

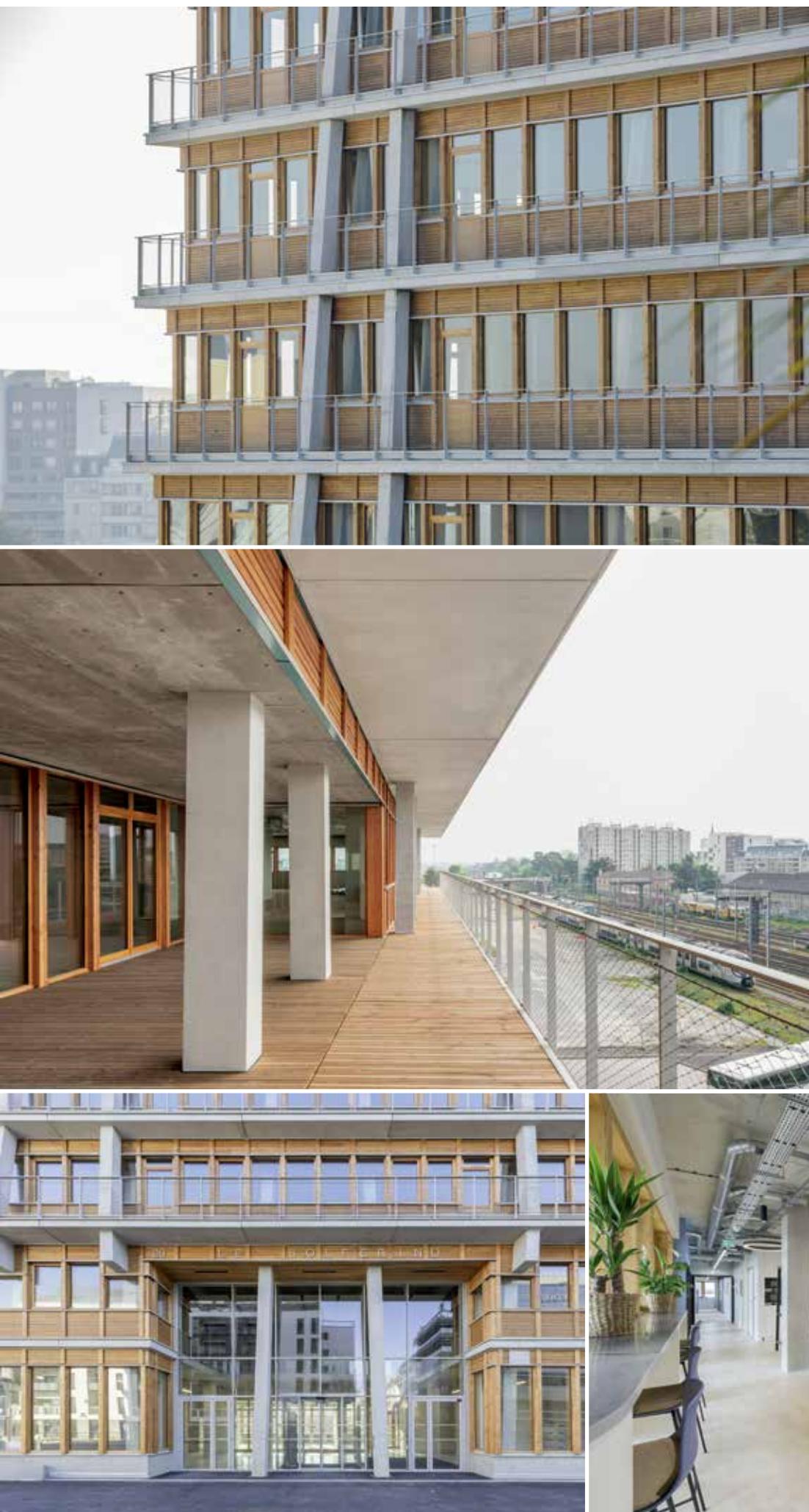
RENNES DES BUREAUX RÉVERSIBLES ET BIOCLIMATIQUES



