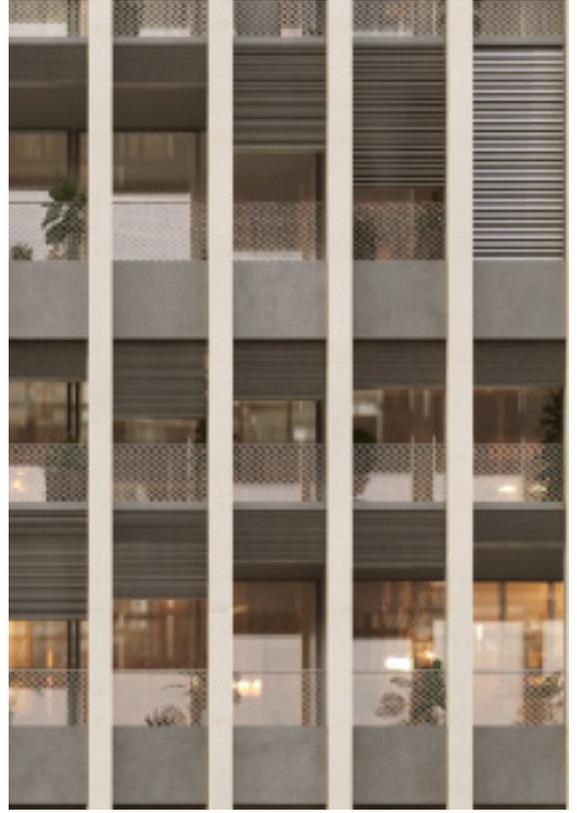
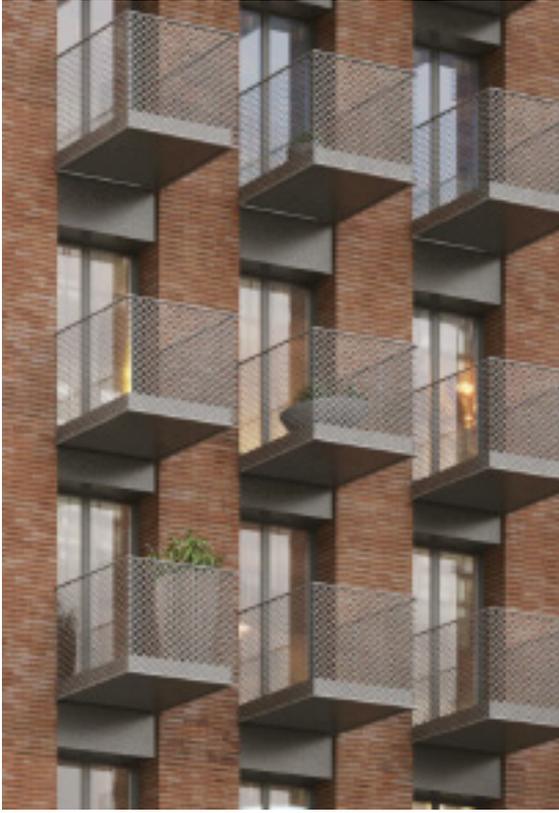
La reprogrammation du site permet de créer :

- 48 logements en accession,
- 35 logements en locatif social,
- un espace de coworking Carré Pro Entreprises (1250m<sup>2</sup>),
- un bureau de Poste / agence bancaire (509 m<sup>2</sup>)
- un espace de logistique urbaine en sous-sol (189m<sup>2</sup>),
- un espace dédié à l'agriculture urbaine en toiture (655 m<sup>2</sup>),
- un parc de stationnement de 46 places réparties sur deux niveaux de sous-sol.



①  
Plan masse







Nominés



# Résidence Abel Hovelacque

Maître d'œuvre : DATA Architectes

Maître d'ouvrage : RATP Habitat

La RATP possède à proximité immédiate de la place d'Italie, dans cette partie du 13<sup>e</sup> arrondissement en balcon sur le Mobilier National et la Manufacture des Gobelins, un grand site d'entretien et de maintenance des rames de métro de la ligne 5. Immédiatement contiguë à cette enclave industrielle ceinte de hauts murs, s'élance la tour Croulebarbe d'Édouard Albert, immeuble d'habitation de grande hauteur à la fine structure métallique. Le site « Italie » est lui composé de grands ateliers et d'un bâtiment de bureaux des années 50 à transformer en poste de commandement de ligne pour la RATP et en logements sociaux.

Le bâtiment est implanté sur une parcelle de 12 161 m<sup>2</sup>, du 2 au 12 rue des Reculettes et du 16 au 32 rue Abel Hovelacque dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

## Principes d'intervention et répartition programmatique

Opération d'extension/surélévation/  
connexion à la restructuration du bâti existant conservé.

Le nouveau bâtiment compte sept niveaux en superstructure par rapport à la parcelle RATP sur un niveau de sous-sol.

A l'intérieur du gabarit enveloppe autorisé par le PLU de la Ville de Paris, le bâtiment existant est surélevé de deux niveaux supplémentaires en attique et en retrait par rapport à la rue.

Le bâtiment est épaissi en ajoutant des jardins d'hiver et des « cuisines-loggias » en extension des espaces de vie. Le tout à partir de la surface de plancher supplémentaire, à chaque niveau, le long des façades Nord-Ouest et Sud-Ouest.

## CHIFFRES CLÉS DU PROJET

### Lieu

16 - 24 rue Abel Hovelacque  
75013 Paris

### Superficie

4 100 m<sup>2</sup> SDP (RATP Habitat)  
Superficie globale RATP + RATP  
Habitat 5 200 m<sup>2</sup> SDP

### Coût des travaux

7 180 000 € (RATP Habitat)  
Coût global RATP + RATP Habitat  
14 300 000 €

### Dates

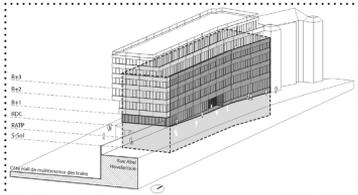
Concours - 2015  
Livraison - Fin 2021



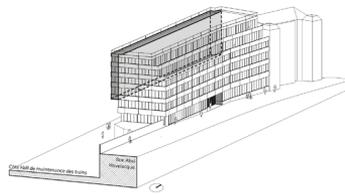
L'existant / avant



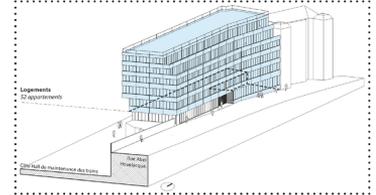
Après



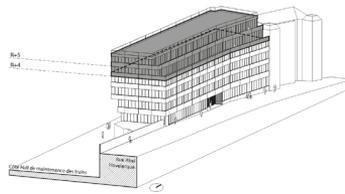
Enveloppe initiale + gabarit projet



Encorbellement ouest



52 logements



Extension en toiture

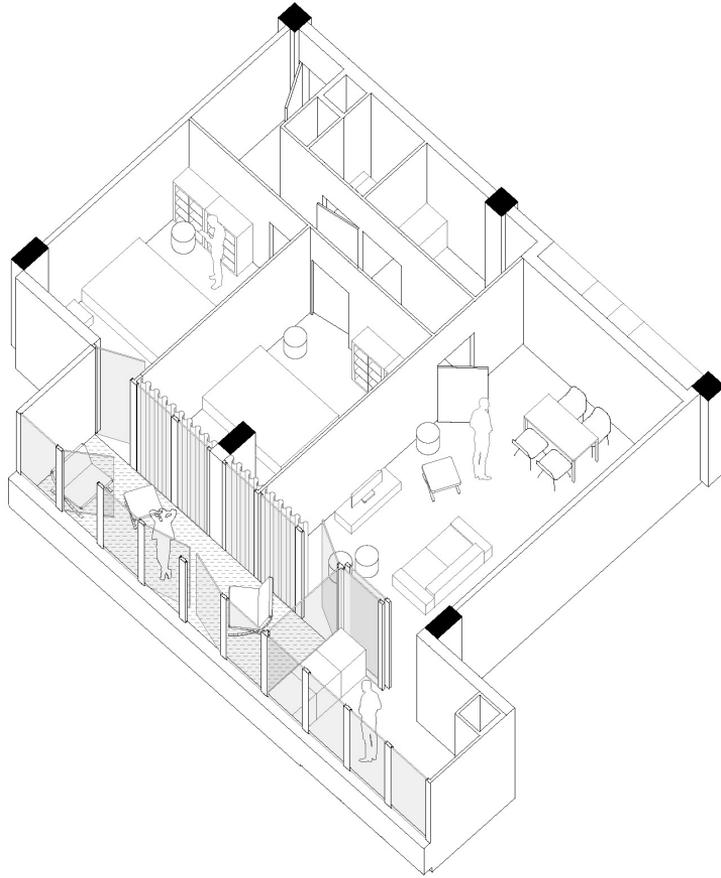
### Axonométrie générale

Le niveau R+1 est ouvert et connecté à la rue et devient le rez-de-chaussée haut. Les espaces tertiaires RATP occuperont donc les niveaux R-1, rez-de-chaussée bas, face au site industriel RATP ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée haut permettant de créer un accès principal depuis la rue. Les logements RATP HABITAT prendront place du niveau R+1 au niveau R+5, avec un hall situé au niveau du rez-de-chaussée haut, en continuité avec la rue Abel Hovelacque. Les logements sociaux n'auront pas d'accès au site RATP. Chacun de ces programmes est traité en complète indépendance l'un vis-à-vis de l'autre.

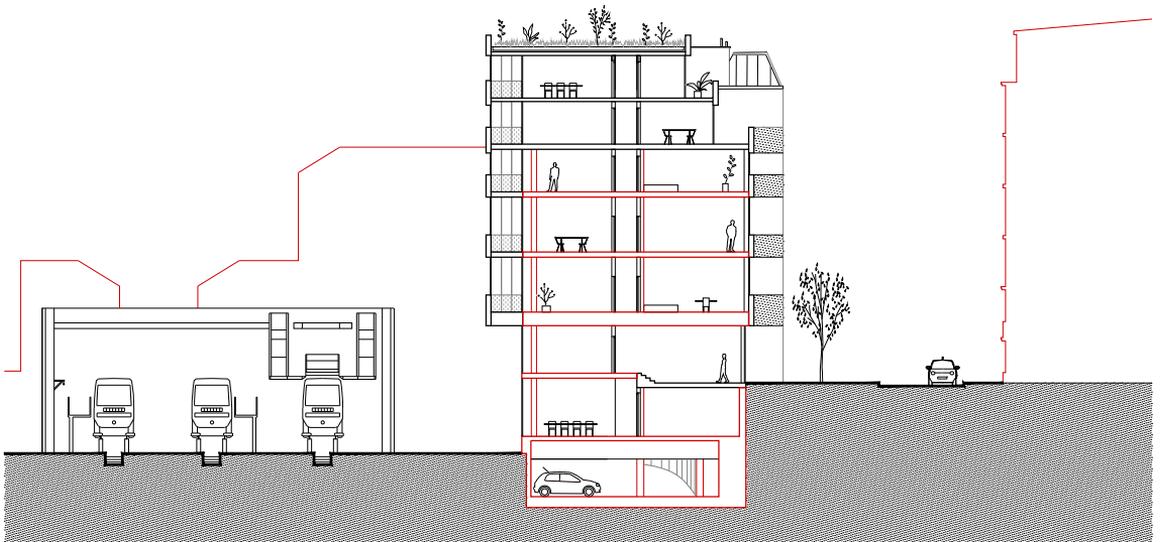
### Adaptation de la structure du bâtiment existant

Les extensions sont réalisées en structure métallique, les plus légères possible, le bâtiment doit en effet rester à poids constant pour ne pas être contraint de reprendre les fondations. Ces extensions sont de deux natures :  
En façade, côté ateliers, elles consistent en un épaissement du volume pour loger cuisines, jardins d'hiver et prolongements extérieurs « tempérés », facilement appropriables par les habitants.

En toiture il s'agit de l'addition de deux niveaux supplémentaires, en retrait du plan de façade, ménageant ainsi de grandes terrasses et des vues lointaines sur l'horizon parisien. La construction des deux étages supplémentaires et l'adjonction des jardins d'hiver et loggias-cuisines sur les façades pignon et Nord-Ouest en structure légère, s'intègrent au bâtiment existant et l'inscrivent dans un projet global tel un prolongement intrinsèquement lié à la réhabilitation de cet ensemble. La toiture existante démolie, permet la réalisation des deux niveaux supplémentaires à l'intérieur du gabarit PLU. La végétalisation de la toiture créée en saillie du gabarit PLU selon l'article UG.11.2.3. est végétalisée sur 20cm de substrat. Les porteurs reprennent les poutres horizontales transversales en béton armé de section rectangulaire 35x45htcm. Ces poutres transversales sur trois appuis à deux travées égales d'environ 6,50m reprennent les planchers composites constitués de nervures en béton précontraint de hauteur égale à 0,16m, d'entraxe 0,63m, associés à des hourdis d'agglomérés creux de ciment, à une dalle de compression en béton armé d'épaisseur 0,05m, et à une chape support des différents complexes de revêtement de sol.



