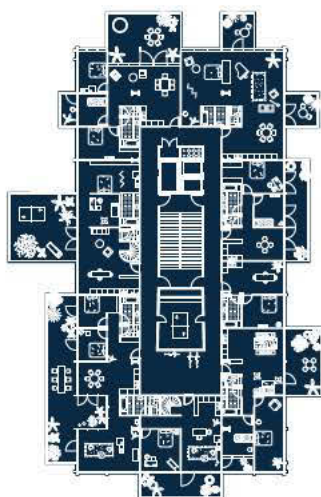
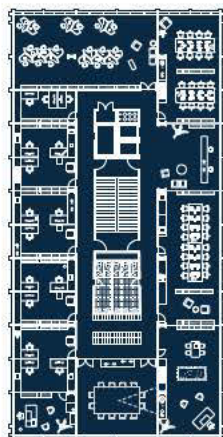


Exposition  
présentée au Pavillon de l'Arsenal  
du 22 avril au 24 mai 2015

**Métamorphoses**  
**Bureaux → Logements**



# MÉTAMORPHOSES



Transformer des bureaux usés pour créer plus de logements relève du bon sens. Si la stratégie n'est pas nouvelle, elle semble aujourd'hui atteindre sa maturité encouragée par un environnement propice. La conjugaison d'une volonté politique forte, d'un mal logement persistant et du vieillissement inhérent du parc tertiaire francilien renforce l'ambition d'un processus seul capable de réduire de façon simultanée un stock obsolète et la pénurie de logis dans le respect des ambitions écologiques du XXI<sup>e</sup> siècle. Une opportunité rare aussi pour les concepteurs de réinventer un habitat trop normé et standardisé.

## X 10

**LA CONSTRUCTION NEUVE CONSOMME DIX FOIS PLUS QUE LA RÉHABILITATION**

Dans les années 1960-1970, des pionniers, artistes et alternatifs, investirent les volumes abandonnés de la révolution industrielle pour profiter à moindre coût de l'espace et du "luft". Aujourd'hui, dépourvu de sémantique propre, la mutation des plateaux tertiaires obsolètes en logements semble procéder moins du loft que de la prise de conscience écologique. Le paradigme de la ville durable contemporaine préfère la « réhab » au neuf pour consommer moins d'aire métropolitaine et moins de matière. Et, alors qu'une construction tertiaire neuve en béton affiche 128 kg équivalent carbone/m<sup>2</sup>, la rénovation (même lourde) n'atteint que de 5 à 10 kg/m<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

L'équation carbone s'apprécie plus encore au regard des ambitions politiques traduites en incitations techniques et évolutions normatives. À l'échelle municipale, la Ville de Paris souhaite la reconversion de

200 000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements dans la mandature. Cette volonté résonne des propositions issues des ateliers « Priorité logement » qui se sont déroulés à l'automne 2014<sup>2</sup> comme la réversibilité des usages ou les incitations fiscales. Au niveau national l'ordonnance Duflot<sup>3</sup> et la loi Alur<sup>4</sup> cherchent à faciliter cette mutation avec la suppression de la notion de coefficient d'occupation des sols et en autorisant les dérogations aux règles de gabarit, de densité et aux obligations en matière de places de stationnement pour la construction de logements. Pour qu'il y ait transformation, il faut qu'il y ait déséquilibre. En 10 ans en Île-de-France, de façon autonome mais concomitante, le manque à construire d'habitat a progressé de plus de 300 000 unités, pendant que le parc tertiaire croissait de près de 14 millions de m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> Le rapprochement des courbes ne cherche pas l'affrontement d'autant que la surface du parc de logements représente aujourd'hui plus de sept fois celle des bureaux. Mais la comparaison stimule l'imagination, en particulier lorsque début 2014 la métropole affiche un taux de vacance record de 4,4 millions de mètres carrés<sup>6</sup> et annonce dans le même temps la nécessité de créer 70 000 logements par an.<sup>7</sup>

## +14 M

**AUGMENTATION DU PARC TERTIAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE DEPUIS 10 ANS**

Transformer le surplus de bureaux en gisement est conforté par son obsolescence de plus en plus précoce (15 à 20 ans), et l'âge canonique du parc<sup>8</sup> dont la moitié a plus de vingt ans et dont plus de 40% à Paris date même d'avant 1939.<sup>9</sup>

L'Atelier parisien d'urbanisme estime

aujourd'hui le potentiel de transformation du parc de bureau parisien à 217 immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> vacants (soit une surface de 800 000 m<sup>2</sup>) auxquels il ajoute à ce total 528 immeubles de bureaux anciens, dont 138 partiellement occupés, qui n'ont pas fait l'objet de rénovation lourde ou restructuration depuis 1980. (soit 1,95 millions de m<sup>2</sup>).<sup>10</sup>

## 217

**IMMEUBLES DE BUREAUX DE PLUS DE 1 000 MÈTRE CARRÉS VACANTS À PARIS**

Si le total est saisissant, 2,7 millions de m<sup>2</sup>, la quantité disponible pour l'habitat reste relative et très diverse. De la pierre de taille ou du mur rideau, l'origine du bâti impose en effet des stratégies bien différentes de transformation. Entre itération et invention, le champ des possibles suit l'époque de construction et invite même à faire évoluer le modèle standardisé de l'habitat. L'agilité incomparable des constructions haussmanniennes permet de passer, en un siècle, du domestique à la bureaucratique pour revenir au logement dans un cycle apaisé. Elles offrent même l'opportunité de profiter à nouveau de leurs modénatures et ornements y compris dans le parc social. Conçus avec le règlement de 1902, les gabarits avantageux des premiers « vrais » immeubles de bureaux se rapprochent de ceux des logements contemporains (37 m de haut entre 15 et 18 m d'épaisseur, 2,7 à 3 m de hauteur sous plafond). Leurs transformations

invitent plus à investir et réinventer cours, trémies et terrasses.

Si une majorité des transformations parisiennes concernent des immeubles avant guerre, les dernières lois liées à l'environnement ou à l'accessibilité ont rendu impossible le retour sur le marché de certains immeubles tertiaires même très récents. Pour habiter demain ces open-spaces de la modernité, il est nécessaire d'engager des travaux lourds : dépose et repose de façades, création de circulations, parfois de patios pour éclairer des plateaux épais, pouvant aller jusqu'à 20 mètres... Mais ces lieux permettent surtout de réinterroger de façon passionnante l'habitat dans sa diversité, logements familiaux, étudiants, foyer... ainsi que d'inventer un nouveau vocabulaire plus proche des désirs des citoyens : volume livré brut, neo-loft, toit-terrasses, locaux partagés...

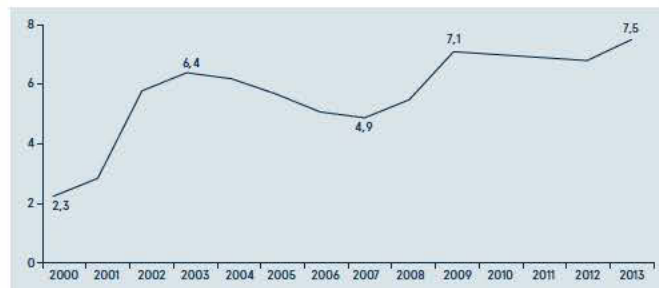
## 378 600

**MÈTRE CARRÉS DE BUREAUX TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS DE 2001 À 2012**

De 2001 à 2012, toutes catégories et surfaces confondues, 378 600 m<sup>2</sup> de bureaux ont été autorisés à être transformés en logements à Paris soit un rythme de 31 500 m<sup>2</sup> par an. Ce niveau important témoigne de l'engagement et de l'intérêt de tous les architectes, bailleurs publics, acteurs privés, habitants... pour vivre comme le poète dans l'oubli de ses métamorphoses.

1. <http://www.laravision.fr/patrimoine-immobilier/transformer-les-bureaux-vides-en-logement-691>  
2. Rapport final Atelier Priorité logement, Mairie de Paris, décembre 2014  
3. Ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013, déroger aux règles du plan local d'urbanisme  
4. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014 ;  
5. Transformation de bureaux en logements : une ébauche de solution à la crise du logement semée d'embûches, IEF, Charles-Henri De Margnau, février 2014  
6. <http://www.lefigaro.fr/flash-eco/2014/04/09/99002201404015110000202-16-de-france-44-m-de-m-de-bureaux-vides.php>

7. Loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris  
8. Source BNP Paribas Real Estate : « sur les 52 millions de mètres carrés de bureaux existants sur le parc francilien, 57 % ont été construits il y a plus de vingt ans. Or il est estimé qu'un immeuble de bureaux devient obsolète au bout de quinze à vingt ans et doit subir des transformations lourdes. »  
9. In « le parc de bureaux et son potentiel de transformation » avril 2010, Apur  
10. In « le parc de bureaux et son potentiel de transformation » avril 2010, Apur

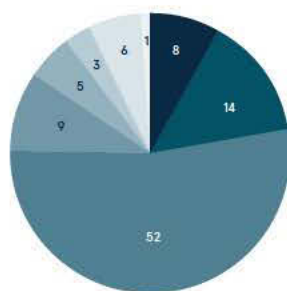
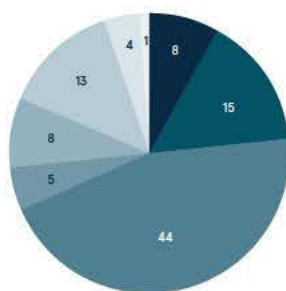


	Surface totale (en millions de m <sup>2</sup> )	Nombre	Période	Source
Logements	377	4 962 958*	2010	Insee/recensement
Bureaux	52	-	2012	IEF d'après données DRIEA-IF/ORIE

\*Surface moyenne 76 m<sup>2</sup>  
Parc de logements (résidences principales) et parc de bureaux en Île-de-France  
Source : Transformation de bureaux en logements IEF, Charles-Henri De Margnau, février 2014



# MÉTAMORPHOSES



Parcelles avec des transformations autorisées de bureaux en logements

Parcelles tout Paris

■ Avant 1800    ■ 1801-1850    ■ 1851-1914    ■ 1915-1939  
 ■ 1940-1967    ■ 1968-1975    ■ 1976-1999    ■ 2000-2007

Répartition, en pourcentages (%), des surfaces autorisées à la transformation de bureaux en logements selon l'époque de construction de la parcelle.

Source : Apur d'après Ville de Paris Garco

Concevoir à partir de ce qui est déjà là réinterroge de fait les caractéristiques de l'existant. Chaque type d'opération de métamorphose offre donc l'opportunité d'une stratégie singulière au regard du bâti existant.

Selon sa date de construction, l'Atelier parisien d'urbanisme a défini par catégories les atouts et handicaps des immeubles dans l'étude « La transformation de bureaux en logements à Paris de 2001 à 2012 ». Les principales caractéristiques sont reprises ci-après.

## PRÉ 1800

La majorité de ces immeubles présente une dimension patrimoniale sur la façade sur rue souvent en pierre qui fait l'objet d'un ravalement soigné. Cette plus-value patrimoniale a donné lieu, dans les années 1990, à des opérations de façadisme.

Les façades et les murs porteurs présentent une trame structurelle régulière avec des portées de 6 à 8 m, adaptées aux pièces d'habitation. Cette trame relativement serrée et les éléments en bois des planchers traditionnels rendent plus difficile l'ouverture des trémies pour restructurer les circulations verticales. Les cours sont curetés de leurs édicules d'activités au bénéfice de la valeur d'usage des parties communes. La hauteur sous plafond variable et décroissante en s'élevant dans les étages, de 4 m à 2,30 m, ménage une bonne luminosité des pièces dans ces bâtiments à faible épaisseur : de 9 à 11 m à double orientation et de 4 à 6 m en simple orientation.

## 1801 1850

Cette période correspond à la généralisation des immeubles de rapport. Les épaisseurs des bâtiments à double orientation, de 7 à 14 m et à simple orientation, de 4 à 6 m, facilitent l'aménagement des logements. Dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, les façades sur rue, en fonction des éléments ornementaux, font l'objet d'une isolation par l'intérieur (ITI), alors que les façades sur cour, plus sobres peuvent recevoir une isolation par l'extérieur. La réunification des parcelles permet aussi de supprimer un des passages cochers et de récupérer de la surface habitable en rez-de-chaussée pour un commerce ou un logement. Les passages cochers permettent d'améliorer l'organisation des chantiers. Les hauteurs sous plafond similaires à tous les étages, varient de 2,20 à 3 m. La diminution de luminosité des pièces est compensée par un plus grand nombre de baies en façade équipées de persiennes. Les conduits de cheminée souvent conservés dans les murs porteurs permettent une ventilation naturelle des locaux d'habitation.

## 1851 1914

Ces immeubles dénommés « haussmanniens et post-haussmanniens » ont été construits en majorité pour accueillir des logements mais également des activités donnant lieu à des mixités fonctionnelles verticales. Les bâtiments à double orientation ont

une épaisseur variant de 6 à 13 m et des hauteurs sous plafond de 2,80 à 3,20 m. Dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, les façades sur rue, en pierre, avec des balcons et des modénatures peuvent difficilement recevoir une isolation par l'extérieur. En revanche, les façades sur cour moins ornementées et poreuses sont susceptibles d'être isolées par l'extérieur. Les éléments architecturaux des espaces intérieurs (cheminée, moulure, glace, parquet...) peuvent être réhabilités lors de l'aménagement des logements. Les combles investies par de nouveaux logements font l'objet de percements, lucarnes, chiens-assis...

## 1915 1939

Les immeubles, construits dans le cadre du règlement de 1902, présentent souvent des coefficients d'occupation des sols (COS) importants liés à leur volumétrie élevée dépassant celle des immeubles antérieurs. Dans le centre historique et dense, les locaux à rez-de-chaussée étendus sur la totalité du terrain peuvent, lors d'une transformation, soit être démolis soit accueillir un équipement de quartier ou une petite surface commerciale. Les bâtiments à double orientation ont une épaisseur variant de 9 à 15 m et des hauteurs sous plafond variant de 2,80 à 4 m. La structure porteuse composée de poteaux et de poutres en métal ou/et en béton armé facilite la réalisation des aménagements intérieurs : ouverture de trémie et de baie, agrandissement de la cage d'ascenseur, implantation des cloisons... Dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques, les façades sur rue en pierre apparente agrémentées d'éléments décoratifs peuvent difficilement recevoir une isolation par l'extérieur. Les façades sur cour enduite de ciment et sans ornementation peuvent être isolées par l'extérieur.

## 1945 1967

Au milieu des années 1950, la capitale va progressivement s'équiper en immeubles de bureaux implantés en majorité dans les quartiers périphériques situés entre les boulevards des Fermiers Généraux et les boulevards des Maréchaux. Dans le cadre du Plan d'Urbanisme Directeur appliqué dès 1962, les bâtiments vont s'élever

jusqu'à des hauteurs plafonds pouvant atteindre 37 m (R + 11). Les bâtiments à double orientation avec une épaisseur variant de 15 à 18 m, développent des grands plateaux portés par une ossature en béton armé et éclairés par des baies horizontales filantes sur l'ensemble des façades. Les hauteurs sous plafond varient de 2,70 à 3 m, les façades non porteuses et de faible épaisseur avec des surfaces vitrées importantes ont généralement des performances thermiques médiocres. Les toitures terrasses présentent un potentiel de végétalisation qui pourrait contribuer à améliorer l'isolation du bâtiment et la valeur d'usage des appartements futurs. La superposition de logements et de locaux tertiaires, rendue possible par l'ossature et les dimensions des plateaux permet au bâtiment d'être occupé en permanence.

