



© MICHEL DENANCÉ

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Charenton-le-Pont



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.

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 - 11

QUELLES CONDITIONS POUR TRANSFORMER DES BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE ?

Pages 4 - 6

COMMENT VALORISER LES ATOUTS DU PARC TERTIAIRE DES ANNÉES 1970 ?

Pages 6 - 9

QUELLE HABITABILITÉ POUR UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS SOUMIS À DE FORTES NUISANCES ?

Pages 9 - 11

03

FICHE TECHNIQUE

Page 12

REPÈRES

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Immobilière 3F

MAÎTRISE D'OEUVRE

Moatti-Rivière Architecture et Scénographie

LOCALISATION

74 quai des Carrières,
94220 Charenton-le-Pont

DATE DE LIVRAISON

2016

SURFACE UTILE

3 884 m²

COÛT

5 350 000 € HT



Les immeubles de bureaux situés dans l'îlot de rénovation urbaine du quai des Carrières à Charenton-le-Pont avaient perdu leur attractivité, malgré une bonne tenue dans le temps des façades en éléments préfabriqués de béton architectonique. En 2013, après une première étude de faisabilité, le bailleur I3F s'est porté acquéreur des deux immeubles mis en vente pour réaliser un programme mixte : transformation de 9 000 m² de bureaux pour créer 90 logements sociaux et réhabilitation de 2500 m² de bureaux.

Cet ambitieux projet, confié à l'agence Moatti-Rivière, assumait le pari de créer du logement social dans un emplacement privilégié au niveau de la desserte, des services et des vues sur la Seine, mais aussi fortement impacté par les infrastructures. Pour faire face à cette contrainte, les architectes ont réinventé la façade principale sur le quai en proposant un retrait aux multiples fonctions : création d'une nouvelle paroi isolée, création de loggias, contrôle des nuisances sonores et ouvertures vers le paysage lointain.

La qualité de l'ordonnement de la façade en éléments préfabriqués a été enrichie par des évidements qui révèlent une nouvelle habitabilité. Complété par une efficace intervention de dédensification et de végétalisation du cœur d'îlot, cette opération témoigne des conditions et des arbitrages nécessaires pour réinvestir qualitativement les immeubles tertiaires des années 1970.

VISITE COMMENTÉE

QUELLES CONDITIONS POUR TRANSFORMER DES BUREAUX EN LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE ?

UNE OPPORTUNITÉ IMMOBILIÈRE

Achévé en 2016, le projet réhabilitation/reconversion de l'agence Moatti-Rivière a concerné deux immeubles faisant partie d'un plus vaste ensemble de commerces et bureaux dessiné en 1973 par l'architecte communal Bernard Toury dans le cadre d'une rénovation urbaine. Le quartier des Carrières, secteur d'ancienne urbanisation de la commune de Charenton, a en effet été radicalement transformé à partir de la fin des années 1960 en lien avec la construction de l'autoroute A4. Comme d'autres nombreux sites en Île-de-France, les surfaces tertiaires réalisées à cette époque avaient perdu leur attractivité depuis plusieurs années et ont été mises en vente par la foncière BNP Paribas. L'équipe de développeurs d'Immobilier 3F avait identifié ici une opportunité d'intervention pour répondre à des objectifs élevés de création de logements, et notamment de logements à proximité des limites parisiennes. La promesse de vente a été signée assez rapidement au cours de l'année 2013.

Maud Collignon,
directrice de la construction Île-de-France,
Groupe 3F.

Il s'agissait d'immeubles très tertiaires avec leurs façades en béton préfabriqué et donnant directement sur le quai des Carrières et, surtout sur l'autoroute A4. On pourrait se dire que c'était mal parti à cause des nuisances sonores et de la pollution. Mais l'immeuble était extrêmement bien placé, avec une vue dégagée sur le paysage lointain et la Seine, bien orienté, et présentait une morphologie qui pouvait se prêter à une transformation en logements, ce qui n'est pas toujours le cas.

La négociation a inclus la récupération de surfaces vides, condition indispensable pour des travaux conséquents sur un bien relativement cher car vendu comme un actif immobilier. L'équilibre financier de l'opération a été facilité par sa mixité : un immeuble (2 500 m²) de bureaux et commerces à réhabiliter, qui sera ensuite vendu par le bailleur, et un deuxième immeuble (7 000 m²) ayant les mêmes affectations, dont les surfaces tertiaires ont été transformées en 90 logements sociaux financés en PLS. Une étude réalisée en interne a permis de vérifier la faisabilité technique et morphologique.

