

# One Yard.

Transformation de halles industrielles  
en bureaux et espaces événementiels

ex  
brayat  
enri  
co

Septembre 2025



# - Yard's house.

Exbrayat Enrico Architectes transforme 1 600 m<sup>2</sup> d'anciennes halles industrielles à Montreuil pour y accueillir le siège de l'agence de média YARD. Le projet ne se limite pas à une réhabilitation, il invente un lieu à la fois productif, narratif et collectif. Il s'agit de révéler les qualités d'un site fragmenté pour en faire un ensemble cohérent, ouvert, en résonance avec l'identité de YARD.

À travers la requalification de quatre bâtiments hétérogènes, le projet met en place un campus, où se croisent espaces de travail, lieux de création et dispositifs de diffusion. Chaque volume existant est travaillé dans sa singularité, pour proposer une réponse spatiale adaptée à la diversité des usages.

L'ensemble s'organise autour d'une allée centrale pensée comme une séquence urbaine, véritable prolongement de l'espace public. Les circulations, les seuils, les transitions deviennent des lieux de rencontre, porteurs d'usages informels et de porosité entre intérieur et extérieur.

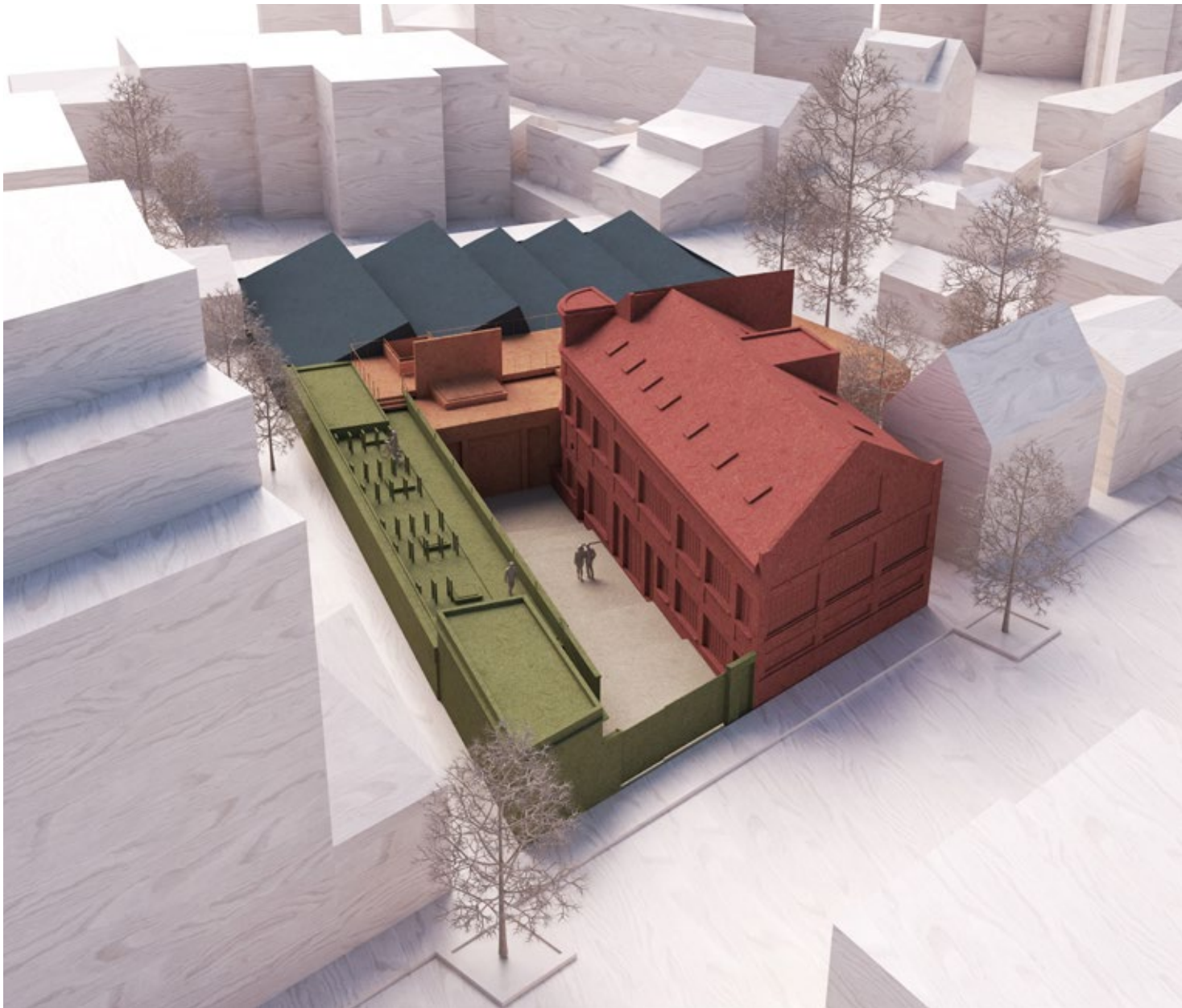
Le projet condense une ambition précise: concevoir un lieu capable d'accompagner les formats multiples d'un acteur culturel en mouvement, en faisant de l'espace un levier de création, de récit et d'ancrage territorial.

