



TRANSFORMATION  
DE BUREAUX EN LOGEMENTS

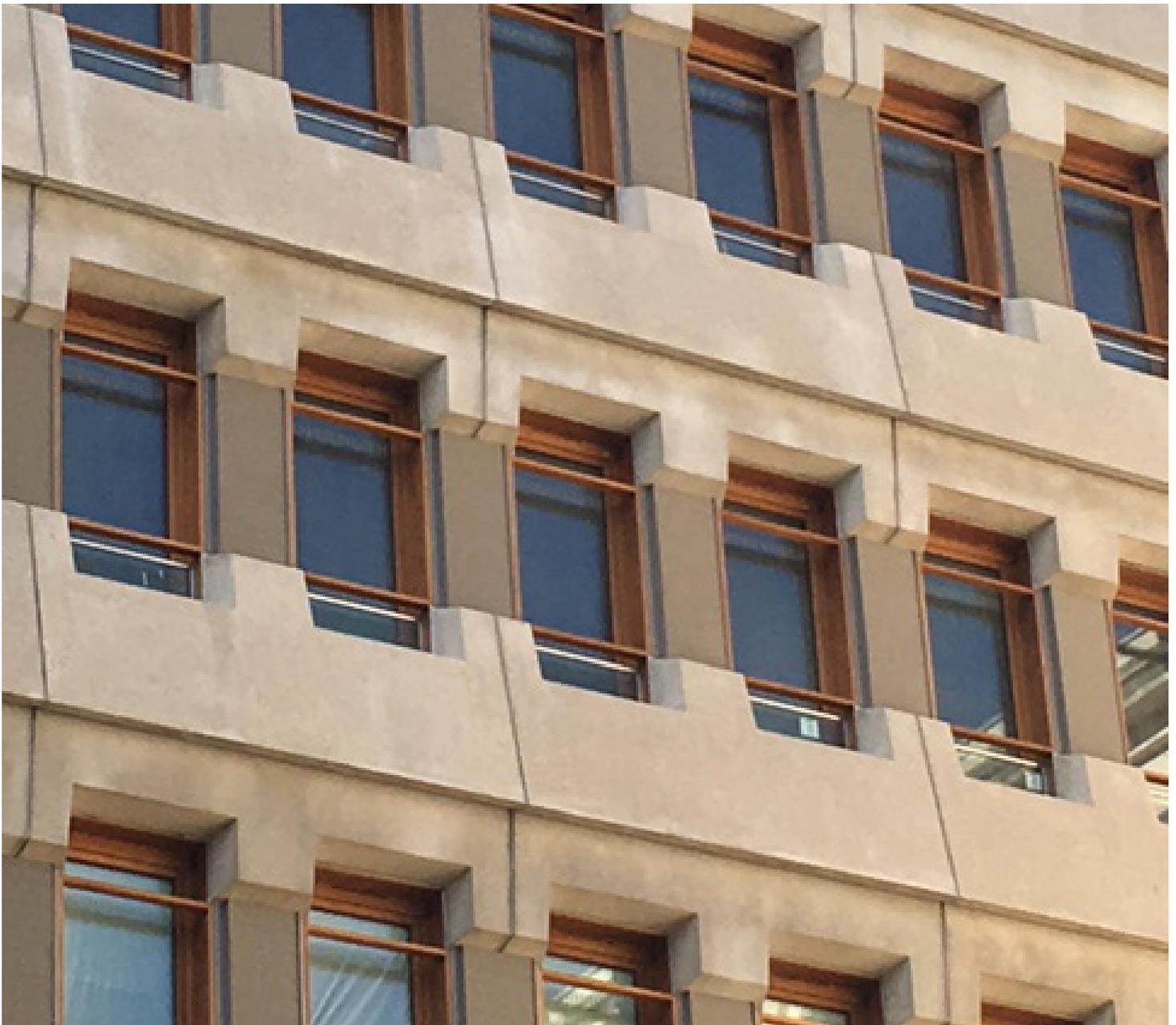
**58|66**

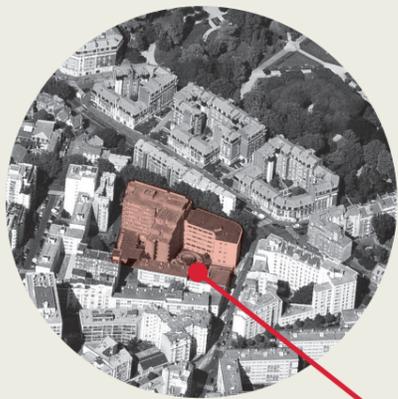
**RUE DE MOUZAÏA**

PARIS XIX | FRANCE

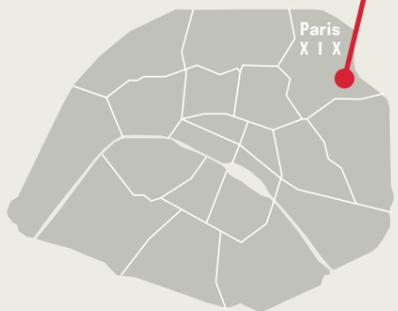
2 IMMEUBLES DE  
**BUREAUX**  
TRANSFORMÉS EN 288  
**LOGEMENTS**

PHASE 1 LIVRAISON DU 58 EN 2019





58-66 Rue Mouzaïa



## OPÉRATION SOCIALE ENTRE LE QUARTIER DE LA MOUZAÏA ET LA PLACE DES FÊTES



**1924** Construction