

ATELIER TÉQUI ARCHITECTES

**Transformation et surélévation
d'un ancien garage
en 63 logements et un commerce,
58-60 avenue Parmentier à Paris (11^e)**



Programme

Réhabilitation lourde et surélévation d'un bâtiment à usage de garage pour la création de 63 logements collectifs et d'un commerce situé au 58-60 avenue Parmentier à Paris (11^e)

Maitrise d'ouvrage

Quadral Promotion | Batigère Habitat

Maitrise d'oeuvre

Atelier Téqui Architectes, mandataire ;
CET Ingénierie, bureau d'études tous corps d'état

Entreprises

Bouygues Bâtiment France, entreprise générale

Démarche environnementale

Partie réhabilitée : Plan Climat de la Ville de Paris | NF Habitat HQE Rénovation |
Label BBC Effinergie Rénovation | Cep 68 Kwhep/m²/an (Etiquette B)

Partie neuve : Plan Climat de la Ville de Paris | NF Habitat HQE Construction |
Label Effinergie + | Cep 43 kWhep/m²SRT/an (Etiquette A)

Taux de matière biosourcée de l'ensemble des logements = 31 kg/m² SP

Taux de matière biosourcée de la surélévation = 99 kg/m² SP

Surfaces

4 728 m² (surface de plancher),
dont 3 568 m² réhabilités et 1 160 m² créés en surélévation
4 240 m² (surface habitable)

Coût 10.5 M €

Mission

Complète, conception et direction des travaux

Calendrier

Concours lauréat en 2018,
chantier de 36 mois, livré en 2025



Façade avenue Parmentier - Existant



Façade avenue Parmentier - Projet



Présentation du bâtiment de garage d'origine

Le garage Peugeot est situé au 58-60 avenue Parmentier dans le 11^e arrondissement de Paris, quartier présentant une forte densité construite avec une grande variété de typologies d'immeubles.

Construit en 1957 par l'architecte Claude Beraud, premier Grand Prix de Rome, le garage était initialement composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Il a été surélevé à deux reprises, gagnant 2 étages en 1960, puis deux autres en 1964. Un cinquième étage sera réalisé par la suite pour lui donner sa volumétrie actuelle.

Le garage occupe l'ensemble de la parcelle selon un gabarit décroissant de R+6 du côté rue, à R+3 en fond de parcelle, et R+1 dans l'excroissance en côté cœur d'îlot au sud.

Sur l'avenue Parmentier, il comporte de larges ouvertures en bandeaux sur toute la longueur du bâtiment, identiques du R+1 au R+6. Sur les façades latérales et en fond de parcelle, toutes en limites séparatives, les façades sont beaucoup plus opaques, laissant apparaître de vastes pignons en béton, seulement parsemées de quelques ouvertures.



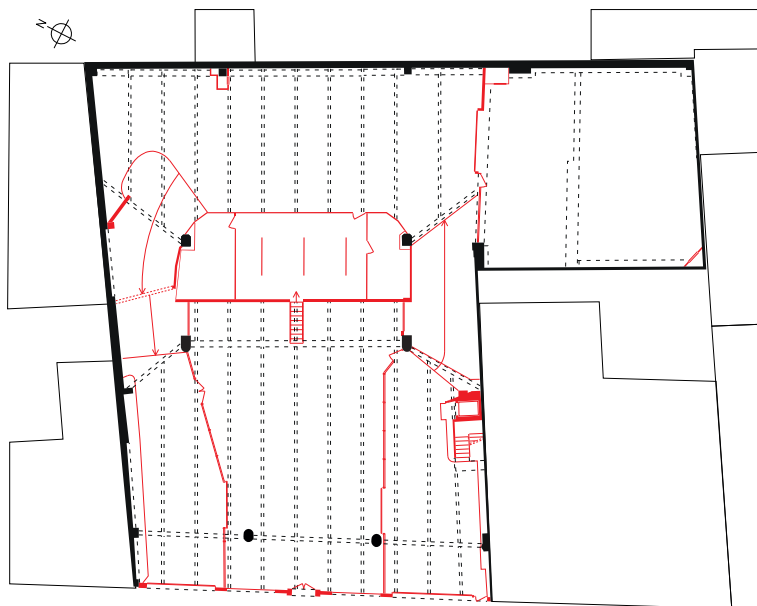


Organisé par demi-niveaux reliés par des rampes à chaque extrémité, le bâtiment offre de grands plateaux libres. La structure est constituée de voiles extérieurs périphériques, de six poteaux intérieurs et d'un réseau de poutres principales et secondaires et de dalles.

