



© FBAA

RECONVERSION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Paris, 9e arrondissement

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France
des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France

L'Observatoire est un outil évolutif de ressources partagées. Il a été créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France à la demande de la Direction Générale du Patrimoine et de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Île-de-France. Cette demande provenait d'un constat simple : l'absence de recensement qualitatif argumenté et la nécessité de réunir et de sélectionner selon des critères raisonnés des opérations de logement de qualité.

La mission confiée aux huit CAUE franciliens est de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits,
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau.

L'Observatoire développe ainsi une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience et de publications, l'animation de séminaires de réflexion, le montage d'expositions et de visites d'opérations.

En 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Île-de-France : www.caue-idf.fr

01

REPÈRES

Page 3

02

VISITE COMMENTÉE

Pages 4 - 15

DES LOGEMENTS AUX BUREAUX, ET VICE VERSA

Pages 4 - 7

DE LA RÉVÉLATION À L'ADAPTATION

Pages 8 - 11

DES SOLUTIONS TECHNIQUES POUR UN MEILLEUR CONFORT

Page 12 - 16

03

FICHE TECHNIQUE

Page 16

REPÈRES

MAÎTRISE D'OUVRAGE

La Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

MAÎTRISE D'OEUVRE

François Brugel Architectes Associés (FBAA)

LOCALISATION

33 rue Bergère, 75009 Paris

DATE DE LIVRAISON

2016

SURFACE

255 m²

COÛT

2 400 000 € HT



L'opération de la rue Bergère, portée par la RIVP et conçue par l'agence François Brugel Architectes Associés, parvient à concilier valorisation patrimoniale, économie du logement social et Plan Climat parisien.

Situé en plein cœur du quartier historique des Grands Boulevards, le bâtiment présente toutes les caractéristiques de l'immeuble de rapport du XIXe siècle. Initialement immeuble de logements, puis de bureaux, l'édifice retrouve aujourd'hui son affectation originelle. Par la mise en place de solutions circonstanciées adaptées aux caractéristiques esthétiques et constructives existantes, la proposition des architectes réenchante l'édifice et apporte le confort d'usage, thermique et acoustique, attendu aujourd'hui.

Visite d'une opération exemplaire par la pertinence des réponses architecturales au regard de la typologie du bâtiment et des attentes du logement contemporain.

VISITE COMMENTÉE

DES LOGEMENTS AUX BUREAUX, ET VICE VERSA

UN IMMEUBLE DE RAPPORT

En plein cœur du IX^e arrondissement, à proximité des Grands Boulevards, l'immeuble du 33 rue Bergère se situe dans un quartier animé, historiquement connu pour ses passages couverts, théâtres et cinémas. Bien que l'environnement soit vivant et bruyant en journée comme en soirée, la rue Bergère, à l'écart des grandes artères, offre un environnement plus apaisé, propice à l'habitat.

L'immeuble, entouré de part et d'autre d'ensembles bâtis patrimoniaux fortement similaires, présente les caractéristiques typologiques et constructives de l'immeuble de rapport du XIX^e siècle. Implanté à l'alignement de la rue, il comporte une disposition étagée superposant un rez-de-chaussée réservé aux commerces, un niveau d'entresol, trois étages de hauteur décroissante, un niveau en retrait avec balcon filant, et enfin un étage sous combles couronné par une toiture en zinc. Sur rue, sa façade en pierre de taille révèle une modénature régulière entourant fenêtres et balcons tandis que sur cour ses façades en pans de bois enduites affichent une grande sobriété ; en bref, la composition haussmannienne par excellence.

UN BÂTIMENT, DES CYCLES DE VIE

Initialement construit pour accueillir des logements en étage, l'édifice a changé de destination au cours du temps. Le dernier propriétaire en date était l'ONG ATD Quart Monde. L'organisation y avait en effet installé ses locaux, suite à un legs en sa faveur. Pour satisfaire les besoins inhérents à cette activité, la distribution intérieure de l'immeuble a été remaniée. Au rez-de-chaussée, la cour originelle a été couverte formant une extension bâtie accueillant une salle de réunion.

