Opus 2 by FRESH Janvier 2024

mint

Transformer les bureaux en logements ? Plus qu'une nécessité : une opportunité. C'est ce que nous explique **Sophie Thollot**, directrice du CAUE 92 *page 4*. Le projet de la rue Dassault à Boulogne, porté par Cardif Groupe BNP Paribas, bien qu'encore en phase d'études, en est un exercice de style exemplaire *page 6*. Il cherche à créer de la surface habitable *page 10* et à jouer avec les contraintes *page 32* pour offrir des espaces de vie généreux *page 42*. On fait le tour en images *page 16* et en chiffres *page 40*. **Soraya Hamrioui** donne le point de vue de Grand Paris Aménagement sur la réhabilitation du patrimoine de son territoire *page 46*, puis c'est au tour du dessinateur **Martin Étienne** *page 30*. Enfin, direction le Sud pour des nouvelles de Fresh *page 48*.

Coordination éditoriale
GioCa / Giovanna Carrer conseil
Fresh architectures / Éléonor Gras

Photographies
Fresh architectures / Luca Battaglia

Écriture, entretiens et relectures
Marie Rosière

Direction artistique et conception éditoriale
Travaux-Pratiques, Thanh Phong Lê, Jeanne Grosboillot, et Marianne Poinsot

Équipe projet
Julien Rousseau
Tudor Costachescu
Sébastien Petra
Silvia Gronchi
Khema Ham
Marina Camacho Galán
et Stéphane Pereira

Impression
Le Réveil de la Marne

Date de parution
Janvier 2024



La tribune de Sophie Thollot

Patrimoine ordinaire



Architecte au sein du CAUE 92 depuis plus de 20 ans, Sophie Thollot en assure la direction depuis 2021.

Le CAUE, situé à Nanterre, organise régulièrement dans sa galerie des expositions et des évènements en lien avec la fabrique de la ville. En avril 2022, il y a accueilli des journées professionnelles d'information sur le thème de la transformation du bureau en logement, l'occasion d'inviter Fresh architectures à présenter l'opération de Boulogne.

Un autre habitat

Au-delà de la raison environnementale, transformer des bureaux en logements est sans aucun doute une opportunité pour proposer un autre habitat, dicté par une lecture singulière des existants qui dépasse les cahiers des charges et programmes conventionnels. Admettre une mono-orientation, une profondeur de plan atypique, une hauteur extra-ordinaire, un rapport au ciel à défaut d'espaces libres au sol, c'est replacer l'acte d'habiter et celui de le concevoir dans une autre conscience, celle dictée par les lieux prédéfinis.

La raison urbaine

La réalité urbaine de certains immeubles tertiaires, à l'aune, pour les villes, d'une période de grande révision réglementaire, en l'occurrence territoriale, est une très belle opportunité pour redessiner certaines limites et autres franges administratives et considérer certains actifs dans un autre périmètre, une nouvelle dynamique.

Cette situation se retrouve très souvent en ce moment dans les Hauts-de-Seine où la tertiarisation tardive, dans les années 1990, de secteurs attractifs bien desservis par les transports, devient aujourd'hui un gisement pour une offre potentielle de logements. Des projets très qualitatifs et en cours sont là. C'est un véritable moteur d'activation, au cœur d'un paysage constitué de vues souvent imprenables, de rez-de-chaussée déjà connectés, de stationnements et, il faut le souligner, une générosité des surfaces rétrocédées aux futurs habitants. C'est aussi un foncier à nouveau disponible, un foncier plus que rare, précieux lorsqu'il n'est pas construit, mais qui est déjà artificialisé. Il rebat les cartes du modèle économique de la production du logement privé, aujourd'hui à bout de souffle.

Dans un autre contexte, considérer un immeuble de bureaux dans un front bâti constitué, un quartier habité de centre-ville, offre une belle opportunité d'inscrire de nouvelles typologies, de réenchanter des écritures architecturales parfois jugées désuètes, de toute façon devenues obsolètes et « hors normes » dans une réalité tertiaire qui, elle aussi, doit s'inscrire dans une transition énergétique. Le projet développé rue Dassault par Fresh architectures est de ceux-là.

Un patrimoine du XX^{e}

Décider de réhabiliter, transformer plutôt que démolir, c'est bien sûr un engagement écologique, l'on s'accorde tous à le penser aujourd'hui, mais c'est aussi consolider un certain patrimoine, celui du XX^{e} siècle, lui donner une valeur. Ce patrimoine, parfois véritable marqueur d'une période architecturale, est souvent jugé « ordinaire ». Le démolir sans le réinterroger reviendrait à l'effacer, au risque d'une banalisation de nos paysages, d'une perte identitaire qui à mon sens n'est pas souhaitable.

Il me semble enfin que cette valeur replace le couple architecte / ingénieur au cœur du sujet. C'est l'association du regard de l'architecte et de la compréhension des possibles interventions techniques (qui ne sont pas souvent lourdes, bien au contraire), qui nourrit la conception d'autres formes d'habiter et réenchante l'expression « la ville sur la ville ». Une pensée plutôt joyeuse non ?

« La tertiarisation tardive, dans les années 1990, de secteurs attractifs bien desservis par les transports, devient aujourd'hui un gisement pour une offre potentielle de logements. »

Méta morphoses

50-56,
RUE MARCEL DASSAULT,
92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT

UN PROJET RACONTÉ
PAR TUDOR COSTACHESCU
ET SÉBASTIEN PETRA



TUDOR COSTACHESCU
Tudor Costachescu sort diplômé de l'École d'architecture de Bucarest, l'UAUIM, en 2012. Avant d'arriver à Paris, il a travaillé chez OMA/ Rem Koolhaas puis à l'Université d'Architecture et d'Urbanisme Ion Mincu pour l'élaboration du plan urbain local de Bucarest. Depuis 2015, il travaille en collaboration avec Fresh architectures sur divers projets et concours.



SÉBASTIEN PETRA
Il obtient son diplôme d'Architecte DE de l'ENSA de Bretagne en 2013 qu'il enrichit par une maîtrise en urbanisme à l'Université de Montréal en 2018. Après plusieurs expériences entre Nantes et Paris, il rejoint l'équipe de Fresh architectures en septembre 2022. Dès son arrivée, il est chargé du projet de transformation rue Dassault, à Boulogne-Billancourt.

Livraison **2025/2026** ● *Surface* **6 400 m² sur 8 niveaux** ● *Certifications* **HQE, le Label BBCA Rénovation et le Label BBC Effinergie** ● *Maîtrise d'ouvrage* **OGIC pour Cardif Groupe BNP Paribas** ● *Architecte* **Fresh architectures** ● *Bureaux d'études* **I+A Laboratoire des structures (Structure), Kerexpert (Fluides), BTP Consultants (Contrôle)** ● *Économiste* **Ecallard Économiste** ● *Paysagiste* **Mugo**



LA FAÇADE ACTUELLE ENFERME LE BÂTIMENT SUR LUI-MÊME. ELLE EST APPELÉE À S'OUVRIR.

En 2019, année du concours, cela fait déjà plusieurs années que les bureaux de la rue Dassault sont vides. Ce sont des bâtiments de la fin des années 1970 très caractéristiques de cette période, une architecture gabaritaire, décriée ensuite pour son côté hermétique mais qui a séduit à l'époque. Il existe en France tout un patrimoine récent comme celui-ci qui demande à être renouvelé. L'enjeu, aujourd'hui, est d'arriver à y retrouver de la beauté et d'en faire un terrain de jeu et d'expérimentation.

Cardif Groupe BNP Paribas, le propriétaire, a pris le parti d'investir et de transformer le bâtiment pour créer des logements. À ce moment-là, la transformation de bureaux en logements est encore un phénomène récent. Mais avec la densité du maillage francilien, le coût des matériaux et les enjeux écologiques, ce n'est que le début d'un phénomène appelé à durer. Aujourd'hui, c'est un sujet à part entière. C'est aussi un exercice pour l'avenir. En transformant l'architecture du passé pour la rendre résiliente, on apprend, on anticipe celle du futur. La transformation d'un bâtiment a ses enjeux spécifiques qui en fait une opération beaucoup plus complexe que la construction. C'est un Rubik's cube entre le programme et les contraintes de l'existant. Il s'agit de changer d'usage un bâtiment qui n'a pas été pensé pour ça, de tout mettre aux normes, de fournir des prestations de qualité et de créer une nouvelle identité tout en limitant au maximum les interventions. De s'insérer dans l'existant sans le faire disparaître.



LE REZ-DE-CHAUSSÉE DÉGAGÉ DÉVOILE UNE GÉNÉREUSE HAUTEUR SOUS PLAFOND.

Dans le cadre de la rue Dassault, la réhabilitation est particulièrement lourde. Elle a demandé un travail énorme de la part de nos équipes, au-delà des attentes du concours.

Ce type de projet exige tout d'abord un vrai temps de préparation pour comprendre le bâtiment, sa structure, avant de définir ce qui doit être enlevé ou gardé. Cette phase a représenté un travail de fourmi qui a duré plusieurs semaines. Le changement d'usage rend aussi la partie technique plus ardue : où faire passer les réseaux, les fluides, sans trop toucher à la structure et aux volumes ? Comment isoler l'existant tout en l'ouvrant sur l'extérieur ? Il faut se pencher plus précisément que d'habitude sur les besoins des différents BET techniques, se mettre à la place des ingénieurs et travailler tout en finesse. Enfin, les contraintes techniques entraînent nécessairement des ajustements. Le rendu ne peut pas correspondre en tout point aux standards du neuf et n'est pas forcément plus économique. Cela demande, en arrière-plan, un important travail de pédagogie vis-à-vis du client. ●



AU SEPTIÈME ÉTAGE, UNE VERRIÈRE TOURNE LES ESPACES INTÉRIEURS VERS LE CIEL.