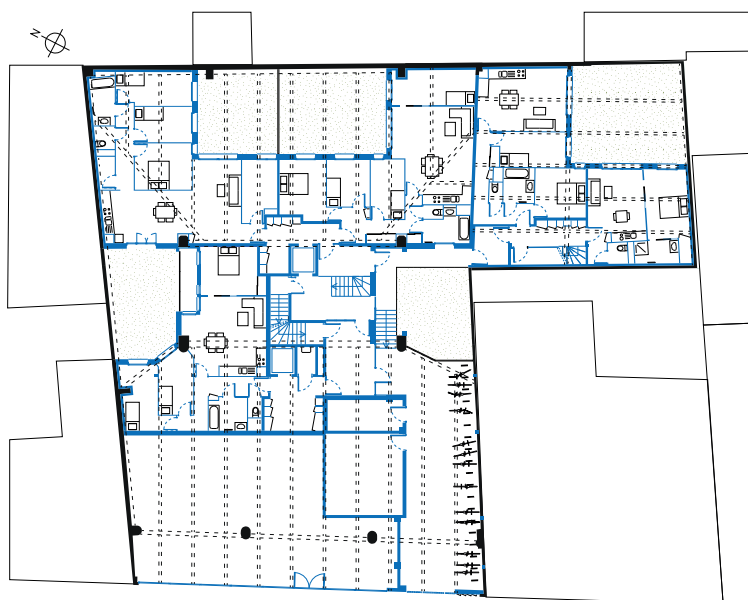
Cette structure offre donc une grande capacité d'adaptation à des usages variés. Sa forte présence et sa matérialité sont aussi des atouts importants encourageant à la laisser visible afin de conserver sa grande expressivité.

Coté avenue Parmentier, la façade est suspendue à la dalle et aux poutres en porte à faux, elle ne nécessite donc aucun point porteur, ce qui rend possible ces grandes fenêtres horizontales en bandeaux, très caractéristiques de l'architecture des garages à Paris.

Ainsi, la façade agit comme un totem maintenant la mémoire du lieu, marque de la présence automobile dans Paris, des évolutions des politiques urbaines et de la continuité de cette histoire de la ville.



Plan de rez-de-chaussée - Existant



Plan de rez-de-chaussée - Projet



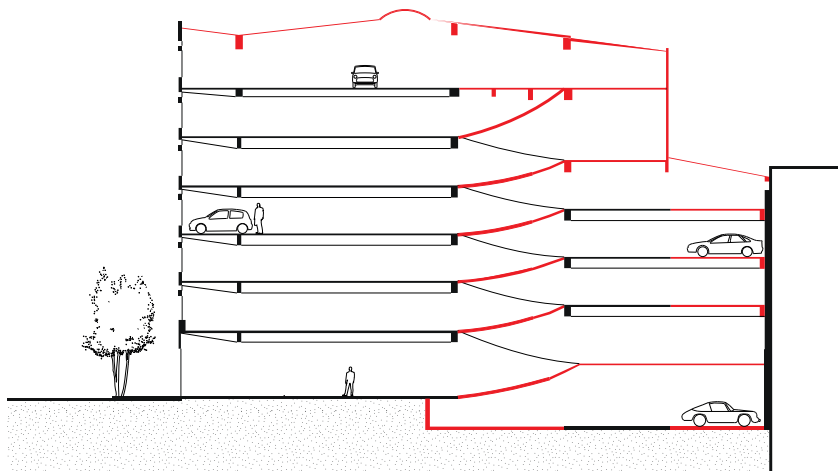
Le projet de réhabilitation profonde

Le projet porté par les maîtrises d'ouvrage Quadral Promotion et Batigère Habitat prévoit la réhabilitation lourde et la restructuration du volume existant, ainsi qu'une surélévation de 3 niveaux en structure mixte bois/métal et bardage bois.