## ► LA GRANDE HALLE

Espace événementiel et sportif au coeur du projet de bureaux.







■ **Programme :**

Réhabilitation et transformation de quatre halles industrielles en bureaux et espace événementiel associatif

■ **Adresse :**

49 Avenue Faidherbe, 93100, Montreuil

■ **Maîtrise d'ouvrage :**

One Yard - <https://www.yard.me> - <https://yard.media>

■ **Surfaces projet :**

Surface totale: 1 600 m² dont 1 100 m² de bureaux et 500 m² d'espace pouvant accueillir des événements

■ **Budget :**

4 500 800 € ht

■ **Mission :**

Mission complète réhabilitation  
Agencement bureaux - Dessin Mobilier

■ **Groupement de Maitrise d'oeuvre :**

**Exbrayat Enrico Architectes** Mandataire  
RAAI Structure  
QIIMCY Fluides / Acoustique  
Les Jardins de Julien Paysage

■ **Assistance Maîtrise d'ouvrage :**

SAVILLS  
P&A conseil bailleur

■ **Crédits photographiques :**

Jean-Baptiste Thiriet

**ex  
brayat  
enri  
co**



Fondée sur la complémentarité de ses deux associés, l'agence exbrayat enrico conçoit l'architecture comme un continuum au-delà des frontières entre édifice et architecture d'intérieur. Face à une société en constante mutation, l'agence articule sa pratique de l'échelle de l'intime à la fabrique urbaine pour transformer la matière en un héritage commun.

Reconnue depuis 2014 pour la qualité de ses réalisations à travers l'agence Cube, Benjamin Exbrayat s'associe à Maxime Enrico pour élargir le champ de réflexion de l'agence et intégrer à sa pratique une méthodologie de travail issue du développement de projets de grande échelle en France et à l'international.

Forte du croisement de ces regards, l'agence exbrayat enrico organise sa production autour de trois axes majeurs de réflexion interdépendants:

- . Faire de la ville un engagement collectif pour déconstruire la réalité de chaque site et engager collectivement sa transformation.
- . Questionner l'échelle domestique à travers la réalisation de logements individuels ou semi- collectifs
- . Nourrir la relation entre les espaces intérieurs et la matière.

[www.exbrayat-enrico.com](http://www.exbrayat-enrico.com)  
[contact@cube-architectes.com](mailto:contact@cube-architectes.com)

# Fabriquer des lieux.

La réhabilitation des anciennes usines Beromet pour y accueillir le siège de YARD engage le projet dans une démarche complexe, où la transformation architecturale rejoint une réflexion stratégique et culturelle. Il ne s'agit pas de restaurer un site existant, mais d'inventer un lieu à partir de ses strates, de ses épaisseurs, de ses potentiels d'usages. Cette opération s'articule autour de trois ambitions majeures: requalifier un patrimoine dégradé, incarner une identité forte, et proposer un environnement de travail capable de dépasser les conventions programmatiques pour faire émerger un nouveau récit.

Structure hybride opérant à la croisée des médias, de la direction artistique, de la production d'événements ou de la stratégie de communication, YARD déploie son action dans des champs multiples. L'espace y est à la fois un outil de travail, un vecteur de représentation, et un support de narration. Concevoir son siège social, ce n'est donc pas produire un bâtiment fonctionnel, mais élaborer un lieu habité : un foyer professionnel, une scène de création, un espace de vie et de rencontre.



