

**FBAA**  
François Brugel Architectes Associés

**François Brugel Architectes Associés**

**Rue du Chevaleret – Paris 13**

**Revue de presse 2021**



# FRANÇOIS BRUGEL 173 LOGEMENTS SOCIAUX ET 5 LOCAUX D'ACTIVITÉ PARIS (XIII<sup>E</sup>)

Alice Dubet

Aux confins du XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, François Brugel a réhabilité 160 logements sociaux. L'ajout, en pied, de cinq locaux d'activité et, en proue, de 13 logements neufs à cette imposante barre des années 1960 parachève sa transformation à l'échelle du quartier.

L'immeuble HLM de 10 étages et 110 m de long, construit dans les années 1960, avait déjà bénéficié dans les années 1980 d'une rénovation Palulos (Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale). Face au vieillissement du bâti, aux difficultés sociales de la population et aux problèmes de stationnement sauvage et de sécurité, il était nécessaire d'intervenir de nouveau pour améliorer le confort des habitants. Bien au-delà de la question de l'isolation, l'agence FBAA a saisi l'occasion de ce concours pour mener une réflexion plus large sur ce patrimoine mal-aimé, afin de transformer durablement le quartier dans son ensemble. Réhabilitation et construction neuve, les deux programmes s'épaulent pour produire un bâtiment qualitatif et généreux.

Alors qu'elle n'était jusqu'alors qu'un vaste parking, la zone en pied d'immeuble accueille désormais cinq locaux d'activité, réalisés sur proposition de l'architecte. Leurs volumes construisent un front bâti sur la rue du Chevaleret, et vont jusqu'à s'insérer dans les rez-de-chaussée de la barre, préalablement vidés. Tous différents en termes de plan, de hauteur et de structure, ils sont liés par l'usage commun de l'ossature bois. Les grands arbres du site, volontairement conservés, sont mis en valeur grâce aux cinq cours qu'ils fabriquent autour d'eux et qui rythment la déambulation le long de ce nouveau socle. En toiture, un jardin planté s'offre à la vue des 320 fenêtres de l'immense façade concave. Les entrées de ces nouveaux services (maison de santé, centre social, et autres programmes à venir) se font exclusivement sur la rue du Chevaleret. Les quatre halls privés qui desservent chacun 40 logements sont quant à eux répartis à l'arrière, sur une voie en cours de création grâce à la ZAC Oudiné adjacente. La réhabilitation des logements a consisté au désamiantage des celliers, à la réfection des cuisines, de l'électricité, des sols, portes palières, menuiseries bois, pièces d'eau, ainsi que des parties communes. En façade, en plus de l'isolation, l'ajout de balcons en acier préfabriqués deux à deux a permis de changer le rapport des habitants à l'extérieur. Peu profonds, ils ont été dimensionnés d'après l'étude de la structure



Alexis Tourneau

existante et sa capacité à supporter de nouvelles charges. Les travaux ont été réalisés sur une durée de vingt-quatre mois par l'entreprise Bouygues; les logements sont passés de l'étiquette énergie E à B, ce qui représente des économies substantielles pour la copropriété et ses locataires. Seule une cage d'escalier avait été vidée au préalable par le bailleur, les autres ont été réhabilitées en site occupé, avec l'aide ponctuelle de quelques logements relais.

## Nouvel épiderme

L'ensemble de l'opération est homogénéisé par la mise en œuvre de la brique blanche, choisie pour sa matérialité et son entretien aisé – caractéristique importante au vu de la proximité du périphérique. La partie réhabilitée en est parée (brique pleine au rez-de-chaussée, briquette dans les étages), et on la retrouve dans les halls, du sol au plafond. En façade, la brique participe, avec les balcons et les tableaux de fenêtre en acier, à construire la nouvelle identité de l'édifice. Adossés au pignon nord, les 13 logements neufs s'installent dans un volume aux formes courbes qui vient épouser les limites de la parcelle et s'imposer sur le carrefour. Sur cette proue, la brique de façade est porteuse. Associée à un noyau central en béton, elle autorise en plan une totale liberté, et des cloisonnements différents d'un étage à l'autre. Plusieurs systématismes cependant: chaque logement bénéficie au minimum d'une triple orientation – un seul format de baie verticale toute hauteur – et d'une loggia bardée de bois située à la jonction du séjour et de la cuisine. Privilégiant les matériaux durables et de qualité – brique, acier, bois –, la construction neuve reprend les codes de la partie réhabilitée pour former un ensemble cohérent qui affirme son caractère urbain.

