

OBSERVATOIRE 2020

8 RUE CAMPAGNE PREMIERE / 140 BOULEVARD DU MONTPARNASSE / PARIS 14

L'LE CONTEXTE DE L'OPERATION

Les deux adresses de l'opération

L'opération immobilière, dite de L'OBSERVATOIRE, se situe en plein PARIS, dans le XIVème arrondissement, au droit du 140 boulevard du MONTPARNASSE et du 8 rue CAMPAGNE PREMIERE. Le terrain de l'opération était occupé par les services de LA POSTE et formait une figure en « L » qui encadrait les immeubles d'angle du boulevard du Montparnasse et la rue Campagne Première.

Les différentes destinations du projet

Les deux extrémités de la figure en L offrent à l'opération des accès indépendants les uns des autres. Le premier, situé boulevard du Montparnasse, regroupe, sur la même façade, les accès aux logements sociaux, au commerce, à La Poste et à la crèche. Le deuxième, situé au 8 de la Rue Campagne Première, donne accès à la Résidence qui regroupe, autour d'une cour-jardin, trois immeubles de rapport dont les appartements ont été proposés à la vente.

Un immeuble à caractère multiple

L'opération rassemble, dans une même propriété, au cœur d'une seule et même réalisation, des logements privés, des logements sociaux, une crèche, un bureau de Poste et des commerces. Lancée en 2010, elle fit l'objet de plusieurs recours des tiers et ne fut mise en chantier qu'en mars 2017. Livrée en octobre 2020, elle aura traversé la crise sanitaire du Coronavirus et aura été, malgré ses longs délais d'instruction et de construction, la première opération parisienne à installer dans un même immeuble, pas moins de 5 programmes de nature différente.

Une architecture maintenue intacte

Six années auront été gaspillées pour réaliser les ouvrages. Malgré l'opposition des riverains, l'opération sort intacte, conforme à ses engagements urbain et social d'origine. L'architecture des bâtiments, comme la composition initiale des façades, n'a subi aucune transformation. La réception des ouvrages, réalisée en 2020, a démontré qu'ils étaient conformes à ceux qui avaient fait l'objet d'un permis de construire, datant de juin 2011. Réalisée comme les dessins d'origine le montraient, l'architecture de l'opération n'a subi aucune des altérations auxquelles elle aurait pu être sommée de s'adapter. Ce qui montre que « façonner une architecture, au-delà des effets de mode et des injonctions économiques, est une performance ».

Le quartier de MONTPARNASSE

Avec l'Observatoire, Port Royal, le jardin du Luxembourg, la Closerie des Lilas, le quartier du MONTPARNASSE se présente, aujourd'hui, sous la forme d'une composition urbaine variée, typiquement parisienne. Dessinée sous l'ère du Baron Haussmann, elle s'articule autour d'un grand boulevard (le boulevard du Montparnasse) flanqué de grands arbres et d'immeubles de rapport de 6 à 8 étages, rattachant la Gare Montparnasse au quartier de Port-Royal.

Ces figures de l'art qui ont écrit le site

Et puis, il y a ses rues qui, bien qu'étroites et confidentielles, ne sont rien d'autre que des adresses de prestige. La rue Campagne Première est un de ces espaces « happy few » qui a, dans un passé encore récent, hébergé des figures de l'art et de la poésie aussi influentes que Louis ARAGON, Yves KLEIN, Rainer MARIA RILKE ou Éric SATIE.

Un endroit de PARIS qui a toujours remué

Mais MONTPARNASSE reste aussi un haut lieu de la modernité en architecture. Après le mouvement que lui imprima le Baron Haussmann, après celui du mouvement moderne des années 30, ce fut le tour d'une succession urbaine d'œuvres abstraites et bien faites, contribuant activement au lieu.

Un endroit de l'avant garde

Les bâtiments dressés depuis la seconde moitié du XIXème siècle en révèlent les influences de l'avant-garde et ce qu'elle lui laissa de plus significatif. Quant à l'architecture plus domestique, celle des habitations, celle des ateliers d'artistes, elle est un formidable marqueur de l'esprit curieux, décomplexé et prospectif qui imprégna l'endroit.

LA COMPOSITION DE L'OPERATION

Une programmation diversifiée

L'opération immobilière de L'OBSERVATOIRE regroupe les travaux de reconversion d'un bâtiment existant, des constructions neuves et des travaux mixtes prolongeant des existants reconvertis et revalorisés par des extensions neuves. L'installation du chantier a été précédée par la démolition de deux immeubles de bureaux de la POSTE, en cœur d'îlot. Car, à la différence de l'immeuble conservé sur le boulevard Montparnasse, les deux immeubles récents (construction postérieure à celle du boulevard du Montparnasse) étaient devenus obsolètes et ne présentaient aucun avantage dans l'hypothèse d'une reconversion efficace de leurs structures et de leurs surfaces.