LA FABRIQUE



LA RUE INTÉRIEURE



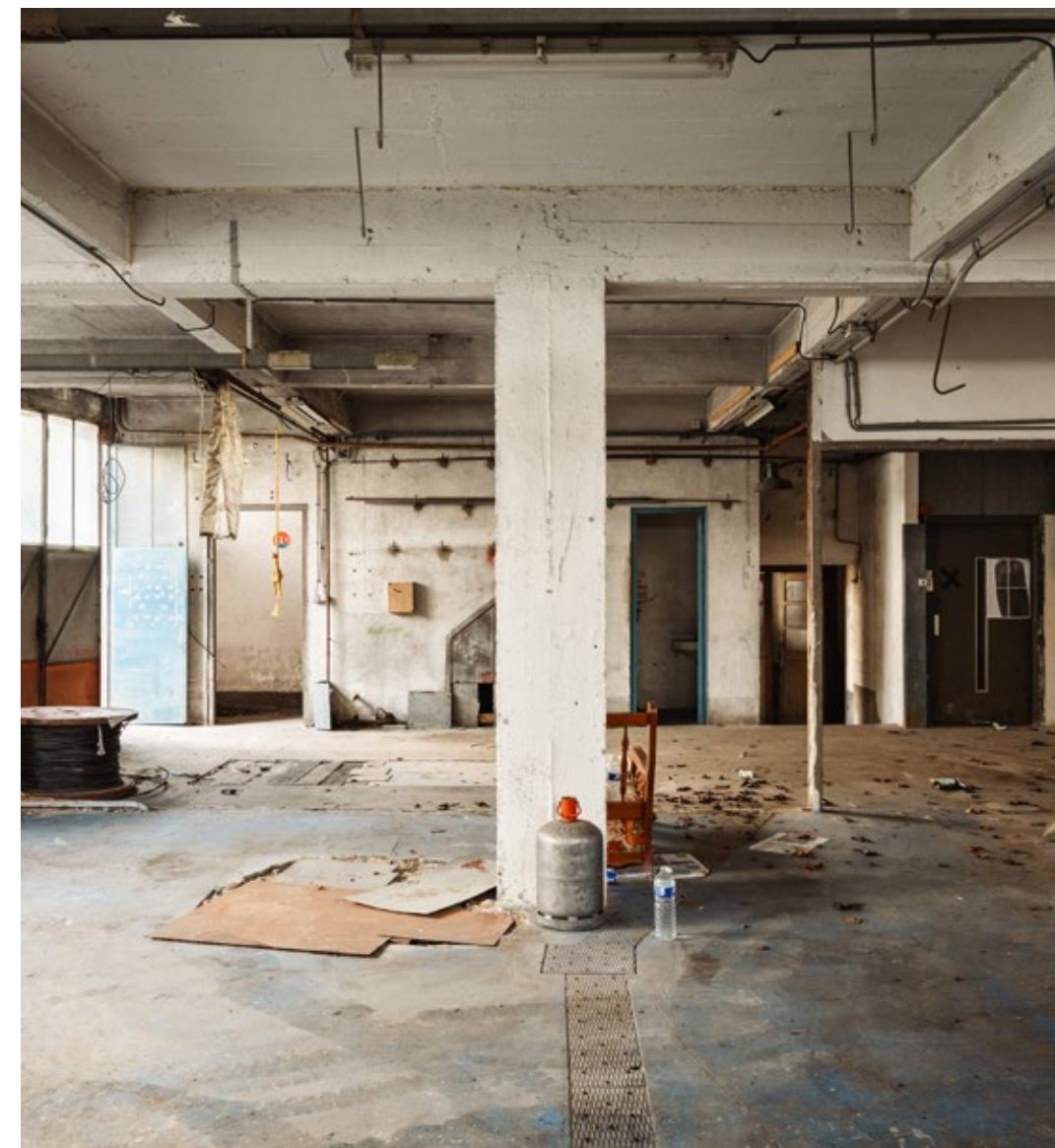
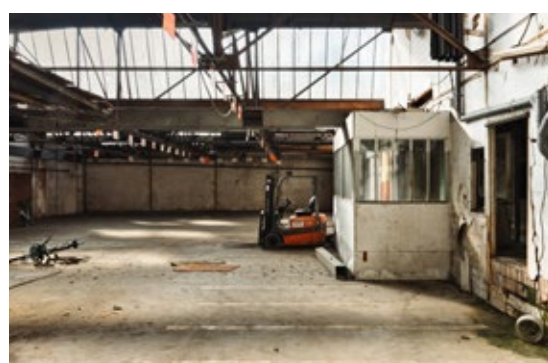
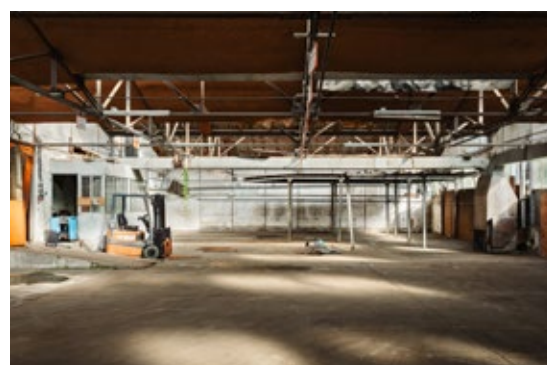
LA GALERIE



LA GRANDE HALLE

▲ DÉCOMPOSITION DES QUALITÉS SPATIALES DES VOLUMES EXISTANTS  
Espace hybride entre lieu de travail et espace de réception.





**Le site existant se compose de quatre bâtiments industriels hétérogènes, formant un ensemble fragmenté, mais porteur d'un fort potentiel d'hybridation. Leur transformation constitue une opportunité de réinterroger en profondeur les rapports entre espace et pratiques professionnelles. Aux dimensions standardisées des immeubles de bureaux traditionnels, nous opposons ici un travail sur la spécificité spatiale : chaque entité, avec ses contraintes, ses volumes, ses matérialités, devient le support d'une nouvelle manière de travailler. La logique de performance laisse place à une logique de climat, où les ambiances, les transitions, les porosités, induisent de nouveaux comportements, plus collectifs, plus situés.**

#### ▲ PHOTOS USINES AVANT INTERVENTION

La parcelle accueillait les anciennes usines de l'entreprise Beromet installées sur ce site depuis 1950. Plusieurs typologies d'exploitation y demeuraient, fabrication, gestion et maintenance des outils.

*Crédits photos: Adrien Ozouf*





C'est dans ce contexte qu'a émergé, au fil des échanges, la notion de campus. Non comme un modèle, mais comme un cadre d'intelligibilité du projet.