EN HAUT. Axonométrie de l'opération et état de la résidence avant travaux.

PAGE DE DROITE. Les 13 logements neufs affirment la présence de l'édifice au croisement de quatre rues très fréquentées.



Jared Chulski



Jared Chulski

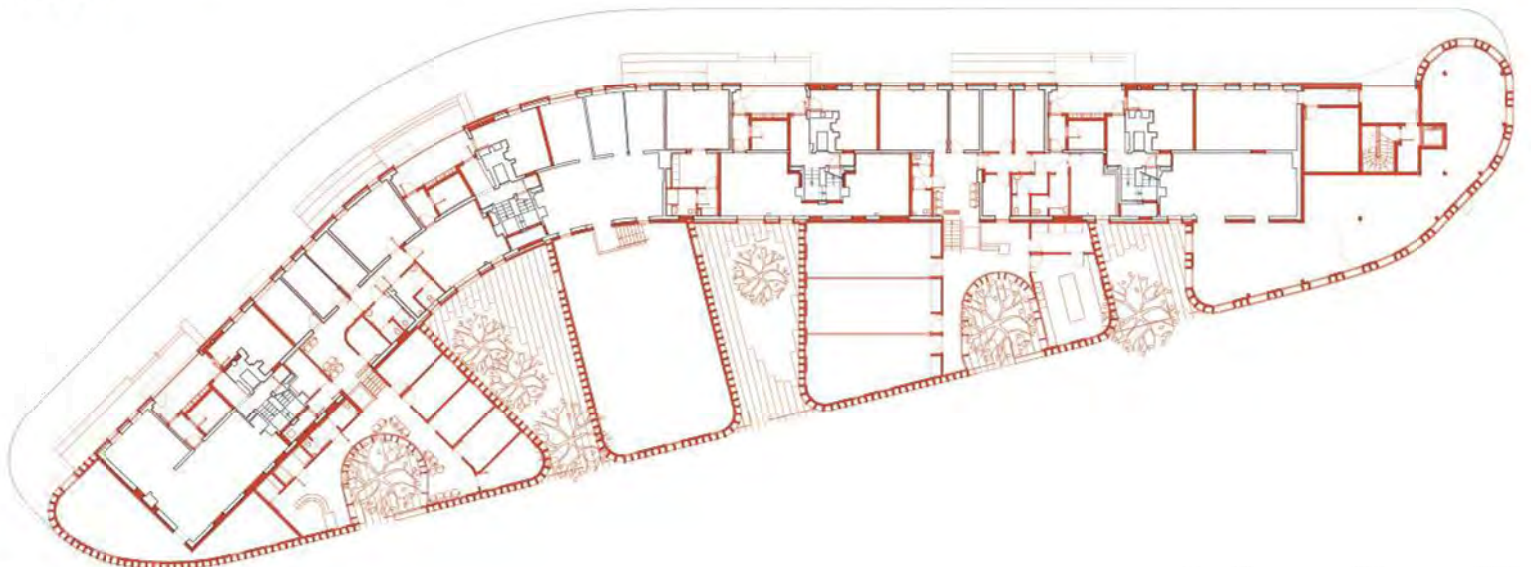


COUPE TRANSVERSALE

0 5 10 m



PLAN DU R+3



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

0 10 20 m

FRANCOIS BRUGEL  
173 LOGEMENTS SOCIAUX ET 5 LOCAUX D'ACTIVITÉ

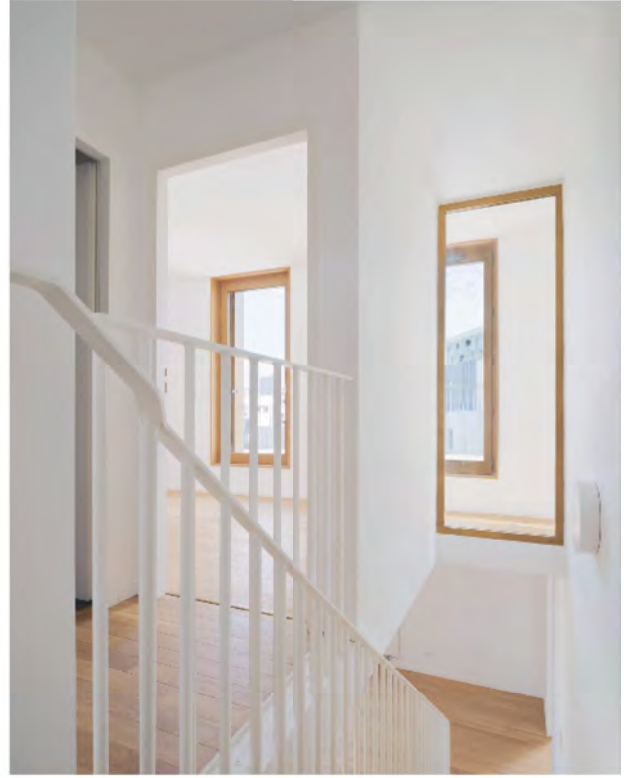
**CI-CONTRE.** Les cours desservent et mettent à distance les différents équipements.

**CI-DESSOUS.** Les verticales marquées des façades bois redonnent vie à la rue du Chevaleret.