Maud Collignon,
directrice de la construction Île-de-France,
Groupe 3F.

La rénovation et revente de l'immeuble de bureaux permettent d'équilibrer l'opération. Les logements sociaux sont en PLS, et les loyers un peu plus élevés, ce qui participe aussi à l'équilibre de l'ensemble.



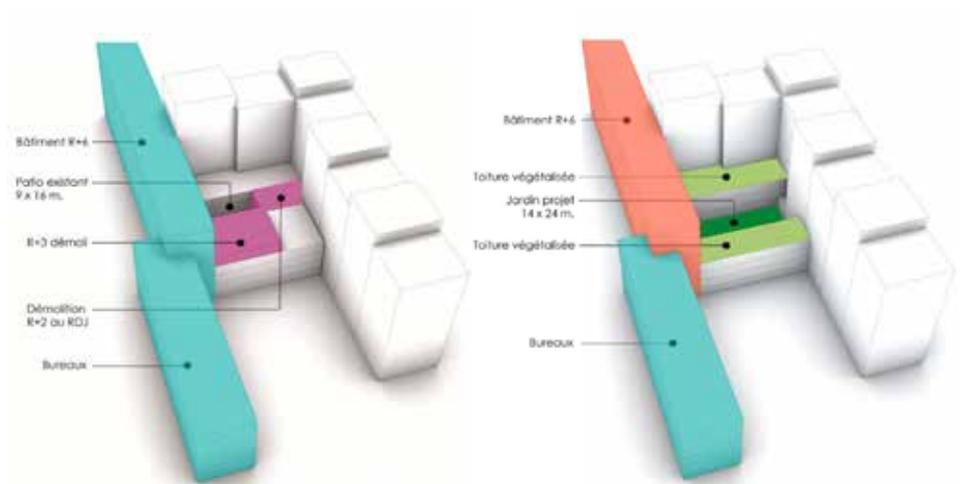
Situation du projet

© Moatti-Rivière

Vue aérienne montrant l'emplacement de l'immeuble de bureaux transformé en logements et la proximité avec l'autoroute qui longe le quai de la Seine. Les autres immeubles de bureaux, réalisés dans le cadre de la « rénovation urbaine » au début des années 1970 avec les mêmes façades en panneaux préfabriqués, gardent toujours leur affectation tertiaire.