C'était un pari osé. L'exigence de réversibilité ne figurait pas dans le cahier des charges du concours. Pourtant, c'est précisément cette idée apportée par l'agence Parc architectes qui lui a permis de remporter la maîtrise d'œuvre du Solférino, à Rennes (35). Prolonger le cycle de vie de l'édifice en lui affectant, si besoin, une nouvelle fonction à l'horizon 2050 a semblé

naturel aux architectes. Émeric Lambert et Brice Chapon, cofondateurs de l'agence, ont conçu le bâtiment en pleine crise de la covid. Le devenir des bureaux semblait alors incertain et interrogeait promoteurs et concepteurs. Afin de s'assurer de la réalité de la réversibilité du futur immeuble, les architectes ont commencé en dessinant d'abord les plans des logements, puis ceux

des bureaux. Cela fonctionnait. Adim Ouest, filiale de Vinci Construction et développeur de l'opération, a suivi. Le Solférino a été livré en décembre 2024 et abrite, dans l'un de ses huit étages, le siège régional de la délégation Bâtiment Nord-Ouest de Vinci Construction. D'autres niveaux sont sur le point d'être loués.



Transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements s'anticipe donc dès la conception et requiert d'accepter quelques contraintes. La profondeur du bâtiment ne dépasse pas 15 m. La hauteur sous plafond est de 2,75 m. Le passage des futures colonnes techniques impose une adaptation des réseaux actuels. Pour finir, le caractère domestique de l'ensemble, renforcé par les balcons et terrasses, apporte du confort aux espaces de travail actuels, en attendant les futurs logements.

Cette volonté de retarder l'obsolescence du bâtiment vient aussi en droite ligne de la vision des architectes pour lesquels le bio-climatisme est souvent au cœur des projets. Le Solférino n'y échappe pas : fenêtres ouvrantes ou oscillo-battantes qui permettent une ventilation naturelle, absence de climatisation, balcons périphériques de deux mètres de profondeur sur la façade sud afin de protéger l'intérieur des rayons du soleil, dalles de plancher actives qui chauffent l'hiver et refroidissent lorsqu'il fait chaud, dispositif thermique passif basé sur l'inertie du béton de la structure et la versatilité du bois des façades, 420 m² de panneaux photovoltaïques, et un bassin de récupération des eaux de pluie pour alimenter les toilettes. L'empreinte carbone de l'exploitation du bâtiment est ainsi réduite et les ressources préservées. L'usage du béton bas carbone, laissé brut en intérieur comme en extérieur, visait déjà cet objectif durant la phase de construction.

Dans la ZAC EuroRennes, à quelques pas de la gare de la cité bretonne, le Solférino offre 6 600 m² de bureaux, un espace commercial en rez-de-chaussée, un stationnement cyclable équipé de douches et un parking de quarante-sept places en sous-sol. L'immeuble, le premier d'une zone en cours de requalification, fait preuve d'une belle exigence en matière de développement durable et affiche une forme d'exemplarité pour la suite des opérations du secteur.

Michèle Berzosa,
photos de Schnepp Renou ■

NANTES ARCHITECTURE SIMPLE POUR PROGRAMME COMPLEXE

Pas moins de cinq fonctions occupent le nouvel édifice livré il y a quelques mois par les agences Dream et AIA Life Designers. Attenants à la gare de Nantes et ouverts sur celle-ci, le pôle d'échange multimodal (PEM) et les immeubles tertiaires qui le surmontent abritent une station de taxis, le hall de la gare routière, l'un des plus grands parkings à vélos de France (1 470 places), un parking de loueurs de voitures et deux sièges sociaux d'entreprises. L'ensemble s'articule avec beaucoup de fluidité et aussi un brin d'esprit joueur. C'est ainsi que sur l'un des deux niveaux du parc de stationnement des

vélos, se déploie une longue circulation en forme de « grand 8 », une double boucle dont les courbes et lignes droites sont soulignées par trois lignes de lumière. Deux tapis roulants assurent la liaison entre le rez-de-chaussée et cet étage. L'ensemble a été conçu pour être rassurant, confortable et... ludique. Le parc de stationnement est ouvert sur l'extérieur et baigné de lumière naturelle, ses accès sont faciles même avec un cargo, des casiers sécurisés permettent d'enfermer son casque et autres effets personnels, un atelier de réparation est à disposition, une signalétique interactive aide à se repérer et à trouver sa place.

Au rez-de-chaussée, les courbes du grand 8 apparaissent dans le hall de la gare routière, parées de bois et vitrées, comme une imposante mezzanine reposant sur ses piliers de béton et annonçant la possibilité d'une expérience agréable en deux roues.