de la fabrique de machines à coudre ATHOS au 66 rue de Mouzaïa par les architectes Pierre Sardou et Maurice Chatelan.

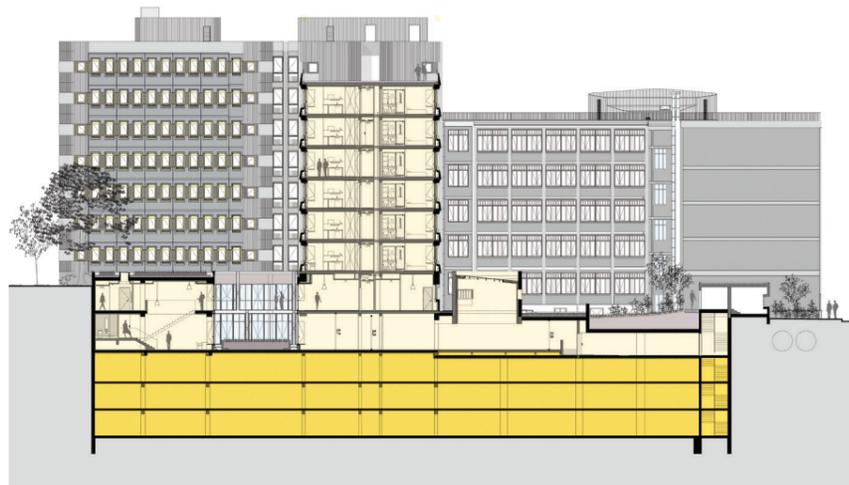
**1960** Transformation de la manufacture en bureaux pour la DRASS (Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales).

**1974** Un second bâtiment est construit au numéro 58 dont la maîtrise d'œuvre est confiée aux architectes André Remondet et Claude Parent.

