

## RETOUR D'EXPÉRIENCE

# Requalification de l'îlot Anatole France

## BREST (29)

## Réhabilitation

Extension  
Surélévation  
Bati ancien  
Habitat - tertiaire

Partenaires de nos actions

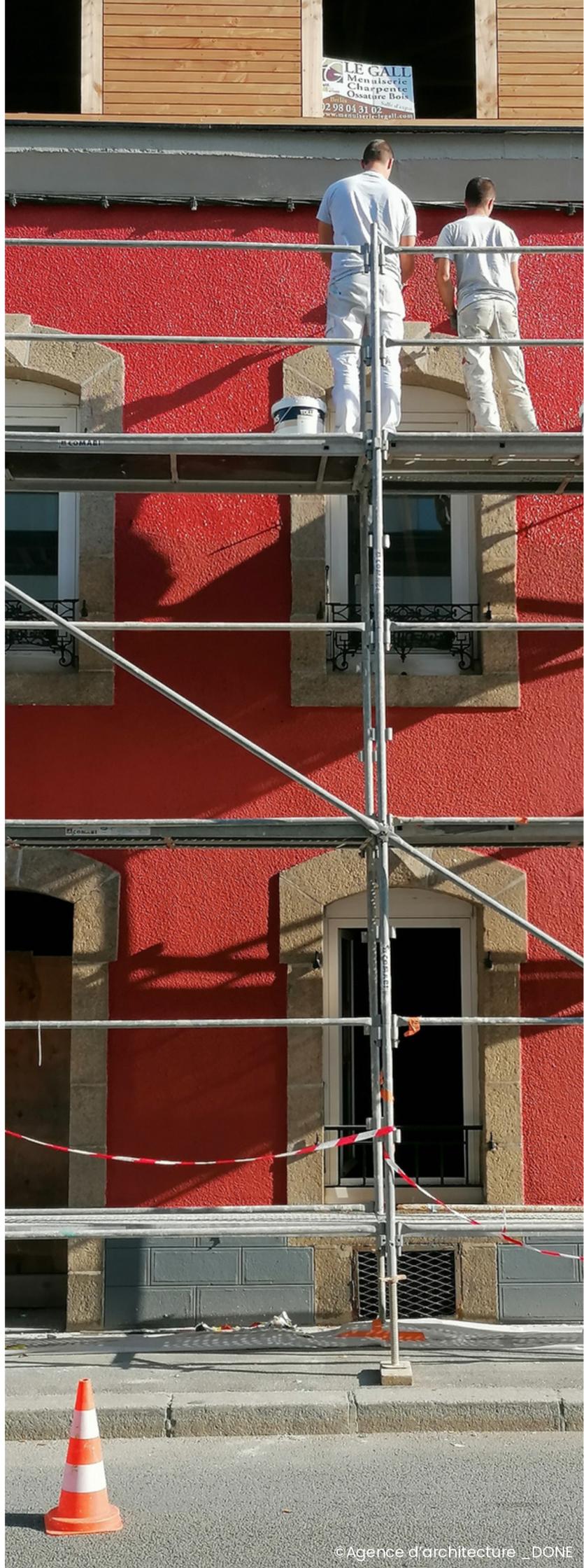
COFINANCE PAR  
UNION EUROPÉENNE



L'Europe s'engage  
en Bretagne /



Membre du réseau



# Sommaire

<b><u>01.</u></b> Synthèse	p.4
<b><u>02.</u></b> Territoire & site	p.5
<b><u>03.</u></b> Gouvernance de projet	p.7
<b><u>04.</u></b> Descriptif technique	p.8
<b><u>05.</u></b> Energie & climat	p.14



■ Interface MOB et maçonnerie existante en phase chantier  
© Cabinet d'architecture \_DONE

## INTRODUCTION AU PROJET

Le projet Anatole France est une illustration intéressante du projet de renouvellement urbain. En effet, la réhabilitation défini comme l'action de redonner de l'habitabilité à un lieu, un espace, peut se traduire par de nombreuses interventions, aussi variées que le nombre de cas étudiés.

Bien que le projet de réhabilitation se caractérise par le cas-par-cas et l'intervention dans la dentelle, l'opération Anatole France, situé dans la rue en question, permet d'illustrer trois modes d'intervention. Ceux-ci sont bien entendu dictés par : l'état initial des bâtiments dans leurs techniques, leurs usages, et le programme de la maîtrise d'ouvrage.