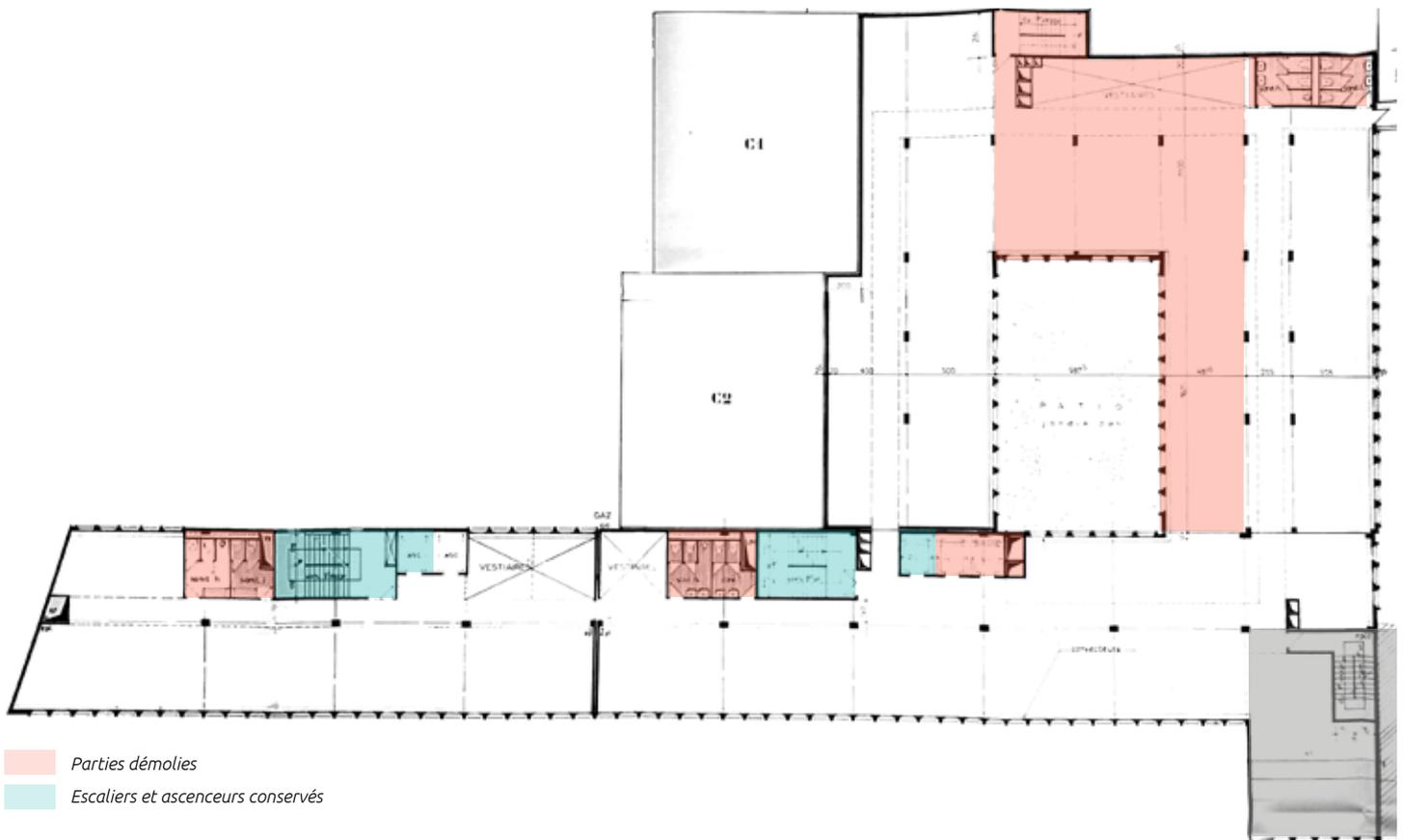
Vue de la façade avant projet



Volumétrie du projet

© Moatti-Rivière (schéma modifié par le CAUE 94)

- Immeuble de logements
- Immeuble de bureaux



Plan d'origine du deuxième étage

Service urbanisme de la ville de Charenton-le-Pont



Plan du projet du deuxième étage

© Moatti-Rivière

UN IMMEUBLE ADAPTABLE

Maud Collignon,
directrice de la construction Île-de-France,
Groupe 3F.

L'immeuble n'était pas trop épais et permettait une programmation qui correspondait aux souhaits de la Ville et à ses critères, dans ce cas une majorité de petites typologies (T1 et T2) qui peuvent supporter des plans de logements mono-orientés.

Une localisation attractive (proximité des transports, des commerces et services, vues dégagées) et une adaptabilité morphologique ont fait de l'immeuble du quai des Carrières un bon candidat pour lancer une consultation de maîtrise d'œuvre et déposer un permis de construire, dans le délai serré de 12 mois, imposé lors de la promesse de vente. Ce délai a pu être tenu grâce à une étroite collaboration entre le bailleur et la collectivité, et à la réactivité de l'équipe de maîtrise d'œuvre.



Quai des Carrières

Coupe du projet AA', depuis le quai des Carrières jusqu'au coeur de la parcelle

© Moatti-Rivière

COMMENT VALORISER LES ATOUTS DU PARC TERTIAIRE DES ANNÉES 1970 ?

