

Réhabilitation Restructuration Reconversion

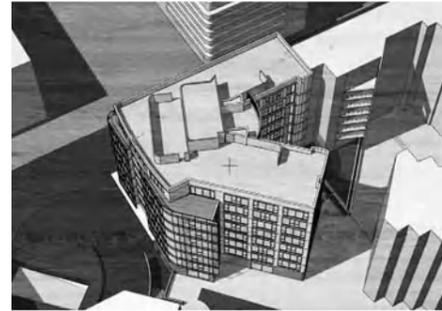
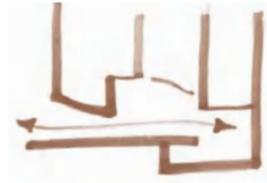
Morris & Renaud
Architectes

La transformation
comme acte
de création

02



Ville durable,
ville transformable



à

Économiser
la ressource

Une réponse
vertueuse
à l'obsolescence
du bâti

Le patrimoine
construit,
matière première
de demain



M

03

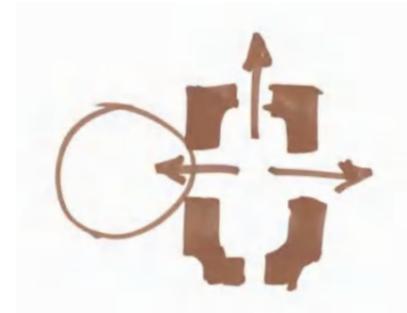
Baisser l'empreinte
énergétique
par la rénovation
thermique



R

Réhabiliter pour
réduire les émissions
de CO2

Muter
pour
prolonger



Rénover
plutôt que détruire





Construire dans le construit

L'agence Morris & Renaud exerce son activité dans des domaines très variés parmi lesquels de nombreux projets dans le champ de la rénovation, la réhabilitation ou la restructuration du patrimoine existant, pour des maîtres d'ouvrages privés ou publics.

L'attention permanente au contexte nous porte naturellement à prendre en compte ce qui est "déjà-là", ce qui préexiste. De ce point de vue, sans attitude nostalgique ni passéiste, tout est patrimoine. Un patrimoine à considérer comme "un capital évident et la création comme enrichissement nécessaire".

C'est ainsi que notre agence intervient fréquemment sur des programmes supposant le réaménagement, la restauration ou l'extension de bâtiments existants possédant, dans certains cas, une valeur patrimoniale particulièrement élevée s'agissant d'édifices classés au titre des monuments historiques.

Stratifier - sans l'effacer - le nouveau sur l'ancien, révéler le potentiel de ce qui existe, prolonger l'esprit des lieux au travers de nouveaux usages, trouver le subtil équilibre entre mémoire et modernité, s'insérer dans les murs du passé sans arrogance ni vénération paralysante, tels sont les sujets qui nous mobilisent tout particulièrement.

" Un patrimoine à considérer comme un capital évident et la création comme un enrichissement nécessaire "

Recréer de la valeur

La pérennité et l'accroissement de la valeur des actifs immobiliers sont au cœur des préoccupations des détenteurs de patrimoine.

L'agence Morris & Renaud accompagne ses clients dans leur démarche de remise à niveau de leurs bâtiments en termes de fonctionnalités, de qualité architecturale, de respect de la réglementation (sécurité, PMR, etc.), de performance énergétique ou de démarche environnementale.

Cependant, plus encore que de simple mise à jour d'un patrimoine en voie d'obsolescence, c'est de création de valeur dont il est question. Le savoir-faire et l'expérience d'une équipe confirmée permettent en effet d'envisager d'accroître le potentiel de l'existant par différents moyens :

- la mise en valeur d'une qualité architecturale préexistante,
- la métamorphose des espaces par des interventions contemporaines,
- la mise en oeuvre d'un outil technique et fonctionnel de haut niveau,
- la création de surfaces supplémentaires si le contexte le permet,
- la création de "valeur verte", octroyant aux bâtiments existants une réelle plus-value en terme de performance environnementale.

" ... plus encore que de simple mise à jour d'un patrimoine en voie d'obsolescence, c'est de création de valeur dont il est question "



Répondre aux enjeux environnementaux

Face au défi majeur du changement climatique, la France a pris des engagements ambitieux pour atteindre le « facteur 4 », en signant le protocole de Kyoto, entré en application depuis le mois de février 2005, et le Plan Climat en 2004.

Plus récemment le Plan Bâtiment Durable, dans le sillage de la COP 21, vise une réduction d'au moins 60% de la consommation d'énergie finale des bâtiments tertiaires publics et privés d'ici 2050.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente 43% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant.

À ce titre, les bâtiments tertiaires existants représentent un enjeu majeur dans ce défi climatique et de nouvelles obligations réglementaires encadrent désormais les opérations de rénovation. Les labels énergétiques et environnementaux permettent d'anticiper de manière volontaire la réglementation et la demande par davantage d'exigence, témoignant ainsi d'un engagement supplémentaire dans la démarche environnementale.

Afin d'atteindre ces objectifs, l'agence Morris & Renaud s'entoure de consultants spécialisés qui accompagnent les projets de la conception à la réalisation et garantissent l'obtention des certifications recherchées.



" ... les bâtiments tertiaires existants représentent un enjeu majeur dans ce défi climatique. "

Le BIM : un outil au service de tous les acteurs

La mise au point de tous les projets de l'agence Morris & Renaud s'effectue depuis longtemps à partir de modèles 3D. L'agence développe désormais une démarche de conception à partir d'une maquette numérique BIM (Building Information Modeling). Le BIM est une nouvelle façon collaborative de concevoir et d'échanger les informations autour du projet. Il rapproche les différents acteurs en garantissant l'unicité du modèle.

Ainsi, le BIM permet :

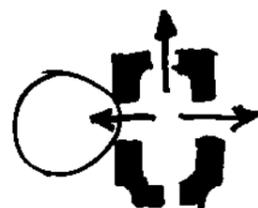
- l'amélioration de la compréhension collective du projet par les différents acteurs (MOE, MOA, entreprises, gestionnaires ...) à toutes les phases de son élaboration,
- la visualisation en 3D de l'évolution du projet,
- la cohérence des calculs structurels, thermiques, économiques,
- la suppression des multiples ressaisies, sources d'erreurs, et en conséquence la réduction des conflits pendant la conception et la construction,
- la quantification du projet de façon sécurisée et automatisée,
- la gestion ultérieure du bâtiment permettant au gestionnaire de disposer d'une information technique fiable sur son patrimoine.

" ... une nouvelle façon collaborative de concevoir et d'échanger les informations autour du projet. "



Projets récents

Au cœur du Quartier Central des Affaires



PROGRAMME

Restructuration lourde
du bâtiment. Aménagement
de bureaux, accueil, salles
de réunion.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES
BREEAM et HQE

MAÎTRE D'OUVRAGE
Foncière Atland

SURFACES UTILES 2 600 m²
COÛT 8,66 M € HT

Morris & Renaud,
architectes mandataires

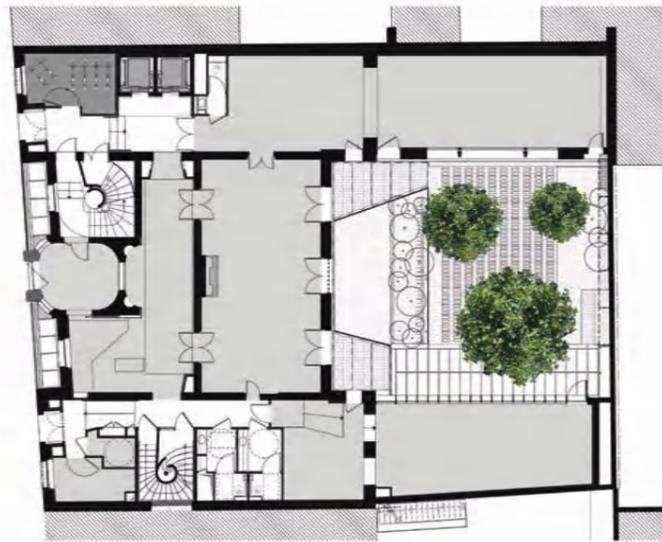
AVEC
IN4, bet structure
Alto ingénierie, bet fluides
LTA, économiste

LIVRAISON 2020

Bâti en 1923 par un riche aristocrate, Marie-Eugène-Evremond de Saint-Alary, ayant fait fortune dans le sucre et passionné d'hippisme, le bâtiment se présente sous la forme d'un appartement de prestige dessiné à la manière d'un hôtel particulier donnant sur un jardin clos et de cinq étages initialement destinés à la location.

Aujourd'hui voué à un usage de bureaux, le projet consiste à réinterpréter cet ensemble immobilier pour de nouveaux utilisateurs tout en en mettant en valeur les qualités patrimoniales intrinsèques. Les enjeux, récurrents sur les bâtiments de ce type, consistent donc à adapter le bâtiment à des exigences élevées en terme de fonctionnalité, d'équipements techniques, de fluidité des espaces et de qualité environnementale tout en préservant l'essentiel de ce qui fait la valeur de ce bien : la logique distributive, la qualité des décors, la générosité des volumes... Restructuré, le 33 rue d'Artois accueille désormais le siège du groupe Barrière.