**PAGE DE DROITE, EN HAUT.** Dans les logements neufs, les loggias triangulaires articulent cuisines et séjours et multiplient les vues.

**PAGE DE DROITE, EN BAS.** Les escaliers des duplex, éclairés naturellement, épousent la façade courbe de la proue.





Photos: Jared Chulski





Sandra Aho

Les nouvelles menuiseries sont équipées de grands volets en accordéon.



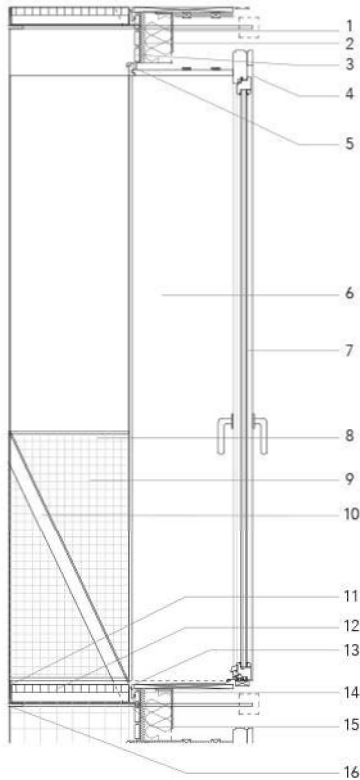
Sandra Aho

L'isolation par l'extérieur n'a pas réduit la luminosité des appartements.



Jared Chulski

Le hall des logements neufs reprend les codes de la partie réhabilitée.



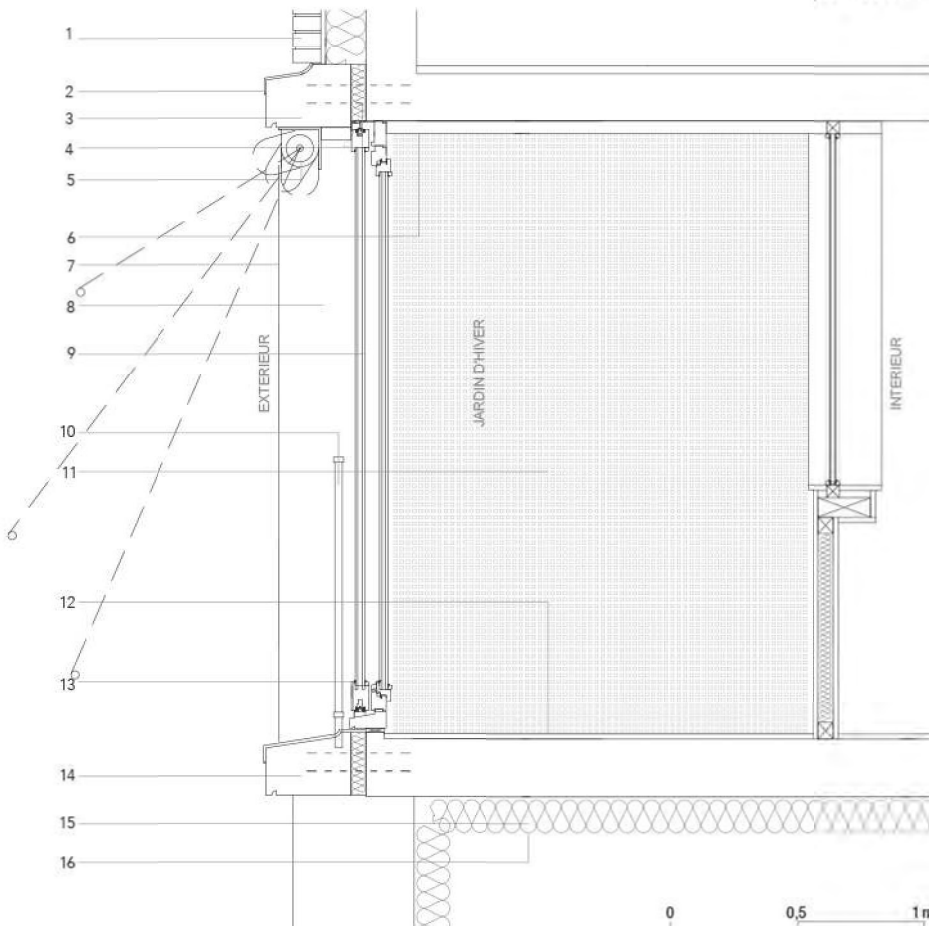
**COUPE DE DÉTAIL SUR BALCON (IMMEUBLE RÉHABILITÉ)**

