



Restructuration d'un ancien immeuble de bureaux en pépinière d'entreprises et bibliothèque

Pépithèque Mariama Bâ

Est Ensemble
Béal & Blanckaert Architectes

Chantier en cours - livraison prévue novembre 2025

Restructuration d'un ancien immeuble de bureaux en pépinière d'entreprises et bibliothèque

Un chantier au service du réemploi - Bondy (93)

Calendrier du projet

Etudes 2020-2024

Chantier 2024-2025

Programme

Bibliothèque, pépinière d'entreprises,
espace de formation et d'insertion

Budget travaux

5 900 000€

Année de construction

1989

Usage existant

bureaux de la MGEN

Surface

1820 m² SDP

(65m² surélévation + création du sous-sol)

(160m² supprimée pour le patio)

Labels

BBC Effinergie rénovation (respect),
Charte fi-bois, Enerphit (objectif)

Classement

ERP 5ème catégorie S, N et W
(dernier plancher bas accessible à
moins de 8 mètres)

Maîtrise d'ouvrage

Est Ensemble

(AMO : Neo Eco, Indiggo)

Maîtrise d'œuvre

Architecte

Béal et Blanckaert architectes

Collaborateurs : Salomé Dessaint, Marie-
Hélène Bulté, Justine Labérenne, Francesca
Biasco

