

RÉPARER LA VILLE : DONNER LA PRIORITÉ À LA RÉHABILITATION

Réhabiliter le bâti existant

Proposition

- **Limiter et encadrer les démolitions,** notamment dans les programmes de l'ANRU, et sauvegarder le patrimoine du XX^{ème} siècle.

Ils l'ont fait

Transformer des bureaux en logements : l'opération 58 rue de Mouzaïa à Paris

Lieu

Paris 13^{ème} arrondissement, 191 135 habitants

Programme

Transformation de bureaux en 288 logements (artistes, étudiants, jeunes travailleurs) + espace de coworking

Maîtrise d'ouvrage

RIVP et CROUS assistés de Citae (AMO HQE)

Maîtrise d'œuvre

CANAL atelier d'architecture : Patrick Rubin, Annie Le Bot, Antoine Hersant /
KHEPHREN structure / ESPACE TEMPS fluides / ITAC acoustique /
D'ICI-LA paysage

Conseil Patrimoine

soja architecture | **UDAP / Architecte des bâtiments de France** : Hervé Mauciere

Surface

8 200 m²

Coût

14 M € HT

Etudes

2015-2016 | **Chantier** : 2017-2020



Cette opération de transformation de bureaux en logements, initiée par la ville de Paris, est un exemple de réversibilité, s'inscrivant dans un contexte de requalification urbaine et d'enjeux énergétiques importants :

- ➔ **Inscrire dans le PLU la façade** comme « façade remarquable » (Patrimoine XX^{ème})
- ➔ **Réaliser un diagnostic architectural et technique solide** pour préserver et faire évoluer le bâti
- ➔ **Développer un programme mixte** favorisant la mixité sociale et fonctionnelle
- ➔ **Réhabiliter** en adéquation avec la protection patrimoniale et les normes actuelles (thermique, acoustique, accessibilité pour tous) pour construire des logements de qualité
- ➔ **Rénover avec une approche bioclimatique** (isolation par l'intérieur, toiture végétalisée, stores extérieurs) et biosourcée (labels Habitat et Environnement et Cerqual)
- ➔ **Anticiper la réversibilité et la mutation** des usages dès la conception pour allonger la durée de vie du bâti

Description

Une transformation exemplaire de bureaux en logements. Construit en 1974 pour les bureaux de la sécurité sociale avant d'être squatté par des artistes-graffeurs pendant deux ans, le bâtiment rénové accueille depuis 2021 plusieurs programmes sociaux : **une résidence de 168 logements étudiants et jeunes travailleurs, ainsi que 14 logements-ateliers d'artistes et un espace de co-working de 210 places.**

Initiée par la ville de Paris qui a souhaité **préserver ce patrimoine** plutôt que de le démolir, cette **transformation** a bénéficié du dispositif réglementaire de la loi Duflot, qui a permis au bailleur social d'acquiescer en 2015 ce foncier public avec une décote de 80 % du prix, à condition d'y réaliser du logement social dans un délai de 5 ans.

Conçu par les célèbres architectes Claude Parent et André Remondet, le bâtiment est l'un des rares témoins de l'architecture dite « brutaliste » à Paris, utilisant principalement du béton brut comme matériau de construction. En mettant dans ce projet tout son savoir-faire pour approcher un équilibre entre programmation, économies de moyens et performance environnementale, **l'agence CANAL Architecture a « réparé » ce bâtiment, tout en révélant son potentiel de réversibilité.**

Distinctions

- Prix Geste d'Argent 2019 « Architecture, urbanisme et société »
- Récompenses des restaurations remarquables et un Label « Architecture contemporaine remarquable » (ACR) en 2021
- Mention aux Green Solutions Awards 2020-21, dans la catégorie « Grand Prix Rénovation Durable »

www.architectes.org