Les quatre niveaux réservés au stationnement (deux pour les vélos, deux pour les voitures de location), soit 12 750 m², forment un volume compact. Une trame de colonnes préfabriquées en béton en rythme les façades de 12 m de haut. En retrait, les nez de dalle et les garde-corps soulignent les longueurs. La transparence et la rigueur allègent l'imposant socle des immeubles tertiaires.

En effet, sur la dalle du quatrième étage s'élèvent deux immeubles de cinq niveaux, soit 11 400 m² de bureaux. Là encore, la volumétrie et ses porte-à-faux, les jardins qui contournent les bâtiments, les jeux d'escaliers extérieurs et les balcons semblent proposer aux usagers des expériences multiples et ludiques. Les circulations extérieures sont des invitations à bouger. Les jardins (3 700 m² au total) sont propices aux échanges et permettent de profiter du paysage. L'ensemble ne demande qu'à s'animer. La domesticité souhaitée par les architectes se traduit également par le choix des matériaux, le bois de la structure apparente (poteaux et planchers CLT) et la tuile de terre cuite teintée dans la masse des façades. Les plateaux largement vitrés sont lumineux et se prêtent à tous les aménagements. À souligner, les étages de parking comme ceux des bureaux sont conçus pour rendre une réversibilité ultérieure possible.

La frugalité qui a prévalu lors de la conception et la simplicité qui émane de l'ensemble n'ont pas exclu pour autant le soin apporté aux détails. Qualité du béton, dessin de la colonnade, sous-faces des volumes en porte-à-faux, percements et circulations trahissent une exigence architecturale aboutie.

Michèle Berzosa ■





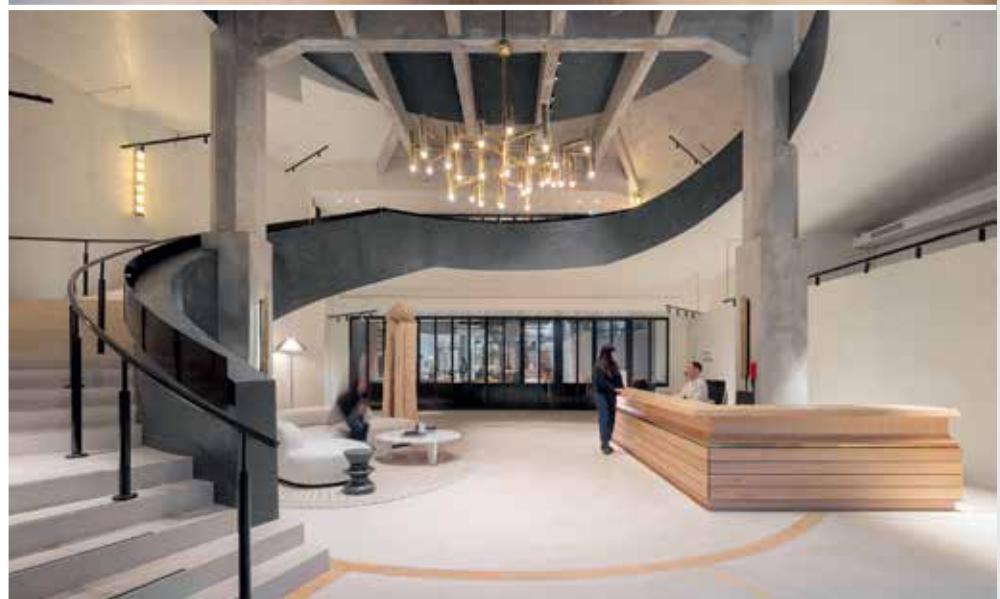
1 et 2 Photos : Stéphane Chalmeau
3 et 4 Photos : Cyrille Weiner

