

© Cyrille Weiner

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS SINGULIERS

Issy-les-Moulineaux (92)

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L' Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France
des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France,
soutenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France

L'Observatoire est un outil évolutif de ressources partagées. Il a été créé en 2005 par les CAUE d'Île de-France à la demande de la Direction Générale du Patrimoine et de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Île-de-France. Cette demande provenait d'un constat simple : l'absence de recensement qualitatif argumenté et la nécessité de réunir et de sélectionner selon des critères raisonnés des opérations de logement de qualité.

La mission confiée aux huit CAUE franciliens est de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits,
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau.

L'Observatoire développe ainsi une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience et de publications, l'animation de séminaires de réflexion, le montage d'expositions et de visites d'opérations.

En 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Île-de-France : www.caue-idf.fr

01

REPÈRES

Page 3

02

VISITE COMMENTÉE

L'OPPORTUNITÉ D'UN SITE PRIVILÉGIÉ

Pages 4-13

L'ARCHITECTURE TERTIAIRE DES TRENTE GLORIEUSES, COMME MATIÈRE A HABITER

Pages 14-21

03

FICHE TECHNIQUE

Page 22

REPÈRES

MAÎTRISE D'OUVRAGE
Immocades

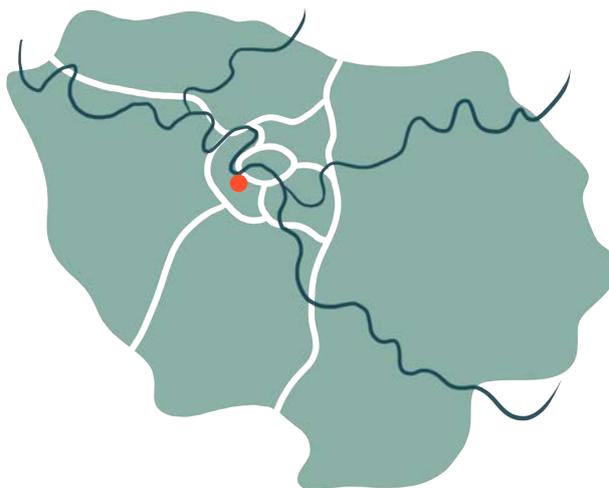
MAÎTRISE D'ŒUVRE
La Soda architectes

LOCALISATION
23-25, rue Maximilien Robespierre,
48-50, rue Pierre Brossolette
92130 Issy-Les-Moulineaux

DATE DE LIVRAISON
2021

SURFACE
2 000 m²
(1000 m² réhabilité + 1000 m² neuf)

COÛT
5 050 000 euros HT



Idéalement perchée sur les hauteurs du quartier résidentiel des Hauts-d'Issy, en bordure de parc et à quelques minutes du centre-ville, la résidence Les Cèdres à Issy-les-Moulineaux résulte de la transformation d'un ensemble de bureaux des années 1960 en quatorze logements contemporains singuliers.

Porté par Immocades, opérateur immobilier spécialisé dans ce changement d'usage, le projet mené par les architectes de l'agence La Soda parvient à modeler le site tertiaire des Trente glorieuses en tirant astucieusement profit de sa déclivité, en densifiant significativement mais raisonnablement, en respectant la volumétrie pavillonnaire environnante, tout en associant des éléments contemporains qui revalorisent une élégante architecture d'origine, subtile évocation française du "Style International" au tournant des années 60/70. Ménageant les différentes échelles de vues métropolitaines, résidentielles, et paysagères au sein de la parcelle, l'opération exploite au mieux son cadre privilégié en offrant quatorze logements distincts et des parties communes, aux qualités uniques et généreuses.

Visite d'une opération exemplaire de recyclage urbain à petite échelle, qui illustre de quelle manière la contrainte du «déjà-là» peut donner lieu à un exercice de création de nouvelles spatialités, à une vision inédite de l'habitat métropolitain de demain, à contre-courant de certaines constructions neuves standardisées.

VISITE COMMENTÉE

L'OPPORTUNITÉ D'UN SITE PRIVILÉGIÉ

UN REPÈRE SINGULIER PERCHÉ EN LISIÈRE DE PARC

Idéalement ancrée sur les hauteurs du quartier résidentiel des Hauts-d'Issy à quelques minutes à pied du centre-ville et du métro Mairie d'Issy (ligne 12), la parcelle tertiaire objet du projet offre une situation atypique et privilégiée : **un bâtiment de bureaux des années 60 entouré d'un parcellaire de logement individuel et collectif à petite échelle.**

Le site longe le parc Henri Barbusse et fait face à un alignement de quelques cèdres majestueux, remarquables sujets végétaux éponymes de l'opération immobilière. En effet, la résidence sera baptisée «**Les Cèdres**» par le maître d'ouvrage qui a fait le choix de porter le projet à titre professionnel et personnel puisqu'il a également choisi d'y élire domicile.

Bordée par un petit immeuble collectif à l'ouest et deux villas à l'est, la parcelle en équerre est **traversante, orientée Nord/Sud et présente une forte déclivité.** Cette situation donne lieu à deux identités de façades urbaines bien distinctes. Au Nord rue Maximilien Robespierre : la façade offre une échelle métropolitaine et monumentale. Au Sud rue Pierre Brossolette, la façade revêt une échelle domestique et pavillonnaire.

L'ensemble tertiaire existant s'implante judicieusement en hauteur, au sud de la parcelle, dégageant au nord, une surface non bâtie composée d'un jardin et d'un stationnement extérieur pavé. Par conséquent, cette implantation génère une marge de constructibilité en contrebas, potentiel de densification pour une future création de logements. Le bâtiment de bureaux existant a une identité singulière en volumétrie, composition, et teinte, composé d'une barre et d'un cube de teinte brune d'esthétique moderne le distinguant de son contexte pavillonnaire traditionnellement plus homogène.

Gérald Quattrocchi
Immocades

On travaille avec des « Broker » : ils nous sollicitent, car ils connaissent notre savoir-faire sur certaines typologies d'immeubles comme celui-ci, vraiment atypique et situé dans une zone résidentielle.

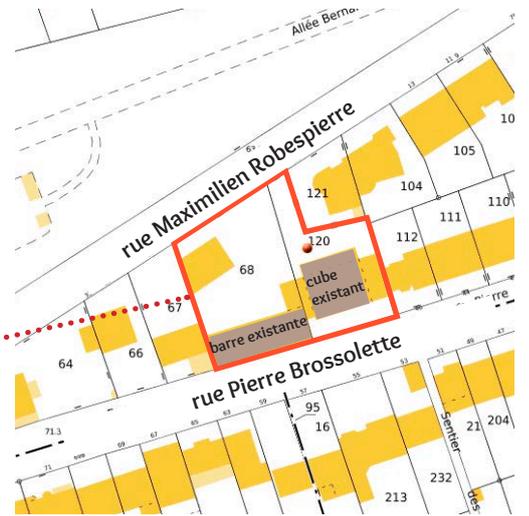
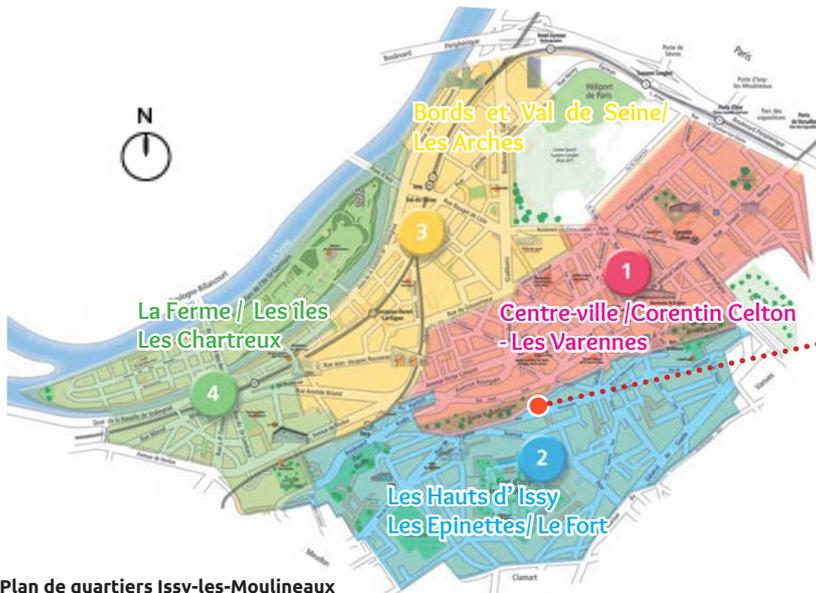
** «Broker» : En langage immobilier, courtier qui agit en tant qu'intermédiaire entre un acheteur et un vendeur.*

On a les titres de propriété avec l'origine trentenaire et donc le nom des anciens propriétaires. On sait par exemple, qu'il y a eu une division parcellaire, avec la maison d'à côté. La propriété était plus grande et les familles travaillaient dans le tertiaire. Ils cherchaient des surfaces de bureau dans leur environnement proche, ils habitaient sans doute à côté.