L'immeuble recyclé

Le bâtiment C, sur Montparnasse, abritait les guichets du bureau de Poste et l'ensemble de ses services, installés à proximité, du temps où un appui logistique d'une telle importance se justifiait. Il est, aujourd'hui, réhabilité dans sa totalité et reconverti, pour la plus grande partie de ses surfaces, en logements sociaux. Le bureau de Poste, plus modeste, plus moderne, a retrouvé son emplacement d'origine, au rez-de-chaussée. Il est entré en fonctionnement début 2020. Placée au premier étage de l'immeuble, la crèche ouvre sur une terrasse située au pied des logements sociaux et des logements privés dotés d'une surface à double orientation. En effet, certains des logements en accession occupent l'immeuble existant reconverti.

Et deux constructions neuves

Les constructions neuves venues remplacer les immeubles démolis sur l'intérieur de la parcelle sont implantés globalement sur les mêmes emplacements. Ils auront pris la plus grande épaisseur de construction réalisable tout en reculant, le plus possible, leurs façades respectives sur le jardin. Il s'agissait de libérer l'espace le plus grand possible au droit du jardin et proposer ainsi de laisser pénétrer, à l'intérieur de l'îlot, une grande quantité de lumière, ensoleillement du sud et de l'ouest. Ainsi, si le bâtiment A, est désormais implanté à l'alignement de la rue Campagne Première et remplace l'ancienne construction de la Poste, le bâtiment B, lui, est déposé en limite nord du terrain et se raccorde au bâtiment C (reconverti) à travers un assemblage en équerre qui ferme le jardin sur ses limites nord et est.

Le Bureau de Poste

Le bureau de Poste du 140 boulevard du Montparnasse, remis en service après travaux, s'inscrit dans la réalisation de L'OBSERVATOIRE. Il occupe une place importante dans l'opération, la rattachant à son passé récent. Attribué à l'architecte Michel Roux-Spitz (qui l'aura seulement terminé), on le repère facilement grâce à une architecture puissante et brutale. Le bâtiment rend compte de ce qu'on entendait par *modernité* dans les années 50. Les immeubles avoisinant l'opération ressortant, au contraire de l'architecture de la Poste, d'une facture décorative classique s'inscrivant dans une modernité plus qu'approximative. La façade de l'immeuble de la Poste est homogène et présente une épaisseur constante et une opacité régulièrement répartie entre de grandes ouvertures carrées rehaussées de cadres et de châssis sombres.

Les deux îlots fermés de l'opération

Autant l'espace public environnant apparaît adroit et citoyen avec ses grands boulevards et ses constructions denses, autant la myriade d'îlots qui complètent le quartier nous apparaît fragile et rustique. La vie publique du XIV^{ème} arrondissement, installée principalement sur les boulevards, ne se prolonge que rarement dans les cours et les jardins d'îlots, jalousement gardés. L'OBSERVATOIRE s'organise autour de deux cours. La première, on y entre de plain-pied depuis Campagne Première, la seconde, plus difficile d'accès, se situe à l'étage. On y entre depuis le boulevard Montparnasse. Les deux espaces articulent, d'une part, la Résidence privée, faite exclusivement de logements en accession et, d'autre part, les logements sociaux, créés à partir des espaces réhabilités des bureaux de la Poste, auxquels une crèche de gestion privée est associée.

Le jardin de buis taillés

Le jardin, créé de toutes pièces par le paysagiste David Besson-Girard couvre l'espace libre, laissé par le retrait maximal opéré sur les façades des 3 immeubles qui composent la Résidence privée. L'espace qui lui est consacré est calé sur l'altitude de la Rue Campagne Première. Il surplombe de 4 mètres le terrain voisin du 126 boulevard du Montparnasse, planté de sujets exceptionnels qui lui permettent d'obtenir un classement. Les buis taillés, montés sur des troncs nouveaux et dégagés, donnent au jardin un caractère aérien improbable. Les boules de buis, toutes très opaques et de dimensions différentes, construisent un espace aérien dont la composition aléatoire contraste, avec succès, avec les façades sévères et argentines des immeubles de logements.