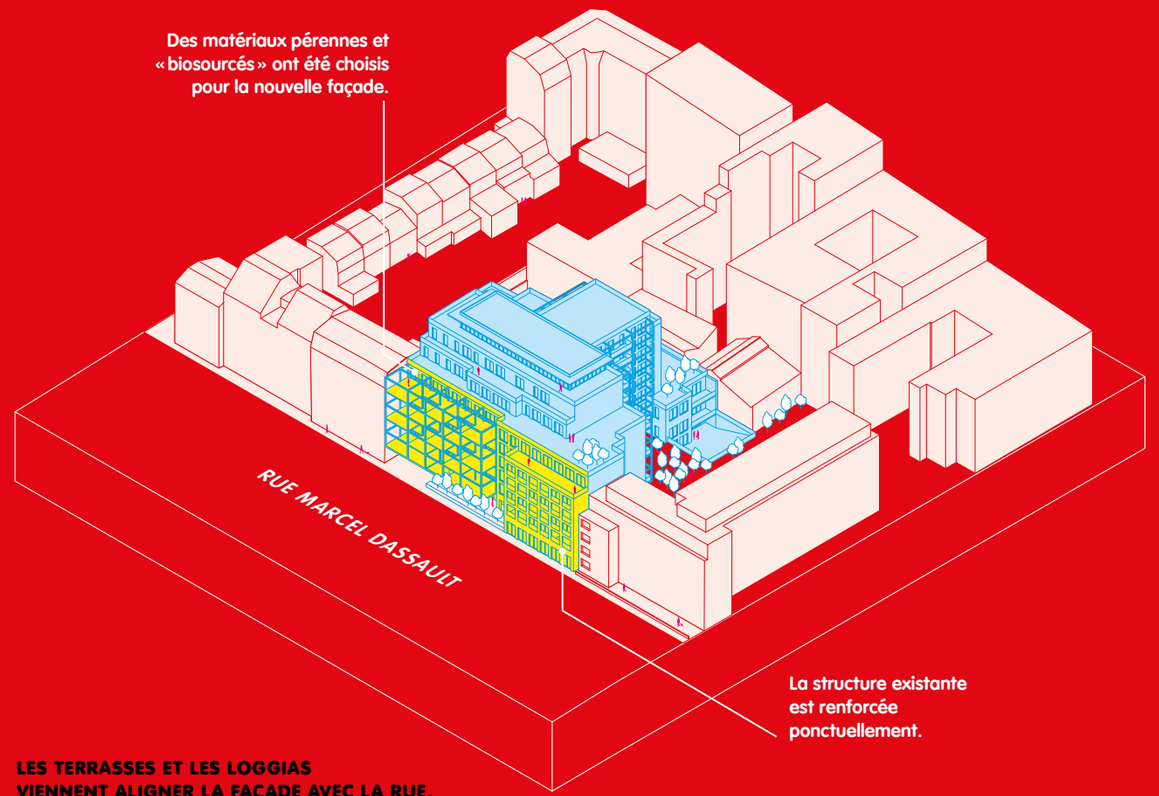
Pousser les murs

« La transformation d'un bâtiment est un Rubik's cube entre le programme et les contraintes de l'existant. »

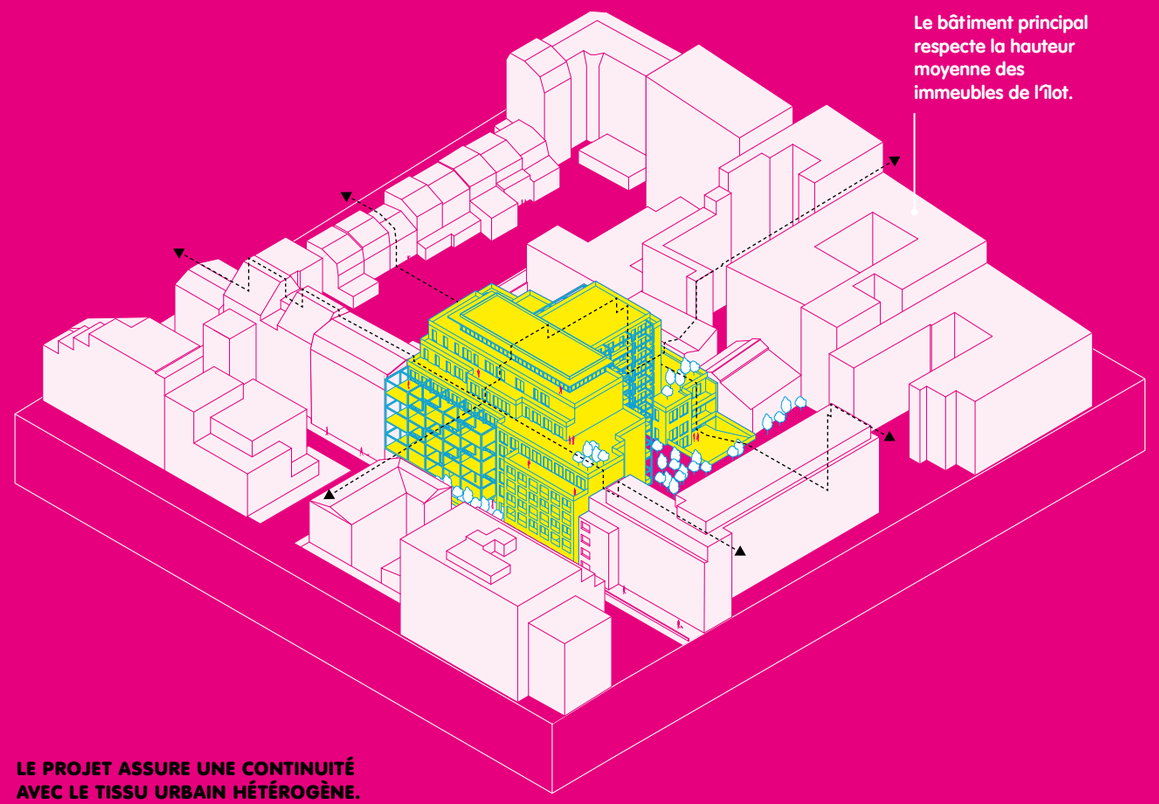
TUDOR COSTACHESCU

Un enjeu majeur du projet était de gagner en surface, mais le PLU limite la densification du secteur. Il existe un outil législatif qui permet de résoudre cette équation : la loi ELAN. L'article 9 autorise à déroger au PLU à hauteur de 30 % du volume total du bâtiment existant.

Il y a plusieurs conditions pour entrer dans le cadre de cette loi. L'une d'elle est de pouvoir justifier la création de surface. Ici, c'est simple : il s'agit de créer des logements dans une zone de forte tension locative. 30 % d'entre eux doivent être des logements sociaux. De ce point de vue là, l'objectif est atteint. Une autre condition est celle de s'intégrer harmonieusement au contexte urbain - un concept juridique un peu flou. Nous y avons répondu notamment en nous fondant dans la diversité du tissu urbain, qui mêle collectif et maison individuelle, et en ré-alignant la façade avec la rue grâce aux balcons.



LES TERRASSES ET LES LOGGIAS VIENNENT ALIGNER LA FAÇADE AVEC LA RUE.

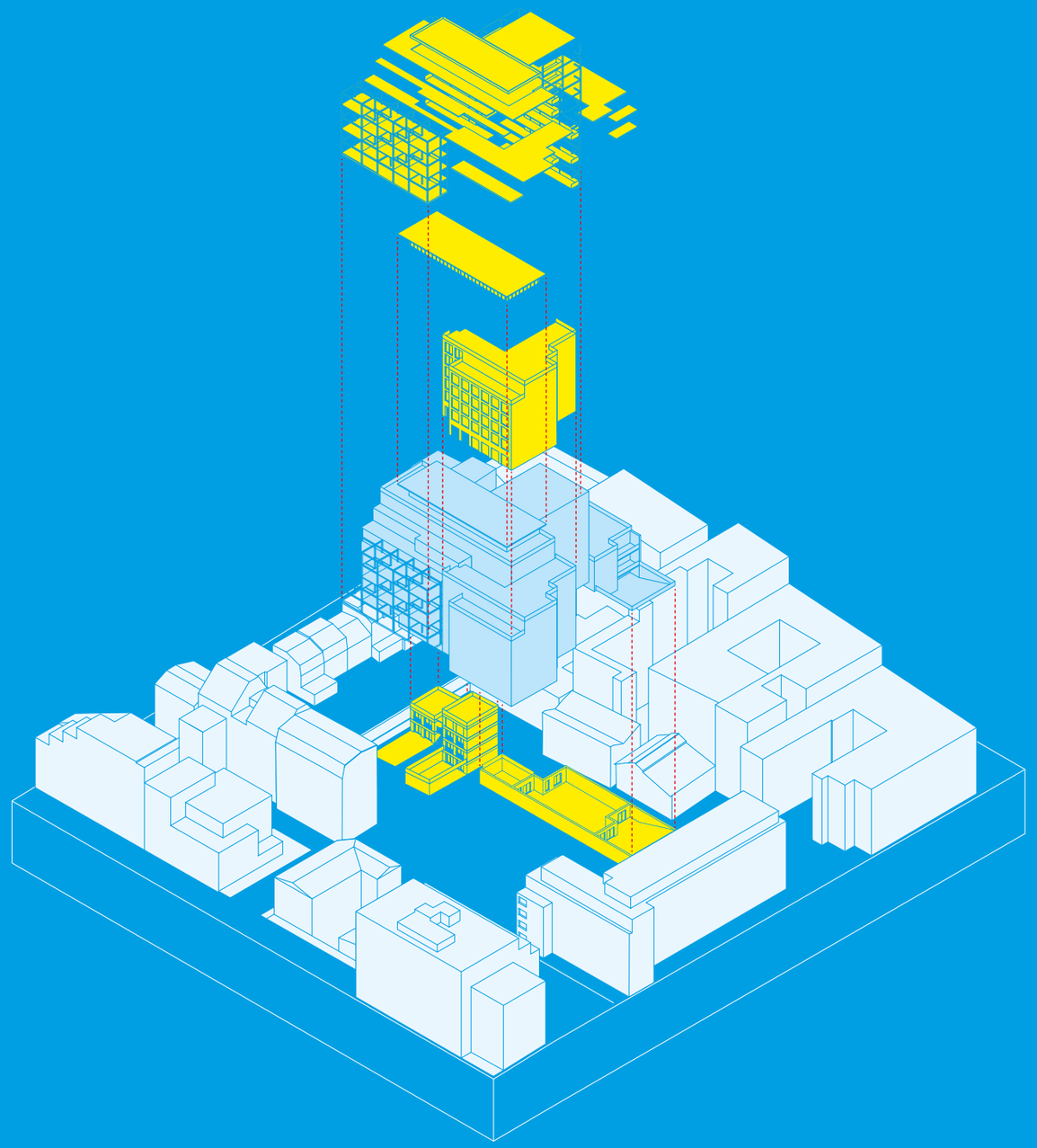


LE PROJET ASSURE UNE CONTINUITÉ AVEC LE TISSU URBAIN HÉTÉROGÈNE.