Au début des années 2010, ATD Quart Monde fait le choix de déménager, libérant ainsi l'intégralité de l'immeuble. Impulsé par la Ville de Paris, un projet d'habitat social voit le jour en 2012, et la RIVP, deuxième bailleur social parisien, se porte acquéreur de l'immeuble pour y développer un programme d'une dizaine de logements.

*Julien Ligneaut,
chargé d'opérations à la RIVP*

L'opération de la rue Bergère est une acquisition en propre. Pour la RIVP, ce montage est très singulier. Nous avons, en effet, plutôt l'habitude de fonctionner en bail emphytéotique à la suite d'une préemption de la Ville.

En 2013, une fois l'immeuble acquis, la RIVP lance un appel d'offre restreint de maîtrise d'œuvre que remporte l'agence François Brugel Architectes Associés, familière des projets de logements, en construction neuve comme en réhabilitation.

*Julien Ligneaut,
chargé d'opérations à la RIVP*

Pour les opérations de réhabilitation, nous n'organisons pas de concours mais un appel d'offre restreint. Cinq architectes présélectionnés sont invités à produire une note d'intention et une proposition d'honoraires sur la base d'un cahier des charges détaillé permettant de les départager.

RÉVERSIBILITÉ DE LA FORME

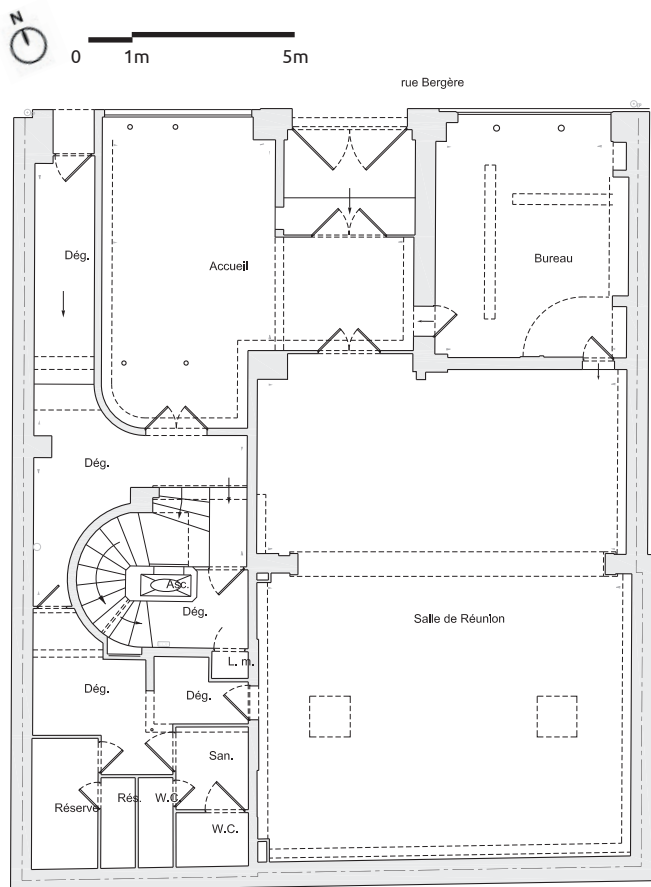
François Brugel,
architecte



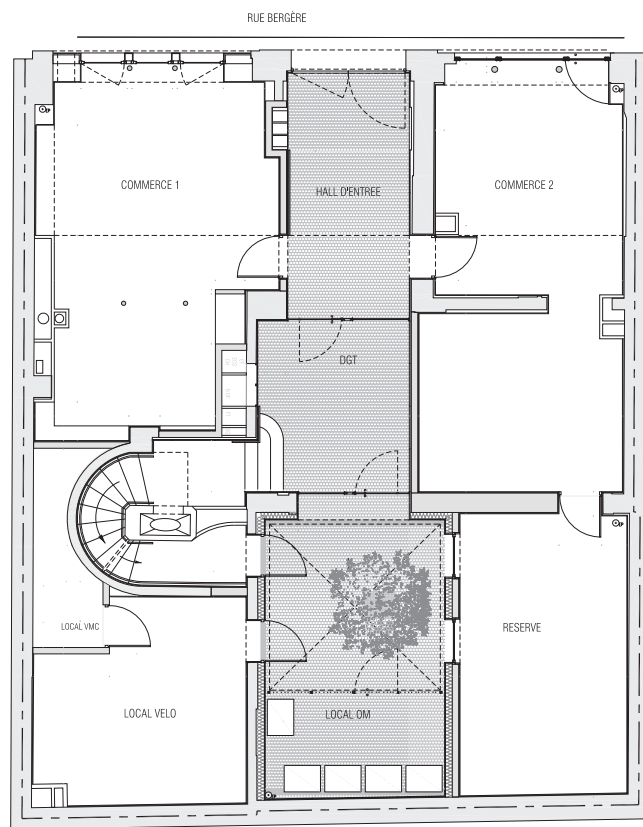
L'immeuble de rapport est, par essence et par composition, une typologie qui permet les changements d'affectation. Même s'il a été transformé en bureaux, il n'y a pas beaucoup d'effort à faire pour retrouver l'organisation originelle.

Dès la phase de consultation, l'intention première de l'agence est de s'appuyer sur les qualités principales du bâtiment pour retrouver son organisation initiale, un choix cohérent au regard de la typologie architecturale de l'édifice. Comme le souligne l'architecte, l'immeuble de rapport est une des formes architecturales des plus réversibles. Ses principaux atouts ? Sa façade générique et son mode constructif simple et surdimensionné qui facilitent les changements d'occupation au cours du temps. Des mutations peuvent être alors envisagées sans qu'il faille engager des démolitions reconstructions très lourdes.

L'édifice du 33 rue Bergère est constitué d'un corps de bâtiment principal sur rue et d'une aile latérale sur cour, et présente une distribution type. À chaque étage, une série de pièces affectées s'organisent autour d'une cage d'escalier, laissant la possibilité de desservir facilement un à trois appartements par palier. Les typologies ainsi retrouvées permettent aux logements de disposer de plusieurs orientations (à l'exception des petits types).



