



RÉALISATION 2

UN IMMEUBLE TERTIAIRE ICONIQUE À MONTPARNASSE

Franklin Azzi Architecture

Texte : Carol Maillard
Photos : Luc Boegly

Le projet complexe de restructuration de cet immeuble atypique lui confère une image actualisée, dans le respect de son caractère d'origine, tout en le pourvoyant d'équipements performants nouvelle génération et d'une démarche environnementale responsable et adaptée. Il en résulte un projet architectural et urbain remarquable qui a été conduit avec brio par l'architecte Franklin Azzi.



← Inscrit dans le paysage urbain dense de Paris, l'immeuble affiche une façade sur boulevard résolument contemporaine, où plusieurs volumes décalés, verticaux et vitrés se déploient selon un épandage modéré.

↓ Plan de masse

L'immeuble tertiaire s'inscrit dans un tissu haussmannien dense typiquement parisien, mêlant habitat, bureaux et commerces. Pourvu de redents, il longe le boulevard Raspail d'un côté et s'ouvre côté arrière sur des îlots arborés.

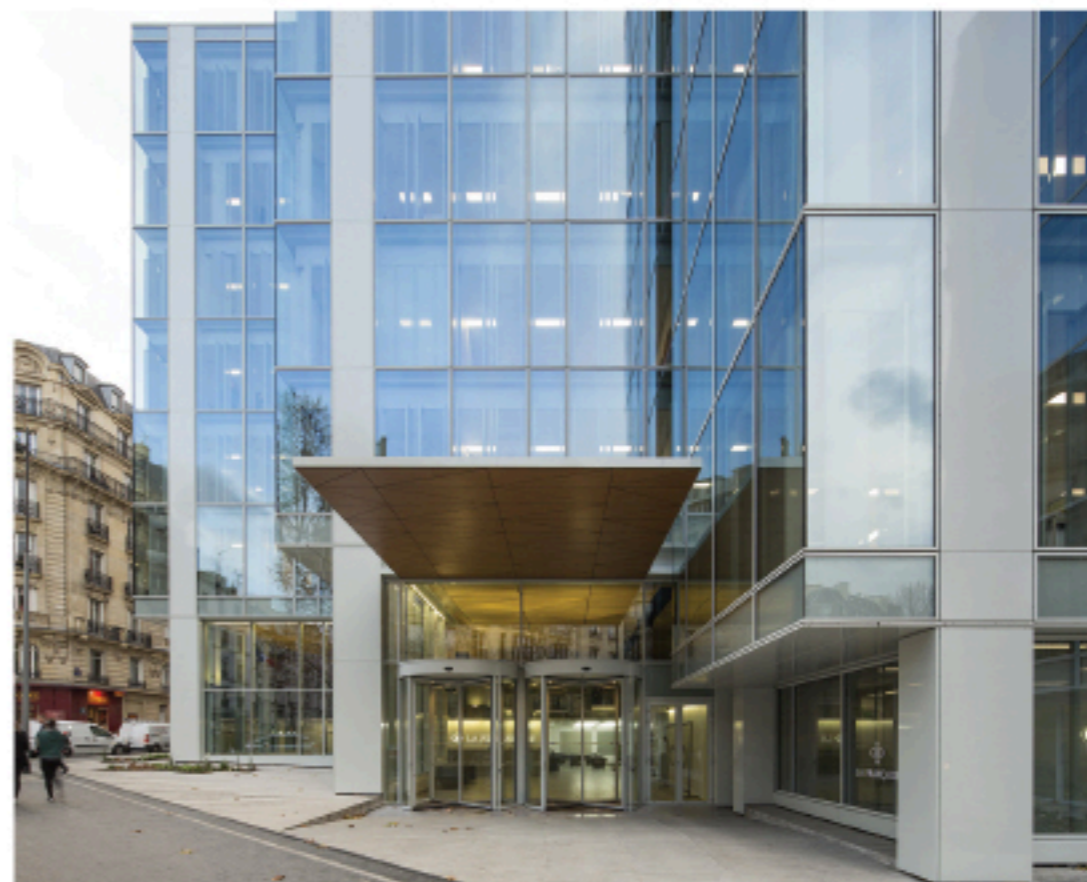
© Franklin Azzi Architecture



En plein cœur du quartier de Montparnasse et de la capitale, prend place l'immeuble de bureaux emblématique du 128-130 boulevard Raspail (Paris 6^e). Bien desservi par les transports en commun, ce bâtiment bénéficie d'une localisation hors pair, avec la proximité des célèbres brasseries de La Coupole, du Dôme, de La Rotonde et du Select, ainsi que du jardin du Luxembourg. Conçu en 1979 par l'architecte Michel Herbert, il est caractéristique de l'architecture minimaliste et structuraliste de cette époque, et rompt délibérément avec le bâti haussmannien et ordonnancé alentour datant du xix^e siècle. L'édifice présente une morphologie atypique à cinq redents successifs enveloppés de façades verticales vitrées qui brisent la perspective assez lisse du front urbain classique existant, l'angle vif Vavin-Raspail s'en trouvant atténué. « Non ali-