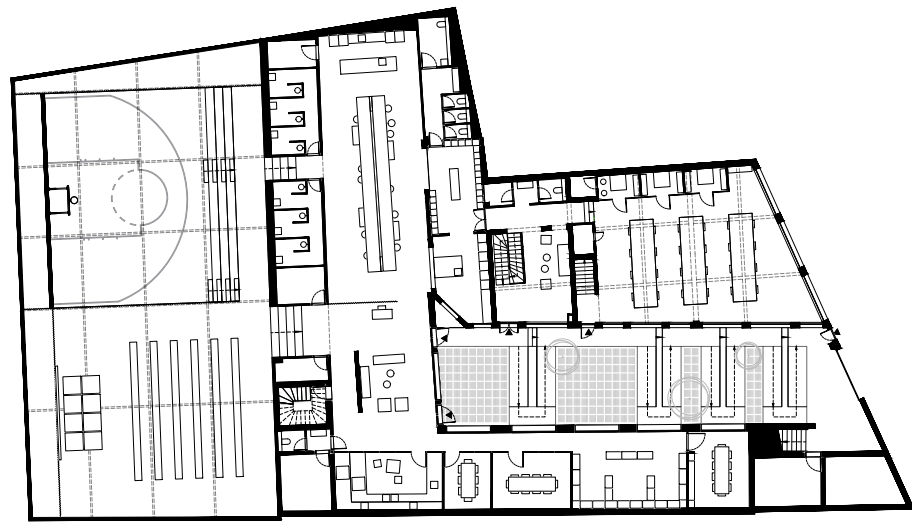
Le campus, tel que nous le concevons ici, n'est pas un îlot replié sur lui-même, mais un système ouvert, traversé, perméable, capable d'articuler différentes échelles et temporalités. Il permet de penser la cohabitation d'espaces de travail confidentiels, de lieux de création plus informels, et de dispositifs événementiels tournés vers l'extérieur. Il introduit une forme de domesticité, un rapport plus souple et plus intuitif à l'espace, tout en offrant des possibilités d'adaptation à la diversité des formats portés par YARD.

L'implantation du projet à Montreuil n'est pas un choix par défaut, mais un geste fondateur. Quitter Paris, c'est affirmer une volonté de décentrage et d'ancrage, d'ouverture vers un tissu urbain vivant, en phase avec la dimension sociale et culturelle du projet. La réhabilitation prend ici une portée plus large : acte architectural, mais aussi politique et territorial. En travaillant avec les acteurs locaux, en intégrant des associations, en ouvrant certains espaces à des usages partagés, le projet participe d'une dynamique plus vaste, celle du Grand Paris.

Le projet condense cette ambition : faire de ce siège une maison collective, un lieu de convergence entre le personnel et le professionnel, entre l'image et l'intime, entre le projet et son territoire. Une maison au sens symbolique, qui échappe à la dichotomie entre travail et foyer, pour proposer un projet, fidèle à l'esprit de ceux qui l'habiteront.

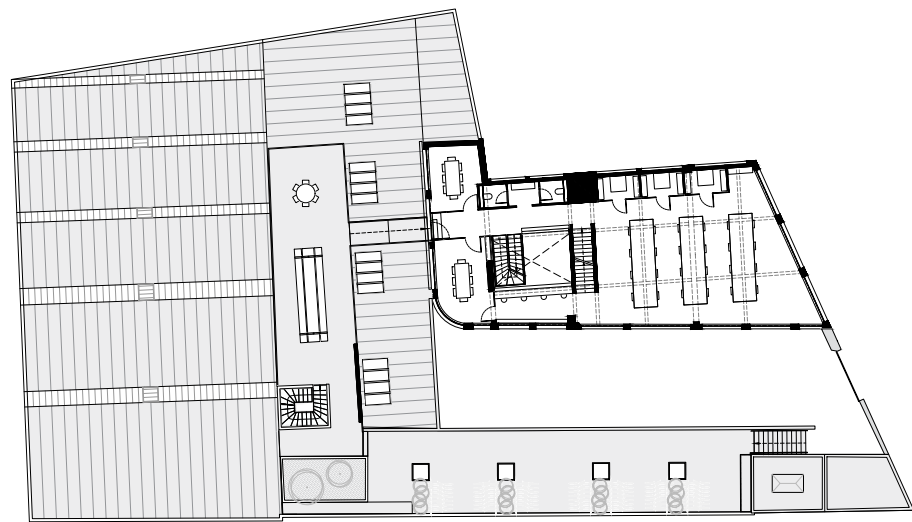
Les quatre halles existantes, offrent un potentiel d'usages riche dont transformation affirme la valorisation de leurs qualités propres. Chaque entité affirme une identité propre, contribuant à construire une image d'ensemble cohérente et vivante. Le campus ainsi formé repose sur l'articulation de différences assumées, à l'image de YARD : polymorphe.