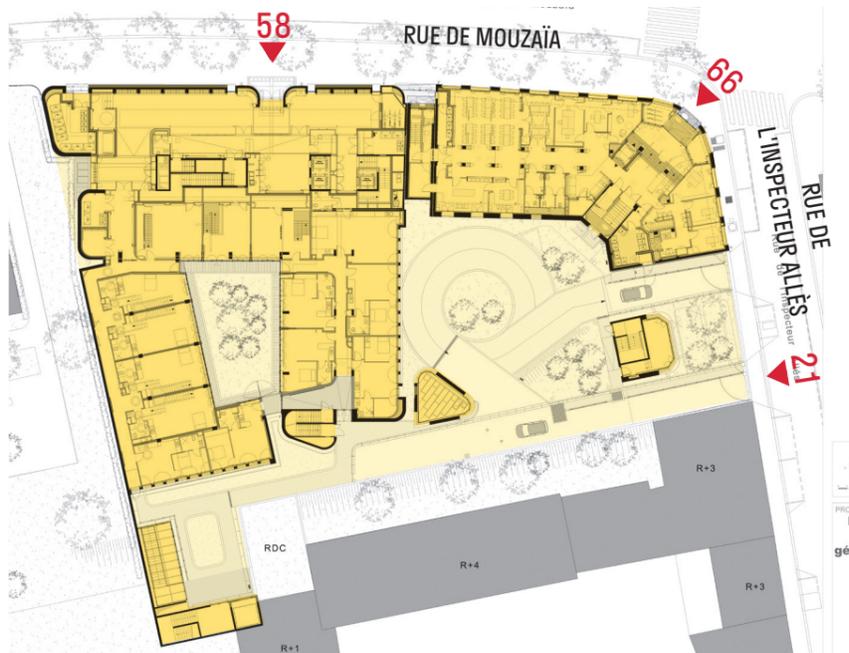
**2010** A la suite du déménagement de la DRASS, le bâtiment 66 est transformé en centre d'hébergement d'urgence. Au 58, création du squat d'artistes baptisé le BLOC (Bâtiment Libre Occupé Citoyennement).

**2015** Dans le cadre de la loi Duflot, l'État cède à la RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris) l'ensemble immobilier pour la création de logements sociaux.

**2019** Livraison de la 1<sup>ère</sup> phase (58) des travaux en 2019, puis de la 2<sup>ème</sup> phase (66) en 2020.



7 étages en superstructure, 4 niveaux en infrastructure



Ensemble des deux adresses 10 500 m<sup>2</sup>. Parcelle au sol 3 460 m<sup>2</sup>

### VARIÉTÉ D'UTILISATEURS

Située à proximité de la Place des Fêtes et des maisons ouvrières du quartier Mouzaïa, l'opération de réhabilitation s'inscrit dans une dynamique plus large de requalification urbaine. La mixité fonctionnelle et sociale prévue sur le site participe ainsi, à son échelle, au regain de vitalité du secteur. En écho à l'histoire du lieu, co-working, logements-ateliers d'artistes, résidence pour étudiants & jeunes actifs et centre d'hébergement d'urgence façonnent la parcelle du 58-66 rue de Mouzaïa en un ensemble cohérent et inédit, riche en interactions potentielles.