Ce retour d'expérience s'attachera à mettre en avant les démarches de réhabilitation sur le premier immeuble (n°118), celle de restructuration du second (n°120) et de surélévation du dernier (n°122 et 124).

“

Le projet était de restaurer entièrement un lieu et de faire de cet espace l'agence d'architecture \_DONE [...]. Par un concours de circonstance, nous nous sommes retrouvés à rénover trois immeubles de manière différente : [...] une réhabilitation sur l'immeuble "vert", une restructuration sur le second qui accueille aujourd'hui l'agence et un espace partagé en RDC, enfin en rouge une réhabilitation et une surélévation. L'idée a été de faire un projet qui redonnait vie à l'existant en se permettant de prendre du recul par une approche multi parcellaire. Ce travail de re-connexion du bâti par des circulations et des percées rend viable le projet dans ses usages.

”

Témoignage complet sur la page Youtube de BatyLab



# 01. Synthèse

## PROJET ANATOLE FRANCE

118 à 124, Rue Anatole France,  
29 000, Brest

**Pays :** Pays de Brest  
**Zone climatique :** H2a

**Typologie :** logement et bureau  
**Nombre de Bâtiments :** 3  
**Nombre d'unités :** 6  
**Année de construction :** 1950

**Nature des travaux :**  
Réhabilitation - rénovation -  
surélévation - extension  
**Livraison :** 2022  
**MOA :** Benjamin JACLIN  
**MOE :** \_DONE Architecture

**Coût du projet : à venir**

BATYLAB, publié en décembre 2024

## OBJECTIFS PRIORITAIRES

- S'inscrire dans le tissu urbain existant
- Proposer un habitat qualitatif et attractif
- Transformer un atelier obsolète en atelier d'architecture
- Requalifier l'îlot pour pérenniser les usages

## CONTEXTE

Le projet s'intègre à l'extrémité Est du quartier de la Recouvrance à Brest, aux Quatres Moulins. Donnant sur la rue Anatole France, les trois immeubles du projet se caractérisent par leur alignement sur rue datant de la reconstruction. De compositions simples et répétitives, les volumes sont minimalistes, en R+2 et R+3. Le projet s'inscrit dans cette morphologie au travers de 3 immeubles allant du 118 au 124 de la rue. Leur construction datant des années 1950, on y retrouve donc un mixte entre techniques constructives d'avant et d'après guerre. Dans la profondeur de la parcelle, un hangar et une extension viennent fermer l'arrière de la propriété.

Le projet consiste à recycler ces bâtiments pour une destination mixte de logements et bureaux, répondant aux critères actuels d'usage. Pour ce faire, la stratégie d'intervention est adaptée selon l'immeuble : réhabilitation, restructuration et surélévation/extension.

La conception du projet intègre des enjeux de réduction des consommations énergétiques des logements, la prise en compte de la salubrité des logements, notamment avec la mise en place de systèmes de ventilation pérenne, une conception frugale du local destiné à accueillir le cabinet d'architecture \_DONE.

## FACTEURS DE RÉUSSITE

- Opportunité foncière permettant une réflexion à l'îlot ;
- Maîtrise d'ouvrage professionnelle : l'opération est portée par le cabinet d'architecture \_DONE ;
- Maîtrise d'oeuvre souhaitant faire de l'opération une vitrine de ses compétences avec une part d'expérimentation ;
- Bonne accessibilité du site, pour une parcelle en centre ville.

## DIFFICULTÉS ET ENSEIGNEMENTS

- Concevoir des accès collectifs et individuels permettant des usages pérennes des espaces : sans conflits d'usages entre logements et bureaux ;
- Réaliser un diagnostic destructif dans le cadre d'une réhabilitation pour réduire les aléas et identifier les pathologies ;
- Adapter le projet en phase exécution pour prendre en compte les aléas de la réhabilitation.

