

LES JOURNÉES D'INFORMATION

visites / conférences



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de
l'Environnement du Val-de-Marne
Agence de l'énergie du Val-de-Marne

Association régie par la loi 1901

36 rue Edmond Nocard
94700 Maisons-Alfort
tél : 01.48.52.55.20
fax : 01.48.53.55.54
site : <http://www.caue94.fr/>

DES BUREAUX AUX LOGEMENTS SOCIAUX : *TRANSFORMER PLUTÔT QUE DÉMOLIR*

MARDI 28 FÉVRIER 2017, MATIN

LIEU DE RENDEZ-VOUS

76 quai des Carrières
94220 Charenton-le-Pont

INTERVENANTS ET PROGRAMME

INTERVENANTS

- Carlos ALVAREZ, *Architecte, Chef de projet [Agence Moatti-Rivière]*
- Anna CREMNITZER, *Responsable de l'architecture [Immobilière 3F]*

PROGRAMME

- **9h30** : accueil des participants
- **9h45 - 10h15** : Introduction / présentation du projet dans son ensemble (contexte, enjeux, chantier, projet architectural, etc.)
- **10h15-11h30/12h** : Visite commentée en compagnie des maîtres d'oeuvre et maître d'ouvrage

DES BUREAUX AUX LOGEMENTS SOCIAUX : TRANSFORMER PLUTÔT QUE DÉMOLIR

Redonner une seconde vie à un bâtiment de bureaux des années 70 laissé vacant depuis plusieurs années, c'est le défi - architectural et technique - que viennent de relever l'agence Moatti-Rivière et le bailleur social Immobilière 3F à Charenton-le-Pont. Maître d'oeuvre et maître d'ouvrage nous feront visiter cette opération exemplaire qui a consisté à transformer 7 000 m² de bureaux en une résidence intergénérationnelle de 90 logements sociaux et à réhabiliter 2 500 m² de bureaux. Cette reconversion, qui dépasse la simple mutation fonctionnelle et qui, selon l'architecte, visait à apporter " intimité et identité " au projet, ne fut pas sans contraintes. La façade de 260 m située quai des Carrières a ainsi dû être repensée : la modénature géométrique en béton préfabriqué a été conservée mais restructurée par une seconde façade, située en retrait et bardée de mélèze. Côté cour, les façades ont été habillées de bois, isolées par l'extérieur, agrémentées de terrasses au rez-de-chaussée et de balcons dans les étages.

POUR ALLER PLUS LOIN...

- « Transformation de bureaux en logements sociaux », Maryse QUINTON, *D'Architectures*, n°248, octobre 2016, pp. 116-121
- Site internet de l'agence MOATTI -RIVIÈRE
<http://moatti-riviere.com/>
- Site internet d'Immobilière 3F
<http://www.groupe3f.fr/communiqués/du-bureau-au-logement-immobiliere-3f-retient-l-agence-d-architecture-moatti-riviere>

DOCUMENTATION*

* *Dossier de présentation*, Agence MOATTI-RIVIÈRE, photographies © Michel DENANCÉ

DOSSIER DE PRESENTATION

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS À CHARENTON-LE-PONT

72-76 QUAI DES CARRIÈRES



Copyright – Michel Denancé

Agence MOATTI-RIVIERE
S.A.S d'architecture au capital de 15 000 euros
Siège social : 22 rue de paradis – 75010 Paris
Tél : + 33 (0)1 45 65 44 04 / Fax : +33 (0)1 45 65 10 01
mail : agence@moattiriviere.com
Siret : 441 410 875 RCS PARIS

/ LE PROJET ARCHITECTURAL DE L'AGENCE MOATTI-RIVIERE

■ Rendre habitable : du monumental à l'intime

Suite à un concours, 3F a retenu l'agence d'architecture Moatti-Rivière qui a développé le projet architectural comme une réponse aux problématiques suivantes :

Comment remettre de l'humain dans une architecture préfabriquée de bureaux ?

Comment offrir à chaque habitant de l'individualité à partir de la façade répétitive des années 1970 ?

Comment transformer un immeuble épais de bureaux en logements personnalisés ?



Un site complexe : le quai des Carrières arboré, l'autoroute A4 et la Seine



Ici, le lieu est stratégique : au Sud, sur le quai des Carrières, l'autoroute A4 et ses nuisances sonores très élevées, mais aussi de belles vues lointaines sur la Seine. Au Nord, le cœur d'îlot, avec ses vues sur la villa Bergerac.

La transformation garde l'esprit du lieu tout **en optimisant les qualités d'habiter, entre vues lointaines et domesticité du cœur d'îlot.**

Les deux orientations du bâtiment offrent ainsi deux manières d'habiter. Côté Quai, des loggias individuelles végétalisées avec des vues sur le lointain et, en cœur d'îlot, dans l'intimité d'un jardin sur cour.