Axonométrie - Typologie de logement avec jardin d'hiver



Coupe générale du projet

## Typologie de logement et interface avec le site RATP

Les jardins d'hiver, rapportés en façade côté halle de maintenance des trains de la ligne 6 RATP, constituent une mise à distance des activités industrielles du site, un tampon acoustique et climatique, tout en conservant une grande transparence sur la beauté du panorama parisien.

Les bandeaux vitrés des logements sont constitués par des châssis en aluminium laqué à rupture de pont thermique composés d'une alternance de volumes verriers en double vitrage clair remplissage argon et de panneaux sandwich pleins en aluminium laqué devant les structures.

Les panneaux de béton préfabriqués forment allèges et permettent aux habitants une pluralité d'aménagements intérieurs.

Typologie des logements :

La double orientation des logements est privilégiée lorsque la configuration de la structure du bâtiment existant le permet.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de couleurs claires (blanc, gris clair, ...) et de matériaux absorbants peu et réfléchissants le rayonnement solaire est privilégiée. Des stores en toile microperforée permettent une protection solaire efficace tout en permettant l'apport de lumière en journée.

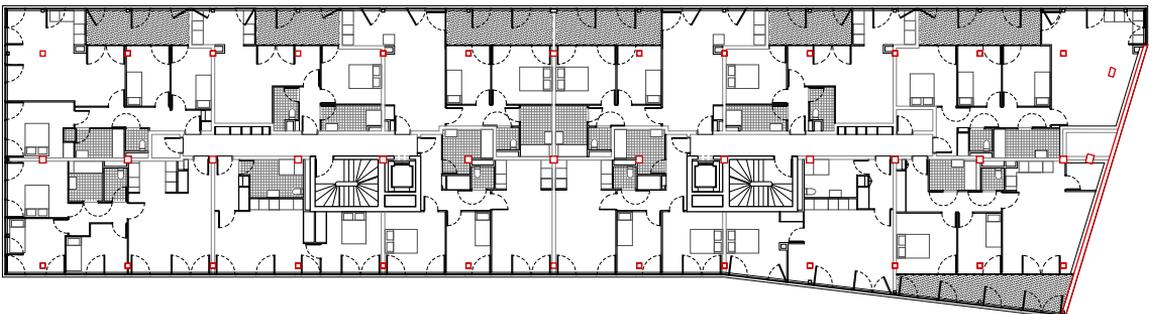
Les objectifs de performance énergétique :

- respect du plan Climat de Paris réhabilitation lourde, c'est-à-dire Cep < 80 kWhep/m<sup>2</sup>SRT/an.
- labellisation BBC effinergie rénovation pour la partie logement, c'est-à-dire Cep < 104 kWhep/m<sup>2</sup>SRT/an.
- le projet bénéficie d'une récupération des calories gratuites issues du refroidissement des installations techniques de la RATP.

## Simplicité de composition pour adaptation d'une forme urbaine

L'intervention simple et raisonnée sur cet édifice des années soixante-dix tire parti des qualités essentielles du bâtiment : structure en poteaux-poutre régulière, trame longitudinale de 5m et façades légères rapportées.

Objet architectural performant et efficace, il permet la modularité/évolutivité des typologies de logements et l'imbrication des programmes, tout en autorisant de possibles réaffectations programmatiques à l'avenir. Nouvelle figure à la géométrie simple et réglée, évidente, à l'écriture horizontale caractérisée par d'élégants bandeaux filants minéraux et de grandes fenêtres panoramiques placées légèrement en retrait. Les façades ceinturant indifféremment les volumes existants des volumes créés, sont composées de bandeaux filant en allège avec finition en panneaux de béton préfabriqué, entre lesquels sont mis en place des châssis vitrés. Cette architecture de façade en bandeaux, donne les capacités, à cette morphologie initiale très simple, de s'adapter à son contexte urbain proche. En effet, ce dispositif permet au bâtiment de se mettre en retrait en partie haute, de s'épaissir le long de deux façades, de se faire un pli pour recréer une continuité avec son mitoyen sur le rue Abel Hovelacque et ce tout en conservant une unité intrinsèque.



Plan d'étage courant







# Résidence sociale, Paris 14

Maître d'œuvre : CoBe Architecture et Paysage

Maître d'ouvrage : Groupe Galia

Le projet à l'angle des rues de Ridder et Vercingétorix consiste en la restructuration et surélévation de 3 niveaux d'un immeuble exigu, à usages mixtes à vocation tertiaire, en une résidence de 37 logements, premier immeuble géré à Paris par le Samu social.

La façade initiale enduite, sa volumétrie en courbe, marquent le bâtiment de son époque de conception. Sa restructuration lui confère un aspect plus contemporain, l'ancre dans son temps, tout en rappelant toutefois les codes d'une architecture typiquement parisienne, lui permettant également de s'imposer dans sa rue, dans son contexte. L'enduit saumon est remplacé par une brique pleine grise, dont le ton évolue selon l'ensoleillement.

La parcelle très étroite a induit une optimisation très stricte de l'aménagement du projet, et le maintien d'une grande partie de la structure existante. Autant de contraintes qui ont donné naissance à un projet pointu, rigoureusement conçu et exécuté.

## Genèse - Implantation

Le Groupe Galia acquiert en 2015 une propriété privée mixte en plein 14ème arrondissement, au croisement des rues de Ridder et Vercingétorix, sur une parcelle très étroite, un immeuble mixte tertiaire de cinq étages à vocation de centre de formation et de bureaux.

Le choix se porte rapidement sur l'idée de réaliser une résidence pour le Samu Social de Paris.

## CHIFFRES CLÉS DU PROJET

### Lieu

19 rue de Ridder  
75014 Paris

### Superficie

1 580 m<sup>2</sup>

### Coût des travaux

3 200 000 €

### Dates

Commande directe en 2017

Livraison - novembre 2020



L'existant / avant



Après

Pour Galia et CoBe, l'immeuble de la rue Ridder, c'est avant tout une histoire d'entente et de cohésion entre un concepteur et son client. C'est une recherche commune de qualité pour des logements à usage social, pour des familles dans le besoin, pour que les aidés du Samu social ne trouvent pas seulement un toit, mais un véritable lieu de vie.

Galia et CoBe ont su trouver un point de convergence sur l'ensemble des choix architecturaux, techniques et financiers.

La réhabilitation d'un bâtiment tertiaire en logements conforte la vocation de CoBe à repenser la ville sur la ville, à produire du logement sans étalement urbain, à répondre à des besoins sur des sites inutilisés, à générer des innovations positives, à créer du vivre mieux.

Pour le premier bâtiment intramuros géré directement par le Samu social, pour le premier développement de projet réalisé à l'attention même du Samu social, le groupe Galia a reçu cette année le Prix ESSEC de la Ville Hospitalière, pour le projet développé sur cet immeuble : "Héberger Autrement, vers une nouvelle forme d'hébergement social des familles sans abri."

### **Volumétrie - Façades**

Galia a choisi de donner carte blanche à CoBe pour penser la restructuration du bâtiment.

Le choix d'une façade minérale en brique grise a été suivi afin de conférer une solidité visuelle au bâtiment mais également d'assurer sa pérennité et sa durabilité en employant un matériau noble déjà présent dans son environnement.

Afin de respecter les prospects, et d'optimiser la finesse de la parcelle, le bâtiment a été surélevé de trois niveaux de logements supplémentaires qui s'élèvent en gradins au-dessus des six niveaux existants, libérant ainsi de grandes terrasses filantes autour des pièces de vie communes.

A l'angle des rues de Ridder et Vercingétorix, le bâtiment est taillé en pan coupé et dessine ainsi une proue élégante dans laquelle sont logés des séjours communs aux larges baies.

Au niveau des deux derniers étages, l'angle

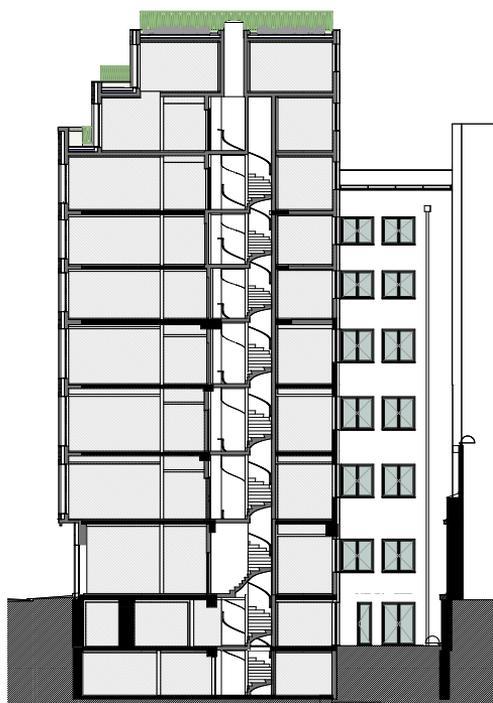
est traité en contrecourbe et produit un événement architectural reconnaissable de loin, de même que deux trames de fenêtres s'avancent légèrement pour faire sursauter la façade côté rue de Ridder, en s'inspirant des architectures du XX<sup>ème</sup> siècle des grandes avenues parisiennes.

Les proportions des fenêtres ainsi que leur disposition ont été retravaillées, afin d'afficher une rythmique d'ouvertures plus régulière. Cela confère au bâtiment une écriture plus claire et puissante afin de lui permettre de renouer avec son environnement proche et de lui donner un aspect plus parisien.

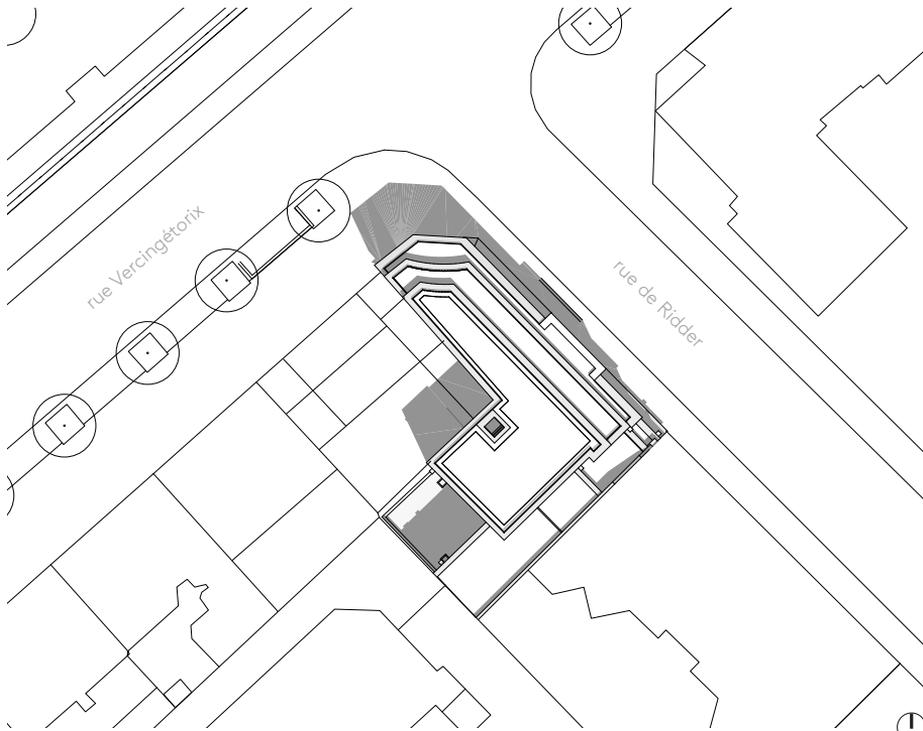
### **Mode constructif - Matériaux**

L'ajout de trois niveaux supplémentaires en structure béton au bâtiment existant a nécessité un renforcement de l'infrastructure existante en sous-œuvre.