Tous les habitants d'Issy-les-Moulineaux connaissaient le bâtiment avec sa teinte brune propre aux années 70, surtout ceux qui habitent les Hauts-d'Issy. Ce bâtiment était «extraordinaire» mais d'autres promoteurs envisageaient sa démolition. Les vendeurs, propriétaires des bureaux depuis 10-15 ans, souhaitent garder le bâtiment, pour la mémoire sans doute. Ils ont aimé le projet de conserver le bâtiment, ça leur tenait vraiment à cœur !

Le démarrage de ce projet s'inscrit donc dans un contexte privilégié où les différents acteurs (vendeurs, maître d'ouvrage, architecte, collectivité, riverains) partagent la volonté de conservation de l'identité architecturale du bâtiment, moteur essentiel de cette création de logements.

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS SINGULIERS



Plan actuel de situation - cadastre 2023
 © cadastre.gouv.fr

Plan de quartiers Issy-les-Moulineaux
 © Issy.com



Vue aérienne du projet La Soda pendant le chantier
 © Google maps



Façade Nord rue Maximilien Robespierre
 © Archives Issy-les-Moulineaux - Déclaration de travaux bureaux Europharma -2006-



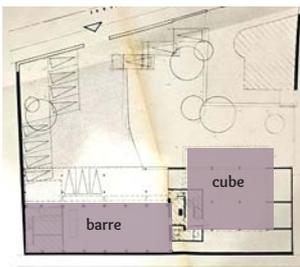
Façade Sud rue Pierre Brossollette
 © Archives Issy-les-Moulineaux - Déclaration de travaux bureaux Europharma -2006-



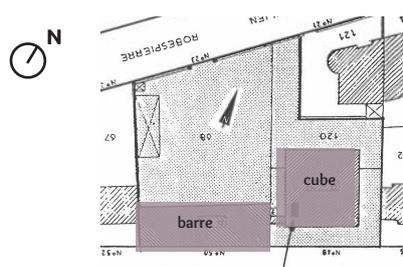
Bureaux existants avant travaux 2017
 © La Soda



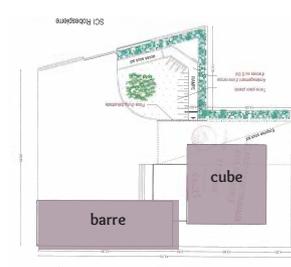
Vue panoramique sur les cèdres du parc Henri Barbusse jusqu'au Grand Paris depuis la terrasse privative à R+1 @Cave 92



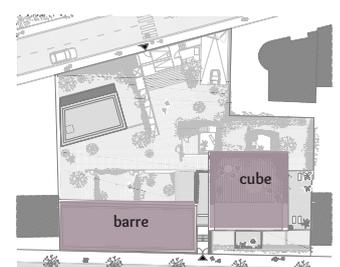
Plan aménagement extérieurs 1966
 © - Archives Issy-les-Moulineaux - PC Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966



Plan masse 2006
 © Archives Issy-les-Moulineaux - DP bureaux Europharma -2006-



Plan aménagement extérieurs 2006
 © Archives Issy-les-Moulineaux - DP bureaux Europharma -2006-



Plan aménagements extérieurs 2021
 © La Soda Permis de construire Les Cèdres - 2017

L'ÉLÉGANCE D'UNE ARCHITECTURE TERTIAIRE DE "STYLE INTERNATIONAL"

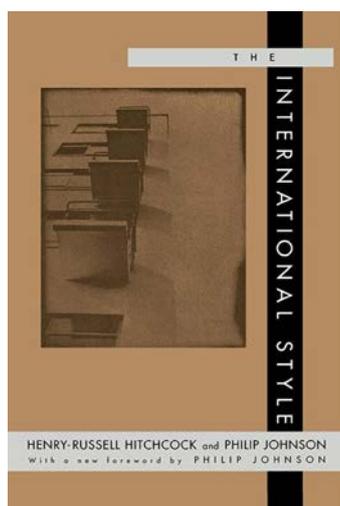
Fort de la conviction de conservation de ce bâtiment tertiaire exceptionnel, Immocades choisit de contacter La Soda, un duo d'architectes qui a réalisé l'aménagement intérieur de leurs bureaux parisiens.

Gérald Quattrocchi
Immocades

En fonction de la nature des projets et de la typologie du bâti (haussmannien ou XXème siècle..), on pense à tel ou tel architecte.

Je voulais quelque chose de très sombre un peu New-yorkais.

Lorsque La Soda est sollicitée, l'histoire de la construction du bâtiment n'est pas documentée. La maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage et la date de construction ne sont pas identifiés. Le projet se dessine donc, faute de documents graphiques de l'existant, en connaissance de l'état de 2017 seul. Après recherches de sources complémentaires dans le cadre de cette analyse d'opération, le CAUE 92 a pu accéder au dossier de permis de construire des bureaux d'origine issu des archives municipales d'Issy-les-Moulineaux.



* «Style international» :

«La transformation du Mouvement moderne en style international se fera après la diffusion des idées du Bauhaus aux États-Unis, notamment par l'intermédiaire de Philip Johnson qui organisa une exposition sur l'architecture moderne en 1932 au MoMA à New York, puis de l'arrivée des architectes du Bauhaus, chassés d'Allemagne par les nazis et notamment de l'enseignement de Ludwig Mies van der Rohe à l'Institut de technologie de l'Illinois à Chicago.»

«Il caractérise une grande partie de l'architecture des Trente Glorieuses. Ses architectes décident de mettre en valeur les volumes par des surfaces extérieures lisses et sans ornementation. Ils souhaitent appliquer le principe de régularité et utiliser pour cela toutes les possibilités offertes par le béton, l'acier et le verre.»

© Extraits Wikipedia

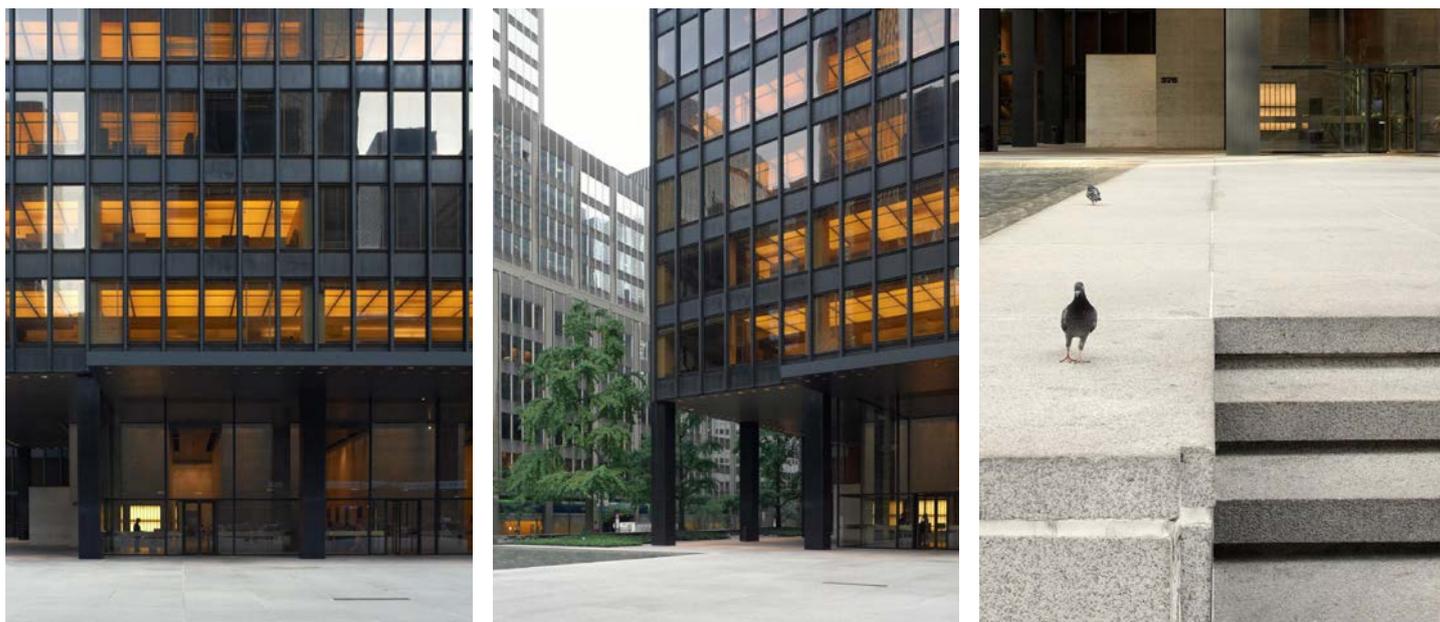
C'est en 1966, que la société PINGERE, entreprise de peinture, vitrerie et plâtrerie fait appel à l'Atelier 17 composé du duo d'architectes Claude Calmette et Charles-Henri Arguillère pour installer leur programme de bureaux et dépôt. A cette époque, en plein cœur des Trente glorieuses, les architectes sont alors fortement marqués par la production architecturale des tours américaines de bureaux. Un courant nommé « **style international** » a émergé à New York et Chicago notamment diffusé par l'historien et architecte Philip Johnson. Une des premières figures, manifeste de cette architecture est le **Seagram Building**, héritage d'un des maîtres du Mouvement moderne, Mies Van der Rohe assisté de Philip Johnson. Il marquera dès sa construction entre 1954 et 1958, un jalon de l'histoire architecturale tertiaire.