Bureaux d'études

Sibat, Alternative

Type de mission

Complète loi MOP + SYN + mobilier

Bureau de contrôle

BTP Consultants

Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé

Acor Etudes

Ordonnancement, Pilotage, Coordination

PIL-ING

Entreprises

CBC Service - Clos couvert, Structure
Finitions Intérieurs, VRD

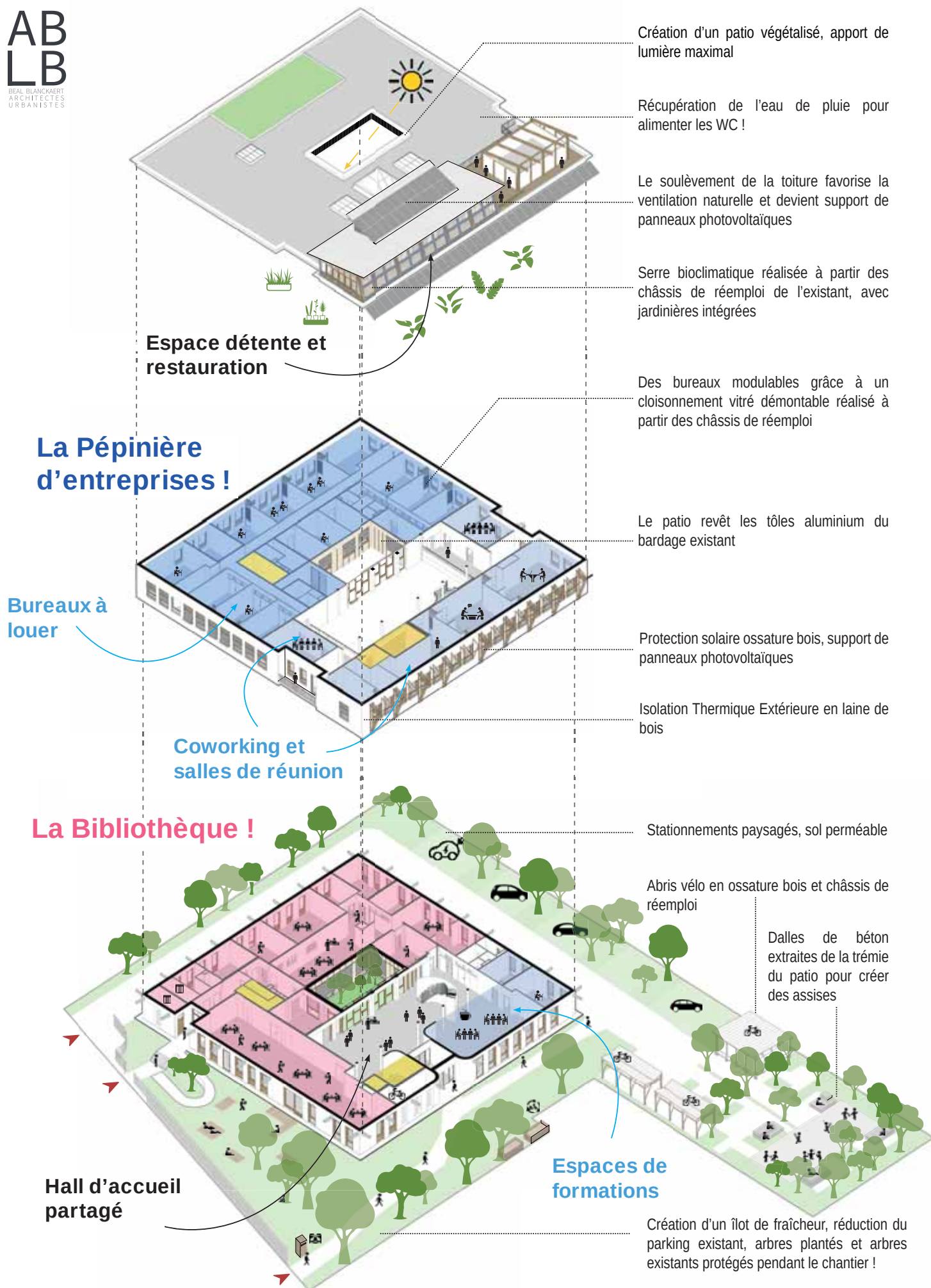
BETTA - Plomberie CVC

PORTELEC - Electricité photovoltaïque

MULTICLOS - Signalétique extérieure

BCI - Mobilier spécifique

MAXIMUM - Mobilier upcyclé



Une métamorphose

Une nouvelle vitrine

Le soutien à l'entrepreneuriat de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris doit s'exprimer en façades et sur les abords immédiats du projet.

Ce double enjeu de visibilité et de qualité architecturale s'affiche sur l'espace urbain, dès la rue Henri Varagnat. **Effet vitrine.**

Le projet est « invitant », fort d'une présence « habitée » que traduisent les fenêtres et les matériaux chaleureux : le bois, le verre, les toiles, qui se révèlent sur le fond d'un grand jardin d'accueil, foisonnant. L'image doit susciter l'envie d'une appropriation des lieux par les usagers, que la vie puisse s'installer facilement : Le projet est conçu à échelle humaine : des matériaux confortables, des couleurs, des kiosques...

Dès l'espace public, le projet affiche ses liens avec la nature : jardin, serre, arbres existants valorisés. L'ouverture visuelle sur les houppiers des arbres, la création d'un îlot de fraîcheur, y contribuent également.

L'extension sur le toit est une belle surprise urbaine, qui fait signal. Son caractère inédit, léger pour des questions de surcharges acceptables, participent de la métamorphose du bâtiment existant, de l'idée du renouveau.

L'austère bâtiment de bureaux renvoie à présent l'image nouvelle d'un « tiers-lieu », disponible, accueillant. L'atmosphère de confort et de domesticité que déployaient les stores bannes, la terrasse couverte, la serre, le kiosque, etc...renvoient l'idée de lieux dédiés au travail, **« un peu**

comme à la maison », où l'on pourra se sentir bien.

La pédagogie de la rénovation-récupération passe par une mise en œuvre « ludique » : Les anciens panneaux de bardages sont déposés soigneusement ; nettoyés, triés, puis posés sur les faces de la nouvelle façade du patio créée à l'intérieur du bâtiment.

Perception extérieure :

L'extension sur le toit signifie la métamorphose du bâtiment existant.

L'ossature bois, légère, compatible avec les surcharges acceptables en toiture, accueille les châssis vitrés existants, déposés, puis remontés pour constituer les façades de la serre et de l'espace tampon Sud.

Le réemploi des châssis vitrés existants permet de créer des espaces en plus (la serre, le jardin d'hiver, le kiosque,).

Perception intérieure :

Le Patio et l'Atrium activent un maximum de vues croisées, de synergies. L'atrium central est maintenu et magnifié. Nous avons travaillé les ambiances pour traduire le sentiment d'appartenance collective, l'identité du lieu, les échanges entre tous.