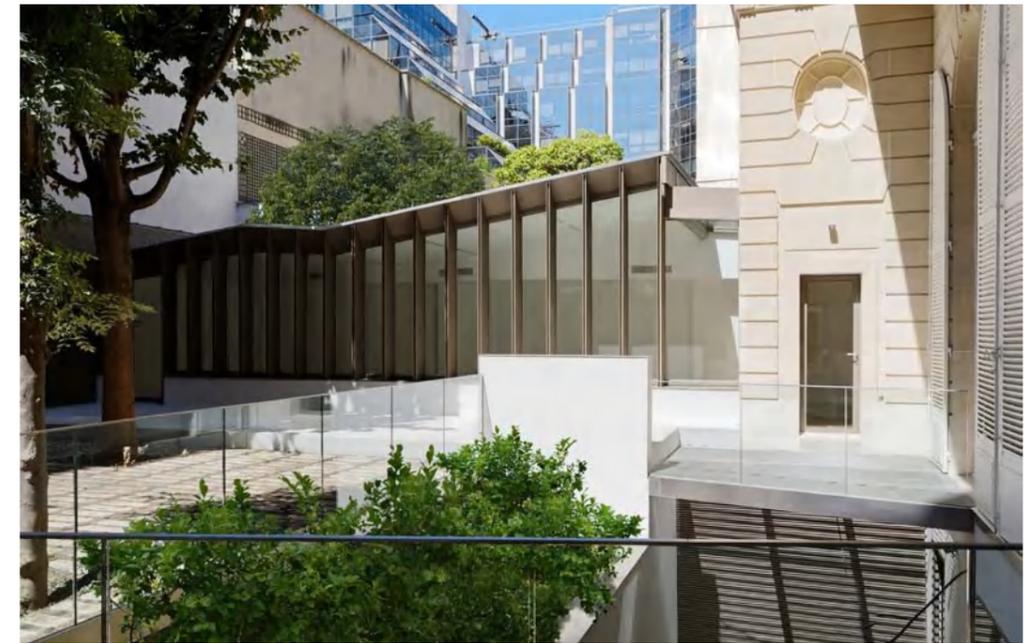


↑
La façade 33 rue d'Artois
→
Plan du Rez-de-chaussée



→
Les aménagements
intérieurs





↑
La cour-jardin
→
Principe d'apport de lumière à R-1



↗
L'extension nouvelle
dans la cour
→
Les bureaux dans l'aile
existante

Quartier latin



PROGRAMME

Restructuration
d'un immeuble d'activités
en programme tertiaire

MAÎTRE D'OUVRAGE La Française
SURFACES 5 730 m²_{SUB}
COÛT 16 M €_{HT}

Morris & Renaud,
architectes mandataires

AVEC

IN4, bet structure
Alto, bet fluides
développement durable
LTA, économistes

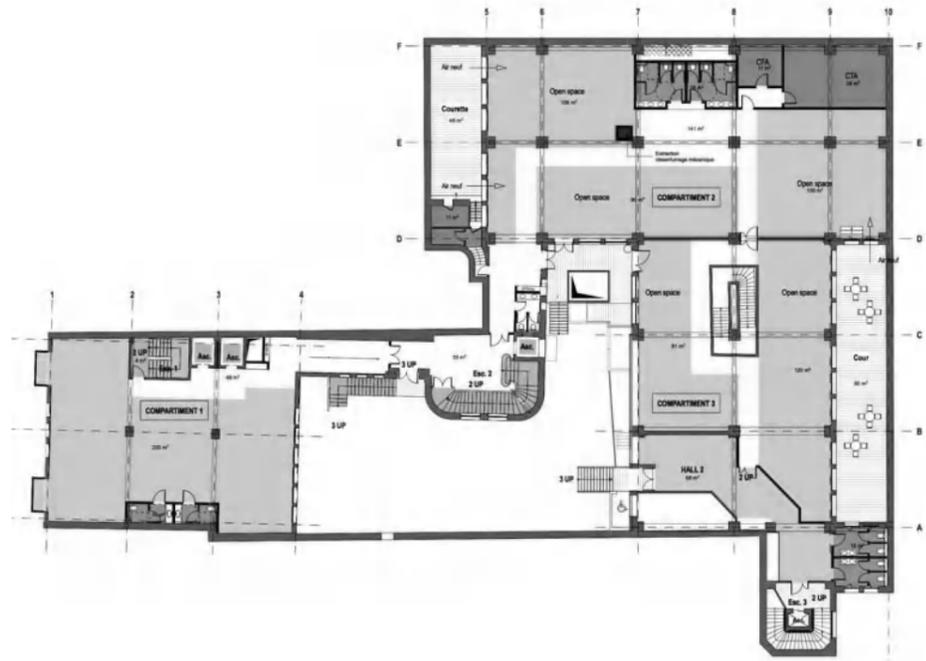
PROJET EN COURS

La Française est propriétaire d'un ensemble immobilier, au 91 bd Saint-Michel, qui accueille aujourd'hui un central téléphonique et des bureaux à l'usage de la société Orange. Le départ programmé de cette dernière est l'occasion d'une importante remise à niveau.

Le caractère atypique de ce bâtiment, un ancien hôtel industriel des années 20, lui confère une spécificité qui signe son originalité. Les hauteurs d'étage (près de cinq mètres de plancher à plancher), en particulier, permettent de proposer des volumes intérieurs exceptionnels pour ce type de programmes.

La restructuration envisagée concerne tout autant la fonctionnalité globale du bâtiment que son traitement architectural, de manière à replacer cet actif sur le marché locatif à un niveau qualitatif en rapport avec sa situation privilégiée, en face du jardin du Luxembourg.









De l'hôtel particulier aux bureaux d'aujourd'hui



PROGRAMME

Restructuration lourde d'un ensemble immobilier.
Aménagement de bureaux, accueil, salons, espaces polyvalents.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE
BREEAM Very Good

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCI Miromesnil Invest

SURFACE UTILE 1 300 m²

COÛT 4 M € HT

Morris & Renaud
+ N. Mayeur, arch. associés

AVEC

IN4, bet structure,
économiste
Poureau, bet fluides
Terao, bet dév. durable
CdB, acoustique

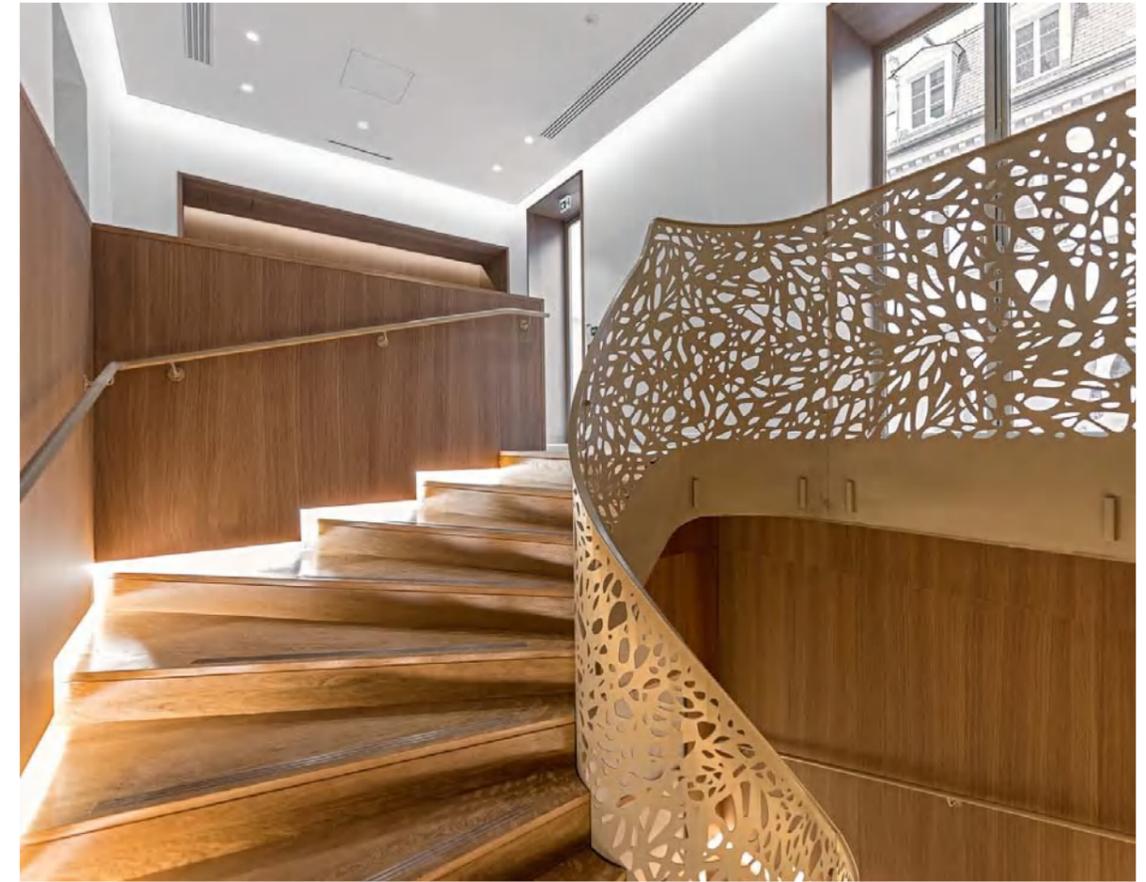
LIVRAISON FÉVRIER 2020

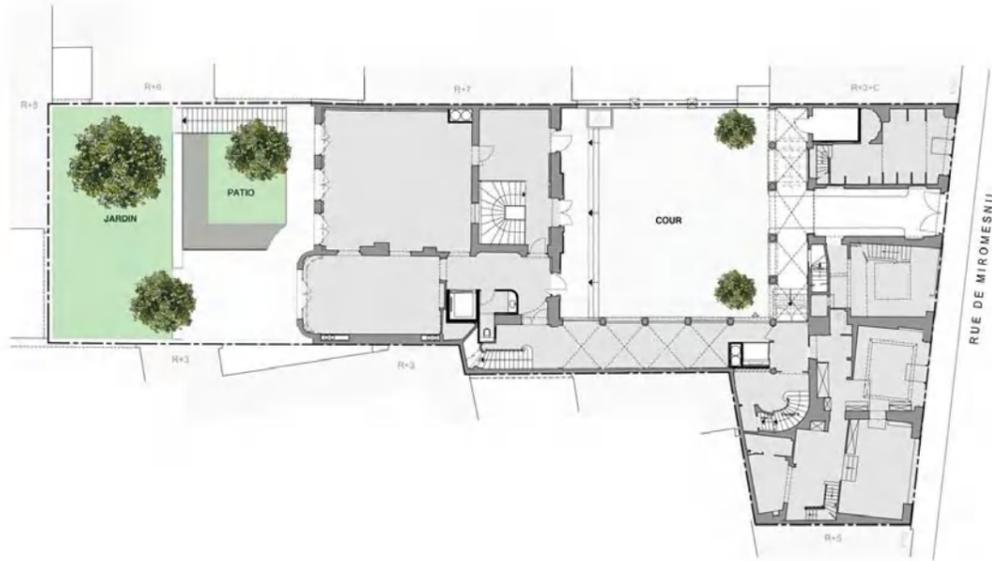
Bâti à la veille de la Révolution et jadis habité, dit-on, par plusieurs hôtes illustres (Axel de Fersen, intime de Marie-Antoinette, Grace Eliott, maîtresse du duc d'Orléans, Chateaubriand...) l'hôtel particulier fait partie d'un ensemble immobilier qui retrouve une nouvelle vie sous la forme d'un programme de bureaux haut de gamme.

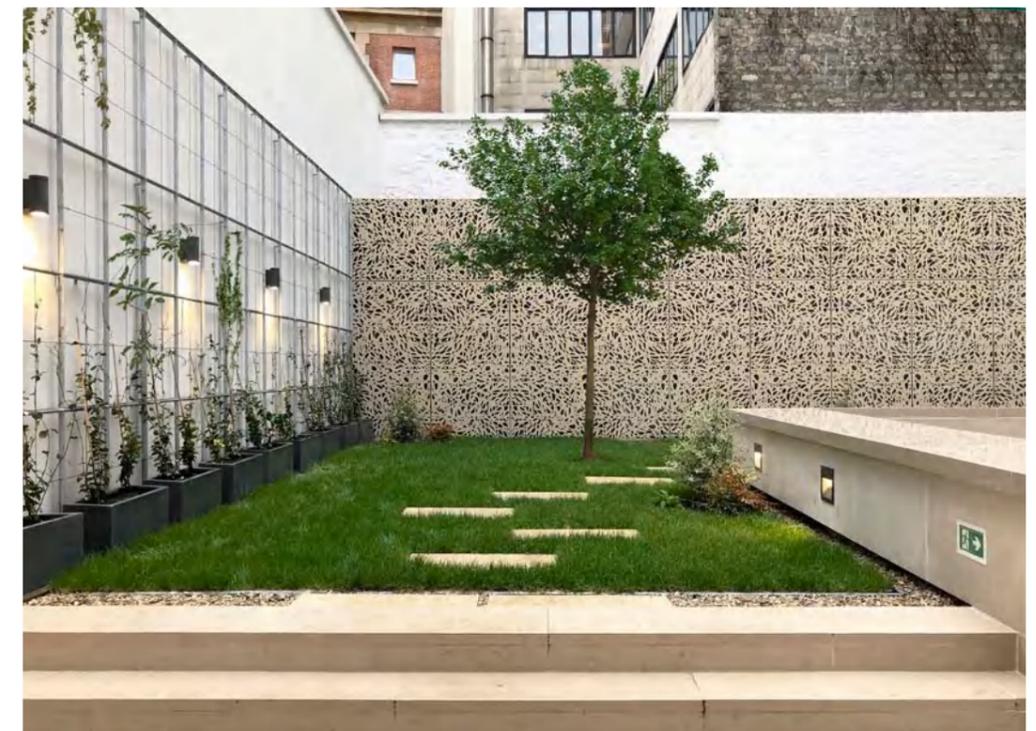
Le projet a impliqué la rénovation complète des locaux intérieurs tout en valorisant les parties patrimoniales qui concourent à la grande qualité de l'ensemble.