Carlos Alvarez,
architecte de l'opération

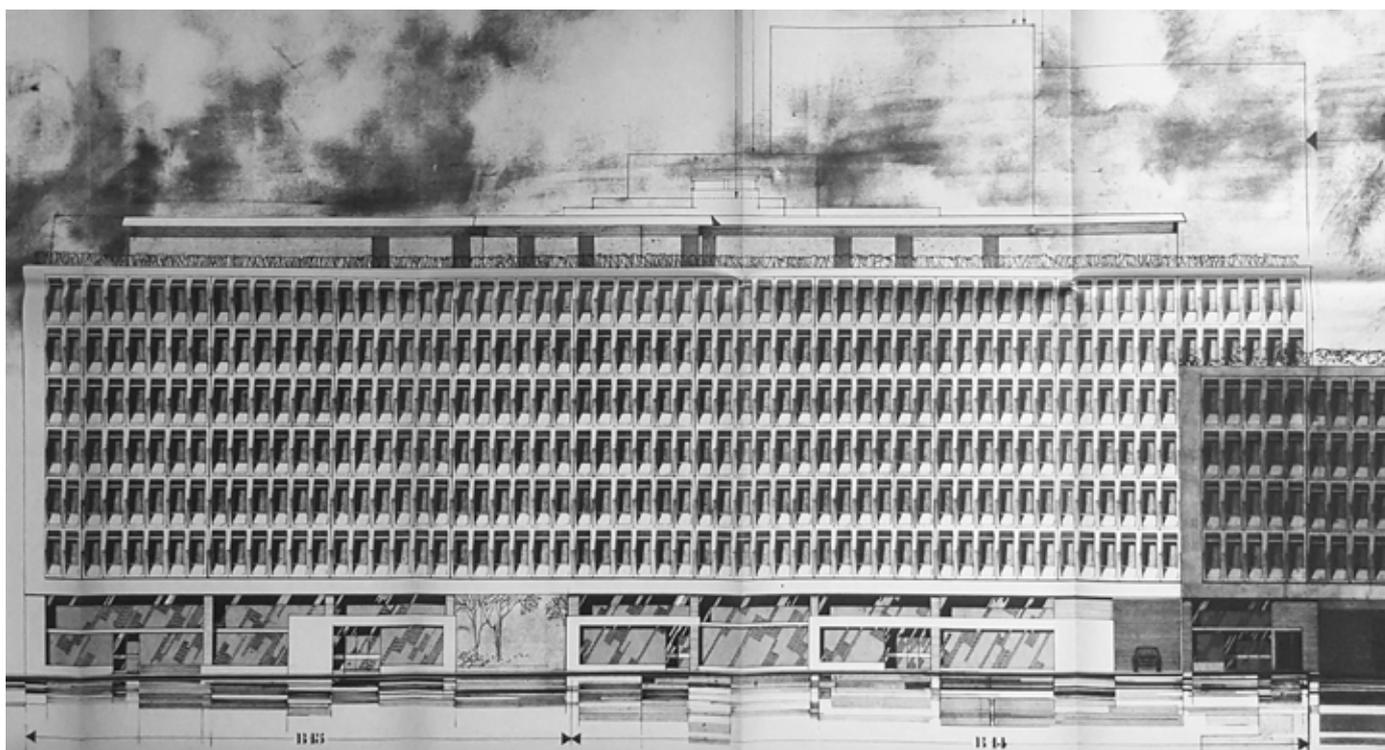
Le budget attribué au concours ne laissait pas trop de latitude par rapport à ce qu'on pouvait faire, tant à l'intérieur (conservation des cages d'escalier) qu'en façade (conservation des panneaux préfabriqués en béton).

Lors de la consultation, parmi des projets qui comprenaient l'ajout de balcons et autres appendices accrochés au bâtiment existant, la proposition de l'Agence Moatti-Rivière a été retenue car elle réinterprétait efficacement la façade d'origine, composée d'éléments préfabriqués autoportants et en valorisait les qualités plastiques. Lors de la phase d'étude qui a suivi le concours, les solutions techniques permettant de rendre habitable la façade sur rue et d'aménager en logements le cœur d'îlot trop dense ont été précisées. Le permis de construire a pu être déposé courant 2014.

Maud Collignon,
directrice de la construction Île-de-France,
Groupe 3F.

Le permis de construire comprenait beaucoup de subtilités car selon les parties il fallait appliquer la réglementation visant le neuf ou la réhabilitation. Il fallait également demander et motiver des dérogations, qui heureusement ont été obtenues.

UNE FAÇADE DE GRANDE QUALITÉ



Façade d'origine

Service urbanisme de la ville de Charenton-le-Pont

Carlos Alvarez,
architecte de l'opération

Au départ il y a cette façade préfabriquée assez exceptionnelle (...). Elle avait été usée par le soleil et la pollution mais elle était en bon état. Cela nous donnait l'opportunité de venir jouer avec cette maille et composer notre projet.

