Date: 02.09.2020

LE TEMPS

Le Temps
1002 Lausanne
058 269 29 00
https://www.letemps.ch/

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 33'508
Parution: 6x/semaine

Page: 15
Surface: 91'634 mm²

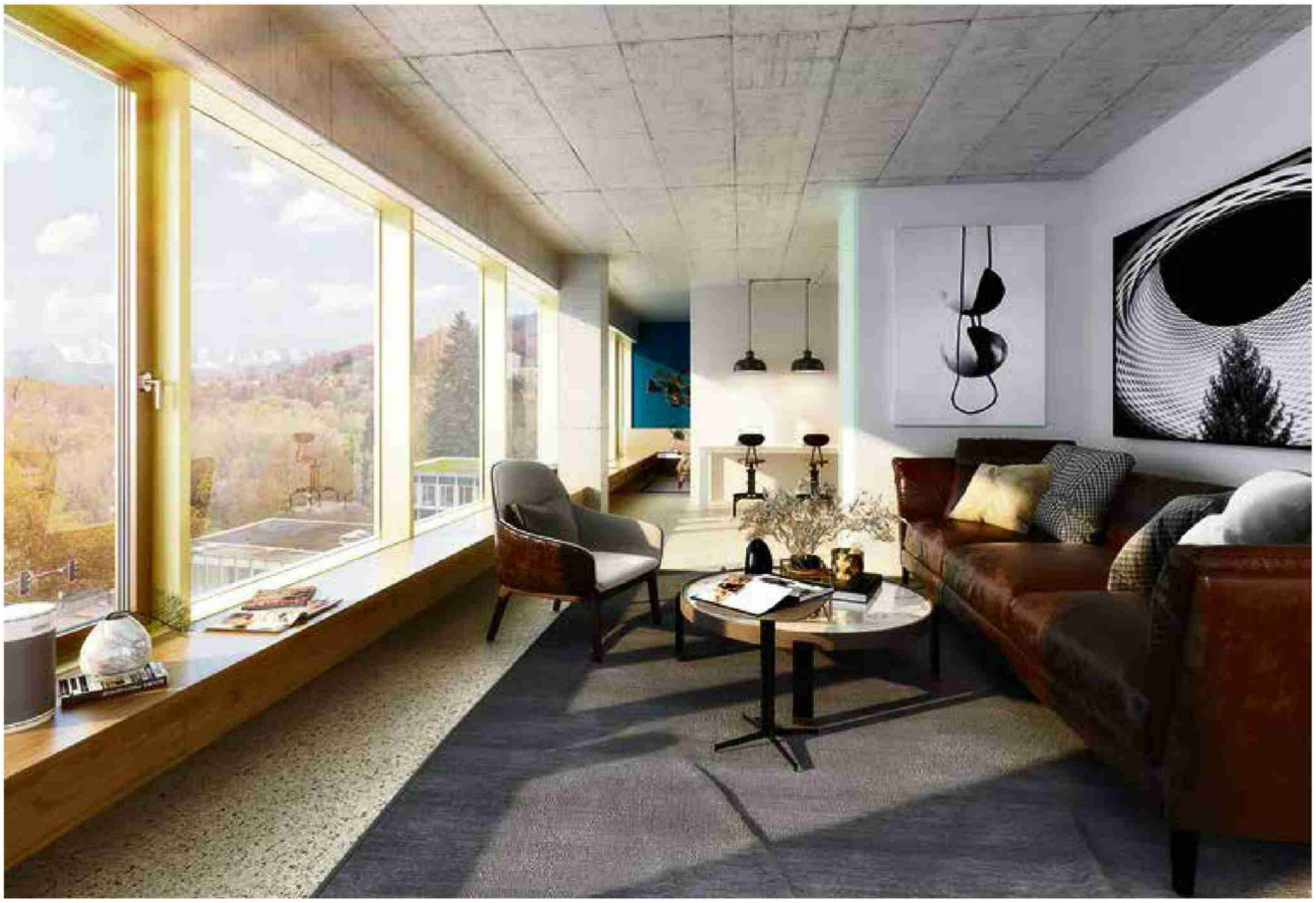
EPFL

Ordre: 1086739
N° de thème: 999.056

Référence: 78178957
Coupure Page: 1/3

Le charme des anciens bureaux reconvertis

LOGEMENTS Face à la diminution prévisible des espaces de travail, la reconversion de bâtiments administratifs en appartements devient une piste à suivre. Exemple à Berne, avec le bureau Bauart