Deux cours intérieures se succèdent et offrent un calme inattendu au cœur d'un quartier parisien débordant d'activité. Sous l'une d'elle, le volume d'un ancien parking désaffecté permet de créer de nouvelles surfaces sous la forme d'espaces polyvalents éclairés en lumière naturelle.









↖
Le nouveau patio

↗
La cour-jardin

Eighties Revival



PROGRAMME

Restructuration lourde
du bâtiment.
Aménagement de bureaux,
accueil, lounge, réunions.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE BREEAM + HQE

MAÎTRE D'OUVRAGE La Française
SURFACES UTILES 6 250 m²
COÛT 14,6 M € HT

Morris & Renaud,
architectes mandataires

AVEC
IN4, bet structure
Alto ingénierie, bet fluides
développement durable
LTA, économiste

OPÉRATION EN COURS

Situé au coeur de la ZAC du Point du Jour à Boulogne-Billancourt, cet immeuble construit en 1990 présente aujourd'hui de nombreux handicaps qui pénalisent sa remise sur le marché à l'occasion du départ de l'actuel occupant, en particulier :

- des aménagements intérieurs vieillissants,
- une accessibilité PMR non assurée (sanitaires, bureaux à Rdc, etc.),
- certaines irrégularités réglementaires (escaliers intérieurs...),
- des équipements techniques intérieurs en fin de course,
- une absence de performances environnementales,
- une façade à l'esthétique datée.

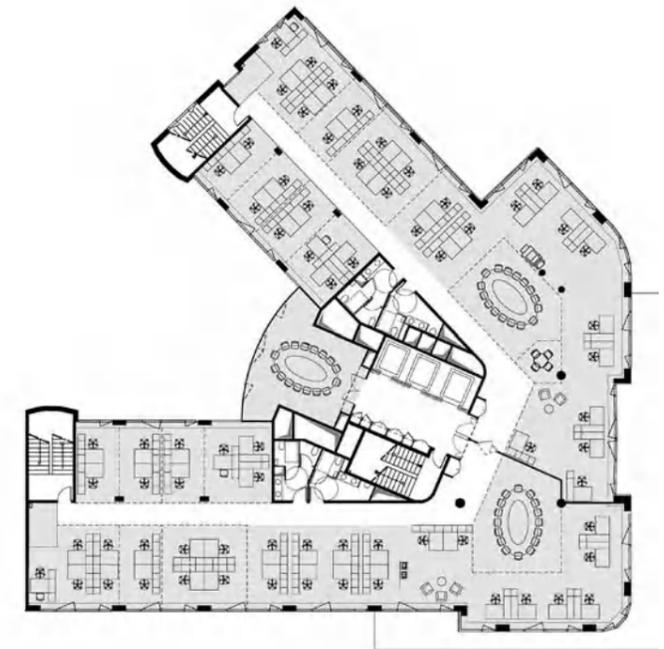
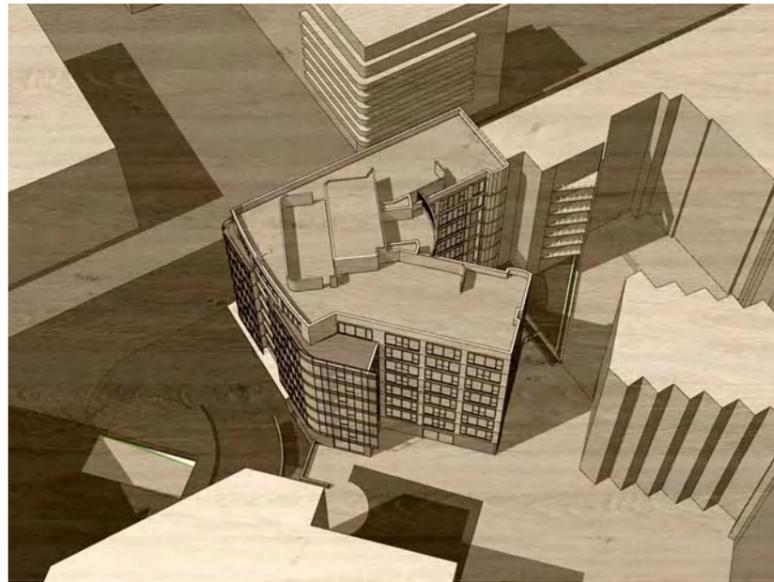
En conséquence, cette opération lourde remet totalement à niveau le bâtiment sur le plan technique et architectural, afin de le replacer au niveau des standards les plus actuels pour de futurs occupants.



Restructuration d'un immeuble de bureaux

45 place Abel Gance, Boulogne-Billancourt (92)

36

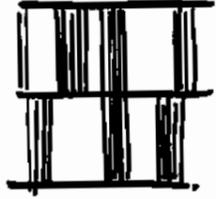








Insertion urbaine rive gauche



PROGRAMME

Restructuration du bâtiment.
Rénovation complète de
la façade sur le boulevard.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

HQE Excellent

MAÎTRE D'OUVRAGE SCOR
SURFACE 2 100 m²
CÔÛT 5,2 M € HT

Morris & Renaud,
architectes mandataires

AVEC

C&E, bet structure, façade
ALTO, bet fluides, dév. durable
LTA, économiste
CdB, acoustique

LIVRAISON 2017

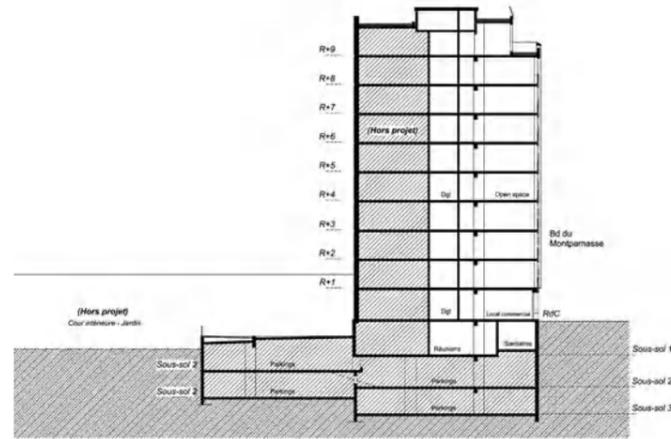
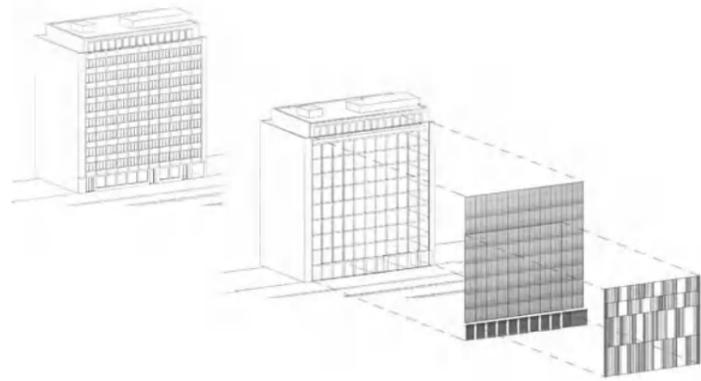
—

Morris & Renaud
Architectes

L'occasion du départ du locataire a donné l'opportunité à la société SCOR d'envisager d'importants travaux de réhabilitation, motivés par plusieurs enjeux :

- l'élimination des composants amiantés contenus dans la façade existante sur le boulevard,
- le souhait de redéfinir profondément cette façade du point de vue qualitatif et esthétique, compte tenu de la localisation sur un grand boulevard parisien et de sa situation de pleine visibilité au carrefour Port-Royal (en vis-à-vis de la célèbre « Closerie des Lilas »),
- la volonté de porter les performances environnementales et énergétiques du bâtiment à un niveau élevé,
- enfin la volonté de renouveler les aménagements intérieurs dans un objectif d'amélioration du confort et des fonctionnalités des locaux existants : agrandissement des sanitaires, élargissement des trémies d'ascenseur, modification ponctuelle d'escalier, modernisation de la décoration, accessibilité PMR...





↖ Façade avant / après

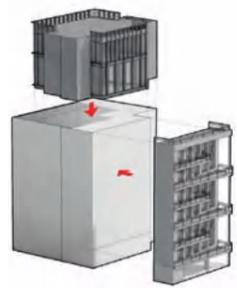
↑ Schéma conceptuel pour la nouvelle façade et coupe de principe

↗ Aménagement d'un plateau de bureau

→ Détail de résille de façade



Création de valeur par extension et surélévation



PROGRAMME

Restructuration lourde
d'un immeuble de bureaux
pour l'aménagement du siège
de Vilogia Île-de-France.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE
BREEAM Excellent

MAÎTRE D'OUVRAGE VILOGIA
SURFACE 2 250 m² SUB
CÔÛT 5 M € HT

Morris & Renaud, arch.
mandataires + Atelier Arago,
arch. associé

AVEC
Projex, bureau d'études TCE,
économiste

CONSULTATION DÉCEMBRE 2020

Bâti au début des années 90, l'immeuble du 201 avenue Pierre Brossolette à Montrouge est un bâtiment de bonne facture et présente tous les aspects d'une construction saine et, pour l'essentiel, fonctionnelle.

Cependant, d'un point de vue architectural, le bâtiment apparaît aujourd'hui très daté et ne présente pas de caractéristiques esthétiques susceptibles d'être conservées au titre d'une expression architecturale remarquable. Il semble donc légitime d'en envisager le renouvellement radical au regard d'une sensibilité formelle plus contemporaine et d'une représentativité à la mesure du futur siège social Île-de-France d'un grand bailleur social.

En outre, le gabarit de l'immeuble existant autorise une augmentation de surface significative, de l'ordre de 570 m², par surélévation d'une part, et extension en plan d'autre part. Ces interventions seront réalisées en structure bois, répondant en cela à la démarche exemplaire bas-carbone souhaitée par le maître d'ouvrage.





Morris & Renaud
Architectes

↖ Étude de la façade
arrière

↑ L'immeuble existant,
dans son contexte



↑ Rez-de-chaussée

↗ Au R+7 : salles de
réunion et terrasses

Restructuration d'un immeuble de bureaux

7 avenue George V – Paris 8^e

L'ombre d'Yves Saint Laurent



PROGRAMME

Restructuration lourde
du bâtiment. Aménagement
de bureaux, accueil,
lounge, réunions, fitness,
espaces co-working.

CERTIFICATION	BREEAM
MAÎTRE D'OUVRAGE	Allianz
SURFACES UTILES	4 230 m ²
COÛT	10,8 m € HT

Morris & Renaud,
architectes mandataires

AVEC

IN4, bet structure,
Alto, bet fluides, dév. durable,
LTA, économiste

CONCOURS 2017

Construit en 1895, le bien immobilier, siège
de la société Yves Saint Laurent avant son
emménagement rue de Bellechasse, est de belle
qualité. Il obéit à tous les codes de l'architecture
haussmannienne dont il reprend les composantes
essentielles:

- composition classique : étage noble avec balcon
à balustres de pierre, étages courants à balcons
en fer forgé, étage de service sous combles
mansardés,
- passage cocher formant galerie d'entrée à décor
de pilastres en pierre de taille,
- bel escalier principal sur plan carré éclairé par
de larges baies sur cour,
- distribution intérieure, à raison d'un appartement
par niveau, composé de pièces d'apparat dans
le corps de bâtiment sur l'avenue et de chambres
sur cour,
- décors intérieurs (cheminées, corniches,
moulures) pour partie encore existants.