■ Du répétitif à l'individuel : les loggias sur le quai des Carrières

Pour domestiquer le bâtiment, la façade du quai des Carrières, longue de 260 mètres et orientée au Sud, est repensée.

Les modénatures en béton préfabriqué sont conservées et les fenêtres existantes sont déposées.

Une nouvelle façade en béton architectonique est positionnée à 70 centimètres en retrait de la façade existante. Sa finition en bardage bois participe à la domesticité de la façade.

Ce retrait **régule les apports solaires** (par l'effet de brise soleil généré par l'existant). Il donne **une nouvelle identité au bâtiment par la profondeur et le rythme aléatoire des loggias** suite à la démolition d'un grand nombre d'éléments en béton préfabriqués.

Afin de respecter la **réglementation acoustique**, les fenêtres sur rue, en aluminium, sont équipées de **triple vitrage**.

La végétalisation de la façade est permise par son orientation mais aussi par l'irrigation régulée des jardinières **grâce à la récupération des eaux de pluie** en terrasse.



Copyright – Michel Denancé

Façade du projet sur Quai des Carrières



Copyright – Michel Denancé

Les Loggias en Mélèze



Copyright – Michel Denancé

Une façade épaisse : au premier plan la façade architecturale existante et loggias en mélèze

■ Le jardin en cœur d'îlot

Côté cour, un principe simple de démolition en partie Nord dessine un nouveau cœur d'îlot. Ainsi, la distribution des logements, les vis-à-vis entre les façades et les apports solaires mais aussi l'installation d'un jardin collectif sont optimisés.



Des essences végétales à moyen développement (2,5 mètres maximum) ont été plantées afin de filtrer les vues sans pour autant atténuer les apports solaires.

Les appartements du rez-de-chaussée profitent de petites terrasses qui s'ouvrent sur le jardin.

Les façades, en bois avec isolation par l'extérieur, sont agrémentées de balcons pour chacun des logements. Les tableaux et voissures sont traités en aluminium laquée bronze.



Copyright – Michel Denancé

■ 90 logements aux typologies variées

La qualité de vie des espaces communs repose sur l'optimisation des circulations et des cheminements internes simples. Dissocier tout en augmentant le nombre des halls par bâtiment permet de fluidifier les usages. **Quatre halls pour environ 20 à 25 logements par hall permettent de créer de la domesticité.** Les halls sont largement vitrés.

Dans le bâtiment en R+6, les logements sont de 3,80 m de profondeur. Ils sont éclairés naturellement car peu épais, y compris les salles de bains.

En cœur d'îlot, les logements sont mono-orientés à l'Est ou traversants Est-Ouest avec un grand linéaire de façade.

L'ensemble comprend 90 logements : 87 % de studios et T2, 9 % de T3, 2 % de T4, 2 % de T5.

■ Performance énergétique

À l'issue des travaux, la consommation énergétique est de 140 kWh ep/m².an. Il répond à la réglementation thermique des bâtiments existants (RT existant) et bénéficie de la Certification Patrimoine Habitat & Environnement.

■ Intervenants

- ~ Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F
- ~ Maîtrise d'œuvre : Agence Moatti-Rivière, architecture et scénographie
- ~ Entreprises : BATEG (tous corps d'état) ; Brunel (curage-désamiantage)
- ~ Bureau d'études techniques : EGIS Nord

■ Coût d'acquisition global : 16,3 M€

- ~ 7 000 m² de bureaux à transformer en 90 logements sociaux
- ~ 2 500 m² de bureaux à rénover

■ Coût des travaux de transformation en logements

- ~ 1 436 € par m² SU

■ Durée du chantier de restructuration (hors désamiantage-curage) : 17 mois

/ À PROPOS DE L'AGENCE MOATTI-RIVIERE

« L'imaginaire, l'émotion, la sublimation du programme et l'histoire des lieux sont les points de départ de tout projet. » Alain Moatti.

L'agence Moatti - Rivière créée en 2001, est née d'une rencontre, celle d'Alain Moatti, architecte et scénographe, et d'Henri Rivière (1965-2010), architecte designer.

Le savoir-faire de l'agence se situe dans le croisement de l'architecture, architecture d'intérieure, la scénographie et le design. Il est complété par une grande technicité dans la transformation de la matière, les technologies de l'image et de la modélisation numérique et du développement durable.

Dans tous les domaines traités l'identité du client est centrale. Réaliser un siège d'entreprise, un musée pour une ville, inventer le concept pour un centre commercial ou encore réaliser le vivre ensemble pour un bâtiment de logement demande la même attention à l'identité de l'utilisateur final et une attention au lieu dans lequel on construit.