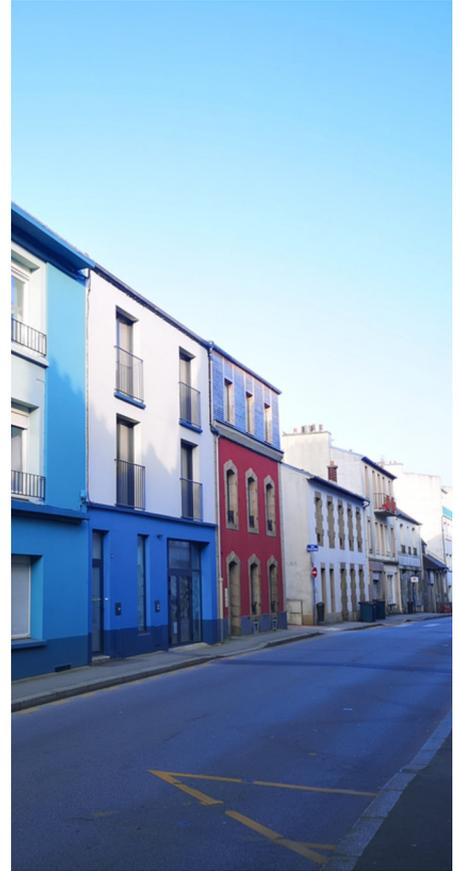
## 02. Territoire & site

### INSERTION URBAINE & PAYSAGÈRE

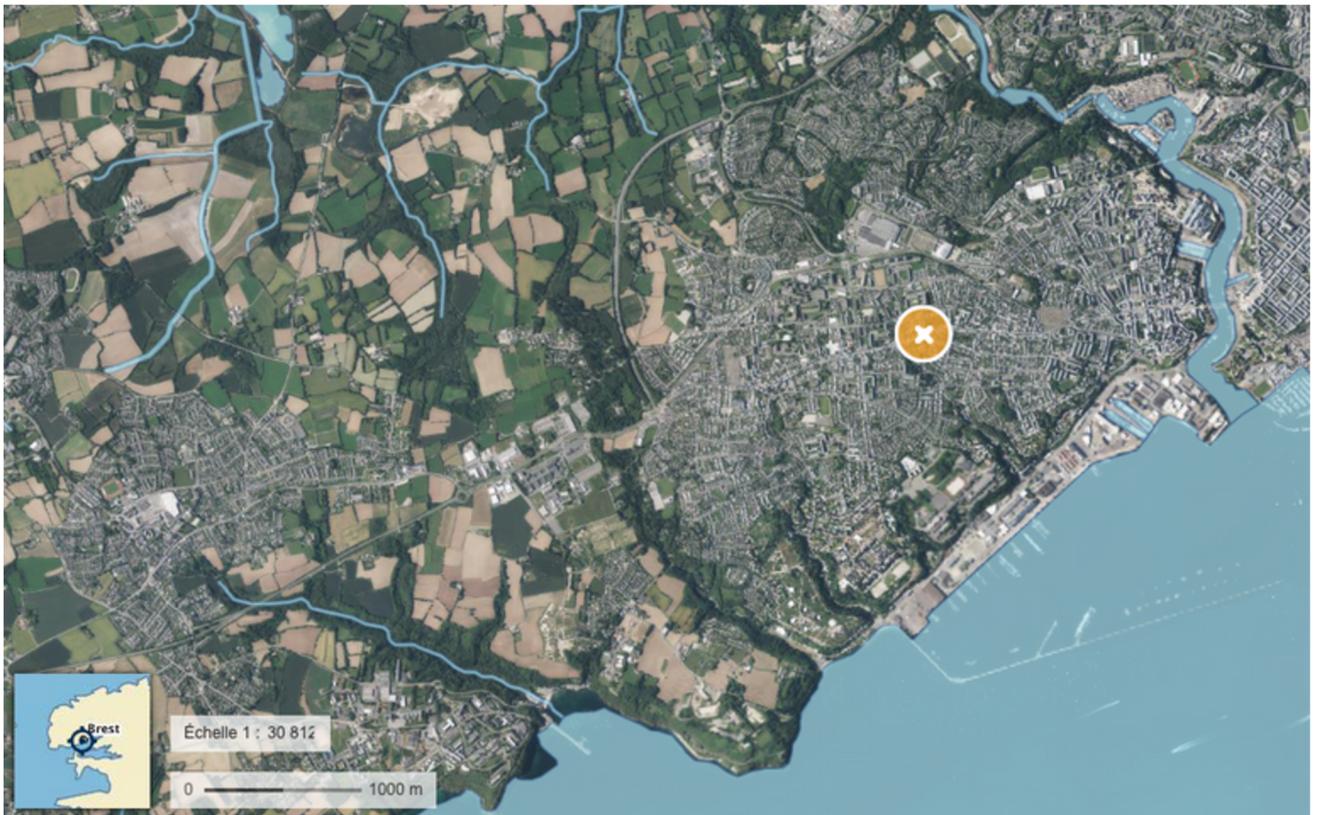
À la croisé des rues Anatole France et Alexandre Dumas, le projet du cabinet d'architecture \_DONE illustre bien les enjeux du renouvellement urbain. Les trois bâtiments mitoyens s'intègrent dans le front urbain de la rue Anatole France. Dans la profondeur des parcelles, on note les constructions au coup-par-coup de petites unités et d'un hangar dont les usages ne sont plus d'actualité. La rue Alexandre Dumas, qui longe le 118, laisse voir un tissu moins dense de coeur d'îlot avec des poches végétales domestiques et privées.