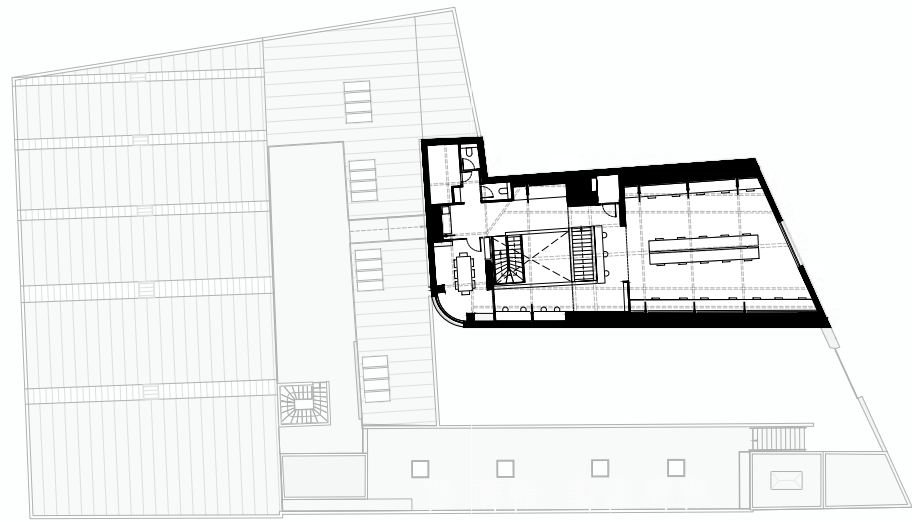
▲ PLAN RDC

Accueil/Espace événementiel/Salles de réunion/Espaces de travail semi public.



▲ PLAN R+1

Espace de travail/Accès terrasse végétalisée/Parking vélos.



▲ PLAN R+2

Espace de travail/Salles de réunion direction.





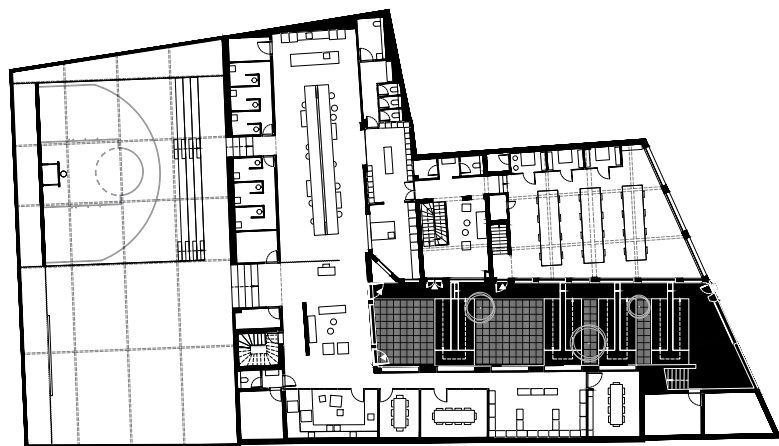
# - La rue intérieure.

L'allée principale est pensée comme une extension de l'espace public, à la fois lieu de circulation, de travail et de représentation. Elle structure le projet, guide le regard vers l'accueil du campus, et donne à voir les bureaux comme autant de scènes ouvertes sur l'extérieur. Le traitement homogène des façades, anciennes et nouvelles, crée une continuité sensible et immerge l'usager dans l'univers du projet. Sa minéralité assumée et son agencement permettent d'élargir les usages vers l'extérieur.

La façade surélevée de l'accueil accueille un support de communication, un « billboard » destiné à rendre visibles les actions en cours de YARD. Un parcours alternatif, réservé aux équipes, offre une entrée plus directe depuis le toit, avec stationnement vélo intégré, et relie l'allée secondaire à l'espace d'accueil. Ce double dispositif articule ouverture et confidentialité, dans une lecture fluide des usages et des statuts.







#### ◀▲ LA RUE INTÉRIEURE

Espace central, il illustre à travers ses transparences et ouvertures la vie du campus.







#### ▲ LA RUE INTÉRIEURE

Traitement minéral des espaces extérieurs pour favoriser la diversité des futurs usages.



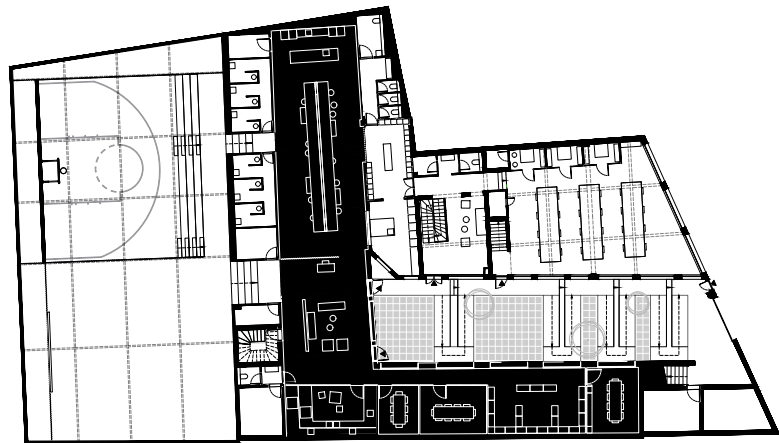
# - La galerie.