Le bâtiment d'Issy-les-Moulineaux est ingénieusement organisé grâce à un jeu de deux volumes : **La «barre»** de 24 mètres de long sur 8 mètres de profondeur, tramée par une structure poteaux-poutres en béton armé ; et **le «cube suspendu»** de 14 mètres de côté dont les deux étages surplombent en porte-à-faux le vide de cour centrale coté rue Maximilien Robespierre, tramés par une structure poteaux-poutres métallique de 4,40 mètres d'entraxe. L'entrée de ce cube est située rue Pierre Brossolette, marquée par un auvent calibré par la trame. Le socle de ces deux volumes dévoile une structure poteaux-poutres en béton armé apparente formant pilotis. Son positionnement en rez-de-chaussée bas est enterré au Sud rue Pierre Brossolette. Cet étage mono-orienté au Nord semble destiné au stockage de matériel puisqu'il est directement accessible et relié au stationnement de la cour pavée.

L'Atelier 17 s'approprie ici à petite échelle plusieurs marqueurs du style international : **le mur rideau, le bandeau vitré, la trame métallique, le pilotis, le porte-à-faux, l'expression architecturale monochrome sombre**. Toutefois, Claude Calmette et Charles-Henri Arguillère s'affranchissent d'un style totalement unitaire en instaurant une **écriture double, propre aux deux échelles du site**. En façade Nord, au caractère plus métropolitain et monumental, le bandeau vitré est limité à un étage seul de la façade, alors que les façades Sud, Ouest et Est du cube à l'échelle pavillonnaire, sont naturellement plus opaques et marquées de failles formant baies pour plus de confort d'usage lié à leur orientation. Les recherches archivistiques montrent également que, par la suite, les bureaux ont connu des modifications depuis leur conception (voir planche suivante). En 2006, un nouveau propriétaire, Europharma, dépose une autorisation de travaux faisant état d'une **homogénéisation de bandeaux de façades vitrées aux trois niveaux** (rez-de-chaussée haut et bas et R+1) probablement liée à la suppression de l'usage de dépôt à rez-de-chaussée bas.

Les qualités intrinsèques de cet ensemble tertiaire aux références de style international "contextualisé" (élégance, adaptabilité, implantation urbaine) constituent une matière à projet inspirante en vue d'une mutation en création d'un ensemble de logements.

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS SINGULIERS



Façade rideau, auvent, pilotis, détail du socle minéral
 Seagram Building, New-york City, Ludwig Mies van der Rohe, Philip Johnson, Phyllis Lambert architectes ,1954-1958, manifeste du "style international "
 © Inaki Bergera in Divisare



Vue des Cèdres de nuit, projet La Soda 2020
 © Cyrille Weiner

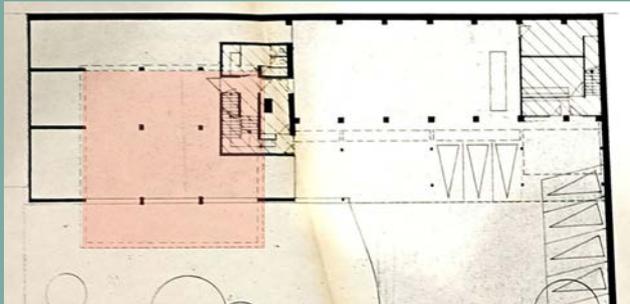


Identification Maître d'œuvre et Maître d'ouvrage
 © Archives Issy -les-Moulineaux - PC Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966

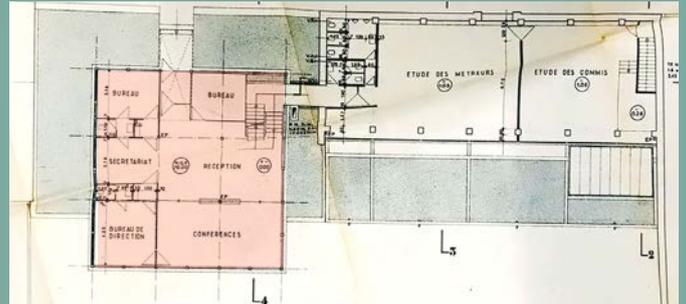


Courrier d'entête Maître d'ouvrage
 © Archives Issy -les-Moulineaux - PC Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966

1966 - PLANS



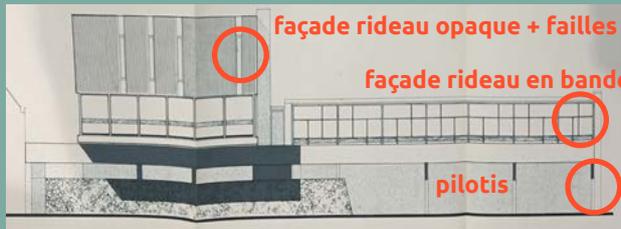
Plan RDC bas
Permis de construire Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966 -
© Archives Issy-les-Moulineaux



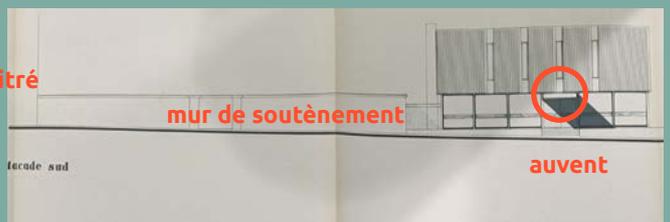
Plan RDC haut
Permis de construire Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966 -
© Archives Issy-les-Moulineaux

1966 - FACADES

R+1
RDC haut
RDC bas



Façade Nord rue Maximilien Robespierre
Permis de construire Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966 -
© Archives Issy-les-Moulineaux



Façade Sud rue Pierre Brossollette
Permis de construire Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966 -
© Archives Issy-les-Moulineaux

2006 - FACADES

R+1
RDC haut
RDC bas



Façade Nord rue Maximilien Robespierre -
Déclaration de travaux bureaux Europharma -2006-
© Archives Issy-les-Moulineaux



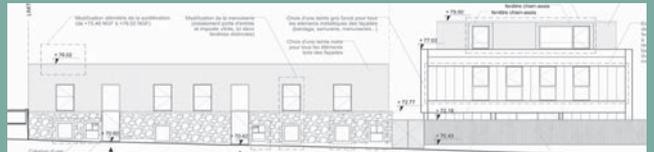
Façade Sud rue Pierre Brossollette -
Déclaration de travaux bureaux Europharma -2006-
© Archives Issy-les-Moulineaux

2017 - FACADES

R+2 attique
R+1
RDC haut
RDC bas



Façade Nord rue Maximilien Robespierre
Permis de construire Les Cèdres - 2017 © La Soda



Façade Sud rue Pierre Brossollette -
Permis de construire Les Cèdres - 2017 © La Soda

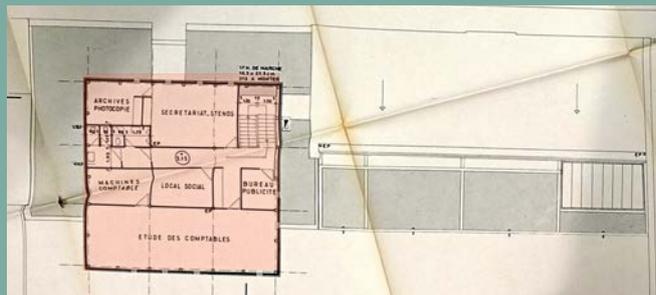
2017 - PLANS



Plan RDC bas
Permis de construire Les Cèdres - 2017 © La Soda

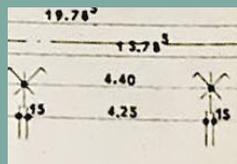


Plan RDC haut
Permis de construire Les Cèdres - 2017 © La Soda



Plan R+1

Permis de construire Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966 -
© Archives Issy-les-Moulineaux