En 2001 Jean-Paul Gaultier désigne l'agence pour métamorphoser un hôtel particulier parisien en maison de haute couture. Dès lors, elle est invitée à de nombreux et prestigieux concours publics et privés et son talent est reconnu par des noms incontournables du monde de la culture, de la mode, de l'hôtellerie et de la restauration (*Yves Saint Laurent, Galeries Lafayette, Baccarat, le Chef Yannick Alléno*).

L'agence Moatti - Rivière est intervenue sur des lieux culturels chargés d'histoire et à haute valeur symbolique : le *Musée Champollion* à Figeac (2007), *l'Historial Charles-de-Gaulle* à l'*Hotel National des Invalides* à Paris (2008), la *Cité internationale de la dentelle et de la mode* à Calais (2009), le *Musée des Arts décoratifs et de la Mode* à Marseille (2013), le *réaménagement du 1er étage de la Tour Eiffel* (2014) - le *Signe, centre national du graphisme* à Chaumont (2016).

Depuis 2010 l'agence est active en France et à l'étranger (Chine, Espagne, Bahreïn), les projets se multiplient, ouvrant le champ au domaine du logement, aux équipements commerciaux et à l'immobilier d'entreprise.

Des nombreux prix et récompenses sont venus couronner le parcours créatif de l'agence : Alain Moatti a été reçu à l'Académie d'Architecture en 2012; l'agence a été nommée au *Prix Mies van der Rohe* et au *Prix de l'Equerre d'argent* pour le Musée Champollion, au *Mapic Awards* et au *World Architecture Festival Award* pour le 65 Croisette et a reçu le prix du *Trophée Designer's Days* pour l'exposition Baccarat. En 2015 l'agence a reçu *Les Rubans du Patrimoine*, Prix décerné au Musée des Arts Décoratifs et de la Mode à Marseille, ainsi que le *Prix Versailles* décerné au centre commercial Bourse à Marseille.

Contact presse : Nathalie Yeou – 01 45 65 44 04 – communication@moattiriviere.com
www.moatti-riviere.com



TOUR EIFFEL - 1ER ETAGE
Paris, France
Réaménagement, salle polyvalente, commerces



MINISTERE DE LA CULTURE
Royaume du Bahrein
Réalisation du Ministère de la Culture



BANQUE DE FRANCE
Paris, France
Centre de conférence, espace bureaux, restaurants



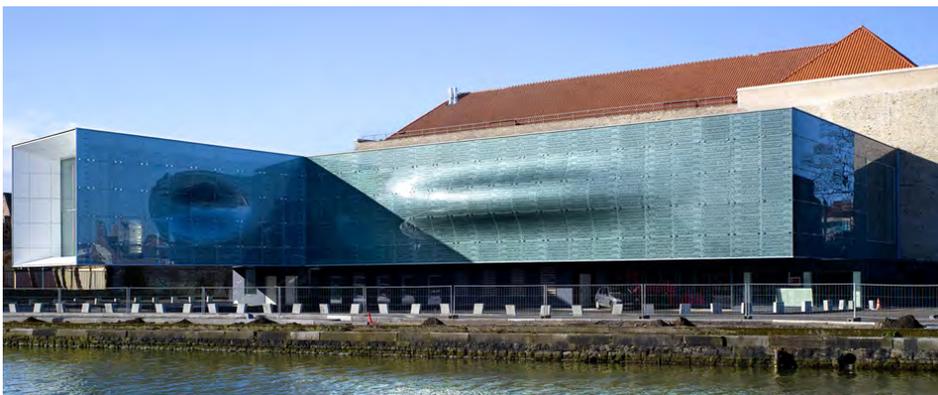
CENTRE BOURSE
Marseille (13), France
Extension et réhabillage façade du centre commercial



GALERIES LAFAYETTE
Lyon Bron, France
Restructuration et extension des Galeries Lafayette



65 CROISSETTE
Cannes, France
Ensemble de 8 boutiques sur la Croisette



CITE INTERNATIONALE DE LA DENTELLE ET DE LA MODE
Calais, France
Réhabilitation et extension d'une usine du XIXè. Salles exposition, auditorium, boutique, bureaux, restaurant



MUSEE CHAMPOLLION
Figeac, France
Réhabilitation et reconversion d'un bâtiment du XIVè



RESIDENCE ETUDIANTE
Bagnolet, France
Construction de 164 logements, commerces, parkings



180 LOGEMENTS
Montreuil, France
Construction de 6 immeubles de 180 logements



JEAN-PAUL GAULTIER
Paris, France
Réhabilitation et reconversion d'un bâtiment du XIXè

**Quelques références de l'agence Moatti-Rivière
architecture et scénographie**



Copyright – Michel Denancé

Au bord de l'autoroute A4