## POST 1968

Les bâtiments s'implantent suivant des « plans libres » en retrait de l'alignement sur rue et dans des parcelles agrémentées d'espaces libres et/ou verts généreux. Les immeubles rénovés sont distincts des autres bâtiments des groupes d'habitation et les travaux occasionnent peu de nuisances aux riverains. À partir des années 1975, les immeubles construits pour accueillir des activités tertiaires présentent des plateaux de largeur supérieure à 14 m pouvant atteindre 20 m. Pour éclairer convenablement les futurs logements, l'épaisseur de ces bâtiments doit être réduite avec la réalisation de patios ou de cours. Ces aménagements entraînent une perte de surface de plancher de l'ordre de 10 % supplémentaire et des difficultés techniques liées à l'interruption des dalles en béton armé. Les structures, poteaux-poutres et mur de refends, sont en béton armé avec des portées de 5,5 à 7 m en moyenne ce qui permet la reprise des façades non porteuses pour améliorer les performances énergétiques et réduire la proportion de surfaces vitrées pour garantir l'intimité des futurs logements. Indépendant des structures, le cloisonnement important entraîne une multiplication des circulations et donc une perte des surfaces utiles. Les dalles de planchers de faible épaisseur (15 cm en moyenne) nécessitent un traitement particulier avec des faux plafonds pour être isolées à l'acoustique et au feu. Ces contraintes supposent une hauteur libre sous plafond égal à minima à 2,50 m.

■ = le parc de bureaux et son potentiel de transformation - avril 2010, Apur

# MÉTAMORPHOSES

## Bureaux → Logements

Exposition  
présentée au Pavillon de l'Arsenal  
du 22 avril au 24 mai 2015

**Au travers d'une trentaine de projets et réalisations métropolitaines, l'exposition « Métamorphoses » analyse les enjeux des transformations qui traduisent tant nos défis écologiques et urbains contemporains, qu'elles invitent les architectes à inventer de nouveaux modes d'habiter.**

32-34 rue de Châteaudun, 75009  
François Ceria Architectes  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) / Ville de Paris

15 rue Bleue, 75009  
Eddy Vahanian architecte  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) / Ville de Paris

24-26 rue de la Banque, 75002  
Architecture Pélegrin  
Paris Habitat

23-27 rue Ganneron, 75018  
B&B Architectes  
Emerige- SA HLM Erilia (bailleur social)

93 boulevard du Montparnasse, 75006  
Atelier J. et S. Tabet d'Architecture et d'Urbanisme  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

42 rue du Louvre, 75001  
Patrick de Jean et Jérôme Marin, architectes  
Élogie

33 rue Bergère, 75009  
François Brugel Architectes Associés  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

76-76bis rue de Rennes, 75006  
S&V Architectures - Jean Voisin  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

209-213 rue Lafayette, 75010  
François Brugel Architectes Associés  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

30 & 32 quai des Célestins, 75004  
Atelier d'Architecture Laurent Niget  
Élogie pour Coallia et l'ALJT

85 rue Fondary, 75015  
Cabinet Artibal, architectes  
Élogie

58 & 66 rue de Mouzaïa, 75019  
Canal architecture - Patrick Rubin  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

140 bvd du Montparnasse  
Francis Soler, architecte  
Cogedim et Poste Immo / bailleur des logements sociaux : Toit et Joie

1 rue Thomas Edison, 94000 Créteil  
A19 Architecture  
SCCV Edison (Regenium Capital et Groupe Nacarat)

244-246 rue de Bercy, 75012  
Audren et Schlumberger, architectes  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

56-62 rue Cler, 75007  
B&B Architectes  
Emerige

78-80 rue Lecourbe, 75015  
AAAB architectes  
GEC7 (Groupe Gecina)

27 rue de la Glacière, 75013  
Fernier et Associés, architectes  
Antin Résidence

17 avenue de Choisy 75013  
Éric Chabeur architecte  
SNC Paris Palatino/Eiffage Immobilier Île-de-France

14 rue Bezons, 92400 Courbevoie  
Reichen et Robert & Associés  
Cogedim Résidence

26 rue des Peupliers, 75013  
XTU architectes  
SARL Tsarine

55-57 rue Brillat-Savarin, 75013  
Studio IX Architecture  
GEC 7 (Groupe Gecina)

22, rue des Grilles, 93500 Pantin  
CoBe Architecture  
Résidences sociales de France (3F) / Les Compagnons du Devoir et du Tour de France / Région Île-de-France / L'État dans le cadre du projet « Investissement d'avenir »

72-76 quai des Carrières, 94220 Charenton-le-Pont  
Moatti et Rivière architectes  
I3F

7-9 rue Victor Schœlcher, 75014  
Sarea - Alain Sarfati Architecture  
Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

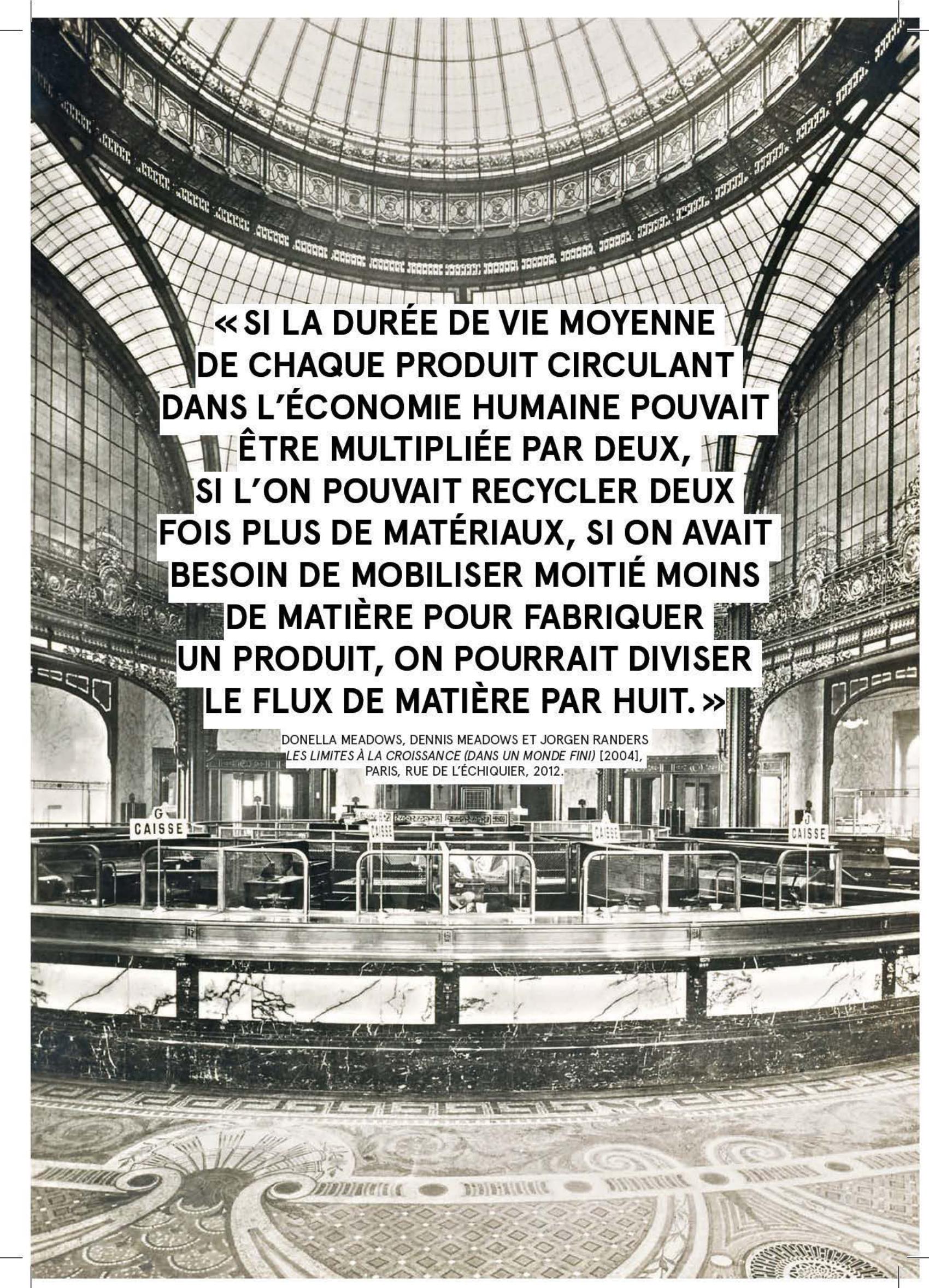
29 rue Blanche, 75009  
MP&A  
SCI 57 Moncey / Generali Real Estate

101-103 bvd Macdonald, 75019  
Lobjoy & Bouvier, architectes  
SNI Île-de-France

129 boulevard Davout, 75020  
Brossy et Associés architectes  
Demathieu Bard Immobilier et Réside Études

91 bis rue du Cherche-Midi, 75006  
Studios d'architecture Ory et Associés  
Pitch Promotion





**« SI LA DURÉE DE VIE MOYENNE  
DE CHAQUE PRODUIT CIRCULANT  
DANS L'ÉCONOMIE HUMAINE POUVAIT  
ÊTRE MULTIPLIÉE PAR DEUX,  
SI L'ON POUVAIT RECYCLER DEUX  
FOIS PLUS DE MATÉRIAUX, SI ON AVAIT  
BESOIN DE MOBILISER MOITIÉ MOINS  
DE MATIÈRE POUR FABRIQUER  
UN PRODUIT, ON POURRAIT DIVISER  
LE FLUX DE MATIÈRE PAR HUIT. »**

DONELLA MEADOWS, DENNIS MEADOWS ET JORGEN RANDERS  
*LES LIMITES À LA CROISSANCE (DANS UN MONDE FINI)* [2004],  
PARIS, RUE DE L'ÉCHIQUIER, 2012.



# 32-34 rue de Châteaudun 23-27 rue Saint-Lazare, 75009

1840 / 1860 / 1974 > 2011

Maître d'œuvre : FCA architectes

Maître d'ouvrage : Le Zénith, Compagnie Française  
d'Assurance > Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) /  
Ville de Paris

Programme : bureaux des ressources humaines du Ministère  
de l'Éducation Nationale > 49 logements sociaux, une crèche  
de 40 berceaux et un local associatif

SHON bureaux > logements : 7 433 m<sup>2</sup> > 4 540 m<sup>2</sup>

SHON globale : 7 576 m<sup>2</sup> > 5 107 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 1 951 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 1 490 m<sup>2</sup> > 1 100 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+6 / 1 niveau de sous-sol

Hauteur sous plafond : de 2,45 m à 3,80 m

Type de structure : pan de bois > pan de bois avec reprises  
par structures métalliques

Type de façade : façades porteuses

Épaisseur du bâtiment : 5 m (le plus étroit mono-orienté) /  
13,70 m (le plus épais)

Spécificité de l'opération : les façades et toitures  
des immeubles au 34 rue de Châteaudun et au 27 rue  
Saint-Lazare sont protégées au titre des monuments  
historiques / une fontaine inscrite à l'Inventaire  
supplémentaire des monuments historiques se trouve dans la  
cour intérieure / la crèche satisfait au Plan Climat de la Ville  
de Paris / les logements sont certifiés Cerqual « Patrimoine  
Habitat et Environnement ».

Plan du rez-de-chaussée  
après reconversion



« Le projet s'attache à restituer l'ensemble  
tel qu'il existait avant les différentes  
campagnes de constructions sauvages  
(...). Le projet redonne leur intégrité aux  
bâtiments. »

— François Ceria

Circa 1870



© FCA Architectes

Circa 2000



© FCA Architectes

2011



© FCA Architectes



# 15 rue Bleue 75009

CIRCA 1800 > 2013

Maître d'œuvre : Eddy Vahanian architecte  
Maître d'ouvrage : Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) / Ville de Paris

Programme : immeuble de bureaux > 20 logements et une crèche  
Surface Utile bureaux > logements : 2 178 m<sup>2</sup> > 1 112 m<sup>2</sup>  
Surface Utile globale : 2 365 m<sup>2</sup> > 1 278 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 899 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 797 m<sup>2</sup> > 339 m<sup>2</sup> (logements) / 378 m<sup>2</sup> (crèche)

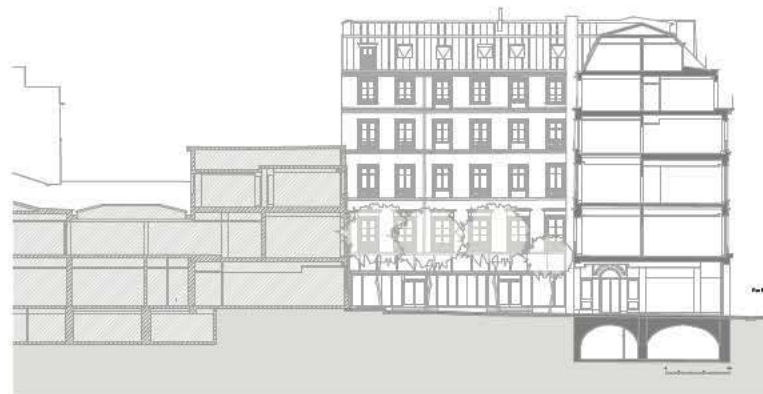
Nombre d'étages : R+5 > R+5 (logements) / R+2 (crèche)  
Hauteur sous plafond : de 2,29 m à 3,98 m > de 2,39 m à 3,89 m  
Type de structure : planchers bois, murs en maçonnerie de blocage > poteaux béton, plancher métal, murs en maçonnerie de blocage (crèche)  
Type de façade : façade porteuse > façade porteuse et façade rideau (crèche)  
Épaisseur du bâtiment : 12 m  
Spécificité de l'opération : bâtiment en co-visibilité de plusieurs bâtiments remarquables et/ou classés (Hôtel de Bony, Cité de Trévise etc.) / Plan Climat de la Ville de Paris / Certification Haute Qualité Environnementale – Patrimoine Habitat et Environnement



© L'Image contemporaine

« Nous nous sommes attachés à rechercher des transparences, créer des vues diagonales en profondeur, là où la surface est comptée, proposer une identité singulière pour chaque type et chaque configuration : ici un ensemble menuisé "condensateur de lumière" pour chaque logement, mais dans des configurations multiples. »

– Eddy Vahanian



Coupe de l'existant



Coupe de la reconversion







# 24-26 rue de la Banque 75002

1875 > 2013

Maître d'œuvre : Architecture Pèlerin  
Maître d'ouvrage : Mme Veuve Geoffroy-Château >  
Paris Habitat

Programme : immeuble de bureaux > logements collectifs  
et deux commerces

Typologie des logements : 6 T1 / 2 T3 / 10 T4

Surface Utile logements : 1 112,40 m<sup>2</sup>

Surface Utile globale : 1 457,06 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 285 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 285 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+6

Hauteur sous plafond : RDC : 3 m / R+1 à R+5 : 2,80 m à 3 m  
/ R+6 : 2,50 m

Type de structure : poutres métalliques

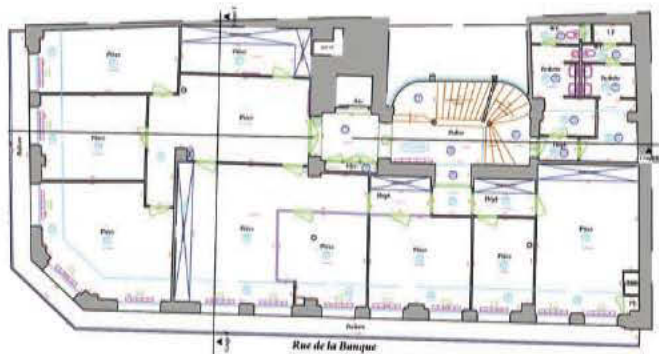
Type de façade : façade porteuse en pierre de taille

Épaisseur du bâtiment : 12,60 m

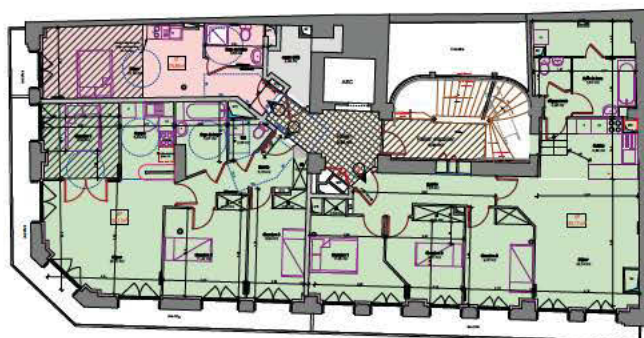
Spécificité de l'opération : Plan Climat de la Ville de Paris

/ Bâtiment sous avis Architecte des Bâtiments de France /

Certification Habitat et Environnement (Cerqual)



Plan R+2 existant



Plan R+2 après reconversion



© Henri Pinhas

« Bénéficiant d'une situation exceptionnelle place de la Bourse, cet immeuble haussmannien fut construit au début du siècle dernier, pour y recevoir un établissement bancaire. L'immeuble connut ces dernières années une forte notoriété médiatique car il fut occupé par différentes associations dont le DAL (Droit aux Logements).