ETAT 1966

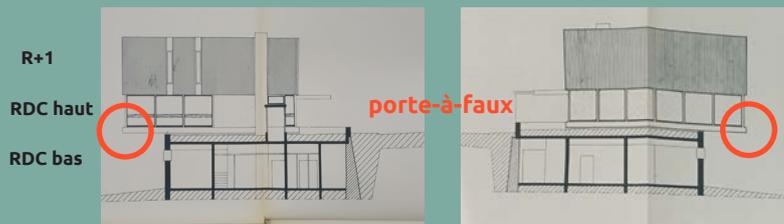
- > RDC bas dédié au stockage en extérieur sur pilotis
- > RDC haut dédié aux bureaux en bandeaux vitrés
- > R+1 dédié aux bureaux et façades plus opaques

«La barre» :

- > Structure poteau-poutre béton
- > Un étage de bandeau vitré (RDC haut)

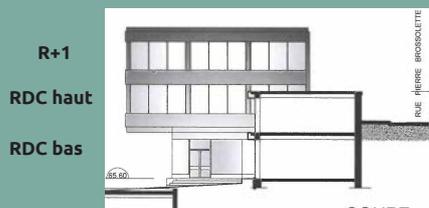
«Le cube suspendu» :

- > Structure poteau-poutre béton et métallique
- > Un étage de bandeau vitré (RDC haut)
- > Auvent central
- > Plan libre et porte à faux (trame 4,40 m)



Coupe Facade Ouest et Est

Permis de construire Atelier 17 pour les bureaux Pingère - 1966 -
© Archives Issy-les-Moulineaux



Coupe Facade Ouest

Déclaration de travaux bureaux Europharma -2006-
© Archives Issy-les-Moulineaux

ETAT 2006

- > Homogénéisation des bandeaux vitrés en façades des RDC haut, bas et R+1
- > Suppression du auvent



Coupe Facade Ouest

Permis de construire Les Cèdres - 2017 © La Soda

PROJET 2017

Voir page suivante

UNE OPÉRATION DE DENSIFICATION RAISONNÉE

Le modelage volumétrique de site opéré par La Soda a consisté en un savant équilibre entre soustractions et ajouts :

- > **curage** des existants - cube et barre - (désamiantage, mise à nu des structures) ;
- > création de **deux patios** dans un espace enterré préexistant aveugle ;
- > **surélévation** totale de la barre et partielle du cube ;
- > création d'un **parking souterrain formant place centrale et jardin collectif** ;
- > création d'un **plot de bâtiment neuf** au Nord rue Robespierre.

Gérald Quattrocchi
Immocades

Cette opération relève du régime du neuf pour les créations de surface dans le plot neuf et les surélévations et du régime de réhabilitation «type marchand de biens» pour les bâtiments existants (pour lesquels moins de 50% des structures porteuses ou façades sont modifiées).

Il était fort probable que l'on ait de l'amiante, ça fait partie des mauvaises surprises. L'amiante peut être partout et on est rapidement mis en difficulté. Un peu ou beaucoup, le budget évolue en fonction. Il faut pouvoir l'évaluer rapidement et réaliser un diagnostic technique avant travaux avec des sondages.

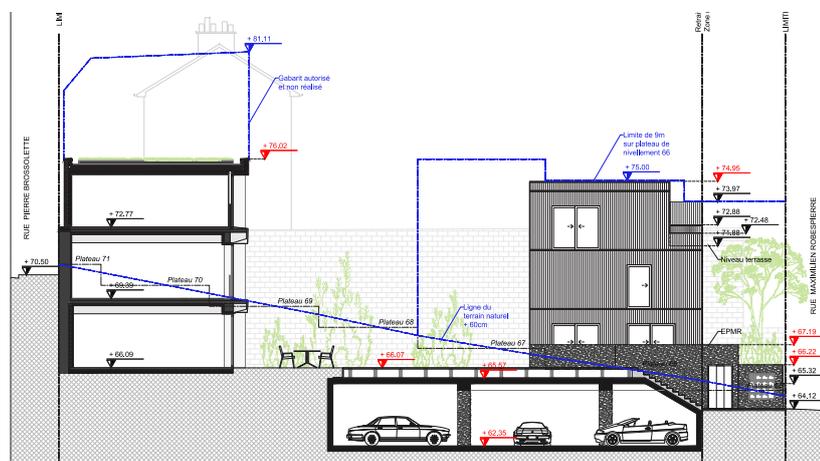
Valentin Bernard,
architecte La Soda

Tout a été curé. Le squelette du bâtiment a été conservé. Pour rentrer dans la case réhabilitation, il faut conserver au moins 51% du plancher existant (aspect «marchand de biens»). L'idée c'était de garder le volume. C'est le régime fiscal. C'est pareil pour la façade, 66% de la façade existante doit être conservée. Vous n'avez pas de changement de TVA. On a tout déposé et tout refait de manière identique pour garder l'identité des années 60.

L'équilibre se trouve notamment par une politesse de l'insertion urbaine non optimisée du nouvel ensemble de logements collectifs en vue de ne pas perturber l'équilibre de l'épannelage résidentiel existant.

Hélène Latour
architecte La Soda

Le règlement nous autorisait de monter en R+3 mais en vue de préserver les relations de bon voisinage et pour éviter d'éventuels recours sur le permis de construire, on a préféré ne faire qu'un étage au lieu de deux; ce qui permettait de préserver la vue sur Paris des maisons situées à l'arrière. Par rapport à cet environnement pavillonnaire on a choisi de ne pas aller au maximum en termes de hauteur, on a, en contrepartie, essayé de valoriser les surfaces en sous-sol, qui n'étaient pas exploitées auparavant, pour que l'opération soit viable économiquement.



Coupe transversale de la parcelle - Gabarit autorisé au PLU et non utilisé
Permis de construire Les Cèdres - 2017 © La Soda

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS SINGULIERS



Curage du cube
© Photographies de chantier La Soda



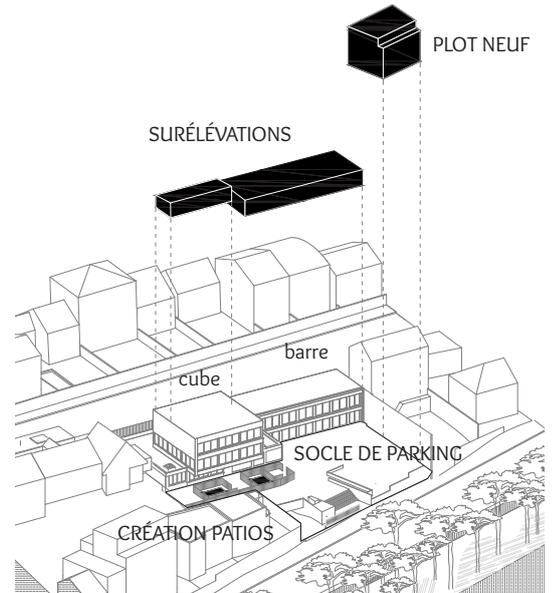
Curage du cube
© Photographies de chantier La Soda



Curage de la barre
© Photographies de chantier La Soda



Curage de la barre
© Photographies de chantier La Soda



Analyse volumétrique du modelage de site existant
© Axométrie La Soda



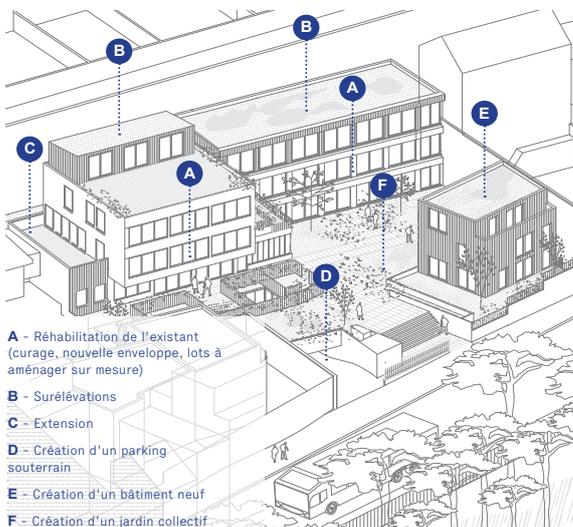
Création des deux patios
© Photographies de chantier La Soda



Création des deux patios
© Photographies de chantier La Soda



Surélévation totale de la barre
© Photographies de chantier La Soda



Détail des 6 interventions
© Axométrie La Soda



Création du parking souterrain
© Photographies de chantier La Soda



Construction du plot neuf
© Photographies de chantier La Soda

TRAITEMENT ARCHITECTURAL DISTINGUANT NEUF ET EXISTANT : UNE EXPRESSION DE CONTRASTE SINCÈRE ET SUBTILE

La Soda a opté pour une distinction subtile entre parties existantes et parties neuves via un langage de trois matériaux offrant une lecture sincère de l'histoire du bâtiment :

> le bâtiment existant est recouvert d'un **habillage ouvragé d'aluminium laqué** marquant les reliefs des allèges, poteaux, châssis de baies d'un reflet métallique gris-noir fidèlement à son état d'origine en préférant une teinte plus sombre anthracite au brun chocolat de l'existant,

> les parties neuves (surélevées et créées) sont habillées d'un **bardage vertical de châtaigner noir** teinté dans la masse, en résonance avec la teinte de l'aluminium.