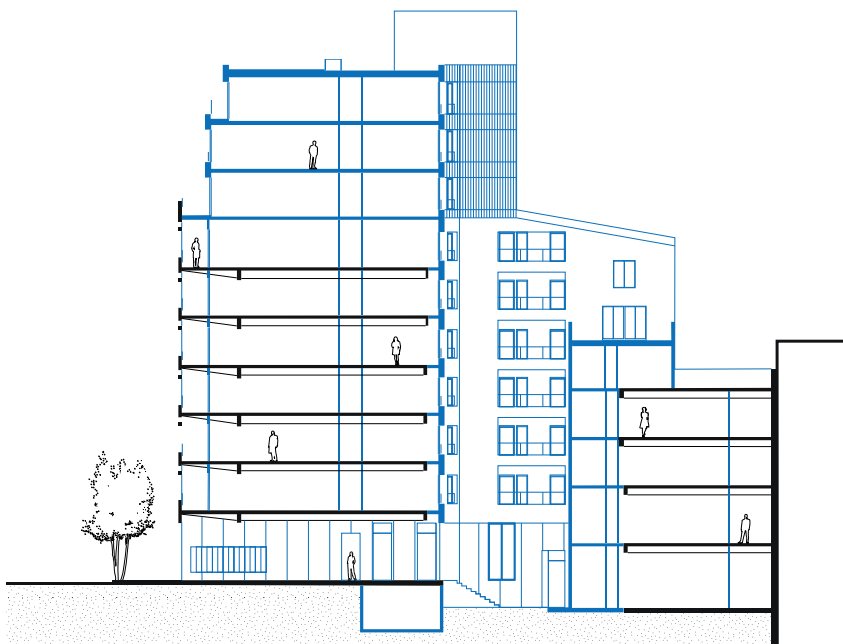
Le volume existant est conservé, surélevé, et percé de cours ou jardins permettant la création de vues et l'aménagement de logements bien éclairés et bien orientés. Les dalles existantes du garage, et donc les niveaux de références du bâtiment sont conservés. Le projet prévoit ainsi le maintien de la structure du garage, dans sa quasi-totalité.

Un porche d'accès est créé le long de la limite parcellaire sud. Largement dimensionné, cet espace accueille le stationnement des bicyclettes et dessert les 2 halls latéralement ainsi que le petit immeuble en fond de parcelle.

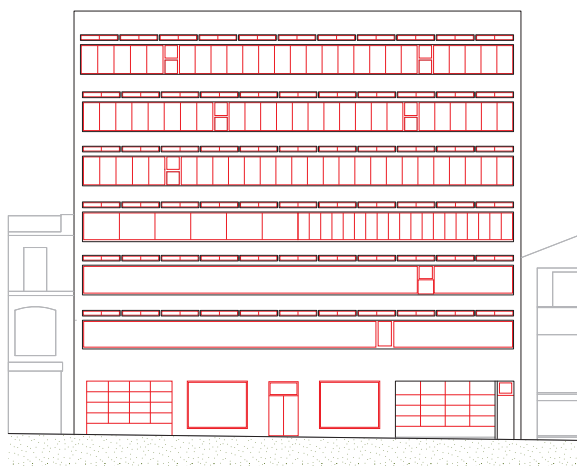
Le projet vient se reconnecter à l'ensemble de l'îlot environnant, transformant un garage désaffecté, masse bâtie opaque repliée sur elle-même, en un immeuble d'habitation avec un porche d'accès, débouchant sur un jardin, des cours plantées en limite parcellaire, et des terrasses plantées. Ainsi, par son architecture et sa volumétrie, le garage transformé s'intègre dans le quartier et offre aux riverains un visage avenant et attrayant.



