



© Stéphane Chalmeau / h2o architectes

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ET SURÉLÉVATION

Montreuil-sous-Bois, 93

à retrouver sur www.caue-idf.fr

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.

Depuis 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

UNE ACQUISITION EN TISSU DENSE

Pages 4 - 7

DEUX IMMEUBLES SUPERPOSÉS, UN PROJET

Pages 8 - 11

SOIGNER L'IMAGE DU BÂTIMENT

Page 12 - 16

03

FICHE TECHNIQUE

Page 16

REPÈRES

MAÎTRISE D'OUVRAGE

IMMOBILIERE 3F

MAÎTRISE D'OEUVRE

h2o architectes mandataire id+ ingénierie
mission complète (mapa)

LOCALISATION

38 rue Marceau / 3 rue Garibaldi
93 100 Montreuil-sous-bois

DATE DE LIVRAISON

octobre 2018

SURFACES

660 m² (SHAB)

Avant travaux : 591 m² de bureaux et
78 m² commerces

Après travaux : 375 m² de surface de
bureaux transformée en logements
385 m² de surface créée en surélévation



Au croisement de deux rues du quartier du Bas-Montreuil, à proximité de la station de métro Robespierre (ligne 9), la société Immobilière 3F (groupe Action logement) a livré, en octobre 2018, 12 nouveaux logements sociaux. Ils ont été créés grâce à une double opération : la reconversion et la surélévation d'un petit immeuble de bureaux.

Signée par h2o architectes, la transformation des bureaux en logements, doublée de la surélévation cherche à faire dialoguer le neuf et l'existant. Les travaux ont permis la transformation des 2 étages de bureaux en 6 logements et une surélévation en structure bois de 3 étages pour créer 6 logements. La partie surélevée répond à la RT 2012 -10 % et la partie transformée au label HPE Rénovation.

Prouesse d'insertion urbaine et de transformation du bâti, cette petite opération immobilière a inauguré un processus de densification et de mutation urbaine, cohérent et maîtrisé à l'échelle du quartier. Le projet démontre la capacité d'adaptation du bâti des années 1950, pour répondre à un changement de programme, et fait dialoguer la modernité de l'après-guerre avec l'architecture contemporaine.

VISITE COMMENTÉE

UNE ACQUISITION EN TISSU DENSE

UN CONTEXTE URBAIN EN MUTATION, VIVANT ET ANIMÉ

L'opération se situe au cœur d'un quartier de faubourg où habitat et activité se côtoient ; desservi par un axe structurant, la rue de Paris, qui fait le lien entre la capitale et le centre-ville de Montreuil-sous-Bois ainsi qu'avec le quartier des Coutures à Bagnolet.

Ce quartier, limitrophe de Paris, bénéficie d'une desserte variée et relativement complète, en lien avec la proximité des axes routiers majeurs et la présence d'un réseau de transports en commun dense, qui contribue à son image de quartier stratégique et attractif. Le Bas-Montreuil représente un pôle d'emplois important et jouit d'une attractivité renouvelée pour les activités économiques à l'échelle régionale. Son attractivité se reflète aussi sur le marché du logement marqué par des prix immobiliers en forte hausse. Le caractère mixte et populaire de ce secteur urbain s'en est trouvé menacé. Malgré les dynamiques actuelles, le quartier est toujours caractérisé par un habitat ancien marqué par la problématique de l'habitat insalubre, des espaces publics qui fonctionnent mal et un tissu commercial, fragile, principalement localisé rue de Paris.

L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et la Ville de Montreuil, conscients des risques d'une évolution non maîtrisée de ce secteur et de ses répercussions sur les équipements publics existants, sur les voiries et réseaux, ainsi que des risques d'éviction des populations les plus vulnérables et de disparition du tissu économique traditionnel, ont mis en place dès 2010 des outils d'urbanisme permettant d'encadrer l'évolution du territoire à différentes échelles.

L'immeuble dont Immobilière 3F a fait l'acquisition en 2015 auprès d'un propriétaire privé (une société) est inclus dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté, la Zac Fraternité, partagée en plusieurs sous-secteurs d'aménagement. La Soreqa (Société de Requalification des Quartiers Anciens) désignée par l'EPT Est Ensemble a missionné un architecte coordinateur, le groupement Paris U, en charge de la définition de la forme urbaine des secteurs d'intervention et du suivi de la cohérence urbaine et architecturale des projets.

L'opérateur Immobilière 3F devait respecter un cahier de prescriptions, et veiller à ce que les travaux de réhabilitation engagés participent à la mise en valeur du patrimoine architectural du Bas-Montreuil, notamment au travers d'un partenariat étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et les services de la Ville.

MAINTENIR LA MIXITÉ ET LA DIVERSITÉ TYPOLOGIQUE DU QUARTIER

L'immeuble d'angle, en pan coupé, s'élevait initialement sur deux étages au-dessus du rez-de-chaussée. Il abritait auparavant le siège social de l'entreprise « Literie Universelle », complémentaire des espaces de production implantés au 27 rue Garibaldi. Suite au départ de la société de literie, le bâtiment fut occupé temporairement par les bureaux d'une agence de voyages. L'entrée des locaux se faisait par l'ancien porche de déchargement rue Garibaldi. Au moment de l'acquisition de l'immeuble, un salon de beauté et de coiffure était installé au rez-de-chaussée. Cette activité commerciale et artisanale, hors projet de transformation, a été maintenue.



