

Logements-bureaux Trois tours et un nombre d'or

Dans les tours Black Swans à Strasbourg (Bas-Rhin), 6 000 m² initialement prévus pour du bureau en 2014 sont devenus une résidence étudiante de 192 chambres à leur livraison fin 2017. Le changement est - presque - passé comme une lettre à la poste. Motivés par la petite forme de l'immobilier tertiaire local, au moment de la programmation, et *a contrario* par une forte demande d'appartements de qualité près du centre-ville, l'architecte Anne Démians et le promoteur Icade ont appliqué dès la conception les principes de réversibilité. Ceux-ci reposent sur une trame unique de 0,74 m, soit la largeur d'un panneau de façade. Fruit « d'un nombre incalculable d'hypothèses », rappelle l'architecte, cette base devient en



quelque sorte le « nombre d'or » de l'opération : elle crée le dénominateur commun des surfaces, indépendamment de leur affectation, et détermine toutes leurs dimensions. Ainsi, quatre trames forment un bureau ou une chambre, et six un séjour. « En la reproduisant neuf fois, on obtient la trame générique de la façade, soit 6,66 m », complète Anne Démians. Sur le plan architectural, le parti pris débouche sur une répétitivité

qui peut être jugée excessivement sobre - les autres finalistes du concours avaient remis des propositions plus audacieuses, moins régulières. Mais la lauréate l'assume. Elle s'estime ici confortée dans son approche consistant à « ne pas surenchérir dans l'écriture formelle ». L'homogénéité visuelle des façades entend justement empêcher d'identifier spontanément l'usage : travaille-t-on ou habite-t-on derrière ces vitres ? Une volonté renforcée par le choix du matériau d'enveloppe : l'aluminium thermo-laqué, courant pour du bureau, moins pour du logement.

La trame confère aux trois tours une même épaisseur, voulue conséquente - près de 19 m. Pour la hauteur, le projet a opté pour un compromis à 2,80 m, qui reste assez éloigné du standard d'un bureau pour le passage des réseaux. « Cette cote apparemment "mal taillée" s'avère parfaite à travailler, car ni trop grande, ni trop courte », estime la conceptrice. Pour elle, la « variation de lecture » provient de la profondeur des coursives qui, selon le cas, deviennent balcons, loggias ou passerelles de maintenance.

Gros œuvre intangible. Une condition limite toutefois la réversibilité de l'opération, selon son promoteur et son maître d'œuvre : l'« indépendance verticale de la programmation ». Chaque volume de chaque immeuble a en effet été conçu pour superposer des programmes de même nature, des bureaux au-dessus de bureaux ou des logements au-dessus de logements, les commerces dans le prolongement du rez-de-chaussée. Ceci résout l'équation des limitations de

Les tours Black Swans sont des « immeubles à destination indéterminée ».

hauteur distinctes (pour ne pas être classé en IGH), et évite la multiplication des colonnes de circulation, qui sont affectées de façon cloisonnée à chacun des programmes. Cette réversibilité procure suffisamment de flexibilité sans avoir à toucher à la structure : la façade porteuse en béton, les dalles en béton armé, les noyaux de distribution, les garde-corps font partie des éléments intangibles. L'absence de liaisons béton facilite la pose de cloisons en fonction de l'affectation. Le coût de transformation est chiffré à environ 700 € HT/m². Un montant généré notamment par un nombre plus important de gaines et des circulations plus larges, mais sans commune mesure avec ce qu'entraînerait une modification du gros œuvre, soulignent Anne Démians et Icade. Le duo a conceptualisé cette expérience commune sous le terme d'immeuble à destination indéterminée. Celui-ci attend encore ses déclinaisons suivantes. « L'ensemble Black Swans peut être considéré comme une "anomalie" dans le paysage actuel de la construction de logements en France, estime Anne Démians. Mais la formule fait son chemin. » ● Christian Robischon

► **Maître d'ouvrage :** Icade Promotion. **Maîtrise d'œuvre :** Architectures Anne Démians. **BET :** VP & Green (structure et façade), Alto Ingénierie (fluides et HQE), Jean-Paul Lamoureux (acoustique). **Entreprise générale :** Bouygues Bâtiment Nord-Est. **Surface :** 40 000 m² Shon. **Investissement :** 120 M€.