Située à l'intersection de tous les flux, la galerie constitue le cœur névralgique du projet. À la fois point d'accueil et lieu de passage, elle organise la rencontre entre le public et les espaces plus confidentiels du siège. Pensée comme un espace d'interface, elle permet de recevoir, de travailler, d'échanger sans pénétrer dans les étages de bureaux.

Cette zone de transition articule l'intimité du travail quotidien et l'ouverture des événements. Organisée autour d'une grande table centrale, elle incarne un travail informel, partagé, adaptable. Des vues traversantes la connectent à la cuisine commune, aux plateaux de travail et à la grande halle événementielle. Elle devient ainsi un espace de respiration et d'interaction, révélant la porosité entre les fonctions du campus. Véritable pièce charnière, la galerie donne à voir et à vivre la dynamique propre à YARD.







▲ L'ACCUEIL

Accueil du public dans le prolongement de la rue intérieure.

► LA GALERIE

Renforcement des transparences pour donner vie au campus.











#### ▲ LA GALERIE

Les traditionnels postes de travail laissent place à une grande table ouverte sur les espaces communs des bureaux.





▲ LA GALERIE  
Espace hybride entre lieu de travail et espace de reception.





# - La fabrique.

Ancienne administration de l'usine, ce volume constitue un campus dans le campus, cœur opérationnel du projet.

Organisé autour d'un atrium central dans lequel s'inscrit la circulation verticale, il favorise les connexions visuelles et fonctionnelles entre les trois niveaux.

Les plateaux de bureaux, en open-space, déclinent trois ambiances : au rez-de-chaussée, les espaces s'ouvrent sur l'atrium, un salon partagé et le jardin ; au premier étage, un accès direct à la toiture de la galerie prolonge les usages vers l'extérieur et les stationnements vélo ; au dernier niveau, l'échelle se resserre pour favoriser une atmosphère domestique, propice au travail confidentiel.

Le vide traversant maintient une perception globale, tout en préservant l'intimité des situations de travail. Chaque étage propose ainsi une lecture différente du quotidien professionnel.



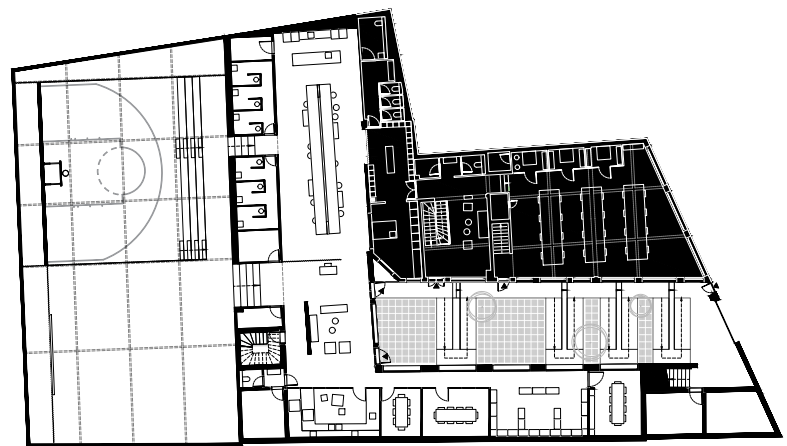




#### ▲ LA FABRIQUE

Espaces de travail ouverts sur la trémie créée pour renforcer les liens visuels entre les étages