1. Isolation 100 mm  
Laine minérale
2. Isolation 20 mm  
polyuréthane
3. Vêtire isolante Kess  
 finition plaquettes Terca  
 Agora super blanc
4. Habillage tableau intérieur  
 chêne massif
5. Bavette zinc
6. Habillage tableau extérieur  
 en chêne massif
7. Menuiserie bois double  
 vitrage peu émissif  
 à lame d'argon
8. Plat acier laqué  
 50 x 10
9. Caillebotis mécanique  
 Relesa maille 35 x 35  
 vertical : garde-corps
10. Contrement :  
 TEAE acier laqué 50 x 6
11. Structure principale  
 TEAE acier laqué 100 x 11
12. Caillebotis mécanique  
 Relesa maille 35 x 35  
 horizontal : sol
13. Bavette zinc
14. Cale en bois
15. Structure secondaire  
 TEAE acier laqué 50x6
16. Structure principale  
 TEAE acier laqué 100 x 11



Sirois Aho

Les duplex neufs bénéficient de loggias en double hauteur.



**COUPE DE DÉTAIL SUR JARDIN D'HIVER (IMMEUBLE NEUF)**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Brique type Agora<br/>super blanc moulée<br/>main Terca</li> <li>2. Couvertine zinc</li> <li>3. Bandeau béton armé<br/> coulé sur place</li> <li>4. Rupteur thermique Schock</li> <li>5. Store à projection type<br/>Kumo Shadelab</li> <li>6. Plafond panneaux<br/>bois perforés</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Précadre acier<br/>thermolaqué RAL 7039</li> <li>8. Habillage tableau extérieur<br/>bois chêne lasuré</li> <li>9. Menuiserie bois double<br/>vitrage peu émissif<br/>à lame d'argon</li> <li>10. Garde-corps acier<br/>thermolaqué RAL 7039</li> <li>11. Bardage intérieur<br/>panneaux bois perforés</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>12. Parquet chêne<br/>massif ép.14 mm</li> <li>13. Appui de fenêtre<br/>déporté inox</li> <li>14. Bandeau béton armé coulé<br/>sur place</li> <li>15. Isolant 15 cm<br/>Laine minérale TH38</li> <li>16. Faux plafond à charge<br/>du preneur</li> </ol> |
|--|--|---|



Jarod Chulski

Les nouveaux balcons en acier agrandissent les séjours des logements réhabilités.

**LIEU:** Paris XIII<sup>e</sup>

**MAÎTRISE D'OUVRAGE:** Elogie- Siemp

**MAÎTRISE D'ŒUVRE:** François Brugel Architectes Associés, architecte mandataire; Cadence, BET structure; Avenir Investir, BET thermique; Bouygues, entreprise générale

**PROGRAMME:** 13 logements neufs (2 T2, 5 T3, 6 T4), 5 locaux d'activité, 160 logements réhabilités en site occupé

**SURFACE:** 11 000 m<sup>2</sup> SP (logements, 9 568 m<sup>2</sup>; locaux, 1 437 m<sup>2</sup>)

**CALENDRIER:** concours, 2015; livraison, juillet 2021

**CÔUT:** 16,8 M€