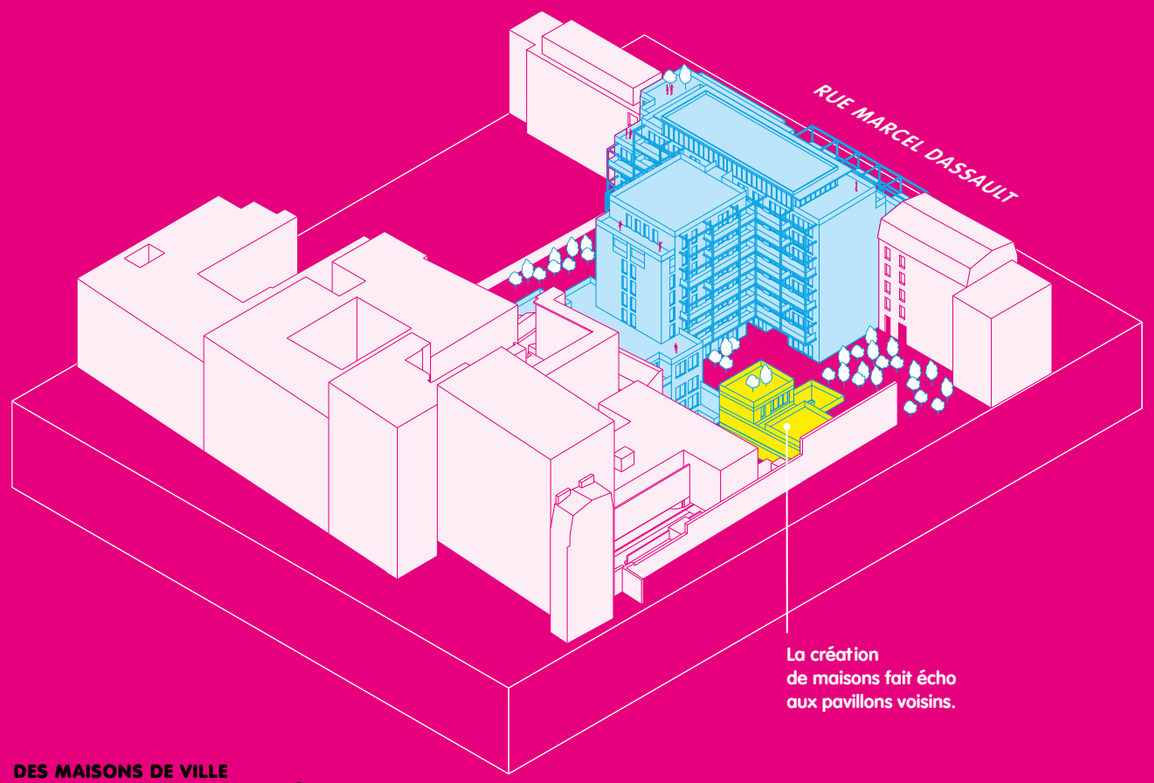
En parallèle, il a fallu négocier avec la ville. Dès le concours et jusqu'à plusieurs mois après la notification, nous avons longuement échangé et travaillé avec des avocats afin de nous assurer que le projet était faisable d'un point de vue légal. Le parcours a été long, mais il y a eu une vraie volonté politique de la part de la mairie pour faire aboutir le projet.

Pour trouver les mètres carrés supplémentaires, nous avons conçu un projet à tiroirs ouvrant plusieurs possibilités. Il a fallu accepter de nouveaux paradigmes qui, jusqu'ici, ne l'étaient pas forcément.

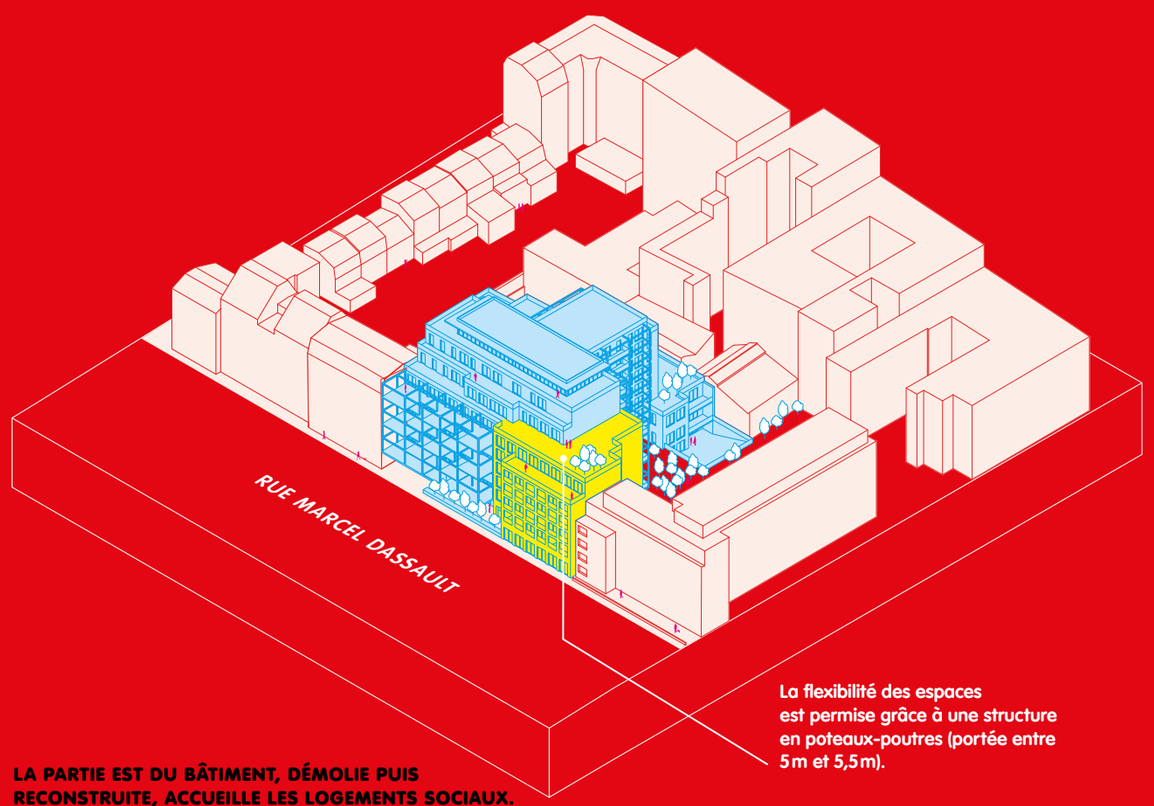
La seule surface gagnée sur la pleine terre est celle des maisons de ville. Pour le reste, nous nous sommes appuyés sur l'existant. Côté est, le bâtiment était trop contraignant pour créer des logements, nous avons donc prévu une extension. Cette partie accueillera les logements sociaux. En toiture, une autre extension en retrait, de part et d'autre de la zone technique, permet la création de grands duplex tout en respectant le PLU. Enfin, avec la transformation des bureaux en logements, les besoins en stationnement étaient moindres. Nous avons donc pu récupérer une partie du R-1 pour l'intégrer à des souplex. Grâce à l'ouverture sur des jardins encaissés, on retrouve dans ces habitats un côté « maison ». ●



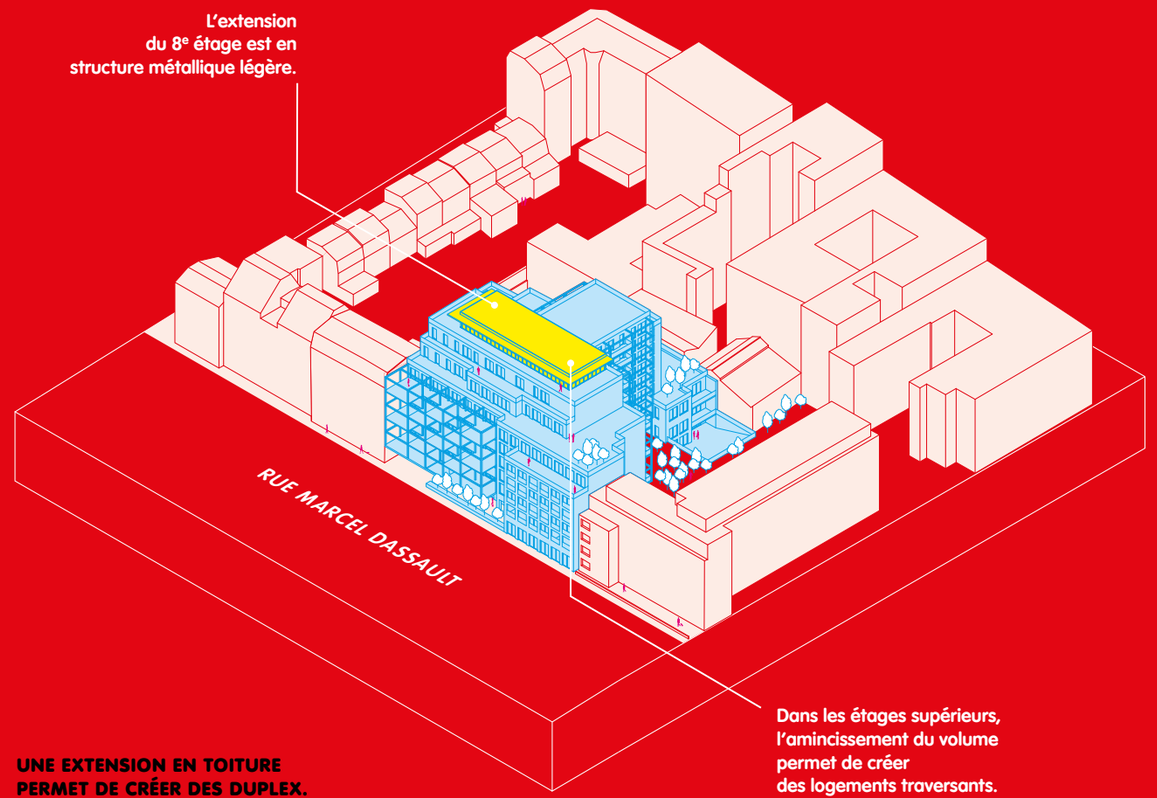
LA SURFACE GAGNÉE GRÂCE AUX DIFFÉRENTES INTERVENTIONS.