L'un des enjeux majeurs du projet consistait
à valoriser au mieux le potentiel des surfaces
existantes tant en superstructure qu'en
infrastructure, afin de profiter au mieux des atouts
de ce bâtiment à l'adresse exceptionnelle.

La proposition s'attachait notamment à investir
les espaces en sous-sol en les ouvrant à la lumière
du jour par un patio arboré. Les espaces ainsi
créés sont particulièrement adaptés aux nouveaux
usages recherchés dans les bâtiments tertiaires :
lieux mixtes à mi-chemin entre le travail
et la détente, lounges, espaces collaboratifs...

47





Écrin sur mesure pour un joaillier



PROGRAMME

Restructuration complète du bâtiment.
Aménagement de bureaux, accueil, salles de réunion.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE
BREEAM Very Good

MAÎTRE D'OUVRAGE

Covea (pour MMA iard)

SURFACES UTILES 800 m²
CÔÛT 2,36 m € HT

Morris & Renaud,
architectes mandataires

AVEC

IN4, bet structure,
Alto, bet fluides, dév. durable,
Prima ingénierie, économiste

LIVRAISON JUIN 2014

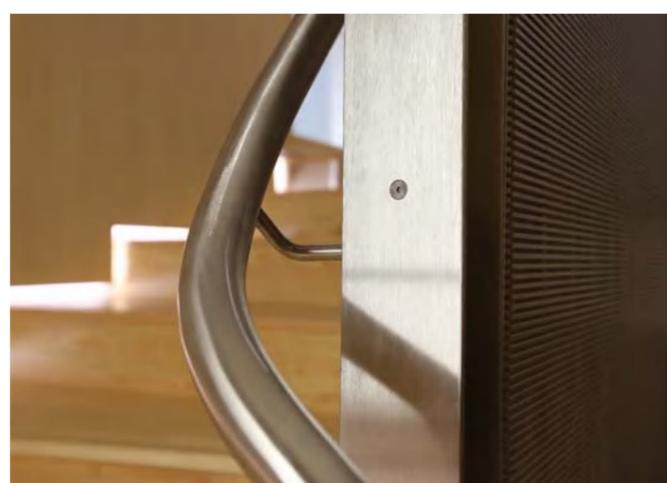
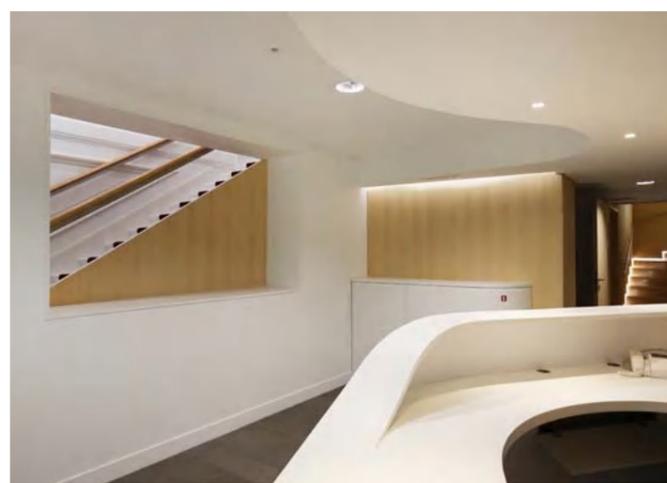
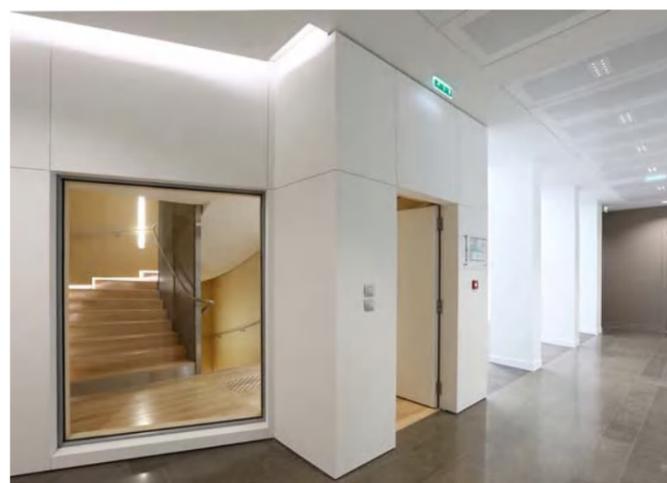
Le projet porte sur le réaménagement global d'un ancien hôtel particulier du second empire, en surfaces de bureaux haut de gamme. La restructuration du bâtiment existant passe notamment par une intervention structurelle importante destinée à créer un escalier unique en lieu et place des deux escaliers existants, ainsi qu'à permettre l'accessibilité PMR.

La dimension environnementale est également présente au travers d'une certification BREEAM (Very Good). Enfin le bâtiment a été totalement repensé sur le plan de la décoration et de l'aménagement intérieur.

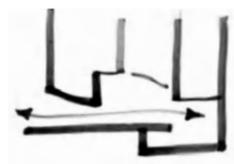
Les bureaux ont été occupés, dès leur livraison, par le joaillier Mauboussin.







Métamorphose environnementale d'un immeuble 1930



PROGRAMME

Restructuration complète du bâtiment. Aménagement de bureaux, accueil, salles de réunion, locaux partagés.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE
BBC / HQE/ BREEAM

MAÎTRE D'OUVRAGE

Covéa Immobilier
(pour GMF Assurances)

SURFACES UTILES 4 030 m²
COÛT 10 M € HT

Morris & Renaud,
architectes mandataires,

AVEC

IN4, bet structure
Alto ingénierie, bet fluides
dév. durable,
LTA, économistes
Arc-en-Scène,
aménagement intérieur

LIVRAISON 2014

—

Morris & Renaud
Architectes

Ce projet illustre le renouveau emblématique du patrimoine immobilier tertiaire parisien, haussmannien et post haussmannien. En atteignant un haut niveau de performance énergétique tout en conservant la qualité architecturale du bâtiment, il constitue un actif immobilier largement optimisé et valorisé par l'architecture et le développement durable. Les enjeux du projet sont les suivants :

La nécessité d'une restructuration lourde :

→ curage total du bâtiment et interventions structurelles majeures

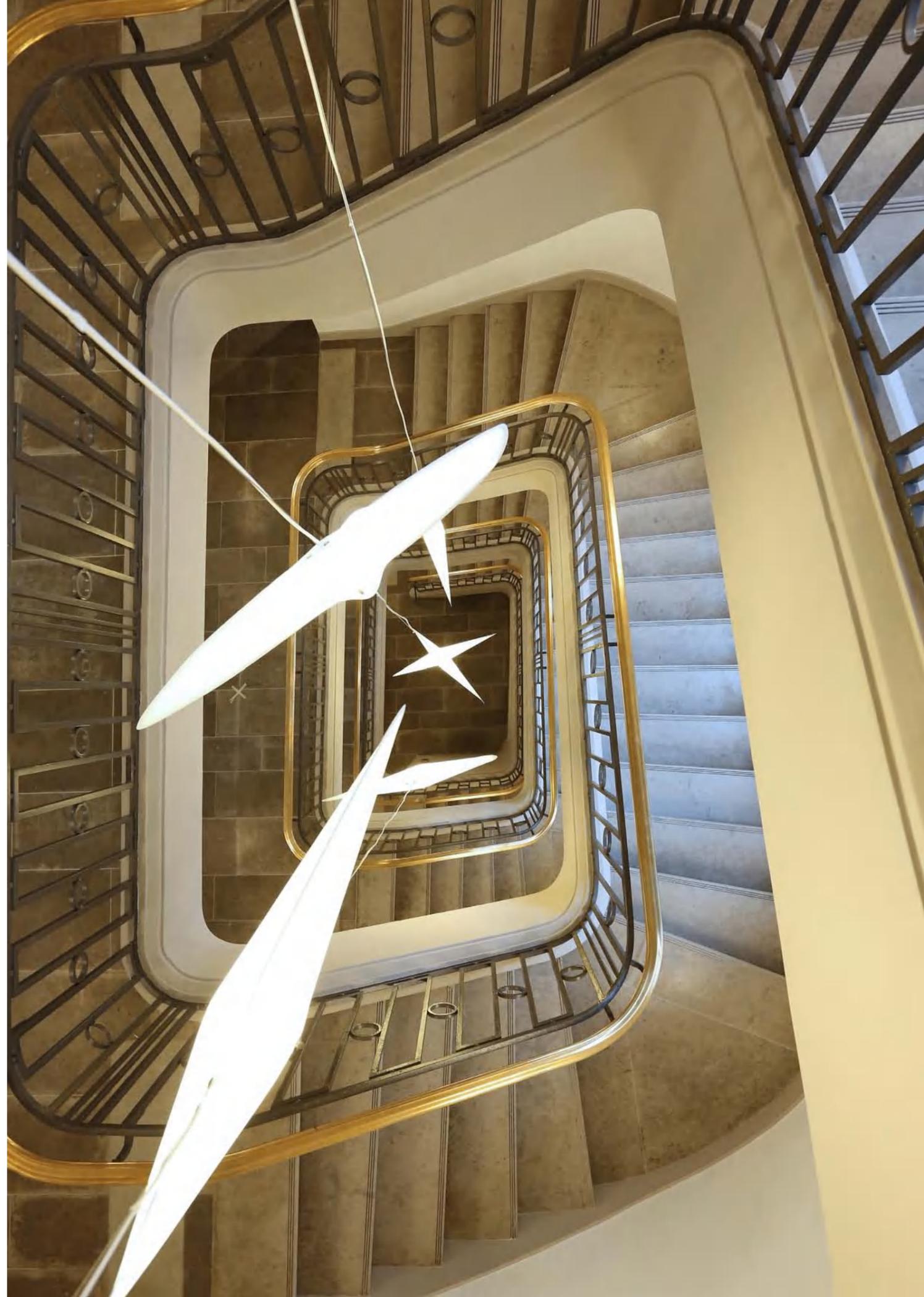
Des objectifs architecturaux et environnementaux ambitieux :

→ complète remise à niveau technique du bâtiment
→ requalification des aménagements en termes d'aménagements intérieurs et de décoration
→ triple objectif environnemental : label BBC Rénovation / Certification HQE et BREEAM