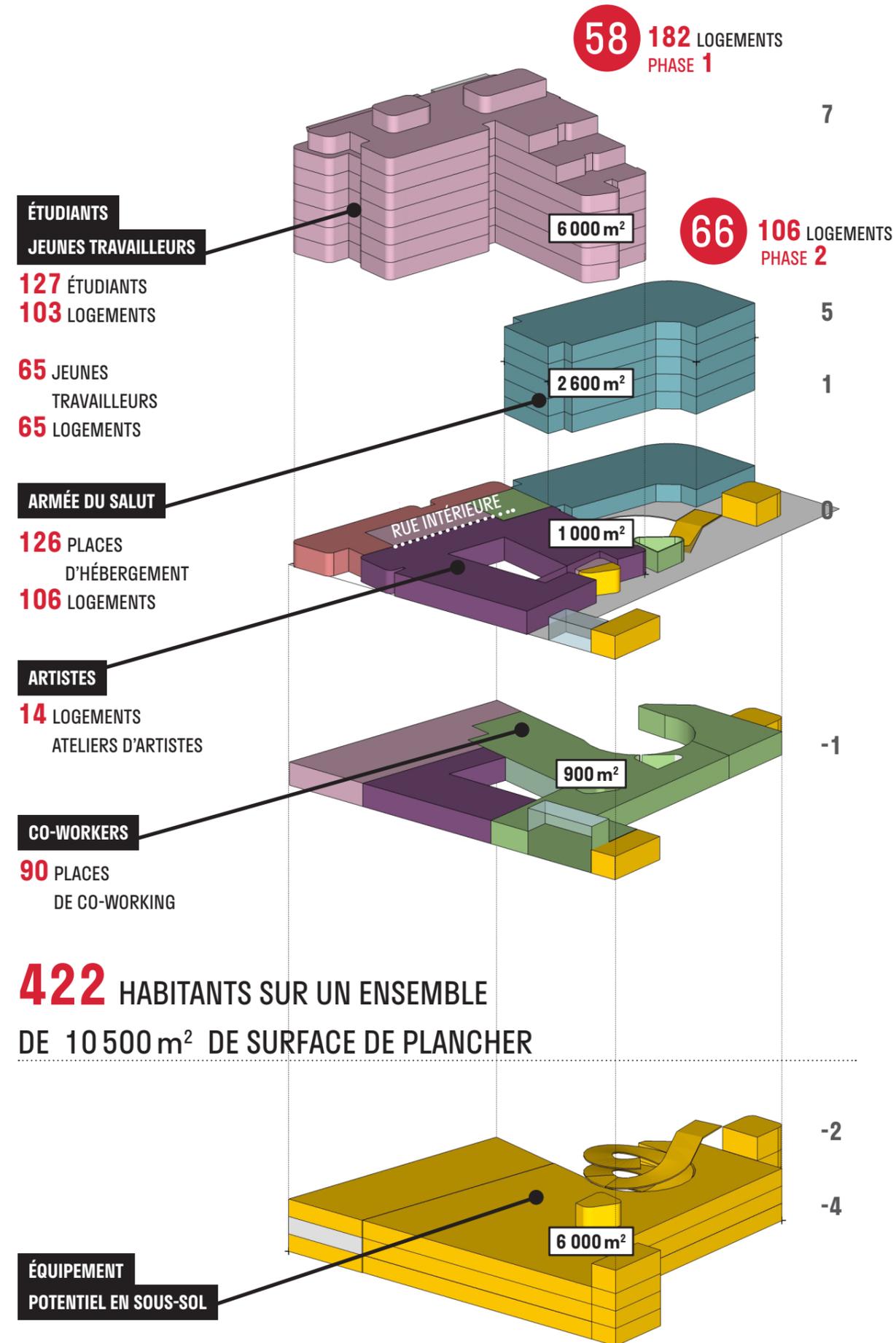
### POTENTIELS AVENIRS

En liaison avec les ateliers-logements d'artistes, un volume de 900 m<sup>2</sup> est destiné au co-working, en lien avec l'Arc de l'innovation. Les 3 niveaux de sous-sol (R-2 à R-4), où subsiste l'écho des œuvres de street-art, représentent près de 6 000 m<sup>2</sup> de planchers qu'il est possible de relier aux espaces de co-working. Cette surface, exceptionnelle à Paris, peut accueillir un lieu de création, d'échanges et de médiation sur les thèmes de l'art de rue, de l'économie solidaire ou encore un fab.lab numérique ouvert sur le quartier. Un patio agrandi, l'hélice du parking évidée et des puits de lumière diffusent la lumière naturelle jusque dans les sous-sols.

### MIXITÉ D'USAGES



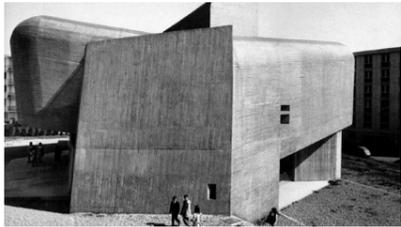
## 2 IMMEUBLES DE BUREAUX TRANSFORMÉS EN 288 LOGEMENTS



## CLAUDE PARENT



Architecte français (1923-2016), rédacteur en chef de la revue *L'Architecture d'aujourd'hui*. Claude Parent fonde avec Paul Virilio le groupe *Architecture Principe*, défendant l'idée d'une nouvelle appropriation de l'espace commandée par la **fonction oblique**. En 1979, Claude Parent reçoit le Grand Prix national d'Architecture pour l'ensemble de son œuvre.