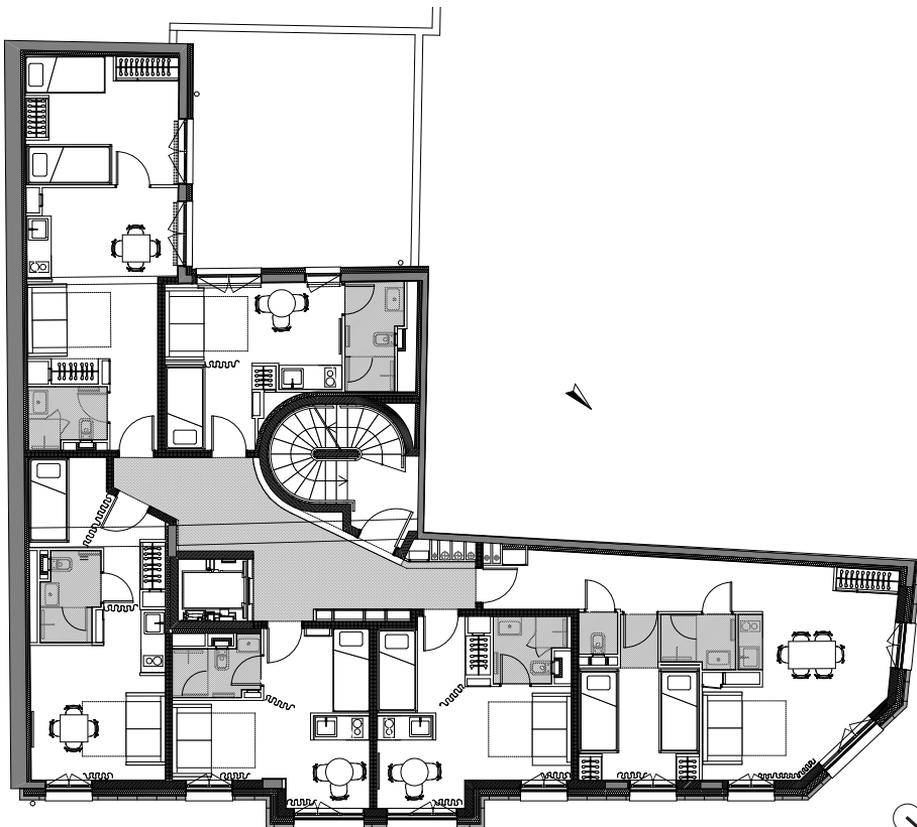
Afin de toucher le moins possible à la structure existante ainsi qu'à la surface de plancher, il a été choisi de créer une façade rapportée en briques pleine grises moulées à la main sur les rues de Ridder et Vercingétorix permettant d'assurer une isolation par l'extérieur.



**Coupe transversale**



①  
**Plan masse**



②  
**Plan R+2**

Ce principe permet d'insérer une isolation en laine de verre entre la façade d'origine en béton armé et la façade neuve. Les baies sont traitées avec des menuiseries et des encadrements en aluminium afin de soutenir les tons gris et argentés de la façade. Les garde-corps métalliques présents sur toutes les baies, balcons et terrasses, reprennent un motif récurrent de l'architecture résidentielle francilienne.

Au rez-de-chaussée, quelques briques se retirent du nu du bâtiment pour créer une modénature discrète qui souligne l'assise du bâtiment à l'angle des deux rues. A l'inverse, les garde-corps des trois derniers niveaux adaptent leur couleur en un vert-gris oxyde de cuivre afin d'élancer un peu plus la silhouette du bâtiment vers le ciel.

## Usages

L'initiative « Héberger Autrement » porté par le Groupe Galia pour le développement de cette opération consiste à concevoir un nouveau type de centre d'hébergement, proche du logement, au cœur de Paris, mettant à disposition un ensemble de services adaptés aux besoins des familles, et ouvert sur son quartier d'implantation. L'objectif est de leur permettre une autonomie malgré les situations de précarité, et de favoriser une inclusion dans la ville. Loin de l'hébergement hôtelier et des centres d'hébergement pour familles collectifs, il s'agit de créer sur mesure, avec la technicité et les codes d'un projet immobilier contemporain, un véritable lieu de vie accessible aux familles les plus pauvres avec des standards de qualité élevés.

Le lieu est composé d'appartements privatifs et d'un appartement partagé destiné à de jeunes femmes (18-25 ans), associant ainsi pour la première fois deux types de public afin de créer une interaction positive en matière de vivre ensemble.

La conception des programmes, les réponses aux besoins des futurs usagers se sont édictées en concertation avec les habitants d'autres

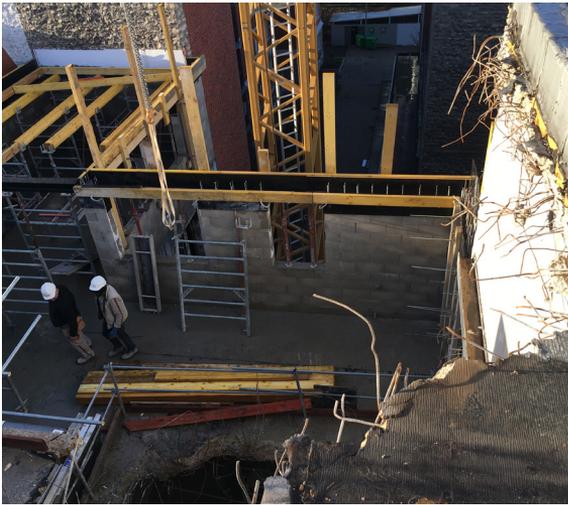
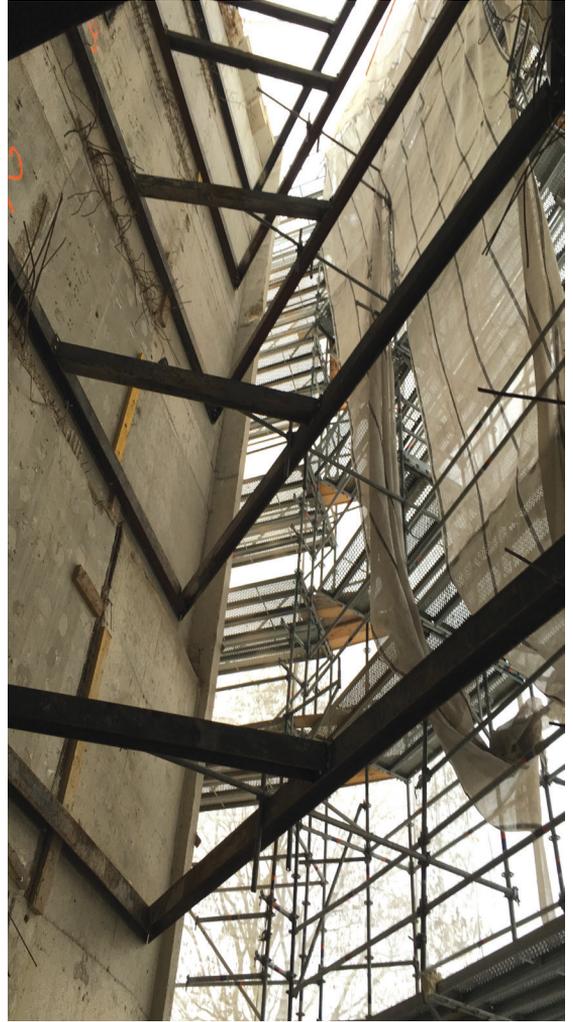
centres d'hébergement afin de garantir une qualité des usages de la résidence, et le programme a été élaboré au fur et à mesure du développement du projet.

Ainsi les logements ont été pensés pour préserver les intimités de chaque famille, notamment au moyen de coins parents et de coins enfants bien délimités.

Les logements sont associés à des locaux communs et partagés : cuisine, réfectoire, bureaux, salons, espaces enfants, laverie, aménagés par un architecte d'intérieur. La création de baies supplémentaires au projet initial a permis d'éclairer au maximum chaque logement.

Un maximum de logements bénéficie d'un espace extérieur qu'il s'agisse d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardinet.









# Villa Rohan

Maître d'œuvre : Atelier Cambium

Maître d'ouvrage : AB Groupe

Située à Bordeaux, la Villa Rohan est une transformation exemplaire d'un ancien immeuble de bureaux en un ensemble de logements, dont le projet architectural a été mené par l'Atelier Cambium pour AB Groupe. Compte-tenu des qualités volumétriques, spatiales et structurelles indéniables de cet ensemble datant des années 80, une transformation a paru plus opportune qu'une démolition. Elle a permis, de plus, de conserver l'activité au rez-de-chaussée, notamment pendant le chantier.

Cette opération démontre la pertinence du pari qu'était la transformation de l'existant et sa capacité à être répliquée.

Si le vieux Bordeaux, connu sous le nom de « ville de pierre », se caractérise par une matérialité unique, un front bâti continu, une impression de cohérence, le quartier de Mériadeck est un témoignage exemplaire de la vision moderne de l'urbanisme : séparation des flux piétons et automobiles, immeubles plots sur dalle, etc. Construit en 1981 cours d'Albret, l'immeuble Rohan est situé précisément à l'interface de ces deux tissus urbains et illustre parfaitement le contraste des formes urbaines et architecturales. Le bâtiment d'origine était composé d'un soubassement aligné sur la rue, sur lequel était juché un petit immeuble plot aux quatre façades libres, en béton.

## CHIFFRES CLÉS DU PROJET

### Lieu

41 cours d'Albret  
33000 Bordeaux

### Superficie

2 968 m<sup>2</sup>

### Coût des travaux

3 850 000 HT €

### Dates

Commande directe - 2014

Livraison - février 2018



Compte-tenu des qualités volumétriques, spatiales et structurelles indéniables de cet ensemble datant des années 80, une transformation a paru plus opportune qu'une démolition. D'une façon plus générale, nous sommes convaincus que l'existant est à valoriser et à faire évoluer suivant les besoins plutôt qu'à systématiquement détruire pour remplacer, et ce dans un cycle toujours plus rapide.

Les objectifs programmatiques étaient simples : conserver le socle d'activités au rez-de-chaussée, notamment pendant les travaux, convertir les plateaux de bureaux du plot en appartements de standing, de taille supérieure aux standards en vigueur, en relation avec l'emplacement exceptionnel du site à quelques minutes du centre-ville historique.

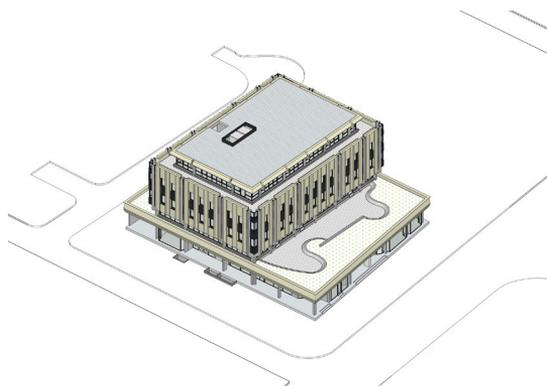
Les futurs résidents ont été connus en amont, ce qui a permis d'adapter finement les appartements (aménagements, finitions...) aux besoins de chaque foyer. Par exemple, un ascenseur a été installé dans le duplex pour faciliter le quotidien d'une personne à mobilité réduite.

Le principe fondateur du projet a consisté à dévoiler les qualités intrinsèques de l'ossature existante, qu'elles soient fonctionnelles ou esthétiques, et à développer ses potentialités. Ainsi la trame structurelle a été amplifiée à la façon d'un exosquelette, créant une image architecturale très expressive. En parallèle, en substituant à la lourde façade de béton une façade plus légère et plus poreuse, la dalle a pu être étendue, doublant ainsi les surfaces à chaque niveau.

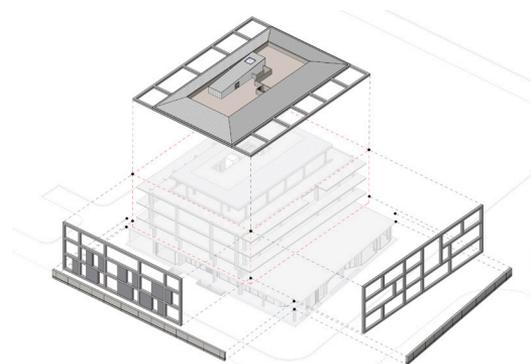
### Défis techniques

La conversion d'un immeuble de bureaux en logements a constitué un tour de force technique. L'ossature originelle a servi de guide pour développer les surfaces supplémentaires. Elle participe à l'expression architecturale du bâtiment : l'exosquelette est issu directement de la façade. Un système de corbeaux a permis de raccorder l'exosquelette à l'ossature primaire. La dalle, dimensionnée à l'origine pour des bureaux et pour porter une façade en béton, a facilement toléré les extensions enveloppées d'une façade ventilée légère.

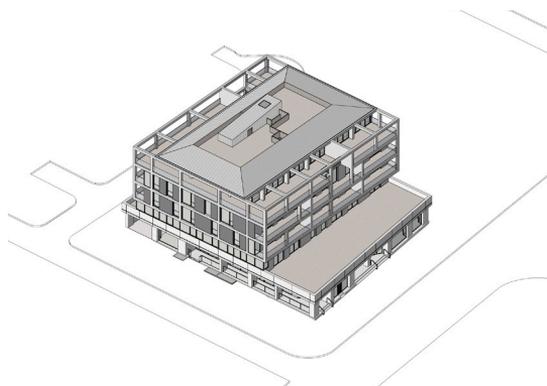
D'une épaisseur de 2cm, le parement en marbre bleuté de Savoie a été attaché à la façade avec un détail architectural innovant, emprunté à l'aéronautique. Cette technique a permis d'alléger la structure, tout en conservant les propriétés mécaniques de la pierre.



