

Réhabilitation

La crème de la reconversion

Une ancienne laiterie parisienne a fait l'objet d'une vaste transformation. Une crèche, un parking, un commerce et 85 logements y ont pris place.

L'ensemble bâti du 13-19 boulevard Ornano/10-14 rue Baudelique, dans le XVIII^e arrondissement de Paris, a fait l'objet d'une reconversion complète associant réhabilitation patrimoniale et construction neuve de part

et d'autre d'un passage reliant les deux voies. L'ancienne laiterie, construite au XIX^e siècle, s'est agrandie au fil des ans pour abriter successivement des manufactures agroalimentaires, des ateliers de maintenance, une imprimerie, la Caisse

primaire d'assurance-maladie et même... des squatteurs, avant d'être acquise par l'établissement public foncier d'Ile-de-France, qui l'a revendue au promoteur Linkcity.

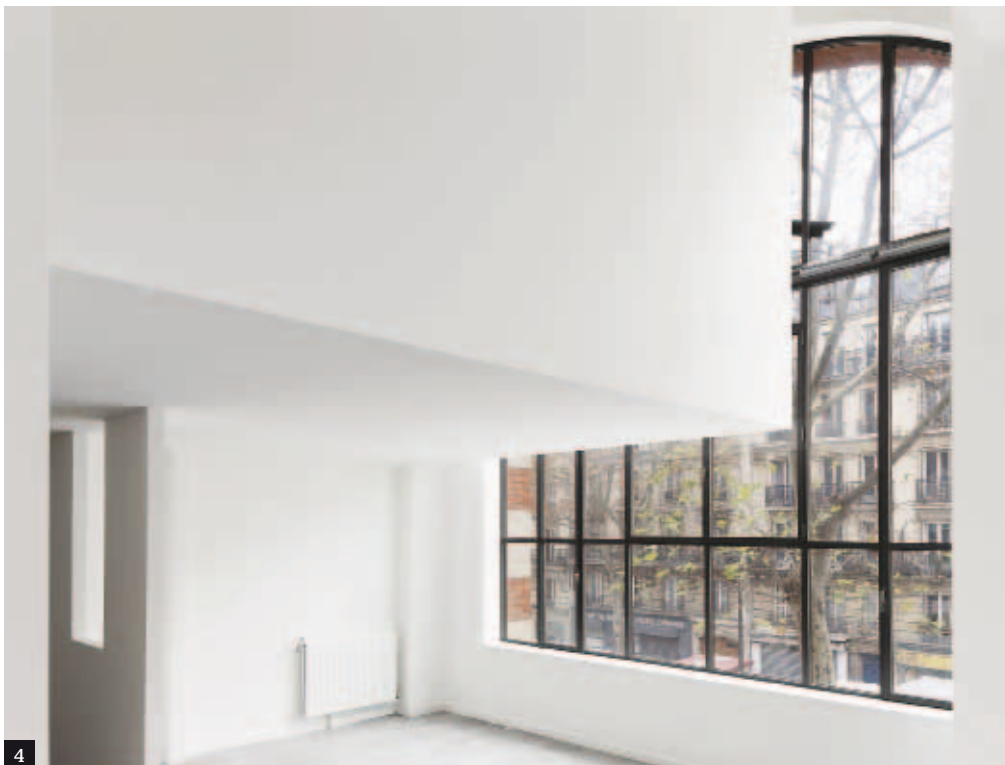


Le bâtiment sur boulevard a été entièrement restructuré et adapté à un programme de 85 logements sociaux, une crèche de 40 berceaux, un commerce et des parkings, par les architectes Marc Younan et Eddy Vahanian. Sur la même parcelle, un programme neuf (confié à l'atelier d'architecture Serge Hoffmann) de 62 logements, loués librement par l'investisseur qui les a acquis, et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de 130 lits complètent l'opération. Linkcity a ensuite revendu l'ensemble en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) à quatre sociétés différentes.

«L'opération a nécessité une mise au point complexe à plusieurs niveaux, explique Christiane Malo-Schwebel, responsable du projet pour Linkcity. Nous devons déposer un (suite p. 54)



DANIEL ROUSSELOT / LE MONITEUR



- 1 - Façade restaurée côté boulevard Ornano.
- 2 - Faille créée par la suppression d'une travée pour éclairer l'intérieur de l'îlot.
- 3 - Chaque appartement a fait l'objet d'un plan spécifique.
- 4 - Les étages des duplex sont réalisés en mezzanines.

➔ **Maîtrise d'ouvrage:**

Linkcity pour Paris Habitat. **Maîtrise d'œuvre:** Marc Younan Architectes, Eddy Vahanian (architecte associé). **BET:** Groupe Nox (TCE). **Entreprise générale:** Brézillon. **Surface:** 9300 m² SP (7100 m² logements, 500 m² crèche, 1700 m² commerces). **Coût:** 13,5 millions d'euros HT.