Paris Habitat a décidé une requalification globale de l'ensemble pour réaliser 18 logements sociaux et 2 commerces en rez-de-chaussée avec des performances remarquables au plan énergétique et acoustique ».

– François Pèlerin



# 23-27 rue Ganneron 75018

1901 / 1912 > 2013

Maître d'œuvre : Hodanger, architecte (en 1901) /  
Lecoq, architecte (en 1912) > B&B Architectes  
Maître d'ouvrage : M. Luce > Emerige - SA HLM Erilia  
(bailleur social)

Programme : bureaux et logements > 49 logements sociaux  
et un local d'artisanat

Typologie des logements : T1 / T2 / T2 duplex / T3 / T3 duplex  
/ T4 / T4 duplex / T5 / T5 duplex

Surface Utile bureaux > logements : 4 224 m<sup>2</sup> > 4 050 m<sup>2</sup>

Surface Utile globale : 4 650 m<sup>2</sup> > 4 214 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 928 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 928 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : Sous-sol / RDC +6 / 2 étages  
de combles mansardés

Hauteur sous plafond : de 2,15 m à 3,05 m dans les étages  
nobles > de 2,20 m à 2,70 m - double hauteur 4,85 m /  
jusqu'à 3 m dans les simples hauteurs

Type de structure : système de poteaux-poutres en pierres,  
en briques et en béton

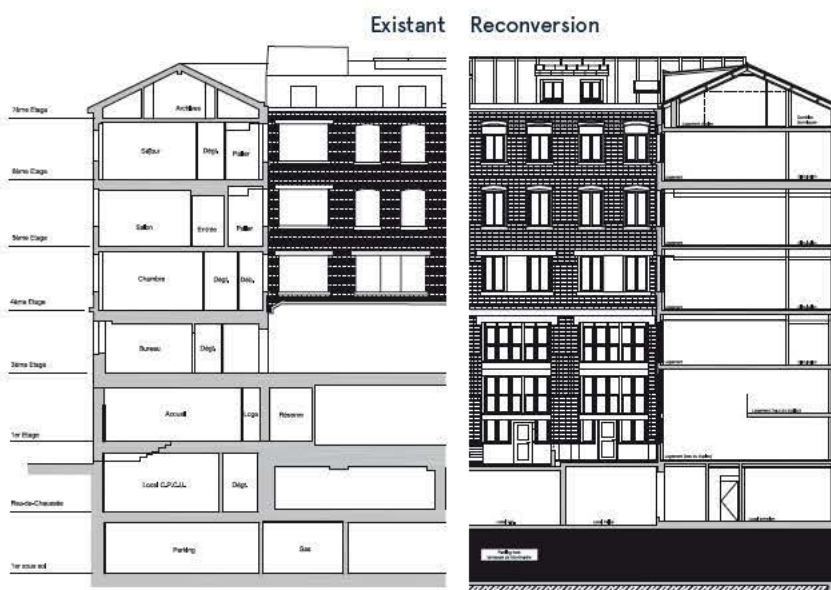
Type de façade : façade porteuse

Épaisseur du bâtiment : 7 à 9 m

Spécificité de l'opération : certification Cerqual « Patrimoine  
Habitat et Environnement » / Plan Climat de la Ville de Paris



© B&B Architectes



**« Afin de ménager l'accessibilité à l'ensemble  
des appartements, une partie des planchers situés  
dans le corps du bâtiment a été démolie et reconstruite.  
Cette nouvelle répartition des planchers a permis  
aux logements en duplex, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages et dans  
les combles, de profiter de doubles hauteurs. »**

– B&B



# 93 boulevard du Montparnasse 75006

1909 > 2015

Maître d'œuvre : Marcel Lemarié, architecte >  
Atelier J. et S. Tabet d'Architecture et d'Urbanisme /  
Maître d'ouvrage : René Léon Cahen > Régie Immobilière  
de la Ville de Paris (RIVP)

Programme : Ministère des Postes et Télégraphes, puis  
Ministère de la Défense et de l'Aviation Civile > résidence  
étudiante (36 logements dont 8 ULS) et jeunes travailleurs  
(71 logements), gestionnaire Le Richemont + foyer  
d'hébergement (20 logements), gestionnaire Résolux

Typologie des logements : 127 T1, T1' et T1bis

SHON : 5 625 m<sup>2</sup>

Surface Utile logements : 2 770 m<sup>2</sup>

Surface Utile globale : 4 250 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 880 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 860 m<sup>2</sup> > 818 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+6 / 1 niveau de sous-sol > R+6 / entresol  
/ 1 niveau de sous-sol

Hauteur sous plafond : de 2,5 m à 4,20 m environ

Type de structure : planchers béton plein de 10 et 12cm  
d'épaisseur (portée 2,50 m à 4,50 m environ) et dalles  
nervurées alvéolées de 32 cm d'épaisseur en béton armé  
(portée 6m environ) portés sur voiles de façades et mur de  
refend en briques / charpente bois en toiture > planchers  
existants conservés / charpente métallique créée sur file  
intermédiaire / planchers créés (RDC partiel et entresol)  
type béton armé / charpente bois et métallique en toiture  
Type de façade : façades porteuses en brique

Épaisseur du bâtiment : 10 m

Spécificité de l'opération : certification Cerqual  
« Patrimoine Habitat et Environnement », option  
Efficacité Rénovation

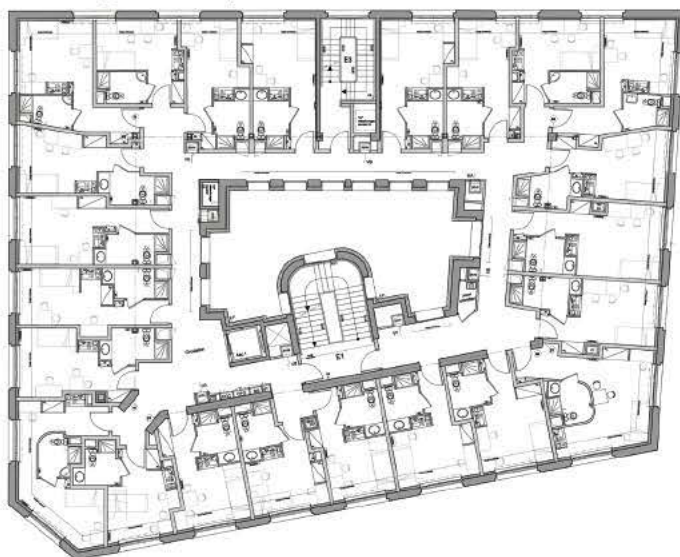


© Atelier J&S Tabet

**« Une intervention importante  
a été menée sur le bâtiment afin  
de l'adapter à sa nouvelle destination,  
d'optimiser l'offre de logement  
(introduction d'un niveau entresol) tout  
en l'accompagnant  
par un travail respectueux de  
l'architecture d'origine. »**

— Jad et Sami Tabet

Plan d'étage courant, après reconversion









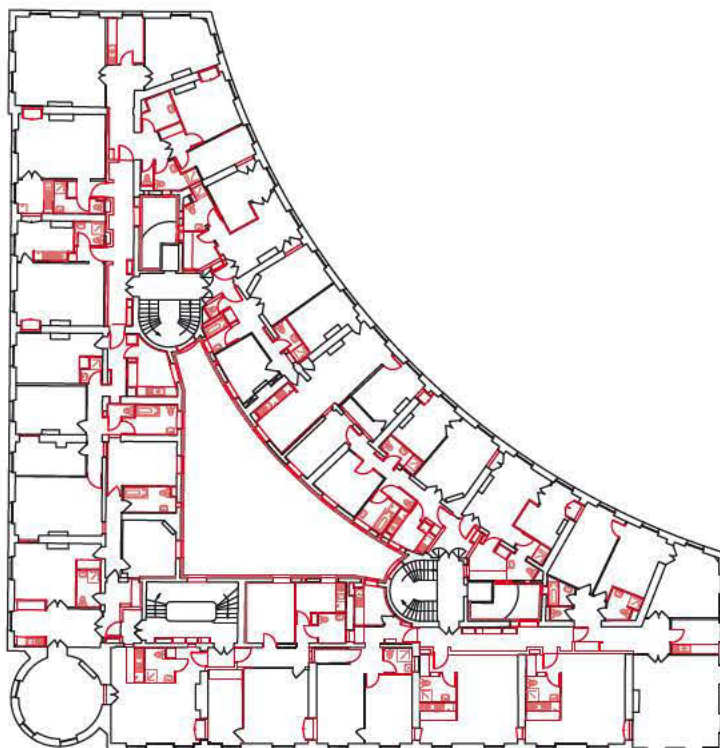
# 42 rue du Louvre 75001

1887 > 2014

Maître d'œuvre : Patrick de Jean et Jérôme Marin, architectes  
Maître d'ouvrage : Élogie

Programme : immeuble de bureaux > 46 logements sociaux  
Typologie des logements : 17 T1 / 8 T2 / 6 T3 / 11 T4 / 4 T5  
SHON Habitation : 1 510 m<sup>2</sup> > 5 023 m<sup>2</sup>  
SHON Bureaux : 8 948 m<sup>2</sup> > 5 312 m<sup>2</sup>  
SHON Commerces : 370 m<sup>2</sup> > 370 m<sup>2</sup>  
Surface Utile globale : 8 000 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 1 486 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 1 486 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+6  
Hauteur sous plafond : 2,50 m à 4,05 m  
Type de structure : maçonnerie pierre en façade /  
planchers métalliques  
Type de façade : façade porteuse  
Épaisseur du bâtiment : 11 m  
Spécificité de l'opération : édifice protégé par le Plan local  
d'urbanisme (PLU) / BBC Rénovation (CPCU + ventilation  
hygro B + menuiseries extérieures Uw 1,60 + isolation par  
l'extérieur sur cour et courettes)



Plan d'étage courant, en rouge les modifications de la reconversion

« Il a été recherché la mise en valeur et le respect des éléments à valeur patrimoniale, second-œuvre et décors existants, ce qui a impliqué la conservation des cloisonnements qui en sont le support et des espaces correspondants. (...) Alors que le plan d'origine est composé selon des espaces juxtaposés, assemblés sur un mode additionnel, les espaces ajoutés nécessaires au fonctionnement du logement s'insèrent dans le plan existant sur un principe d'inclusion spatiale. »

— Patrick de Jean et Jérôme Marin



© L'Image contemporaine



© L'Image contemporaine



# 33 rue Bergère 75009

MILIEU XIX<sup>E</sup> > 2016

Maître d'œuvre : François Brugel Architectes Associés  
Maître d'ouvrage : Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

Programme : bureaux + logements (chambres) > 12 logements  
+ 2 locaux commerciaux

Typologie des logements : 2 T1 / 2 T2 / 4 T3 / 2 T4 / 1 T5  
Surface de Plancher bureaux > logements : 851 m<sup>2</sup> > 842 m<sup>2</sup>  
Surface de Plancher globale : 1 202 m<sup>2</sup> > 939 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 255 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 237 m<sup>2</sup> > 195 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+6

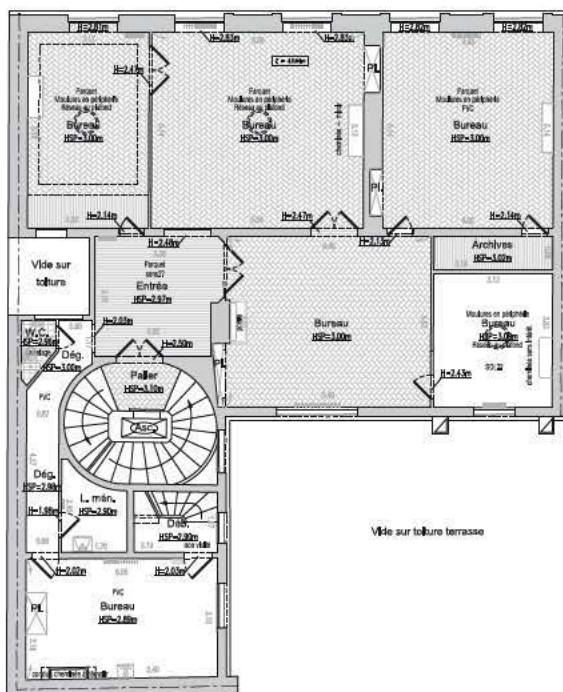
Hauteur sous plafond : 2,20 m sous les combles /  
3,31 m en étages nobles > 2,20 m sous combles / 3,20 m en  
étages nobles

Type de structure : plancher en bois à solives d'enchevêtrement

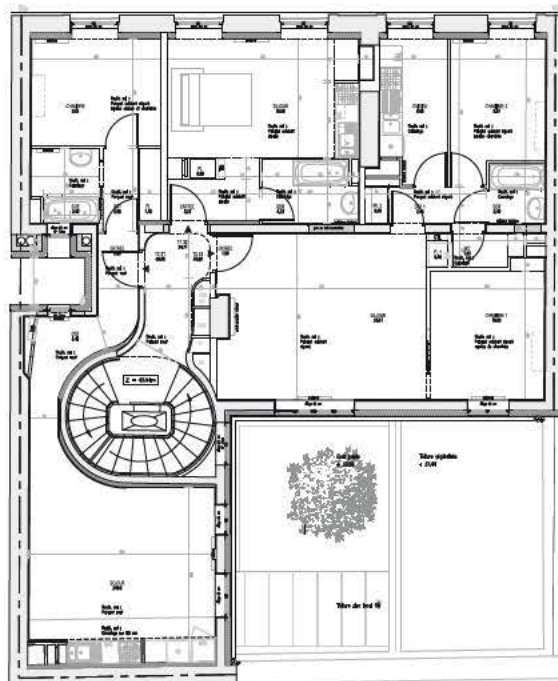
portant de façades à refend intermédiaires en pans de bois  
Type de façade : façade porteuse en pierre de taille sur rue  
et en pans de bois enduits sur cour > façade porteuse  
en pierre de taille sur rue et en pans de bois + isolation  
thermique par l'extérieur sur cour

Épaisseur du bâtiment : 11 m

Spécificité de l'opération : protection patrimoniale (Plan  
local d'urbanisme – PLU) de l'ensemble des façades du  
n°29 au n°35 de la rue Bergère / Plan Climat de la Ville  
de Paris / Certification Cerqual « Patrimoine Habitat et  
Environnement », option Effinergie Rénovation



Plan de l'état existant




Plan après reconversion



**« Malgré la complexité d'un diagnostic dans les conditions d'un site qui a muté d'un état originel en logement vers un état de bureau (...), sans entrer dans le relevé patrimonial, nous avons tenté de démontrer, les relations entre l'usage, la construction et le décor. »**

– François Brugel





Depuis 2006, le PLU parisien impose de créer 25 % de logements SRU dans toute opération de plus de 800 m<sup>2</sup> située dans la zone de déficit en logement social. Entre 2001 et 2006, 85 % des logements issus de la transformation de bureau ont été autorisés dans la future zone de déficit en logement social, notamment dans le QCA - quartier central des affaires - (733 logements dont 43 SRU). Durant cette période, la transformation de bureaux, hors future zone de déficit, est beaucoup plus faible (131 logements soit 15 % des logements issus de la transformation). À partir de 2006 et la mise en place de la zone, les programmes de transformations autorisées sont à la fois plus nombreux (1 447 logements dont 83 SRU entre 2006 et 2012, au lieu de 864 dont 43 SRU sur la période précédente) et plus dispersés sur le territoire parisien : 42 % des logements ont été autorisés dans la zone de déficit (603 logements dont 82 SRU) et 58 % des logements hors zone de déficit (844 logements).