### MOBILITÉ

La rue Anatole France est fortement marquée par le minéral. Très passante, elle permet l'accès au coeur de Brest depuis les communes Est. La ligne 02b bibus passe d'ailleurs dans cette rue pour rejoindre le centre de Brest, avec un arrêt à quelques mètres de l'ensemble. L'arrière des immeubles est plus lâche, ouvert sur des constructions en RDC et R+1 dont les accès se font par des ruelles étroites.



Photographie du projet livré en 2022  
© Cabinet d'architecture \_DONE



Localisation à l'est du centre ville de Brest  
© Géoportail

## RECOUVRANCE

Recouvrance est un quartier emblématique de la ville de Brest, situé sur la rive droite de la Penfeld, la rivière qui traverse la ville. Ce quartier a une histoire riche, marquée par son rôle stratégique en lien avec l'arsenal maritime, son passé ouvrier, et son évolution urbaine.

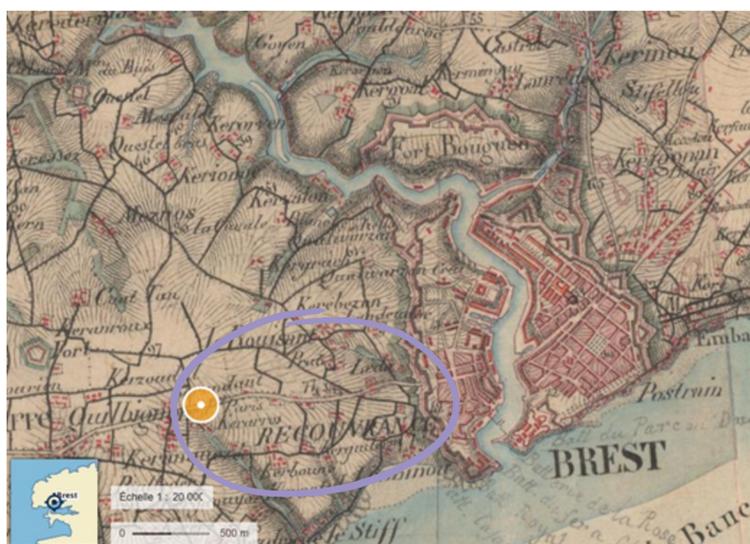
Recouvrance, comme le reste de Brest, subit de lourdes destructions pendant la Seconde Guerre Mondiale. Brest étant un port stratégique, les bombardements alliés visant les infrastructures militaires détruisent une grande partie de la ville, y compris le quartier de Recouvrance. Après-guerre, il sera reconstruit selon des plans plus modernes.

Quartier en pleine mutation, cherchant à valoriser son patrimoine tout en s'ouvrant à de nouvelles dynamiques économiques et sociales, Recouvrance conserve l'identité ouvrière et maritime ancrée dans les mémoires

## IDENTITÉ MARITIME ET OUVRIÈRE

Dans de nombreuses villes portuaires, peindre les maisons en couleurs vives avait une origine pratique : la disponibilité de la ressource. Les pêcheurs utilisaient les restes de peinture pour peindre leurs maisons. La peinture utilisée pour les coques des navires, résistante à l'eau et aux intempéries, permettait de protéger les façades des maisons. Cela explique la variété de couleurs éclatantes, formant ainsi l'identité des quartiers ouvriers brestois.