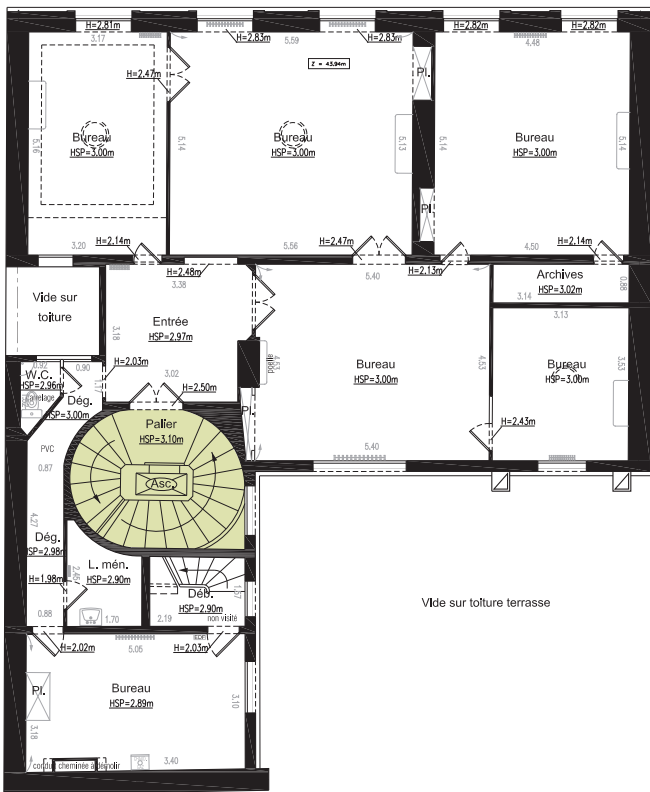
Plan existant rdc



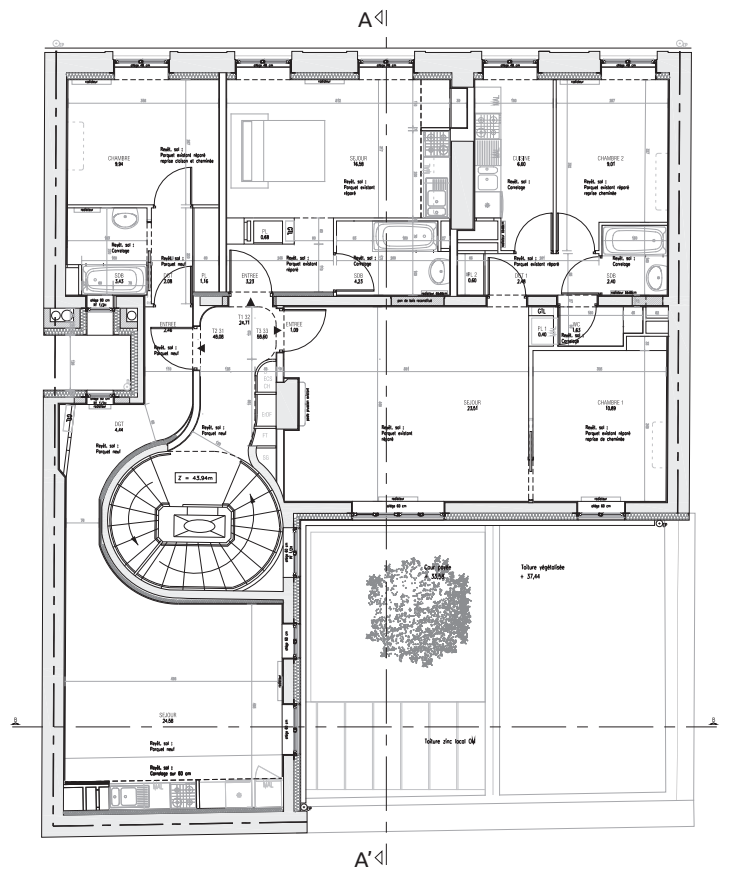
Plan rdc après reconversion



Coupe transversale projet AA' entre la rue Bergère et la cour intérieure © FBAA



Plan existant R+3



Plan R+3 après reconversion

© FBAA

DE LA RÉVÉLATION À L'ADAPTATION

UN PROCESSUS DE RÉANIMATION

François Brugel,
architecte

Le projet s'inscrit dans un processus de réanimation où s'associent à la fois des questions historiques et contemporaines. La réussite réside dans l'alliage entre histoire et modernité.

Si le retour à l'état initial semble chose aisée, l'agence François Brugel Architectes Associés comprend que l'enjeu se trouve ailleurs, dans la valorisation du patrimoine architectural et l'adaptation du bâtiment aux exigences du confort d'aujourd'hui. La réhabilitation est l'occasion d'initier de nouvelles relations entre passé et présent. Pour cela, les architectes ne cherchent pas à entrer en rupture avec l'écriture architecturale mais à l'amplifier, notamment dans l'organisation des parties communes et leur dessin.

Au rez-de-chaussée, le porche d'entrée retrouve son usage d'origine et se prolonge par un hall spacieux qui donne accès à la cour et aux locaux collectifs (local vélos et local déchets) créés par la démolition partielle de l'extension. Des châssis métalliques vitrés instaurent différents seuils et gradients privatifs tout en offrant une vue traversante de la rue vers la cour. Ce dispositif génère une fluidité de fonctionnement et permet un large apport de lumière naturelle. Sols et parois sont habillés de pierre, dans la cour comme sous le porche. Ce choix de matériau, qui renforce l'impression de continuité, résonne de plus avec l'héritage minéral des cours parisiennes.

Aux étages, chaque niveau est desservi par la cage d'escalier lumineuse dont la clarté contraste avec la tonalité dorée des murs des paliers. Ce traitement soigné et contemporain des parties communes, au rez-de-chaussée comme en étage, est très apprécié par les habitants qui le place comme l'un des principaux atouts de l'immeuble.

Madame Z.,
habitante

Les parties communes sont bien pensées, elles sont grandes et lumineuses. À l'usage, elles fonctionnent très bien.