■ Zone de déficit en logement social

■ Parcelles de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup>



# 76-76bis rue de Rennes 75006

1932 > 2011

Maître d'œuvre : Service Technique de la Compagnie Parisienne d'Électricité > S&V Architectures - Jean Voisin  
Maître d'ouvrage : Compagnie Parisienne d'Électricité > Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

Programme : locaux techniques d'une sous-station d'électricité et bureaux / parking aux niveaux Rdc et -1 > 23 logements du niveau R+2 au R+7 et des espaces d'activités aux Rdc et R+1 / caves au niveau -1

Typologie des logements : 6 T1 / 2 T2 / 6 T3 / 7 T4  
Surface Utile bureaux > logements : 2 120 m<sup>2</sup> > 1 780 m<sup>2</sup>  
Surface Utile globale : 2 870 m<sup>2</sup> > 2 730 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 570 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+7  
Hauteur sous plafond : de 2,36 m à 2,78 m  
Type de structure : béton armé  
Type de façade : baies vitrées horizontales avec allèges en parement brique sur la structure en béton, rythmées par des pilastres en brique > remplissage maçonnerie sur structure béton armé  
Épaisseur du bâtiment : 22 m  
Spécificité de l'opération : bâtiment protégé au titre du Plan locale d'urbanisme (PLU)

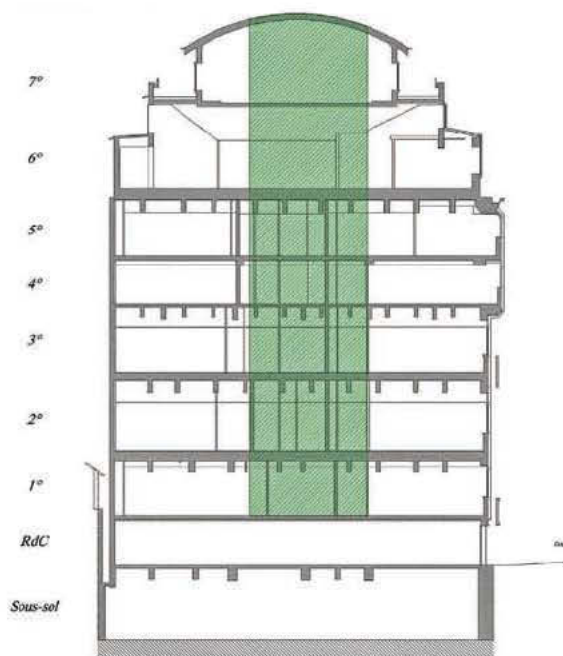
**« Le patio apporte quatre nouvelles façades au bâtiment permettant aux logements de prendre des vues principales et de l'éclairage. Il est traité de manière à proposer une échelle architecturale propre à l'habitation par la réalisation de baies vitrées pour les pièces principales, de balcons à certains niveaux, de protections solaires et visuelles. »**

— Jean Voisin



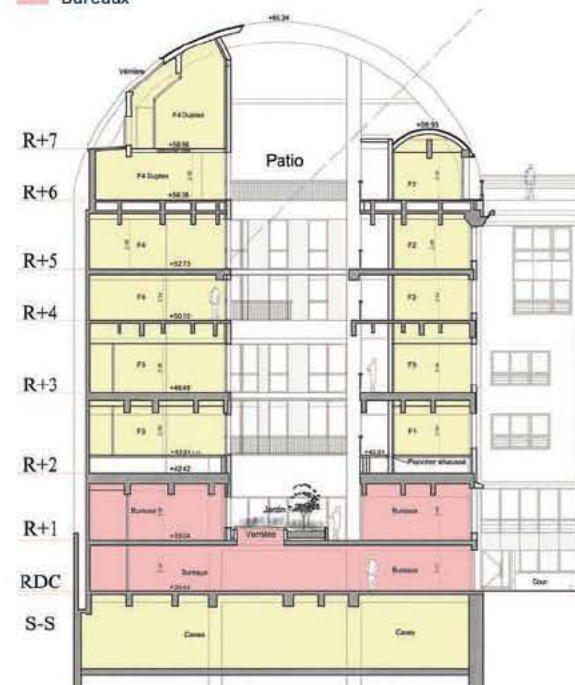
© Hervé Abbadie

Emprise patio



Coupe de l'existant

Logements  
Bureaux



Coupe sur patio, après reconversion



# 209-213 rue Lafayette 37-39 rue Louis Blanc, 75010

1900 ET 1950 > 2012

Maître d'œuvre : François Brugel Architectes Associés  
Maître d'ouvrage : Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

Programme : immeuble de bureaux > 73 logements et 1 000 m<sup>2</sup>  
de bureaux pour la Maison des Entreprises et de l'Emploi (Rdc)  
Typologie des logements : 17 T1 / 24 T2 / 15 T3 / 12 T4 / 5 T5  
SHON bureaux > Surface Utile logements : 7 929 m<sup>2</sup> > 4 162 m<sup>2</sup>  
SHON globale : 7 929 m<sup>2</sup> > 6 913 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 1 146 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 1 146 m<sup>2</sup> > 1 084 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+7

Hauteur sous plafond : entre 2,60 m et 2,87 m > entre 2,40 m  
et 2,58 m

Type de structure : façades porteuses, refends  
intermédiaires en pans de fer (remplissage brique) et  
planchers métalliques (bâtiment 1900) / façades porteuses  
en béton armé doublées en pierre et refends intermédiaires,  
planchers en béton armé (bâtiment 1950)

Type de façade : façades porteuses en pierre de taille sur rue  
et en moellons, enduit sur cour (bâtiment 1900) / façades  
porteuses en béton armé, habillées d'un parement pierre  
(bâtiment 1950) > isolation technique par l'extérieur des  
façades porteuses en pierre de taille et enduit des façades  
sur cour en moellons (bâtiment 1900) / façades porteuses  
en béton armé, habillées d'un parement pierre : ajout d'une  
isolation technique par l'extérieur, enduit sur cour avec  
bardage en cuivre (bâtiment 1950)

Épaisseur du bâtiment : 14 m

Spécificité de l'opération : Plan Climat de la Ville de Paris /  
Certification Cerqual « Patrimoine Habitat et Environnement »

« Réhabiliter n'est pas simplement  
répondre à la nécessaire attente de bien  
réparer. Plusieurs aménagements ont été  
réalisés dans le cadre de ce programme :  
le déplacement d'une cage d'escalier  
vers la cour intérieure pour un gain  
en luminosité, le rééquilibrage du nombre  
de logements par palier et l'amélioration  
de l'éclairage naturel des distributions. »

— François Brugel



Vue de la cour après reconversion

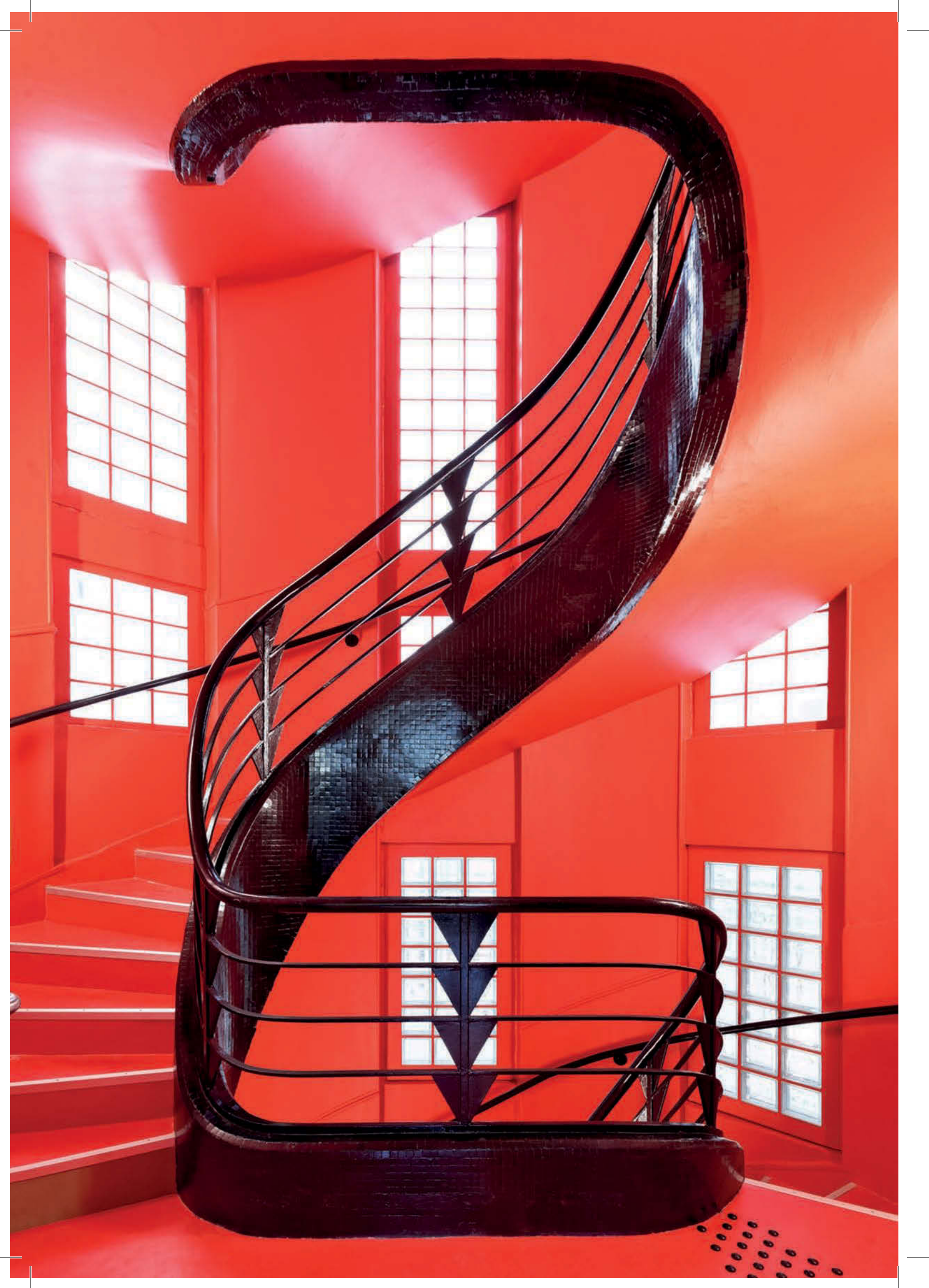


Vue de la cour existante

© François Brugel Architectes

© François Brugel Architectes







# 30 & 32 quai des Célestins 75004

1880 (N°30) / 1933 (N°32) > 2014

Maître d'œuvre : Bassompierre, de Rutté, Sirvin, architectes  
(n°32) > Atelier d'Architecture Laurent Niget

Maître d'ouvrage : Office Public d'Habitations du Département  
de la Seine (n°32) > Élogie pour Coallia et l'ALJT

Programme : bureaux pour l'Office Public d'Habitations  
du Département de la Seine et Soupe Populaire > bureaux  
de différents services de la Ville de Paris et restaurant  
du personnel administratif > résidence intergénérationnelle  
de 45 logements pour personnes âgées et de 47 logements  
pour jeunes travailleurs

Typologie des logements : résidence personnes âgées :

40 T1 bis et 5 T2 / foyer de jeunes travailleurs : 47 T1

Surface Utile bureaux > logements : 4 426 m<sup>2</sup> > 3 110 m<sup>2</sup>

Surface Utile globale : 4 485 m<sup>2</sup> > 3 547 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 1 035 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 1 029 m<sup>2</sup> > 1 035 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+5 + caves (n°30) / R+5 + Entre-sol (n°32)

> R+6 sur 1 niveau d'entre sol, soit 8 niveaux

Hauteur sous plafond : de 2,48 m à 2,75 m (n°30) /

de 3 m à 3,70 m (n°32)

Type de structure : façades : pierre, brique - planchers :

acier, bois, plâtre (n°30) / façades : pierre - planchers : acier,  
hourdis brique (n°32)

Type de façade : façades porteuses

Épaisseur du bâtiment : 9,50 m (n°30) / 8,70 m (n°32)

Spécificité de l'opération : bâtiments en secteur

« Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais » /

Opération BBC Rénovation / Certification Cerqual

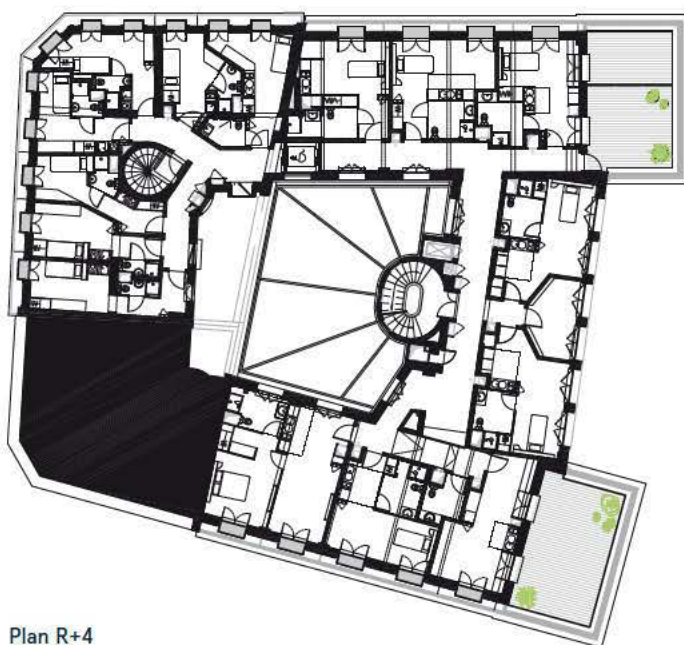
« Patrimoine Habitat et Environnement »



© David Boureau



© David Boureau



Plan R+4

« La "modernité tempérée" du bâtiment principal lui donnant un caractère presque hôtelier, nous avons forcé le trait pour que, comme à l'hôtel, des publics de tous âges puissent s'y rencontrer, échanger dans les salles communes, partager devant un écran de la salle web, ou faire du Tai-chi dans la salle de gym. »

– Laurent Niget



# 85 rue Fondary 75015

CIRCA 1930 > 2014

Maître d'œuvre : Cabinet Artibal

Maître d'ouvrage : Élogie

Programme : immeuble de bureaux > logements sociaux

Typologie des logements : 1 T1 / 1 T2 / 4 T4 / 3 T5

Surface Utile bureaux > logements : 403 m<sup>2</sup> > 781 m<sup>2</sup>

Surface Utile globale : 557 m<sup>2</sup> > 802 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 578 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : sous-sol / R+1 > R+3

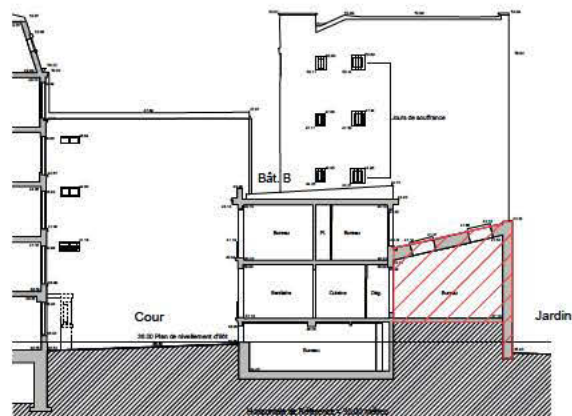
Hauteur sous plafond : 2,50 m

Type de structure : béton > murs, béton + maçonnerie /  
planchers béton

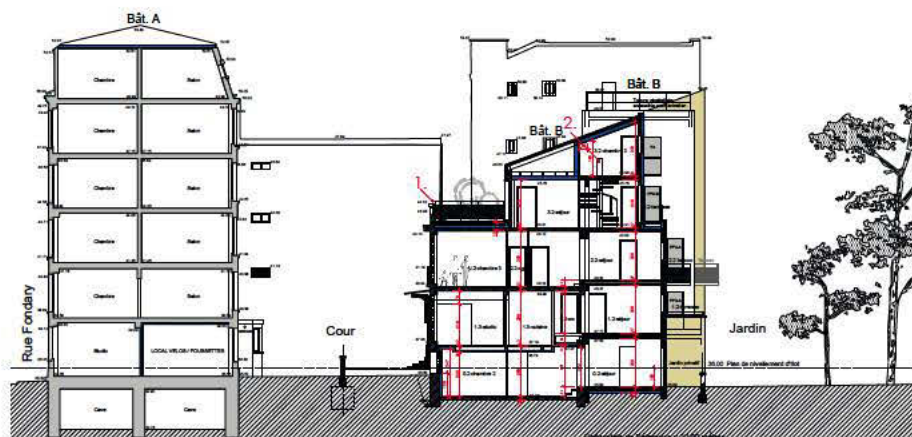
Type de façade : façades porteuses > façades porteuses  
en maçonnerie de moellons et parpaings

