

64 Parmentier

Dossier de Presse

Paris | France
14 octobre 2021



**GROUPE
TERROT**
DEPUIS 1949

DATA

Restructuration, surélévation et création d'un deuxième niveau de sous-sol pour un ensemble de bureaux

Le projet porte sur la restructuration, surélévation et création d'un deuxième niveau de sous-sol pour un ensemble de bureaux.

Il s'articule sur deux gestes forts : rentabiliser et transformer les surfaces de bureaux existants et former ainsi une nouvelle entité tertiaire contemporaine avec 20% de surfaces supplémentaires.

La démarche s'appuie sur une approche d'économie et sur une hiérarchisation des interventions : utiliser l'existant au plus près de ses capacités et ne pas intervenir à contresens des espaces et des structures existantes avec une recherche d'optimisation.



1

Histoire

Destiné à la famille Bengel et situé dans un quartier industriel de Paris voué à l'artisanat et à la production, le 64 avenue Parmentier fut réalisé par Julien Morize en deux temps. En 1887 avec la construction d'un édifice en U offrant une façade sur l'avenue Parmentier et deux ailes en retour d'équerre; puis en 1890 avec le prolongement des deux ailes et la réalisation d'une troisième en fond de cour, créant un édifice composé de quatre corps de bâtiment. Un auvent à hauteur du rez-de-chaussée fut également construit dans la cour.

Les matériaux utilisés et les techniques constructives mises en œuvre furent économiques : de la brique et de la meulière pour les façades sur l'avenue et sur la rue, avec un enduit en plâtre; pan de bois et enduits de plâtre pour les façades sur cour; solives métalliques et lambourdes de bois pour les planchers.

Afin d'y installer ateliers, magasins (sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage) et logements (au deuxième les 2 appartements et au troisième, chambres de bonnes et débarras), l'immeuble fut divisé. Dans la seconde moitié du XXe siècle, l'immeuble industriel se transforme en immeuble de bureaux, les espaces intérieurs se cloisonnent progressivement avec de longs couloirs de distribution.



2

Esprit du lieu : authenticité et intégrité

Le 64 Parmentier s'inscrit dans un contexte patrimonial prégnant et incarne une authenticité forte en lien avec son état originel.

En effet, les façades sur rues possèdent encore leur élévation et décoration et celles de la cour, avec la différence de niveau entre l'aile Sud-Est (R+2) et les autres ailes (R+3), ainsi que la galerie et les deux bow-windows en fonte, datent en grande partie aussi de cette période.

La distribution principale est également conservée, avec son entrée de porte cochère sur l'avenue Parmentier ; le grand escalier situé à l'angle des ailes Nord-Ouest et Sud-Ouest desservant tous les niveaux ainsi que les différents emmarchements situés au rez-de-chaussée et premier étage.

Dans les espaces intérieurs, il existe de nombreuses traces de la structure d'origine : poteaux de bois ou colonnettes de fonte des sous-sols ; planchers de solives métalliques portant des lambourdes de bois ; façades de brique sur la rue, en pan de bois.

Entre les années 70 et 2000, les espaces intérieurs furent cloisonnés, laissant ainsi apparaître la configuration actuelle de la distribution.

La toiture et la charpente furent modifiées et adaptées en conservant la disposition des anciens matériaux ; les anciennes couvertures remplacées par des tuiles mécaniques et des Velux percés dans les ailes Nord-Ouest et Nord-Est.

Les ouvertures du rez-de-chaussée de l'aile Nord-Ouest sur la rue Léchevin ont été agrandies, transformées en baies oblongues couronnées d'un linteau métallique (procurant une lumière naturelle plus abondante).