PARIS UN LIEU HYBRIDE DANS UN ANCIEN PARKING



Parole d'architecte, transformer un ancien parking en bureaux, hôtel, restaurants, lieu culturel, spa et salle de sport « oblige à la créativité ». C'est ce qu'a réalisé PCA-Stream pour le groupe immobilier Gallia, rue Legendre, dans le XVII^e arrondissement de Paris. Ouvert depuis quelques mois, le lieu a été baptisé La Fondation, en mémoire des travaux d'infrastructure qu'il a fallu mener pour assurer l'assise du bâti, et de la vocation culturelle et artistique du projet. Lieu hybride, original et audacieux, il réunit, côté rue, un hôtel 5 étoiles de cinquante-huit chambres dont trois suites, trois restaurants dont un en *rooftop*, un spa et, sur l'arrière de la parcelle, 5 000 m² de bureaux loués par plateau et des services associés. Un club de sport de 2 000 m², équipé d'une piscine de 25 m et d'un mur d'escalade de 10 m, complète le programme. Ce dernier, comme le spa, est ouvert à tout public et accessible depuis une cour en lien direct avec une rue adjacente. Le projet totalise 10 500 m², dont 1 700 m² de jardins au rez-de-chaussée et sur les terrasses.

À l'origine, un parking aérien se trouvait sur le site, adjoint d'un immeuble des années 1960 et d'un ancien studio photo. L'ensemble, conservé, a nécessité une importante restructuration qui, malgré l'ampleur



des travaux, a préservé l'esprit industriel du lieu. Philippe Chiambretta, architecte et dirigeant de PCA-Stream, a pris le parti de maintenir cet esprit, notamment en gardant en place un élément marquant, emblématique, du bâti existant : une large rampe hélicoïdale qui permettait aux voitures de gagner les étages de stationnement. Ce volume, aux formes arrondies accueillantes, maintenu en béton brut, distribue aujourd'hui les niveaux de l'hôtel et reçoit des événements culturels divers. Outre qu'elle respecte le patrimoine architectural et l'histoire du bâtiment, la rampe confère à l'ensemble une unité déjà fortement marquée par l'agencement. Qu'il s'agisse des espaces tertiaires, des restaurants ou de l'hôtel, les lieux imbriqués sont emprunts d'une même atmosphère, lumineuse, chaleureuse, élégante, propice aux échanges, au travail et au bien-être, ouverte sur la nature qu'apportent les vastes jardins et terrasses paysagères. Le studio de design new-yorkais Roman and Williams signe l'architecture intérieure. Comme l'architecture a misé sur la préservation du patrimoine, l'aménagement a misé sur l'artisanat et la valorisation des savoir-faire.

Michèle Berzosa, photos de Salem Mostefaoui pour PCA-Stream ■

PARIS LA DÉFENSE UNE ICÔNE TRANSFORMÉE

Trente-six étages, 134 mètres de haut, 64 500 m², dix-sept locataires différents, dans le quartier d'affaires emblématique de Paris La Défense : la tour Ariane, icône des années 1970 signée Jean de Mailly, s'offre une nouvelle vie. Cinquante ans après sa construction, l'agence Nouvelle AOM (Franklin Azzi, Chartier-Dalix, Hardel Le Bihan) inscrit l'édifice dans son époque, celle des exigences environnementales et des nouveaux modes de travail. Le chantier, livré en juillet, fut mené évidemment en milieu urbain dense, mais surtout en site occupé à 85 % (soit en présence de près de 4 000 personnes), avec des contraintes importantes en termes de maîtrise des nuisances sonores. Il visait également un objectif ambitieux de réemploi des éléments de façades démontés.

Le geste architectural principal a consisté à créer une nouvelle peau à la tour. Celle-ci, composée de modules double-vitrés transparents quand ils recouvrent les fenêtres, opaques devant les allèges, laisse apparaître la trame de béton d'origine. Elle permet surtout une isolation par l'extérieur améliorant fortement la performance thermique globale de l'édifice et réduisant de 21 % la consommation énergétique des locataires. Quant au réemploi, il a concerné 93 % des « boucliers » de la façade historique et presque 100 % du vitrage déposé. Par exemple, 290 boucliers sont réutilisés dans le hall, transformés en luminaires.





Autre parti pris architectural, la composition classique de la tour, en trois parties (socle, corps et attique) est retrouvée et le socle, actif, s'ouvre sur le parvis et l'axe principal du quartier. Le pavillon d'accueil est redessiné. Plus transparent, il abrite de nouveaux usages. Connecté au hall, un nouveau business center d'environ 750 m² propose un auditorium, des salles de réunion et d'autres services.