La façade projetée en 1973 par l'architecte Bernard Toury se développe sur 200 mètres de long pour l'ensemble du projet initial ; les 6 étages de bureaux du 72-76 quai des Carrières qui ont été transformés en logements occupent les premiers 80 mètres de cet imposant prospect. La nouvelle élévation « domestiquée » revalorise la qualité de ce béton architectonique et les effets plastiques des panneaux, solution constructive plus chère et donc plutôt réservée aux programmes tertiaires. Une deuxième façade a été montée en retrait de 70 cm, et cet espace intermédiaire a été entièrement habillé en mélèze. La maille régulière des panneaux béton a ainsi été mise à nu et intégrée dans un élégant dispositif de gestion des apports solaires, d'amélioration thermique, de réduction des nuisances sonores et de végétalisation (création de jardinières dans l'épaisseur des loggias).

Carlos Alvarez,
architecte de l'opération

Le bois enrichit beaucoup l'image de la façade. Les loggias sont des espaces volontairement étroits qui ne prennent pas de la surface aux logements, il s'agit d'un premier filtre visuel mais aussi sonore pour le bruit (45 dB) en provenance de l'autoroute A4. (...) La forte contrainte acoustique a conditionné le choix de la matière d'habillage, et puisque le bois absorbe bien le bruit on s'est dit que le bois pourrait aussi créer un bel espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur.



La loggia

© Moatti-Rivière,
Photographe Michel Denancé



Façade sur le quai des Carrières

© Moatti-Rivière, Photographe Michel Denancé

Concernant la façade, le projet de consultation prévoyait de supprimer soit un, soit deux panneaux pour ouvrir plus généreusement les vues et enrichir l'extrême régularité des panneaux. La mise au point technique a permis de comprendre le fonctionnement des modules préfabriqués, chacun formé de deux ouvertures solidaires.

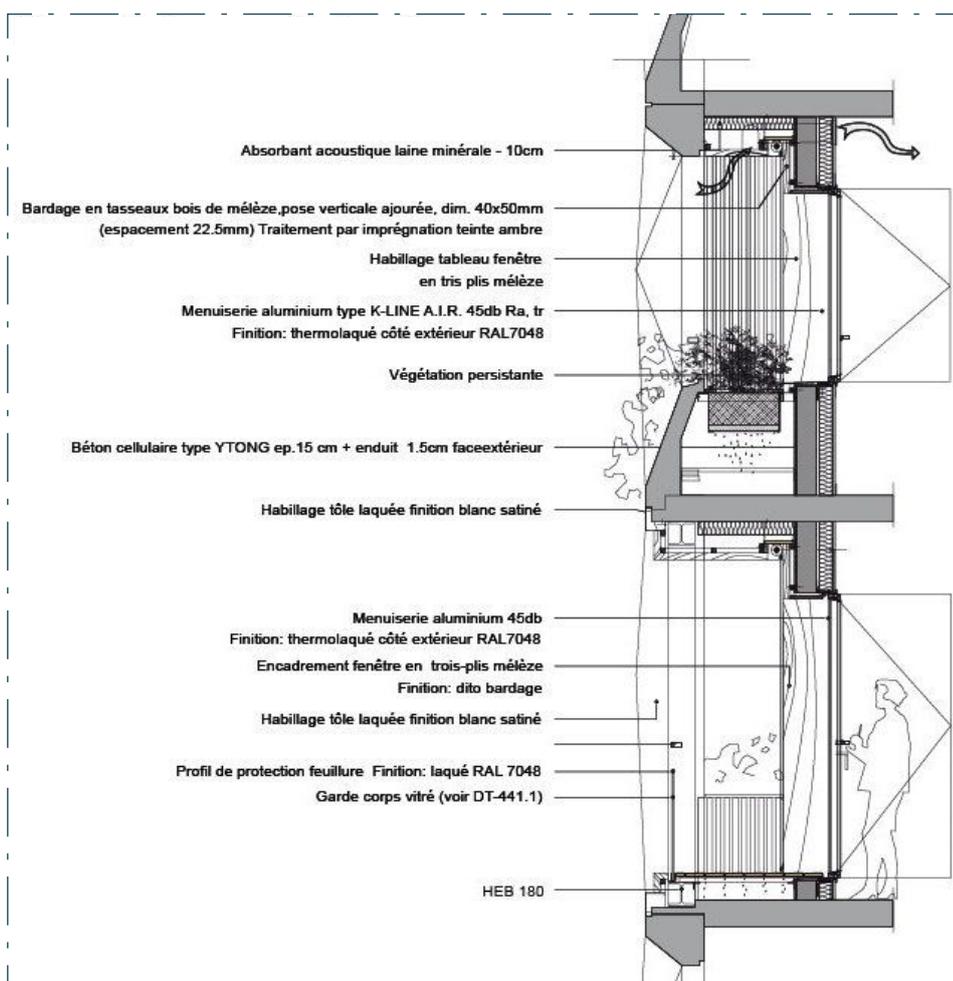
Carlos Alvarez,
architecte de l'opération