Église Sainte Bernadette du Banlay, Nevers, 1966

## PATRIMOINE DU XX<sup>e</sup> SIÈCLE



Le bâtiment construit au 58 rue de Mouzaïa par André Remondet et Claude Parent constitue un des exemples de l'architecture «brutaliste». Courant majeur de l'architecture de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, il se caractérise par une utilisation du béton notamment pour son expression esthétique et sa forte valeur symbolique.

Au 58 Rue de Mouzaïa, il est possible de retrouver de nombreux éléments reprenant le même registre de langage et de signification :

- rugosité du **béton rainuré, crénelé**
- parties saillantes nommées «**dents de mammouth**»
- courbes des **tourelles verticales**
- pavillons d'entrée de la voie de service et du parking dessinés comme des **petits bunkers**.

## 1974 BUREAUX



Bureaux de la DRASS, Direction Régionale des Affaires Sanitaires et Sociales d'Ile de France. Composants de façade en béton préfabriqué, menuiseries extérieures en aluminium.

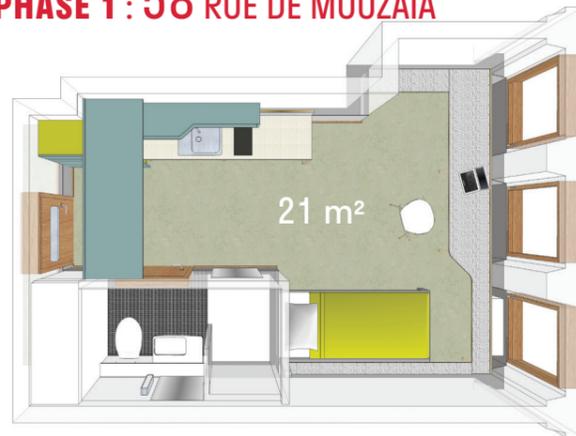
## 2019 LOGEMENTS

### PHASE 1 : 58 RUE DE MOUZAÏA



Micro logements : étudiants, jeunes travailleurs, artistes et co-workers. Les matériaux bruts en façade, béton et menuiseries en bois de chêne, restituent un aspect domestique habité.