Madame T.,
habitante

La couleur dorée des paliers est très belle. Je trouve que c'est un très bon choix, peu commun, surtout pour du logement social.



Porche d'entrée



Palier d'accès aux logements

© FBAA



Cour intérieure pavée et local vélos

© FBAA

DES LOGEMENTS SINGULIERS

Conjuguant une diversité de typologies de logements, allant du studio aux cinq pièces, le projet de réhabilitation a permis de réaliser des logements familiaux, caractérisés par une double orientation (hormis pour les studios) et des plans variés. Dans tous les appartements, les architectes ont opté pour conserver des éléments historiques lorsqu'ils étaient en bon état et les intégrer dans l'aménagement. Ainsi, une porte aux boiseries remarquables découverte en plein chantier a fait l'objet d'une protection particulière mise sous verre. Les cheminées et les escaliers existants ont également été conservés et mis en valeur.

Pour l'ensemble des appartements, les espaces de circulation (entrées et couloirs) sont généreux et participent à séparer les espaces jour et nuit. Offrant des espaces "en plus", ils sont investis par les habitants qui y installent des rangements, voire de petits bureaux, comme c'est le cas de Madame T dans son duplex. L'agencement atypique, induit par l'organisation originelle de l'immeuble de rapport, est très apprécié pour la distribution éclatée des pièces et l'espace supplémentaire qu'il génère.

Entre mémoire du passé et adaptation au confort moderne, François Brugel souligne de manière générale l'importance de composer avec l'existant pour instaurer une nouvelle identité adaptée au contexte.

Notre travail pourrait s'apparenter à des bricolages, au sens dont Claude Lévi-Strauss l'entend. Par collage, juxtaposition, réarrangement, des morceaux d'histoires viennent s'agréger, se confronter pour former une nouvelle hiérarchie. En architecture, on admet assez facilement de travailler par bricolage, dès l'instant où un ordre inédit s'installe.