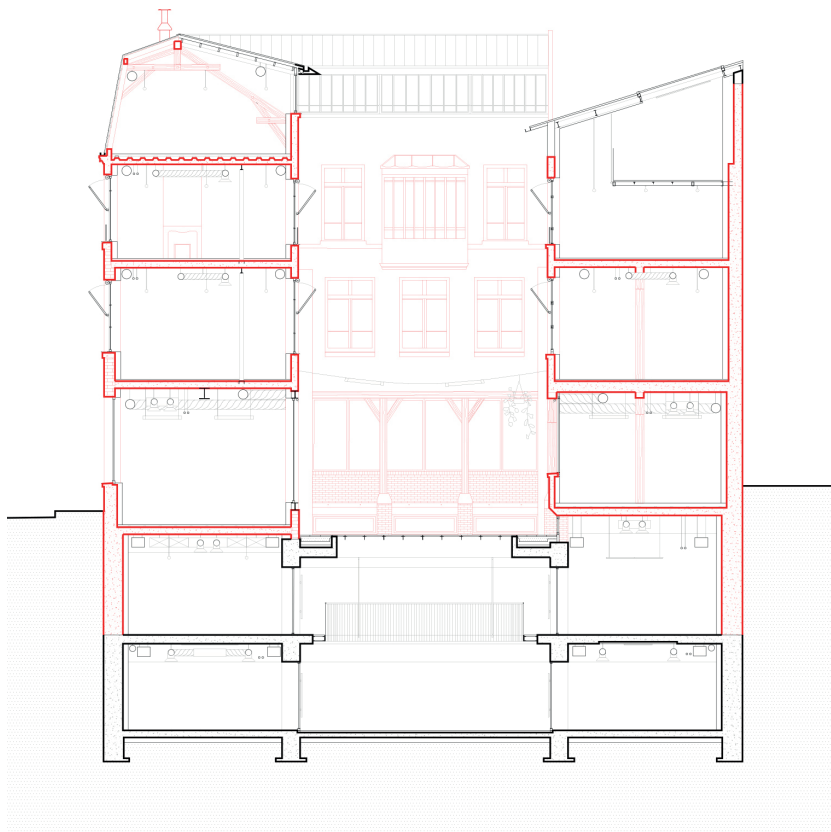


Les fondamentaux de ce bâtiment industriel mixte protégé du fait de sa typologie urbaine spécifique, reposent sur 3 piliers.

Tout d'abord sa structure en place sur poteaux/poutres, caractéristique de cette architecture fonctionnelle, réalisée à l'économie par l'emploi de matériaux légers et peu coûteux (briques, bois et fer) dans un but utilitaire ;

Ses grandes distributions comprenant le passage de porte cochère central, pratiquée dans le corps de bâtiment sur rue, menant à une cour intérieure ouverte sur les ateliers aménagés dans les ailes et à l'escalier principal (en bois et muni d'une rampe métallique) ;

Enfin, son architecture parlante, aux matériaux et mises en œuvre différenciées pour la façade d'apparat sur l'avenue (brique et polychromie), les façades rue Léchevin et sur la cour (pans de bois et plâtras enduit de plâtre), et ce en fonction du programme (ateliers ou magasins avec de grandes ouvertures à poteaux de bois apparent ou des appartements avec des croisées munies de garde-corps).