Plan de situation du projet



Photos avant et après l'intervention

© h2o architectes



© Stéphane Chalmeau / h2o architectes

La reconversion et la surélévation de cet immeuble d'angle qui s'élève désormais à R+5, participe à la transformation d'un tissu urbain en pleine mutation. Dans son état d'origine, l'immeuble se liait assez difficilement avec les bâtiments voisins qui présentent des hauteurs importantes (R+7 d'un côté et R+6 de l'autre. Néanmoins, le bâtiment existant, d'un gabarit modeste, apparaissait selon l'avis des architectes mandataires comme « un phare coloré et lumineux » dans le contexte hétérogène de la rue.

La rue Marceau, en liaison avec la rue de Paris, a été requalifiée avec un élargissement et une végétalisation de ses trottoirs, l'implantation de nouvelles places de stationnement et livraison. Un alignement d'immeubles neufs en vis-à-vis, et un nouvel établissement scolaire (groupe scolaire Marceau côtoient l'opération.

UNE PETITE OPÉRATION IMMOBILIERE PROMETTEUSE

Gaëlle Lukacs,
Cheffe de projets,
Immobilière 3F

« C'était une période où l'on débutait des opérations de transformation de bureaux en logements et des projets en surélévation en zones denses : nous savions que sur ce type de projet, il y avait beaucoup de contraintes mais aussi que c'étaient des projets innovants. C'est le rôle de I3F de s'engager sur ce type de projet d'un point de vue écologique et urbain, c'est le cœur de nos métiers et c'est en y travaillant qu'on progresse. »

En 2015, l'opérateur Immobilière 3F fait l'acquisition de l'immeuble auprès d'un propriétaire privé et réalise une étude capacitaire en amont de la définition du projet. En raison de la réglementation d'urbanisme en vigueur, et notamment des coefficients d'espaces libres et de pleine terre à respecter, et compte tenu de la configuration du bâti existant couvrant la totalité du terrain, l'opérateur opte pour une surélévation à la place d'une démolition-reconstruction. Ce choix permettait d'optimiser la superficie globale de l'opération. Plutôt que de réaliser une opération de logements sur une emprise au sol plus réduite et végétalisée, on a choisi ici d'augmenter la surface de plancher par superposition de trois niveaux au-dessus de l'emprise existante (R+2). Cette option convoitait une économie de projet, une économie de matière et la piste d'un réemploi. Or, l'estimation budgétaire de l'opération (coût des travaux, achat du foncier, frais d'honoraires, etc.) avoisinait celle d'une construction neuve. De plus, l'occupation du rez-de-chaussée par un commerce en activité représentait potentiellement une menace d'éviction commerciale susceptible d'alourdir le coût global de l'opération. Le maître d'ouvrage choisit en conséquent de restaurer, de transformer et de surélever sur ce socle occupé, contournant ainsi une contrainte et un risque supplémentaires.

En 2016, l'équipe mandataire de maîtrise d'œuvre est sélectionnée sur la base d'une note d'attention dans le cadre d'un marché à procédure adaptée (Mapa). Ses références en matière de réhabilitation, son évaluation des modes constructifs et du déroulement du chantier comme de la prise en compte de la problématique du commerce en RDC ont incité les membres de la maîtrise d'ouvrage à lui confier le projet.

LE GABARIT : UN COMPROMIS

Le projet a été élaboré sous la forme de scénarii en vue de déterminer la réponse la plus adaptée au programme et au budget. Le montage in situ et le chantier devaient assurer une continuité de l'activité en RDC. Pour le bon déroulement du projet, la relation avec les propriétaires des immeubles voisins étant un point essentiel, des simulations 3D produites par l'agence d'architectes et des présentations en réunion publique organisée par les collectivités locales et l'aménageur ont permis ainsi d'intégrer au-delà du gabarit réglementaire les préoccupations de vue et d'éclairage des immeubles voisins.