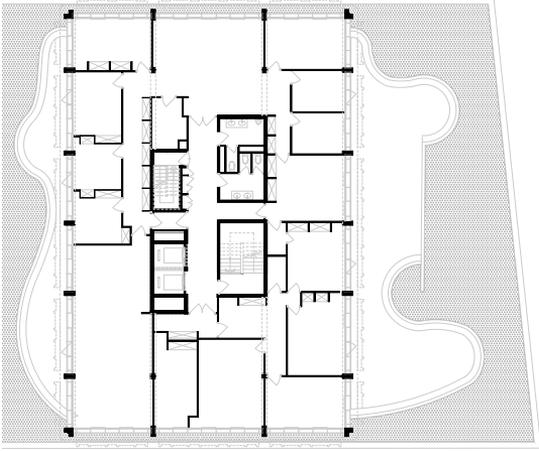
Existant



Éléments rapportés



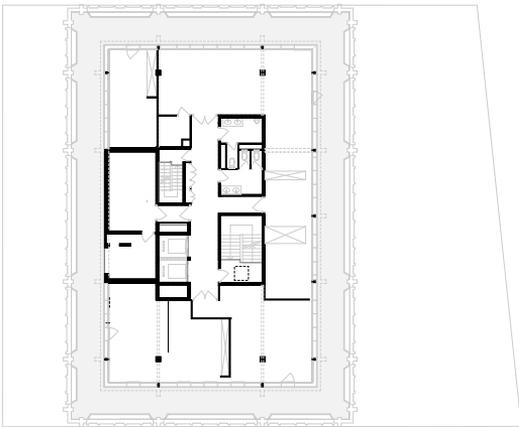
Projet



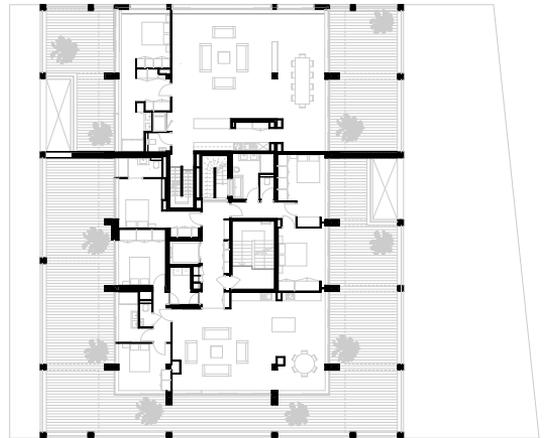
**R+ 1 Existant**



**R+ 1 Projet**



**R+ 4 Existant**



**R+ 4 Projet**

## **Chantier**

L'organisation du chantier a été aussi un exploit logistique, tout d'abord, en raison de la situation en hyper-centre mais aussi parce que le bâtiment occupait l'entièreté de la parcelle. Les activités au rez-de-chaussée (banque) ont été conservées notamment durant le chantier.

## **Ambitions programmatiques et mise en forme du plan**

L'objectif programmatique défini par la maîtrise d'ouvrage était de concevoir des appartements de standing, de taille supérieure aux standards en vigueur. Ainsi les T3 mesurent 70-80m<sup>2</sup>, le T5 mesure 190m<sup>2</sup> tandis que le T6 culmine à 220m<sup>2</sup>.

Le bâtiment d'origine présentait une profondeur importante, inhabituelle pour des programmes résidentiels. De plus, le changement d'affectation s'est accompagné de la multiplication des pièces humides et donc des gaines verticales. Cette double contrainte a été surmontée en plaçant au centre les pièces de services, ce qui a permis aux pièces de vie de bénéficier d'un linéaire de façade élevé.

Les loggias, de taille généreuse, forment une extension naturelle des séjours. Les garde-corps transparents laissent le regard filer vers l'extérieur, amplifiant les volumes.

Héritée de l'ancien immeuble, la structure porteuse régulière confère de la flexibilité au plan, permettant des aménagements évolutifs suivant les besoins, qu'il s'agisse de la partition d'espaces ou leur décroissement.

## **Écriture architecturale**

Parallèlement à la mise en forme des plans, un travail a été mené en façades pour retrouver une échelle et une esthétique domestique, afin d'adoucir l'atmosphère tertiaire. L'exosquelette capoté d'acier dessine une grille irrégulière, à la manière d'un tableau de Mondrian.

Le bâtiment associe un socle en interaction directe avec la rue, contenant les commerces, et un volume supérieur réservé aux logements. La composition est soulignée par le choix des matériaux: marbre bleuté de Savoie pour le socle, exosquelette en métal. Les teintes du parement

de marbre et du bardage métallique ont été choisies pour s'harmoniser. Le marbre fait écho aux façades bordelaises traditionnellement minérales, tandis que le métal donne une connotation plus contemporaine.

## **Inclusion et concertation**

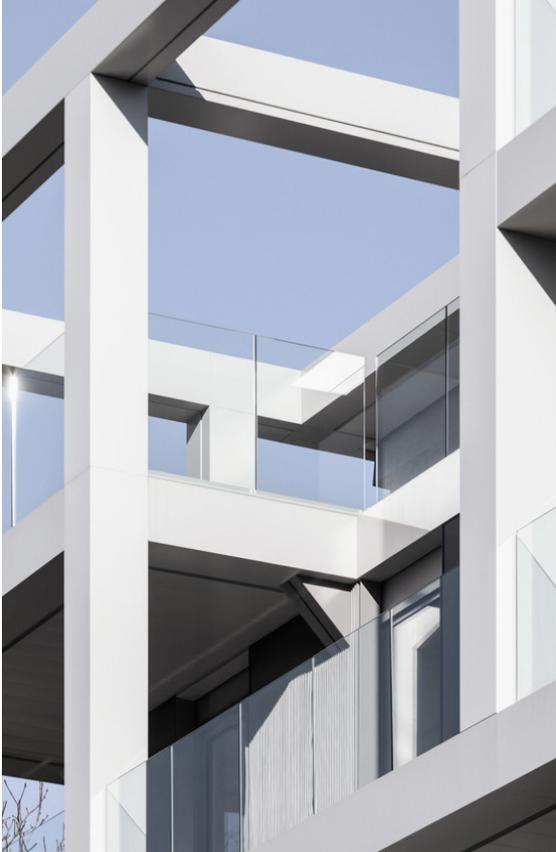
Les très grandes surfaces des appartements et la variété des types permettent d'accueillir des structures familiales diverses. Les loggias forment des espaces de jeu en plein air pour les enfants. Un des appartements accueille une personne à mobilité réduite; un ascenseur a été installé dans le duplex pour faciliter ses déplacements.

Les acquéreurs ayant été connus de façon précoce, les appartements (plans, agencements, finitions...) ont pu être adaptés suivant les besoins de chaque foyer.

## **Approche environnementale**

- Conversion plutôt que destruction, valorisation de l'existant
- Amélioration des performances énergétiques du bâtiment
- Chauffage central et plafond rafraîchissant (gain: 2-3°C)
- Appartements en double exposition voire traversants, pour favoriser la ventilation et le rafraîchissement naturels
- Façade ventilée double peau
- Isolation extérieure très performante (épaisseur 28cm)
- Limitation des ponts thermiques
- Protection solaire grâce aux loggias
- Marbre sourcé localement







# Grand Angle

Maître d'œuvre : Hubert Godet Architectes  
Maître d'ouvrage : Axe Immobilier Développement

## **L'ambition du renouveau urbain : au cœur d'une ville en mutation**

Grand Angle est situé à Asnières-sur-Seine, à l'angle du boulevard Voltaire et de l'avenue Molière.

Sa situation offre tous les avantages d'un environnement urbain privilégié, à proximité du centre-ville, du marché des Victoires, des commerces de proximité et de restaurants aux terrasses animées.

## **L'ambition d'un usage plus utile à la ville et à la société : d'un immeuble de bureaux obsolète à un ensemble résidentiel écologique.**

La transformation s'est imposée naturellement pour remplir nos trois objectifs suivants :

1. Répondre à la volonté de la ville d'Asnières, à laquelle nous avons tout de suite adhéré : améliorer le bâti existant et créer des logements, tout en limitant la densification.

2. Réduire notre impact carbone, par le cumul de deux effets vertueux :

- pour la construction : les émissions de gaz à effet de serre sont plus faibles que lors d'une construction neuve (et cela diminue les nuisances de chantier pour les riverains) ;
- pour l'immeuble futur : la transformation permet une mise aux normes environnementales de l'immeuble, atteignant une performance énergétique équivalente à un immeuble neuf.

## **CHIFFRES CLÉS DU PROJET**

### **Lieu**

146 boulevard Voltaire  
92600 Asnières sur Seine

### **Superficie**

3 457 m<sup>2</sup>

### **Coût des travaux**

6 713 000 € HT

### **Dates**

Acquisition - 2014  
Livraison - juin 2018



L'existant / avant



Après

3. Contribuer à améliorer l'usage intensif des espaces urbains (ce qui limite l'étalement urbain), tout en augmentant la place de la nature en ville (par la création de terrasses végétalisées).

La parcelle était occupée par un immeuble à usage de bureaux en R+7, avec deux niveaux de sous-sols de stationnement. Mais cette destination n'était plus conforme à l'intérêt social et urbain, car :

- l'environnement du 146 boulevard Voltaire est composé principalement de logements collectifs et de maisons pavillonnaires.
- édifié entre 1991 et 1993, l'immeuble de bureaux était vacant, du fait de son obsolescence technique, de sa consommation énergétique élevée et de sa localisation dans une zone dépourvue de bureaux.

L'immeuble réunissait bien les conditions nécessaires pour opérer une ambitieuse reconversion, tout en préservant sa structure. L'acquisition par Axe Immobilier, promoteur expérimenté dans de telles transformations, a été l'élément déclencheur.

Donner à ce terrain et à ce bâtiment l'usage le plus utile à la ville et à ses habitants, tout en étant frugaux grâce à une reconversion intelligente, telle a été l'ambition d'Axe Immobilier et de l'agence d'architecture Hubert Godet.

**Une architecture d'angle, pour irriguer dans la ville**

Le quartier qui constitue l'environnement proche de l'immeuble est occupé par des bâtiments de logements collectifs, des bureaux et des activités. Les bâtiments mitoyens, de part et d'autre, sont des immeubles de logements élevés en R+5.

Le bâtiment de bureaux existant occupait déjà tout le linéaire de façade sur l'angle, allant d'un pignon mitoyen à l'autre.

Un travail particulier a été effectué sur l'angle lui-même. En effet, la façade sur le boule-

vard Voltaire est occupée par quatre blocs de balcons qui se superposent. Quatre autres modules viennent conclure le dispositif sur la rue Molière. L'arrondi, caractéristique du bâtiment existant, a été recréé pour récupérer le nu de façades des deux rues adjacentes et ainsi établir une nouvelle continuité. Cet arrondi est lui-même percé de loggias, en réponse aux balcons rapportés, et dans le souci d'offrir un espace extérieur aux habitants.

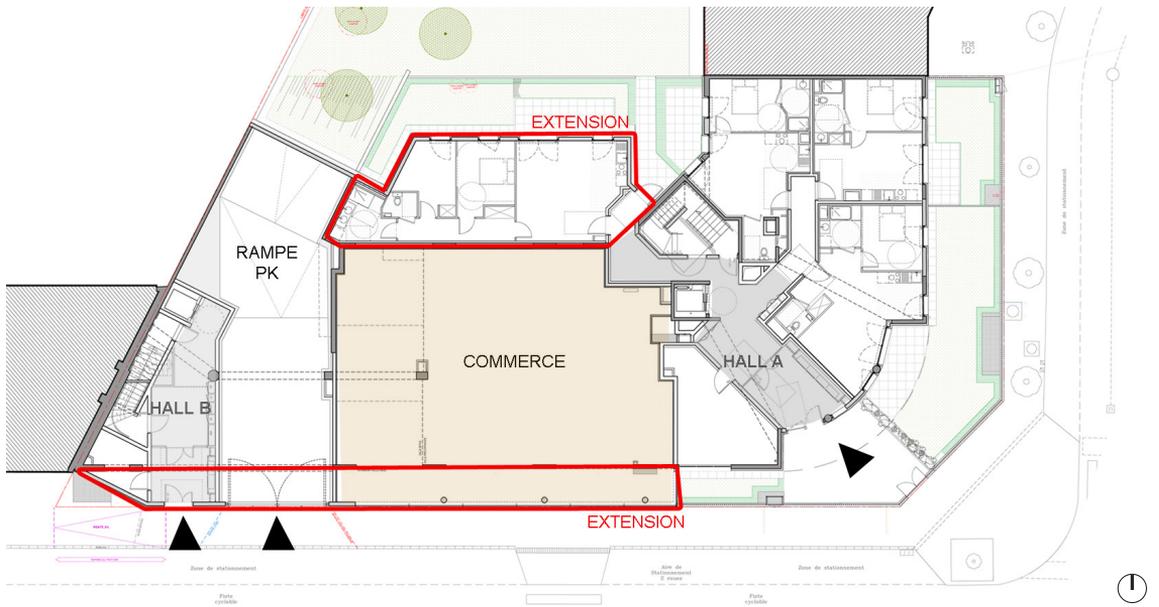
**Une architecture de lumière, réhaussée par les matériaux**

La résidence s'affirme par ses lignes architecturales alliant bardage métallique et enduits clairs, complétées par les menuiseries en aluminium. Les matériaux utilisés ont des couleurs garantissant une bonne intégration : le corps du bâtiment est revêtu d'un enduit blanc sur isolation extérieure.