L'ambiance générale est douce, lumineuse, sereine.

Le projet bascule : autrefois sombre et fermé, l'espace central devient le cœur vivant du projet ; il gagne des nouvelles ouvertures, de nouvelles perspectives, et de belles profondeurs spatiales.



En haut : vue concours depuis l'entrée
En bas : vue concours de la surélévation





Réalisation de la surélévation en mur à ossature bois

Faire rentrer la lumière !

Concevoir selon la diffusion de la lumière naturelle

Les espaces de travail, les bureaux comme les espaces de lecture, sont dessinés et implantés en tenant compte de la diffusion de la lumière naturelle. Une bonne qualité lumineuse, des vues agréables, une possibilité simple d'aération, pour le plus grand confort des utilisateurs.

La lumière et la végétation pénètrent au cœur de la pépinière par la création du patio, volume jumeau de l'atrium existant.

L'atrium central gagne une seconde ouverture vers le ciel et le jardin : ce travail en coupe apporte des vues complémentaires et profite de la lumière stable du Nord.

Aux deux niveaux, les postes de travail bénéficient d'une vue sur l'extérieur, d'un rapport à la lumière du jour, et donc au temps.



*Vue concours dans le hall existant modifié
suivant les optimisations du projet*



Réalisation des trois trémies pour la formation du patio

Conception circulaire - renouvellement avec l'existant

Dans notre esprit, le « vestige tertiaire » n'est pas un héritage encombrant, mais une réelle opportunité pour signifier un renouveau.

Il propose des lieux de travail agréables, stimulants, et soutient ainsi les ambitions portées par les élus du territoire de Bondy Nord Est Ensemble.

Faire avec l'existant

Le projet a pour but de conserver au maximum l'existant : de la structure au second œuvre tout en le coordonnant à sa nouvelle destination. Le système constructif est mis en avant, ainsi que la technique qui se déploie dans le projet. Le projet s'inscrit dans la démarche d'économie circulaire instaurée par Est Ensemble sur son territoire.

Au RDC, les espaces rayonnent autour du patio et du hall, à l'étage un système de bureaux se déroule, avec une circulation jusqu'aux façades pour trouver la lumière naturelle.

Le projet concilie une conception bioclimatique (panneaux photovoltaïque, cuve de récupération d'eau de pluie, espace tampon, brise-soleils) avec le recours généralisé aux matériaux de seconde main pour limiter l'impact carbone de la construction en offrant performance, confort et ambiance chaleureuse.

De la réhabilitation au réemploi

Le projet prend place dans un ancien site de la MGEN construit en 1989, exemple type de l'architecture tertiaire des années 80.

Les entrées existantes sont conservées à leurs emplacements initiaux.

Au rez-de-jardin, la bibliothèque suit une

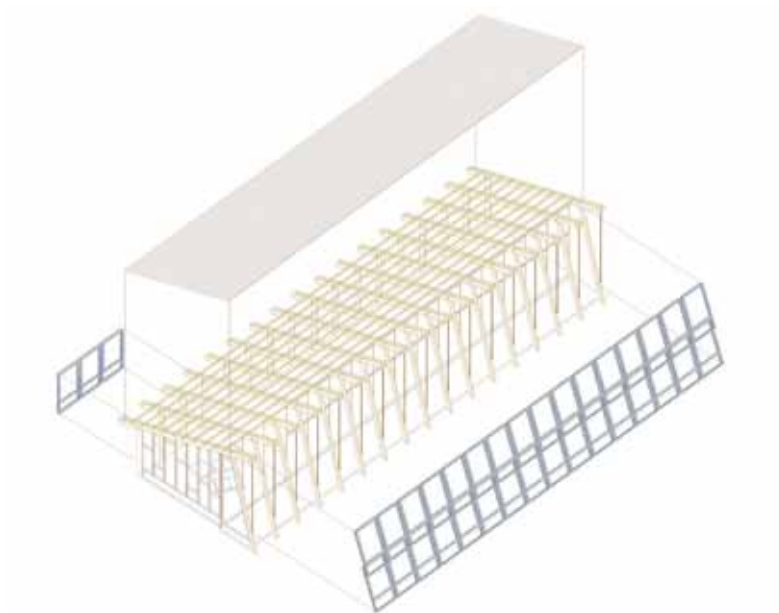
itération rayonnante autour du patio, îlot de lumière et de fraîcheur.