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ET SURÉLÉVATION

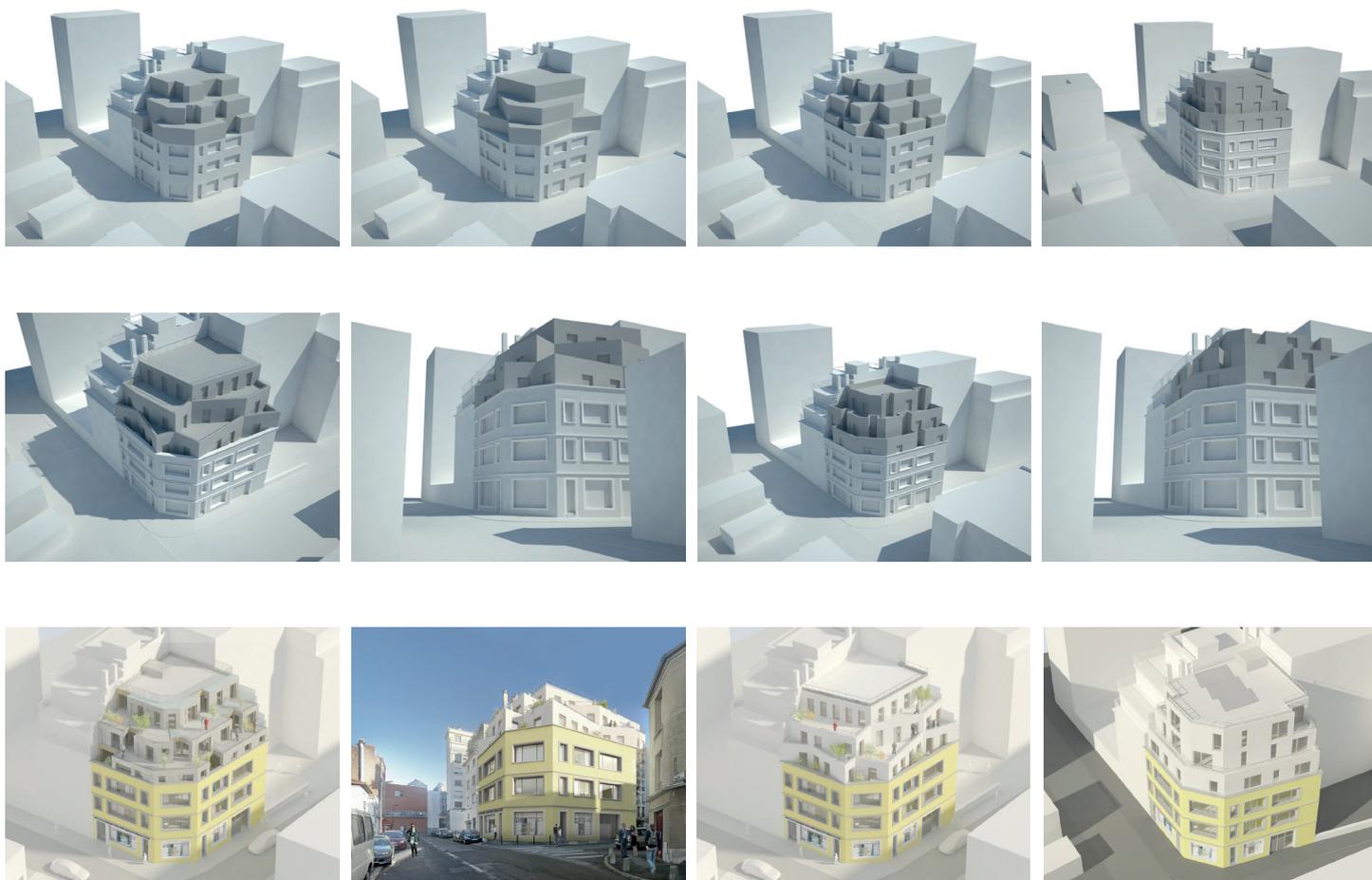


document d'archives - bon de commande datant de 1959 ayant permis d'identifier le nom de l'entreprise d'origine et son activité



Etat intérieur initial des bureaux

© h2o architectes



Etudes de faisabilité pour la volumétrie de la surélévation

© h2o architectes

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ET SURÉLÉVATION

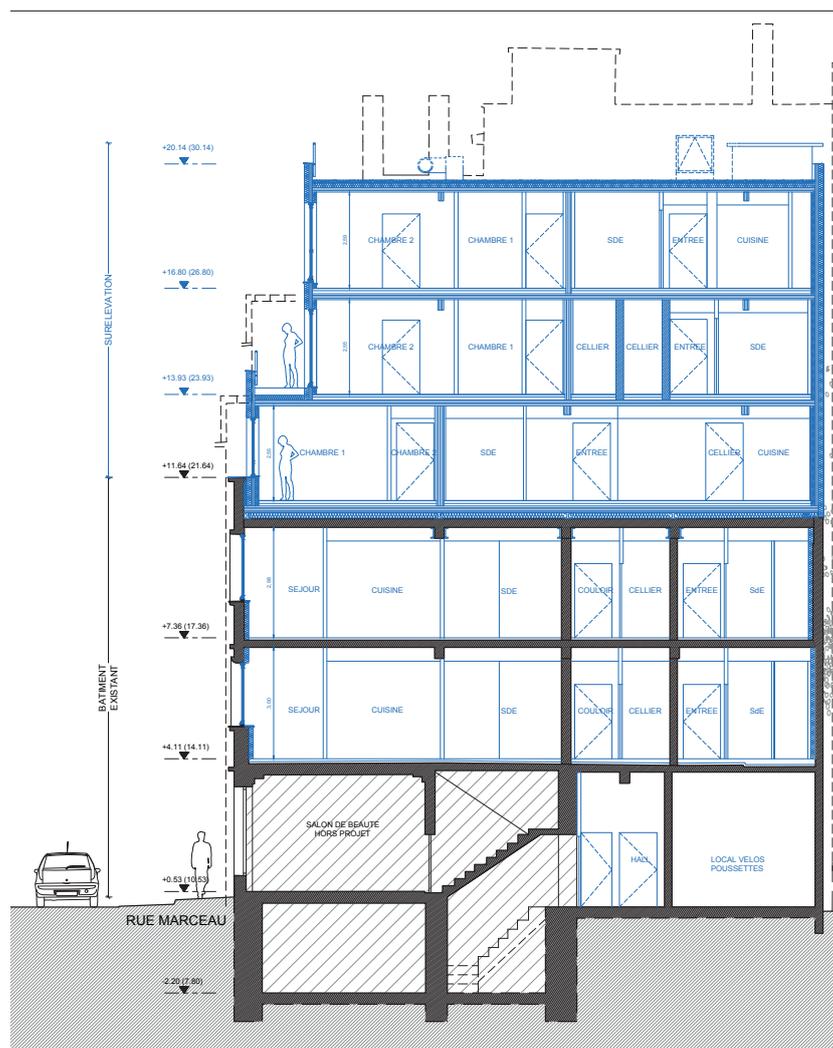
Gaëlle Lukacs,
Cheffe de projets,
Immobilière 3F

« Suite à ces échanges, on a renoncé à maximaliser l'opération en termes de volume construit mais on a opté pour une insertion qui nous semblait juste. »

La maîtrise d'ouvrage était résolue à réaliser une opération qui s'insère tout en maintenant des exigences en matière capacitaire. Il s'agissait d'une parcelle où la moindre perte de surface peut faire basculer le montage financier du projet. Pour cette raison, la forme de l'attique en recul et en gradins droits est le produit de la conciliation entre contraintes réglementaires, surfaces habitables et montants des loyers des logements créés.