Il a fallu presque un mois pour mettre en place un système de découpe (...) et mettre au point les cadres métalliques pour reprendre les charges.

La réduction de surface engendrée par l'épaississement de la façade sur rue et quelques adaptations du programme initial ont été acceptées par le bailleur. Le cas de Charenton montre que le processus de projet devient intéressant pour les architectes quand un dialogue constructif se met en place entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage.

Carlos Alvarez,
architecte de l'opération

Il a fallu expliquer (à la maîtrise d'ouvrage) que les choix retenus n'étaient pas motivés par la volonté de produire un projet avec la marque de l'agence, mais par une envie de produire des espaces que l'on considère nécessaires pour l'habitat.



Coupe de détail sur la nouvelle façade



Vues du chantier de démolition côté cour, aile Est



© Moatti-Rivière



Vue sur la nouvelle façade



Vue sur le jardin à l'intérieur de la parcelle

© Moatti-Rivière, Photographe Michel Denancé

DES ESPACES GÉNÉREUX

Un autre atout caractéristique de l'immobilier tertiaire est la hauteur sous plafond, ici de 2,90 mètres. Malgré l'ajout de faux plafonds supplémentaires suite à la découverte de chapes désolidarisées des dalles de plancher en cours de chantier, les hauteurs restent généreuses. Cette hauteur et la qualité de la lumière qu'elle engendre sont signalées par les habitants comme une des caractéristiques les plus agréables de leur logement.

Habitant d'un logement T2 donnant sur la A4

Nous avons la chance d'avoir une grande hauteur sous plafond, c'est certainement dû au fait qu'avant c'était un immeuble de bureaux.

La répartition du programme du cahier des charges de la consultation prévoyait pour la reconversion de ces plateaux de 11 mètres de profondeur, surtout des T1, T2 et quelques T3. Dans sa réponse, l'agence Moatti-Rivière a proposé, en option, de réduire ultérieurement les T3, et de les positionner uniquement en tête de bâtiment. Des T4 ont aussi été aménagés sur le pignon sud du bâtiment principal. La visite d'un appartement T2 confirme la fonctionnalité des espaces, la qualité des vues et de l'éclairage naturel, appréciées par les locataires.