Coupe ©Data Architectes

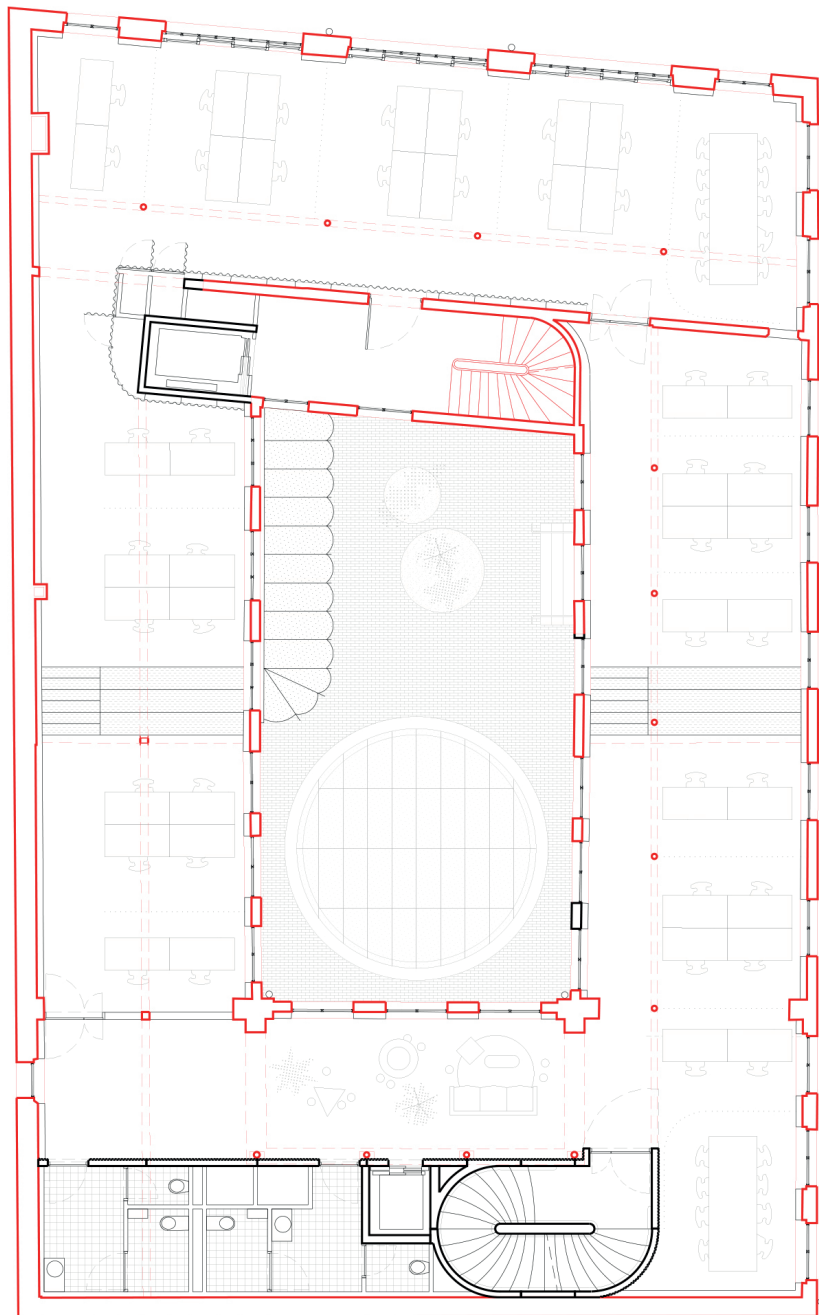


Intervenir dans un contexte existant met en jeu une série de contraintes tant conceptuelles que fonctionnelles et techniques.

Notre travail a consisté à conserver et rendre visible l'esprit du lieu à la fois en le préservant et le remodelant afin qu'il puisse recevoir un nouveau programme ambitieux, répondant aux nouveaux usages et besoins, en le façonnant en un lieu ouvert où la libre circulation prime.

Les principaux enjeux étaient de :

- Savoir discerner le potentiel avec des espaces tertiaires grands, une structure libératrice et une lumière à sa mesure,
- Réussir par des choix drastiques à ne pas effacer l'essence et l'ambiance de cet ensemble bâti (en assurant éclairage, acoustique, respiration, réseaux, accueil du public et installation d'un business center au sous-sol),
- Ouvrir le lieu aux habitants du quartier et aux futurs utilisateurs en créant un confort d'usage
- Revaloriser l'îlot en cohérence avec l'évolution historique et urbaine du quartier.



Plan ©Data Architectes

4

Démarche : la stratégie du disponible et des possibles

Les premières disponibilités offertes par le bâtiment sont la structure, les circulations verticales, l'espace et la lumière.

Les quatre niveaux sont rentabilisés et réorganisés afin d'y accueillir des espaces tertiaires, les niveaux en infrastructure sont transformés en business center et en surfaces complémentaires aux grands plateaux de bureaux installés en superstructure.

L'essentiel de l'intervention consiste à donner une image plus claire du bâti, une forte expressivité et une identité marquée.

Au vu du contexte, nous nous sommes engagés sur une stratégie d'addition et de soustraction de surfaces et d'objets architecturaux articulés autour de grands principes très simples : percement d'un atrium lumineux permettant à la lumière de pénétrer profondément dans le sous-sol, reconquête des surfaces sous les toitures, recomposition de la cour bien orientée en cœur d'îlot autour de laquelle s'articuleront les bureaux ; et enfin, réécriture des surfaces en sous-sol (notamment par la création d'un niveau supplémentaire).