Vue intérieure de synthèse de la reconversion du complexe administratif Brückenkopf, à Berne. *(DR)*

Si les bâtiments industriels sont depuis longtemps le terrain de jeu des architectes, les barres administratives des années 1960 à 1990 sont rarement reconverties en logements

EMILIE VEILLON

Transformer son bureau en logement? Parmi les nombreux enseignements que l'urbanisme et l'architecture sont en train de tirer de la crise du Covid-19, la question du devenir des surfaces administratives s'impose. Une baisse des besoins de surfaces de bureaux semble prévisible, en raison du succès du télétravail, des pertes économiques ou encore d'une stratégie d'optimisation des espaces.

En parallèle, la nécessité de logements de qualité en termes de contexte, typologie, espace et flexibilité va augmenter. «Ces deux points se rencontrent aujourd'hui au niveau des enjeux liés à la transformation des bureaux existants en logements adaptés aux besoins actuels et futurs, analyse Emmanuel Rey, architecte associé du bureau Bauart et professeur à l'EPFL. La question est à la fois urbaine, pour valoriser des espaces déjà bâtis à proximité des services et transports existants, architecturale avec la création de nouveaux types de logements, et technique en raison de la complexité constructive de ce type de projets.»

L'entreprise basée à Neuchâtel,

ARGUS DATA INSIGHTS® WISSEN ZUM ERFOLG
ARGUS DATA INSIGHTS® Schweiz AG | Rüdigerstrasse 15, case postale, 8027 Zurich
T +41 44 388 82 00 | E mail@argusdatainsights.ch | www.argusdatainsights.ch

Date: 02.09.2020

LE TEMPS

Le Temps
1002 Lausanne
058 269 29 00
https://www.letemps.ch/

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 33'508
Parution: 6x/semaine

Page: 15
Surface: 91'634 mm²

EPFL

Ordre: 1086739
N° de thème: 999.056

Référence: 78178957
Coupure Page: 2/3

Berne et Zurich, réalise une opération emblématique au cœur de la capitale suisse. «L'immeuble administratif que nous transformons est typique des années 1960. Sa transformation comprend des appartements et lofts d'un nouveau genre et diverses fonctions connexes (services, restauration, fitness, commerce de proximité). Le toit accueille une terrasse commune avec une cuisine en plein air ainsi que des jardins potagers qui peuvent être loués. La vue exceptionnelle et la proximité avec les espaces verts le long de l'Aar permettent de reconquérir ces espaces désaffectés en offrant une réelle qualité de vie en milieu urbain», détaille l'architecte.

Bureaux désertés

Le complexe administratif Brückenkopf se situe à l'extrémité ouest du pont Monbijou. Un secteur qui a connu un développement administratif assez intense pendant une cinquantaine d'années, débouchant sur la présence de nombreux services. «Le bâtiment a une expression architecturale archétypique de ce genre d'édifices: il est basé sur une structure de piliers en béton avec une façade rideau. Après plusieurs décennies d'occupation dynamique, le vieillissement de sa structure et l'obsolescence de certains aspects techniques au niveau énergétique et du confort l'ont rendu difficile à louer et justifiaient donc son renouvellement», poursuit-il.

Mandaté par le propriétaire, un investisseur privé, bien avant la pandémie, Bauart a pris le parti de proposer cette variante encore très peu réalisée en Suisse. «En visitant les lieux, nous avons perçu le potentiel d'un mode de vie qui existe assez peu à Berne. C'est un lieu très bien connecté et qui offre une vue sur toutes les strates de Berne, la vieille ville et le Palais fédéral au nord et, au sud, le grand paysage», poursuit-il. Par sa localisation, le bâtiment occupe en effet une position stratégique. Il relie en particulier deux niveaux de la ville à cet endroit, la partie haute au niveau du pont et la partie inférieure au niveau de l'Aar en contrebas. La qualité des lieux pour des espaces à vivre ont aussi joué un rôle, avec des hauteurs de trois mètres et des façades très largement vitrées.