Ce jeu de vibration de matérialités d'habillage en deux teintes sombres et sourdes (métal et bois) s'inscrit en contraste avec un **socle minéral clair de béton bouchardé** ajoutant une **évoocation «brutaliste»**, clin d'œil au socle du Seagram building.

Valentin Bernard,
architecte La Soda

A l'origine, le bâtiment présentait des cassettes aluminium de couleur brune chocolat, un peu passée. On a opté pour ce RAL noir anthracite pour faire la distinction entre le neuf et l'existant. Nous avons proposé un bardage châtaignier non brûlé mais teinté dans la masse avant d'être posé. Le but pour nous, c'était de distinguer légèrement ce qui est existant (métal) et ce qui est neuf (bois)

UNE POSTURE THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE SUR MESURE

Les architectes de La Soda ont opté pour des parties neuves en structure pour la rapidité d'exécution et les attentes de chantier propre. Ce choix a constitué une opportunité d'essayer la filière sèche. Le volet thermique de ces parties neuves du bâtiment a également été pensé en matériau biosourcé.

Valentin Bernard,
architecte La Soda

Les parties neuves sont réalisées avec des panneaux bois CLT, usinés et assemblés sur place. Ensuite, une isolation thermique en fibre de bois de 18 cm habillée de bardage châtaignier finit l'ensemble du complexe soit 31 cm d'épaisseur totale. Tout ce qui est en bois c'est du neuf et le complexe thermique est biosourcé et ultra performant. Les lots neufs «finis» respectent la RT2012. Les lots bruts n'ont pas la RT2012 car ils ne sont pas livrés «finis».

La Soda a révélé des qualités existantes qui ne pourraient plus être conçues en construction neuve aux contraintes plus normées.

Valentin Bernard,
architecte La Soda

En ce qui concerne le rectangle, pour sa partie existante, il est enterré. De l'autre côté ce n'est pas le cas. Le rez-de-chaussée bas est contre terre et donc isolé thermiquement. Seule la façade Nord est ouverte. Comme on était sur un bâtiment existant, on a pu garder ce degré d'ouverture. Ce serait impossible avec la réglementation environnementale 2020 en neuf de conserver cette façade vitrée et cette belle lumière du Nord. En ce qui concerne le cube, comme on a tout curé, on a un peu triché en on a perdu un peu en surfaces par rapport à l'existant puisqu'on a épaissi les complexes en isolant depuis l'intérieur : tôle, isolant, «placo» de type Fermacell.

Le bâtiment «cube» a une structure existante poteaux-poutres en acier bac acier et le rectangle, en béton. Pour des problématiques de protection incendie et pour répondre aux nouvelles descentes de charges, les poteaux ont été calfeutrés de maçonnerie de finition béton brut. La trame est restée identique.



Façade rue Maximilien Robespierre- entrée monumentale

© Cyrille Weiner



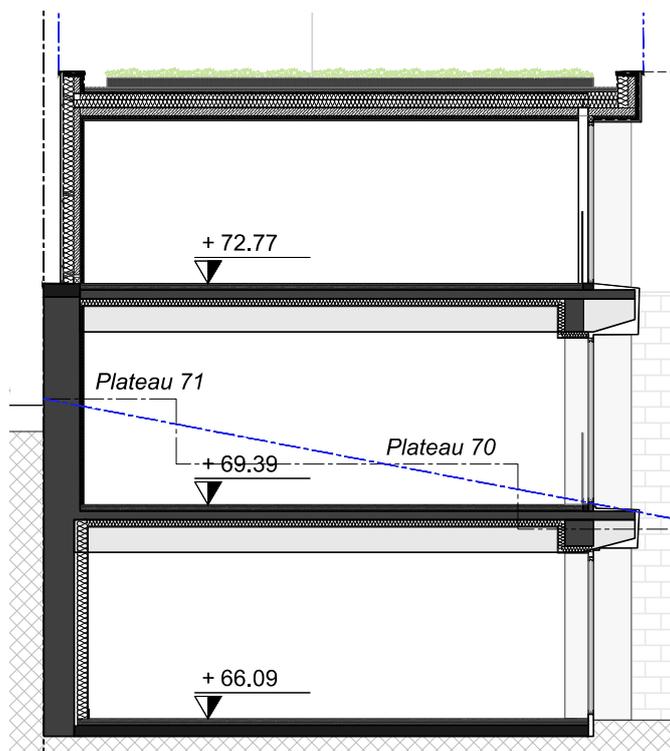
Façade rue Pierre Brossolette (n°50)

© Caue 92



Façade rue Pierre Brossolette - entrée secondaire

© Caue 92



Coupe de l'isolation thermique des parties neuves et existantes de la barre © La Soda Permis de construire Les cèdres - 2017



Zoom Façade Nord © Cyrille Weiner



1
Bardage châtaignier teinté dans la masse



2
Cassette aluminium laqué



3
Socle béton bouchardé

Trois matérialités © Caue 92

L'ARCHITECTURE TERTIAIRE DES TRENTE GLORIEUSES COMME MATIÈRE A HABITER

DES SÉQUENCES ARCHITECTURALES GÉNÉREUSES VALORISANT LA RELATION INTÉRIEUR / EXTÉRIEUR

Les parties communes ont été traitées de façon **généreuse**, avec des jeux de contrastes de teintes et de matérialités nobles. Un banc, des anciens vides de placard, des baies existantes offrant lumière naturelle et vues sur les espaces végétalisés, agrémentent les séquences architecturales et paysagères des circulations intérieures partagées.

L'escalier d'origine a été déplacé et cloisonné en fonction de la distribution des appartements. On a beaucoup travaillé sur les contrastes. Les escaliers en béton ont été poncés pour rechercher cet effet brut avec un bouchardé. Le tapis, qualitatif et un peu onéreux, contraste avec la teinte et la texture du béton. On a conservé, et c'est atypique ici, ce rapport à l'extérieur. On a des espaces communs très généreux, lumineux. Dans le logement neuf, on ne nous autoriserait pas autant d'espaces collectifs car ça vaut de l'argent. Le volume existant combiné à la configuration de la parcelle a généré d'importants flux (rue, parking, devant, derrière, etc.) induisant une générosité d'espaces de circulation.

Valentin Bernard,
architecte La Soda

On ne s'en rend peut-être pas compte mais c'est vraiment un travail de détail. Ici, par exemple l'espace sous la baie vitrée est issu de la configuration initiale du bâtiment. On se trouvait dans les communs et c'était des placards de rangements. L'aménagement des volumes a permis de restituer des configurations singulières donc on a gardé ce creux originel, sans pour autant y remettre des placards, évidemment. Si on aime les détails, on peut voir beaucoup de choses ! (photographie n°4)

Gérald Quattrocchi
Immocades

La générosité de l'opération porte également sur son offre à petite échelle de diversité paysagère en contraste avec le bâti sombre et son socle minéral. Il y a une recherche soignée et constante de **porosité et de transparence** qui hiérarchise les différentes échelles d'espaces suivant leur nature : du privatif au commun, de l'intérieur à l'extérieur du logement et de la parcelle, du proche au lointain, de l'intime au partagé.

Le projet décline un maximum d'**espaces végétalisés** :

- > au R-1 : plusieurs patios privatifs végétalisés et plantés,
- > au RDC bas sur la place centrale : un jardin collectif et des jardins privatifs paysagers,
- > au RDC haut et R+1: des terrasses techniques d'origine transformées en terrasses privatives paysagers,
- > au R+2 et R+1: des toitures végétalisées.

Gérald Quattrocchi
Immocades

Nous avons défini avec La Soda la délimitation des espaces extérieurs privatifs et communs. Le choix a été dicté par une volonté de pouvoir jouir d'espaces privés extérieurs tout en gardant une intimité. Le géomètre a réalisé l'état descriptif de division permettant le découpage privatif et commun afin de délimiter les zones et le fonctionnement de l'ensemble immobilier. Une copropriété a été créée dès la première revente de lot privatif.



