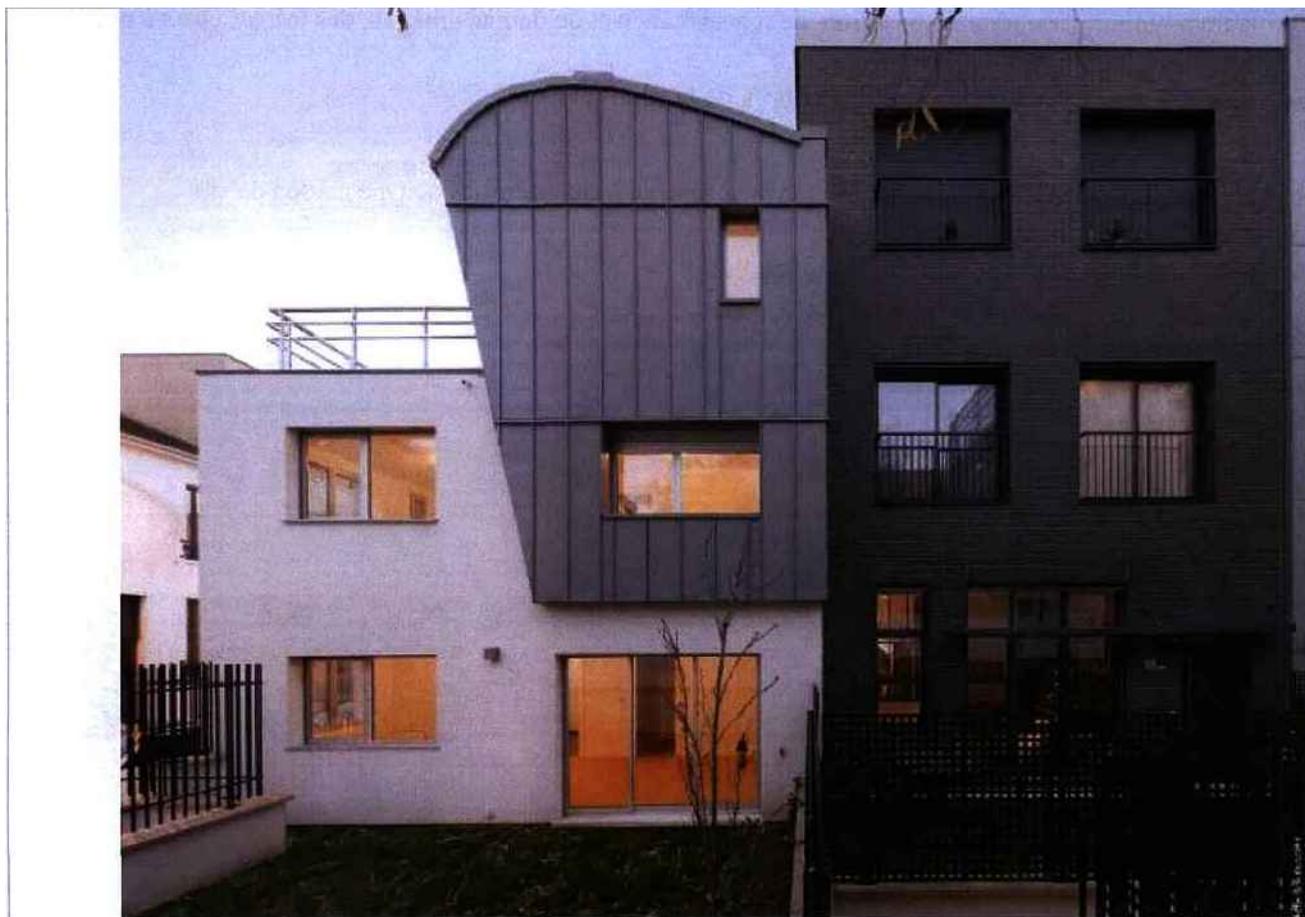


ARCHITECTURE RÉNOVER

Un bâtiment tertiaire reconverti en sept maisons individuelles

Par Carine Lauga, le 24 Février 2014



Maisons Boulogne Goudchaux © Eric Sempé

A Boulogne-Billancourt, dans les Hauts de Seine, l'agence Goudchaux Architectes & Associés a entrepris la reconversion d'un bâtiment tertiaire des années 1940 en lot de sept maisons individuelles. Toute l'originalité du projet tient dans le passage d'une typologie horizontale à une typologie verticale. Détails avec Laurent [Goudchaux](#) porteur du projet.