- 1 - L'aspect des façades est indifférencié, pour une affectation qui peut varier : aujourd'hui des logements, demain des bureaux ?
- 2 - Les deux tours de 55 m - la troisième sera livrée fin 2018 - présentent une trame unique de 6,66 m. La technique est localisée au centre pour laisser les espaces fonctionnels en pleine lumière.

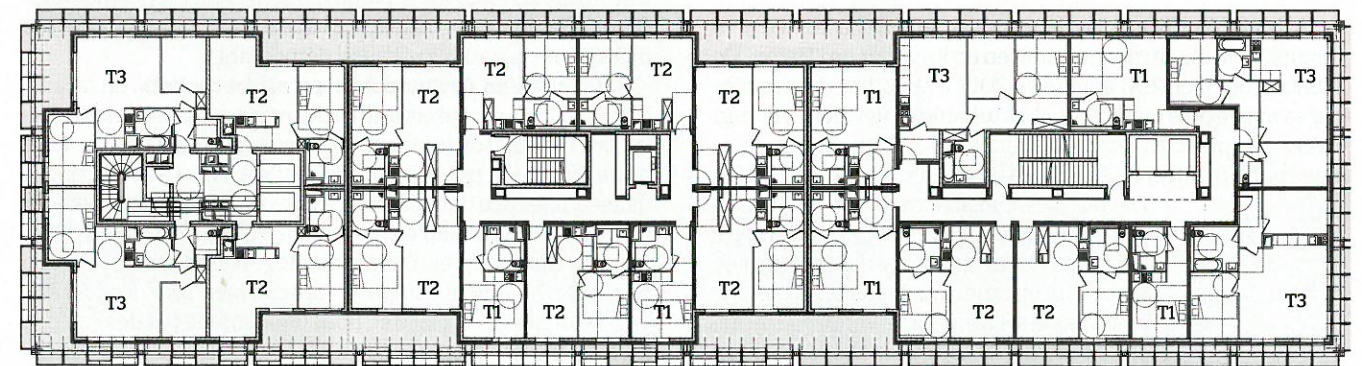


JEAN-PIERRE FORCHIER / URBAVIOX

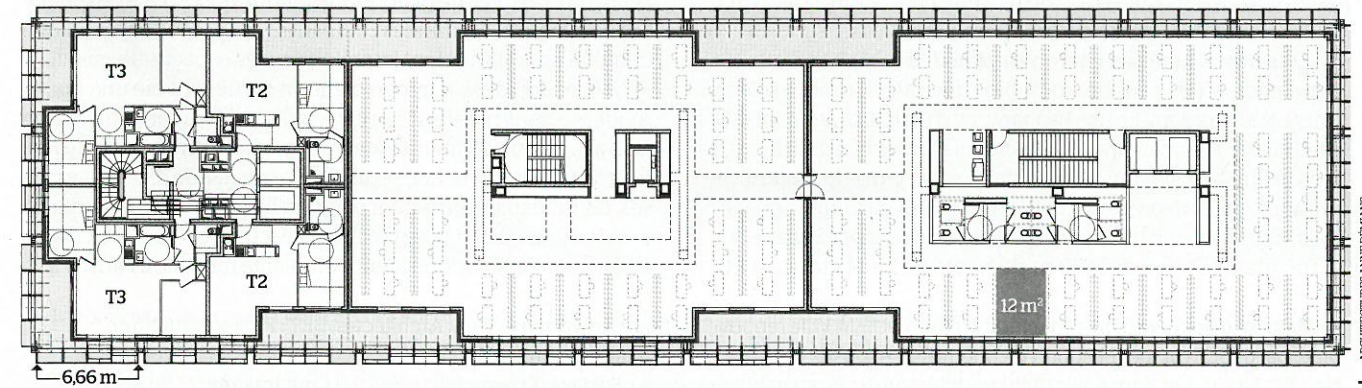


CHRISTOPHE BOUJES

Aménagement actuel



Aménagement futur possible



ARCHITECTURES ANNE DÉMIANS