Épaisseur du bâtiment : 14,10 m > 14,32 m

Spécificité de l'opération : Plan Climat de la Ville de Paris



Coupe de l'existant, en rouge la démolition



Coupe de la reconversion



© Alexis Tourneau

« En jouant ainsi sur les retraits, les formes et les matériaux, le projet de la façade sur jardin, totalement autonome par rapport à la façade Art Déco sur cour, a pour ambition de créer une suture du front bâti sur jardin, à un endroit où les constructions et les alignements sont particulièrement disparates, comme souvent dans les cœurs d'îlots réaménagés en profondeur. »

– Artibal



# 58 & 66 rue de Mouzaïa 75019

1924 (N°66) / 1974 (N°58) > 2019

**Maître d'œuvre :** Claude Parent et André Remondet, architectes (n°58) / Pierre Sardou et Maurice Chatelan, architectes (n°66) > Canal architecture – Patrick Rubin

**Maître d'ouvrage :** Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Île-de-France (n°58) / Société de machines à coudre Athos (n°66) > Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

**Programme :** bureaux, salles de réunion et de conférence, restaurant d'entreprise, parking, archives (n°58) / ateliers de fabrication de machines à coudre, transformés en 1974 en bureaux pour la DRASS d'Île-de-France (n°66) > résidence étudiants et jeunes travailleurs / ateliers d'artistes / espace bureau et co-working / parking / boxes de stockage  
Surface Utile bureaux : 5 000 m<sup>2</sup> (n°58) / 1 800 m<sup>2</sup> (n°66) >  
Surface de Plancher logements : 7 713 m<sup>2</sup>  
Surface Utile globale : 10 700 m<sup>2</sup> (n°58) / 2 900 m<sup>2</sup> (n°66) >  
Surface de Plancher globale : 8 913 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 3 462 m<sup>2</sup> (regroupant les n°58 et n°66)  
Emprise construite : 1 726 m<sup>2</sup> en superstructure (2 566 m<sup>2</sup> en infrastructure) (n°58) / 566 m<sup>2</sup> (n°66)

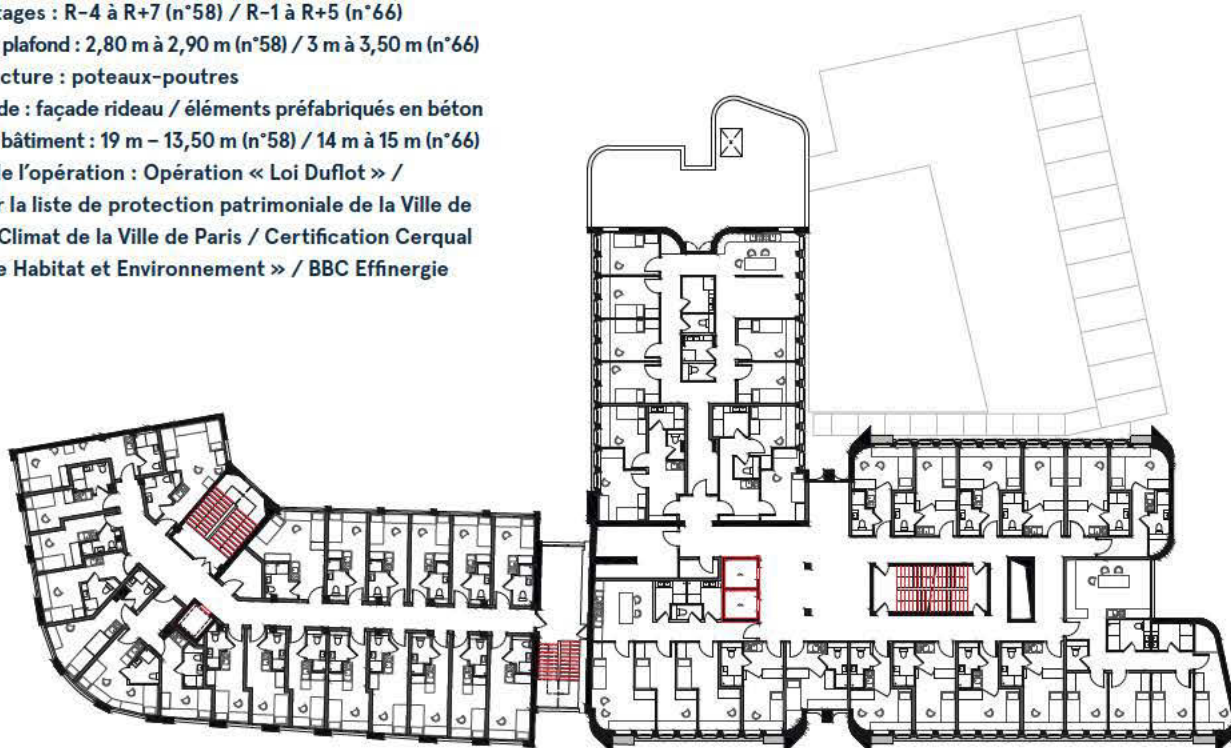
**Nombre d'étages :** R-4 à R+7 (n°58) / R-1 à R+5 (n°66)  
**Hauteur sous plafond :** 2,80 m à 2,90 m (n°58) / 3 m à 3,50 m (n°66)  
**Type de structure :** poteaux-poutres  
**Type de façade :** façade rideau / éléments préfabriqués en béton  
**Épaisseur du bâtiment :** 19 m – 13,50 m (n°58) / 14 m à 15 m (n°66)  
**Spécificité de l'opération :** Opération « Loi Duflot » / bâtiment sur la liste de protection patrimoniale de la Ville de Paris / Plan Climat de la Ville de Paris / Certification Cerqual « Patrimoine Habitat et Environnement » / BBC Effnergie



© Canal Architecture



© Soja Architecture



Plan R+1

**« L'utilisation équilibrée de la couleur, l'attention portée aux éclairages (et la lumière naturelle), la mise en place d'une signalétique soignée, participeront à l'aménagement général des 12 000 m<sup>2</sup> de planchers répartis sur les 2 immeubles. »**

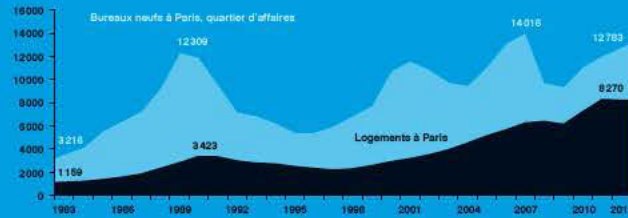
– Patrick Rubin



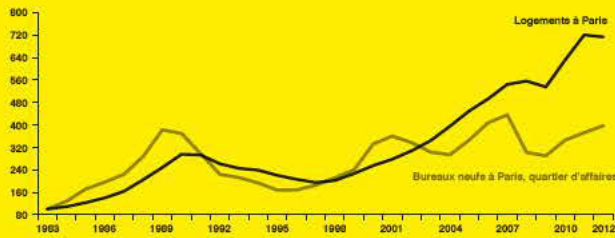
# Contexte immobilier

Les conditions du marché immobilier sont aujourd'hui assez propices au développement des opérations de transformations de bureaux en logements compte tenu de l'évolution divergente des marchés. Tandis que les prix des logements se maintiennent à des niveaux élevés en 2014, les immeubles de bureaux obsolètes ou vacants sont exposés à des difficultés de relocation. Désormais lorsqu'un immeuble de bureaux se libère et reste inoccupé, l'investisseur est confronté à l'alternative de moderniser les surfaces de bureaux ou bien de les transformer en logements. Ainsi se constitue un potentiel d'immeubles de bureaux transformables en fonction des conditions du marché local. À l'avenir le rythme des transformations en bureaux restera en grande partie tributaire du prix comparé des logements et des bureaux.

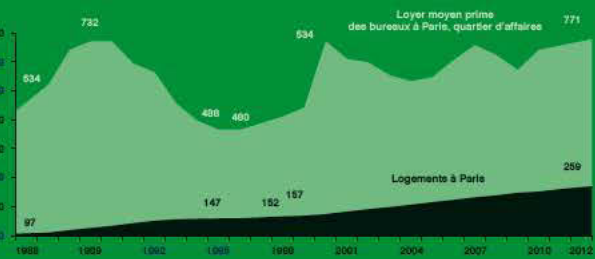
### Prix des logements et des bureaux parisiens en €/m²



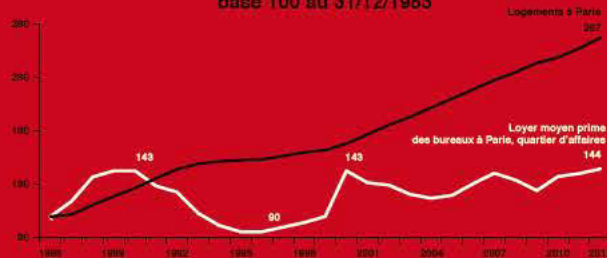
### Prix des logements et des bureaux parisiens base 100 au 31/12/1983



### Loyers comparés des logements et des bureaux parisiens en €/m²



### Loyers comparés des logements et des bureaux parisiens base 100 au 31/12/1983





# 140 bvd du Montparnasse 8bis rue Campagne Première, 75014

1951 / CIRCA 1970 > 2018

**Maître d'œuvre :** Michel Roux-Spitz architecte pour le bâtiment boulevard Montparnasse > **Francis Soler architecte**  
**Maître d'ouvrage :** Ministère des Postes et Télécommunication > Cogedim et Poste Immo / bailleur des logements sociaux : Toit et Joie

**Programme :** immeuble de bureaux / bureau de poste / réserves et locaux techniques (en sous-sol) > **réhabilitation du bâtiment boulevard Montparnasse / démolition des bâtiments en cœur d'îlot : 97 logements en accession / 33 logements sociaux / 2 loges / 1 bureau de Poste / 1 crèche / 1 local commercial**

**Typologie des logements :** bâtiment boulevard Montparnasse : 7 studios / 10 T2 / 9 T3 / 12 T4 / 1 T5/6 (logements en accession) / 4 studios, 10 T2, 10 T3, 9 T4, 1 T5/6 (logements sociaux)  
**Surface Utile bureaux > logements :** 6 649 m<sup>2</sup> > 3 111 m<sup>2</sup> (logements en accession) + 2 203,4 m<sup>2</sup> (logements en accession)

**Surface Utile globale :** 10 038 m<sup>2</sup> > 9 729 m<sup>2</sup>

**Surface de la parcelle :** 3 809 m<sup>2</sup>

**Emprise construite :** bâtiment boulevard Montparnasse : 1 310 m<sup>2</sup>

**Nombre d'étages :** R+8

**Hauteur sous plafond :** variable de 3 m à 2,71 m (2,80 m en moyenne)

**Type de structure :** béton / poteaux-dalles

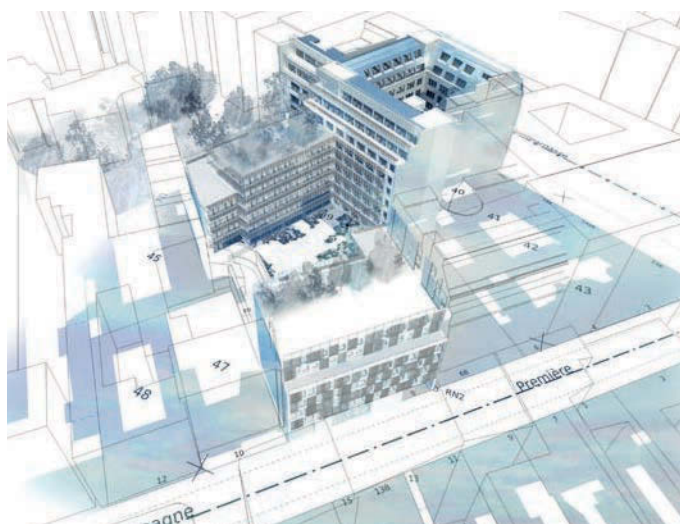
**Type de façade :** façade porteuse

**Épaisseur du bâtiment :** 12,80 m (bâtiment sur rue) / 13 m (bâtiment sur cour) > 13 m (bâtiment sur rue) / 13,8 m (bâtiment sur cour)

**Spécificité de l'opération :** bâtiment non classé mais l'ensemble des acteurs souhaitent que l'aspect de la façade sur le boulevard reste inchangé.



© Francis Soler Architecte



© Francis Soler Architecte



© Francis Soler Architecte

**« Le projet s'articule et se relie aux contextes urbain et paysager par sa volumétrie bâtie et par l'usage qu'il fait des espaces extérieurs. »**

– Francis Soler



# 1 rue Thomas Edison 94000 Créteil

1973 > 2013

Maître d'œuvre : Pierre Dufau, architecte > A19 Architecture  
Maître d'ouvrage : Cogedim > SCCV Edison (Regenium Capital  
et Groupe Nacarat)

Programme : immeuble de bureaux > 232 logements  
(181 chambres pour étudiants, 50 logements pour les  
chercheurs et 1 logement pour le gardien) / des locaux  
techniques (R+8) / 1 niveau de parking (sous-sol)  
Typologie des logements : 206 T1 / 25 T2 / 1 T3  
Surface Utile bureaux > SHAB logements : 6 840 m<sup>2</sup> > 5 102 m<sup>2</sup>  
Surface Utile globale > SHON globale : 8 221 m<sup>2</sup> > 6 444 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 1 458 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 1 035 m<sup>2</sup>

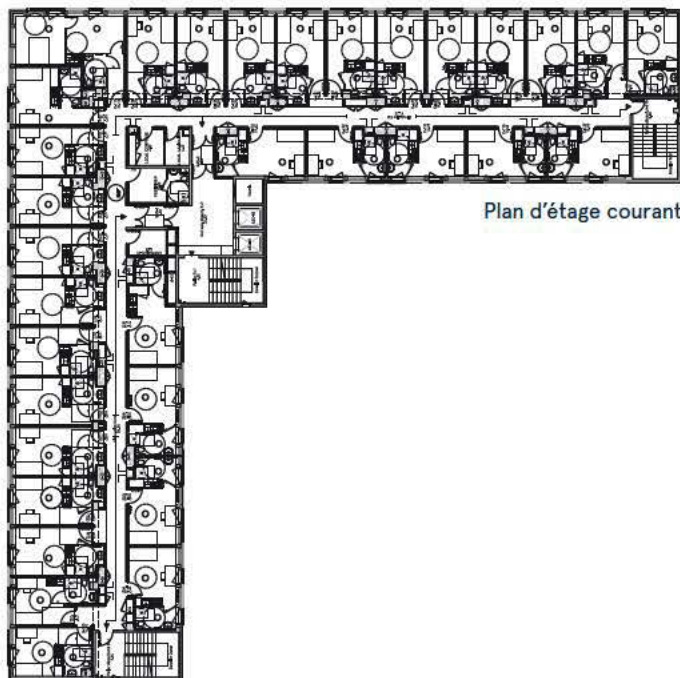
Nombre d'étages : R+7  
Hauteur sous plafond : 2,90 m  
Type de structure : béton / poteaux-poutres  
Type de façade : béton / panneaux béton préfabriqués >  
béton / panneaux béton préfabriqué / habillage ITE /  
habillage bardage  
Épaisseur du bâtiment : 12 m  
Spécificité de l'opération : certification Cerqual  
« Patrimoine Habitat et Environnement »



© Yves Soulabaille



© A19 Architectes



Plan d'étage courant

« Le projet redéfinit l'identité  
du bâtiment existant en réintroduisant  
un découpage volumétrique qui exprime  
les strates d'usages et de fonctions  
depuis le rez-de-chaussée aux étages  
d'attique. »



# 244-246 rue de Bercy 75012

CIRCA 1970 > 2012

Maître d'œuvre : Audren et Schlumberger, architectes  
Maître d'ouvrage : Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

Programme : immeuble de bureaux et gymnase > résidence étudiante de 190 studios, résidence sociale de 124 studios, 2 logements de fonction et concession automobile  
Surfaces habitables : 2 670 m<sup>2</sup> (Le Richemont) / 4 130 m<sup>2</sup> (CROUS de Paris)