Les dalles extraites de la trémie sont réemployées à l'extérieure pour délimiter les stationnements et former des gradins dans le jardin partagé. Le patio est partiellement renforcé par une structure béton neuve, où un mur rideau et un mur à ossature bois se posent revêtu du bardage en tôle aluminium réemployée.

La ressource en eau est préservée grâce à la mise en place d'une cuve de récupération d'eau de pluie pour alimenter les sanitaires, et de cuves pédagogiques dans le jardin et la terrasse en toiture pour l'arrosage.

A l'étage, les bureaux à louer sont évolutifs grâce à la cloison modulaire avec le réemploi des châssis existants. Les circulations de la pépinière s'étendent jusqu'à la façade pour éclairer naturellement et déterminer des sous-espaces d'alcôves téléphoniques.

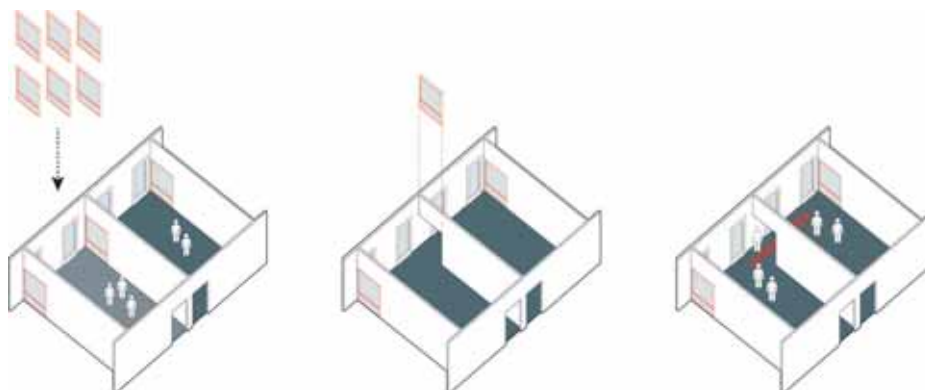
Sur la toiture existante, s'élève la surélévation en ossature bois, foyer et espace de restauration, entouré par un jardin d'hiver en châssis de réemploi, permettant de modérer la température de l'espace et d'offrir de l'espace en plus en fonction des saisons.



Axonométrie éclatée de la surélévation



Photographies des phases de chantier-test en phase d'études pour le démontage des gisements in situ (gauche), témoin en phase chantier du châssis existant réemployé (droite)



Axonométrie éclatée des bureaux modulaires



En cours de stockage des dalles béton
extraites de la réalisation de la trémie du
patio

Focus économie circulaire

Les postes majeurs de réemploi in situ sont :

- Le réemploi de menuiseries extérieures en cloisonnement vitrés entres bureaux, et en façade vitrée extérieure du jardin d'hiver
- Le réemploi du bardage en tôle d'aluminium en façade du patio
- Le réemploi des dalles de béton de la trémie du patio à l'extérieure en gradin et en revêtement de sol
- Le réemploi des faux-plafonds
- Les gravillons du toit terrasse pour la nouvelle voirie