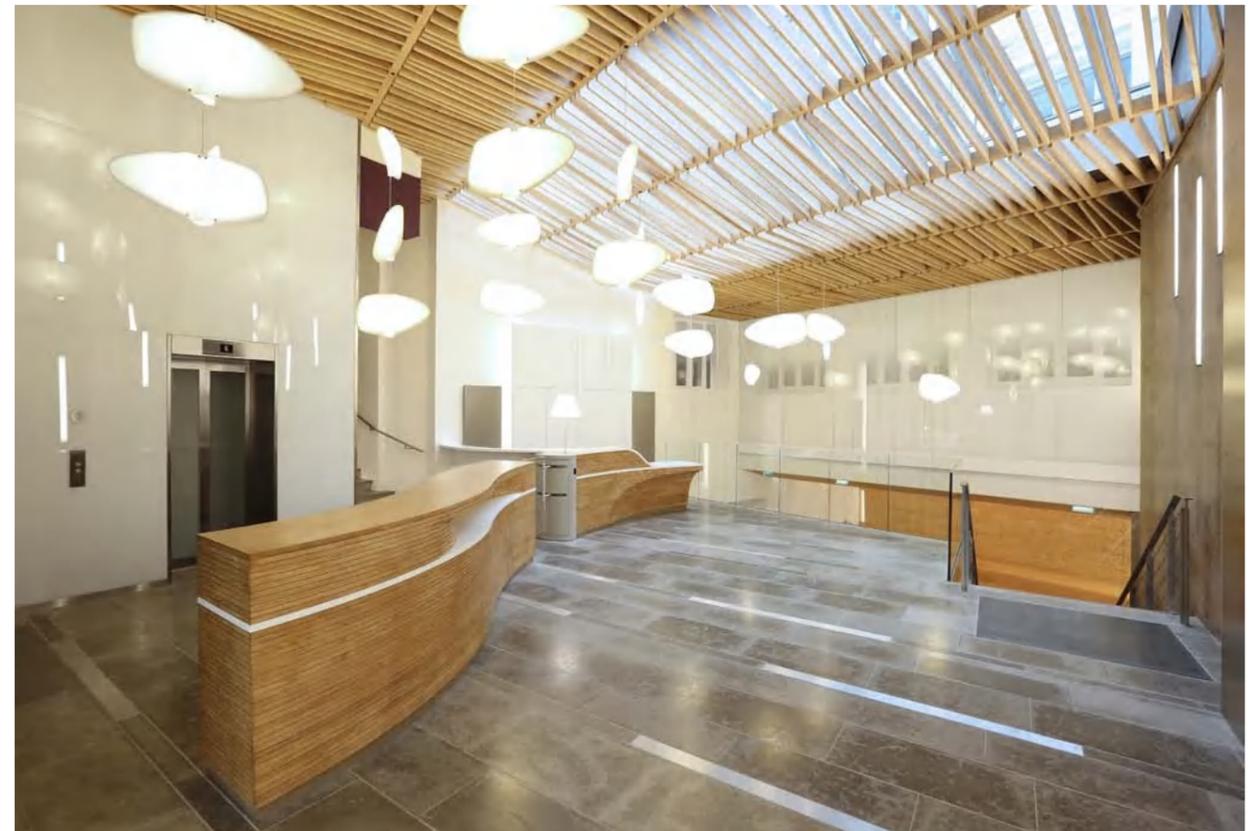
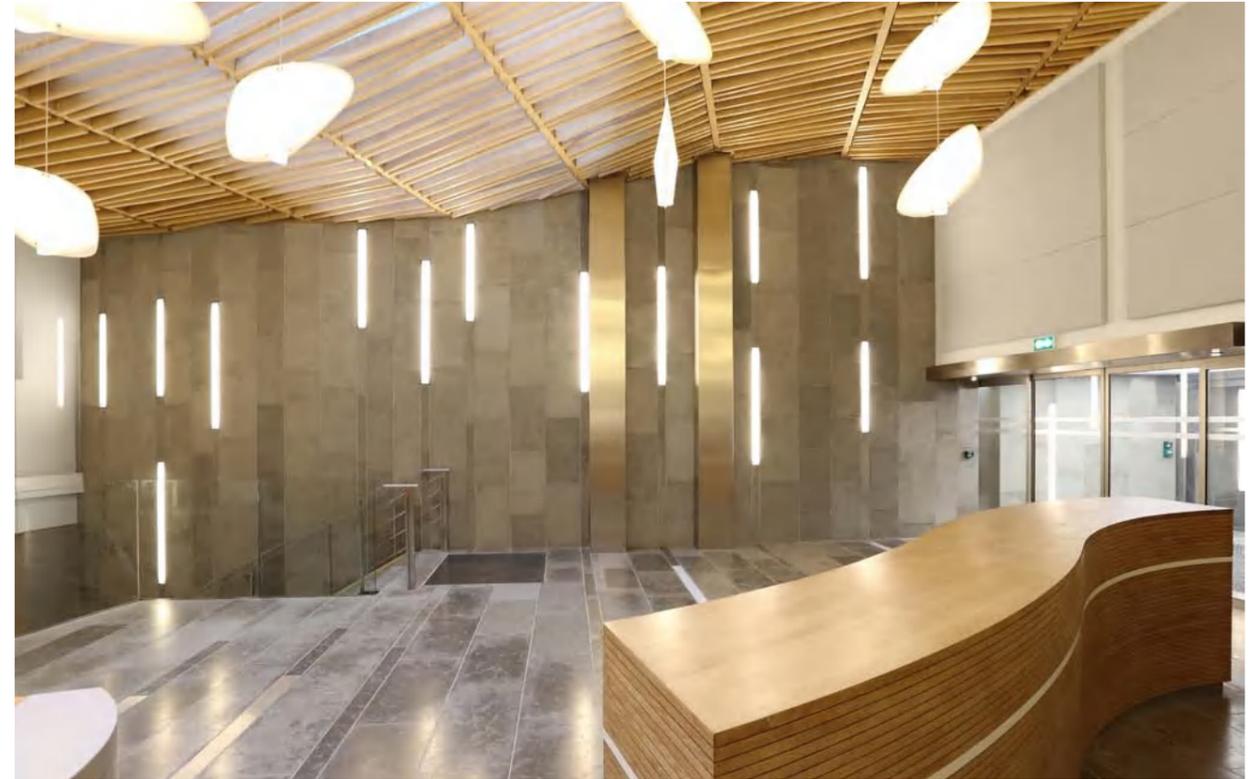
Un renouvellement de l'usage et de la perception du bâtiment :

→ création d'une nouvelle entrée et d'un hall au centre de l'édifice
→ accessibilité PMR assurée en tous points du bâtiment
→ création de plateaux paysagés fluides, cloisonnables à la demande,
→ rénovation totale de l'agencement intérieur

Lauréat de l'appel à projet ADEME Réhabilitation durable III
Nommé aux ADC Awards 2016

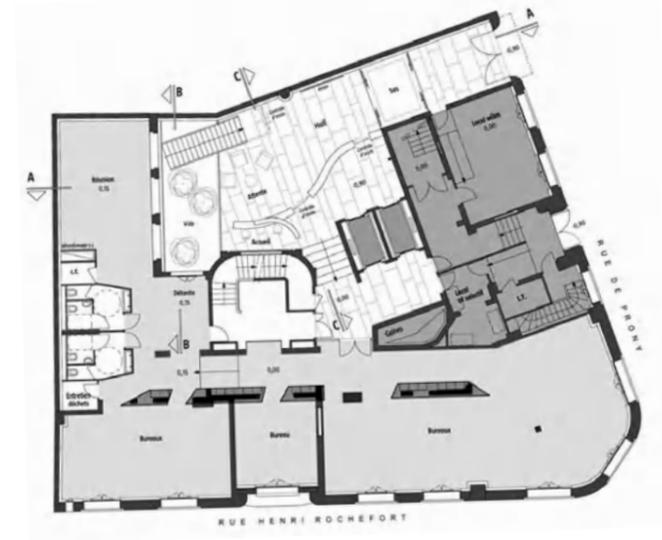








↑
Le hall
vu du niveau R-1



↑
Les plateaux
de bureaux rénovés

Création de surface et valorisation architecturale



PROGRAMME

Restructuration complète du bâtiment. Aménagement de bureaux, accueil, salles de réunion, locaux partagés.

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE BREEAM

MAÎTRE D'OUVRAGE

COVEA (pour MAAF)

SURFACE UTILE 1 800 m²
COÛT 4,7 M € HT

Morris & Renaud,
architectes mandataires,

VEC

IN4, bet structure
ALTO, bet fluide
développement durable
LTA, économiste
CdB acoustique

LIVRAISON OCTOBRE 2015

—

Morris & Renaud
Architectes

Il s'agit d'un hôtel particulier de style Haussmannien situé sur les Grands Boulevards, comportant cinq niveaux sur sous-sol. Le projet a porté sur une reconfiguration lourde de son fonctionnement comprenant principalement :

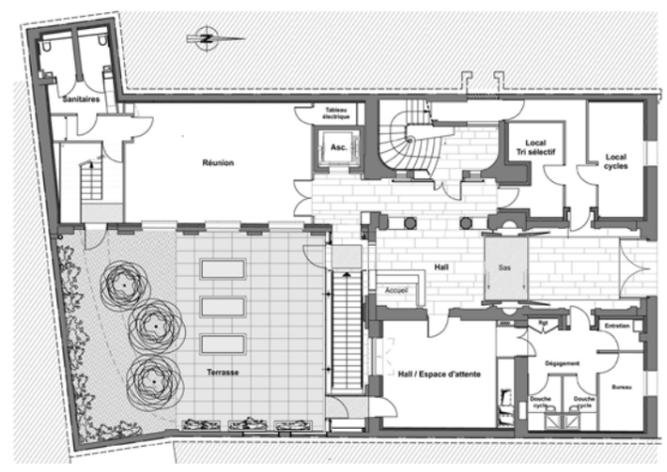
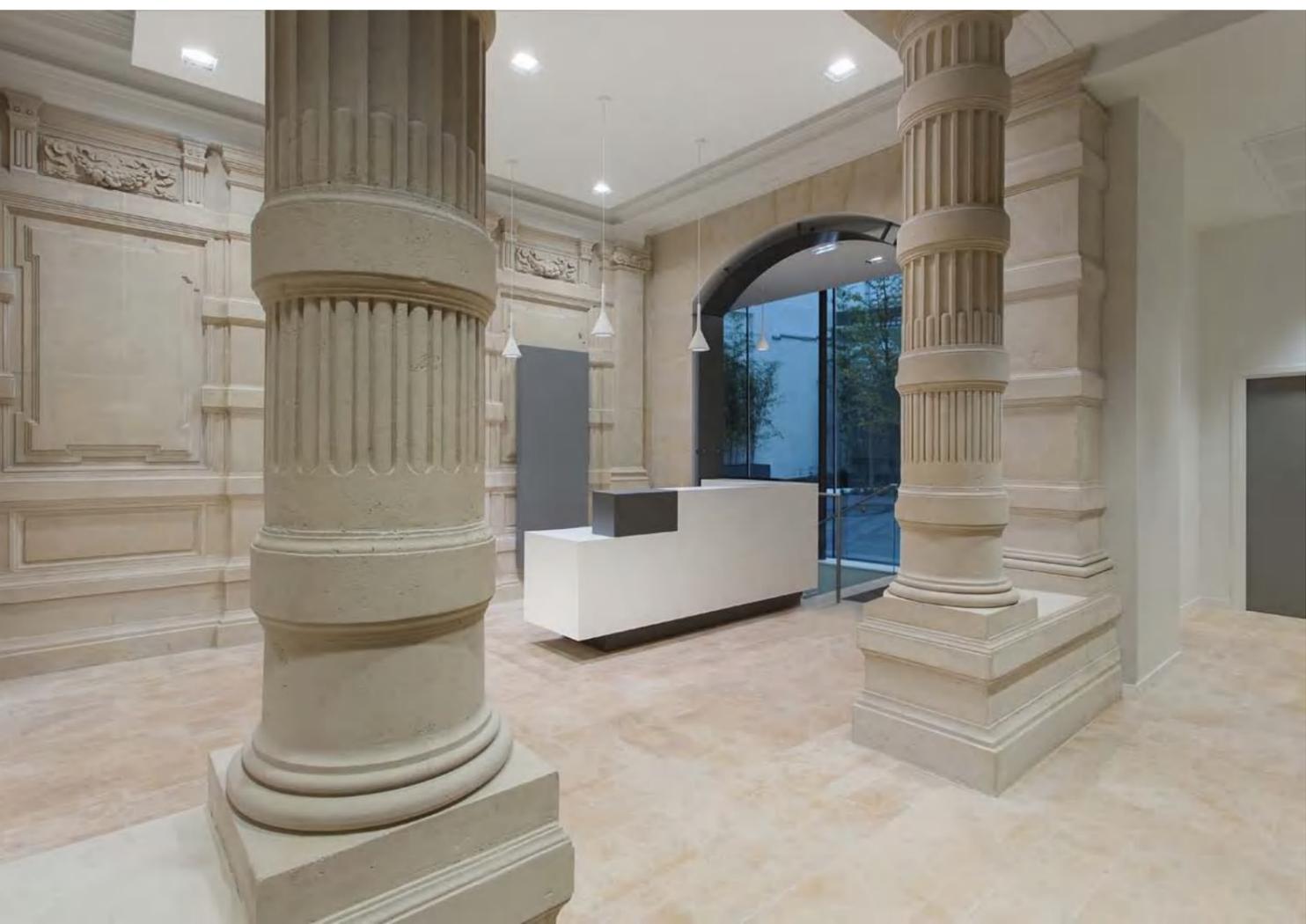
- la création d'un espace d'accueil au RDC
- la refonte des circulations verticales
- la création d'espaces communs / lounge en sous-sol
- la réhabilitation des plateaux de bureaux à tous les étages
- la création d'un jardin avec terrasse dans la cour intérieure