gné sur le boulevard, ce développé de façade "en accordéon", avec un grand linéaire orienté au nord, permet de baigner de lumière naturelle les espaces de travail», remarque l'architecte Franklin Azzi. Depuis 2013, ce bâtiment remarquable mais vieillissant fait l'objet d'une remise aux normes intégrale et d'une restructuration complète orchestrées par l'agence parisienne Franklin Azzi Architecture. L'architecte ajoute que «l'enjeu majeur de cette remise aux normes était de ne pas dégrader les concepts d'origine exceptionnels de cet édifice». Fin 2015, le bâtiment a été livré au groupe bancaire La Française venu y installer son nouveau siège social. Variant de quatre à sept étages, les volumes de l'ouvrage, marquants et bien identifiables, sont dotés de porte-à-faux surplombant le socle vitré du rez-de-chaussée.

« NON ALIGNÉ SUR LE BOULEVARD, CE DÉVELOPPÉ DE FAÇADE "EN ACCORDÉON", AVEC UN GRAND LINÉAIRE ORIENTÉ AU NORD, PERMET DE BAIENER DE LUMIÈRE NATURELLE LES ESPACES DE TRAVAIL. »



↑ Au centre du bâtiment et sous un auvent protecteur en porte-à-faux creux, se glisse l'entrée principale équipée de deux portes tambour ouvrant sur le hall d'accueil entièrement repensé.

↑ L'impressionnant volume à double hauteur du hall d'accueil est surmonté d'un plafond plissé à facettes en bois doublées d'un isolant acoustique qui se prolonge sous l'auvent extérieur de protection de l'entrée.



← À chaque hauteur d'étage, le système d'occultation performant des façades installé compte des batteries de volets pivotants en ossature métallique revêtus de toile blanche qui sont actionnables à la main par les usagers.

↙ Etude d'impact de l'apport de lumière naturelle et du rayonnement solaire sur les façades vitrées en redants.

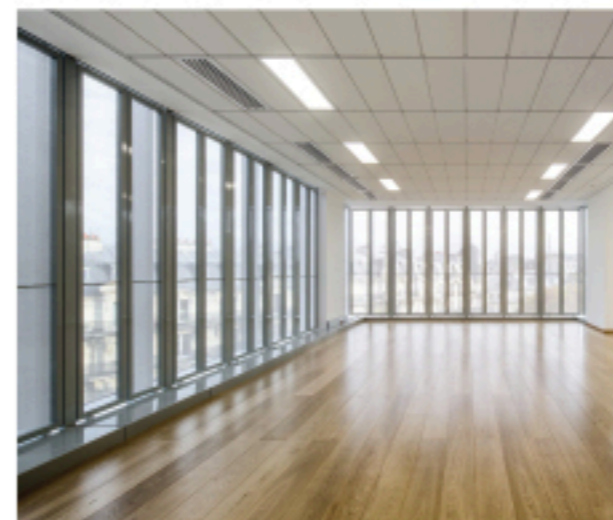
© Pirella Göttsche Alinari architectes



← Grâce à la mise en place de cloisons vitrées, les espaces de travail plus profonds profitent de transparences internes inhérentes à pénétration de lumière naturelle.

↘ Appropriable et modulable par les utilisateurs, chaque plateau de bureau bénéficie d'un important apport de lumière naturelle provenant des façades vitrées toute hauteur du bâtiment.

↓ Les espaces de bureaux en open space profitent, d'une part, de la haute luminosité due aux façades vitrées, qui peut être filtrée par des volets d'occultation, et, d'autre part, de vues variées sur le quartier.