SHON globale : 23 500 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+11 + 3 niveaux de sous-sol  
Spécificité de l'opération : Plan Climat de la Ville de Paris / Certification Cerqual « Patrimoine Habitat et Environnement »



© Google Street View

**« C'était une construction verticale massive, hostile et brutale, qui stérilisait la rue. Nous avons dû pratiquer de la chirurgie de précision pour travailler à partir de la structure tout en repensant radicalement le bâti. »**

– Audren & Schlumberger



© Sergio Grazia



# 56-62 rue Cler / 1 passage de la Vierge / 32 avenue de la Motte Picquet, 75007

1961 > 2014

Maître d'œuvre : Jean-Marie Bourgoïn architecte >

B&B Architectes

Maître d'ouvrage : La Poste > Emerige

Programme : centre de tri postal, bureau de poste, logements de fonction > **61 logements dont 21 logements sociaux**

Typologie des logements : 10 T1 / 12 T2 / 17 T3 / 17 T4 / 5 T5 et +

Surface Utile globale : 7 304,90 m<sup>2</sup> > **6 942 m<sup>2</sup>**

Surface Utile logements : 5 740 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 2 076 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 1 759 m<sup>2</sup> > **1 804 m<sup>2</sup>**

Nombre d'étages : R+7 > **R+9**

Hauteur sous plafond : de 2,46 m à 4,46 m > **de 2,73 m à 3,80 m**

Type de structure : poteaux-poutres béton

Type de façade : mur rideau pour la partie 1960, façade porteuse pour la partie 1930 > **façades porteuses**

Épaisseur du bâtiment : de 16 m à 26 m > **de 6 m à 21 m**

Spécificité de l'opération : rénovation lourde en site occupé (La Poste) / Plan Climat de la Ville de Paris



© K. Khalif



© B&B Architectes

**« L'épaisseur existante du bâtiment n'était pas adaptée à la création de logements.**

**L'objectif était donc de démolir une partie du cœur d'îlot, afin de "récupérer" les surfaces perdues en créant une surélévation d'un niveau sur la rue Cler, et en créant un volume sur le passage fermant la cour. »**

– B&B



© B&B Architectes



# 78-80 rue Lecourbe 75015

1968 > 2014

Maître d'œuvre : Antony Lucien Bechu, architecte >  
AAAB architectes  
Maître d'ouvrage : GEC7 (Groupe Gecina)

Programme : immeuble de bureaux > résidence étudiante  
de 104 logements (dont 15 sociaux) / espaces communs  
(cafétéria, laverie et bagagerie)

Typologie des logements : 83 T1 / 18 T2 / 2 T3 / 1 T6

SHON bureaux > logements : 4 935 m<sup>2</sup> > 4 008 m<sup>2</sup>

SHON globale : 4 935 m<sup>2</sup> > 4 008 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 13 083 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 1 404 m<sup>2</sup> > 1 094 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+1 / R+4 / R+6

Hauteur sous plafond : 2,50 m variable

Type de structure : poteaux-poutres

Type de façade : mur parpaing avec habillage emalit >

mur parpaing avec habillage emalit/carea et Alucobond

Épaisseur du bâtiment : 12 m

Spécificité de l'opération : Certification Cerqual

<< Patrimoine Habitat et Environnement >>

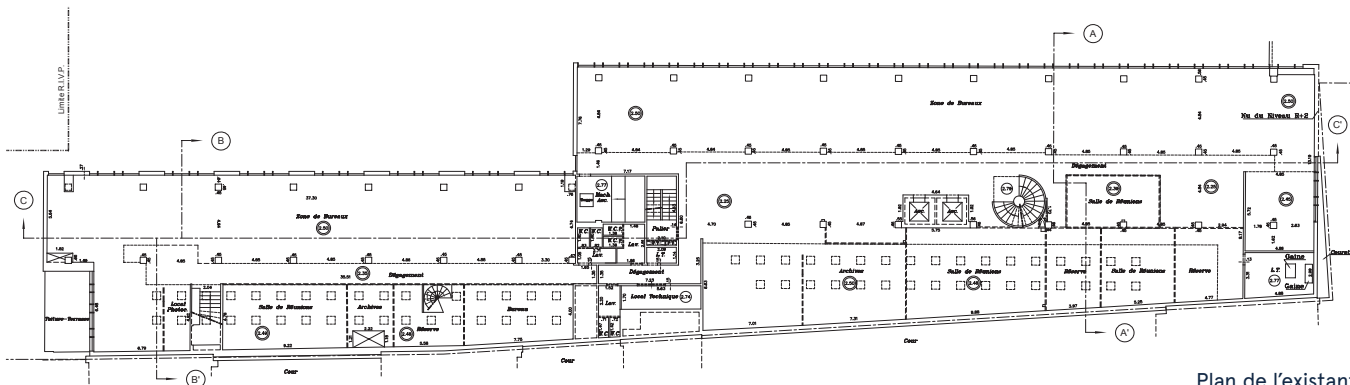


Vue depuis le patio créé après la reconversion

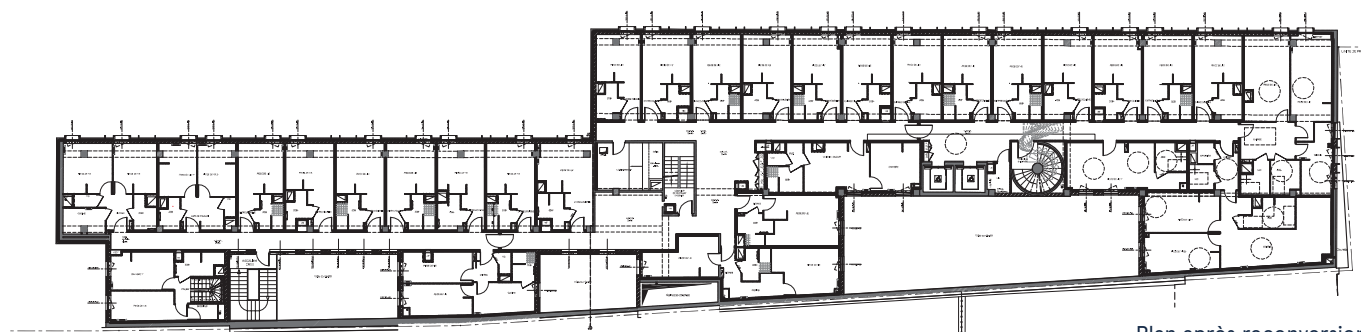
© Patrick Lazić

**<< Cette résidence a été conçue dans les années 1970, et fait partie des grands ensembles immobiliers. Le bâtiment était le seul immeuble de la copropriété à usage de bureaux, il a été prévu réhabilité en résidence pour étudiants afin de participer à l'amélioration du déficit en logements universitaires de la Ville de Paris. >>**

– Anthony Béchu



Plan de l'existant



Plan après reconversion



# 27 rue de la Glacière 75013

1967 > 2014

Maître d'œuvre : Fernier et Associés, architectes  
Maître d'ouvrage : Sté entreprise Y. Plisson > Antin Résidence

Programme : immeuble de bureaux > 65 logements pour jeunes travailleurs, 1 local commun, 1 commerce et 3 niveaux de parking

Typologie des logements : T1

Surface Utile bureaux > logements : 1 919 m<sup>2</sup> > 2 000 m<sup>2</sup>

(de 16 à 22 m<sup>2</sup> par logement)

Surface Utile globale : 1 919 m<sup>2</sup> > 2 268 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 471 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 471 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+8

Hauteur sous plafond : 2,60 m > 2,50 m

Type de structure : système poteaux-poutres en béton armé / plancher : hourdis brique > système poteaux-poutres en béton armé / plancher : poutrelles béton et hourdis brique

Type de façade : façade rideau

Épaisseur du bâtiment : 17,30 m

Spécificité de l'opération : Plan Climat de la Ville de Paris / Certification Cerqual « Patrimoine Habitat et Environnement »

**« La transformation de cet immeuble a permis de lui donner une nouvelle identité appropriée à une résidence de logements, tout en tenant compte de la mémoire de l'immeuble existant. La parcelle entièrement construite au rez-de-chaussée, a été évidée pour créer un jardin intérieur. »**

– Laurence Fernier



© Laurence Fernier Architectes



© Antoine Espinasseau



# 17 avenue de Choisy 75013

1971 > 2015

Maître d'œuvre : Jean Sebag, architecte >  
Éric Chabeur architecte  
Maître d'ouvrage : SCI Paris Italie > SNC Paris Palatino /  
Eiffage Immobilier Île-de-France

Programme : immeuble de bureaux > logements collectifs  
et résidence gérée

Typologie des logements : 469 T1 / 73 T2 / 1 T5  
Surface Utile bureaux > logements : 17 410 m<sup>2</sup> > 15 486 m<sup>2</sup>  
Surface Utile globale : 18 100 m<sup>2</sup> > 16 286 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 1 072 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 1 000 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+18 / 4 sous-sols  
Hauteur sous plafond : 2,70 m > 2,65 m  
Type de structure : béton armé  
Type de façade : façade porteuse avec allèges béton  
Épaisseur du bâtiment : 16 m-20 m au niveau  
de l'édicule central  
Spécificité de l'opération : immeuble de grande hauteur



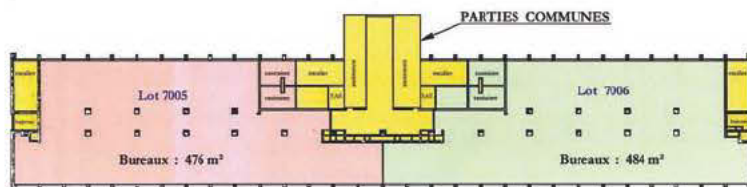
© Thierry Favetier



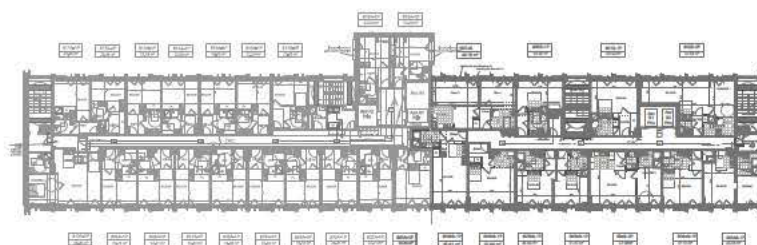
© Thierry Favetier

« En jouant avec la trame  
comme avec un damier,  
en plaçant des opacités  
et des transparences selon  
les fonctions des pièces,  
on rompt avec l'anonymat  
de ce type de bâtiment par  
l'identification en façade  
d'une chambre, d'un salon,  
et par les habitants, de leurs  
propres appartements... »

– Éric Chabeur



Plan d'étage courant avant reconversion



Plan d'étage courant après reconversion



# 14 rue Bezons 92400 Courbevoie

1987 > 2014

Maître d'œuvre : Reichen et Robert & Associés  
Maître d'ouvrage : Cogedim Résidence

Programme : immeuble de bureaux > logements,  
résidence de tourisme, résidence étudiants,  
commerces et crèche

Typologie des logements : 48 T1 / 49 T2 / 51 T3 /  
34 T4 / 2 T5

SHON globale : 22 692 m<sup>2</sup> > 21 370 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 5 089 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 5 089 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+16 / 3 niveaux de sous-sol

Hauteur sous plafond : 2,63 m

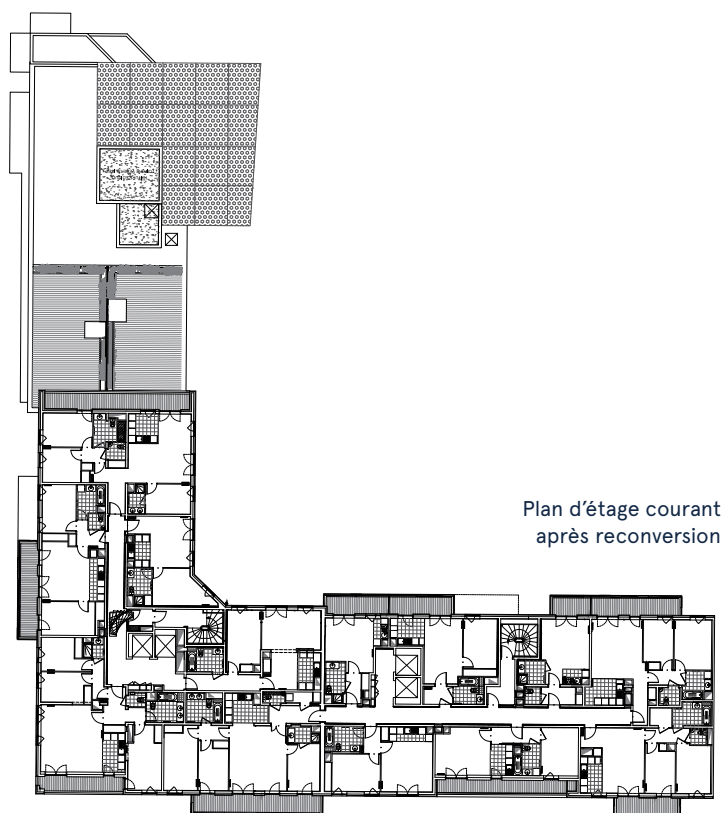
Type de structure : béton

Type de façade : façades porteuses

Épaisseur du bâtiment : 15 m

Spécificité de l'opération : BBC « rénovation » /

performance énergétique : logements gamme c+ /  
restructuration d'immeuble de grande hauteur (IGH)

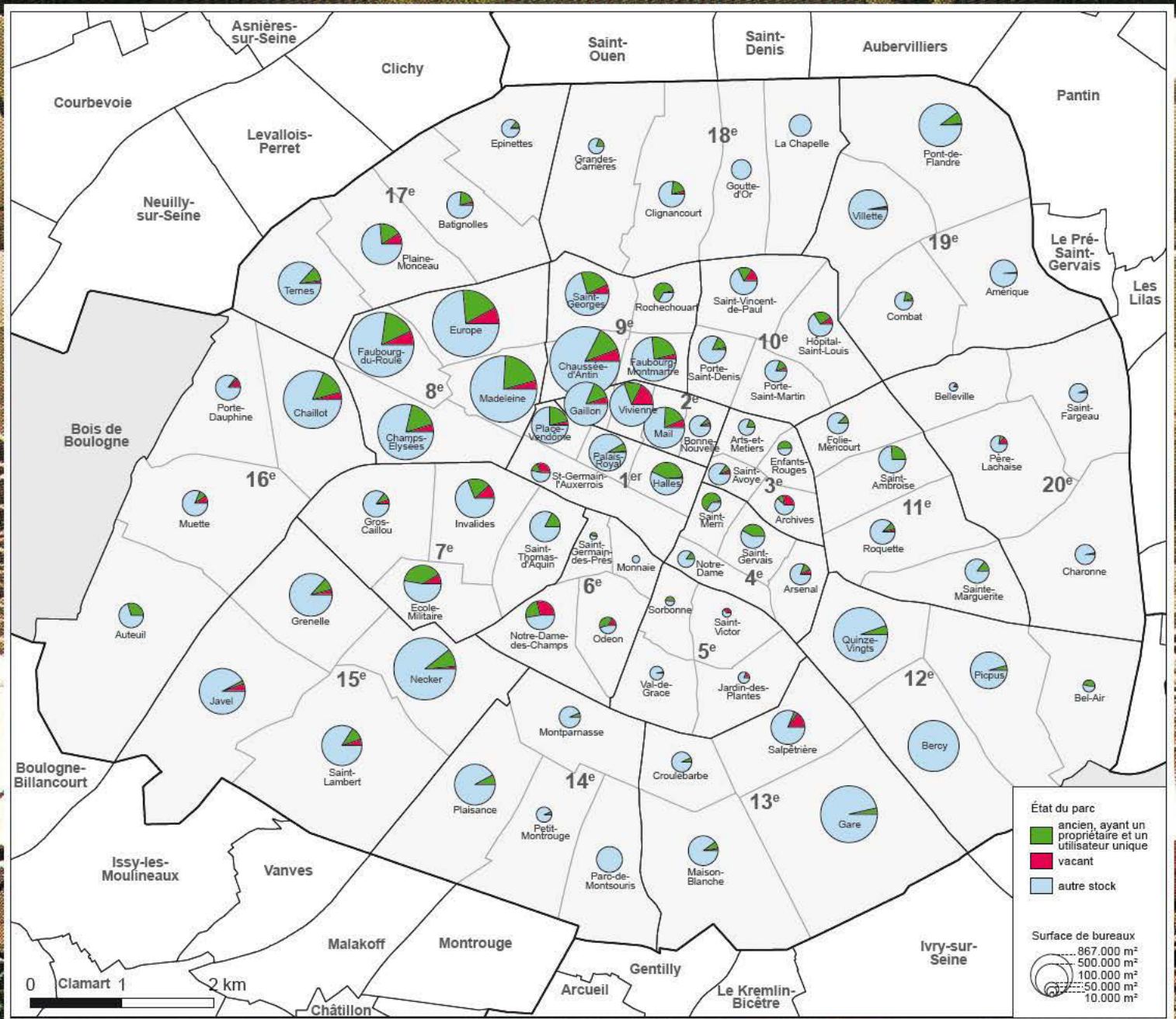


**« Cette façade fractionnée  
et recomposée selon sa  
programmation, offre dans sa  
partie logements un support  
pour des balcons habillés de  
parois vitrées coulissantes  
formant une seconde lecture  
volumétrique sur la façade. »**

— Reichen & Robert







## LA DYNAMIQUE DU PARC EN 2014

**Les bureaux anciens n'ayant qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant**

On dénombre 528 immeubles de bureaux anciens et qui n'ont pas fait l'objet depuis les années 1980 de rénovation lourde ou de reconstruction. Ils ont également comme caractéristique de n'avoir qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant. La surface cumulée de ces 528 immeubles est de 1,95 million de m<sup>2</sup>.