Gaëlle Lukacs,
Cheffe de projets,
Immobilière 3F

« Il y avait un équilibre à trouver entre la capacité globale de l'opération, son insertion urbaine et la qualité du plan niveau par niveau. »



Coupe transversale de la partie existante et de la surélévation

© h2o architectes



Axométrie - Traitement du gabarit et relation avec les bâtiments voisins

© h2o architectes

DEUX IMMEUBLES SUPERPOSÉS, UN PROJET

Céline Lebreton,
Chargée de projets,
h2o architectes

« La toute première phase du projet consiste à aller dans les archives, reconstruire l'histoire du bâtiment pour savoir comment il a évolué. Toutefois, ces recherches n'ont pas permis de déterminer la date exacte du permis de construire ni de retrouver le nom de l'architecte ou celui du constructeur. Un document nous a renseignés sur la période de construction de cet immeuble facilement identifiable. »

La conservation d'un bon de commande datant de 1959 a permis d'identifier le nom de l'entreprise d'origine et son activité. Le rez-de-chaussée était destiné au stockage et à la vente de produits et les deux étages supérieurs, à l'administration de l'entreprise « Literie Universelle ». En effet, plusieurs éléments architecturaux permettent d'identifier la période de construction de cet immeuble. Il s'agit d'une typologie architecturale caractéristique des années 1950. L'homogénéité des matériaux et des couleurs, les lignes géométriques, l'encadrement et l'horizontalité des grandes ouvertures sont typiques de cette période.

Les façades existantes, identiques au R+1 et au R+2, sont composées de baies aux proportions généreuses dont les cadres et ourlets béton blanc sont saillants ; le revêtement de faïence bicolore (jaune et blanc est composé de carreaux de petites dimensions. Chaque étage est marqué par un bandeau béton blanc.

LA SILHOUETTE DE LA SURÉLÉVATION : ENTRE DISTINCTION ET DISCRÉTION

La toiture terrasse qui deviendra par la suite la base du premier niveau de la surélévation était dans son état d'origine accessible depuis le dernier étage. La densification a été un enjeu de taille dans ce secteur puisqu'il ne s'agissait pas de l'adjonction d'un seul attique mais d'un nouvel immeuble d'une hauteur équivalente à celle de l'immeuble préexistant. La silhouette de la surélévation en recul, droite et en gradins épouse la volumétrie en pan coupé de l'immeuble mais possède ses propres proportions, une structure, une enveloppe, des couleurs et des matériaux différents. Le projet réalisé met en valeur les qualités de l'existant tout en respectant le caractère singulier de chacune de ces deux parties.

Céline Lebreton,
Chargée de projets,
h2o architectes

« Au-dessus du R+2 existant, le premier niveau de la surélévation vient se poser juste derrière l'acrotère existant de l'ancienne toiture terrasse des bureaux, ce qui a permis d'en conserver les proportions. La surélévation vient se poser respectueusement au-dessus de la dernière dalle haute, en très léger retrait par rapport à l'alignement de la rue. »

Trois niveaux viennent s'ajouter au bâtiment existant afin de répondre au programme des 12 logements. Le gabarit se conforme aux règles énoncées dans le PLUI d'Est-Ensemble avec une hauteur maximum de 19 m depuis le niveau de la rue. Plusieurs retraits occasionnent des terrasses pour les occupants de l'immeuble, des vues pour les riverains.

Le plan des niveaux est organisé autour d'une desserte verticale positionnée dans la profondeur de la parcelle autour duquel une circulation horizontale distribue les paliers et les celliers. Chaque logement bénéficie du développé des façades et de la courbe du soleil ; cette organisation spatiale favorise les vues, les apports solaires et un éclairage optimal à l'intérieur des logements.

LA RÉHABILITATION : TIRER PROFIT DES QUALITÉS DU BÂTIMENT

Le bâtiment existant est constitué d'un système de poteaux poutres béton avec des hauteurs sous dalles correspondant à 3 m pour les étages et 3,60 m pour le rez-de-chaussée. Afin de pouvoir créer la surélévation, la structure existante a été adaptée, des reprises en sous-œuvre ont été effectuées ponctuellement à l'aplomb de la façade. Des reprises structurelles par moisage des poutres et poteaux ont été mises en place au R+2. Les éléments structurels du bâtiment existant ont été conservés visibles dans les logements, que ce soit les poteaux et les poutres béton, ou les éléments métalliques des reprises. Ce choix a été fait dans le but de conserver, tout d'abord, la hauteur sous plafond importante qu'offrait la structure existante, mais aussi afin d'éviter les encoffrements ou faux plafonds d'épaisseur trop importante qui auraient nuit à l'aménagement et à la qualité des logements.

Céline Lebreton,
Chargée de projets,
h2o architectes

« Nous avons décroisé pour ne garder que la structure porteuse que nous avons renforcée par des murs de refend en béton. Ils étaient nécessaires entre les logements et pour la structure. Nous l'avons également renforcée plus ponctuellement, à des endroits plus précis. »

Au cœur de l'opération, le positionnement du noyau de circulation vertical constitué d'un nouvel escalier et d'un ascenseur, optimise la surface habitable et la distribution à chaque niveau. L'ancien accès aux bureaux, ainsi que les proportions de l'ouverture en façade ont été conservés pour créer l'accès au hall d'entrée et au local d'ordures ménagères, rue Garibaldi. Des celliers sur les paliers desservent au plus près des logements. Les logements distribués autour de ces parties communes centrales bénéficient d'un développé de façades et de vues doublement orientées.