Passer de l'horizontal au vertical, tel a été le défi de l'agence Goudchaux Architectes & Associés choisie pour la réhabilitation d'un ancien bâtiment tertiaire situé dans la ville de Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine).

Ce projet privé de rénovation, mené par Concorde Immobilier Investissements, concerne donc un bâtiment en L, situé entre les rues Diaz et Reinhardt, qui abritait jusqu'à récemment une société de production audiovisuelle. Il a la particularité également d'avoir des hauteurs de plafond hors norme au rez-de-chaussée, et de posséder deux petits pavillons attenants.

"Nous avons le choix entre faire un projet de logements traditionnels avec des plateaux, mais nous avons opté pour des maisons individuelles afin de respecter l'histoire et la typologie de cet ancien quartier composé de maisons ouvrières", explique Laurent Goudchaux. L'architecte propose donc une transformation radicale du lieu, se concentrant sur le passage de l'horizontalité à la verticalité, tout en conservant les volumes existants.

Mosaïque de façades

Ce parti pris se caractérise notamment par le travail sur les façades des maisons, qui font alterner briques, zinc, cuivre et béton brut. Ainsi, les maisons 1 et 7 (voir plan en page suivante du diaporama), respectivement situées rue Diaz et Reinhardt, ont une façade en enduit traditionnel, tandis que la maison 2, plus étroite, est recouverte d'un bardage vertical en zinc.

Les maisons 3 et 6 arborent une façade en briques brunes, tandis que la maison 4, en structure bois, est largement vitrée. Enfin, la maison 5 a opté pour une façade en plaques de béton fibré, et est accessible depuis la rue Reinhardt par une allée commune. Cette mosaïque de matières et de couleurs renforcent donc le caractère unique de cet îlot.

Complexité en sous-sol

Mais la principale difficulté de ce projet reste la création du parking en sous-sol, qui a nécessité une reprise en sous-œuvre particulièrement complexe. *"C'était en effet assez ouvrageux comme chantier car nous avons dû planter une trentaine de micro-pieux pour soutenir l'ensemble"*, détaille Laurent Goudchaux.

Au final, et conformément aux règles du PLU, il a été possible de construire un parking commun avec seulement une place par logement, soit 7 places au total. Une contrainte toutefois dans ce quartier résidentiel où les ménages ont bien souvent plusieurs véhicules privés.

Si l'ensemble immobilier ne prétend à aucune certification ou label, il est *"écologiquement responsable"*, certifie Laurent Goudchaux, qui privilégie qualité et bon sens avant tout. Isolants et équipements performants, matériaux recyclables... chacune des maisons offre un standing de qualité. A l'intérieur, les sols sont en parquet massif, le chauffage est électrique à gestion centralisée, les vitrages sont doubles et une VMC simple flux assure la ventilation.

Au final, ce programme apporte une réponse en termes de requalification et de densité urbaines, des thèmes chers à politiques s'il en est...

Découvrez en pages suivantes les photos avant et après de la rénovation.