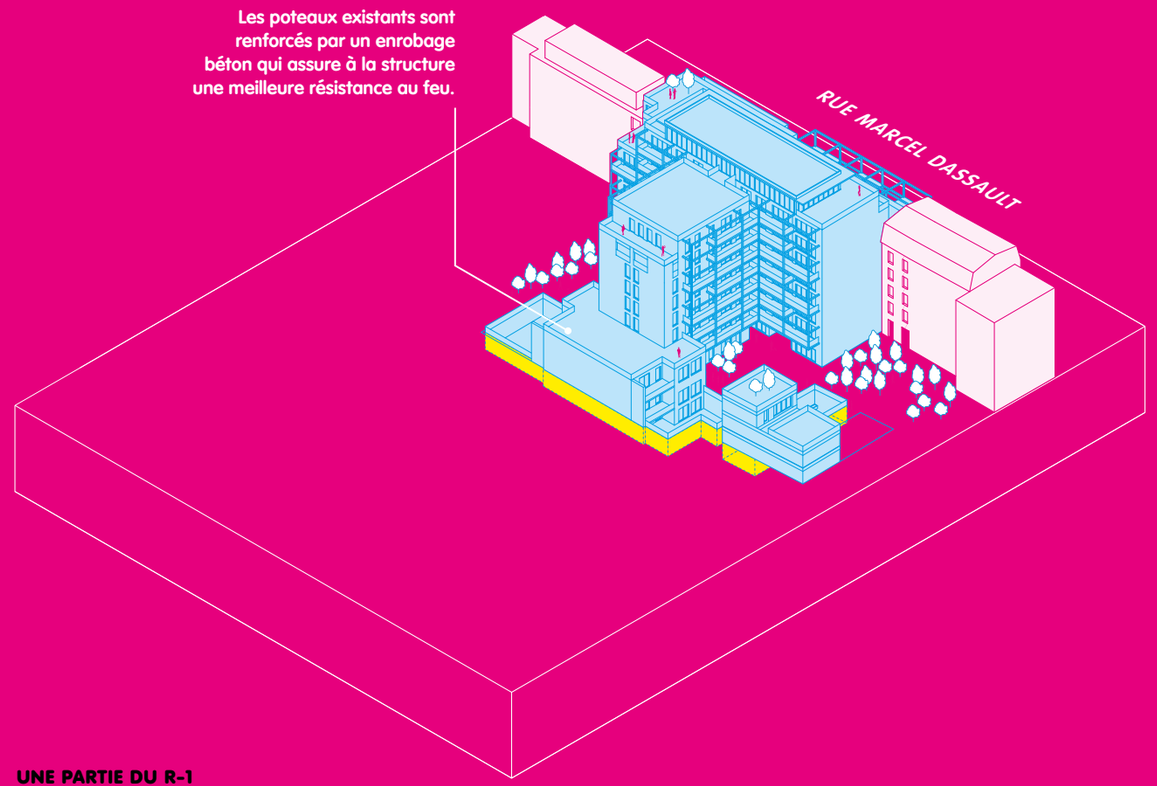
**DES MAISONS DE VILLE
PRENNENT PLACE EN CŒUR D'ÎLOT.**



**LA PARTIE EST DU BÂTIMENT, DÉMOLIE PUIS
RECONSTRUITE, ACCUEILLE LES LOGEMENTS SOCIAUX.**

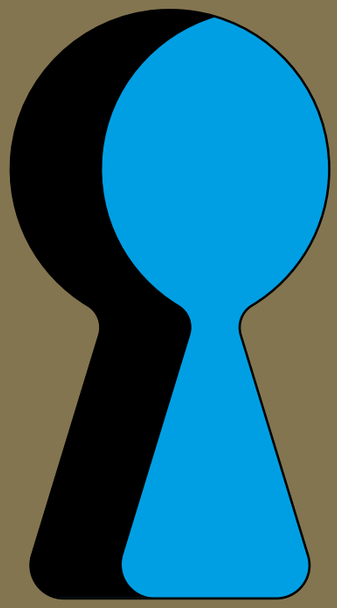


**UNE EXTENSION EN TOITURE
PERMET DE CRÉER DES DUPLEX.**



**UNE PARTIE DU R-1
EST RÉCUPÉRÉE ET INTÉGRÉE À DES SOUPLEX.**

Le tour du propriétaire



Projetons-nous en 2026…
L'ensemble du 50-56 rue Marcel Dassault a fait sa mue et les nouveaux habitants se sont approprié leurs logements. Riverains et passants ont désormais oublié l'ancien immeuble de bureaux, sévère et vieillot.



Pour cette transformation de bureaux en logements, une architecture d'accastillage en filière sèche s'adjoint au squelette du bâtiment conservé et dialogue avec les verticalités, les trumeaux arrière et les dalles existantes.



Les éléments de façade greffés à la structure existante créent des espaces, des usages et font également ombrage aux habitants, une solution intrinsèque au contexte de réchauffement climatique.

La mise en place des nouveaux éléments de façade est industrialisée grâce à leur conception hors-site. La qualité architecturale du projet et la résilience du bâtiment bénéficieront de cette démarche vertueuse de la filière sèche.



La réhabilitation transformative nous amène à considérer de nouvelles manières de vivre le logement, de nouvelles manières d'y accéder - par des coursives, notamment - ainsi que de nouvelles manières de se protéger de la chaleur pour aborder la question du confort l'été.





Au total, soixante-dix-neuf logements découlent de ces principes. Les surfaces habitables supérieures aux normes actuelles ainsi que de nombreux espaces végétalisés garantissent un résultat de qualité.



Le projet prévoit de nombreuses typologies singulières et rares dans le quartier : souplex, duplex et maisons de ville en cœur d'îlot qui offrent des espaces extérieurs plus désirables que jamais.



La crise du logement actuelle doit, elle aussi, consolider et ouvrir les champs du possible sur les réhabilitations et transformations. Ogic et Cardif Groupe BNP Paribas ont osé se mettre en action sur ce sujet. Une posture particulièrement visionnaire quand on sait que, quelques mois plus tard, le Covid a bousculé notre rapport à l'habitat.



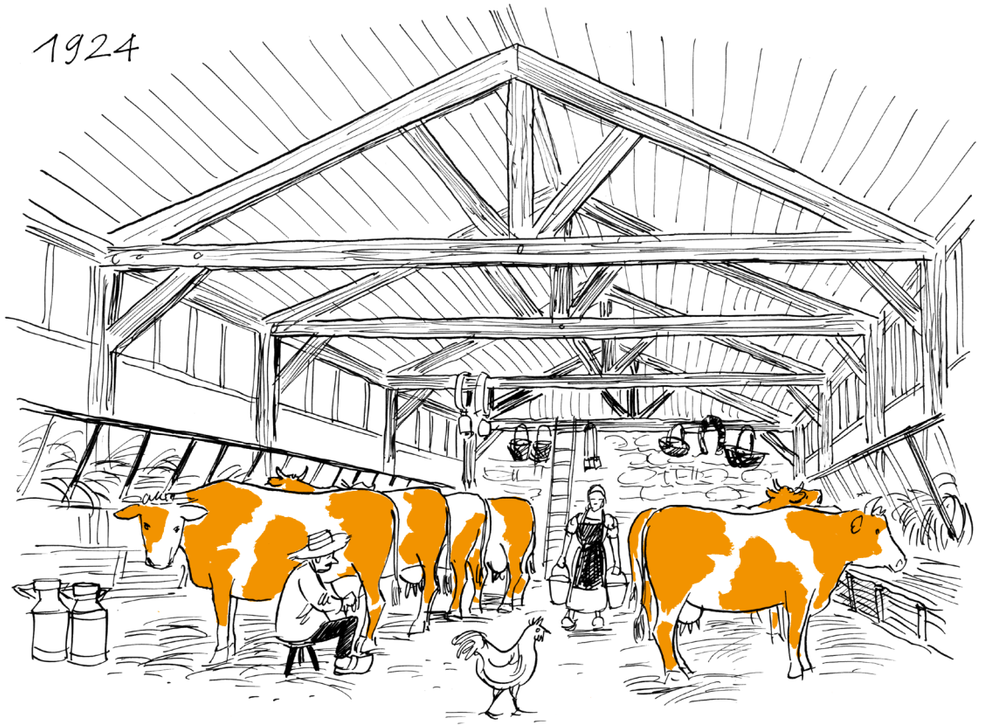
changements d'usages

L'œil de Martin Étienne



Martin Étienne dessinateur, illustrateur indépendant.

Après avoir exercé le métier d'architecte pendant dix ans, Martin Étienne (né en 1974) décide en 2009 de cesser cette activité pour se consacrer pleinement au dessin. Il est aujourd'hui illustrateur et travaille principalement sur des sujets liés à l'architecture et l'urbanisme. En parallèle, il publie régulièrement des dessins d'humour dans la presse.





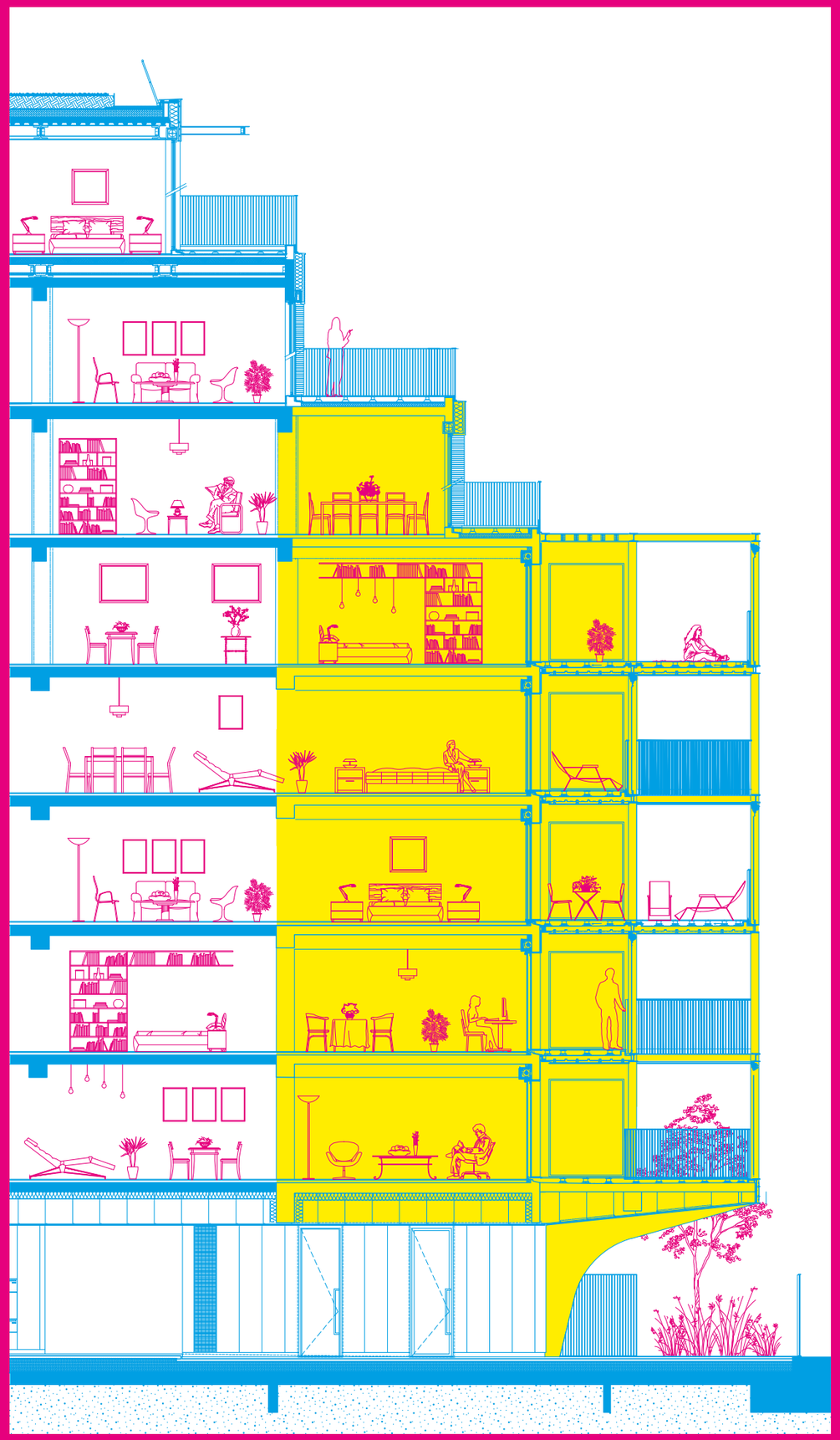
Densifier sans perdre en qualité

« La conception hors site des éléments de façade rapportés permettra d'aboutir à une exécution en finesse, en un temps optimisé puisqu'en filière sèche. La qualité architecturale et la finition des espaces extérieurs bénéficieront de cette démarche vertueuse et industrialisée. »