Les bureaux anciens n'ayant qu'un seul propriétaire et qu'un seul occupant présentent des dispositions favorables pour la mutabilité, d'une part parce qu'ils sont anciens (construits avant 1980 et non restructurés), d'autre part parce que l'unicité de l'occupation peut annoncer une libération complète des locaux dans les années qui viennent si l'utilisateur déménage. Enfin la mutabilité est facilitée par la propriété unique.

En outre, 138 immeubles sur les 528 de cette catégorie sont partiellement occupés ou sous-occupés (au moins 50 % de locaux inoccupés). Situés surtout dans le QCA, ces immeubles pourraient être mobilisés plus rapidement en vue d'être transformés. Ils représentent environ 470 000 m<sup>2</sup> de surface sur 1,95 million de m<sup>2</sup>.

**Les immeubles « vacants »**

On recense 217 immeubles de bureaux de plus de 1000 m<sup>2</sup> vacants, ce qui représente une surface totale d'un peu plus de 800 000 m<sup>2</sup>. On peut classer les immeubles concernés en trois principales catégories :

- 38 immeubles sont neufs ou ont été restructurés récemment ou sont en train de l'être, pour une surface totale d'environ 300 000 m<sup>2</sup>.
- 32 immeubles sont relativement récents, puisqu'ils ont été construits entre 1980 et 2000 et n'ont, en général pas encore été restructurés. La surface cumulée de ces 32 adresses est de l'ordre de 150 000 m<sup>2</sup>.
- 147 adresses correspondent à des surfaces de bureaux anciens vacants et non restructurés. La surface cumulée de ces 147 adresses est d'un peu plus de 370 000 m<sup>2</sup>.

— Atelier parisien d'urbanisme







# 26 rue des Peupliers 72a rue de la Colonie, 75013

1972 > 2015

Maître d'œuvre : Jean Roux-Spitz, architecte > XTU architectes

Maître d'ouvrage : Caisse Régionale d'Assurance Maladie de Paris > SARL Tsarine

Programme complet : centre de formation > 121 logements collectifs et une crèche

Typologie des logements : 48 T1 / 58 T2 / 10 T3 / 5 T4

Surface de Plancher bureaux > logements : 8 296 m<sup>2</sup> > 8 217 m<sup>2</sup>

Surface de Plancher globale : 10 547 m<sup>2</sup> > 11 380 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 2 990 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 865 m<sup>2</sup> > 1 060 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+12

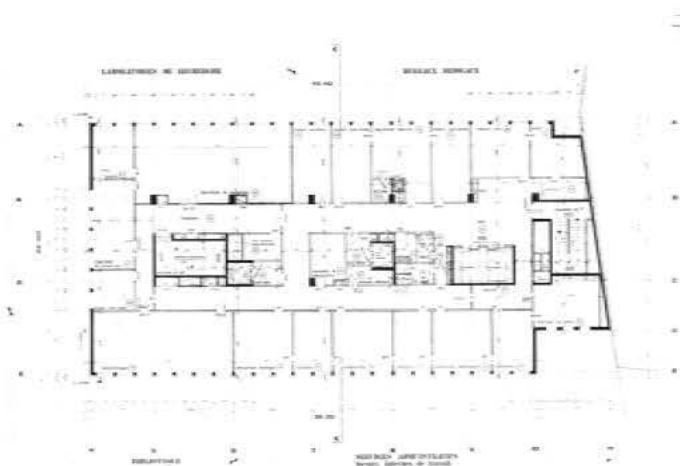
Hauteur sous plafond : en moyenne 3,40 m

Type de structure : béton > béton + extension en métal

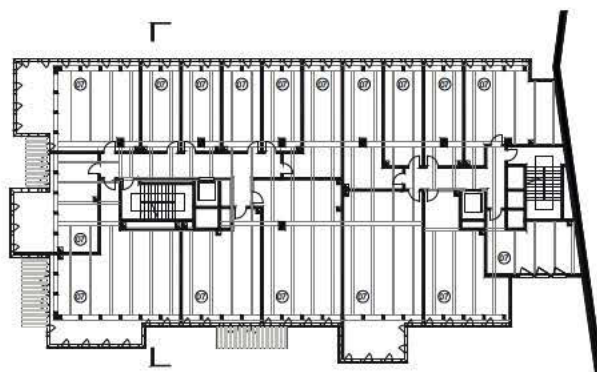
Type de façade : béton préfabriqué > mur rideau VEC (vitrage extérieur collé) / bardage métallique

Épaisseur du bâtiment : 42,67 m

Spécificité de l'opération : Haute Qualité Environnementale  
Rénovation / Espace vert protégé



Plan de l'étage courant existant



Plan de l'étage courant après reconversion



© XTU Architectes

« On propose de réaliser des logements répondant aux envies des nouveaux urbains. L'habitant est l'acteur premier de son cadre de vie. Il va réaliser lui-même son logement, qu'il achètera en "blanc". Ce sera son projet ! L'ensemble des nouveaux arrivants vivra au même moment une même aventure, cela va créer une connivence, une dynamique, des associations, des échanges entre voisins : cela deviendra un "nuage créatif". »

– XTU



# 55-57 rue Brillat-Savarin 49 rue Lançon, 75013

CIRCA 1970 > 2015

Maître d'œuvre : Studio IX Architecture  
Maître d'ouvrage : GEC 7 (Groupe Gecina)

Programme : immeuble de bureaux > logements étudiants  
Typologie des logements : T1 / T2 / T3 et T5  
Surface Utile logements : 1 417 m<sup>2</sup>  
SHON globale > SU globale : 1 747 m<sup>2</sup> > 1 746 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 2 080 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 375 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+8 / 2 niveaux de sous-sol  
Hauteur sous plafond : 2,50 m  
Type de structure : voiles bétons / planchers béton  
Type de façade : façade rideau  
Épaisseur du bâtiment : environ 13 m  
Spécificité de l'opération : objectif BBC

« La volonté architecturale du projet est la conservation de la volumétrie initiale du bâtiment, qui compose un ensemble homogène avec la façade de logements rue Auguste Lançon. La taille des nouveaux châssis permet de rattacher cette partie de la construction à une lecture résidentielle de cette partie du bâti et de quitter la lecture tertiaire actuelle. »

– Studio IX



© Studio IX Architectes



© Studio IX Architectes



# 22 rue des Grilles 93500 Pantin

1993 > 2015

Maître d'œuvre : IMO 55 > CoBe Architecture  
Maître d'ouvrage : Résidences sociales de France (3F)  
Gestionnaire et locataire : Les Compagnons du Devoir  
et du Tour de France  
Investisseurs : Région Île-de-France / L'État dans le cadre du  
projet « Investissement d'avenir »

Programme : locaux d'enseignements aux métiers de peintre >  
pôle d'excellence pour les Compagnons du Devoir et du Tour  
de France, ateliers Métiers du Cuir et centre d'hébergement  
Typologie des logements : 105 chambres T1, dont 70 chambres  
1 lit et 35 chambres 2 lits / 1 logement T3  
Surface Utile globale : 5 425 m<sup>2</sup> > 5 775 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 4 182 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 2 550 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+3 (bâtiment B) / R+2 (bâtiment C) / R+4  
(bâtiment D) > R+3 (bâtiment B) / R+3 (bâtiment C) / R+4  
(bâtiment D)  
Hauteur sous plafond : 3,20 m environ > 2,70 m environ  
Type de structure : poteaux-poutres béton /  
dalles alvéolaires précontraintes  
Type de façade : façade non porteuse en béton préfabriqué >  
idem existant + isolation intérieure et extérieure  
Épaisseur du bâtiment : 19,40 m (bâtiment B) / 9,20 m  
(bâtiment C) / de 8,90 m à 25 m (bâtiment D) > 19,40 m  
(bâtiment B) / 13,80 m (bâtiment C) / de 8,90 m à 25 m  
(bâtiment D)  
Spécificité de l'opération : label BBC Effinergie Rénovation

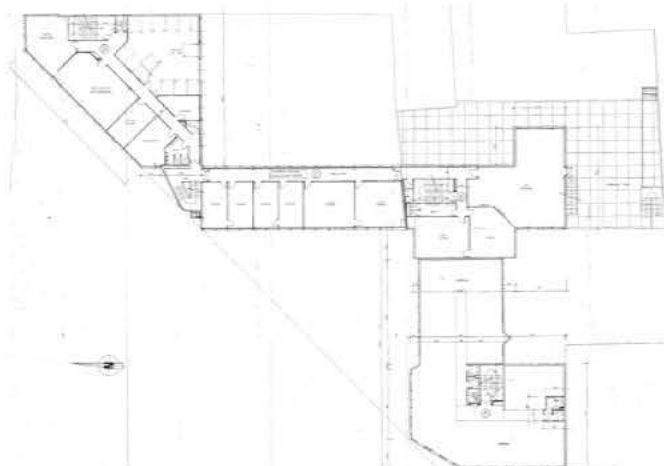
**« Cette orientation, conforme  
au règlement d'urbanisme, a permis  
l'intégration de la partie hébergement  
dans ce programme dans une zone  
urbaine dédiée exclusivement à  
l'activité ; ce qui, à l'heure où les débats  
s'engagent sur la reconversion des  
bureaux en logements, ouvre certaines  
perspectives. »**

— CoBe

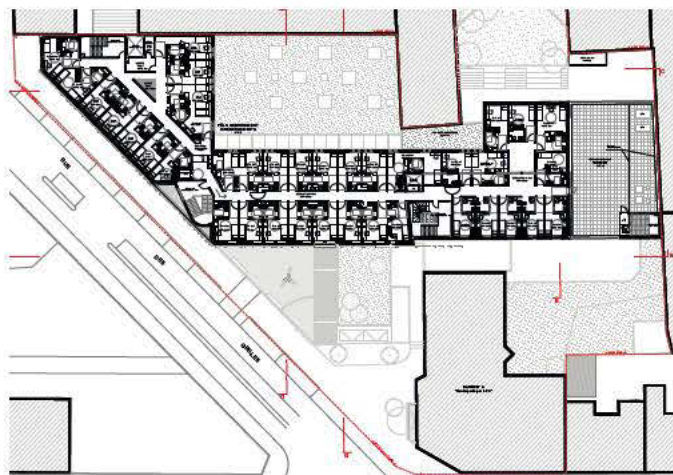


© CoBe Architectes

Plan de l'étage courant existant



Plan de l'étage courant après reconversion





# 72-76 quai des Carrières 94220 Charenton-le-Pont

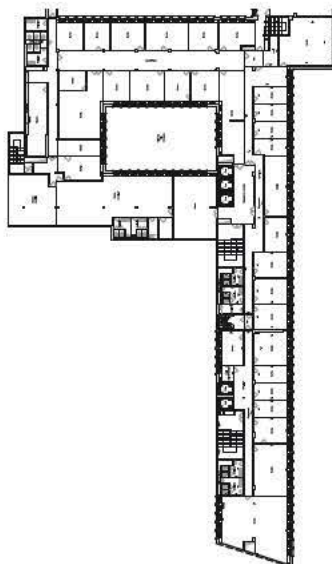
CIRCA 1970 > 2016

Maître d'œuvre : Moatti et Rivière architectes  
Maître d'ouvrage : I3F

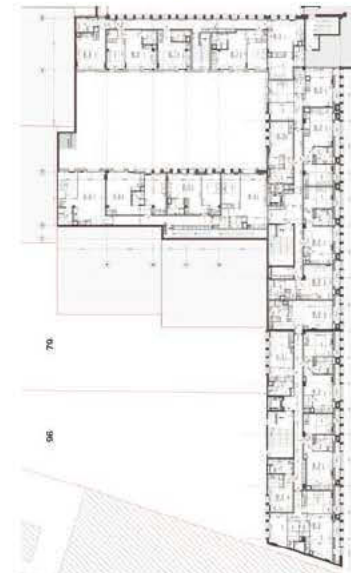
Programme : immeuble de bureaux > 90 logements  
Surface Utile bureaux > logements : 7 700 m<sup>2</sup> > 3 863 m<sup>2</sup>  
Surface Utile globale : 7 700 m<sup>2</sup> > 5 403 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 1 812 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 1 812 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+6 sur Seine, R+2 et R+3 en cœur d'îlot  
Hauteur sous plafond : 2,30 m > 2,90 m  
Type de structure : béton  
Type de façade : façade porteuse en modules préfabriqués en béton blanc > façade porteuse en modules préfabriqués sur Seine et en cœur d'îlot, façade habillée en bois et façade en ossature bois en cœur d'îlot  
Épaisseur du bâtiment : 11 m sur Seine / 7,90 m et 13 m en cœur d'îlot > 11 m sur Seine et de 7,90 à 8,00 m en cœur d'îlot  
Spécificité de l'opération : Certification Cerqual  
« Patrimoine Habitat et Environnement » / Façades sur Seine à 45 db

Plan de l'étage courant existant



Plan de l'étage courant après reconversion



« Comment transformer une façade de bureau en façade de logements ?  
Le principe architectural repose sur la création d'une nouvelle peau  
en retrait de la façade existante et la création de jardinières ou de loggias  
entre les deux, afin d'apporter une profondeur là où l'on habite la ville.  
L'objectif est de donner un caractère plus domestique au bâtiment afin  
de créer de l'intimité dans la monumentalité. »

– Alain Moatti et Henri Rivière









# 7-9 rue Victor Schoelcher 75014

1957 > 1989 > 2017

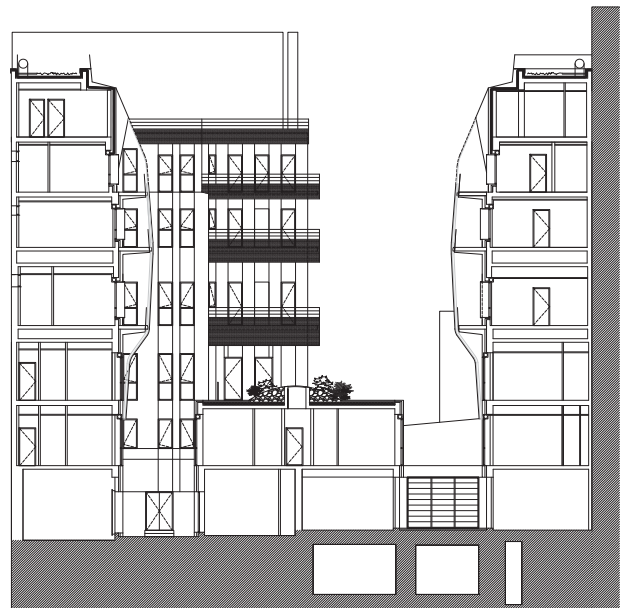
**Maître d'œuvre :** Area - Alain Sarfati Architecte (pour la 1<sup>re</sup> reconversion en 1989) > Sarea - Alain Sarfati Architecture  
**Maître d'ouvrage :** Société Anonyme des Eaux de Paris > Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