Plateaux de bureaux modulables

Sous le bâtiment, se glissent cinq niveaux de sous-sol logeant 224 places de stationnement et divers locaux techniques, comme des centrales de traitement d'air (CTA) aux second et cinquième sous-sols. Côté organisation des fonctions, l'entrée à double hauteur, largement vitrée et située sous une avancée protectrice, offre des transparences de la rue vers le patio arrière. Accompagnée d'un parvis minéral et végétal, l'entrée ouvre sur un hall d'accueil généreux de 6 m de haut, dominé par un plafond spectaculaire formé de facettes en bois triangulé qui, à l'image d'un origami géant, se prolonge en sous-face de l'auvent. Outre son rôle décoratif, cette canopée doublée d'isolant participe à l'absorption de la réverbéra-

tion acoustique du volume du hall et de celle liée au boulevard. Auparavant placée en contrebas par rapport à la voirie, cette entrée principale remaniée a été rendue de plain-pied pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR). En plus de l'accueil, le rez-de-chaussée abrite des bureaux, des salles de réunion et une aire de livraison. Répartis sur les divers étages, les plateaux de bureaux, dont la surface oscille entre 600 et 900 m², ont été créés pour être évolutifs et modulables au gré des besoins des utilisateurs, et peuvent être ainsi cloisonnés ou bien ouverts. Couvrant une surface de 9 500 m², ces bureaux, assortis de locaux associés (aires de détente, salles de réunion, auditorium, sanitaires, etc.), sont majoritairement traités en *open space*.





↑ Traité comme une cinquième façade, le dernier niveau du bâtiment déploie une terrasse non accessible revêtue de lames de bois, où divers locaux techniques se parent d'une peau en lattes de bois isolée phoniquement.

Modénature de façade respectée

Accessible par une circulation verticale (ascenseur et escalier), chaque plateau, doté d'un bloc sanitaire, s'articule autour de trois espaces séparés par des cloisons coupe-feu et des portes asservies à la détection incendie. Chacun de ces espaces est muni d'un faux plafond insérant les gaines de réseaux et d'un faux plancher technique offrant la possibilité de varier l'implantation des postes de travail. Le dernier niveau, cinquième façade de l'opération, est pourvu d'une terrasse non accessible revêtue de lames de bois ainsi que de locaux techniques logeant des aéro-réfrigérants liés à la production frigorifique du bâtiment.

Côté structure, « le système à poteaux-poutres en béton originel, en bon état, qui assure une appréciable flexibilité des espaces internes, a été totalement préservé », souligne l'architecte. Si les points porteurs et les dalles en béton ont été restaurés, les poteaux ont été habillés de cassettes en aluminium thermolaqué blanc insérant un isolant permettant de limiter les ponts thermiques et de participer à la pérennité de l'ouvrage. Sur le plan architectural, un travail de haute précision a été mené sur les façades, afin de ne pas dénaturer la volumétrie existante et par là même la qualité du bâtiment. La modénature du mur-rideau des façades, dessinée à partir de la trame de 0,90 m qui se multiplie, a été strictement respectée. Si les vitrages d'origine en verre miroir reflétaient l'environnement, les nouveaux vitrages posés forment une enveloppe transparente.

Démarche environnementale pointue

Sur le boulevard, les vitrages toute hauteur des façades nord sont mis en œuvre dans un mur-rideau déporté de 20 cm par rapport à l'ancienne façade, un dispositif astucieux permettant d'augmenter les surfaces internes, d'accentuer les encorbellements et d'intégrer une double-peau. Celle-ci est équipée d'un système d'occultation esthétique et efficace composé de volets verticaux en métal et toile tendue, montés sur pivots et manœuvrables manuellement, cette même toile blanche habillant les poutres de rive. Le simple vitrage a été remplacé par un vitrage isolant performant assemblant deux vitrages et un intercalaire à rupture thermique.

Les façades arrière sud, donnant sur plusieurs jardins et patios végétalisés à l'abri des nuisances sonores, sont, elles, opacifiées à raison d'un module sur trois, pour mieux se prémunir du risque de surchauffe lié au rayonnement solaire : chaque module en panneau d'aluminium thermolaqué blanc insérant un ouvrant. Quant à la démarche environnementale, insufflée sur l'opération, elle porte sur l'accroissement du bien-être des occupants et la réduction des déperditions énergétiques. Elle concerne l'apport d'éclairage naturel en façade, l'occultation personnalisée des bureaux, la supervision automatique de l'ouvrage à l'aide d'une GTB/gestion technique du bâtiment, la réduction des consommations d'eau (sanitaires et arrosage), la pose de luminaires pourvus de Led, etc.

Au final, le projet a obtenu les certifications NF HQE® Bâtiments tertiaires-rénovation (excellent) et Breeam (excellent).