(suite de la p. 52) seul permis pour tous les programmes, soumis à des contraintes administratives différentes. Par ailleurs, il fallait transformer un bâtiment industriel en immeuble de logements tout en respectant son aspect d'origine. »

La façade de l'immeuble côté boulevard Ornano a été restaurée quasiment à l'identique, avec des doubles vitrages et des menuiseries en acier pour les ouvertures et les baies vitrées. Les ajouts de deux percements se fondent dans le style industriel de l'édifice et permettent un accès à rez-de-chaussée pour le commerce, alors que ce niveau de déchargement était surélevé. Trois cages de circulation verticale desservent les logements. L'envers du décor révèle une restructuration à la mesure du changement d'affectation qui a abouti à 85 logements tous différents.

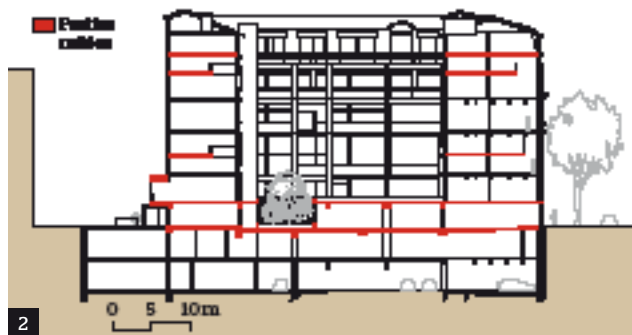
Ajout de niveaux et de surface de plancher. La recherche de lumière représentait une difficulté majeure de l'opération. L'épaisseur du bâtiment et son organisation autour d'une cour ont conduit à supprimer une travée côté sud afin que le soleil pénètre directement à l'intérieur de l'îlot. A partir de quatre niveaux, les architectes en ont fait sept, exploitant les grandes hauteurs sous plafond. Seul le plancher du dernier étage a été descendu et un entresol-premier étage créé par la suppression des quais de déchargement.

«Le rez-de-chaussée et le premier niveau formaient un vide dans lequel nous avons glissé des boîtes. Ces volumes blancs et de bois, visibles côté rue intérieure, introduisent une note contemporaine qui tranche sur la façade réinterprétée façon industrielle, souligne Marc Younan. L'interdiction de recouper les châssis en façade nous a conduits à moduler tout l'intérieur avec des mezzanines en retrait des baies vitrées. Elles ont été réalisées en structure légère bois-métal et suspendues par des tirants, afin de limiter l'impact sur les poteaux, ou accrochées en périphérie.»

Par cette exploitation des volumes existants, les architectes ont pu augmenter les surfaces de plancher - le programme impliquait un doublement de la surface sans modifier l'enveloppe existante - et respecter l'obligation de hauteur sous plafond de 2,20 m. Les appartements en duplex ainsi créés bénéficient d'une double hauteur de plus 4,50 m. L'opération, malgré ses contraintes fortes qui ont conduit parfois à privilégier un rythme de façade plutôt qu'une ouverture, a pu être certifiée Patrimoine habitat et environnement. ● Eve Jouannais