Implanté dans l'ancien passage cochier, le nouveau hall dessert tout l'immeuble ainsi que la cour extérieure. L'insertion délicate d'un volume cubique en Corian blanc permet d'intégrer le dispositif de fermeture du hall tout en préservant le riche décor de pierre de taille.

La cour a été excavée en totalité pour créer sous celle-ci un vaste espace « lounge », largement éclairé par une galerie à la façade entièrement vitrée, et desservi par un escalier lui aussi de métal et de verre. De grandes dalles vitrées, encastrées dans le sol de la terrasse complètent l'éclairage en diffusant une lumière zénithale. En surface, la terrasse s'ouvre désormais sur un beau jardin planté d'arbres de haute tige.

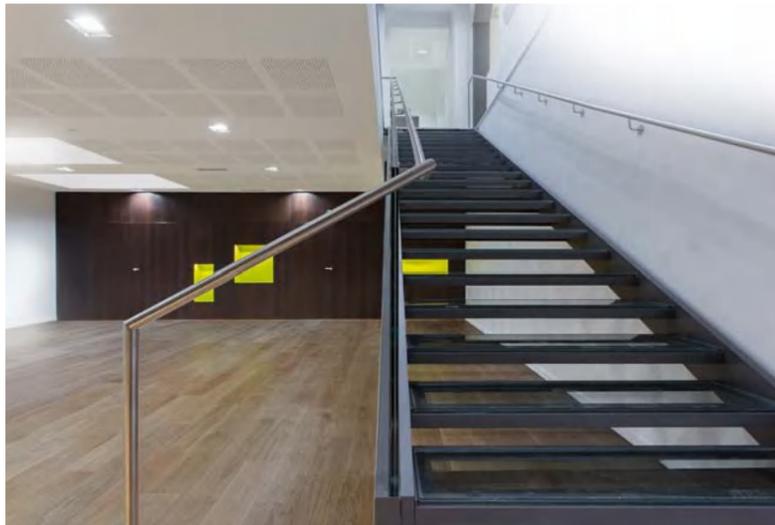
L'ensemble des travaux s'est accompagné d'une mise à niveau sur le plan de la technique (équipements de haute performance), de l'environnement (label BREEAM Good), de l'accessibilité et de la sécurité incendie, le tout dans le respect du caractère patrimonial de l'immeuble et dans un contexte particulièrement contraint.





←
Le hall aménagé
dans l'ancien passage
cocher

↑
Façade boulevard
Haussmann

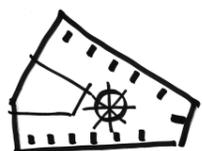


↗
Les espaces
intérieurs
réaménagés

→
La cour



Mixité et réversibilité de l'architecture haussmannienne



PROGRAMME
Restructuration
lourde d'un immeuble
haussmannien

MAÎTRE D'OUVRAGE Novaxia
SURFACES 1 918 m²
COÛT 6,5 M €_{HT}

Morris & Renaud, architectes
mandataires

AVEC
IN4, bet économie et structure
Atec, bet fluides
Risk Control, bureau de contrôle
BTP Consultants, SPS

PROJET EN COURS

Typique de l'architecture haussmannienne dont il possède tous les codes, l'immeuble, situé à l'angle du boulevard Malesherbes et de la rue Pasquier est composé de locaux à usage de commerces, de bureaux et d'habitations, et se présente sous la forme d'un bâtiment en triangle percé d'une courrette intérieure. Il se développe sur 5 étages en superstructure et un étage sous combles.

Outre la rénovation technique de l'immeuble, des interventions lourdes sont nécessaires pour améliorer la fonctionnalité générale des locaux et remettre à niveau les performances de l'enveloppe, les équipements techniques et les agencements intérieurs haut de gamme.

Après plusieurs mois de curage / dépollution, l'opération de restructuration lourde du bâtiment a amorcé sa phase de travaux de réaménagement.





Morris & Renaud Architectes

↑ L'immeuble existant dans son contexte



↑ Les plateaux de bureaux rénovés
 → La toiture projetée



Culture, livres et multimédia au couvent



PROGRAMME
Installation d'un centre culturel - médiathèque dans l'ancien couvent des Carmes.

MAÎTRE D'OUVRAGE
Métropole Aix Marseille - Provence

SURFACE 2 700 m² SDO
COÛT 6,13 M € HT

Morris & renaud,
arch. mandataires
+ A3A arch. associés

AVEC
abcd, programmation culturelle;
Bets, bet structure;
Appy, bet fluides;
Le Douarin, économiste

LIVRAISON SEPTEMBRE 2017

L'ensemble bâti des Carmes à Pertuis raconte une histoire mouvementée qui l'a vu tour à tour édifice religieux, théâtre, et enfin commerce. De ce parcours de près de cinq siècles, les bâtiments conservent ajouts, blessures, excroissances ou mutilations qui, paradoxalement, en révèlent l'histoire chaotique tout en en masquant cependant souvent la nature essentielle. C'est donc essentiellement une démarche de dévoilement, d'élagage, de clarification de l'état existant qui s'impose afin de mettre en valeur toutes les composantes historiques du bâtiment.

Mais avant tout, la destination finale de l'édifice est d'abriter un équipement culturel majeur. Il convient donc d'harmoniser les caractéristiques patrimoniales avec l'ensemble des contraintes programmatiques induites par la réalisation d'un centre culturel - médiathèque parfaitement fonctionnel et souscrivant à des critères exigeants de qualité technique et de confort.

L'outil répond donc aux attentes du public actuel dans un monde où les supports de l'information et du savoir sont en évolution permanente, mais où, également, la pérennité de l'écrit implique le respect de conditions essentielles à l'accueil du public : accueil, clarté, lumière, lisibilité des espaces, silence, relation à l'autre...

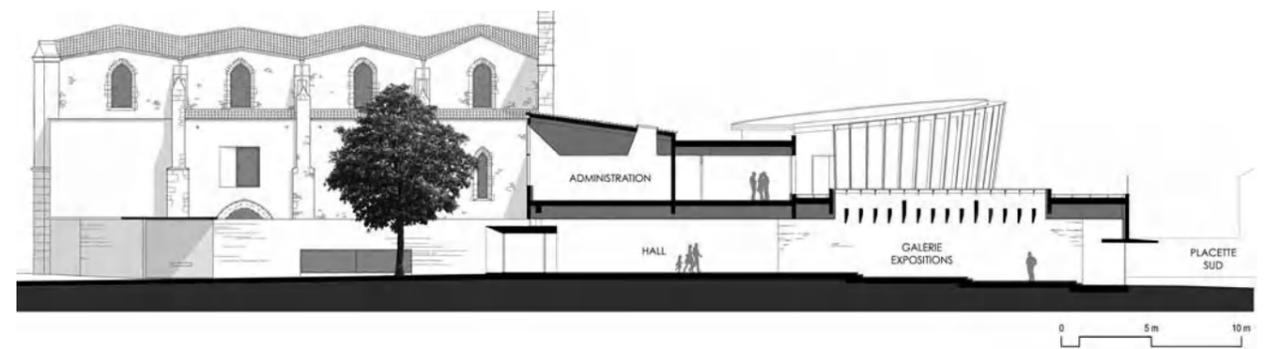
Une importante extension contemporaine accueille les autres éléments du programme qui complètent l'offre culturelle : galerie d'exposition, auditorium, espace de co-working, FabLab.







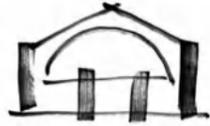
← L'auditorium ↑ Façade arrière



↑ Les espaces de consultation dans la chapelle ↑ La galerie d'exposition ↖ Coupe longitudinale



Léonard De Vinci dans ses murs



PROGRAMME

Aménagement d'un espace muséal dans une halle à charpente métallique de type « Eiffel » à l'occasion du 500^e anniversaire de la mort de Léonard de Vinci.

MAÎTRE D'OUVRAGE

SAS d'Exploitation SB

SURFACES 533 m²

COÛT 1 M € HT

Morris & Renaud, architectes mandataires

AVEC :

SIBAT, bet tous corps d'état
Suivi d'exécution : IN4

LIVRAISON 2019

Le bâtiment dénommé « Halle Eiffel » fait partie du domaine du Clos Lucé, appelé Parc Leonardo da Vinci, qui offre au public d'approcher l'univers du génie de la Renaissance à travers la visite du château, du parc et d'autres bâtiments abritant des espaces scénographiques, des ateliers, des espaces de restauration, etc.

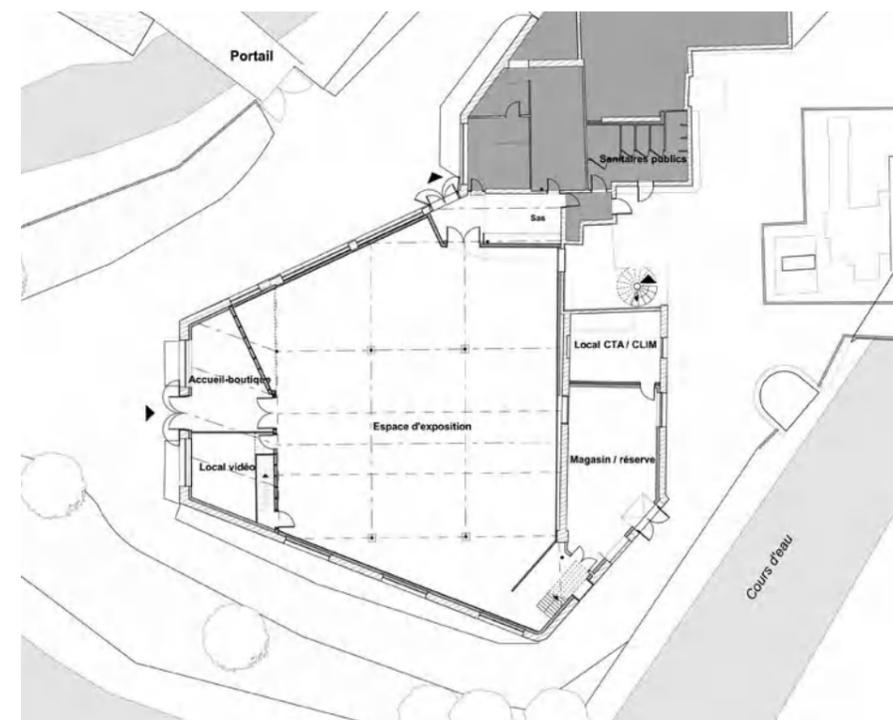
Dans le cadre de la célébration du 500^e anniversaire de la mort de Léonard de Vinci, le souhait du maître d'ouvrage était d'accueillir dans cette halle des œuvres majeures provenant de collections internationales dans les conditions exigées pour ces prêts, en particulier la tapisserie « La Cène » commandée par François 1^{er}, copie de la célèbre fresque du couvent Santa Maria delle grazie à Milan. Les œuvres sont venues ainsi d'institutions prestigieuses telles que le Musée du Vatican, le Musée du Louvre, etc.