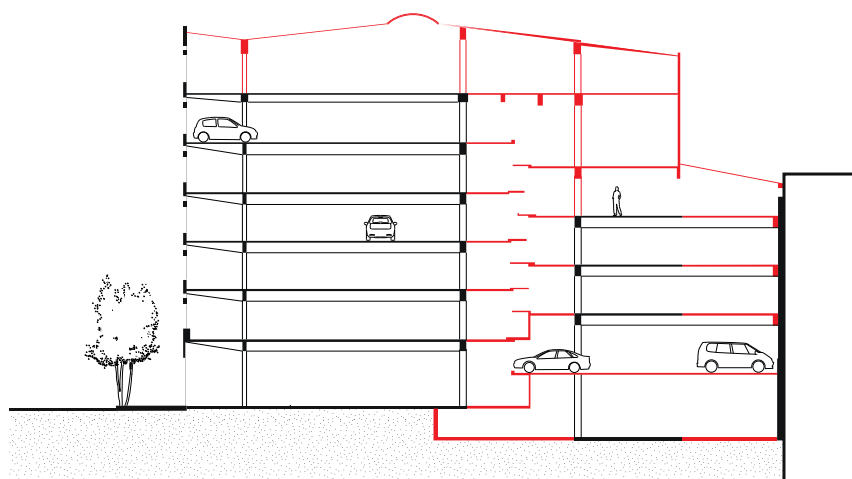
Coupe sur les rampes - Existant



Coupe sur les rampes - Projet



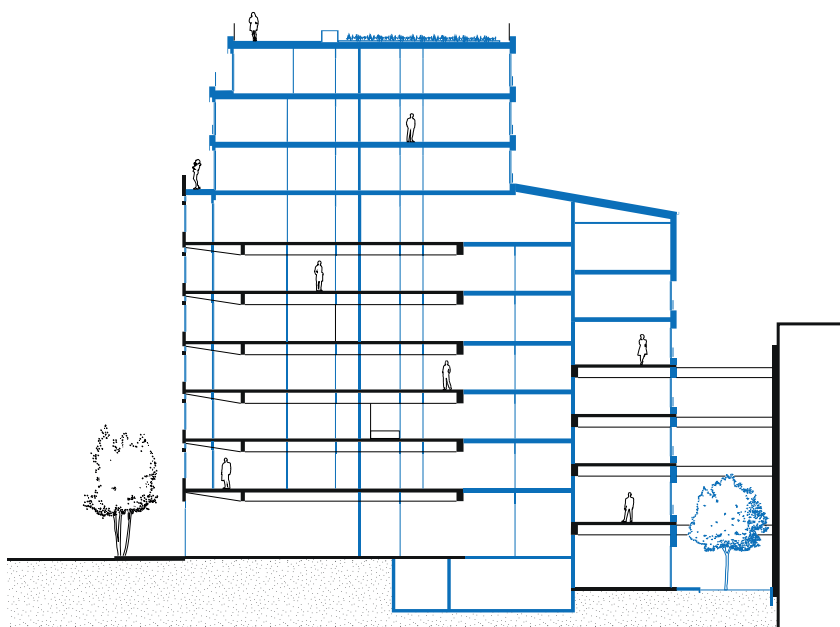
Façade avenue Parmentier - Existant



Coupe centrale - Existant



Façade avenue Parmentier - Projet



Coupe centrale - Projet



La double peau de jardins d'hiver en façade

Coté avenue Parmentier, la façade existante est conservée intégralement, hormis le rez-de-chaussée qui sera repris afin de créer de grandes parois vitrées pour le commerce. Le béton existant est restauré et peint blanc.

De nouvelles menuiseries métalliques coulissantes sont intégrées dans les bandeaux filants existants, tandis qu'une nouvelle façade en Fermacell et contreplaqué CTBX est installée en retrait afin de créer une double peau.

Des baies coulissantes pliantes en bois permettent une ouverture intégrale du logement sur le jardin d'hiver ainsi créé.

Cet espace tampon acoustique et thermique est ainsi évolutif dans son usage et son occupation au gré des saisons, permettant d'étendre les pièces principales.