François Brugel,
architecte

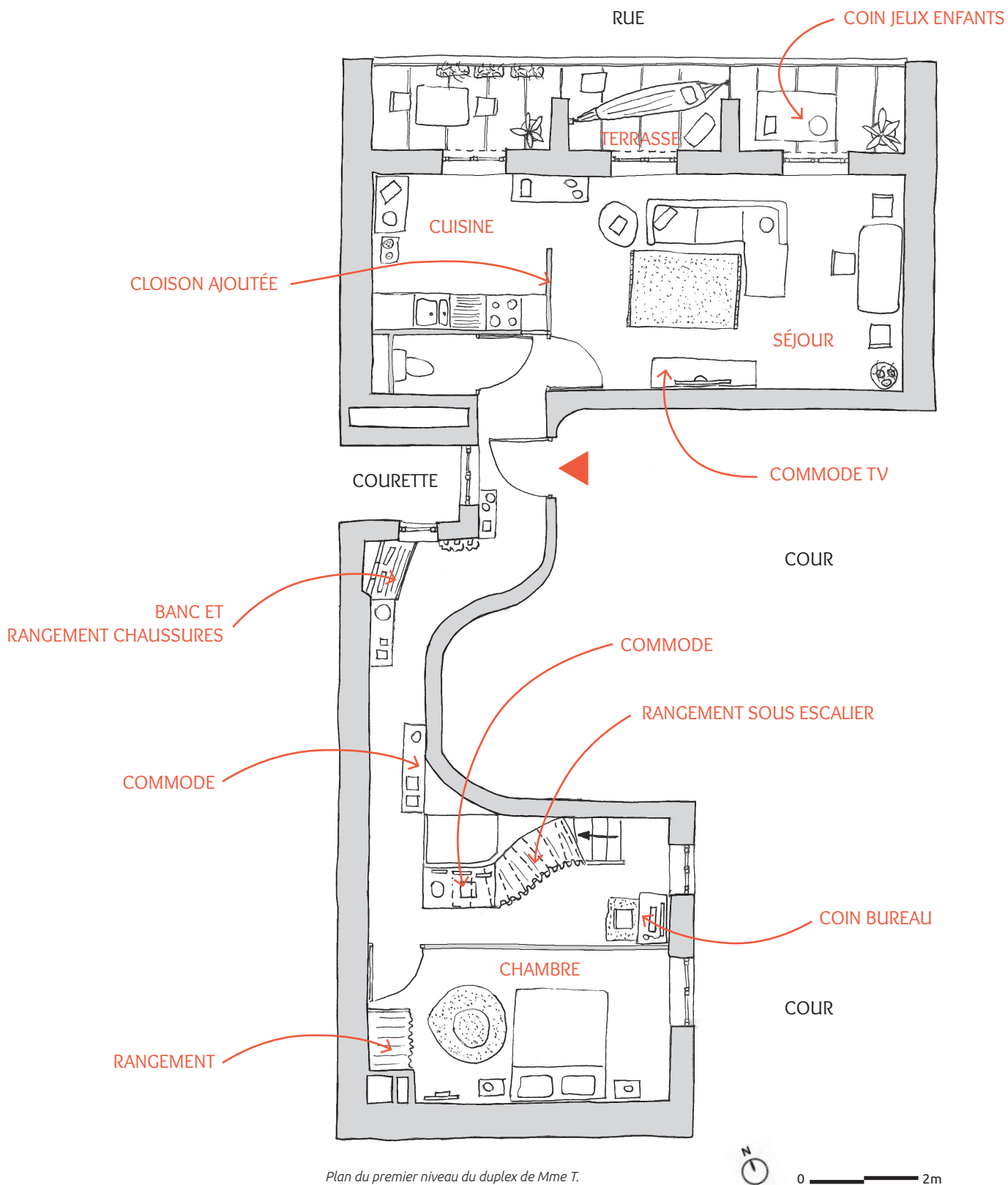


Éléments du décor d'origine restaurés et valorisés



Escalier conservé (duplex R+5)

© FBAA



À Paris, on court après les m², ici, on a de l'espace. Avec ce T3 de 80 m², on est à l'aise, et avec ses espaces bien séparés, on s'y sent bien.

Madame T.,
habitante

DES SOLUTIONS TECHNIQUES POUR UN MEILLEUR CONFORT

DES CHOIX CIRCONSTANCIÉS

L'équipe d'architectes a fait le choix de répondre aux caractéristiques et aux pathologies du bâtiment du XIXe par des solutions techniques adaptées, non systématiques, pour améliorer le confort thermique et acoustique.

Premier sur la liste, l'enduit isolant. Les façades sur cour, en pans de bois, étaient en effet fortement détériorées et fissurées, traduisant des désordres internes et des dégradations liées à l'humidité. Après avoir été mises à nu, elles ont été reprises par un enduit (Diasen) constitué de granulés de liège et de billes d'argiles agrégés par un liant à base de chaux. Laissant respirer la structure bois, il assure aussi une bonne isolation thermique.

François Brugel,
architecte



Les ITE traditionnelles sont souvent des corps extrêmement fins. L'intérêt de l'enduit isolant était de passer vers quelque chose qui s'apparente à une masse, qui transmet donc bien mieux la lumière, à respiration égale voire supérieure.

Outre ses performances énergétiques, il semble être totalement adapté aux projets de réhabilitation patrimoniale pour son rendu esthétique. Il offre la possibilité de restituer des couleurs, des textures et des modénatures identiques à celles des enduits traditionnels. Ce matériau, peu utilisé en France, est couramment employé hors des frontières, notamment en Italie et en Suisse.

François Brugel,
architecte



L'innovation n'est pas une fin en soit. Il s'agit à l'inverse de voir comment des produits qui ont été éprouvés et ont fait leurs preuves ailleurs, peuvent être intégrés dans notre réflexion sur la réanimation des logiques d'enduit parisien.

Autre choix notable, côté rue, les menuiseries anciennes à fermeture par espagnolette, ont été conservées et restaurées. Au grand bénéfice des appartements qui disposent ainsi d'un système de doubles fenêtres (ajout d'un châssis neuf à double vitrage placé au nu intérieur), offrant non seulement les performances thermiques et acoustiques attendues aujourd'hui mais aussi des possibilités riches et multiples (ouverture, fermeture, occultation...). Côté cour, les menuiseries ont été remplacées.