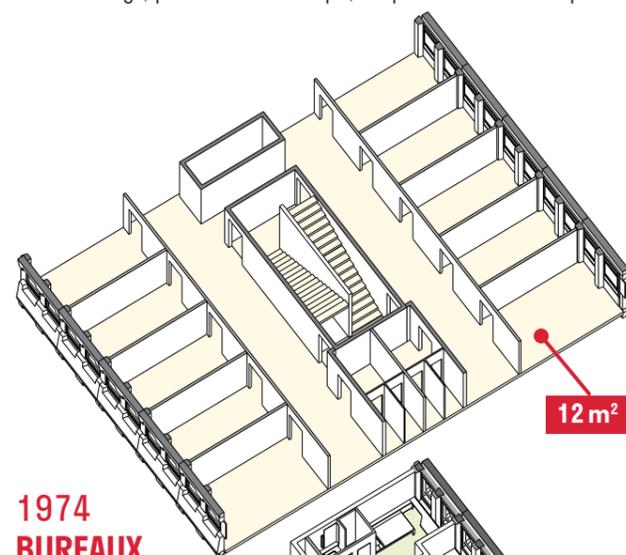
## PHASE 1 : 58 RUE DE MOUZAÏA



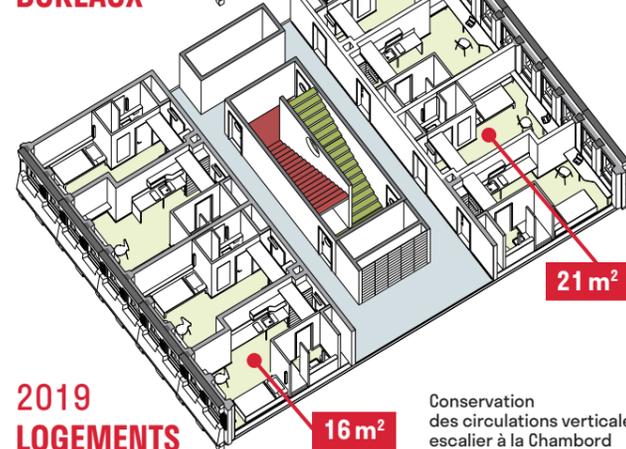
Agencement d'un micro-logement type



Confort d'usage, performance thermique, composants mobiliers adaptés



1974  
BUREAUX



2019  
LOGEMENTS

Conservation  
des circulations verticales :  
escalier à la Chambord

## HABITATION SUR MESURE

L'écoute des habitants et des opérateurs se traduit par un travail autant détaillé à l'échelle du quartier, du site, que sur la micro échelle des logements.

L'utilisation équilibrée des composants, l'ajustement des proportions, l'attention portée aux éclairages, aux couleurs, aux apports de lumière naturelle, le choix de matériaux pérennes, la réalisation d'agencements et mobiliers sur mesure, la mise en place d'une signalétique adaptée, définissent l'architecture intérieure des lieux du quotidien.

## TRANSITION ENERGETIQUE PÉRENNITÉ DE L'OUVRAGE

Les objectifs environnementaux de l'opération respectent le Plan Climat de la ville de Paris, la certification Cerqual PH&E avec option performance et l'optention du label BBC Effinergie Rénovation.

En adéquation avec la protection patrimoniale des façades, la performance thermique est obtenue par la création d'un manteau thermique intérieur : remplacement et déport des menuiseries, isolation intérieure des façades, toiture végétalisée. Des stores extérieurs améliorent le confort thermique d'été comme d'hiver.

Dans un souci de frugalité, les performances énergétiques sont obtenues par une approche passive et le recours à des équipements simples mais adaptés : enveloppe thermique performante, chaudière gaz à condensation, récupération de chaleur sur les eaux usées constituée d'une pompe à chaleur permettant de préchauffer l'eau chaude sanitaire.

## REVERSIBILITE DES ESPACES BUREAUX = LOGEMENTS

La qualité constructive du plan d'origine a permis aux architectes de transformer aisément les plateaux de bureaux en micro logements, sans modifications majeures de l'ossature : conservation des façades, des circulations verticales (notamment un escalier à la Chambord très fonctionnel), conservation du principe d'éclairage des circulations par les failles de façade, création des réseaux fluides et gravitaires, cloisonnements acoustiques spécifiques à l'habitat.