ULISSE GNESDA

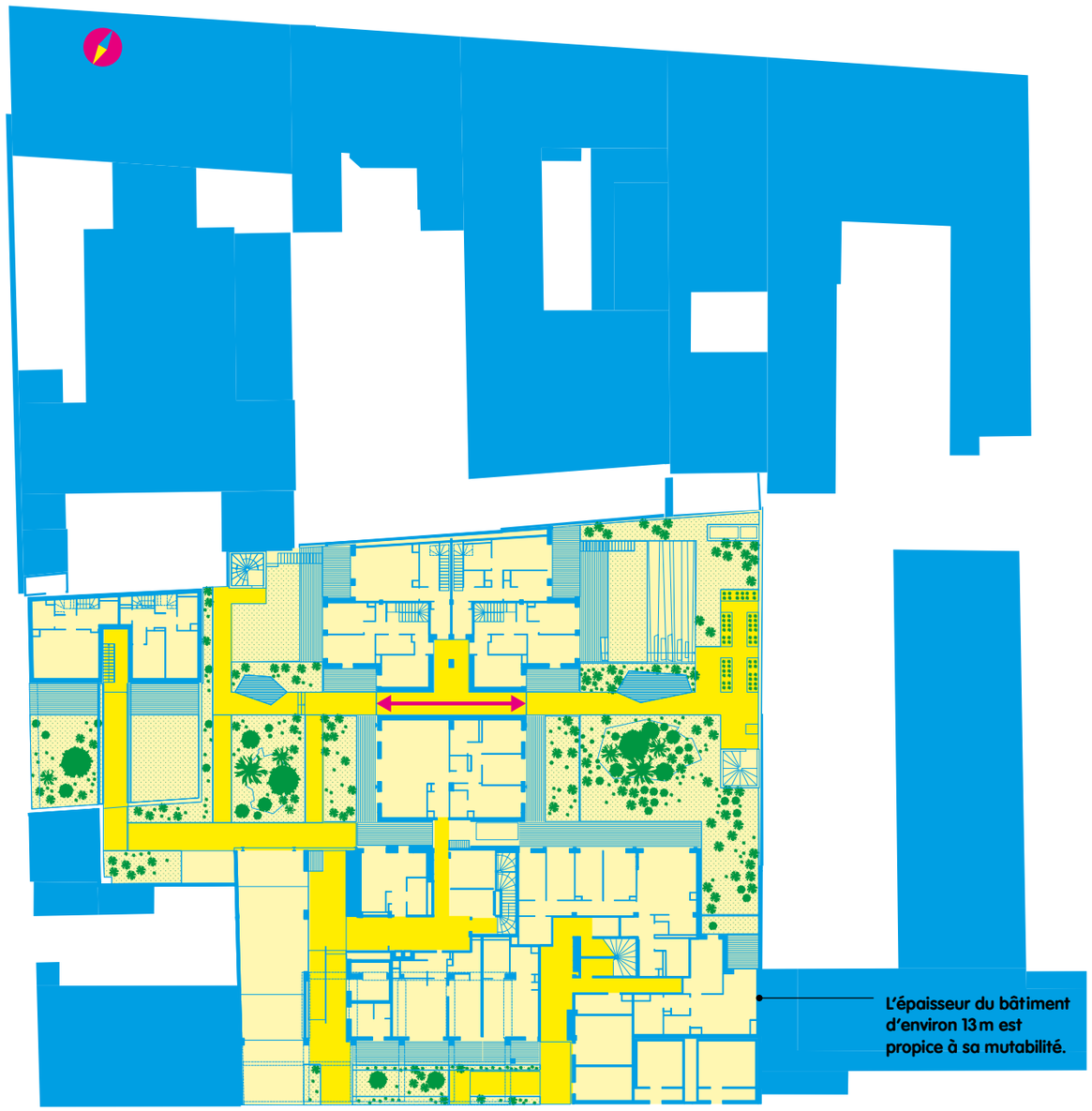
La règle de départ est simple : conserver les grands attributs du bâtiment, la verticalité, les trumeaux arrière, les dalles. Tout le squelette. Nous imaginons une architecture d'accastillage, basée sur les vertus de la filière sèche, qui vient se greffer à l'existant pour créer une porosité dans les espaces et les usages.

La façade est entièrement déposée pour laisser place à une nouvelle peau, à la fois plus solide et plus ouverte, capable de porter de larges balcons. Autrefois massive et fermée, elle s'anime dans la forme et l'usage.
La fine structure et la construction en porte-à-faux des balcons permettent d'aménager en dessous un espace paysager et de maintenir, dans l'alignement sur la rue, une certaine légèreté.

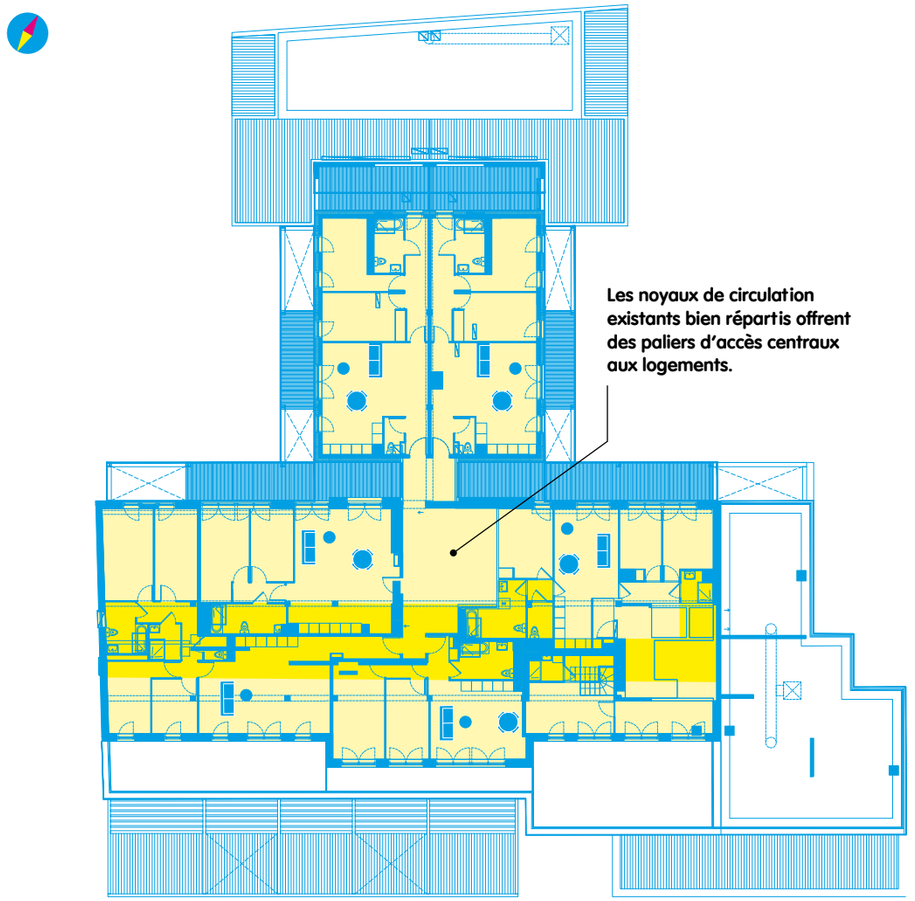


DÉTAIL DE LA COUPE LONGITUDINALE PASSANT PAR LA RUE MARCEL DASSAULT.

À l'arrière du bâtiment, la création d'une faille vient apporter de la lumière dans les circulations. On peut désormais traverser le bâtiment, se promener d'un jardin à l'autre.



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE METTANT EN ÉVIDENCE LA « FAILLE » PERMETTANT DE TRAVERSER LE BÂTIMENT.



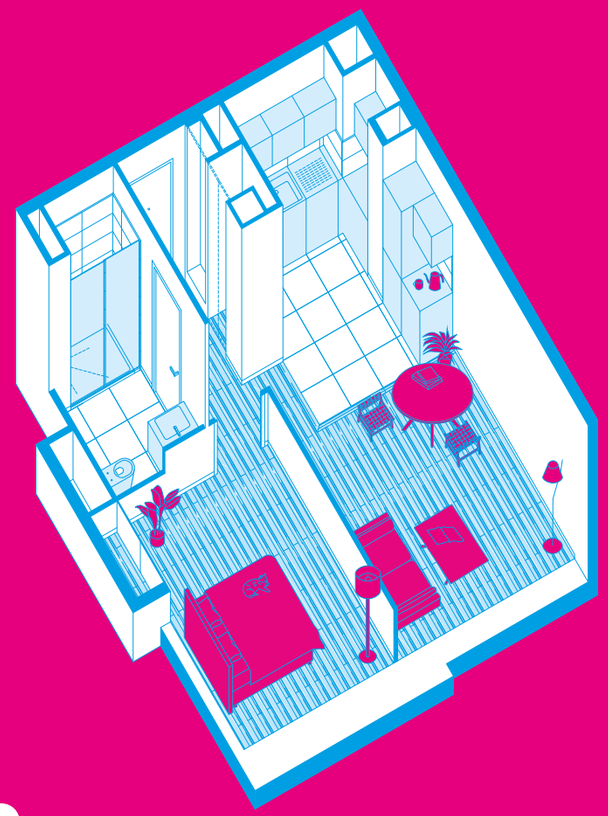
PLAN D'UN ÉTAGE COURANT, ICI R+6, METTANT EN ÉVIDENCE LA BANDE PASSANTE CENTRALE DES PIÈCES D'EAU.

Le respect de la structure pose la question du passage des réseaux. Puisqu'ils ne peuvent pas être intégrés dans les planchers, ils doivent l'être dans les plafonds, mais sans avoir trop d'impact sur les volumes et les coûts de construction. Le choix est fait de concentrer les pièces techniques (sanitaires, salles de bains et cuisines) le long des circulations pour pouvoir y regrouper les réseaux. Cette disposition permet une économie de projet importante tout en faisant bénéficier les espaces de vie d'une large ouverture sur l'extérieur et de hauteurs sous plafond correspondant aux standards du neuf. En toiture, l'arrivée de ces réseaux est masquée par la végétation.