Enfin, pour répondre à la réglementation incendie, un faux plafond intérieur a dû être posé. Les architectes ont fait le choix de le doubler d'un isolant acoustique réduisant ainsi les nuisances sonores entre appartements. L'ensemble de ces solutions ciblées a évidemment un coût, mais rapporté aux performances thermiques, acoustiques ainsi qu'à la qualité globale de l'ouvrage, il semble rapidement justifié.

LE CHANTIER, UN TEMPS D'EXPÉRIMENTATION

Julien Ligneaut,
chargé d'opérations à la RIVP

C'était la première fois que la RIVP expérimentait un enduit isolant. Nous avons fait confiance à l'entreprise et à l'architecte, et il s'avère que c'était la solution la plus adéquate.

Le chantier de l'opération a été une étape essentielle durant laquelle des choix techniques ont été opérés, et notamment pour le type d'isolation des façades côté cour. Prévue initialement dans le Dossier de Consultation des Entreprises en Isolation Thermique par l'Extérieur, les architectes, en concertation avec l'entreprise et la maîtrise d'ouvrage, ont finalement opté lors de la phase de réalisation pour un enduit isolant pour ses qualités thermiques, esthétiques et de perméabilité à l'air. Qu'il s'agisse de la maîtrise d'ouvrage, de l'architecte ou de l'entreprise, aucun des acteurs n'avait employé auparavant le procédé. Le chantier s'est révélé être un temps d'expérimentation et de formation à une nouvelle mise en oeuvre. Seule condition à cela, la réalisation au préalable d'un diagnostic constructif et patrimonial solide.

François Brugel,
architecte

Pour un changement de cet ordre, il y a toujours un enjeu économique, il s'agit de trouver des balances ailleurs. Avec l'aide de la maîtrise d'ouvrage, nous avons trouvé des améliorations économiques sur d'autres plans : nous nous sommes dit "si on ne réalise pas cela, on pourra faire ça, etc..." Cette démarche itérative a été possible grâce à l'analyse fine des questions constructives que nous avons menée. C'est là que le chantier devient un moment clé du projet.



Photos du chantier



© FBAA

ENTRETIENS

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en oeuvre ainsi que la parole et le vécu des habitants de cette opération.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

Julien Ligneaut, chargé d'opérations, RIVP, le 7 juillet 2020
François Brugel, architecte, le 24 juillet 2020

HABITANTS RENCONTRÉS

Madame Z., habitante
le 21 juillet 2020
Madame T., habitante
le 22 juillet 2020

RÉDACTION

Amélie Pouzaint, architecte urbaniste, chargée de mission CAUE 75

CONTACT

contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :

www.caue-idf.fr

FICHE TECHNIQUE

PROGRAMME

Type d'intervention : reconversion de bureaux en logements et 2 commerces
Nombre de logements : 12 logements (2 T1 / 3 T2 / 4 T3 / 2 T4 / 1 T5)
Modalité de choix de la maîtrise d'oeuvre : appel d'offre restreint
Labélisation & distinction : Plan Climat de la Ville de Paris, Certification Cerqual PH&E option Effinergie Rénovation

LOCALISATION

Adresse : 33 rue Bergère, 75009 Paris
Contexte : urbain dense
Nombre d'habitants de l'arrondissement : 59 555 hab (Insee 2017)

INTERVENANTS

Maîtrise d'oeuvre : FBAA
Maîtrise d'ouvrage : RIVP
Bureaux d'études : CADENCE / BANCON
Entreprise : GENERE

COÛT ET SURFACES

Surface de plancher : 941 m²
Coût : 2 400 000 € HT

FINANCEMENT

Ville de Paris
État
Collecteur 1%

CALENDRIER

Dépôt du PC : juin 2014
Livraison : décembre 2016

MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Ventilation : système simple flux hygroréglable de type B
Chauffage : chaudière collective gaz
Eau chaude sanitaire : chaudière collective gaz



Cette oeuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale - pas de modification)