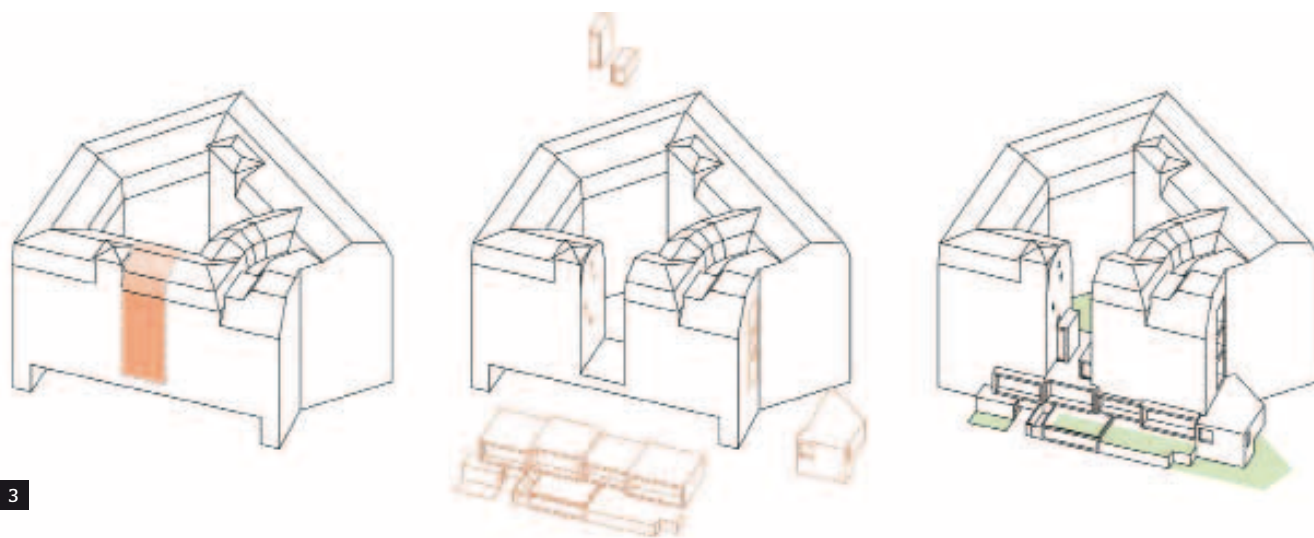


1



2

MARC YOUNAN



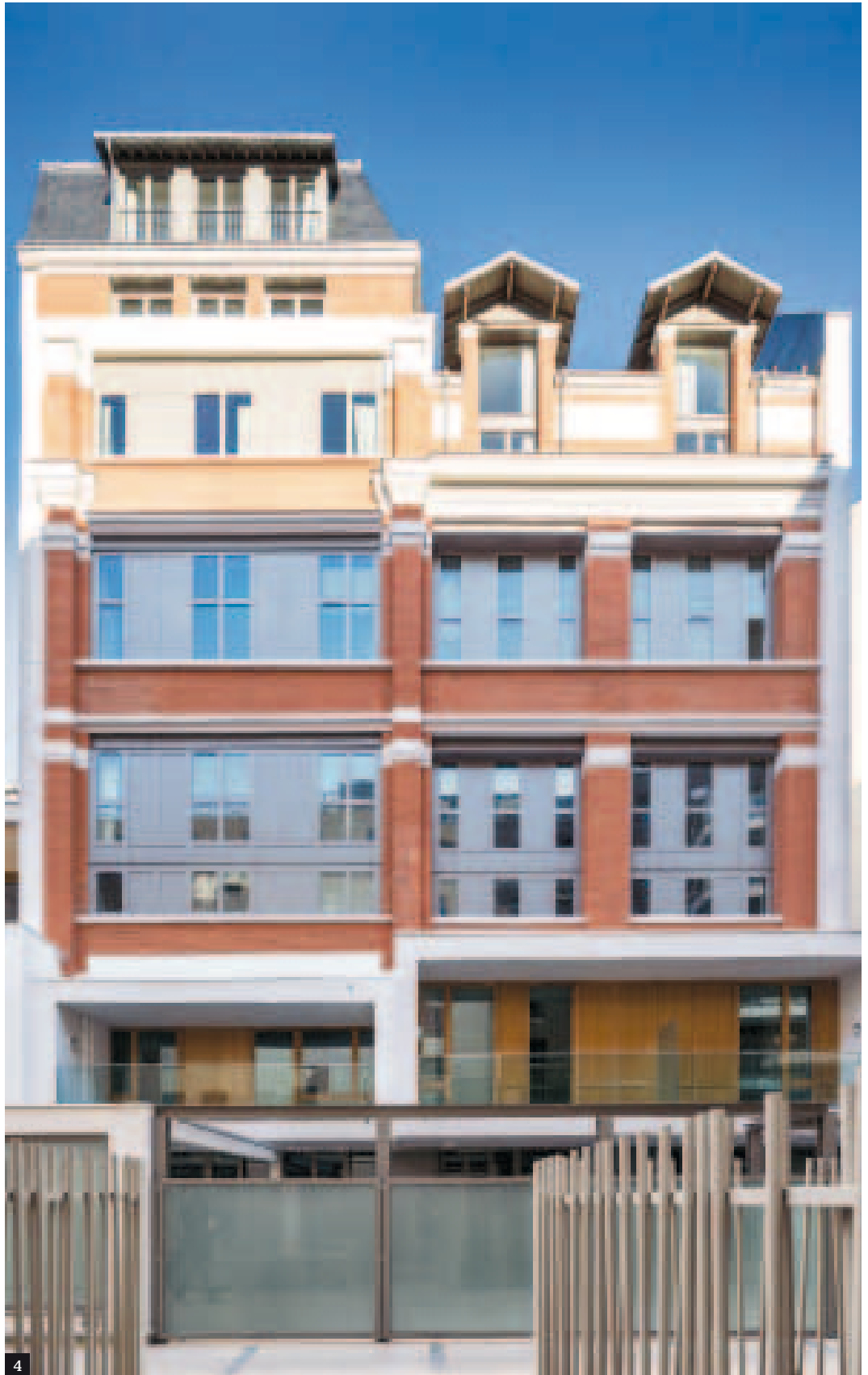
3

MARC YOUNAN



DANIEL MOULINET

1 - Les volumes en saillie, marqués par leur cadre blanc, correspondent aux ajouts contemporains.
2 - Coupe transversale. En rouge, les planchers créés.
3 - Schémas des principales modifications du volume extérieur. La faille, qui ouvre l'îlot au sud à la lumière, offre des vues et améliore l'acoustique. L'insertion de nouveaux volumes en partie basse crée une trame domestique au niveau du socle, côté rue intérieure.
4 - La façade sud rénovée s'inspire de la trame industrielle.



PIERRE L'EXCELLENT