Habitante d'un studio donnant sur la A4

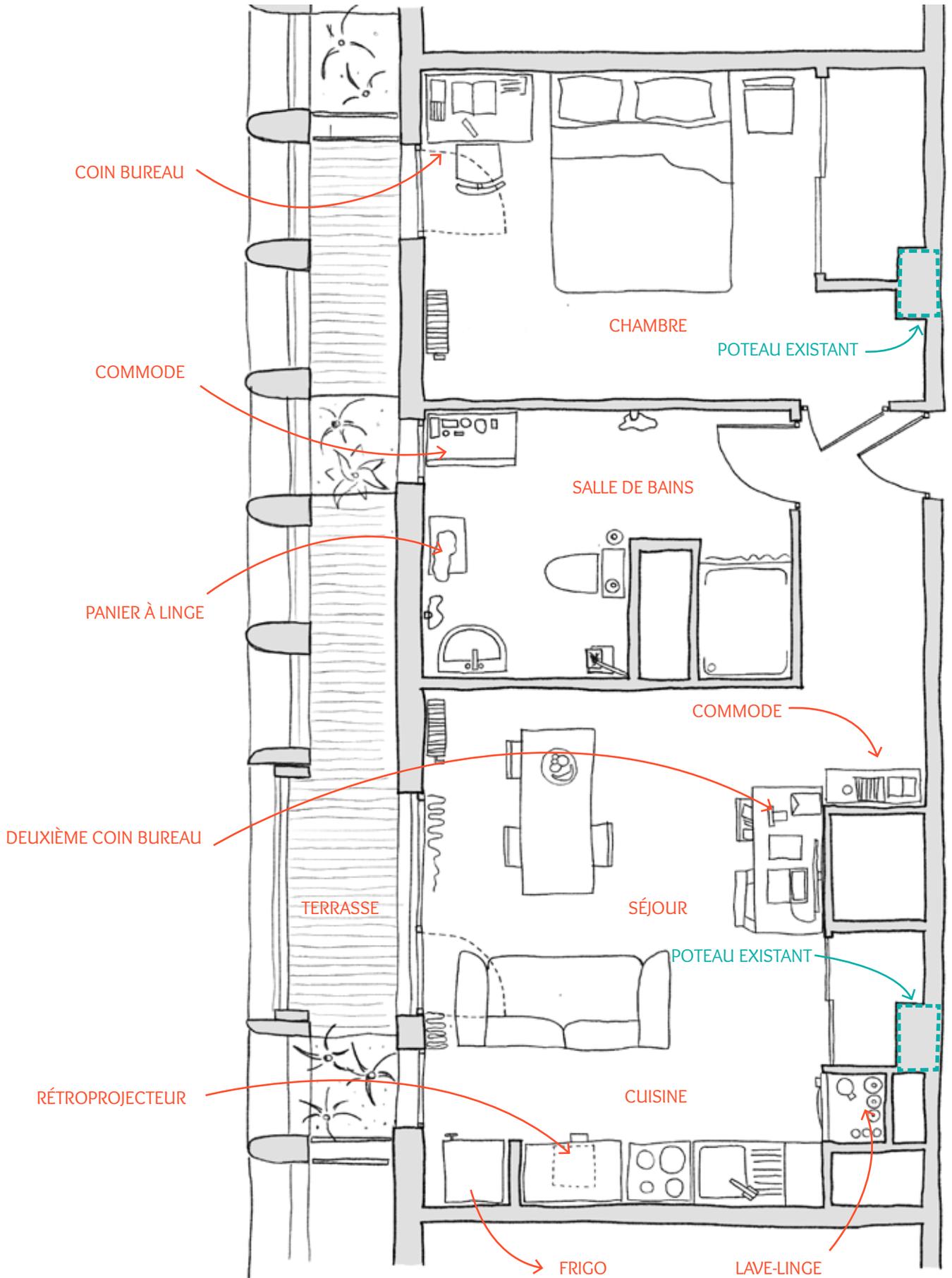
Mon studio est très lumineux grâce aux grandes ouvertures vitrées. Il y a aussi la présence de la végétation qui rend la vue très agréable.

Un aspect intéressant de la transformation de l'immobilier tertiaire est la possibilité de faire évoluer le fonctionnement d'un îlot. La parcelle comprenait à l'arrière un volume bas très dense occupant trois niveaux, créant une dalle et éclairé par un petit patio. La démolition totale ou partielle de ce volume a permis de réduire la densité de l'îlot et de réaliser un espace végétalisé dont la qualité de l'aménagement paysager, pourtant contraint, se confirme aujourd'hui. Cette intervention complexe en cœur d'îlot dont les façades ont été mises en cohérence par un habillage bois, a abouti à la création d'un espace planté protégé des nuisances sonores qui profite également aux logements existants des parcelles voisines, dont les baies donnent vers le cœur d'îlot, auparavant très minéral.



Vues du jardin





Plan du T2 visité

QUELLE HABITABILITÉ POUR UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS SOUMIS À DE FORTES NUISANCES ?

Les modifications apportées visaient l'habitabilité : non seulement le respect de la norme et l'amélioration du confort, mais également la création d'espaces qualitatifs et appropriables. Par exemple, dans les deux ailes en retour en cœur d'îlot, chaque appartement est unique et chaque solution est différente en raison de l'emplacement des poteaux.

Maud Collignon,
directrice de la construction Île-de-France,
Groupe 3F.