DES LOGEMENTS TRÈS DIFFÉRENTS

La partie réhabilitée et la surélévation ont permis de développer des types de logements différents, avec des appropriations possibles variées. Chaque logement a un plan différent qui sort de l'offre standardisée et dispose d'un cellier (une surface en plus de rangement d'1 à 2 m² qui n'est pas comprise dans la surface habitable).

Dans la partie réhabilitée, les traces de l'existant ont été conservées au maximum. Les grandes hauteurs sous dalles et les baies généreuses apportent luminosité et qualité spatiale.

Madame S.,
habitante au 1er étage

« Ce qui m'a le plus plu en arrivant dans ce logement c'étaient les volumes, la hauteur et la surface. Le fait de voir les poutres ajoute à l'ambiance loft. Il est très lumineux, les fenêtres sont immenses - dans la chambre, c'est une seule et même fenêtre qui fait la largeur de la pièce. »

Les logements de la surélévation dont la hauteur sous plafond est plus conventionnelle ont des prolongements extérieurs. Les retraits au niveau des deux derniers étages permettent de créer des terrasses et de multiplier les vues depuis les séjours des logements. Les ouvertures verticales toute hauteur dans chaque pièce offrent des vues variées sur le quartier Montreuillois. Le système constructif en panneaux lamellés collés est laissé visible lorsque cela est possible, en plafond, ou au niveau des cloisons entre pièces dans les logements.

Madame Z.,
habitante au 4e étage

« Je trouve très original d'avoir un plancher au plafond et de voir la structure en bois, je retrouve cette ambiance chalet que j'ai connu en montagne. »