De ces principes émergent soixante-dix-neuf logements d'une grande qualité, parmi lesquels beaucoup sont des biens atypiques et rares dans le quartier : souplex, duplex, maisons de ville en cœur d'îlot. En moyenne, les surfaces de ces biens sont supérieures aux normes habituelles, et à ces mètres carrés s'ajoutent ceux de nombreux espaces extérieurs, jardins privatifs et communs. Grâce à des cloisons séparatrices amovibles, les espaces intérieurs sont modulables.

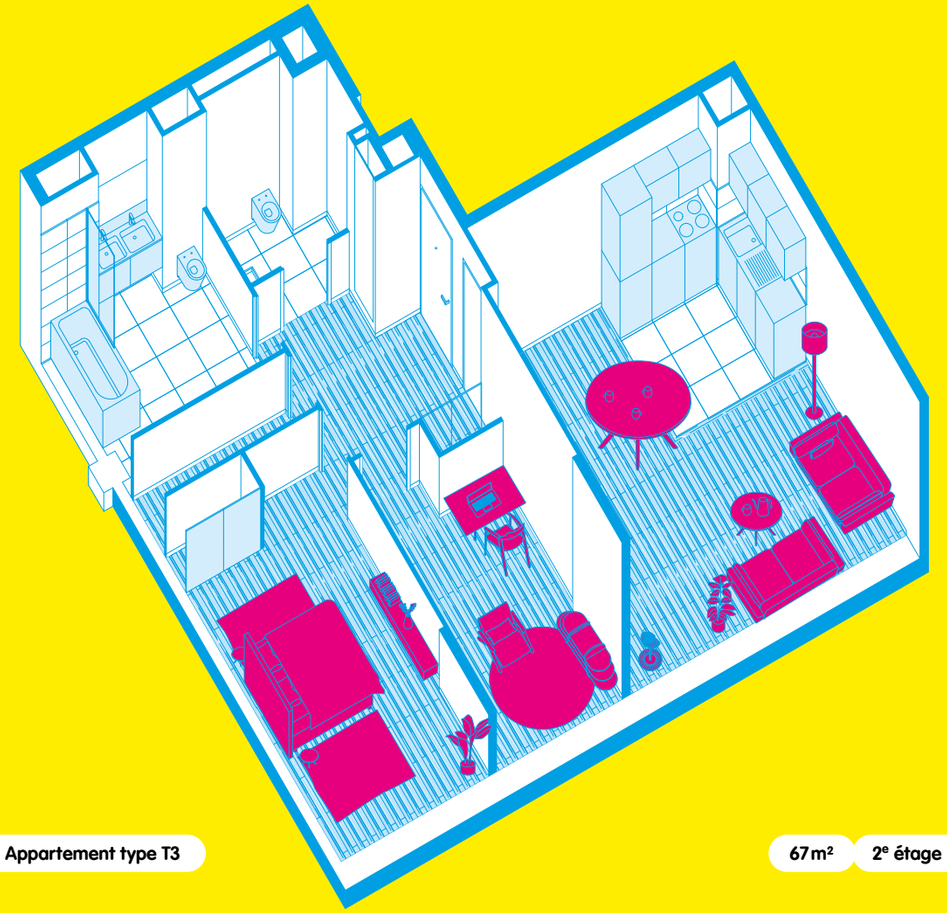
Nous avons aussi porté une grande attention au choix des matériaux afin d'apporter à tous les espaces une atmosphère nordique et feutrée : des briques blanches en façade et dans les parties communes, couplées à des parois en lames de bois dans le hall et autour des ascenseurs. Ce souci esthétique se retrouve jusque dans le choix des parquets et des carrelages.

Comme pour les logements en accession, les prestations des logements sociaux offrent des surfaces intérieures et extérieures généreuses. C'est une réelle volonté de notre part de garantir un cadre de vie aussi qualitatif pour l'un que pour l'autre.



