

Paris 11e : Oscar se refait une beauté

L'ancien immeuble de bureaux de la RATP va prochainement accueillir une grande marque de luxe française...



Par **Christelle Pitagora**
Business Immo



Situé à l'angle de la rue Jules-Vallès, dans le 11^e arrondissement de Paris, le 102 rue de Charonne, baptisé « Oscar », est un bâtiment restructuré qui a traversé les époques. Repensé par l'architecte Axel Schoenert, en partenariat avec l'agence Calq, il s'apprête d'ici quelques mois à tourner une nouvelle page de son histoire...

Véritable joyau de l'architecture parisienne, ce bâtiment a connu mille et une vies. Construit au milieu du XVII^e siècle, il était à l'origine le cloître et logis du couvent des Dominicaines de la Croix avant de se transformer, à la fin du XIX^e siècle, en un immeuble de boutiques, ateliers et logements. Début XX^e, après 11 ans de mues, l'actif à l'architecture en angle avec dôme haussmannien dispose d'un ensemble d'ateliers rassemblant brocanteurs, tôleurs, ébénistes ou encore cavistes, ainsi que d'un hôtel populaire en étage. Enfin, en 1975, il accueille les bureaux de la RATP.

Racheté en 2020 par l'assureur **Covéa Immobilier** à la famille Herrmann, propriétaire historique depuis 1970, ce bâtiment de 15 000 m² s'apprête à tourner une énième page de son histoire d'ici le 2^e trimestre 2025. En effet, Oscar va prochainement accueillir une grande marque de luxe française.

« Ce projet s'inspire de l'architecture du début du XX^e siècle en y intégrant des éléments modernes. Nous avons restauré avec soin les éléments historiques les plus intéressants, notamment les façades donnant sur rue. Côté cour, nous avons créé de nouvelles façades en nous inspirant de celles d'origine qui n'étaient malheureusement pas conservables. Nous avons préservé l'utilisation de la brique, très caractéristique du quartier, et avons conçu une nouvelle façade combinant la brique et le métal. Le bâtiment-pont illustre cette alliance, dans une interprétation résolument moderne », détaille l'architecte Axel Schoenert.

Des travaux d'extensions s'ajoutent au programme de l'opération avec une surélévation en structure bois au niveau R+5, la construction d'un bâtiment-pont de cinq niveaux sur rez-de-chaussée permettant de relier les deux ailes principales de l'immeuble et de créer du lien entre les plateaux de bureaux en offrant des espaces informels et des zones d'accueil, et la création d'un niveau rez-de-jardin. Au total, 3 000 m² ont été ajoutés aux 12 000 m² initiaux.

Le projet prévoit 1 369 m² de commerces et 640 m² d'espaces verts, dont trois terrasses paysagères, une cour végétalisée et 362 m² de *rooftop* : « Afin d'optimiser l'espace et d'offrir des lieux de détente, nous avons rendu les toits accessibles en les aménageant en jardins et terrasses. Ces espaces se situent aux 4^e, 5^e et 6^e étages, ainsi qu'au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, apportant une valeur ajoutée considérable au bâtiment », ajoute l'architecte.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux actuels, le projet Oscar utilise une solution énergétique performante et respectueuse de l'environnement : la géothermie. En puisant l'énergie des nappes souterraines à température stable, ce système innovant assure la production de chaleur et de froid, avec une couverture estimée à 68 % des besoins thermiques du bâtiment.

Le projet se distingue également par son ambition environnementale globale, avec la visée des labels Breeam Very Good, WiredScore, HQE niveau Très Performant, BBC et Well Silver.



SUR LE MÊME THÈME

« À partir du moment où l'on gagnera en visibilité, le marché retrouvera du dynamisme »

Le groupe Partouche s'offre un siège social parisien auprès de Freo Group et Veld Capital

Au T4 2024, les mesures d'accompagnement atteignent 26,3 % en moyenne en Île-de-France

Rothschild & Co déniche son siège régional à Marseille

CBRE acquiert la totalité du capital du groupe Industrious

Paris 17e : l'immeuble de bureaux du 267 boulevard Pereire change de main

LIENS CONNEXES

Sociétés citées

CALQ

Services professionnels, scientifiques et techniques

Covéa Immobilier
Immobilier

Personnes citées

Axel Schoenert

Architecte DPLG - Président, Axel Schoenert Architectes