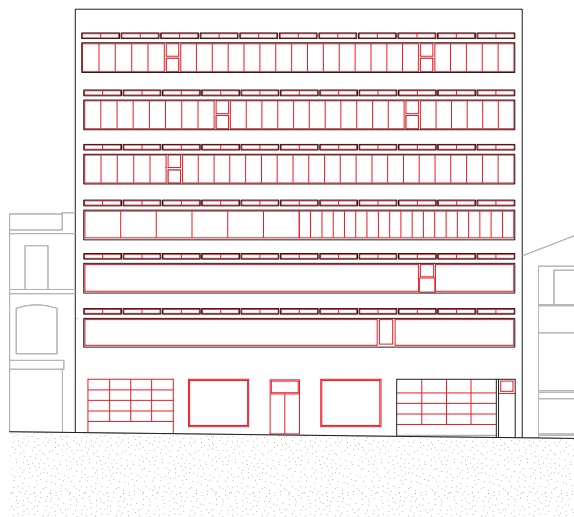




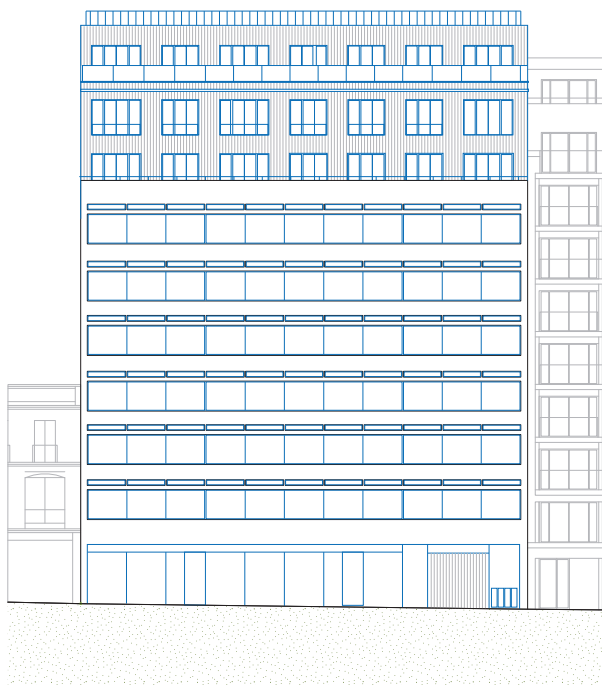
Carrefour city

... nous sommes
voisins!





Façade avenue Parmentier - Existant



Façade avenue Parmentier - Projet



La surélévation bois

Les charges provenant de la surélévation traversent le bâtiment existant via des poteaux en béton armé, sans lui transmettre d'efforts supplémentaires. Elles s'appuient sur leur propre système de fondations via des micropieux forés, afin de ne pas solliciter les fondations existantes.

Le système constructif de la surélévation est basé sur une structure poteaux poutres en métal avec les murs et les acrotères en ossatures bois. Le plancher est constitué de panneaux en bois massif lamellé croisé avec une chape en béton, qui abrite le système de chauffage par le sol.

L'ensemble du complexe participe au niveau phonique à une obtention des standards d'affaiblissement acoustique. La structure intérieure de la surélévation est une structure métallique comprenant des poteaux et des poutres en acier.

La surélévation de trois niveaux est revêtue d'un bardage bois à lames verticales. Ces parties de façades sont composées selon un ordonnancement régulier, donné par les positions tramées des baies et les joints horizontaux de fixation des bardeaux. Des profilés horizontaux viennent marquer les niveaux, alignés sous les fenêtres permettant le recoupement d'air nécessaire au bardage. Ce type de vêture possède une structure verticale régulière et creusée. Cette texture apporte une vibration et une matérialité qui contraste avec le caractère lisse et uniforme du béton des façades initiales et de l'entour.





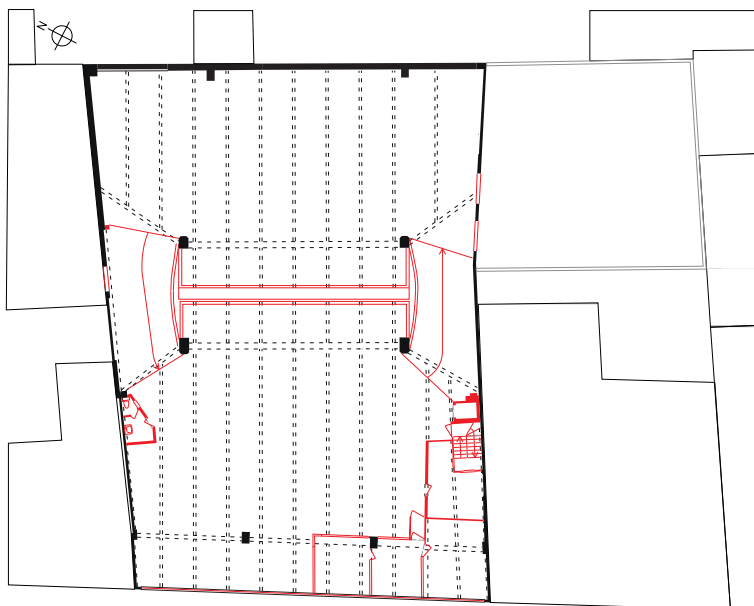
Les logements

Le projet propose la création de 63 logements répartis dans 3 cages dont la granulométrie est la suivante : 17 T2 – 29 T3 – 8 T4 – 9 T5. Parmi les 29 T3 se trouvent 2 duplex qui trouvent place sur l'arrière du projet sous la toiture en zinc.