Hall du cube - Banc intégré



Hall du cube Volées d'escalier tapissées



Eclairage naturel du hall Ancien vide de placard



Hall du cube - Vue en filtre végétal vers la rue Pierre Brossolette



Plot neuf : escalier d'accès au parking «sculpté»



Jardins privés faisant face au jardin collectif



Jeu de vues entre, terrasses paysagées, jardins, place centrale et parc urbain



Végétalisation des garde-corps des patios



Patios plantés



Vue perspective végétalisée sous le cube en porte-à-faux

UNE SAVANTE GRAMMAIRE DE QUATORZE LOGEMENTS ET ESPACES EXTÉRIERS UNIQUES

Gérald Quattrocchi
Immocades

Les logements sont tous différents puisqu'on hérite de la configuration initiale du bâtiment mais également des contraintes qu'il faut réussir à contourner pour trouver des qualités. Il faut trouver le bon architecte !

Deux types d'acquisition de lots ont été proposées par Immocades :

> des lots «bruts» : les lots 1 à 9

La vente de «plateaux bruts», consiste en l'achat de surfaces libres avec fluides en attente, permettant à chacun de réaliser un projet parfaitement personnalisé suivant des contraintes financières maîtrisées, et d'accéder à un immobilier rénové à neuf au prix de l'ancien. Deux acquéreurs de ces lots bruts ont choisi de bénéficier d'une mission complémentaire d'aménagement intérieur par les architectes de la SODA : les lots fusionnés 2/3, et 7/8.

> des lots «finis» de type VEFA : les lots 10, 11, 12, 13, 14

La VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) autrement appelée "achat sur plan" consiste en l'achat d'un logement par conséquent non encore achevé. Il s'agit d'un contrat liant l'acheteur au promoteur et garantissant l'achèvement de la construction, et ce, même si le promoteur venait à ne plus pouvoir assurer la construction.

En illustration, se déploie via ces deux pages la riche grammaire diversifiée des espaces de logements privatifs (intérieurs et extérieurs) conçue au cas par cas à la faveur de chaque qualité de situation distincte dans le bâti existant et son site.

T Nombre de pièces

ALS Aménagé par LA SODA

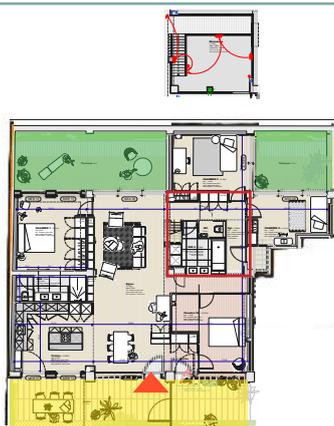
Jardins ou patios

Terrasses

LOTS «BRUTS»



LOT 1
122.30 m²



ALS T5 **LOT 2/3**
162,3 m²



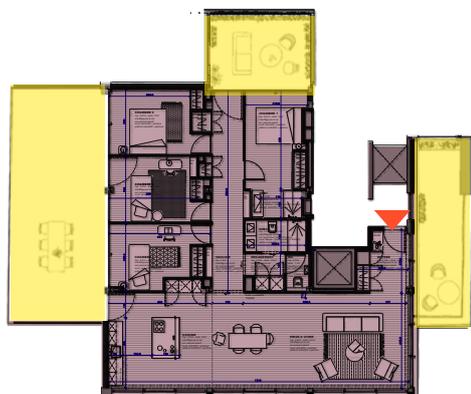
LOT 4
126.50 m²



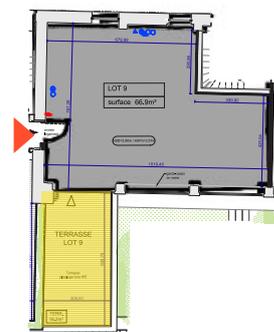
T4 **LOT 5**
93.40 m²



T2 **LOT 6**
67.20 m²

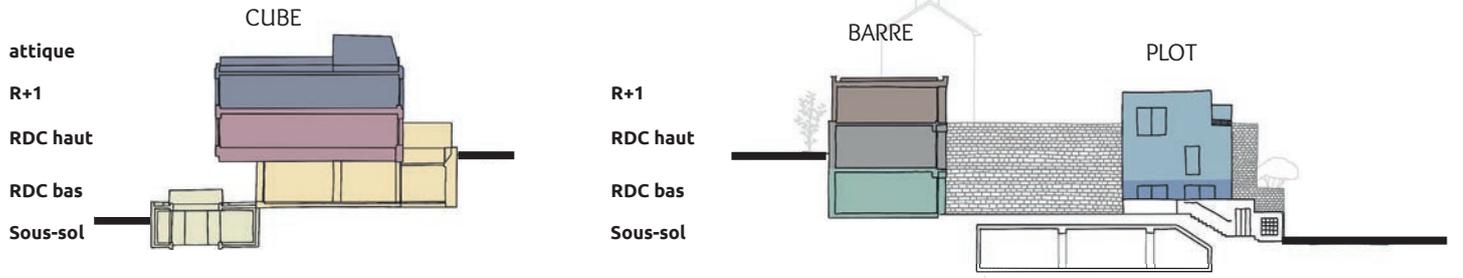


ALS T5 **LOT 7/8**
137,9 m²



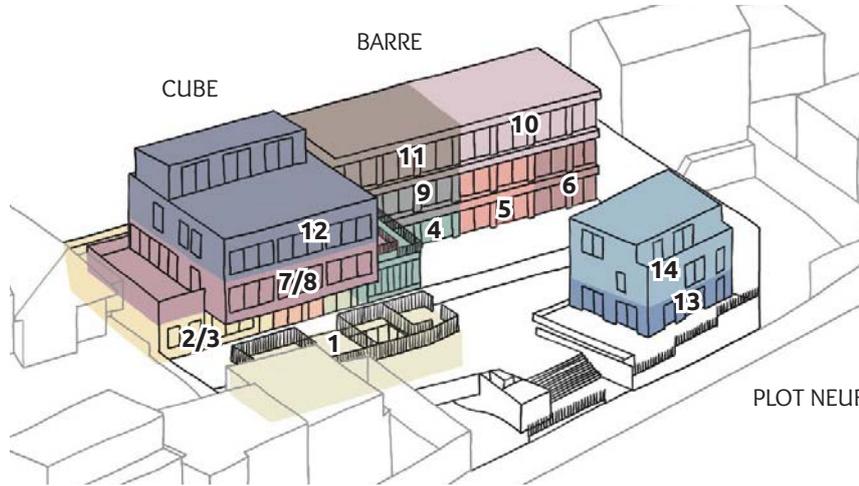
LOT 9
66.90 m²

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS SINGULIERS



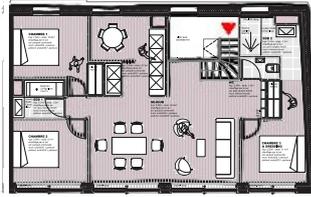
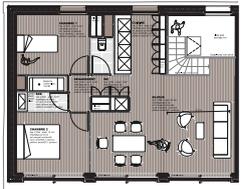
Coupe transversale - Cube

Coupe transversale - Plot/Barre



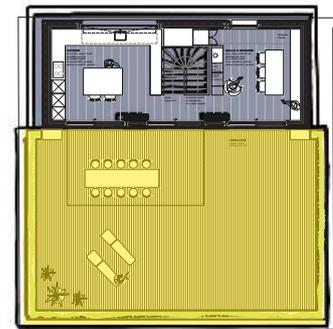
Axonométrie - Localisation des lots

LOTS «FINIS», de type VEFA

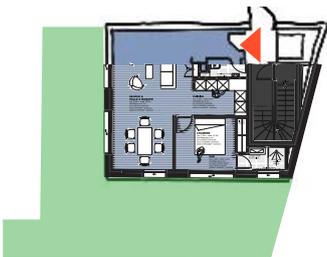


T3 LOT 11
72.10 m²

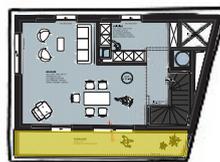
T4 LOT 10
90.40 m²



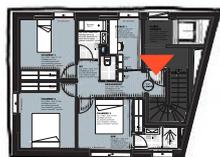
T5 LOT 12
195.40 m²



T2 LOT 13
54 m²



T4 LOT 14
102.90 m²



VISITE DE DEUX APPARTEMENTS «SUSPENDUS DANS LE CUBE»