Programme : Transformation d'un bâtiment tertiaire en immeuble de logements de type maison de ville

Lieu : Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine)

Maîtrise d'ouvrage : Concorde Immobilier Investissement

Maîtrise d'œuvre : Goudchaux Architectes & Associés

Mission : Mission de base + OPC

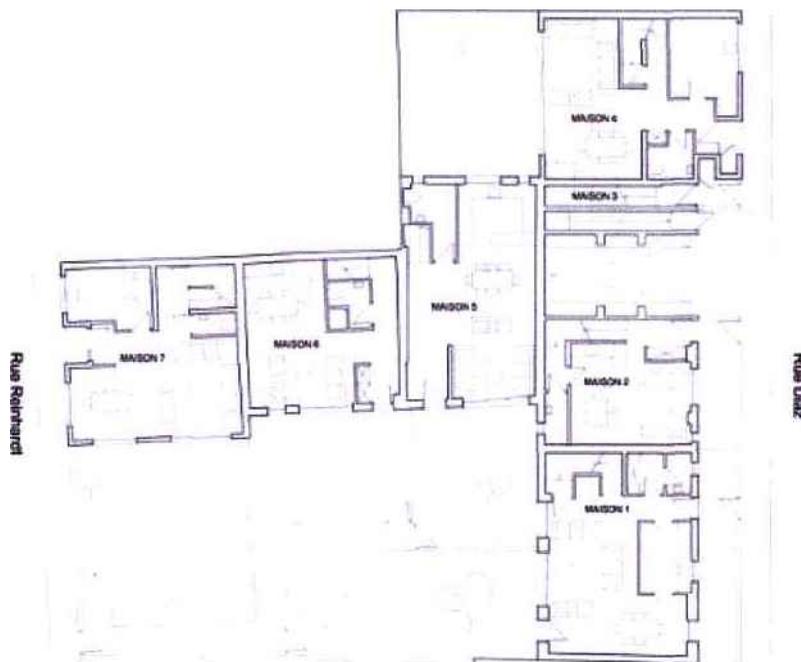
Surface : 1.000 m² surface plancher

Début des travaux : 2012

Livraison : juin 2013



Plan du rez-de-chaussée



RDC

Maisons Boulogne Goudchaux © Goudchaux Architectes & Associés

On notera l'implantation en L qui a été conservée pour la construction des maisons individuelles. Les maisons 4 et 7 étaient existantes. Chacune d'entre elles possède son propre jardin ou jardinet, seule la maison 3, qui est en fait une sorte d'atelier, n'en a pas.

Le bâtiment avant sa restructuration



Maisons Boulogne Goudchaux © Goudchaux Architectes & Associés

Quelques mois avant sa reconversion, le bâtiment abritait une société de production audiovisuelle. Depuis sa création dans les années quarante, il a connu diverses vies.

Grande hauteur sous plafond



Maisons Boulogne Goudchaux © Goudchaux Architectes & Associés

Le rez-de-chaussée possède une très grande hauteur sous plafond, ce qui a laissé beaucoup de créativité aux architectes. Les maisons de type T5 ou T3 (maison 2 et 3) disposent d'un rdc et de deux étages.

Parking en sous-sol



Maisons Boulogne Goudchaux © Goudchaux Architectes & Associés

Le parking sous-terrain commun a été un chantier complexe. Il aura fallu une reprise en sous-oeuvre pour créer un espace qui comprend 7 places, soit une par logement.

Façades en construction



Maisons Boulogne Goudchaux © Goudchaux Architectes & Associés

"La requalification de ce bâtiment s'est traduite par le travail des façades", explique Laurent Goudchaux, architecte du projet.

Côté rue Diaz...



Maisons Boulogne Goudchaux © Eric Sempé

Située au nord, la rue Diaz borde une large partie de l'îlot de maisons. Le jeu des façades permet d'identifier aisément le nouvel ensemble immobilier.

Une maison, un jardin



Maisons Boulogne Goudchaux © Eric Sempé

Chaque maison possède son propre jardin ou jardinet, sauf la maison 3 qui est un atelier.