Le projet Anatole France s'inspire directement de cette pratique réaffirmant ainsi l'identité des trois immeubles, dont la dissociation s'était estompée au fil du temps et des ravalements.



Localisation du projet et du quartier de Recouvrance sur la carte d'état major (1820 - 1866)  
© Géoportail



Photographie de façades typiques peintes en couleur, Brest  
© La Tribu d'Anaximandre



Photographie des façades du projet  
© Batylab

## 03. Gouvernance de projet

### ACTEURS DU PROJETS

Le projet Anatole France est une opération d'initiative privée, avec une maîtrise d'ouvrage qualifiée. Le cabinet d'architecture \_DONE est en effet à la fois MOE et MOA sur le projet.

Les travaux de curage ont été réalisés en auto-rénovation par la MOA, ce qui a permis dans un même temps d'affiner le diagnostic par un procédé destructif.

### LA COMMANDE

Le projet de rénovation et de restructuration des n°118 et 124 Rue Anatole France part de l'envie de révéler le potentiel de cet ensemble immobilier. La commande se décline donc par :

- un curage du n°120, de la cours arrière et pour partie du n°124 ;
- une inscription dans les gabarits de la rue avec une surélévation au niveau du n°124 ;
- un travail de restructuration des accès, notamment à l'arrière par la rue Alexandre Dumas ;
- une réhabilitation globale des logements existants ;
- une restructuration du n° 120 afin d'intégrer l'agence d'architecture et un logement avec des accès différencier sur rue ;
- une recherche d'affirmation des façades de chaque immeuble par un travail sur la couleur.

### CHRONOLOGIES

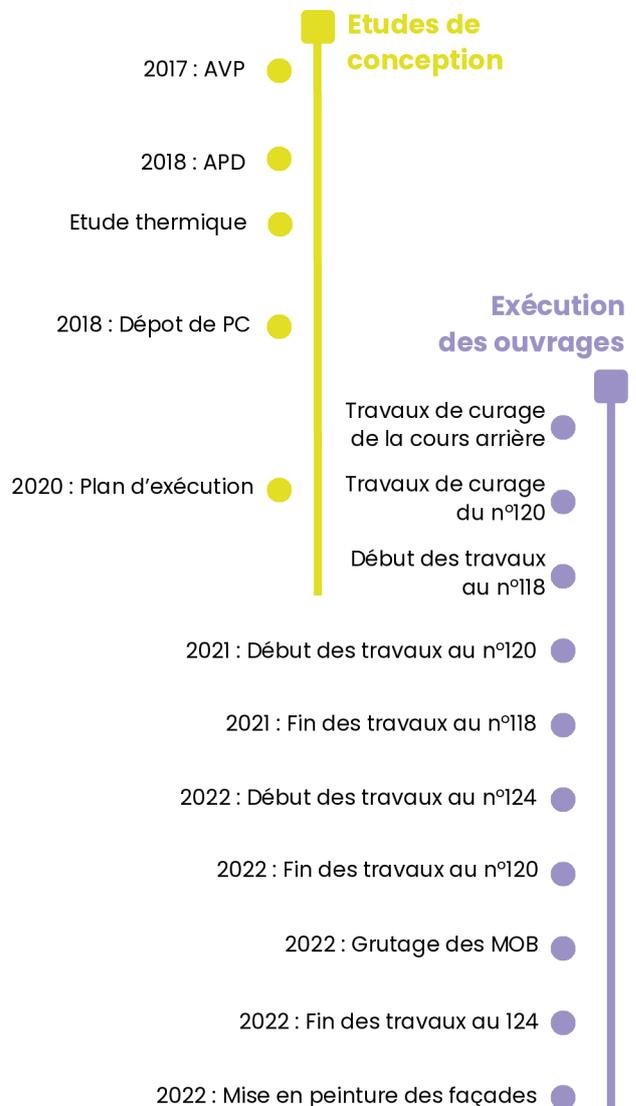
Le curage de la cours arrière a permis une gestion plus aisée des travaux. En milieu urbain, un accès à un espace libre est un atout pour la conduite du projet. Le travail à l'îlot a d'autant plus été facilité.