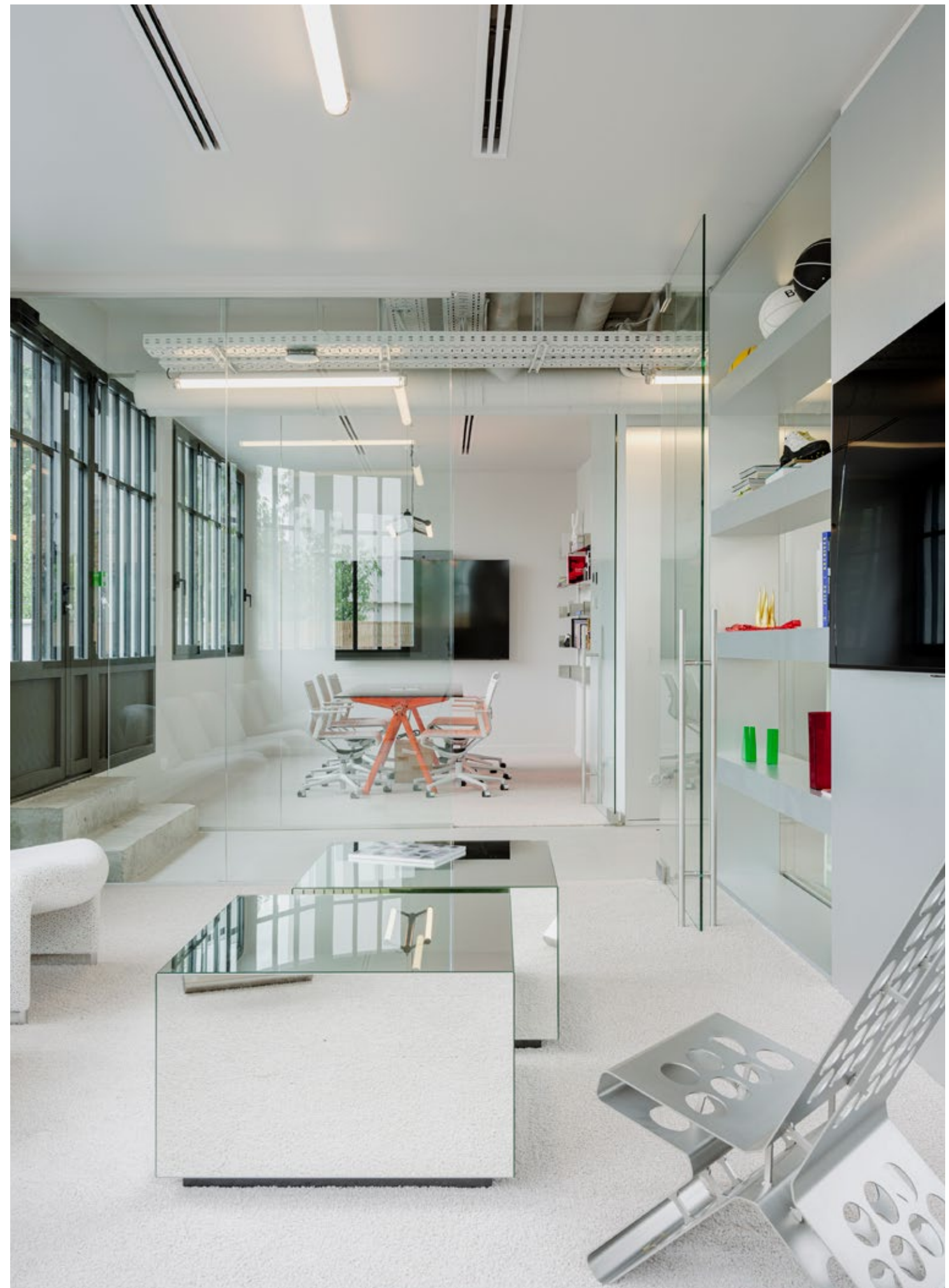
#### ▲ LA FABRIQUE

Utiliser le bois et la typologie spatiale existante pour renforcer le caractère domestique de certaines typologies de bureaux.











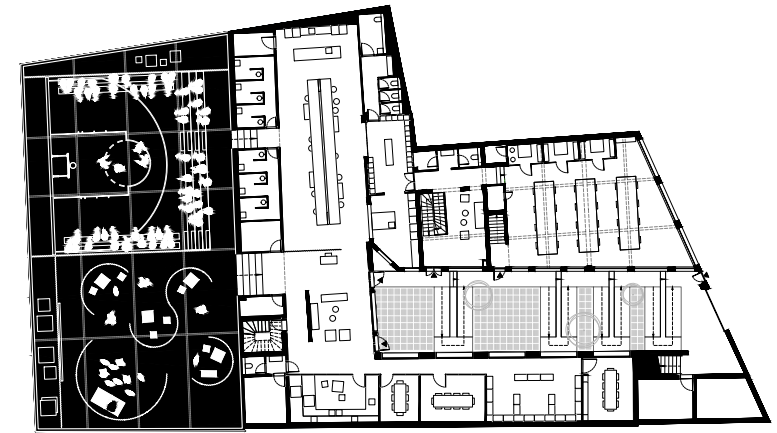
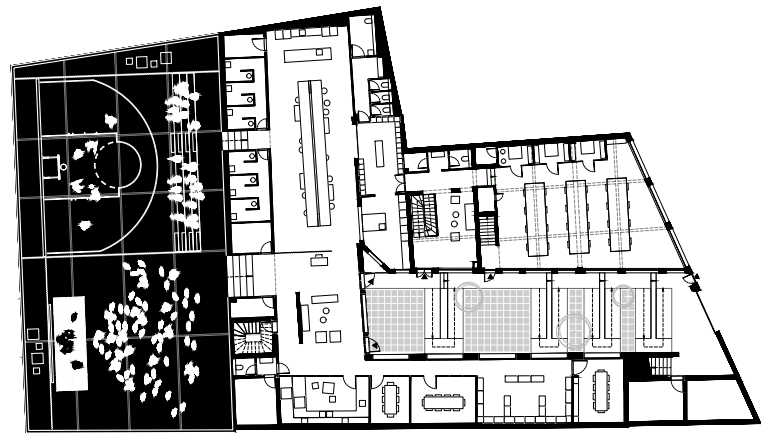
# - Yard hall.

La grande halle est le lieu des possibles, espace manifeste de l'ouverture du siège sur son environnement. C'est la partie la plus publique du campus, pensée pour accueillir une programmation plurielle : concerts, conférences, expositions, pratiques sportives. Elle incarne le lien entre YARD et le territoire, un ancrage local actif. Son traitement acoustique et thermique en fait un volume résilient, capable d'évoluer selon les usages.