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ET SURÉLÉVATION

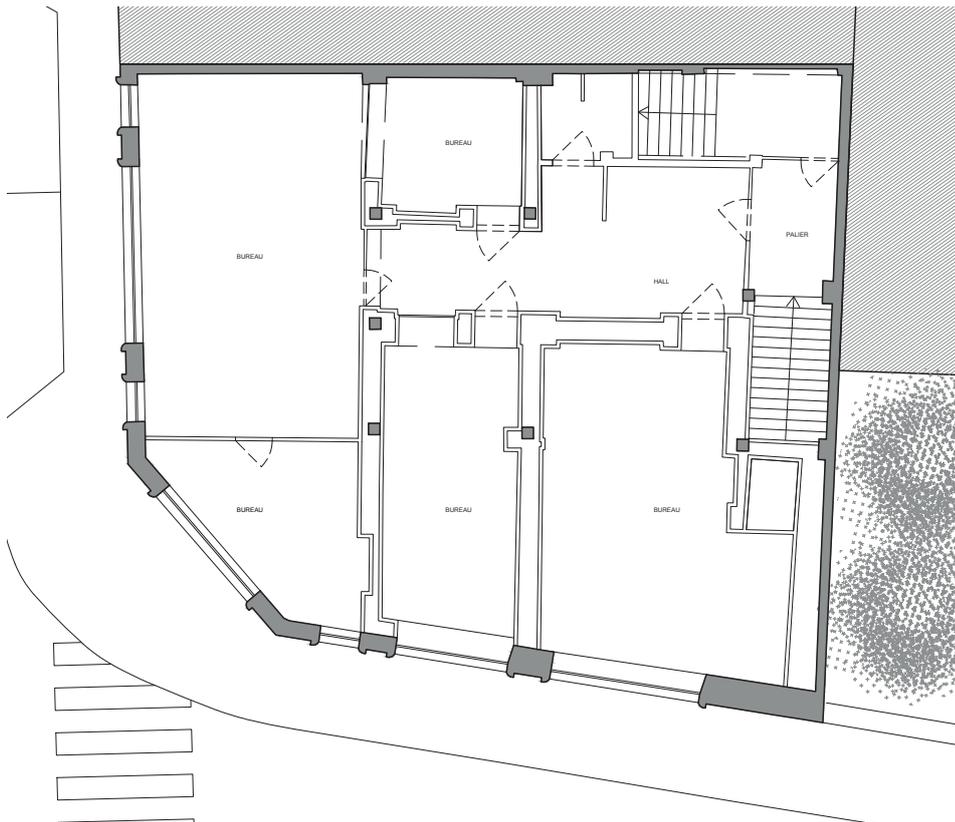


© h2o architectes



Curage du bâtiment de bureaux

© h2o architectes



Plan existant

© h2o architectes



© Stéphane Chalmeau / h2o architectes

Vue depuis la partie réhabilitée



Plan projet R+1

© h2o architectes

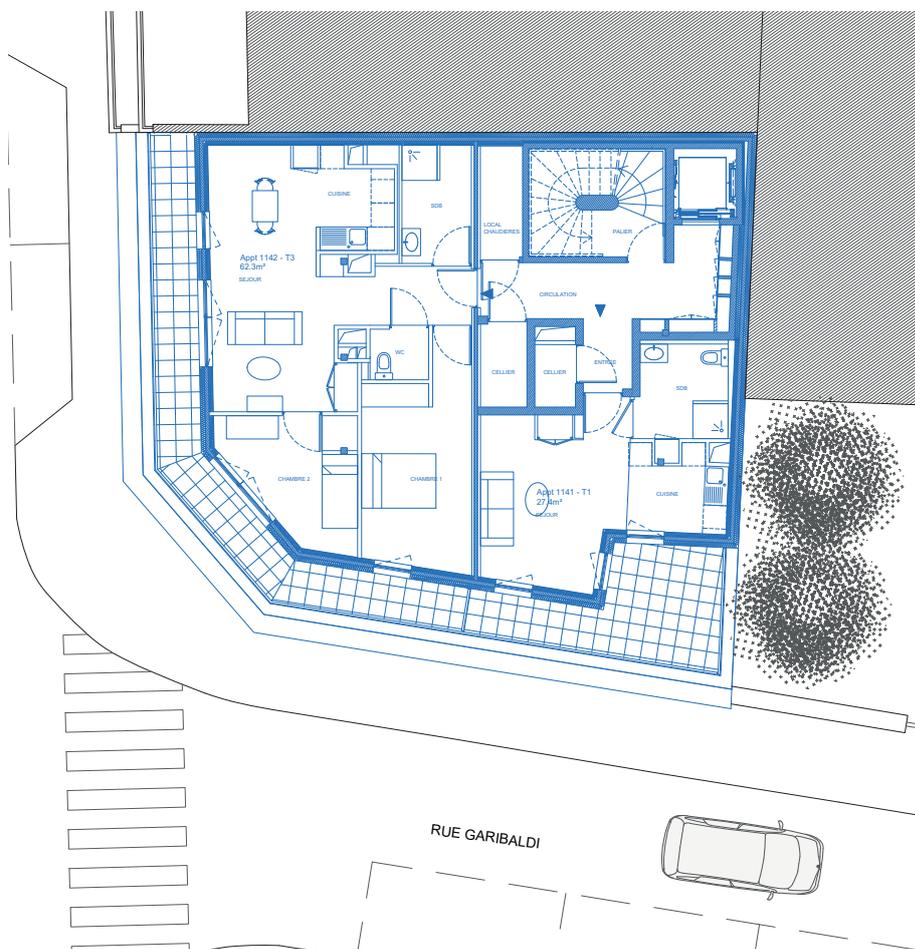
Chaque personne interrogée habite dans l'une des deux parties de l'immeuble. La visite de leur logement et leurs réponses à nos entretiens révèlent une réelle satisfaction personnelle à habiter cet immeuble et ces logements. Leurs avis sont unanimes sur la qualité du gardiennage, la propreté et la fonctionnalité des parties communes.

Bien que ces logements soient de surface et de configuration différentes, les personnes rencontrées partagent le même avis sur la qualité d'éclairage et la diversité des vues sur l'extérieur ainsi que sur le confort d'utilisation d'un cellier attenant à leur logement. Elles pointent des dysfonctionnements concernant les emplacements prévus des appareils électroménagers tels que le lave-linge et le réfrigérateur qui se sont avérés trop exigus et qu'elles ont dû transformer à leur frais au moment de leur installation. Chacune des occupantes souhaiterait des travaux modificatifs pour agrandir la surface des cuisines situées en fond de séjour. Elles regrettent également l'absence de dispositifs d'occultation extérieurs et elles s'inquiètent de l'inconfort thermique en période estivale et caniculaire, des risques d'intrusion par les terrasses extérieures (dans la partie surélevée).



© Stéphane Chalmeau / h2o architectes

Vue depuis la partie surélevée



Plan projet R+4

© h2o architectes

SOIGNER L'IMAGE DU BÂTIMENT

LA SURÉLEVATION : UNE STRUCTURE LÉGÈRE

Pour la structure et les enveloppes de la surélévation, en phase de consultation des entreprises, deux solutions étaient à étudier : le béton et le bois.

Céline Lebreton,
Chargée de projets,
h2o architectes

« 3F était partante pour une surélévation bois. Nous savions que cette solution présentait des avantages de légèreté et de rapidité de construction, mais nous avons été surpris d'apprendre qu'elle apparaissait plus économique que le béton lors de la consultation d'entreprise. »

La structure de la surélévation créée est réalisée en ossature bois (plancher et porteurs en CLT, façade en ossature traditionnelle). Ce mode constructif permet un allègement de l'ensemble ainsi qu'une rapidité d'exécution, avec le montage d'un niveau par jour sur site et la préfabrication de tous les composants en atelier. La partie neuve est traitée par une isolation thermique par l'extérieur. Les menuiseries sont en bois de type clair, en accord avec la teinte de l'enduit, dans le but de conserver une certaine sobriété dans le traitement de la façade, et afin d'être en contraste avec la façade très marquée de l'existant.

Le système constructif en panneaux lamellés-collés est laissé visible lorsque cela est possible, en plafond, ou au niveau des cloisons entre pièces dans les logements. Les logements de la surélévation offrent des espaces différents. Les retraits au niveau des deux derniers étages permettent de créer des terrasses et de multiplier les vues depuis les séjours des logements.

Les études en amont ont duré 8 mois, suivies d'une période de consultation et d'un chantier d'une durée de 13 mois. Le chantier s'est déroulé en deux phases : une phase de curage du bâtiment existant puis renfort structurel de l'existant ; suivie d'une phase de travaux qui a débuté par la mise en œuvre de la cage d'escalier et de l'ascenseur sur tous les étages du futur projet. Suite à sa fabrication en atelier, le montage de la structure bois de l'extension préfabriquée a été réalisé en 4 jours pour les 3 niveaux. S'en sont suivis, réalisés simultanément sur les deux parties existantes et la surélévation, la pose des menuiseries extérieures et les travaux de façade puis, les aménagements intérieurs et les finitions en dernière étape sur les deux parties.