Concernant les cages A et B, la structure de l'immeuble existant, sous forme de demi-niveaux, permet de distinguer deux paliers disposant chacun d'un ascenseur propre pour 3 à 5 logements par niveau. L'escalier de secours est commun, desservant les demi-niveaux à chaque palier intermédiaire. La cage de logement C est indépendante et fonctionne en autonomie dans l'excroissance en fond de parcelle.

Des cours plantées et des jardins intérieurs sont créés à l'emplacement des rampes. Les logements sont ainsi majoritairement traversants, entre rue et cour, ou entre jardin et cour.

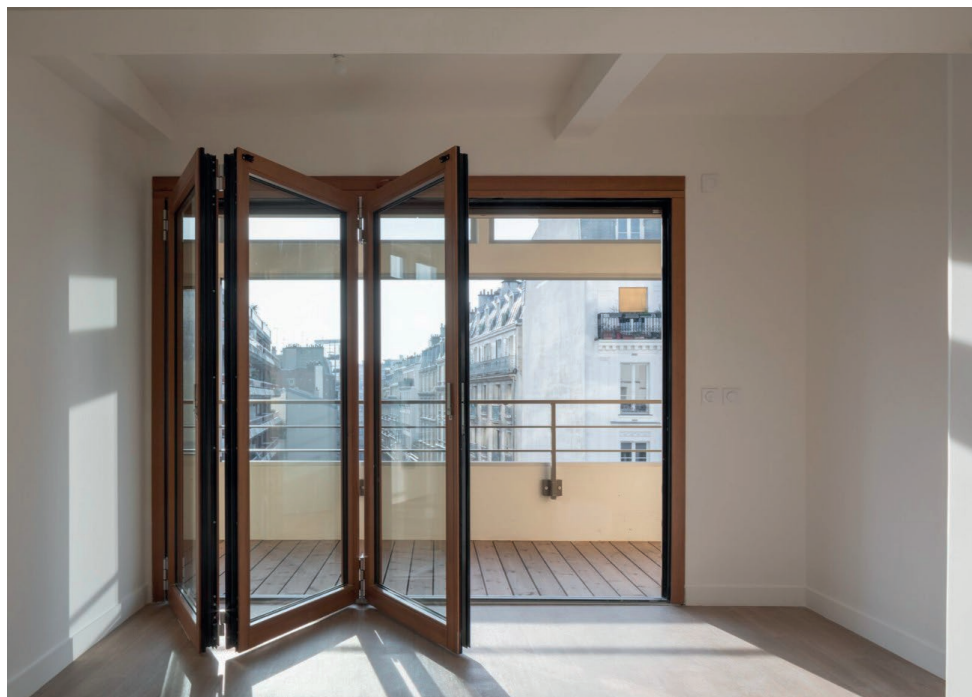
La toiture au R+10 est accessible aux habitants et est largement végétalisée. Des grandes jardinières sont implantées sur la terrasse afin de proposer un potager partagé.



Plan d'étage courant - Existant



Plan d'étage courant - Projet



L'utilisation du bois

Les essences de bois utilisés sur l'opération sont les suivantes :

– MÉLÈZE

520 m² de bardage bois en façade de la surélévation,
posé en majorité en usine

– ÉPICÉA

800 m² de planchers CLT

680 m² de murs à ossature bois sur les 3 niveaux de surélévation
Charpente traditionnelle

– PIN

241 fenêtres et portes fenêtres coulissantes - pliantes
Lames en bois massif au sol des jardins d'hiver

– PEUPLIER

Bardage bois CTBX sur les jardins d'hiver et les loggias

– CHÊNE

Parquet massif au sol des logements







ATELIER TÉQUI ARCHITECTES

10 rue de Paradis 75010 Paris – 01 48 01 03 08
contact@ateliertequi.fr – www.ateliertequi.fr