Les logements sont assez atypiques, plus intéressants que des logements standardisés. (...) Presque toutes les salles de bains sont éclairées naturellement, ce qui est très rare dans la construction neuve.

CONFORT ...

Le projet est fondé sur la conservation maximale de l'existant, ce qui assure un bilan énergétique vertueux puisqu'il n'y a pratiquement pas de travaux de gros œuvre. Le confort thermique semble avoir été atteint, même si le fait que des stores extérieurs n'aient pas été posés sur l'ensemble des baies très exposées, questionne les habitants.

Le confort acoustique, qui était un des enjeux du projet, a posé des problèmes après l'achèvement du chantier. Sur la façade principale côté A4, où étaient prévus des triples vitrages, la maîtrise d'œuvre a privilégié des grandes baies pour profiter de la vue depuis la façade en retrait. Après la livraison, les ouvrants ont montré des défaillances au niveau des gonds et il a fallu éviter l'ouverture complète des menuiseries par la pose d'équerres de blocage. Les menuiseries en triple vitrage sont en cours de remplacement par l'entreprise, mais cette situation a eu un impact considérable pour les locataires. Cette déconvenue technique, qui souligne le niveau de technicité nécessaire, était d'autant plus regrettable que les locataires rencontrés ont exprimé leur envie de profiter des loggias. Ils apprécient l'habillage en mélèze qui confère une ambiance accueillante et domestique à ces espaces de transition où ils peuvent aller jardiner et profiter de la vue dans les moments de moindre fréquentation des infrastructures routières.

Habitante d'un studio donnant sur la A4

Pendant le confinement, j'aurais bien aimé pouvoir accéder au balcon, y installer par exemple un petit salon d'extérieur. Cela aurait été très agréable d'autant plus qu'il n'y avait pas de bruit.

LE LIEN À L'EXTÉRIEUR

La perception de l'emplacement et de l'environnement urbain varie naturellement selon le parcours de chaque habitant. Tous ceux rencontrés confirment la facilité d'accès aux commerces, aux espaces et aux transports, mais ils observent aussi l'ambiance peu accueillante de cette portion du quai, ambiance sur laquelle le projet n'a pas pu avoir d'impact direct. Dans ce contexte, l'inventivité de la façade épaisse et le hall d'entrée double hauteur donnant vers le surprenant jardin intérieur, invitent d'autant plus à découvrir ce nouveau lieu de résidence.



Depuis les loggias, une ouverture sur le grand paysage



Vue sur le côté rue

© Moatti-Rivière, Photographe Michel Denancé

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 œuvre ainsi que la parole et le vécu des habitants de cette opération.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

Carlos Alvarez, architecte,
le 19 juin 2020

Maud Collignon, directrice de la
construction Île-de-France, Groupe 3F,
le 16 juillet 2020

HABITANTS RENCONTRÉS

Habitant d'un T2 sur rue,
le 17 juillet 2020

Habitante d'un studio sur rue,
le 17 juillet 2020

RÉDACTION

Franca Malservisi, architecte chargée de
projet CAUE 94

CONTACT

contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :

www.caue-idf.fr

FICHE TECHNIQUE

PROGRAMME

Type d'intervention : reconversion de bureaux en 90
logements financés en PLS

Nombre de logements : 90 logements dont 34 T1,
44 T2, 8 T3, 2 T4, 2 T5.

Modalité de choix de la maîtrise d'œuvre : concours

Labélisation & distinction : certification Patrimoine,
Habitat et Environnement, objectif Etiquette
énergétique C ; projet lauréat 2019 1^{er} prix
international de la transformation de bureaux en
logements.

LOCALISATION

Adresse : 74 quai des Carrières, 94220 Charenton-
le-Pont

Contexte : urbain dense

Nombre d'habitants de la commune : 30 374 hab
(2017)

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F

Maîtrise d'oeuvre : Moatti-Rivière Architecture et
Scénographie / Egis France

COÛT ET SURFACES

Surface utile : 3 884 m²

Coût travaux hors curage-désamiantage :
5 580 000 € HT

CALENDRIER

Dépôt du PC : 2014

Début du chantier : 2015

Livraison : décembre 2016

MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Structure : béton et ossature bois (pour la cour)

Chauffage : chaufferie collective gaz

Eau chaude sanitaire : chaufferie collective gaz



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