Céline Lebreton,
Chargée de projets,
h2o architectes

« Il y a eu peu d'ajustements en phase chantier par rapport au projet, du fait d'un travail important de diagnostics et d'études préalables, et d'une collaboration efficace avec l'entreprise Eiffage et la maîtrise d'ouvrage. »

L'installation en sous-sol d'une chaufferie collective ayant été abandonnée suite aux études et estimations, la maîtrise d'ouvrage a opté pour un système d'eau chaude sanitaire et de chauffage individuel. En raison d'une contrainte technique supplémentaire, la pose des bouches de sortie risquant d'être trop proches des ouvertures sur les façades existantes, les chaudières à gaz ont été raccordées à des conduits collectifs. Par mesure de sécurité, elles sont disposées pour la plupart dans les celliers conformes aux normes d'accessibilité. La pose de panneaux solaires sur la toiture avait été envisagée dès la première étape du projet et finement étudiée mais abandonnée pour des raisons budgétaires et techniques.

Gaëlle Lukacs,
Cheffe de projets,
Immobilière 3F

« Il s'agit d'une petite opération de 12 logements, et toutes ces options d'installation ont été finement étudiées par nos services, en partenariat avec l'équipe des maîtres d'œuvre, bureaux d'études et de contrôle pour que le projet puisse être réalisé. »

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS ET SURÉLÉVATION



© h2o architectes



© h2o architectes

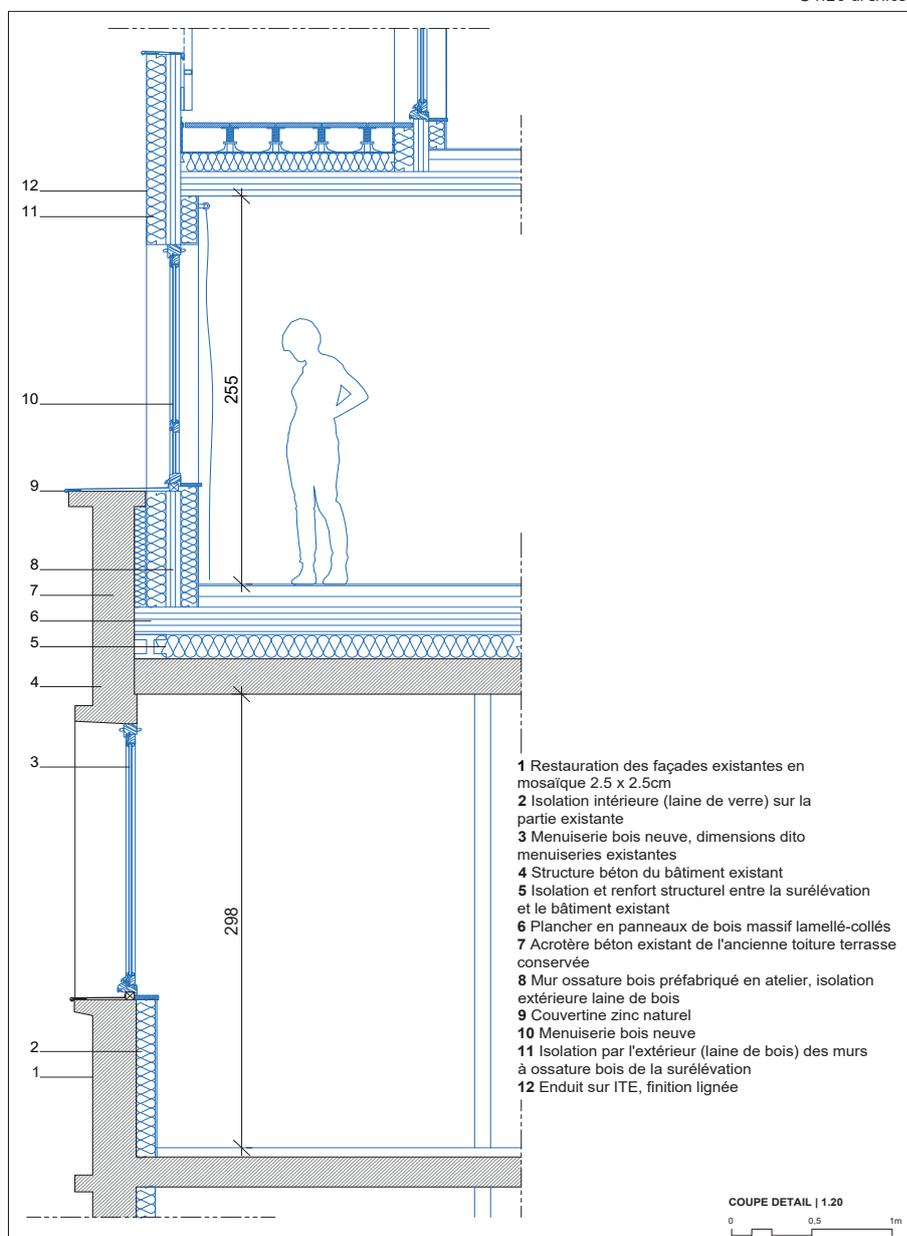


Les étapes de la surélévation

© h2o architectes



© h2o architectes



Coupe détail du projet

© h2o architectes

LA FACADE : UN ENJEU PATRIMONIAL

L'isolation thermique par l'intérieur du bâtiment existant a immédiatement été retenue dans le but de conserver l'aspect extérieur, pour la mémoire du quartier et les qualités des façades en très bon état de conservation. Une réflexion a été menée tout au long des études avec l'Architecte des Bâtiments de France du secteur afin de conserver la matérialité et la colorimétrie permettant d'affirmer les qualités du bâtiment. Le revêtement en faïence bicolore jaune et blanc, ainsi que les cadres et bandeaux bétons saillants ont été restaurés et repris aux endroits les plus détériorés.