Diagnostics préalables

- Diagnostics immobilier pour ventes (Plomb, électricité, DPE, amiante...)

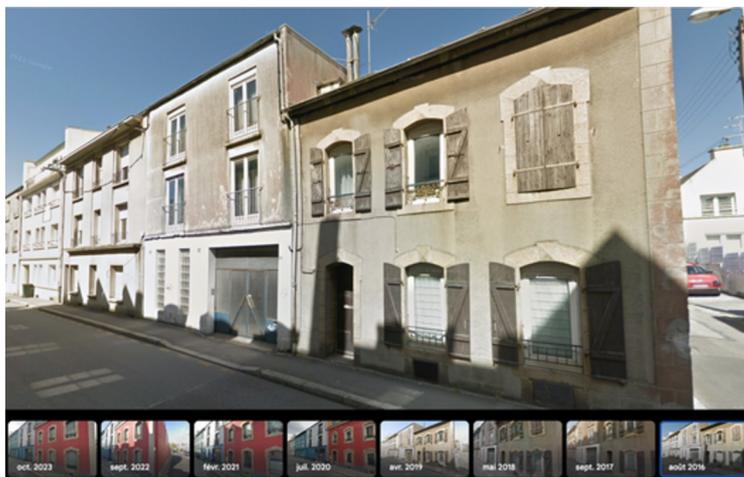
#### Programmation

- 2016 : Achat du foncier
- Elaboration du programme initial, sur le n°120 exclusivement
- Elargissement du programme du programme aux n°118 et n°122 - 124
- 2017 : Esquisse projet





Dans la profondeur de la parcelle 561 se trouve un ancien hangar, accessible depuis la rue Alexandre Dumas. Il s'agit d'un volume simple, avec une toiture à deux pans et une structure métallique. Il s'inscrit dans le tissu environnant du quartier. Le hangar est inoccupé et dans un état vétuste.



Etat des immeuble en 2019, avant le début des travaux  
© Google Streetview

## PROGRAMME DE TRAVAUX

### Programme du n°118 :

#### Qualité de l'enveloppe

- Changement des portes communes d'entrées ;
- Changement des portes palières ;
- Isolation sur cave et dans les combles ;
- Isolation des murs extérieurs ;
- Toiture zinc révisée et conservée ;
- Ravalement des façades poreuses.