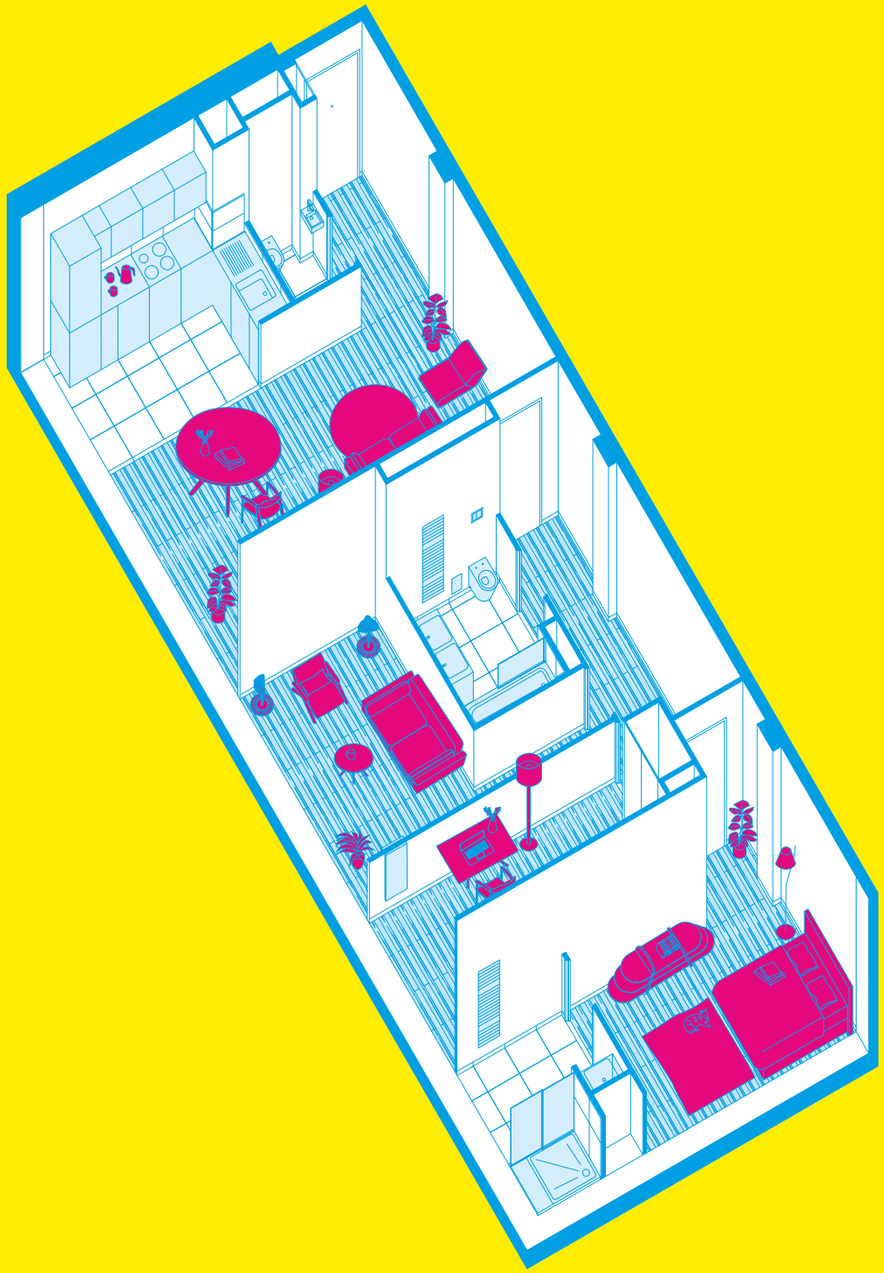
Appartement type T2

40 m² 1er étage



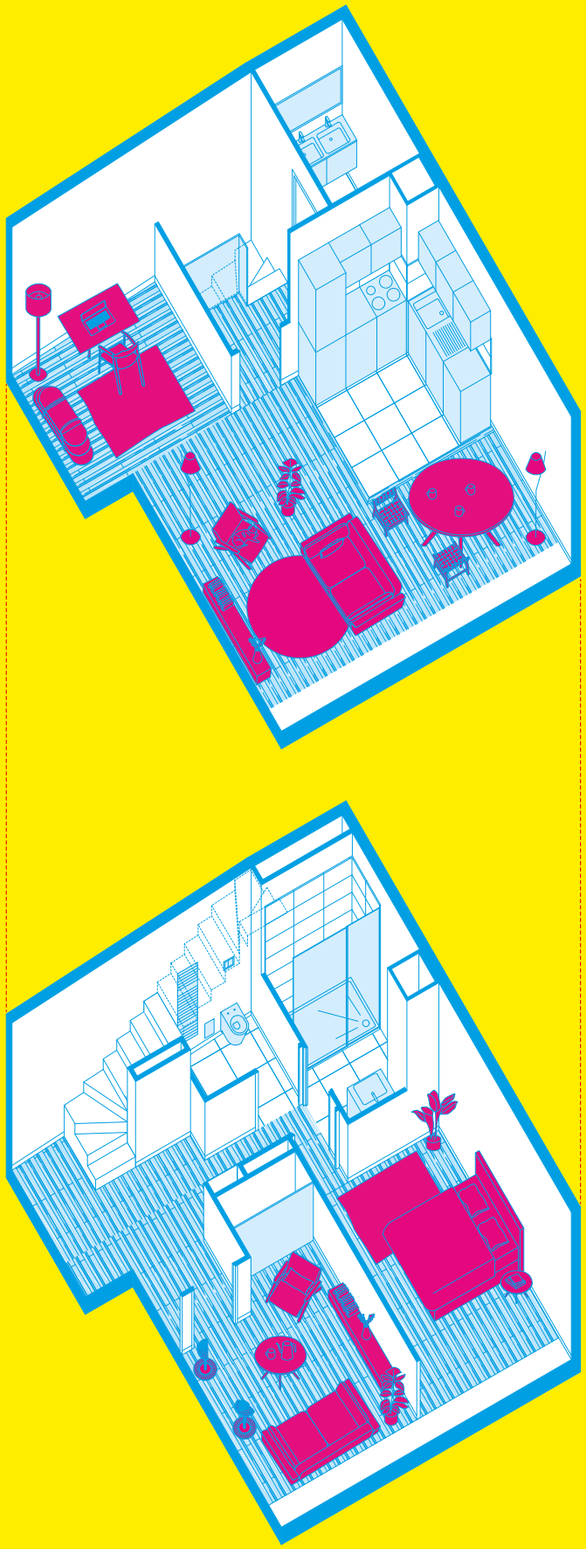
Appartement type T3

67 m² 2e étage



Appartement type T4

99 m² 5e étage



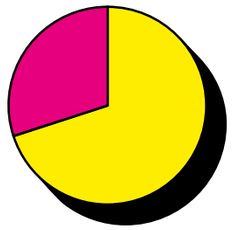
Appartement type souplex

82 m² RDC

Chiffres-clés du projet

79
logements

30%
de logements sociaux



70%
de logements en accession

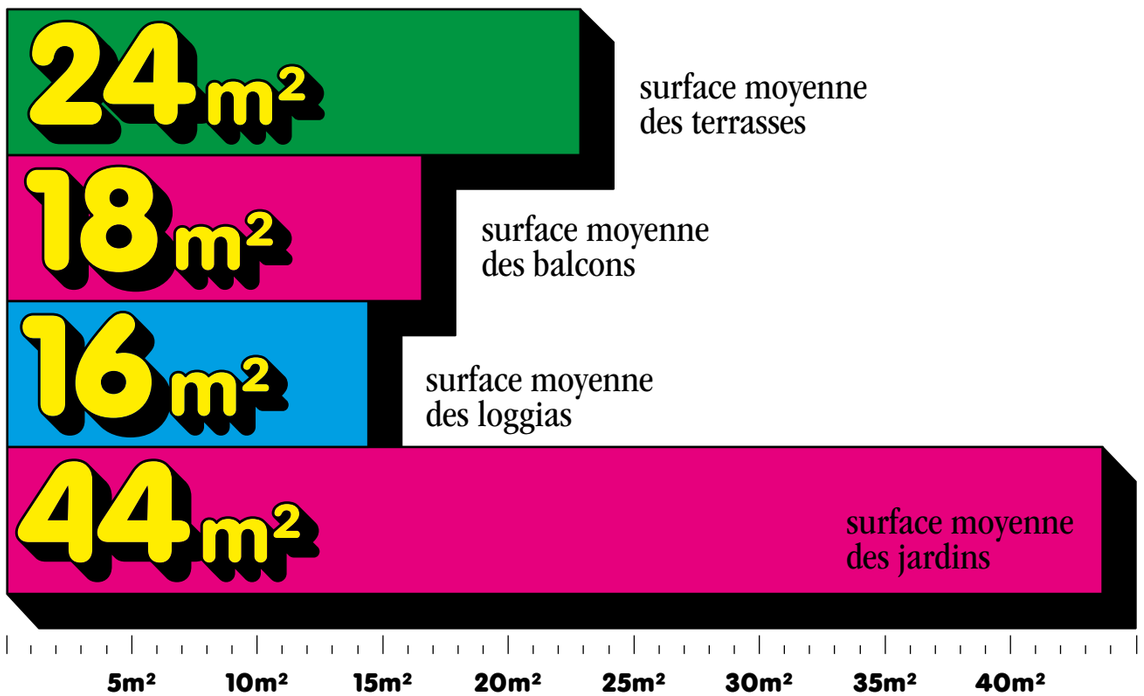


90%
des logements sociaux disposent d'un espace extérieur



100%
des logements en accession disposent d'un espace extérieur

Des extérieurs généreux



Une forte végétalisation sur l'ensemble du projet

Existant :

53 m² DE PLEINE TERRE

(4 % de la superficie du terrain)

Projet :

+ 102 m² DE PLEINE TERRE SUPPLÉMENTAIRE, SOIT :

155m²

(12 % de la superficie du terrain)

ESPACES VERTS COMPLÉMENTAIRES

Végétalisation sur dalle de parking

236m²*

Végétalisation de l'ensemble des toitures du projet

643m²*

* (SURFACE RÉELLE NON PONDÉRÉE)

Le volet durable dans la partie réhabilitée

2 familles de produits pour la construction sont issues de filières locales
(DISTANCE INFÉRIEURE À 300 KM)

Au moins 50 % des logements disposent d'un équipement spécifique au compostage des biodéchets

Récupération des eaux de pluies pour mise en valeur sur le site

PARTIE RÉHABILITÉE
- NF HQE Rénovation v4.0 Niveau de base (performant)
- Profil Bas Carbone
- Profil Économie circulaire
- BBC Effinergie Rénovation

PARTIE NEUVE
- NF HQE Neuf v3.3 Niveau de base (très performant)
- Profil Bas Carbone
- Profil Économie circulaire
- Thermique : Niveau E2C1

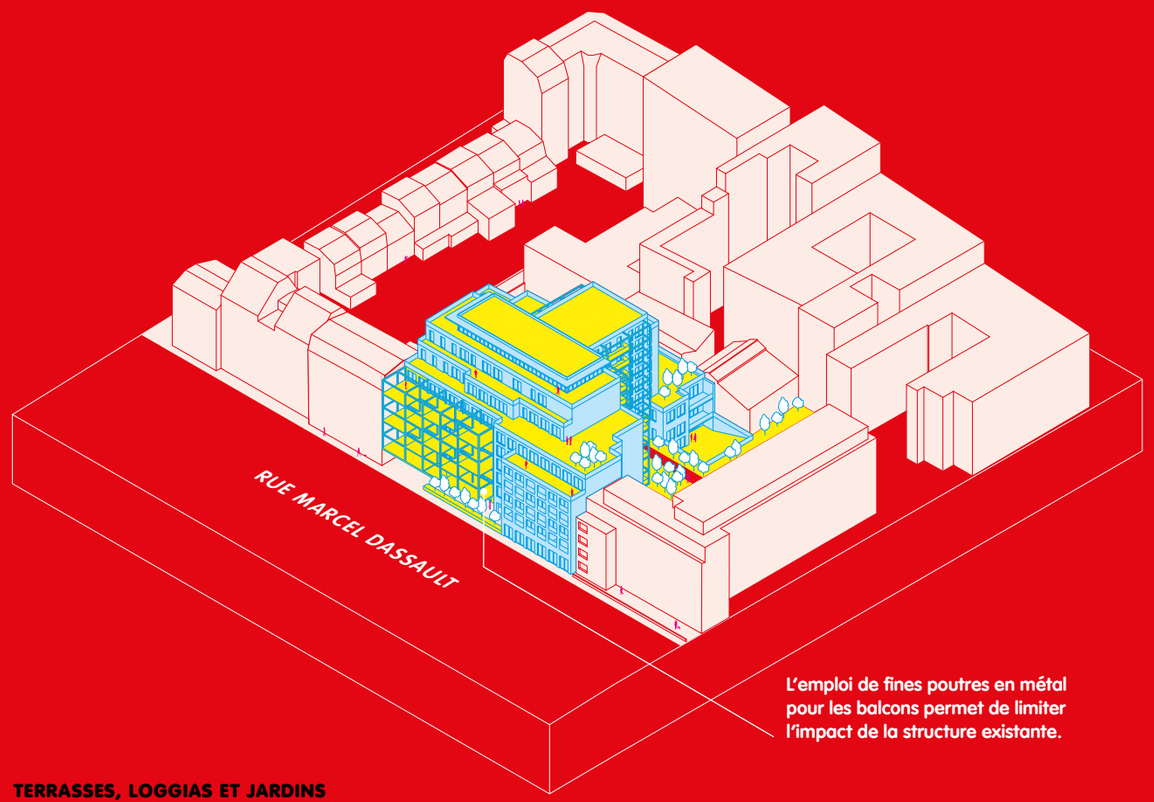
Mise au vert

« Cardif Groupe BNP Paribas a été convaincu par un projet qui a su se rendre séduisant tout en respectant parfaitement le programme. »

TUDOR COSTACHESCU

L'un des grands atouts de ce projet est la quantité et la qualité des espaces extérieurs. Quasiment tous les logements en ont un, voire deux. Des jardins encaissés pour les souplex et les maisons de ville, des loggias pour les logements sociaux et, en façade, des balcons qui offrent des surfaces exceptionnelles de 25 à 30 m². De quoi faire des envieux dans le quartier, où ces prestations sont rares !

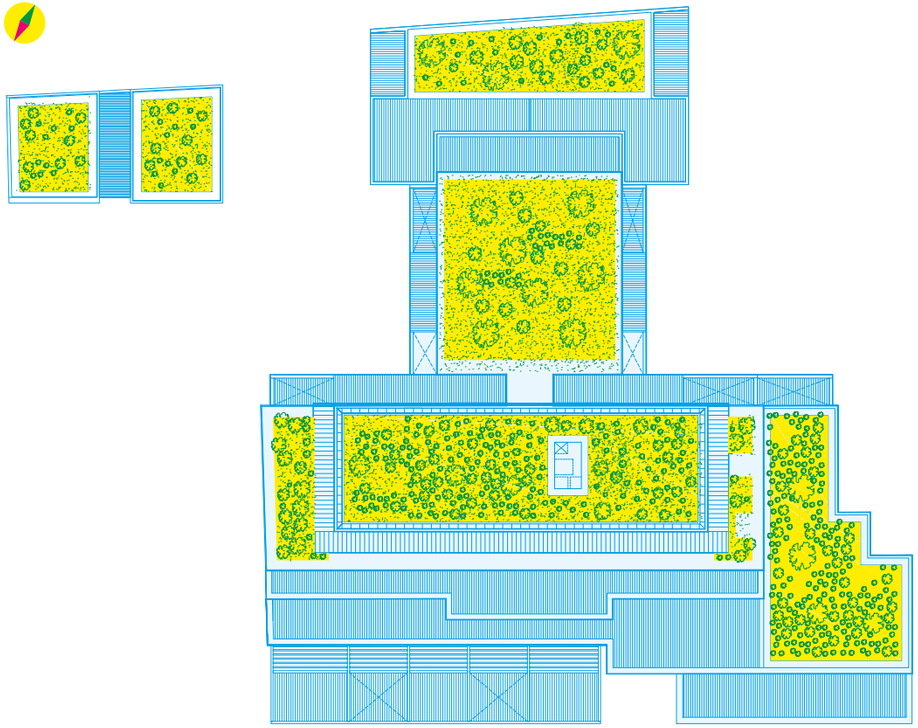
Habituellement, les promoteurs sont réticents à l'idée de créer autant d'espaces extérieurs, car le coût n'est pas rentabilisé. Rue Dassault, c'est la flexibilité d'équipes jeunes, ouvertes et ambitieuses au sein de Cardif Groupe BNP Paribas et OGIC qui a rendu cela possible. Une posture particulièrement visionnaire quand on sait que, quelques mois plus tard, le Covid a bousculé les attentes en matière de logement. Les espaces extérieurs sont plus désirables que jamais et ce projet est devenu d'autant plus pertinent.



L'emploi de fines poutres en métal pour les balcons permet de limiter l'impact de la structure existante.

TERRASSES, LOGGIAS ET JARDINS OUVRENT LE BÂTIMENT SUR L'EXTÉRIEUR.

La résilience d'un bâtiment ne se limite pas à sa capacité à se transformer. En choisissant de privilégier la filière sèche sur l'ensemble du projet, une large utilisation de la brique a été adoptée, aussi bien pour la structure que pour l'isolation par l'extérieur. Les maisons de ville présentent ainsi des performances environnementales exemplaires. Le mode de chauffage étant au cœur des enjeux de l'habitat écologique, nous avons décidé d'installer en toiture une pompe à chaleur pour irriguer l'ensemble des bâtiments. Les BET ont également fourni un important travail de réflexion sur les fiches produit en choisissant les matériaux et les peintures les plus naturels possibles.