Convaincu par l'étude, l'investisseur a suivi. De même que la ville, intéressée par la portée avant-gardiste du projet. Le programme de reconversion vise 47 appartements-lofts de 1,5 à 3,5 pièces dans les étages supérieurs et 6 lofts spacieux dans le socle. Mais aussi des services au rez-de-chaussée et un concept de jardins et terrasses à partager sur la toiture. Entamé l'an dernier, le chantier devrait se terminer l'été prochain.

Ce type de reconversion implique au moins trois contraintes, selon Emmanuel Rey. Il faut pouvoir pallier l'absence de certains éléments dans les bureaux, comme les espaces extérieurs type balcons ou loggias, les cuisines et les salles de bains, mais aussi gérer les grandes profondeurs de ces espaces anciennement en open space et comprenant des salles borgnes. Pour y répondre, les architectes ont organisé le plan des étages à partir d'un noyau central généreux (un nouvel escalier et deux ascenseurs existants), autour duquel ont été rassemblées les nouvelles salles d'eau et les cuisines ouvertes. Ainsi, l'ensemble des chambres et des espaces de vie se développent sous la forme d'un continuum spatial en contact direct avec les façades vitrées et bénéficient d'une relation panoramique unique sur la capitale fédérale et sur le paysage environnant.

Clin d'œil au passé

«Pour un bâtiment d'une telle ampleur, il fallait aussi réfléchir à la manière d'appréhender la notion de reconversion en termes d'architecture, développe le concepteur. Ce qui a guidé la démarche, c'est la rencontre entre la création de logements contemporains, de qualité, avec vue sur le lointain, avec une interprétation des codes sur la façade, qui reprennent des composantes d'origine. Concrètement, il est prévu des éléments de teinte bronze pour la serrurerie, des tôles argentées pour les contrecœurs et des stores en toile bordeaux, clin d'œil aux couleurs qui étaient utilisées dans les années 1960.»

Si les bâtiments industriels désaffectés sont depuis longtemps le terrain de jeu des architectes, de New York à Genève, les barres administratives des années 1960 à 1990 sont encore rarement reconverties en logements. Le projet bernois du Brückenkopf est donc en quelque sorte précurseur de ce qui pourrait se multiplier dans les années qui viennent, en Suisse et ailleurs. Bruxelles a un cran d'avance. Dans l'un de ses quartiers dédiés au secteur administratif, un programme de subventions a été mis en place pour stimuler ce type d'opérations au vu de l'ampleur de la problématique des bureaux vides.

«Nous en avons mené plusieurs à Paris, confirme Jacques Lucan, architecte cofondateur de l'agence parisienne Seyler & Lucan Architectes. Ces transformations vont logiquement augmenter. Une ville se renouvelle sur elle-même, il est donc normal

ARGUS DATA INSIGHTS® WISSEN ZUM ERFOLG
ARGUS DATA INSIGHTS® Schweiz AG | Rüdigerstrasse 15, case postale, 8027 Zurich
T +41 44 388 82 00 | E mail@argusdatainsights.ch | www.argusdatainsights.ch

Date: 02.09.2020

LE TEMPS

Le Temps
1002 Lausanne
058 269 29 00
https://www.letemps.ch/

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 33'508
Parution: 6x/semaine

Page: 15
Surface: 91'634 mm²

EPFL

Ordre: 1086739
N° de thème: 999.056

Référence: 78178957
Coupure Page: 3/3

que des bâtiments qui deviennent obsolètes changent de fonction. Les complexes administratifs forment des structures assez simples, constituées de poteaux et de dalles, sans cloisonnements fixes. Ces sortes de plateaux nous permettent de créer de nouveaux volumes assez librement.» Une fois les faux plafonds et panneaux acoustiques retirés, de nouveaux volumes émergent et le charme des anciens bureaux peut opérer. ▬

Le complexe administratif Brückenkopf (à gauche) et son projet de reconversion (à droite). *(DR)*

ARGUS DATA INSIGHTS® WISSEN ZUM ERFOLG

ARGUS DATA INSIGHTS® Schweiz AG | Rüdigerstrasse 15, case postale, 8027 Zurich
T +41 44 388 82 00 | E mail@argusdatainsights.ch | www.argusdatainsights.ch