

IGH de bureaux transformés en logements locatifs



JEAN-LOU BOISSEAU, ARCHITECTE

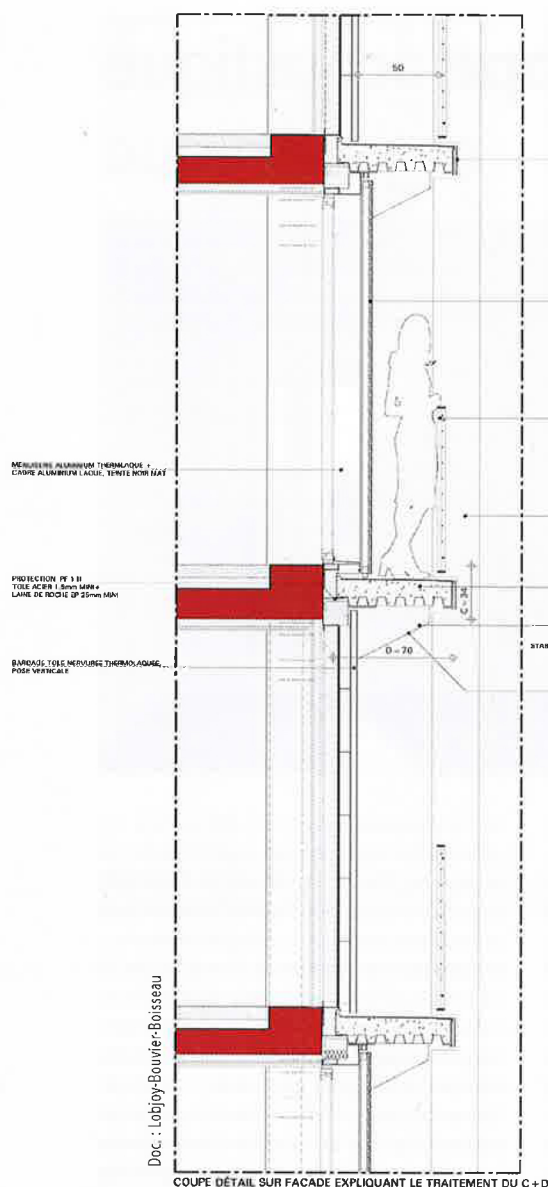
« S'inscrire dans une vision globale. »

« Plusieurs raisons ont motivé le changement d'affectation de cet immeuble parisien de grande hauteur. En premier lieu, la volonté de s'inscrire dans une vision globale et pérenne du territoire et de renforcer l'attractivité de la métropole, mais aussi l'emplacement dans un quartier où le besoin en logements est important et la configuration tout à fait adaptée. D'une profondeur de 13 m avec un couloir central et des travées latérales, le bâtiment offre une structure et des proportions qui conviennent bien à la réalisation de logements. Autre point décisif pour le maître d'ouvrage : le fait que le bâtiment, catégorisé comme un IGH par la réglementation incendie lorsqu'immeuble de bureaux, ne le soit plus lorsqu'il devient immeuble de logements. D'où une économie importante en coût d'exploitation. »



Maître d'ouvrage : SNI Île-de-France
Maître d'œuvre : Lobjoy-Bouvier-Boisseau
Surface : 4 085 m² SDP
 (4 337 m² SDP à l'origine)

« Construit en 1969, cet immeuble situé boulevard Macdonald, Paris 19e, était inoccupé depuis 2007 suite à une épidémie de légionellose et en raison des nombreuses non-conformités avec la réglementation IGH », explique Jean-Lou Boisseau, architecte associé de l'agence Lobjoy-Bouvier-Boisseau. Plutôt qu'une déconstruction, le maître d'ouvrage a préféré – parce que le bâtiment s'y prêtait – une transformation en immeuble de logements. Un changement radical donc, avec, entre autres, une façade totalement repensée : « Elle comprend trois strates : une composition géométrique formée de barres d'aluminium claires recoupées en trois séquences, le jeu d'horizontalité des balcons et la peau du bâtiment offrant une pixellisation colorée variant de l'argent au cuivre mordoré. Les premier et second plans révèlent le jeu cinétique de la façade et toutes les variations de perception que l'on peut avoir du bâtiment selon les points de vue et les déplacements. »



COUPE DÉTAIL SUR FAÇADE EXPLIQUANT LE TRAITEMENT DU C+D

↑ Coupe détail façade C+D



↑ Détail façade

FAÇADE

Le travail sur la façade a été conséquent, notamment en raison de la prise en compte de l'obligation incendie d'un C+D de 1 m, propre aux immeubles de logements de la 4^e famille. Les architectes se sont servis de cette contrainte pour créer de petits balcons concrétisant le C+D qui sont aussi « un accessoire indispensable de l'immeuble de logements ». L'ancienne façade inadaptée, notamment sur le plan acoustique, a été totalement déposée et remplacée par une façade légère en panneaux à ossature bois.

STRUCTURE

La structure porteuse est le seul élément du bâti existant qui a été conservé. Compte tenu de sa configuration, elle n'a pas nécessité de remaniement important. La trame existante a été préservée, tout comme les escaliers et les planchers : « Nous n'avons pas eu de problème de sous-dimensionnement des planchers après justification par une étude de la structure. » Deux cages d'ascenseur double hauteur ont été également conservées dans le hall ; seuls les ascenseurs ont été changés.

ESPACE INTÉRIEUR

À l'intérieur, les plateaux de bureaux ont été dégagés. Les cloisonnements sont tous réalisés en systèmes secs, rapides à poser. Une attention particulière a été apportée à l'acoustique, notamment au niveau des chapes avec des matériaux absorbants et résilients. Le coupe-feu entre logements est assuré, quant à lui, par deux plaques de BA 13 au plafond.