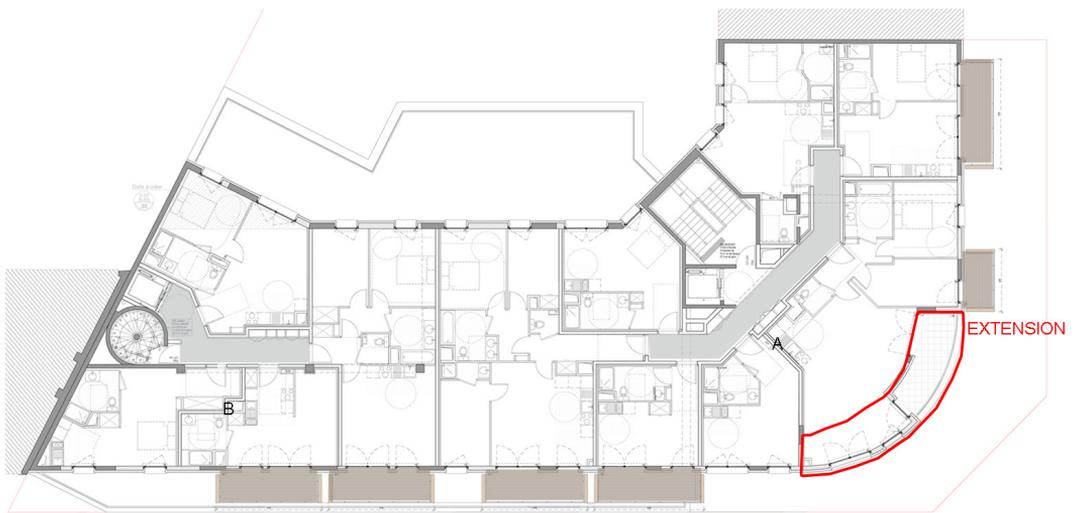
Sur les façades sur rue, l'encadrement des balcons est réalisé en métal avec un découpage de tôles en aluminium laqué de teinte bronze. Les rives des dalles sont également habillées d'une tôle, ainsi que la sous-face des balcons.



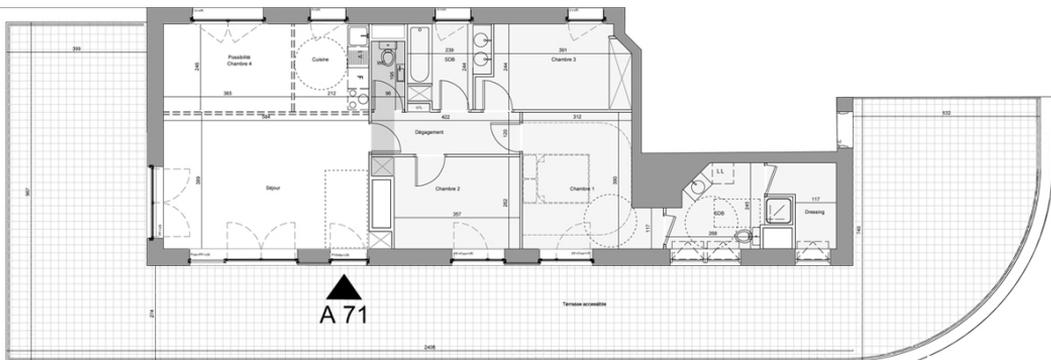
①  
**Plan masse**



①  
Plan RDC



①  
Plan étage courant



①  
Plan R+7

Les larges ouvertures sur les belles terrasses, les loggias, les grands balcons et les jardins laissent entrer la lumière naturelle dans les appartements et assurent confort et bien-être aux habitants.

La maison créée sur le toit a été conçue et réalisée en bois (RT 2012), ce qui cumulait les avantages de la légèreté de la structure, de la rapidité de la réalisation et de l'impact carbone.

### **Une architecture frugale**

Pour limiter l'impact carbone de cet ensemble urbain, celui-ci a été conçu en conformité avec le label BBC Effinergie Rénovation (Promotelec Rénovation Énergétique), garantissant la maîtrise de la consommation énergétique du bâtiment. Une attention particulière a été portée au confort acoustique (isolation phonique et faux-plafond acoustique) de l'immeuble, pour préserver la qualité de vie des résidents.

Cette transformation a été réalisée en préservant absolument la structure (murs et planchers), puis par la reprise des façades et enfin l'aménagement des anciens plateaux de bureaux en logements. Les deux niveaux de sous-sol existants ont été conservés. Le volume général du bâtiment a été conservé puis remanié, une fois la structure mise à nu.

### **Une architecture d'extensions, au langage contemporain et ordonné**

La première se situe au rez-de-chaussée sur le boulevard Voltaire, afin de dynamiser la rue et de créer le grand commerce en socle du bâtiment. Il occupe toute la profondeur du bâtiment au rez-de-chaussée.

A l'arrière de celui-ci, une extension vient s'installer en coeur d'îlot, pour créer un grand logement qui donne directement sur le jardin.

La troisième extension se situe dans l'arrondi au croisement de l'avenue et du boulevard, sur toute la hauteur, pour recréer l'alignement et souligner l'angle. Des loggias viennent s'y installer.

Enfin, au dernier niveau, une extension, offrant un grand logement supplémentaire, permet l'intégration volumétrique de l'édicule technique existant du bâtiment. Ce logement bénéficie d'une grande terrasse accessible avec une vue complètement dégagée.

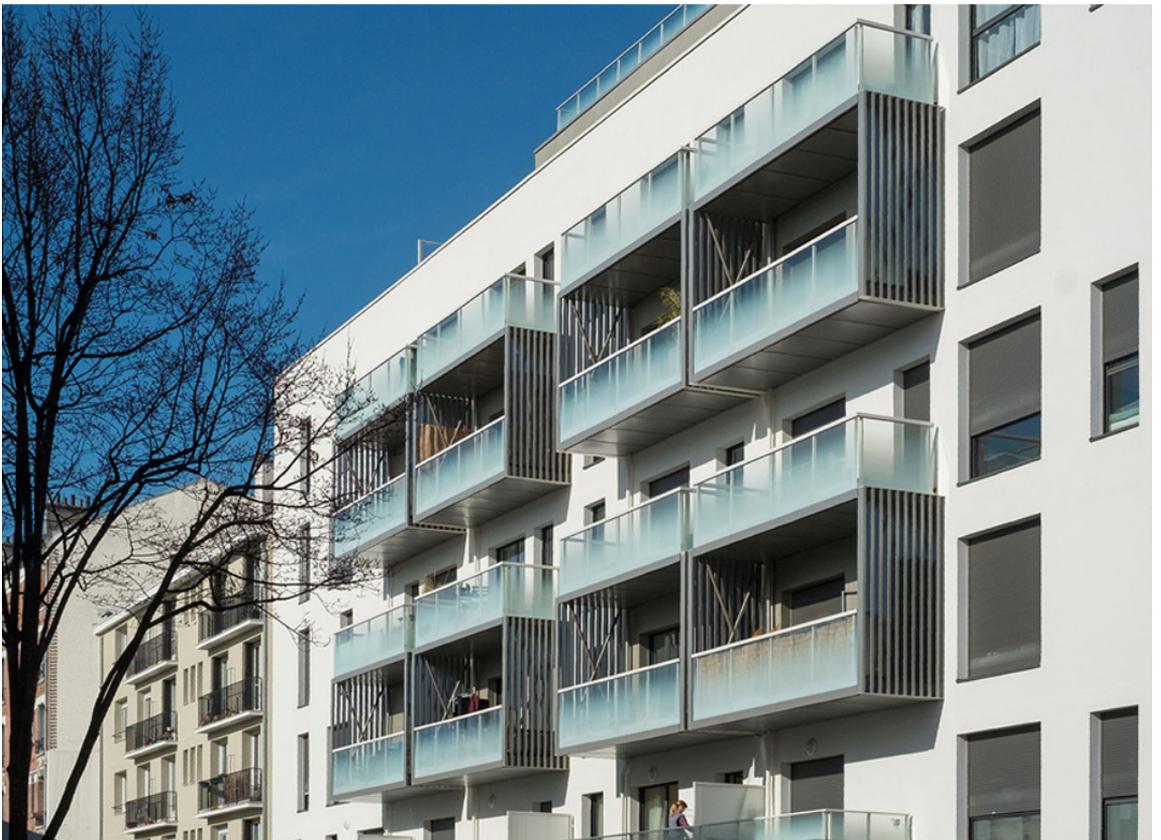
La façade, avec ses murs rideaux, a été remaniée mais a conservé sa position avec la même implantation que les façades voisines. Les murs rideaux, incompatibles avec le changement de destination en logements, ont été remplacés par des baies aux dimensions adaptées.

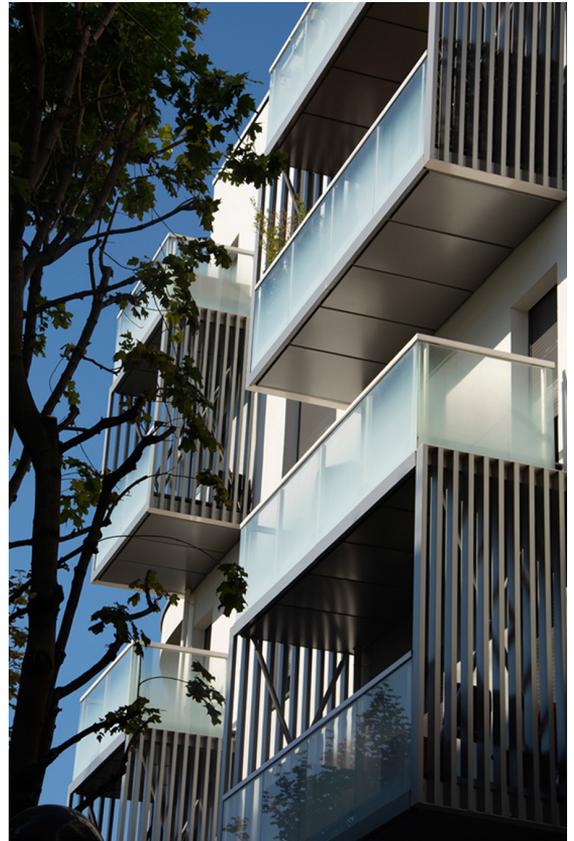
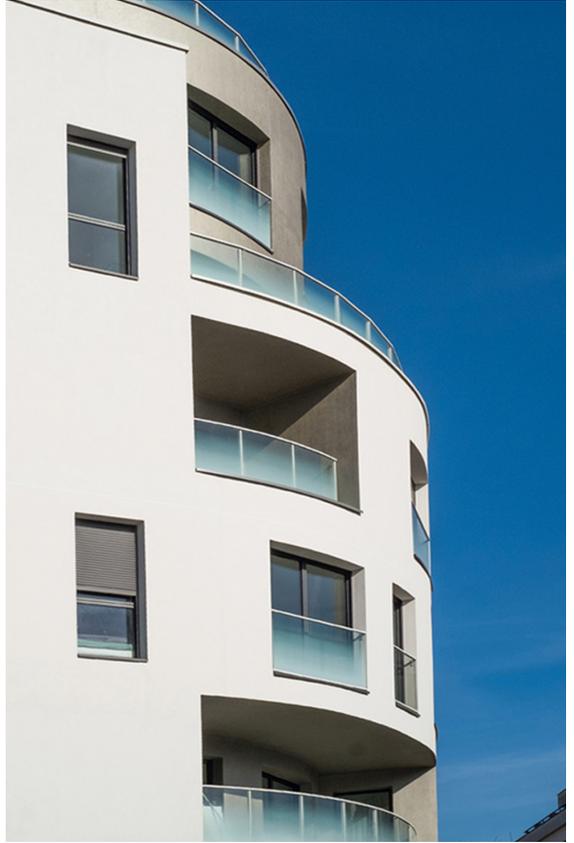
Ces modules se répètent le long du boulevard et sont rapportés à la façade. Ils permettent de séquencer le linéaire sur la rue et offrent un balcon aux logements sur rue. Ces balcons qui sont constitués d'un encadrement métallique et habillés en tôles d'aluminium sur la hauteur d'un niveau, occupent l'essentiel des façades boulevard Voltaire et avenue Molière, lesquelles sont exposées Sud et Est. Ce cadre assure la création d'un espace extérieur plus intime. Les éléments liés à ces balcons sont tous inscrits dans le gabarit : lames verticales, garde-corps en vitrage sérigraphié, et planchers bétons pré-fabriqués.

L'isolation thermique prévue répond aux besoins spécifiques de l'extension. L'ensemble des façades est habillé avec des tubes aluminium laqués de teinte bronze, qui rappellent l'encadrement des balcons sur les façades du boulevard Voltaire et de l'avenue Molière. La toiture de cette extension est inclinée et végétalisée. Tout en étant modérée en poids, elle est agrémentée avec du gazon et des plantes choisies pour leur capacité autorégulatrice.