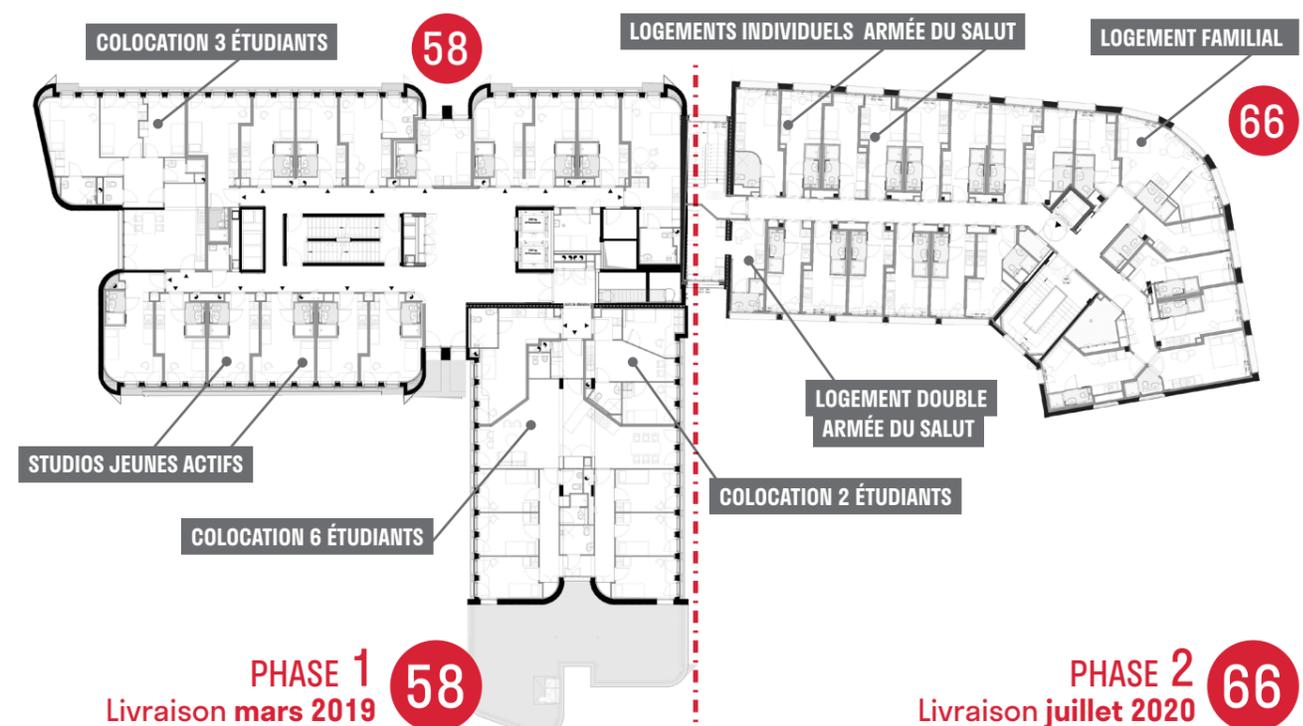
Par cette rationalité constructive et des mesures conservatoires simples, les 2 bâtiments, ayant déjà vécu plusieurs occupations, sont parés à accueillir de nouvelles fonctions et, à l'avenir, peut-être opérer une nouvelle mue : Deux bâtiments, plusieurs vies.

## PHASE 2 : 66 RUE DE MOUZAÏA



Bâtiment destiné à l'Armée du Salut. L'image des façades d'origine industrielle est restituée.

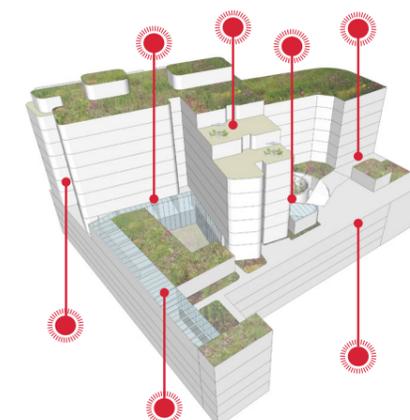
## RÉPARTITION DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS SUR ÉTAGES COURANTS DES 2 BÂTIMENTS



## SOLUTIONS CONSTRUCTIVES, TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES, ECONOMIE DE MOYENS

Dans le respect des constructions existantes, les transformations engagent la mise à nu des structures et la conservation des façades. Les éléments d'enveloppes, les aménagements intérieurs et les équipements techniques sont remplacés pour mise en conformité avec des composants standards aux normes contemporaines. Confort thermique, acoustique, accessibilité pour tous, choix environnementaux.