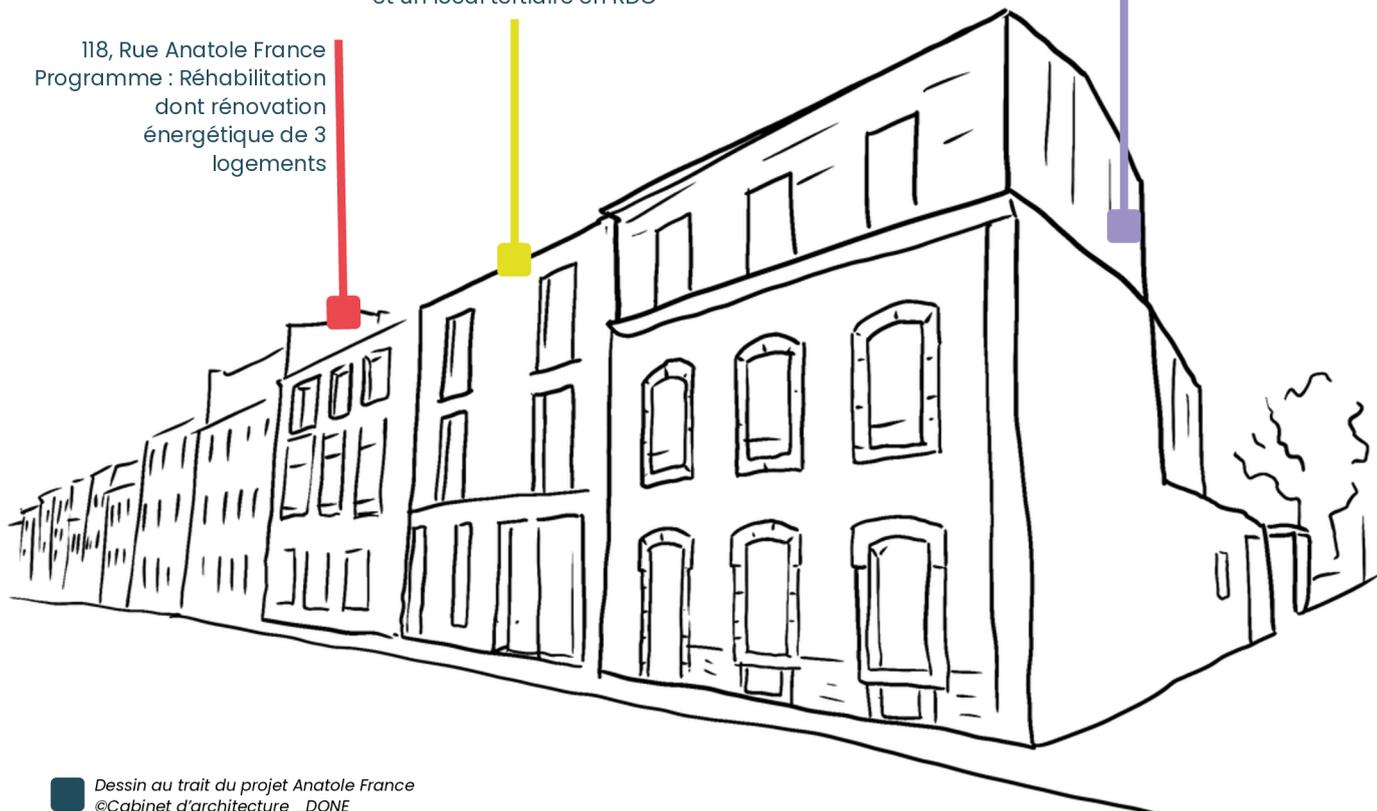
### Réseaux et systèmes

- Installation de VMC individuelle simple flux ;
- Mise en conformité des réseaux (eau et électrique) ;
- Changement du système de chauffage au bénéfice d'une chaudière gaz et de nouveaux émetteurs.

120, Rue Anatole France  
Programme : Restructuration de l'immeuble avec un duplex et un local tertiaire en RDC

122 et 124, Rue Anatole France  
Programme : Réhabilitation d'un logement en RDC et surélévation d'un logement

118, Rue Anatole France  
Programme : Réhabilitation dont rénovation énergétique de 3 logements



**Programme du n°120 :**Qualité de l'enveloppe

- Changement des portes communes d'entrées ;
- Changement des portes palières ;
- Isolation sur cave et dans les combles ;
- Isolation des murs extérieurs ;
- Toiture zinc révisée et conservée ;
- Ravalement des façades poreuses.

Réseaux et systèmes

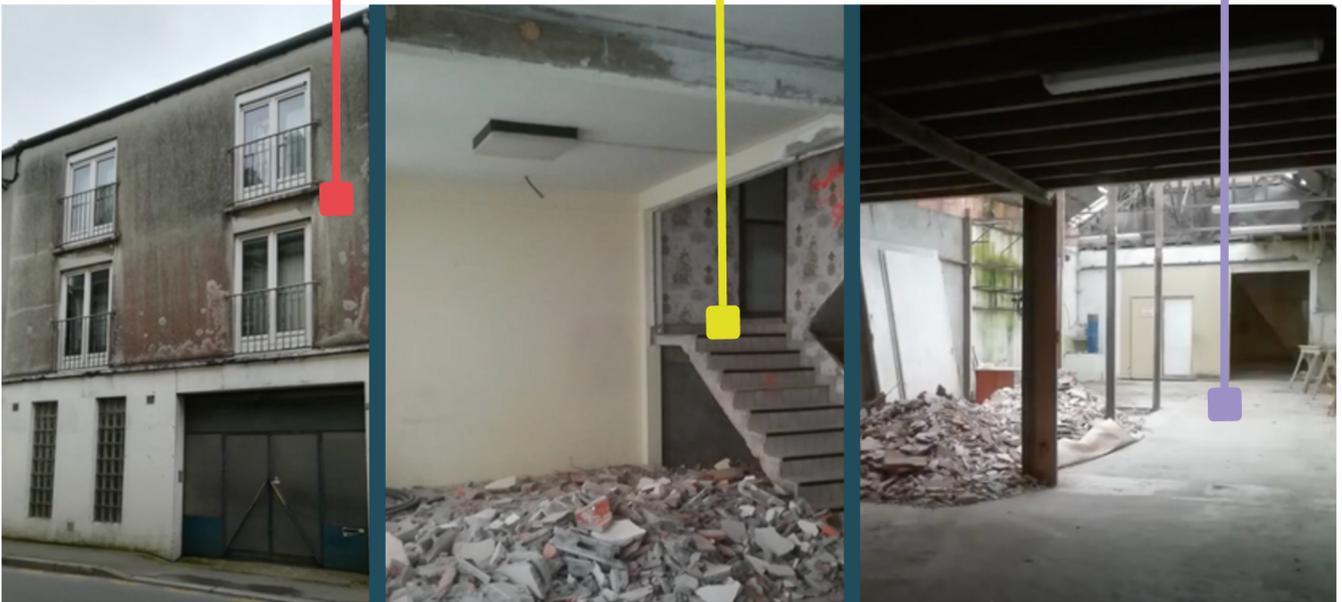
- Installation de VMC individuelle ;
- Mise en conformité des réseaux (eau et électrique) ;
- Changement du système de chauffage.