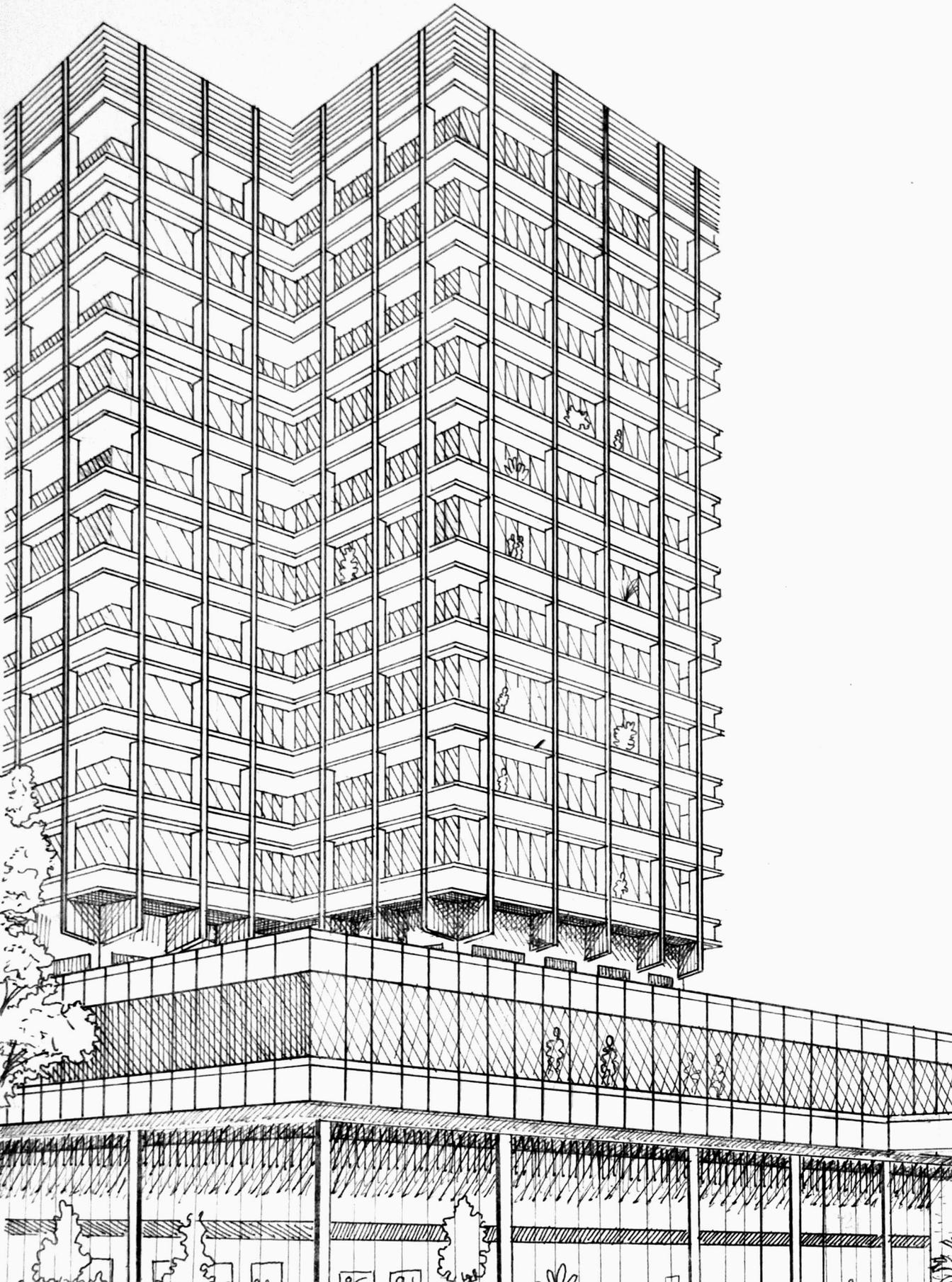
Axonométrie







Lauréat  
Prix étudiant  
« Coup de coeur du jury »



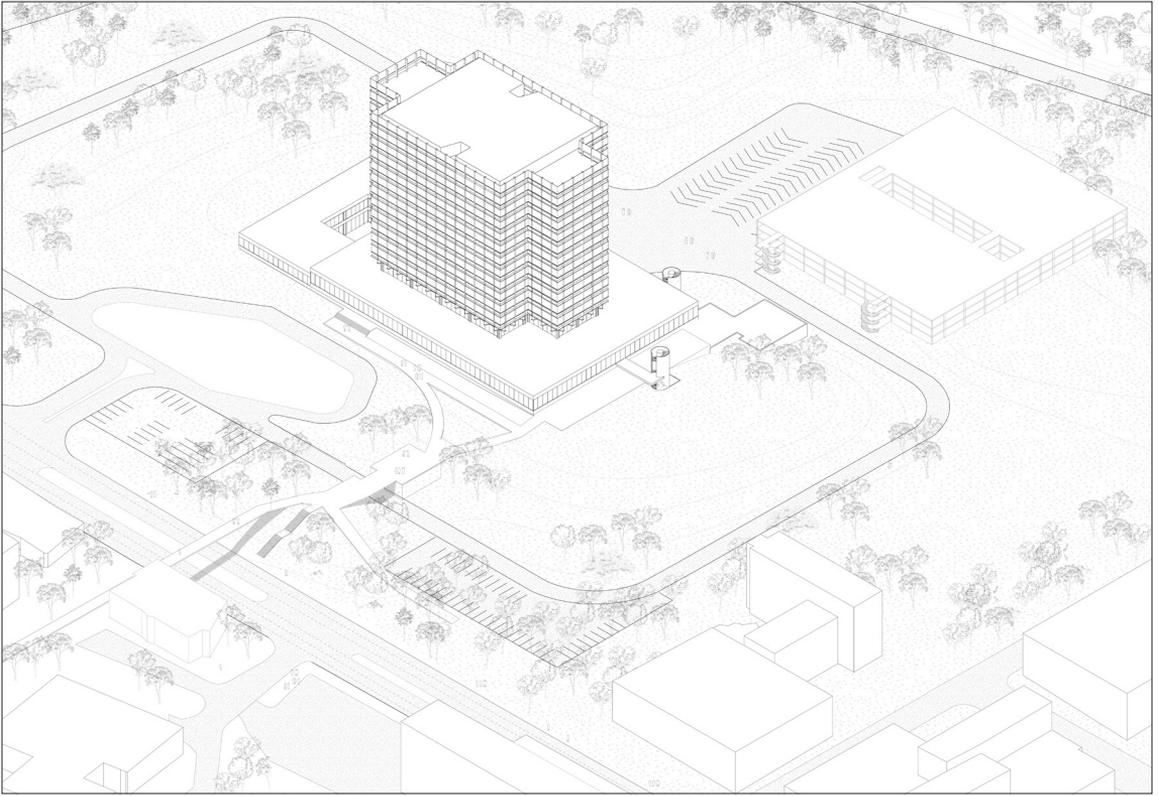
# Raviver la Modernité

## La Tour 3M de Cergy-Pontoise

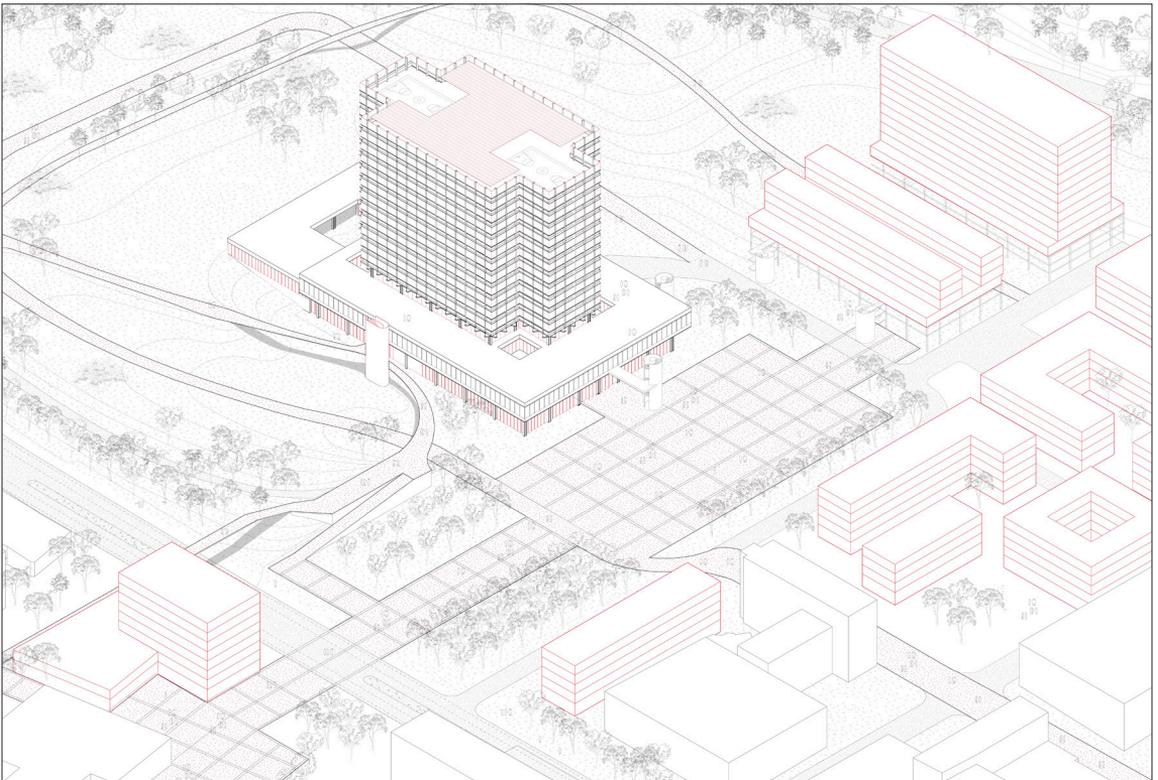
Etudiants : Duncan Driffort et Antoine Leriche

Construite dans les années soixante-dix, la Tour 3M de l'architecte Paul Depondt a joué un rôle prépondérant dans l'histoire urbaine et architecturale de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise. Malheureusement, à peine cinquante ans après, cette tour de bureaux à la plastique et la structure si particulière s'est retrouvée au coeur d'un projet porté par Nexity. Elle, qui participait à la skyline de la ville, a été démantelée au cours de ce début d'année pour laisser place à un nouveau quartier comptant 1 370 logements. Face à ce constat, nous avons décidé de proposer un contre-projet, afin de voir dans quelles mesures cette tour en acier corten aurait pu être conservée et devenir un atout pour le développement de l'agglomération Cergy-Pontaine.

Livrée entre 1976 et 1978, la Tour 3M se démarque dans le paysage par sa matérialité, son dimensionnement et ses qualités constructives. A l'allure de cathédrale des temps modernes avec son socle de 119,5 x 54,5m et sa hauteur totale de 62,8m, elle a notamment la particularité d'être un bâtiment à stabilité périphérique. Sa façade en acier corten composée de cadres à étages multiples préfabriqués, appelés « échelles » joue ainsi un rôle structurel majeur et la stabilité de la tour est assurée par l'encastrement des allèges dans les poteaux des façades.



**Axonométrie générale existant**



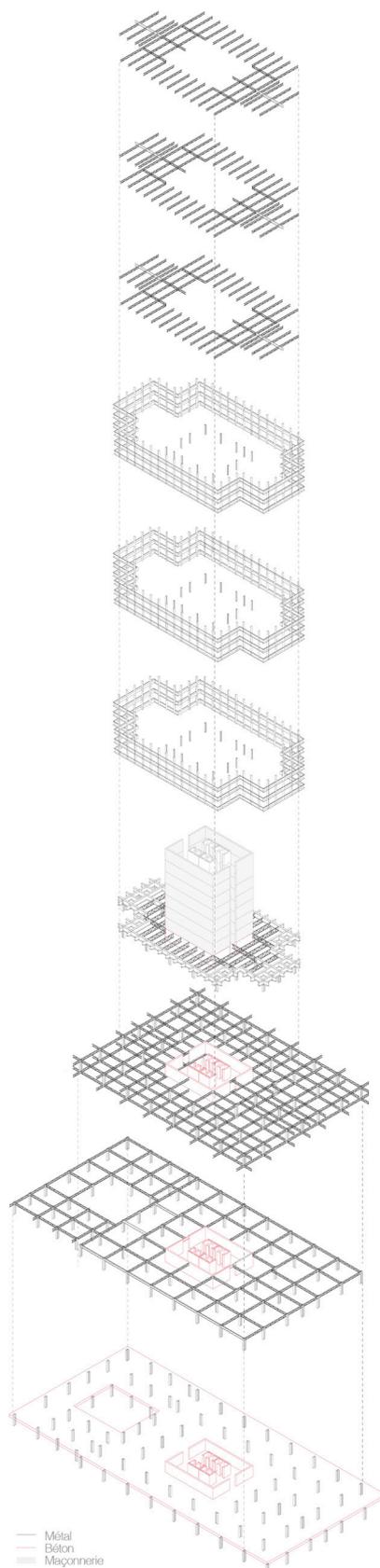
**Axonométrie générale projet**

Le coeur de l'édifice présente lui aussi quelques spécificités constructives puisque le contreventement horizontal de l'édifice est assuré par les planchers précontraints.