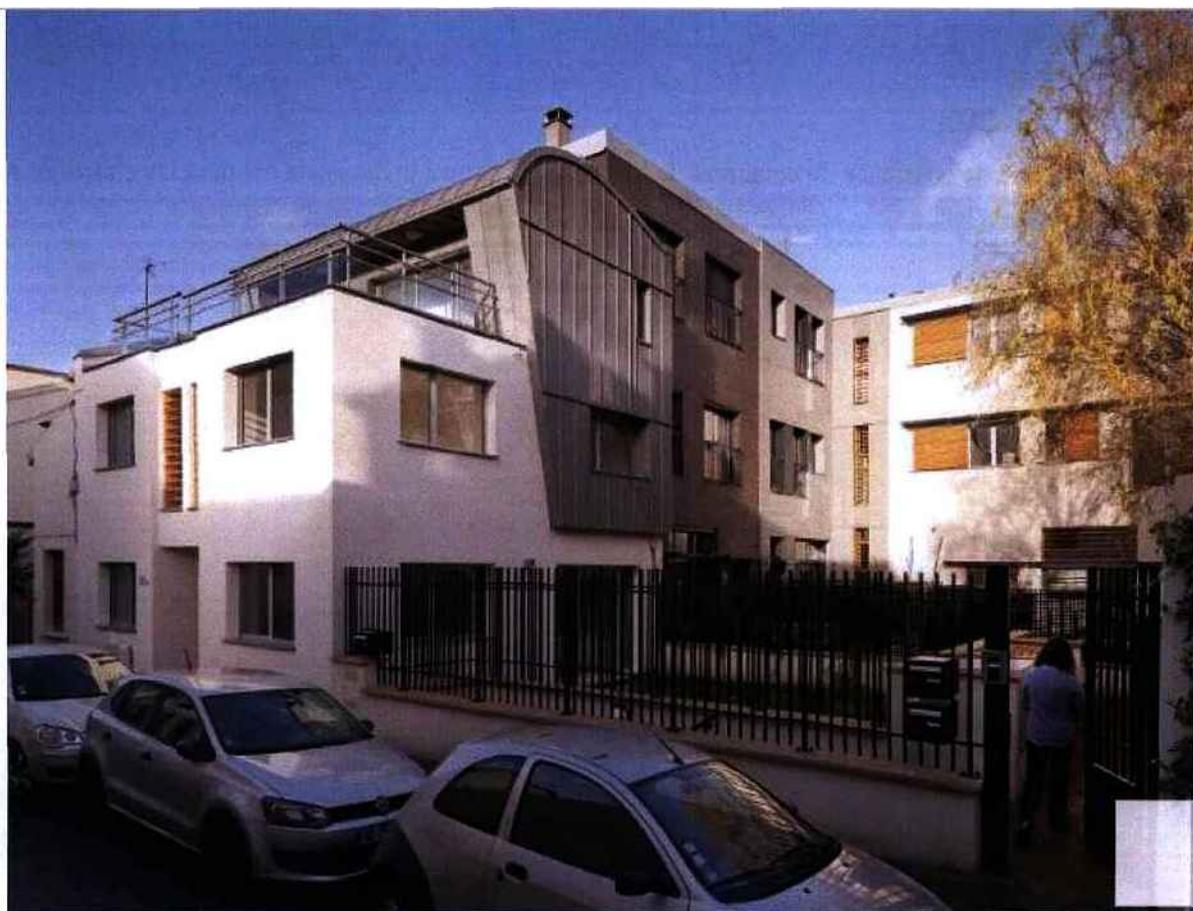
Côté jardin...



Maisons Boulogne Goudchaux © Eric Sempé

Une petite allée permet d'accéder aux maisons 5 et 6.

Entrée rue Reinhardt



Maisons Boulogne Goudchaux © Eric Sempé

Intérieur de standing



Maisons Boulogne Goudchaux © Eric Sempé

Parquet massif, menuiserie de qualité et équipements dernier cri équipent toutes les maisons.

Bain de lumière



Maisons Boulogne Goudchaux © Eric Sempé

L'exposition des maisons permet de faire entrer un maximum de lumière à l'intérieur de l'habitat. De grandes baies vitrées ont été privilégiées côté sud.