Les interventions ciblées (agrandissement du patio, création de puits de lumière et de verrières) favorisent la diffusion de la lumière naturelle jusqu'aux niveaux de sous-sols. La sobriété architecturale révèle le *génie des lieux* et remodèle, avec économie, le déjà-là. Émergent de ces attentions des espaces singuliers et originaux où le confort et la qualité d'usage sont privilégiés.



## PHASE 1 : 58 RUE DE MOUZAÏA

### VALORISATION DES ARCHITECTURES PATRIMONIALES : RÉPARER PLUTÔT QUE DÉTRUIRE, DE L'IMPORTANCE DU DIAGNOSTIC



Rapport domestique des façades, bois/béton

Entretien avec Claude Parent, diagnostic patrimonial, consultation des archives, sources historiques, prélèvements et analyses des bétons, laboratoires spécialisés, tests de nettoyages, investigations constructives et prototypes... La mise en place de ces protocoles a permis de retracer l'histoire de la construction des deux immeubles 58 et 66 rue de Mouzaïa et de décider clairement des interventions de réhabilitation. Au 58, réparation et nettoyage soigné des bétons, conservation des effets graphiques et sériels, des percements. Matériaux bruts, béton, menuiseries chêne, carters en aluminium sont utilisés pour restituer sur la façade une apparence domestique. Au 66, la reconstitution des menuiseries aluminium fait écho à l'écriture industrielle des ateliers d'origine. Le traitement chromatique des deux façades souligne et valorise l'écriture architecturale des constructions patrimoniales.

### SUBSISTANCE D'INTERVENTIONS DE STREET ART : CONSERVER LA TRACE



Récits et traces, par les artistes, sur le bâtiment

Entre 2012 et 2013, 150 artistes investissent le bâtiment abandonné au 58 rue de Mouzaïa et créent un squat d'artistes baptisé Le BLOC. Ce lieu a pour vocation de faire vivre culturellement le quartier de la Mouzaïa et de défendre le Droit au Logement. De nombreux artistes de la scène française Street Art y séjournent ou exposent. La prolifération et la richesse des œuvres picturales murales subsistantes sont remarquables, les artistes ayant investi l'ensemble du bâtiment de la toiture aux sous-sols. Après inventaire, le projet de réhabilitation vise à conserver la trace de cette période de l'histoire du bâtiment, qu'il ne s'agit ni de renier ni de glorifier, mais de considérer comme un déjà-là ludique et poétique.

#### Surface

10 500 m<sup>2</sup> sdp

#### Coût des travaux

20 M €HT

#### Calendrier travaux

1<sup>ere</sup> phase : 2015 – 2019

2<sup>eme</sup> phase : 2019 – 2020

#### Maître d'ouvrage

RIVP

#### Utilisateurs

RIVP

[nicolas.brenner@rivp.fr](mailto:nicolas.brenner@rivp.fr)

CROUS de Paris

[jean-bernard.vaultier@crous-paris.fr](mailto:jean-bernard.vaultier@crous-paris.fr)

Armée du Salut

[mlemhendi@armeedusalut.fr](mailto:mlemhendi@armeedusalut.fr)

Volumes coworking

[www.volumesparis.org/](http://www.volumesparis.org/)

#### Maîtrise d'œuvre

CANAL architecture

[patrick.rubin@canal-architecture.com](mailto:patrick.rubin@canal-architecture.com)

KHEPHREN structure

ESPACE TEMPS fluides

ITAC acoustique

#### Conseil patrimoine

SOJA architecture

#### UDAP | architecte des bâtiments de France

[herve.mauclere@culture.gouv.fr](mailto:herve.mauclere@culture.gouv.fr)

#### Expertise street art

Valérianne Mondot

[valeriane@taxiegallery.com](mailto:valeriane@taxiegallery.com)

#### Entreprise générale

GTM bâtiment

VINCI Construction France

[claude.marinho@vinci-construction.fr](mailto:claude.marinho@vinci-construction.fr)

#### CANAL atelier architecture

[canal-architecture.com](http://canal-architecture.com)

janvier 2019