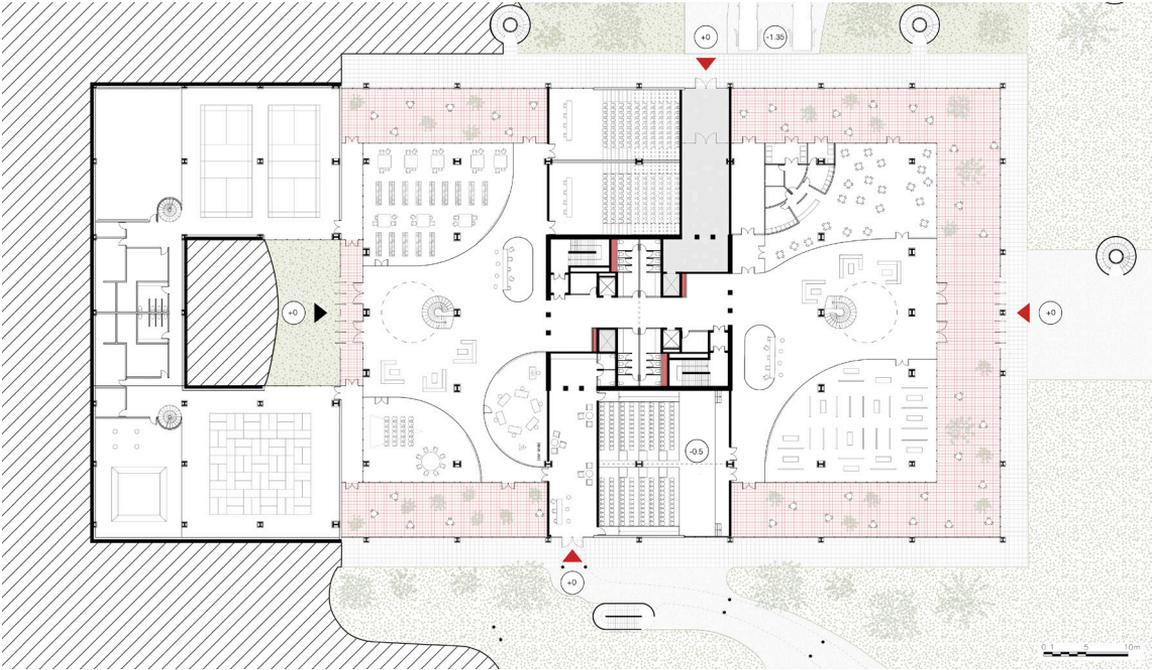
Afin de réaffirmer le lien entre l'édifice et la ville de Cergy, le projet propose un « retour au sol » du site en décaissant l'ancien sous-sol de la tour. La création d'un parvis, nouvelle centralité, organise le nouveau quartier qui vise à conforter le caractère universitaire de la ville tout en répondant à la demande croissante de logements.

Au sein de la tour, le socle est réinvesti par un équipement multifonctionnel, tandis que les étages courants accueillent désormais des logements en duplex (110 logements au maximum). Toute la complexité de ce projet tient alors dans la réhabilitation de cette tour qui conjugue ces deux programmes, à la fois public et privé, ouvert et intime, tout cela dans le but de faire la démonstration de la remarquable adaptabilité de ce bâtiment. Toutefois, sortir l'édifice de son mono-fonctionnalisme nécessite la création de nouvelles circulations. Dans une démarche d'économie de moyens, il s'agit alors simplement d'opérer plusieurs sous-tractions à l'immense noyau existant (18m x 21m), afin lui greffer de nouvelles circulations. En retirant plusieurs ascenseurs et en évitant ponctuellement ses parois, nous avons ainsi pu le réorienter. Ces nouveaux percements apportent dès lors une nouvelle lecture de la circulation au sein de la tour en apportant désormais des accès transversaux à la logique longitudinale initiale du bâtiment et tendent ainsi à faire du noyau le véritable point d'articulation du projet.

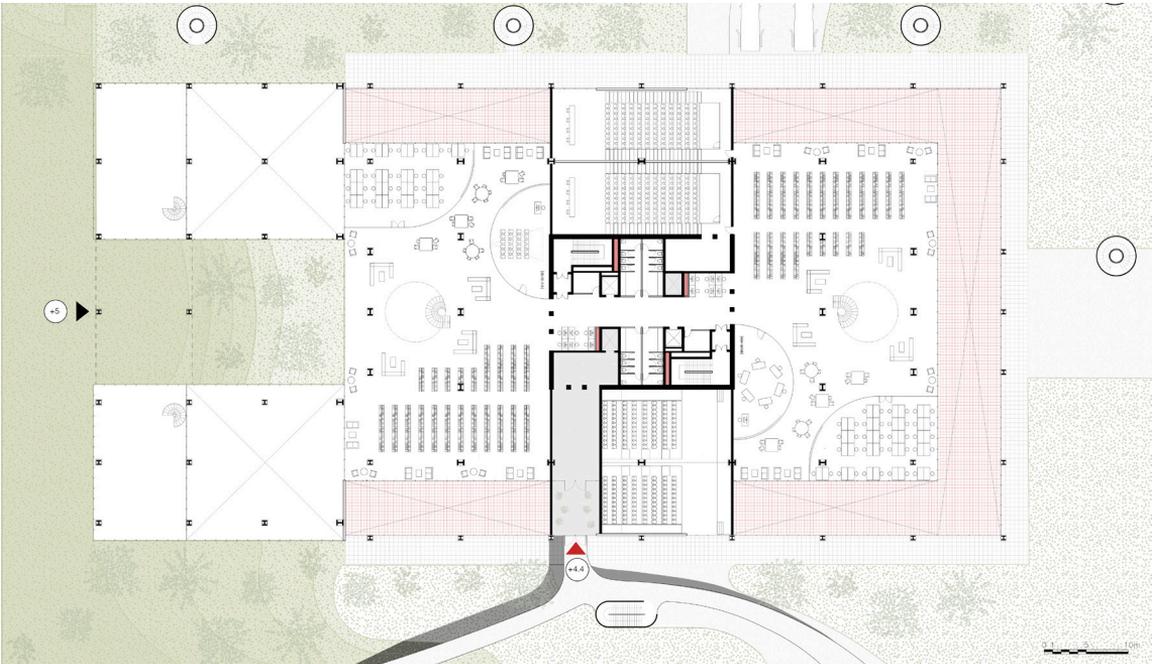
Cette nouvelle configuration des circulations permet aussi de mettre en application le double accès au sein de l'édifice. Les percées transversales du noyau proposent notamment un accès bas pour les logements au niveau de l'accès livraison, tandis que la création d'un nouvel escalier extérieur et le prolongement de la passerelle du côté du boulevard offrent un accès haut reliant directement les logements au tracé piéton de la ville nouvelle.



**Axonométrie éclatée de la structure**



Plan RDC



Plan R+1

Le nouvel escalier, en servant d'issue de secours pour les logements depuis l'étage de la plateforme de reprise, a aussi permis de réutiliser les escaliers intérieurs à la fois pour les logements et pour l'équipement.

Concernant spécifiquement les étages courants, le plan libre et la trame de 3,6m en façade permettent d'imaginer ces espaces comme étant largement transformables en logements. De plus, la hauteur de chaque étage courant est de 3,85m, ce qui donne de grands volumes habitables et offre une certaine aisance pour l'installation des réseaux.

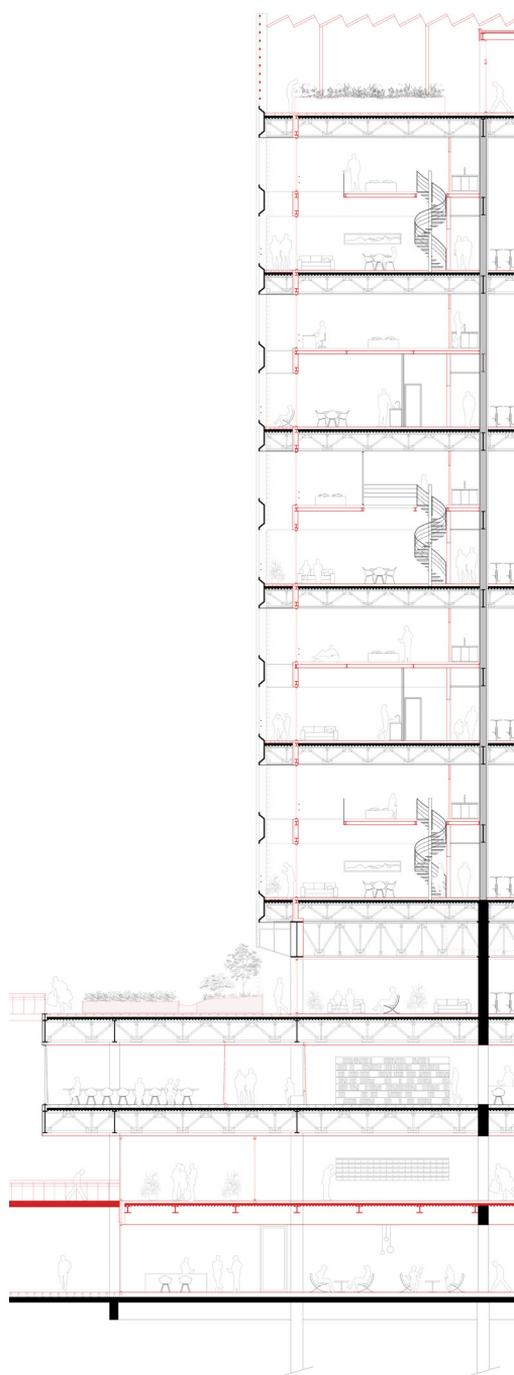
Ainsi, plutôt que de s'attacher à définir des surfaces de plancher, nous avons préféré proposer des volumes habitables rappelant ainsi l'utilisation des cadres à étages multiples de la structure. Le projet opte alors pour le remplacement du bac acier d'un plancher sur deux par une structure légère en acier.

D'autre part, une partie des logements se trouvant mono-orientée du fait de l'épaisseur de la tour, ce choix de projet a tout de même permis de proposer des logements qualitatifs allant du T2 au T7 et possédant tous leur propre espace extérieur.

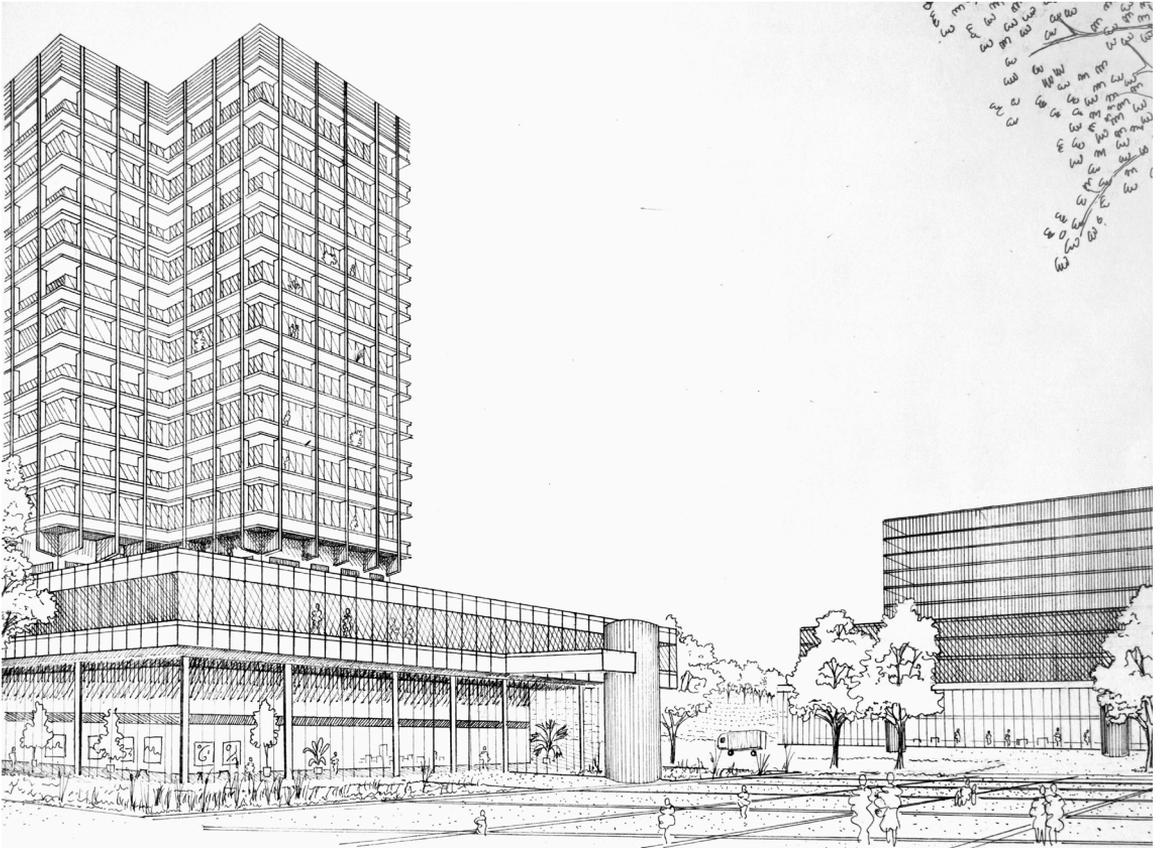
Nous avons aussi cherché à ne pas surdéterminer les espaces communs que nous mettons en place. Nous avons notamment imaginé des locaux en second jour totalement appropriables par les habitants et pouvant servir d'ateliers, buanderies, celliers, etc... et permettant d'atténuer la très large épaisseur de l'édifice. De la même manière, nous avons choisi de mettre à disposition des espaces communs traversant centraux et en double hauteur afin de pallier au caractère mono-orienté de la majorité des logements.