La mission a donc consisté à réaménager entièrement le bâtiment pour le porter au niveau d'exigence technique, muséal et sécuritaire des Musées de France.





Halle Eiffel, Domaine du Clos Lucé Parc Leonardo da Vinci, Amboise (37)





Au delà du tertiaire... le logement ?

91

La vacance du parc tertiaire reste à un niveau élevé depuis la crise de 2008 et l'impact de la pandémie rebat les cartes de l'immobilier de bureau.

La généralisation, au moins partielle, du télétravail va modifier durablement la stratégie immobilière des entreprises : ainsi « le déploiement à grande échelle et l'adoption généralisée de nouvelles technologies de travail à distance amènent aujourd'hui les entreprises à réévaluer leurs besoins futurs en matière de bureaux »*.

Dans cette grande mutation annoncée, les bâtiments tertiaires les moins favorisés risquent de rester définitivement vacants. Problème de localisation, obsolescence des équipements et de l'enveloppe, inadaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles formes de travail, vieillissement de l'image architecturale... autant de facteurs qui expliquent la perte d'attractivité de ces actifs immobiliers.

Or la problématique de ces bureaux qui ne trouvent plus preneurs croise celle de la pénurie de logements abordables, en particulier en Île-de-France : envisager la transformation de bureaux en logements prend alors tout son sens... D'autant qu'en la matière la prise de conscience des pouvoirs publics est forte, notamment au travers d'outils réglementaires (bonification de constructibilité de 30% grâce à la loi ELAN) ou de leviers financiers (1,7 milliard d'euros pour la foncière dédiée d'Action Logement).

Tous les bureaux obsolètes ne se prêtent pas à un changement d'usage mais, là où c'est possible, transformer les bureaux vacants en logements, c'est permettre aux détenteurs de patrimoine de replacer leurs actifs sur le marché et c'est donner la possibilité à la ville de se réinventer au plus près des besoins des usagers.

* Marie-Laure Leclercq de Sousa, JLL France



La problématique de ces bureaux qui ne trouvent plus preneurs croise celle de la pénurie de logements abordables (...): envisager la transformation de bureaux en logements prend alors tout son sens...

M & R

L'agence

L'agence Morris & Renaud est une société anonyme d'architecture créée en 1989. Elle exerce des missions d'étude et de maîtrise d'œuvre dans des domaines très divers et à toutes les échelles spatiales.

À l'opposé de la notion de spécialisation, cette diversité exprime le souci de tisser entre les projets des liens sensibles et des correspondances : approches constructives, usage des matériaux, attention aux lieux, développement durable... Autant d'objectifs qui visent la cohérence d'une démarche plutôt qu'une uniformité stylistique.

Plurielle, l'activité de l'agence se structure autour de deux grands champs de réflexion :

Le temps « libre »

Culture & patrimoine
Loisirs
Équipements sportifs
Tourisme
Environnement
Grands sites

Le temps « utile »

Tertiaire
Logement
Enseignement
Médico-social
Activités
Ouvrages d'art

R

Une thématique récurrente parcourt cependant nombre des projets, celle de la réhabilitation, la restructuration ou la reconversion du patrimoine existant, pour des maîtres d'ouvrages privés ou publics.

Ainsi, l'attention permanente au contexte incite naturellement à prendre en compte ce qui est « déjà-là », ce qui préexiste. De ce point de vue, sans attitude nostalgique ni passéiste, tout est patrimoine : un patrimoine à considérer comme « un capital évident et la création comme un enrichissement nécessaire ».

C'est ainsi que l'agence intervient fréquemment sur des programmes impliquant le réaménagement, la restauration ou l'extension de bâtiments existants et possédant, dans certains cas, une valeur patrimoniale élevée s'agissant d'édifices protégés au titre des monuments historiques.

92 Les associés

Charles Morris, architecte

Né en 1953 à Nantes

Diplômé de l'École Spéciale d'Architecture, Paris (D.E.S.A.)

Diplômé de l'Institut de la Construction Industrielle, Paris (I.C.I.)

Antoine Renaud, architecte

Né en 1955 à Paris

Diplômé architecte de l'École Nationale Supérieure des Beaux-Arts, Paris (D.P.L.G.)

Membre du collège des architectes consultants de la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP)

Directeur d'études HMO à l'École nationale d'architecture de Versailles

L'équipe

L'agence regroupe de manière permanente :

- 2 architectes associés
- 4 architectes assistants
- 1 assistante administrative

et s'attache de manière régulière la collaboration de nombreux partenaires, spécialistes dans leurs domaines respectifs :

- Bureaux d'études techniques : structure, fluides, acoustique, façades...
- Économistes
- Conseils en développement durable
- Paysagistes
- Scénographes
- Concepteurs lumière
- Infographes, etc.

La mise au point de tous les projets de l'agence Morris & Renaud s'effectue depuis l'origine à partir de modèles numériques 3D. L'agence développe désormais une démarche de conception à partir d'une maquette numérique BIM (Building Information Modeling), démarche collaborative permettant de concevoir et d'échanger les informations autour du projet et rapprochant les différents acteurs en garantissant l'unicité du modèle.

www.morris-renaud.com

Agence d'architecture Morris & Renaud
S.A.S au capital de 38 112 €
23 rue de Silly, 92100 Boulogne-Billancourt
tél. 01 42 88 60 99 / agence@morris-renaud.com

Ordre des Architectes : n° national 1483 /
n° régional 521 / RCS : Nanterre 349 343 228
Assurés à la Mutuelle des Architectes
Français (police 100 390 B)



Tertiaire

Restructuration d'un immeuble d'activités en bureaux

Boulevard Saint-Michel, PARIS (75)

M. d'ouvrage : La Française
APS / PC en cours
16 M € HT - 5 730 m² / MOE complète

Restructuration d'un ensemble immobilier de bureaux

Place Abel Gance,
BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

M. d'ouvrage : La Française
PRO / DCE en cours
14,15 M € - 6 344 m² / MOE complète

Réhabilitation d'un immeuble de bureaux

Rue Copernic, PARIS (75)

M. d'ouvrage : SCI Copernic Invest
Chantier en cours
3,58 M € - 1 562 m² / MOE complète

Restructuration d'un immeuble mixte (Bureaux, logements, commerces)

Boulevard Maiesherbes, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Novaxia
APS / PC en cours
5 M € - 2 000 m² / MOE complète

Aménagement de locaux à la Banque de France

Rue Croix des Petits Champs,
PARIS (75)

M. d'ouvrage : Banque de France
PRO / DCE en cours
2 M € - 600 m² / MOE conception

Restructuration d'un immeuble de bureaux en siège social

MONTRouGE (92)

M. d'ouvrage : Vilogia
2020 / 5,75 M € - 2 250 m² / Concours

Restructuration d'un immeuble de bureaux

Rue d'Artois, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Foncière Atland
Réalisation 2020
8,66 M € - 2 600 m² / MOE complète

Restructuration d'un immeuble de bureaux

Rue de Miromesnil, PARIS (75)

M. d'ouvrage : SCI Miromesnil Invest
Réalisation 2020
3,88 M € - 1 350 m² / MOE complète



Équipement de restauration collective

Fort de Montrouge - ARCUEIL (94)

M. d'ouvrage : Ministère des Armées
2019 / Concours



13,39 M € - 3 430 m²

Restructuration d'un parking en bureaux & locaux d'activités

Avenue de la Grande Armée,
PARIS (75)

M. d'ouvrage : Forum Patrimoine -
Pardes Patrimoine
APS, 2018
8 M € - 4 500 m² / MOE conception

Restructuration d'un immeuble de bureaux

Avenue George V, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Allianz
2017 / Concours
10,85 M € - 4 627 m²

Restructuration d'un immeuble de bureaux

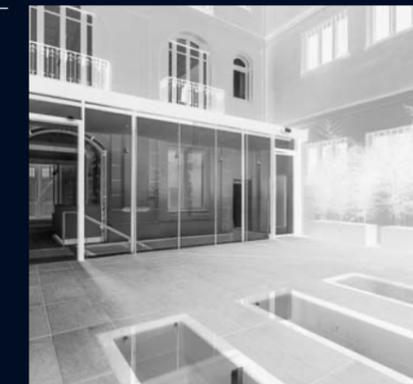
Bd du Montparnasse, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Scor Auber
Réalisation 2017
5,3 M € - 2 400 m² / MOE complète

Restructuration d'un immeuble de bureaux

Bd Haussmann, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Covéa Immobilier
Réalisation 2015
4 M € - 1 800 m² / MOE complète



Restructuration d'un immeuble de bureaux & commerce

Rue Dareau, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Covéa Immobilier
2015 / Étude de faisabilité
6,5 M € - 4 878 m²

Restructuration d'un immeuble de bureaux

Place Renault,
RUEIL-MALMAISON (92)

M. d'ouvrage : Triuva (ex IVG Immobilier)
2015
12,3 M € - 6 100 m² / Avant-projet

Restructuration d'un immeuble de bureaux

Rue de La Boétie, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Covéa Immobilier
Réalisation 2014
2,1 M € - 825 m² / MOE complète

Restructuration d'un immeuble de bureaux

Rue de Prony, PARIS (75)

M. d'ouvrage : Covéa Immobilier
Réalisation 2014
10 M € - 4 100 m² / MOE complète

Mairie, commerces & parking souterrain

LA CROIX VALMER (83)

M. d'ouvrage : Mairie de la Croix Valmer
2010 / Concours
7 M € - 2 600 m² bât. - 5 300 m² parking

Maison de l'environnement

Site naturel des marais
SACY LE GRAND (60)

Avec Arc-en-Scène scénographes (Paris)
M. d'ouvrage : Conseil Général de L'Oise
En cours / phase travaux différée
2,35 M € – 1 045 m² / MOE complète



Aménagement d'un espace muséal

Domaine du Clos Lucé,
Parc Leonardo da Vinci,
AMBOISE (37)

M. d'ouvrage : SAS d'Exploitation SB
Réalisation 2019
1 M € – 533 m² / MOE complète

Centre culturel – Médiathèque

PERTUIS (84)

Avec A3A architectes (Pertuis)
M. d'ouvrage : Communauté du Pays d'Aix
Réalisation 2017
6,13 M € – 2 700 m² SDO / MOE complète

Complexe culturel et de tourisme d'affaire

Ancien entrepôt de sel
SAINT VALERY SUR SOMME (80)

Avec Sogea entreprise générale
M. d'ouvrage : Ville de Saint Valery sur Somme
2015 / Concours
10 M € – 300 m² / MOE complète

Centre Culturel de Rencontres

Fonds-Saint-Jacques,
MARTINIQUE (972)