PLAN DE LA TOITURE VÉGÉTALISÉE.

Les surfaces de pleine terre perdues en rez-de-chaussée sont compensées par la création de plusieurs toitures végétalisées autonomes. Nous les avons souhaitées assez profondes pour pouvoir accueillir des arbustes. Tout autour du bâtiment, les espaces extérieurs sont replantés et rendus accessibles aux habitants par l'aménagement de promenades et d'escaliers. De fait, le nouveau bâtiment sera beaucoup plus vert que l'ancien.

Les mots de la transition architecturale

L	I	E	P	F	K	F	U	T	U	R	O	V	V	M
O	K	J	F	P	A	T	R	I	M	O	I	N	E	C
G	F	L	E	X	I	B	I	L	I	T	É	U	D	Z
E	R	E	N	O	U	V	E	L	L	E	M	E	N	T
M	R	É	V	E	R	S	I	B	I	L	I	T	É	U
E	B	D	E	N	S	I	F	I	C	A	T	I	O	N
N	L	T	M	A	T	É	R	I	A	L	I	T	É	Z
T	I	M	B	R	I	C	A	T	I	O	N	A	N	M
S	E	L	O	L	A	O	D	U	S	A	G	E	S	T
P	M	I	C	M	O	D	U	L	A	R	I	T	É	B
C	S	U	R	B	A	N	I	T	É	B	C	Q	G	Z
J	T	R	A	N	S	F	O	R	M	A	T	I	O	N
O	X	A	E	V	O	L	U	T	I	V	I	T	É	A
M	R	S	R	É	S	I	L	I	E	N	C	E	Z	Z
S	E	X	I	S	T	A	N	T	Z	X	S	R	K	D

DENSIFICATION
ÉVOLUTIVITÉ
EXISTANT
FLEXIBILITÉ
FUTUR

IMBRICATION
LOGEMENTS
MATÉRIALITÉ MODULARITÉ
PATRIMOINE
RENOUVELLEMENT

RÉSILIENCE
RÉVERSIBILITÉ
TRANSFORMATION
URBANITÉ
USAGES

4 questions à Soraya Hamrioui

Déstandardiser les projets



Soraya Hamrioui est Directrice générale adjointe à l'aménagement de Grand Paris Aménagement.

Après avoir été déléguée à l'administration et aux finances des filiales de Grand Paris Aménagement et directrice territoriale Grand Paris Nord, elle en devient directrice générale adjointe en 2020. Titulaire d'un Master de droit public, auparavant, elle a exercé différentes fonctions au sein de cabinets ministeriels. Grand Paris Aménagement est un groupement d'aménageurs public qui intervient au service des maires et des collectivités, sur tous les territoires d'Île-de-France, avec l'ambition de (re)créer de la qualité de vie pour les habitants, et pour longtemps.

1

SUR LES TERRITOIRES QUE GRAND PARIS AMÉNAGEMENT DÉVELOPPE, VOUS ÊTES AMENÉS À COMPOSER AVEC DES BÂTIMENTS EXISTANTS, DONT LA VALEUR ARCHITECTURALE ET LA QUALITÉ MÊME DU BÂTI PEUVENT PARFOIS POSER QUESTION. DANS LE CADRE DE LA CRÉATION DE ZAC ET DE NOUVEAUX PLANS D'AMÉNAGEMENT, QUELLE STRATÉGIE ADOPTEZ-VOUS POUR INTÉGRER CE PATRIMOINE ?

En tant qu'aménageur, nous devons changer notre regard et notre approche sur le patrimoine bâti existant. Traiter le déjà-là comme une chance et non comme une contrainte, c'est se donner l'occasion de préserver la mémoire d'un lieu, c'est ce qui va donner une identité à un quartier. C'est aussi un enjeu écologique, alors que la construction neuve émet trois fois plus de carbone que la réhabilitation et que la matière première est, pour beaucoup, déjà là. En méthode, cela signifie faire de la conservation du bâti un parti pris de l'aménagement d'ensemble, comme un élément avec lequel la maîtrise d'œuvre devra composer. C'est aussi travailler la programmation de ces actifs très en amont, car ils sont souvent atypiques et nécessitent d'être retravaillés en partant de l'usage futur.

2

DANS QUELLE MESURE LE RENOUVELLEMENT URBAIN PEUT-IL ÊTRE CONÇU EN TENANT COMPTE DE CES BÂTIMENTS, MÊME LORSQUE LEUR IMPLANTATION SEMBLE ÊTRE UN FREIN À UN SCHÉMA D'ENSEMBLE ?

Je ne crois pas qu'il faille s'interdire de démolir lorsque le bâti génère des dysfonctionnements tels qu'il ne nous permette pas de bien vivre ensemble. Mais cette situation est plutôt rare, et nous avons du chemin à faire. En réalité, c'est souvent la contrainte économique qui conduit à sacrifier l'existant. Par exemple à Aubervilliers, dans la ZAC du Fort, nous faisons le choix avec la collectivité et la maîtrise d'œuvre de conserver les cinq tours des gendarmes, qui racontent l'histoire de ce site, mais démolissons le parking en ouvrage qui crée une vraie rupture physique dans le quartier et nie l'histoire du site en bloquant l'accès à l'une de ses portes historiques.

3

COMMENT GRAND PARIS AMÉNAGEMENT PENSE POUVOIR DÉPASSER CES DIFFICULTÉS DANS SES OPÉRATIONS EN COURS OU À VENIR ?

Dans les opérations nouvelles que nous lançons, nous partons du principe que les bâtiments en réhabilitation sont transformés à marge zéro pour ne pas prendre la décision de démolir pour des raisons économiques. Au contraire, nous considérons que c'est la réhabilitation de ces bâtis qui va permettre de déstandardiser les projets et donner de la valeur à l'ensemble du quartier. Nous nous appuyons aussi sur des partenaires innovants et créatifs, prêts à s'engager avec nous dans ces projets qui restent une prise de risque en logement pour la plupart des promoteurs.

Nous devons aussi donner plus de place, dans la concertation avec le public, à la question de la conservation. Les habitants sont souvent très attachés à leur patrimoine, et nous aident à déconstruire les idées reçues sur le sujet.

4

DANS VOTRE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION GÉOGRAPHIQUE, QUELS SONT LES TERRITOIRES QUI PRÉSENTENT UN FORT POTENTIEL DE TRANSFORMATION DE L'EXISTANT ET POURQUOI ?

Nous atteignons les limites de l'extension urbaine en Île-de-France et c'est heureux. Les sites à transformer ne manquent pas : zones d'activités déqualifiées, patrimoines historiques, notamment industriels, centres anciens dégradés, opérations de renouvellement urbain sont autant d'opportunités d'intensifier la ville tout en l'adaptant aux enjeux de demain.

Fresh news

1 Concours Monaco Smart & Sustainable Marina, Fresh lauréat !

L'équipe de Fresh architectures basée à Nice, composée de Pamela Gennari et Ramzi Lasram, est lauréate du concours de la réhabilitation de la base nautique de Saint-Jean-Cap-Ferrat, organisé par la Monaco Smart & Sustainable Marina. La base nautique, point de départ de la réflexion, a été réinterprétée : le bâtiment d'origine sera réhabilité, tandis que la cour utilisée pour manœuvrer les bateaux deviendra une scène grâce à sa nouvelle bordure de gradins. Grâce à une nouvelle canopée de parasols inversés, il sera possible de récupérer l'eau de pluie. Cette eau sera ensuite drainée - avec les eaux grises - au travers d'un système circulaire souterrain réalisé avec MELiSSA permettant d'en recycler jusqu'à 85 %. Avec cette réhabilitation, la base nautique deviendra un véritable lieu d'articulation entre la mer, le port, la plage et la ville en minimisant son impact sur l'environnement.

1



Fresh architectures
143 boulevard René Cassin, bâtiment B,
• 06 200 Nice •
info@fresharchitectures.eu

2 Nouvel élan !

Fresh architectures est fière d'avoir rejoint l'association Construction Hors-Site portée par 3F-Groupe Action Logement, Grand Paris Aménagement et Société du Grand Paris !

3 23 Quai de Brienne, Bordeaux, chantier

Ce programme mixte, qui comprend des logements (dont 150 en accession), des bureaux et des commerces, se développe sur 70 000 m². Pour rendre l'ensemble harmonieux mais diversifié, ses trois volumes se distinguent par leur hauteur et sont revêtus de la même pierre naturelle ajourée, réinterrogeant la morphologie et l'esthétisme de la Ville de Pierre (motif d'arcades filantes, ou bien quadrillage). L'identité architecturale du quartier est ainsi définie, tout en permettant aux futurs usagers de bénéficier d'un maximum d'éclairage naturel ainsi que d'une protection climatique grâce à l'effet brise-soleil de la façade. La livraison est prévue pour 2025.

3



Fresh architectures
64 rue de Crimée,
• 75 019 Paris •
info@fresharchitectures.eu

4 Fresh Bordeaux, nouveaux locaux

Installée à Bordeaux depuis 2020 pour suivre les projets en cours et développer de nouvelles opportunités dans la région, l'antenne sud-ouest de Fresh architectures, dirigée par le jeune associé Julien Faure, a emménagé le mois dernier dans de nouveaux locaux partagés avec l'agence CoBe. L'équipe a choisi un emplacement central, le quartier Amédée Saint-Germain, près de la gare Saint-Jean.

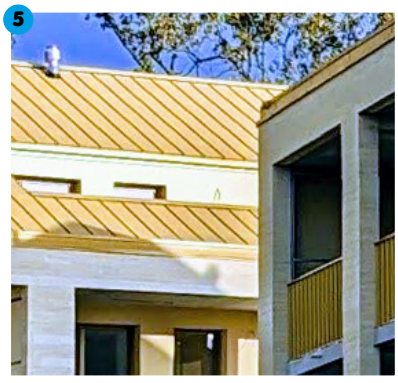
5 Villenave d'Ornon (33), livraison

Le début de l'année 2024 s'annonce prometteur pour le projet de construction de 63 logements à Villenave d'Ornon, au sud de la métropole bordelaise. Composé de trois bâtiments en pierre structurelle organisés en cœur d'îlot, ce projet de 4 000 m² – situé près du parc de Sourreil – offre une transition entre la ville et la nature grâce à la porosité de son volume : des systèmes de tropéziennes sur les toits, des loggias et de grands balcons permettent aux façades d'offrir des percées visuelles sur la végétation environnante. Il devrait être livré en janvier.

4



5



Fresh architectures
51 rue de la Compagnie du Midi,
• 33 800 Bordeaux •
info@fresharchitectures.eu