Céline Lebreton,
Chargée de projets,
h2o architectes

« Les châssis existants ont fait l'objet d'une attention et d'un dessin particuliers, ils ont tous été remplacés par des menuiseries bois peintes. Nous avons conservé leurs dimensions généreuses et leur découpage, offrant ainsi aux logements une grande luminosité, quelle que soit leur orientation. »

Toutes les menuiseries extérieures sont en bois pour l'ensemble de l'opération, toutefois elle n'est pas dotée d'occultations extérieures. Concernant ce choix, au-delà de l'enjeu patrimonial, la maîtrise d'ouvrage nous a expliqué que dans la partie réhabilitée, à la différence de la partie surélevée, la pose de volets extérieurs n'était pas techniquement envisageable. La hauteur des baies au droit de la structure porteuse (à l'intérieur) et la partie saillante des encadrements blancs (à l'extérieur) ne permettaient ni la réalisation de percements ni la pose de coffrets roulants ou de persiennes. Elle a opté pour un traitement équitable entre les deux parties en équipant les baies de rideaux occultants intérieurs. Le choix final, regrettable pour le confort des habitants, reflète les contraintes économiques et les lignes budgétaires qui devaient être respectées. Il révèle aussi une prise en compte du confort d'été insuffisante dans les projets avant la réglementation environnementale de 2020 (RE 2020). Néanmoins, très consciente de l'impact thermique des surchauffes d'été à l'intérieur des logements, la maîtrise d'ouvrage a veillé à ce que les architectes redimensionnent les ouvertures de la partie surélevée et également que les linéaires de murs pleins soient suffisants pour l'ameublement.

Les travaux de restauration des façades existantes témoignent d'un acte de réparation. L'architecte ayant en quelque sorte « chiné » pour retrouver les mêmes carreaux de faïence avec les dimensions et coloris d'origine sur des chantiers de déconstruction. Mais ce réemploi à l'identique n'a pas pu se concrétiser. Au final, on a procédé à un nettoyage et à un prélèvement minutieux de ce parement sur les parties en soubassement pour l'utiliser en substitution sur les parties surélevées, où les détériorations étaient les plus visibles, les retraits ont été comblés par l'ajout d'un enduit ciment blanc ou gris. Cette solution respectueuse et pragmatique démontre la possibilité de réparer habilement dans une démarche d'économie de matière.

Pour la surélévation, ce sont les architectes qui ont choisi les couleurs et la réalisation à la main par l'entreprise Eiffage d'un enduit strié. L'objectif était de créer un effet de contraste sans rupture, en apportant à la partie neuve une matérialité donnée par des imperfections, des irrégularités et une colorimétrie singulière qui dialogue avec la partie existante. De ce fait, ils se sont attachés à accorder les vibrations lumineuses de ces deux enveloppes.



© Stéphane Chalmeau / h2o architectes

Façade de la surélévation : enduit avec lignage vertical réalisé à la main sur isolation extérieure) / garde-corps métalliques laqués sur les terrasses et la toiture



© caue 93



© caue 93

Travaux de restauration des façades existantes :

- . nettoyage et reprise de la faïence colorée ;
- . peinture des allèges de ciment de couleur blanche (pan coupé) celles de couleur grise (en soubassement) ont été créées ;
- . réparation et peinture des encadrements saillants et des bandeaux béton blanc.

éléments du décor d'origine restaurés et valorisés

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

Gaëlle Lukacs, Cheffe de projets DCIF
Agence Centre Nord, Immobilière3F,
29 septembre 2022 et Céline
Lebreton, architecte collaboratrice de
l'agence h2o architectes, 13
septembre 2022

HABITANTS RENCONTRÉS

Mme S, T2, 1er étage
Mme L. T3, 4e étage

NOS REMERCIEMENTS À :

. Mustapha Baïch, gardien de l'immeuble, Immobilière3F
. Laure Franclet, stagiaire à l'Union Régionale des CAUE d'Île-de-France

RÉDACTION

Justine Bourgeois, chargée d'études
caue 93

CONTACT

contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :

www.caue-idf.fr

FICHE TECHNIQUE

PROGRAMME

Transformation et surélévation d'un immeuble de bureaux pour créer 12 logements.
Typologies : 6 T2 (6 PLS) ; surélévation : 2 T1 et 4 T3 (3 PLS et 3 LLI).

LOCALISATION

Adresse : 3 rue Marceau (commerce) - 38 rue Garibaldi (logements)
93 100 Montreuil-sous-bois
Contexte : urbain dense
Nombre d'habitants de la commune : 111 240 hab (2019)

INTERVENANTS

MAÎTRE D'OUVRAGE

IMMOBILIÈRE 3F

MAÎTRE D'OEUVRE INITIAL

Non renseigné

MAÎTRE D'OEUVRE DE LA RÉHABILITATION

h2o architectes (mandataires) avec id+ Ingénierie (BET tous corps d'Etat)

ENTREPRISE :

EIFFAGE

COÛTS ET MONTANT

Montant global : 3 964 000€ HT
Coût des travaux : 1,47 M € HT
Foncier acquis : 1 680 000€

FINANCEMENT

> prêts : Caisse des dépôts (74%) - Action logement (5%)
> subventions : Etat (3%)
> fonds propres : 18%

CALENDRIER

Promesse de vente : juillet 2015
Obtention PC : 27 octobre 2016
Début des travaux : décembre 2016
Livraison : octobre 2018

MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Ventilation : VMC Hygro B
Chauffage et eau chaude sanitaire : chaudière individuelle gaz