Le caractère IGH de cette tour resterait ici un des points majeurs qui aurait pu être un frein à une réhabilitation. Toutefois, en travaillant sur des doubles niveaux dans les étages courants, le dernier étage à recevoir directement les circulations se trouve à 49,90 m. C'est-à-dire à 10 cm de la réglementation IGH revue par la loi ELAN et le décret n°2019-461 du 16 mai 2019.

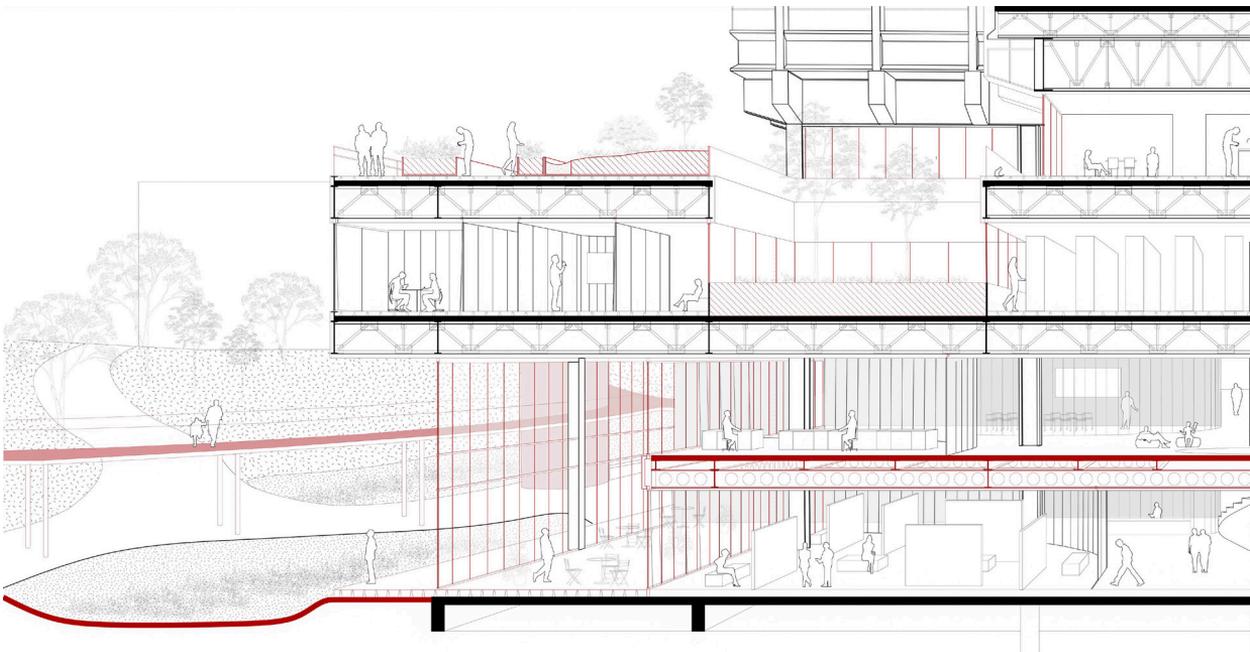
Au-delà de faire perdurer la mémoire d'un édifice voué à disparaître, ce projet est un manifeste : celui d'une architecture abordée comme une ressource riche en matière et en symboles qu'il convient aujourd'hui de réinvestir et de préserver comme trace de notre histoire.

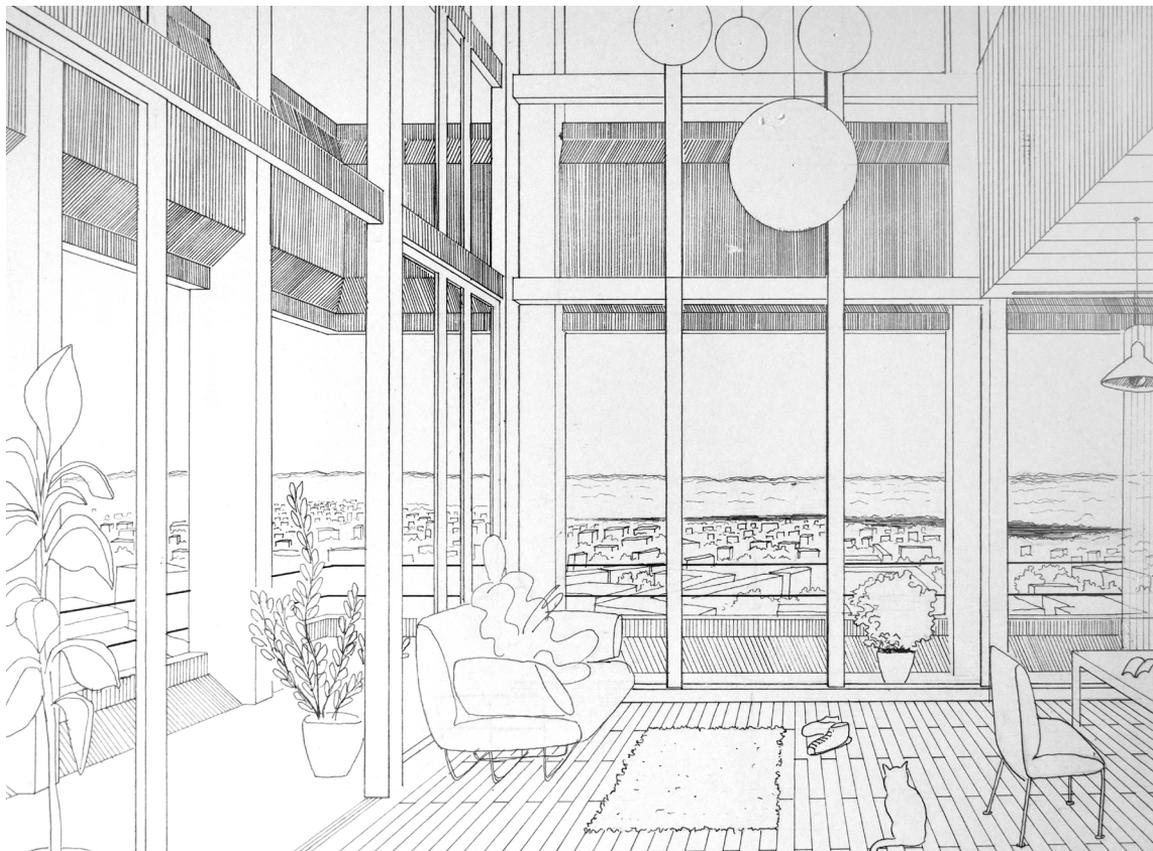


Coupe façade tranche

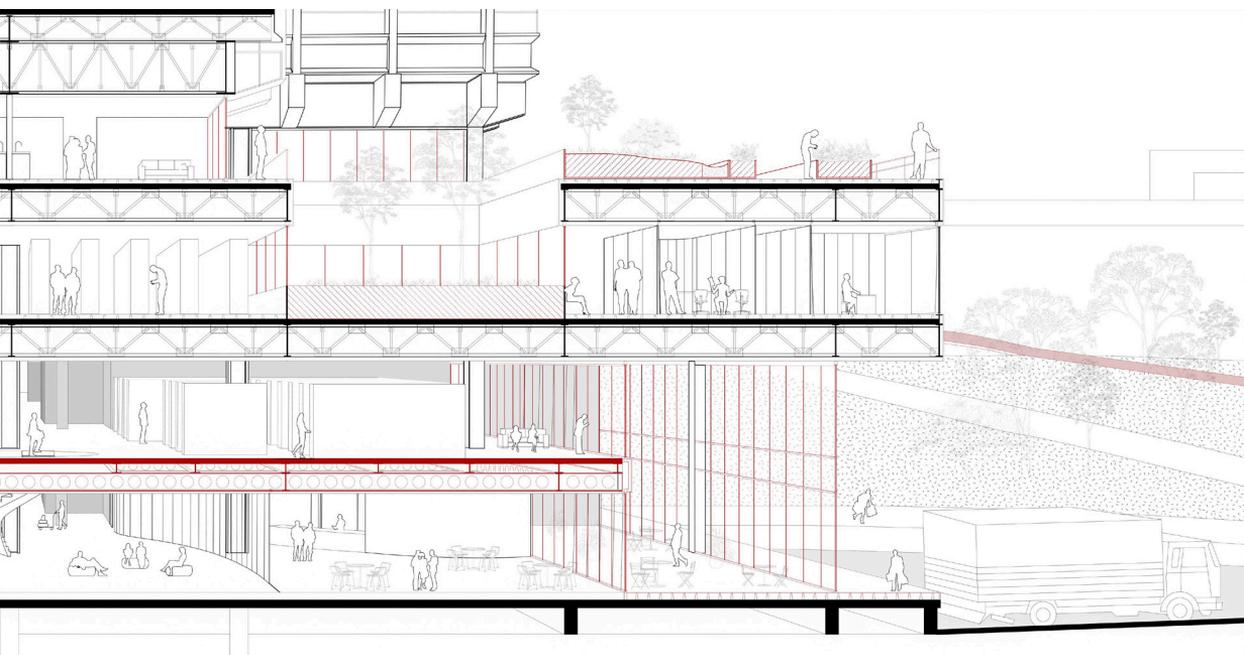


Perspective parvis





Perspective logement



Coupe perspective socle



## CRÉDITS IMAGES

### **Projet Logements collectifs « Les Cèdres »**

Maître d'œuvre : La Soda / Maître d'ouvrage : Immocades

Photographies du projet ©Maxime Verret

Photographie du chantier ©La Soda

### **Projet The Cosmopolitan**

Maître d'œuvre : BOGDAN & VAN BROECK / Maître d'ouvrage : Besix RED

Photographies du projet ©Utku Pekli et ©Jeroen Verrecht

Photographies du chantier ©BOGDAN&VANBROECK et ©Luca Beel

### **Projet Magenta**

Maître d'œuvre : Elizabeth Naud & Luc Poux Architectes / Maître d'ouvrage : Poste Immo

Perspectives du projet ©L'autre Image

Photographies de l'existant ©Naud & Poux Architectes

### **Projet Résidence Abel Hovelacque**

Maître d'œuvre : DATA Architectes / Maître d'ouvrage : RATP Habitat

Photographies du chantier ©Maxime Delvaux

Perspectives du projet ©Etienne Jaunet

### **Projet Résidence sociale, Paris 14**

Maître d'œuvre : CoBe Architecture et Paysage / Maître d'ouvrage : Groupe Galia

Photographies du projet ©Luc Boegly

### **Projet Villa Rohan**

Maître d'œuvre : Atelier Cambium / Maître d'ouvrage : AB Groupe

Photographies de l'existant et du chantier ©Atelier Cambium

Photographies du projet ©Ivan Mathie

### **Projet Grand Angle**

Maître d'œuvre : Hubert Godet Architectes / Maître d'ouvrage : Axe Immobilier Développement

©Axe Immobilier ©Hubert Godet Architectes

### **Projet Raviver la Modernité, La Tour 3M de Cergy-Pontoise**

Etudiants : Duncan Driffort et Antoine Leriche

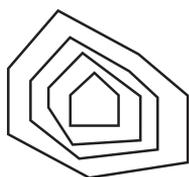
©Duncan Driffort et Antoine Leriche



Coordination : Maison de l'architecture Ile-de-France et Paris-Ile de France Capitale Economique  
Relecture : Paris-Ile de France Capitale Economique  
Maquette : Maison de l'architecture Ile-de-France  
Tirage : 1 000 exemplaires  
© Editions La Maison de l'architecture Ile-de-France - 2021  
ISBN : 978-2-918712-05-3

Près d'un million de mètres carrés de bureaux vides et obsolètes. Plus d'un million de personnes en attente d'un logement. Dans le Grand Paris en particulier, la transformation de bureaux vacants en logements devrait être une évidence. Elle reste une exception.

Jusqu'à présent du moins, car un faisceau d'éléments nouveaux rend possible aujourd'hui ces opérations. Ce livre illustre cette dynamique par l'analyse des projets finalistes et du lauréat du Prix international de la transformation de bureaux en logements.



maison de  
l'architecture

ARCHITECTURE - URBANISME - PAYSAGE  
EN ÎLE-DE-FRANCE



PARIS ÎLE-DE-FRANCE  
CAPITALE ÉCONOMIQUE



25€



9 782918 712053