« L'ENJEU MAJEUR DE CETTE REMISE AUX NORMES ÉTAIT DE NE PAS DÉGRADER LES CONCEPTS D'ORIGINE EXCEPTIONNELS DE CET ÉDIFICE. »



↑ Rythmée suivant la même trame de 0,90 m, la façade arrière, donnant sur un patio planté, présente des pans vitrés, dont certains modules, pleins et parés d'aluminium thermolaqué blanc, sont pourvus d'ouvrants.

Question à Franklin Azzi architecte :

Ce chantier complexe s'est-il bien déroulé ? Quels en ont été les points forts ?

Franklin Azzi : Oui, le chantier s'est bien passé, mais cela a nécessité beaucoup de travail en amont, bien avant le démarrage du chantier, ce qui a permis, pendant la phase étude, de lever les incidents ou difficultés qui auraient pu se produire.

Or, la maîtrise d'ouvrage nous ayant fortement sollicités pour le choix des entreprises, nous avons donc eu à nos côtés des entreprises performantes qui n'étaient pas forcément les moins chères.

Lors des études, nous avons insisté pour que divers prototypes de façade soient rapidement réalisés, ce qui a permis, tout au long de l'évolution du chantier, de les adapter en y apportant des modifications ou améliorations, afin d'obtenir le résultat escompté. Aussi, plusieurs tests de teintes colorimétriques, opérés à la fois sur les tôles et les vitrages, ont permis de perfectionner les éléments mécaniques de la façade textile intérieure, et de préciser la meilleure méthodologie d'assemblage et de montage des éléments fabriqués en atelier.



Question à Jean-Frédéric Heiny, Directeur Général d'Altarea Cogedim Entreprise:

En quoi ce projet est-il emblématique de la valeur ajoutée qu'Altarea Cogedim apporte à un tel projet de réhabilitation de bureaux ?

Jean-Frédéric Heiny: À travers ce projet de restructuration créative, Altarea Cogedim a souhaité offrir à tout un quartier, à ses résidents et aux futurs utilisateurs de l'immeuble, un bâtiment réinventé. Caractéristique de l'architecture rationnelle et fonctionnaliste des années 1970, cet immeuble de bureaux signé de l'architecte Michel Herbert se démarque en tous points du style haussmannien alentour tout en s'y insérant harmonieusement. Pour cette restructuration créative, Altarea Cogedim a fait appel au talent de Franklin Azzi, architecte. Livré à l'automne 2015, le bâtiment est aujourd'hui le siège de la Française (filiale du Crédit Mutuel Nord Europe).

Chez Altarea Cogedim, nous sommes convaincus qu'un immeuble de bureaux n'a de sens dans le monde actuel que s'il apporte une réelle valeur ajoutée en termes d'usage ou architectural. C'est bien cet état d'esprit qui a guidé notre travail pendant près de deux ans. L'objectif poursuivi par cette restructuration était de redonner une modernité à cet immeuble ancré dans un territoire emblématique et de lui permettre de répondre aux attentes de la ville et des nouvelles générations présentes sur le marché du travail.

Parce que nous croyons que les immeubles sont des facteurs d'intensité urbaine, que le bureau doit être réinventé pour répondre aux nouveaux usages, parce que nous croyons enfin que le bureau de demain sera pluriel, vivant et événementiel, avec tous nos partenaires, nous avons « réinventé Raspail ».

Fiche technique:

Maîtrise d'ouvrage: Altarea Cogedim Entreprise
 Architecte-concepteur d'origine, conseil du maître d'ouvrage: Michel Herbert
 Maîtrise d'œuvre mandataire: Franklin Azzi Architecture
 Bureau d'études environnemental: Green Affair
 Bureau d'études façade: Aroora
 Maître d'œuvre d'exécution: Builders & Partners
 Bureau d'études généraliste: Ingerop
 Entreprise générale: GCC, avec l'entreprise de façades, Goyer
 Surface: 10300 m²
 Coût des travaux: 25 M€ HT



Façade verniée: BASALT BLACK Satin, 6 mm
 Conçue par: MARC MICHAELS INTERIOR DESIGN - MIAMI (USA)

NEOLITH

Extraordinary Surface.

Applications Intérieures et Extérieures: Façades, Sols, Revêtements, Plans de travail et Meubles.
 Résistant aux taches, aux températures extrêmes et aux rayons UV. Léger et 100% naturel.
 Format maximal, épaisseur minimale, différentes finitions. Plus de 50 décors disponibles.

Design, Pérennité, Versatilité, Durabilité.