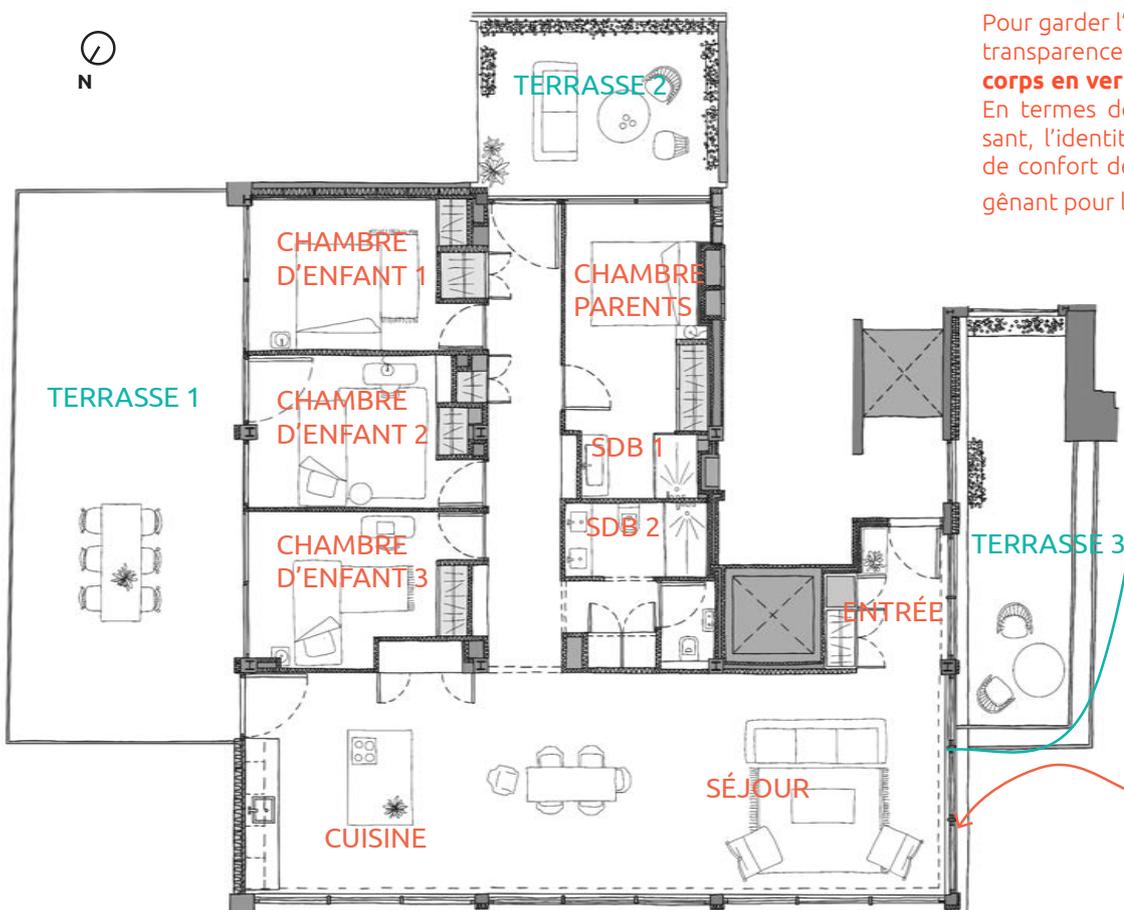
1) APPARTEMENT AUX TROIS TERRASSES, T5(137,9 m²) DE M. I. (LOT 7/8)

Monsieur I.
Habitant de la résidence «Les Cèdres»

Valentin Bernard,
architecte La Soda

On est à 5 min du métro Mairie d'Issy avec un parc au pied de l'immeuble. C'est difficile de trouver un équivalent à Issy-les-Moulineaux, d'être à la fois en ville et d'être dans un cadre paysager calme.

En tant qu'architectes de l'immeuble, M. et Mme I. nous ont fait confiance dans l'aménagement intérieur de leur propre logement (jusqu'au canapé, tapis, meubles, rideaux,) Il y a eu deux variantes de plan proposées. Il ne manque plus que la table de ping-pong mais à part ça tout est resté identique au plan proposé! L'appartement bénéficie de **trois terrasses existantes** à orientations distinctes, surélevées car elles étaient techniques. Le parti-pris reposait sur l'idée d'**un grand séjour de 60m²** avec cette lumière stable du Nord et cette **vue imprenable sur le Grand Paris**. On a un grand couloir central qui dessert les trois chambres d'enfant donnant sur la grande terrasse. La chambre parentale donne sur une terrasse Sud. Sur une façade Nord, on aurait été à 15% d'ouverture. Sur une façade Sud : 55%. Ce bâtiment est exceptionnel aussi car il offre des opportunités que l'on ne peut plus obtenir aujourd'hui avec les réglementations thermiques neuves. On raconte une époque de l'architecture. M. I. a **un plancher chauffant avec un clair de vitrage qualitatif et performant**. C'est pour ça qu'ils ont acheté ce volume brut pour revaloriser ces qualités spatiales.



Pour garder l'esthétisme de la façade et la transparence on a mis en place des **garde-corps en verre**, à l'intérieur du logement. En termes de façade, c'est plus intéressant, l'identité est conservée. En termes de confort de vie, c'est peut-être un peu gênant pour le nettoyage.

Nous au début ça nous a surpris, on ne s'imaginait pas qu'ils pouvaient être là mais cela ne pose pas de problème.

Il a fallu trouver un équilibre raisonnable sur les distances entre les potentiels occupants. Il faut jauger pour ne pas créer de gêne entre les occupants. Des **stores extérieurs** ont été posés en coffrage à l'intérieur des cassettes en tôle.

TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS SINGULIERS



Façade ouest
Stores intégrés



Grand séjour en angle vitré toute hauteur
Stores intégrés



Baies et garde corps vitrés depuis îlot de cuisine



Poteau en béton brut
apparent (séjour)



Etagères en niches
(couloir)



Cuisine aménagée, intégrée au grand séjour



Couloir central vers terrasse 2 au Sud



Terrasse 1 sur chambre enfants



Une des 3 Chambres enfant



Luminaire et appareillage électrique

© Caue 92

2) APPARTEMENT DUPLEX T5 (195.40 m²) DE M. QUATTROCCHI (LOT 12)

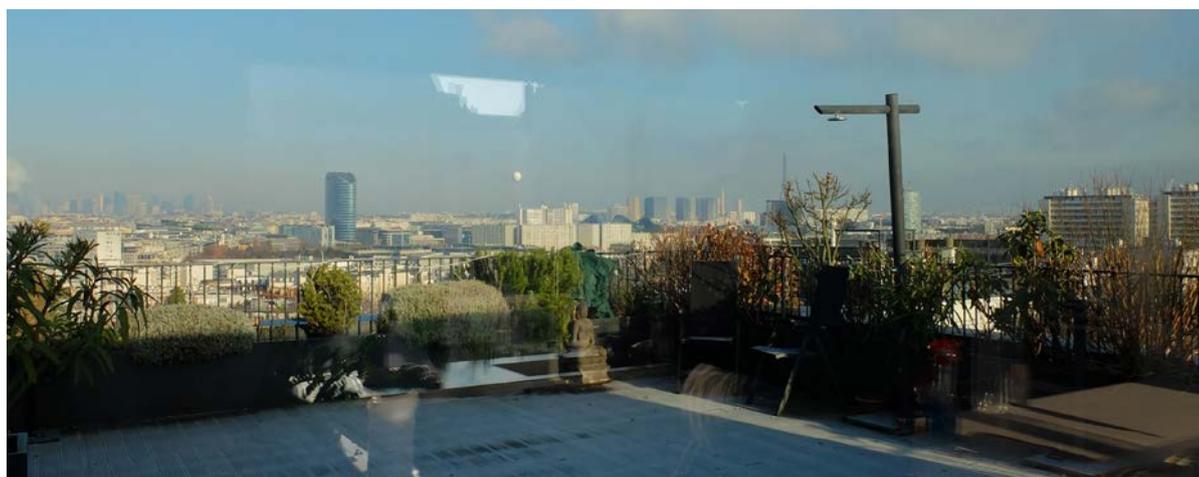
En parallèle de l'opportunité du montage de l'opération des Cèdres pour Immocades, M. Quattrocchi était en recherche d'un appartement plus vaste. Isséen de longue date, il résidait «plus bas vers la Seine». Le projet répondait exactement à ses recherches : terrasse, vue panoramique sur Paris, ambiance de campagne et proximité avec le métro parisien. M. Quattrocchi a été très présent notamment en réunion pendant le chantier, en tant que maître d'ouvrage et futur résident.