Le projet s'attache à préserver l'identité de ce nouvel ensemble, en engageant une grande part des travaux dans la remise en état, la restauration et la valorisation de ce patrimoine architectural de grande qualité ayant subi des transformations au cours du temps.

Les travaux se déroulent en 4 phases :

- La première vise à retrouver l'état du bâtiment existant destiné à abriter toutes les activités de l'entreprise Bengel (industrielles, administrative et sociales), les constructions apparues aux cours des années suivant la construction sont démolies (notamment l'adjonction en brique dans la cour réalisée en 1920) ainsi que les cloisons obstruant les espaces d'origine (installées dans les années 80), les plateaux ainsi libérés sont parfaitement adaptés aux nouvelles exigences.

L'objectif est de retrouver la grande simplicité d'ordonnement de la composition originelle du bâti.

- La deuxième consiste en une revalorisation de l'existant par une restauration minutieuse de tous leurs éléments architecturaux (corniche, façades, modénatures, etc.) altérés par les aléas climatiques et les différentes constructions ultérieures, en nous référant aux techniques traditionnelles.

Les toitures donnant sur la cour sont modifiées et redressées afin de rendre habitables les surfaces sous comble, et celle sur l'avenue Parmentier est conservée et restaurée ainsi que les charpentes.









- La troisième est une amélioration du réseau de distribution du bâtiment avec la création d'un nouveau noyau de circulation au niveau de l'aile Nord-Est afin qu'il devienne un espace tertiaire contemporain aux conditions d'accessibilité et de sécurité parfaites.

- La quatrième consiste en la réalisation d'un niveau de sous-sol supplémentaire afin d'installer des espaces partagés. Une verrière éclaire naturellement ce nouvel espace avec une empreinte réduite, et offre la possibilité aux espaces existants de s'articuler entre eux et aux programmes de se développer. Il s'agit ici de réaliser un bâtiment «interface» léger et transparent, capable de valoriser l'écrin patrimonial dans lequel il s'inscrit.

Le porche est conservé et permet l'accès au 64 Parmentier. Ce passage est entièrement retraits, redonne à l'îlot un véritable espace extérieur ouvert et lumineux, offre des vues fortes vers l'intérieur du projet. Ces espaces extérieurs sont aménagés avec soin dans la continuité de l'espace urbain minéral.

Le sol de la cour est quant à lui remplacé par un pavage en brique. Enfin, sous le porche, un appareillage en chevron est mis en place, dans la cour un appareillage flamand fera écho à la façade avenue Parmentier en brique à appareillage flamand.

Fiche technique

Site : 64 Avenue Parmentier et 2-4 rue Léchevin, 75011 Paris

Maître d'ouvrage : AP64 (filiale du Groupe Terrot)

Assistant maître d'ouvrage : Delpha Conseil

Architecte mandataire : DATA Architectes

Surface : 2 300 m² SDP

Montant des travaux : 8,5 M€ HT

Date : 2018 – chantier en cours – Livraison prévue fin 2021

Répartition du programme :

R+1, R+2 et R+3 : Surface tertiaire type « open space », sanitaires,

RDC : Surface tertiaire type « open space », accueil, sanitaires,

R-1 : Cafétéria, salles de réunions, locaux techniques,

R-2 : Locaux techniques, salle de sport, salle de projection, vestiaires, local vélo.



Acteur atypique de l'immobilier, le GROUPE TERROT se développe sur la revalorisation d'actifs tertiaires, commerciaux et résidentiels, ainsi que sur l'investissement patrimonial dans l'hôtelier et les EHPAD. Depuis 2007, le groupe s'est transformé en devenant une foncière familiale majeure du secteur, tout en conservant sa culture, son histoire, et les valeurs de fiabilité et d'excellence qui ont fait la réussite du GROUPE TERROT depuis sa création en 1949. Aujourd'hui, le GROUPE TERROT est devenu un valorisateur dans l'activité immobilière avec une vision long-terme sur des investissements à cycle court.

111, rue de Longchamp
75116 Paris, France
Tél : + 33 (0)1 53 01 01 10

WWW.GROUPETERROT.COM

Contact presse

Catherine Gaudu - Agence Première
catherine.gaudu@agencepremiere.com

Tel : +33 6 67 40 02 60