La tour Ariane rejoint ainsi les grandes rénovations initiées par les maîtres d'ouvrage du quartier. À ce jour, 250 000 m² de bureaux finissent leur restructuration, soit un quart des surfaces vieillissantes ou obsolètes de La Défense. Ariane rencontre aussi la stratégie de l'établissement public d'aménagement, engagé à diviser par deux ses émissions de gaz à effet de serre du territoire d'ici 2030. Cette dynamique engagée depuis plusieurs années vise aussi le renouvellement de l'offre immobilière tertiaire du quatrième quartier d'affaires au monde (selon le baromètre EY-ULI 2020).

**Michèle Berzosa,
photos de Nicolas Trouillard ■**

PARIS SEQUANA, UNE RÉHABILITATION EXEMPLAIRE ET VERTUEUSE

Vingt ans après sa construction, l'immeuble de bureaux Sequana (huit étages et 21 000 m² en bord de Seine, rive gauche) ne répondait plus aux attentes des entreprises ni aux nouvelles exigences environnementales. Le promoteur Covéa Immobilier a alors confié au cabinet Arte Charpentier, concepteur de l'édifice d'origine, la mission d'imaginer et de réaliser une réhabilitation ambitieuse de sa propre création. Sequana s'inscrit dans le vaste projet urbain lancé à la fin des années 1990 sur les terrains industriels désaffectés du X^{III} arrondissement et piloté par la SEMAPA, aménageur du quartier. Autour de la Bibliothèque nationale de France et de la Cité de l'Image et du Son MK2 ont émergé de nombreux bâtiments signés de grands architectes. Dessiné par l'Américain Robert Lewis Turner, Sequana se composait initialement de deux volumes distincts séparés par un patio minéral. Cette configuration originale décluierait d'une contrainte imposée par le collectif d'artistes installé en deuxième rideau, dans l'ancienne gare frigorifique de Paris-Ivry, désireux de préserver sa vue sur la Seine. Cette trouée, reliant la rue des Frigos au quai Panhard-et-Levassor, est devenue l'un des atouts de la réhabilitation. Désormais aménagée en une allée centrale en rez-de-jardin, soulignée de gradins paysagers, elle constitue l'accès unique aux parties communes des





deux bâtiments. Elle conduit à un vaste patio vitré, véritable cœur du projet : un large espace d'accueil, de coworking et de restauration baigné de lumière naturelle. Le rez-de-chaussée accueille par ailleurs 730 m² de commerces, un showroom, des salles de réunion et un important local vélo.

Autre atout déterminant : la structure d'origine avait été largement surdimensionnée, notamment en termes de charge admissible. Cette robustesse a permis de transformer les terrasses existantes en véritables lieux de vie extérieurs végétalisés, conformes aux exigences du PLU bioclimatique de Paris et labellisés BiodiverCity. Le toit-terrasse (pouvant accueillir jusqu'à 100 personnes) et les quatre terrasses des 4^e et 6^e étages, équipées d'un mobilier intégré et connecté, offrent non seulement des vues imprenables sur la Seine et le quartier, mais garantissent aussi une présence visuelle du végétal depuis au moins 95 % des baies vitrées. Pour limiter les déperditions énergétiques pointées par le Décret Tertiaire, les larges baies d'origine ont été dotées de filtres solaires et de stores extérieurs en toile, discrètement intégrés dans des coffres métalliques cylindriques.

La réhabilitation intérieure s'appuie également sur les qualités architecturales du bâtiment. La structure en béton et acier offre une hauteur sous plafond exceptionnelle dans le tertiaire (2,85 m) et une absence totale de



poteaux. Entièrement vitrés sur toute leur hauteur, les plateaux (de 1 000 à 1 400 m²) offrent ainsi une flexibilité d'aménagement remarquable.

Dans le cadre de la démarche CircoLab, la volonté du maître d'ouvrage de privilégier le réemploi dès la conception a permis, entre autres, de réutiliser 94 % des dalles de faux planchers et 71 % des chemins de câbles.

Les pierres calcaires, granits et marbres issus du bâtiment ont été retravaillés pour former un sol en terrazzo. Après 28 mois de chantier, cette rénovation sans construction supplémentaire parvient à fusionner l'identité d'origine du bâtiment avec les besoins contemporains. Une réussite exemplaire.

Jean-Marc Gourdon,
photos de Boegly + Grazia ■



Portfolio du projet Sequana
par Jean-Marc Gourdon