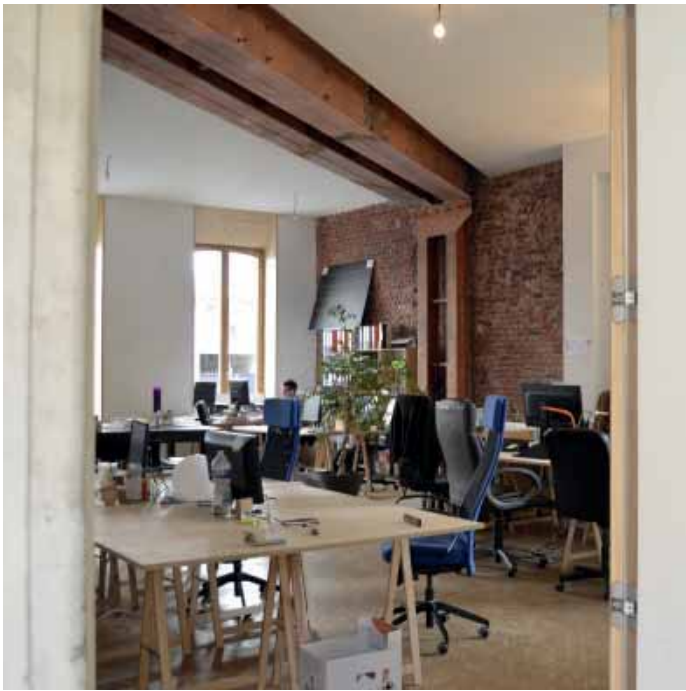
Les cabines d'accueil, l'isolant de la toiture, les sanitaires, les huisseries **ont été déposés soigneusement et réemployés sur d'autres chantiers.**

La moquette, les jardinières, les arceaux à vélo, les sanitaires, une partie des luminaires, **proviennent de gisements ex situ et ont été réemployés au sein du projet.**

La moitié du mobilier est issue de gisements de **réemploi** (fauteuils, caissons, etc..), et de l'**upcycling** (poufs, fauteuils, chaises, canapé).



Photographie : dépose soignée en phase chantier de l'isolant en toiture (gauche), et stockage des dalles de faux-plafond (droite)



Béal et Blanckaert, architectes urbanistes

Béal et Blanckaert, agence créée en 1991 est composée aujourd'hui d'une quinzaine d'architectes dont les deux membres fondateurs, Antoine Béal et Ludovic Blanckaert.

Les réalisations de l'agence font toutes l'objet d'un travail particulier donnant naissance à des projets spécifiques, liés aux autres à travers les exigences permanentes de l'atelier : l'environnement urbain, culturel ou climatique, l'adéquation aux aspirations du client et la pérennité des ouvrages, valeurs associées à une écriture architecturale forte.

Béal et Blanckaert est une agence reconnue aujourd'hui au niveau national. Antoine Béal et Ludovic Blanckaert donnent des conférences en France ou à l'étranger et leurs travaux font l'objet d'expositions.

Les projets de l'agence font régulièrement l'objet de publications nationales ou internationales.

L'agence souhaite également œuvrer dans des domaines d'intervention variés pour conserver la mobilité intellectuelle nécessaire à la spécificité de chaque situation. Notre agence a ainsi étudié et réalisé des projets très divers liés à la culture (médiathèques, centre culturel), au sports (Piscines, salles de sports diverses...), aux logements, au tertiaire, à l'enseignement ou aux infrastructures. Elle est aujourd'hui également spécialisée dans des projets à programmes mixtes,

ce qui lui donne une compétence de complexité. L'échelle des projets réalisés est également très diverse, allant de la simple maison particulière aux projets importants et complexes. Son département urbanisme est aujourd'hui en charge de projets de développement urbains importants.

L'équipe s'engage également dans l'association de la frugalité heureuse et créative qui cherche activement à métamorphoser l'acte de bâtir face aux enjeux environnementaux.

La force de production de l'atelier est complétée par des associations stratégiques avec des bureaux spécialisés dans l'ingénierie, l'économie, le paysage ou le développement durable.

Elle est complétée également en associant d'autres agences d'architectures pour certains projets particuliers.

Les deux associés sont par ailleurs investis dans l'enseignement depuis de nombreuses années : Antoine Béal est titulaire maître assistant de l'Ecole nationale supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille, enseigne le projet. Il y est responsable de la première année de Licence et du Domaine d'étude «conception et approche de la complexité » en Master.

Ludovic Blanckaert est titulaire d'un atelier d'architecture en Master et donne un cours de théorie de l'architecture à l'Institut Saint Luc de Tournai en Belgique.



vues de l'agence, Lille





Béal & Blanckaert
Architectes urbanistes

10, rue Nicolas Leblanc
59 000 LILLE
03.20.30.32.90
contact@beal-blanckaert.com