**Programme :** bureaux et restaurant d'entreprise > logements et restaurant d'entreprise  
**Typologie des logements :** 11 T1 / 18 T2 / 15 T3 / 3 T4 / 7 T5  
**Surface de Plancher bureaux > SU logements :**  
3 437 m<sup>2</sup> > 2 891 m<sup>2</sup>  
**Surface de Plancher globale :** 4 417 m<sup>2</sup> > 3 830 m<sup>2</sup>  
**Surface de la parcelle :** 1 049 m<sup>2</sup>  
**Emprise construite :** 799 m<sup>2</sup>

**Nombre d'étages :** R+6  
**Type de structure :** béton armé  
**Type de façade :** poteaux-poutres / remplissage briques creuses  
**Épaisseur du bâtiment :** 15 m  
**Spécificité de l'opération :** Plan Climat 2012 / Certification Cerqual « Patrimoine Habitat et Environnement »



Coupe sur l'existant



Coupe après reconversion

**« Rien de plus naturel pour un immeuble de logements dont l'architecture enfin quitterait le champ de la seule norme technique pour rentrer dans celui que le public attend. »**

— Alain Sarfati





# 29 rue Blanche 75009

CIRCA 1960 > 2016

Maître d'œuvre : MP&A  
Maître d'ouvrage : SCI 57 Moncey / Generali Real Estate

Programme : immeuble de bureaux > 9 logements  
et 21 places de parking  
Typologie des logements : 1 T1 / 2 T2 / 3 T3 / 2 T5 / 1 T6  
Surface Utile bureaux > logements : 882 m<sup>2</sup> > 740 m<sup>2</sup>  
Surface de Plancher globale : 919 m<sup>2</sup> >  
Surface Utile globale : 795 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 2 383 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 230 m<sup>2</sup>

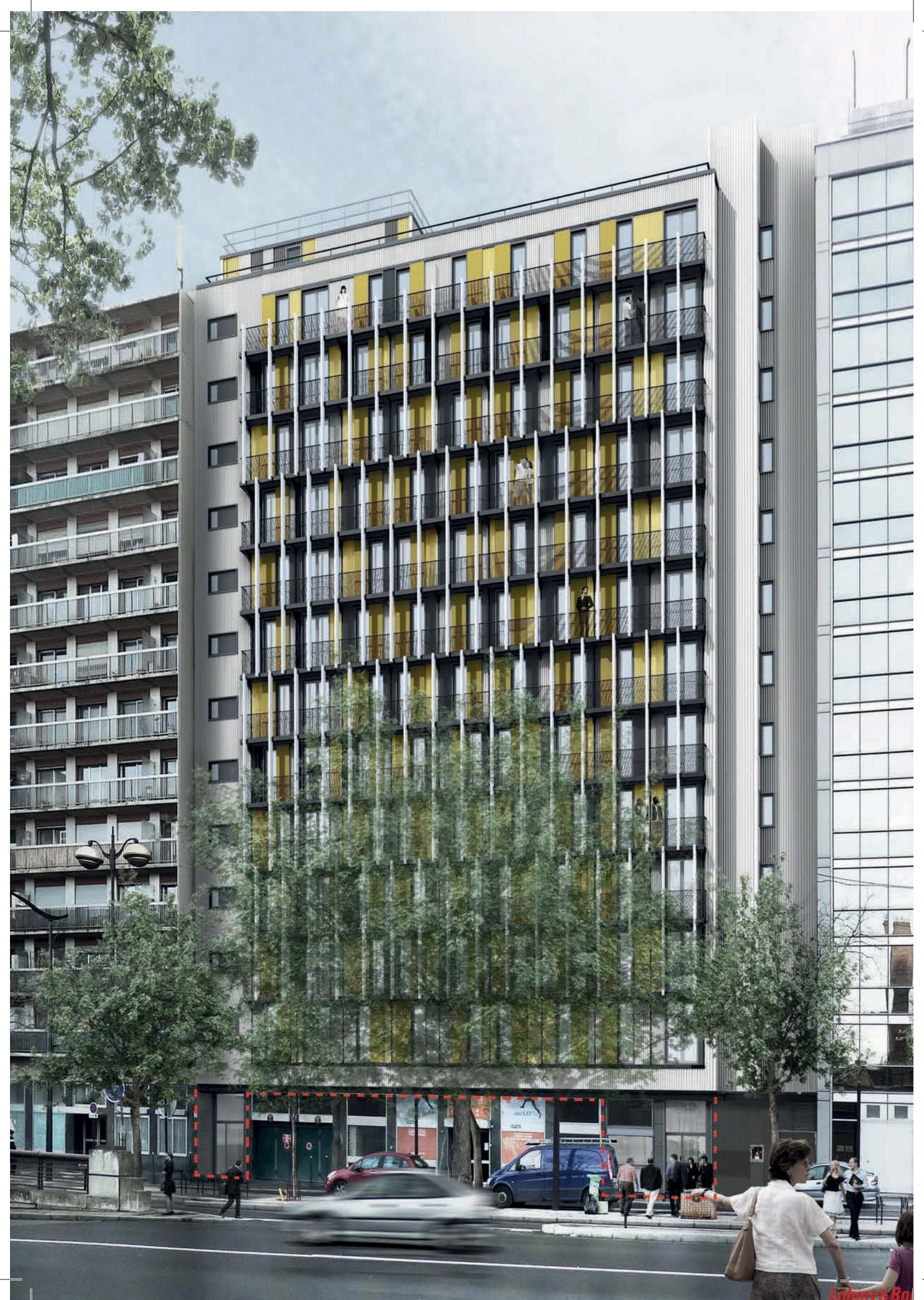
Nombre d'étages : R+5  
Hauteur sous plafond : 2,78 m (étages courants) / 2,78 m  
(en Rdc) > 2,60 m (étages courants) / 2,78 m (en Rdc)  
Type de structure : béton armé  
Type de façade : façade porteuse  
Épaisseur du bâtiment : 10 m  
Spécificité de l'opération : RT2012



**« La façade des futurs logements est recomposée mais la structure du bâtiment est conservée. Le corps du bâtiment est traité avec des encadrements en béton préfabriqué blanc pour créer des balcons sur la rue avec une écriture plus contemporaine. »**

– Christian Marina







# 101-103 bvd Macdonald 75019

1969 > 2016

Maître d'œuvre : Lobjoy et Bouvier, architectes

Maître d'ouvrage : SNI Île-de-France

Programme : immeuble de bureaux

(immeuble de grande hauteur) > logements

Typologie des logements : T1 / T2 / T3 / T4

Surface de Plancher bureaux > logements : 4 337 m<sup>2</sup> > 3 997 m<sup>2</sup>

(SDP intégrant la réduction réglementaire de 10%

de la surface dédiées aux habitations)

Surface de Plancher globale : 4 337 m<sup>2</sup> > 3 997 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 2 055 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 400 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+12

Hauteur sous plafond : 2,30 m > 2,35 m

Type de structure : poteaux/planchers béton armé

Type de façade : façade rideau > façade légère rapportée

avec traitement du C+D par des balcons filants

Épaisseur du bâtiment : 12,60 m > 14,60 m

Spécificité de l'opération : bâtiment d'habitation 4<sup>e</sup> famille,

proximité des voies ferrées côté cour (isolement acoustique

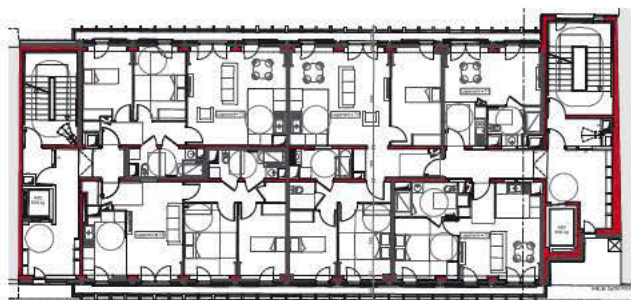
de la façade : 41 db) et du boulevard des Maréchaux côté rue

(isolement acoustique de la façade : 40 db) / Plan climat

de la Ville de Paris



© Lobjoy & Bouvier Architectes



Plan d'étage courant après reconversion

**« Les façades-rideaux lisses existantes cèdent la place à une composition géométrique fragmentée. La peau du bâtiment, tramée de percements toute hauteur, alterne avec des parements fixes en tôle nervurée et des volets coulissants lisses, composant ainsi un jeu de pixels colorés alliant l'argent au cuivre mordoré. »**

– Lobjoy & Bouvier



© Lobjoy & Bouvier Architectes



# 129 boulevard Davout 75020

1992 > 2017

Maître d'œuvre : Gilles Fourment, architecte >  
Brossy et Associés architectes  
Maître d'ouvrage : SARL Miller-Benenati > Demathieu Bard  
Immobilier et Réside Études

Programme : immeuble de bureaux, commerce et parking >  
résidence étudiante, commerce, locaux communs, réserves  
et parking

Typologie des logements : 276 T1 et T1bis / 7 T2  
Surface de Plancher bureaux > logements : 5 912 m<sup>2</sup> > 7 151 m<sup>2</sup>  
Surface de Plancher globale : 7 013 m<sup>2</sup> > 8 218 m<sup>2</sup>  
Surface de la parcelle : 2 023 m<sup>2</sup>  
Emprise construite : 1 373 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R-1 / RdJ / R+7 > R-1 / RdJ / R+9  
Hauteur sous plafond : 2,80 m  
Type de structure : béton, poteaux dalles champignons >  
surélévation structure bois  
Type de façade : façade porteuse et majoritairement rideau >  
façade porteuse  
Épaisseur du bâtiment : 20 m  
Spécificité de l'opération : RT2012 / Plan Climat de la Ville de  
Paris

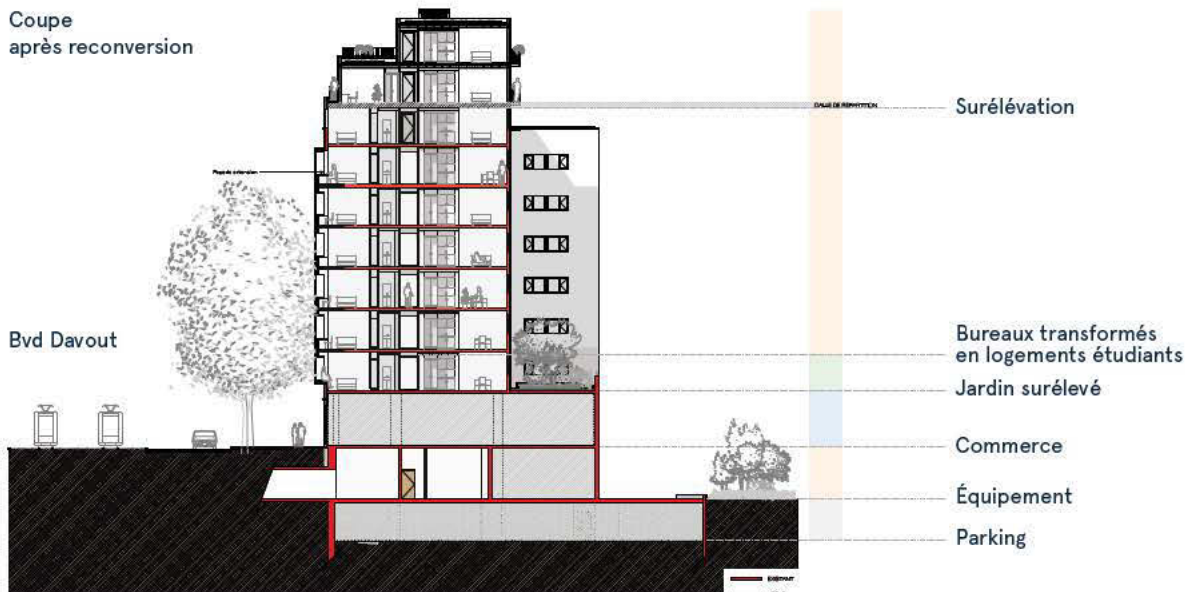
« Le recalcul des structures existantes, dimensionnées à l'époque pour de l'exploitation d'activités et de bureaux (350 kg/m<sup>2</sup>) permet de dégager une capacité portante potentielle de 200 kg/m<sup>2</sup> en logement. On profite de cette opportunité pour reprofiler le bâtiment par des compléments réalisés soit en processus traditionnel en continuité, soit par deux niveaux en ossature bois posée sur un plancher transfert assurant la répartition de la surélévation sur l'erratique ancienne structure tertiaire. »

– Vincent Brossy



© Brossy et Associés architectes

Coupe  
après reconversion





# 91 bis rue du Cherche-Midi 75006

1976 > 2016

Maître d'œuvre : Francis Chirot, architecte >

Studios d'architecture Ory et Associés

Maître d'ouvrage : La Prévoyance, Assurances > Pitch Promotion

Programme : bâtiment à usage de bureaux et d'entrepôt > bureaux au Rdc, logement social au R+1, logements en accession du R+2 au R+6

Typologie des logements : 9 T1 / 5 T2 / 7 T3 / 5 T4 / 5 T5 et plus

Surface Utile bureaux > logements : 1 473 m<sup>2</sup> > logements sociaux : 664 m<sup>2</sup> + logements en accession : 2 019 m<sup>2</sup>

Surface Utile globale : 2 500 m<sup>2</sup> > 3 758 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle : 1 873 m<sup>2</sup>

Emprise construite : 1 125 m<sup>2</sup>

Nombre d'étages : R+4 / 1 niveau de sous-sol > R+6

Hauteur sous plafond : 2,50 m > 2,73 m

Type de structure : béton armé

Type de façade : façade non porteuse, aspect mur-rideau > façade non porteuse

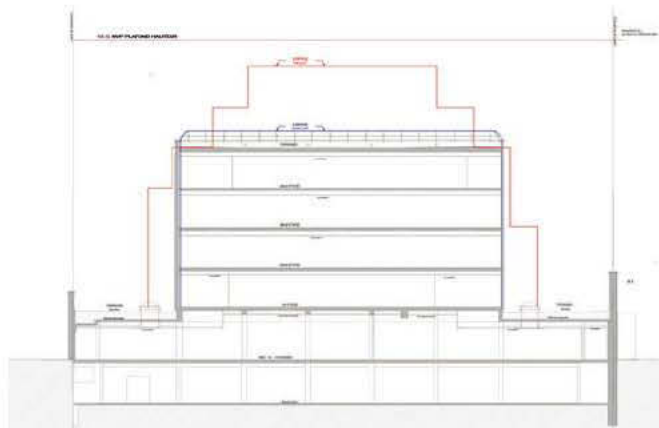
Épaisseur du bâtiment : 17,55 m > 23,40 m

Spécificité de l'opération : RT 2005 / Label « Haute

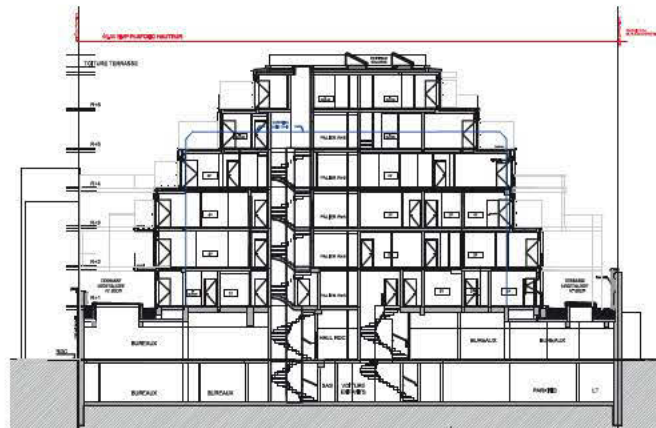
Performance Énergétique Rénovation »

« "Esprit Sagan" est une véritable maison de verre au sens manifeste du terme. »

— Jean-Jacques Ory



Coupe sur l'existant



Coupe après reconversion



© Studios d'architecture Ory et Associés



© Studios d'architecture Ory et Associés



# Métamorphoses Bureaux → Logements

Exposition  
présentée au Pavillon de l'Arsenal  
du 22 avril au 24 mai 2015