Véritable scène d'expression, elle prolonge la dynamique du projet au-delà des murs du projet. Entre cette halle et la galerie, des espaces de transition — vestiaires, loges, locaux techniques — assurent le confort des usagers tout en jouant un rôle d'interface acoustique. Ce dispositif compose un ensemble hybride, où la performance technique s'allie à la volonté de partage et de rayonnement culturel.







#### ▲ YARD HALL

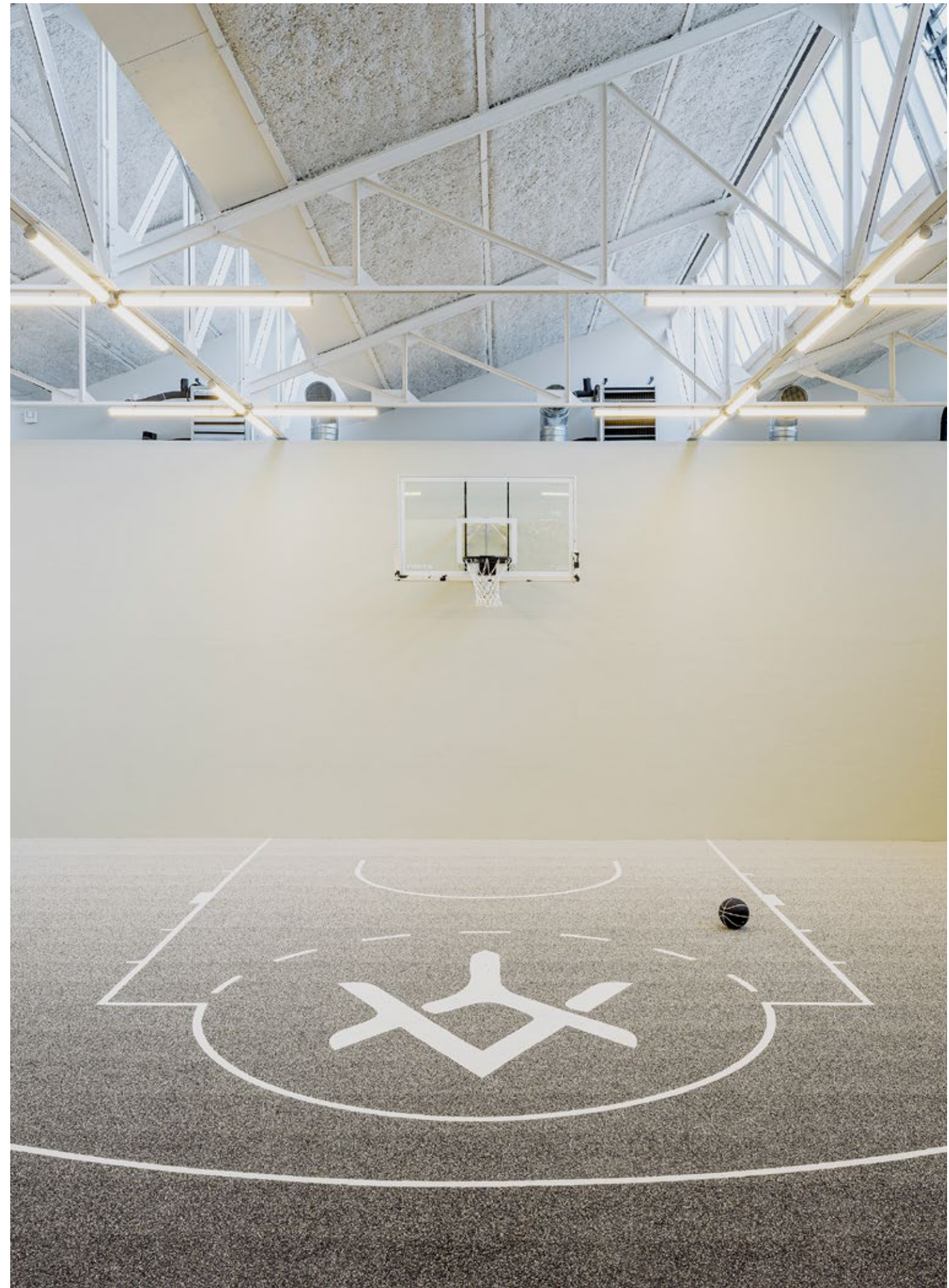
Diversité des usages pour accueillir du public lors de concerts, performances, conférences.





#### ▲ YARD HALL

Directement connecté aux vestiaires + douches, la halle joue de sa transparence avec les espaces de bureaux.









A photograph of a modern interior space. In the center is a wooden door with a vertical grain and a small handle. The door is flanked by frosted glass partitions. The ceiling is a dark, textured grid with recessed lighting. The foreground shows a white, curved architectural element.

**ex  
brayat  
enri  
co**

■  
Pour recevoir les photographies et documents  
techniques, veuillez contacter:

**Exbrayat Enrico Architectes**  
14 rue du Grand Prieuré, 75011, Paris  
[www.exbrayat-enrico.com](http://www.exbrayat-enrico.com)

[contact@cube-architectes.com](mailto:contact@cube-architectes.com)