Gérald Quattrocchi
Habitant de la résidence «Les Cèdres»

L'appartement se déploie en réalité sur les quatre étages du «cube» .

L'appartement en duplex, le plus haut de l'opération, est accessible par l'escalier du hall mais aussi par un ascenseur privatif depuis le RDC bas et une porte palière depuis la cage d'escalier commune du RDC haut. Les deux étages du duplex sont situés à R+1 et la surélévation R+2 en attique.

Le niveau bas s'organise, comme chez M. I, en dessous, en se calant sur la trame structurelle du «cube». Au niveau haut du duplex, côté pavillonnaire au Sud, une légère pente offre une silhouette de combles et lucarnes résultant du gabarit de voirie réglementaire du PLU. De l'autre côté, une grande façade vitrée, composée de trois baies, donne sur une généreuse terrasse de 60m², rendue accessible. La surélévation n'occupe qu'1/3 du toit terrasse existant rendu accessible et paysager.



**Vue panoramique sur le Grand Paris depuis la grande terrasse au niveau haut du duplex à R+1
Aménagement paysager + douche extérieure**



**Vue sur la grande terrasse au niveau haut du duplex à R+1
Aménagement paysager + coin repas et salon extérieurs**

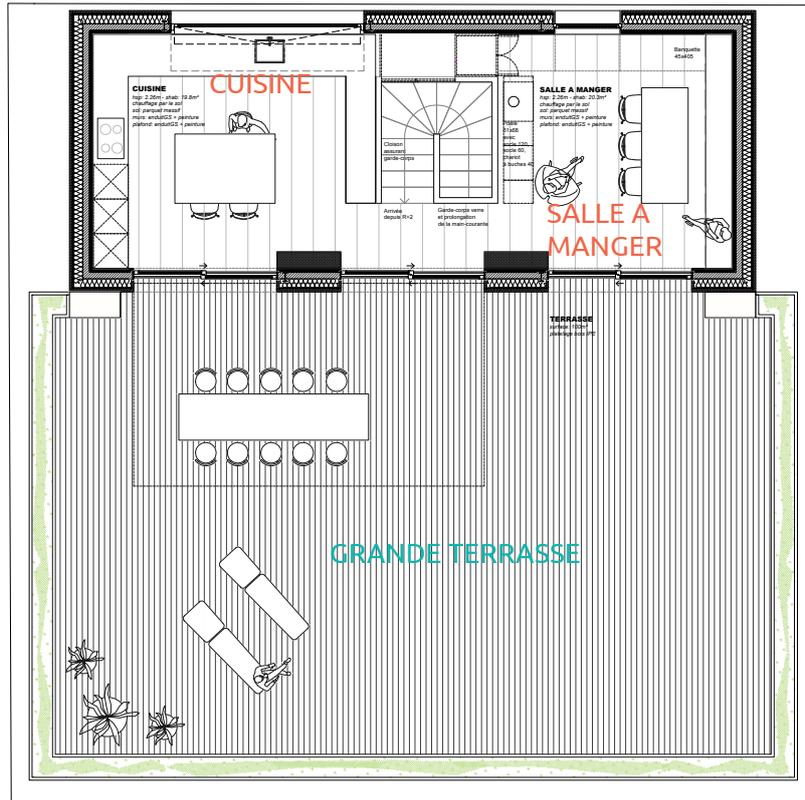


**Vue depuis la cuisine vers la rue Pierre Brossolette
au niveau haut**



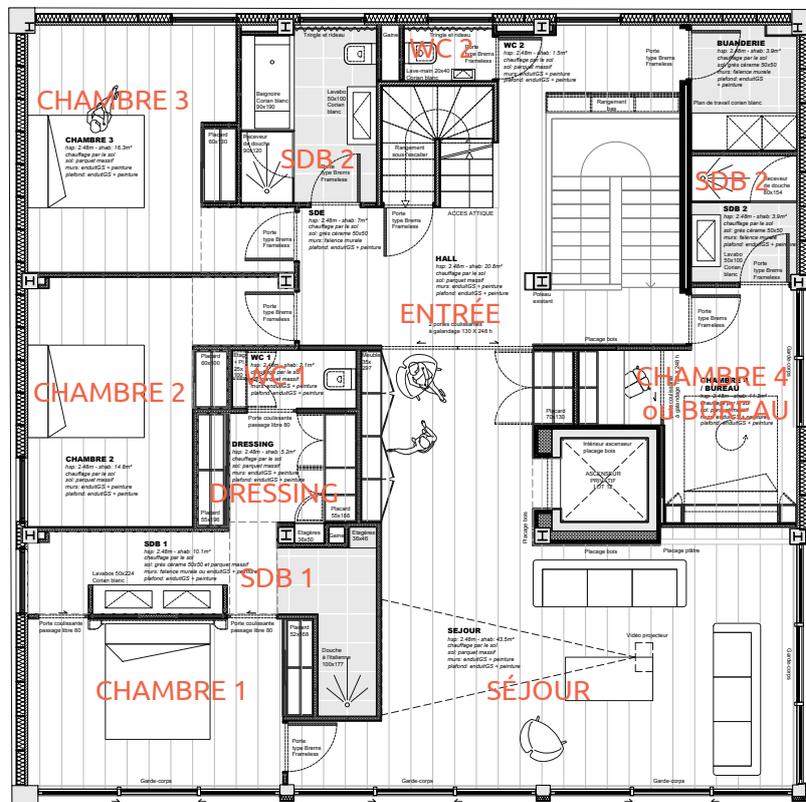
**Vue vers la rue Pierre Brossolette
Baie en lucarne**

© Caue 92



Plan niveau haut duplex R+2

© La Soda



Plan niveau bas duplex R+1

© La Soda

ENTRETIENS

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en œuvre ainsi que la parole et le vécu des habitants de cette opération.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

> Valentin Bernard, et Hélène Latour, architectes La SODA,
> Gérard Quattrocchi, président du groupe Immocades, interrogés lors de la visite de site du vendredi 16 décembre 2022.

HABITANTS RENCONTRÉS

> M. I. lot 7/8
> M. Quattrocchi, lot 12 interrogés lors de la visite du vendredi 16 décembre 2022.

REMERCIEMENTS

> Alina GOSAV, Assistante et pré-instructrice au service Urbanisme de la ville d'Issy-les-Moulineaux, pour consultation des archives municipales.

RÉDACTION

> Guillemette Wambergue, architecte DSA Patrimoine, CAUE 92.
> Alix Lazian, architecte conseil CAUE 92.
> Laure Francllet, architecte stagiaire à l'Union Régionale des CAUE d'Île-de-France.

CONTACT

contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :

www.caue-idf.fr

FICHE TECHNIQUE

PROGRAMME D'ORIGINE

> Bâtiment R+2 semi-enterré, composé d'un «cube» (structure acier) et d'une «barre» (structure béton) à usage de bureaux/dépôt de la Société de peinture *Pingère*, réalisé en 1968 par l'Atelier 17 (Claude Calmette et Charles-Henri Arguillère architectes)
> Modification de façades menées par la société *Europharma* en 2006

PROGRAMME DE RÉHABILITATION

> Transformation d'un bâtiment de bureaux en 14 logements singuliers (surélévations, création de patios et d'un plot neuf)
> Aménagement de jardins privatifs et d'un jardin collectif
> Création d'un parking souterrain
> Végétalisation des toiture-terrasses inaccessibles de la barre surélevée et du plot neuf et dispositifs paysagers en toiture-terrasses privatives

LOCALISATION

> Adresse : 23-25, rue Maximilien Robespierre, 48-50, rue Pierre Brossolette
92130 Issy-les-Moulineaux
> Tissu : résidentiel quartier les Hauts-d'Issy
> Terrain : à forte déclivité avec double accès

INTERVENANTS

> Maîtrise d'œuvre : La Soda architectes
> Maîtrise d'ouvrage : Groupe Immocades
> Bureaux d'études TCE : Facéa
> OPC: Conpas Coordination
> Entreprises :
Désamiantage : Fp environnement
Curage : Zaiati
Gros-oeuvre : LBC
Structure bois : Barcque charpente
Bardage - Etanchéité - Menuiseries - Métallerie Serrurerie: Sarmates
Cloisons Doublages Faux-plafonds : Sertac
Ascenseurs : Otis
Electricité : Zaiati
Chauffage Ventilation Plomberie : Tournois
Compostage : Jardins de Gally

COÛT ET SURFACES

> Surface : 2 000 m² (1000 m² réhabilité + 1000 m² neuf)
> Coût travaux : 5 050 000 euros HT

CALENDRIER

> Dépôt du PC : 2017
> Démarrage travaux : 2018
> Livraison : 2021



Cette œuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale - pas de modification)