Avec J. Sebert, architecte (Fort de France)
M. d'ouvrage : Conseil Général de Martinique APS, 2015
5,94 M € – 2 900 m² / MOE complète

Espace culturel dans une grange dîmière

Manoir de Bernay,
MONTREUIL LE CHÉTIF (72)

M. d'ouvrage : Privé
Réalisation 2013
0,8 M € – 300 m² / MOE complète

Aménagement du site archéologique de Chassenon

CHASSENON (16)

avec Kérosène architectes (Poissy)
M. d'ouvrage : Conseil Général de la Charente
2011, Phase 1 : réalisée / Phase 2 : différée
10,25 M € – 15 ha – 11 500 m² / MOE complète



Centre de découverte & de recherche sur l'Environnement et la Biodiversité

Site Beautour,
LA ROCHE SUR YON (85)

M. d'ouvrage : Région du Pays de Loire
2010 / Concours
4,3 M € – 1 650 m² – 8,5 ha site

Espace de restitution de la grotte Chauvet

VALLON – PONT D'ARC (07)

avec Le Conte Noirot, scénographes (Paris)
Arpentère, paysagistes (Paris)
M. d'ouvrage : Conseil Général de l'Ardèche
2009 / Concours
30 M € – 7 500 m²

Pôle de ressources environnementales « Géodomia »

MERLIEUX (02)

avec O. Gigot, architecte (Laon)
M. d'ouvrage : Conseil Général de l'Aisne
Réalisation 2008
4,5 M € – 3 392 m² / MOE complète

Réhabilitation Parc de Champagne

REIMS (51)

avec Empreinte, paysagistes
M. d'ouvrage : Ville de Reims (Roubaix)
2008 / Concours
10 M € – 22 ha + 2 600 m²

Complexe hôtelier Domaine Saint Germain

St BAUZILLE DE MONTMEL (34)

M. d'ouvrage : Société Lodge Aventure
2007 / Concours
13,5 M € – 7 300 m²

Parc « Nature » du Plan

TOULON (83)

avec Empreinte, paysagistes (Roubaix)
M. d'ouvrage : Département du Var
2006 / Concours
11,3 M € – 128 ha + 1 000 m²

Réserves archéologiques

SOISSONS (02)

avec Kérosène, architectes (Poissy)
M. d'ouvrage : Ville de Soissons
2006 / Concours
1,7 M € – 1 500 m²

Hébergements touristiques

MARNE LA VALLÉE (77)

M. d'ouvrage : Pierres & Vacances et Disneyland Resort Paris
2005 / Concours
40 M € – 56 ha – 32 000 m²

Pôle astronomie & culture spatiale

VAULX EN VELIN (69)

avec Harmatan, scénographes (Paris)
M. d'ouvrage : Ville de Vaulx en Velin
2005
5,9 M € – 2 200 m² / Marché de définition

Logements collectifs & individuels

98

Logements collectifs

120 Logements collectifs (BBC)

MARLY, VALENCIENNES (59)

Avec Boyeldieu Dehaene, architectes (Lille)
M. d'ouvrage : SA du Hainaut (59)
Réalisation 2016
10,24 M € – 7 500 m² / MOE complète

Complexe résidentiel (Logts, hôtel, commerces)

ORAN, ALGÉRIE

M. d'ouvrage : Privé
2015 / Esquisse
N.C. 30 000 m²

128 Logements collectifs

MARLY, VALENCIENNES (59)

Avec Boyeldieu Dehaene, architectes (Lille)
M. d'ouvrage : SA du Hainaut (59)
Réalisation 2013
9,98 M € – 8 320 m² / MOE complète



Unité pédagogique et logements étudiants (HQE, BBC)

Site Fernand Christ, LAON (02)

avec Olivier Gigot, architectes (Laon)
M. d'ouvrage : OPH de Laon (02)
2010 / Concours
3,2 M € – 2 925 m²

Logements individuels

Rénovation/extension d'une ferme en résidence secondaire

Hameau de la Rippe, MERRY-SUR-YONNE (89)

M. d'ouvrage : Privé
Réalisation 2019
NC / MOE complète

12 logements locatifs sociaux

ROCHESERVIÈRE (85)

Avec N. Mayeur, architecte (Paris)
M. d'ouvrage : Immobilière Podeliha (49)
Réalisation 2016
0,96 M € – 800 m² / MOE complète

20 maisons haut de gamme

MARLY, VALENCIENNES (59)

M. d'ouvrage : SA du Hainaut (59)
Réalisation 2009
3,7 M € – 3 500 m² / MOE complète

24 maisons groupées

ENGLLOS (59)

M. d'ouvrage : CMH
2006 / Concours
3,60 M € – 3 100 m²

Hospitalier, médico-social

99

Hébergements médicalisés pour personnes âgées

Site des Soeurs de Jésus au Temple, VERNON (27)

M. d'ouvrage : Association Gustave Doré
2018, APS / Permis de construire
3,41 M € – 2 072 m²

Pôle intergénérationnel « l'Arbrasève » : EHPAD, maison de l'enfance, restauration

ROCHESERVIÈRE (85)

Avec N. Mayeur, architecte (Paris)
M. d'ouvrage : Ville de Rocheservière
Réalisation 2016
10,4 M € – 6 457 m² / MOE complète



Restructuration-extension de l'Hôpital de Carnelle

SAINT MARTIN DU TERTRE (95)

Avec N. Mayeur, architecte (Paris)
M. d'ouvrage : C.H. de Carnelle
Réalisation 2014
12,4 M € – 3 770 m² (neuf) – 4 720 m² (rénov.) / MOE complète

Résidence du Parc : Ehpad & Upad

CHAHAINES (72)

avec N. Mayeur architecte (Paris)
M. d'ouvrage : CCAS Résidence du Parc
2010 / Concours
4,99 M € – 1 967 m² (neuf) – 1 120 m² (rénov.)

Ehpad

COUCY LE CHATEAU (77)

Avec O. Gigot, architecte (Laon)
M. d'ouvrage : Ehpad La Mèche d'argent
2009 / Concours
7,80 M € – 5 700 m²

Équipements sportifs

100

Base nautique

VERNEUIL-SUR-SEINE (78)

M. d'ouvrage : SMEAG Base de loisirs
Val de Seine
2008 / Concours
3,9 M € – 2 900 m²

Centre de sport & de nature du Chambon

EYMOUThIERS (16)

M. d'ouvrage : Conseil Gal. de la Charente
Réalisation 2006
5,27 M € – 3 350 m² / MOE complète

Gymnase & salle d'arts martiaux

PONTOISE (95)

M. d'ouvrage : Ville de Pontoise
2007 / Concours
3,7 M € – 2 700 m² + terrains ext.



Stade de la Faisanderie

FONTAINEBLEAU (77)

Avec Outside, paysagistes (Orsay)
M. d'ouvrage : Ville de Fontainebleau
2008 / Concours
8,5 M € – 20 ha – 3 670 m²



Salle d'arts martiaux (dojo) & restaurant scolaire

SAINT MARTIN DU TERTRE (95)

M. d'ouvrage : Commune
Réalisation 2005
1,07 M € – 810 m² / MOE complète



Études d'urbanisme

Schéma directeur d'aménagement du site d'Anza à Agadir

AGADIR, MAROC

Avec Groupe Planeth (Paris)
M. d'ouvrage : Ciments du Maroc
Réalisation 2011
150 ha / Plan général d'urbanisme

Aménagement d'un éco-quartier

MARLY INDUSTRIE RHONELLE (59)

Avec Empreinte, paysagiste (Euralille)
M. d'ouvrage : Groupe Hainaut Immobilier (59)
Réalisation 2009
20 ha / Projet urbain

Enseignement & recherche

101

Équipement pédagogique, Site naturel des marais

SACY LE GRAND (60)

Avec Arc-en-Scène scénographes (Paris)
M. d'ouvrage : Conseil Général de L'Oise
En cours, phase travaux / différée
2,35 M € – 1 045 m² / MOE complète

Pôle intergénérationnel « l'Arbrasève » : EHPAD, maison de l'enfance, restauration

ROCHESERVIERE (85)

Avec N. Mayeur, architecte (Paris)
M. d'ouvrage : Ville de Rocheservière
Réalisation 2016
10,4 M € – 6 457 m² / MOE complète

Pôle scolaire & sportif

WARMERIVILLE, ISLES-SUR-SUIPPE (51)

M. d'ouvrage : Communauté de Communes
2011 / Concours
8,2 M € – 4 700 m²



Unité pédagogique & logements étudiants

Site Fernand Christ, LAON (02)

Avec Olivier Gigot, architectes (Laon)
M. d'ouvrage : OPH de Laon (02)
2010 / Concours
3,2 M € – 2 925 m²

Collège Montaigne

SAINT QUENTIN (02)

M. d'ouvrage : Conseil Général de l'Aisne
2009 / Concours
5,3 M € – 3 540 m²



Pôle pédagogique de ressources environnementales « Géodomia »

MERLIEUX (02)

Avec O. Gigot, architecte (Laon)
M. d'ouvrage : Conseil Général de l'Aisne
Réalisation 2008
4,5 M € – 3 392 m² / MOE complète



Aménagement du Pont de Nogent (Passerelles, aménagements routiers)

NOGENT, JOINVILLE (94)

Avec Ingerop, bet (Courbevoie)
et N. Mayeur, architecte (Paris)
M. d'ouvrage : D.R.E.I.F.
Études 2007 – 2012
26 M € – 120 m pour passerelle Marne /
MOE conjointe



Ouvrage d'art urbain, Franchissement de la Maine

ANGERS (49)

Avec Ingerop, bet (Rennes) & N. Mayeur,
architecte (Paris)
M. d'ouvrage : Angers Loire Métropole
2015 / Concours
8 M € – 126 m



Passerelle & aménagements

Gare de BÉCON LES BRUYÈRES (22)

Avec Terrell, bet (Boulogne-Billancourt)
M. d'ouvrage : RFF
2012 / Concours
6,7 M € – 100 m

Pont urbain sur le Léguer & aménagements urbains

LANNION (22)

Avec Ingerop, bet (Rennes) & N. Mayeur,
architecte (Paris)
M. d'ouvrage : Lannion-Trégor Agglomération
2010 / Lauréat concours, sans suite
5,5 M € – 130 m



Viaduc-passerelle sur la Moine

CLISSON (44)

Avec Ingerop, bet (Courbevoie)
et N. Mayeur, architecte
M. d'ouvrage : Conseil départemental
de Loire atlantique
Réalisation 2005
3,2 M € HT - 200 m

Rénovation du Pont Seibert, ouvrage historique entre Meudon & l'île Seguin

MEUDON,
BOULOGNE BILLANCOURT (92)

Avec Ingerop, bet (Courbevoie) & N. Mayeur,
architecte (Paris)
M. d'ouvrage : SAEM Val de Seine
2010 / Sans suite
4,1 M € – 131 m / MOE conjointe

Passerelle sur l'autoroute A5

LIEUSAINT (77)

Avec Groupe Alto, bet (Gentilly)
M. d'ouvrage : EPA Sénart
2008 / Concours
1,63 M € – 130 m

Viaduc sur le Brivet

PONTCHATEAU (44)

Avec Ingerop, bet (Courbevoie) & N. Mayeur,
architecte (Paris)
M. d'ouvrage : Conseil Gal. de la Loire
Atlantique
2008 / Concours
5,4 M € – 200 m

M
& R

23 rue de Silly,
92 100 Boulogne-Billancourt
01 42 88 60 99
contact@morris-renaud.com
www.morris-renaud.com