Les bâtiments A, B et C

Les constructions existantes, analysées en 2010, laissaient penser qu'on pourrait construire environ 15 130 m², sur l'ensemble d'un site proposé alors à la promotion immobilière et à la reconstruction d'équipements de quartier. L'opération achevée, les surfaces constatées se répartissent comme suit, entre 3 bâtiments, dont deux d'entre eux (le A et le B) ont remplacé deux immeubles démolis à cause de leur obsolescence pendant que le troisième (le C) aura été entièrement revisité pour en changer l'usage et la destination, dans la plus grande partie de ses existants.

Le bâtiment A présente 6 étages sur la Rue Campagne Première et affiche une surface de 3 041 m².

Le bâtiment B présente 5 étages ouverts sur le jardin intérieur et affiche une surface de 2 303 m².

Le bâtiment C, calé sur l'existant du 140 boulevard du Montparnasse, présente 8 étages pour une surface de 6 522 m² (accession 3 803 m² / social 2 719 m²).

Les équipements et les annexes

Les infrastructures, reprises partiellement et étendues, offrent une surface disponible de 926 m².

Le commerce compte 1300 m², la crèche, 479 m², le bureau de Poste, 557 m² et les parkings 3 510 m².

LES COMPOSANTS DE L'OPERATION

Reconversion et cosmétique

La lourde façade en pierre du boulevard du Montparnasse a été entièrement nettoyée et repolie. L'ensemble des châssis fermant les baies a été changé. Le rez-de-chaussée propose 3 hautes façades de verre. Elles ferment des fonctions différentes. Aux étages, les châssis, assemblés à partir de profils en aluminium couleur noire, sont basculants et fixés sur des précadres en aluminium, de couleur noire également. Ils ont la même profondeur que celle des ouvertures existantes et recouvrent les 4 faces des cadres existants qui ne sont pas touchés. Le caractère Roux-Spitz de la façade d'origine est conservé. L'isolant thermique se plaçant nécessairement à l'intérieur des murs.

Façades sur cour de l'immeuble Montparnasse

Les façades donnant sur la cour de la crèche ont des dimensions d'ouverture prises sur celles de l'immeuble existant, consacré, en son temps, à des bureaux. Elles sont isolées par l'extérieur et sont finies par des panneaux en aluminium anodisé d'un gris soutenu. L'encadrement des fenêtres est épais et se confond en couleur avec les châssis. Les huisseries sont basculantes. Les fenêtres alignent systématiquement 3 ouvrants. Des stores en toile complètent le dispositif d'ouvertures. Posés sur la traverse haute de l'ouvrant, 2 guides permettent d'ouvrir la fenêtre à 30°, stores baissés.

Façades sur jardin et cour Campagne Première

Les façades ouvrant sur l'intérieur de l'îlot (quand les bâtiments A, B et C sont en vis-à-vis) sont faites de grands châssis coulissants qui dégagent, au droit de chaque appartement, des vues profondes ou lointaines. Les châssis sont entièrement vitrés et coulissent en configuration double-peau. Le dispositif, dont l'efficacité thermique et acoustique n'est plus à démontrer, est systématiquement développé sur l'ensemble des façades intérieures à l'îlot.

La surface de chacun des appartements est prolongée par un balcon filant. Le balcon, épais de 1 mètre, à l'exception de quelques terrasses remarquables, est sécurisé par une succession de cadres verticaux sur lesquels un tressage métallique est tendu. La maille métallique est tirée sur 1,25 m de haut. Elle forme des grandes bandes horizontales de protection réagissant aux variations de la lumière. Se forment alors des aplats de teintes métalliques, brillants ou mats, résonnant de façon plus ou moins visible suivant l'angle sous lequel la lumière frappe la surface. L'ensemble des surfaces tissées, couleur gris métal, contraste avec les huisseries de l'opération, toutes réalisées à partir d'un gris sombre et relevant l'extrême légèreté des garde-corps.

Façades sur Rue Campagne Première

La façade avant du bâtiment A couvre 6 étages au droit de la rue Campagne Première. Elle est vitrée sur toute la surface en aplomb sur la rue et sur les 2 étages en retrait des derniers étages. C'est un grand rideau de métal et de verre, sans grande épaisseur, et dans lequel sont comprimés des garde-corps en verre, des châssis coulissants vitrés et des volets d'occultation tissés en acier, chacun sur une hauteur d'étage. La dimension des baies du bâtiment A renvoie à celles des fenêtres des ateliers d'artistes recouverts de céramiques brunes, situés au début de la rue Campagne Première (André ARFVIDSON, architecte/ 1911).

Une impression de vertige s'en dégage quand le garde-corps, en retrait, disparaît grâce aux effets arrangés de contre-plongées et de transparences contrôlées.