Aménagements et qualité fonctionnel

- Curage de l'atelier ;
- Cloisonnement et isolation de l'accès au duplex ;
- Reprise de l'escalier béton dans la continuité de l'accès individualisé ;
- Agrandissement de la porte sur rue Anatole France pour l'accès au duplex ;
- Installation d'un escalier extérieur en acier galvanisé côté cours ;
- Installation d'un garde corps et d'une ouverture sur le toit terrasse ;
- Dépose de l'ancien portail sur la Rue Alexandre Dumas.

120, Rue Anatole France  
Avant travaux

Travaux de curage

Etat initiale de la cours et du  
hangar

Photographies de l'immeuble n°120  
© Cabinet d'architecture \_DONE

Agence d'architecture  
© Cabinet d'architecture \_DONE



**Programme du n°124 :**

Qualité de l'enveloppe

- Isolation sur cave ;
- Isolation des murs extérieurs ;
- Dépose de la toiture et du plancher haut, pour l'installation d'une surélévation en MOB ;
- Extension en MOB du R+1 ;
- Ravalement des façades poreuses.

Réseaux et systèmes

- Installation de VMC individuelles ;
- Mise en conformité et installation des réseaux (eau et électrique) ;



Dépose de la toiture du n°124  
© Cabinet d'architecture \_DONE

Tranchés réalisée en prévision de l'ancrage du chaînage

Grutage du pignon en MOBB  
© Cabinet d'architecture \_DONE

Toit terrasse à destination du duplex

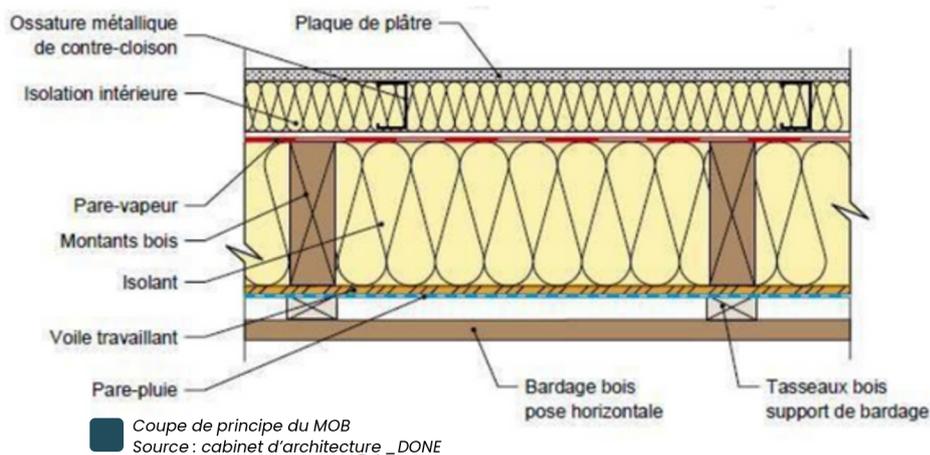
Extension en MOB du R+1

Surélévation en MOB et couverture zinc



Vue de la rue Alexandre Dumas sur la surélévation  
© Cabinet d'architecture \_DONE

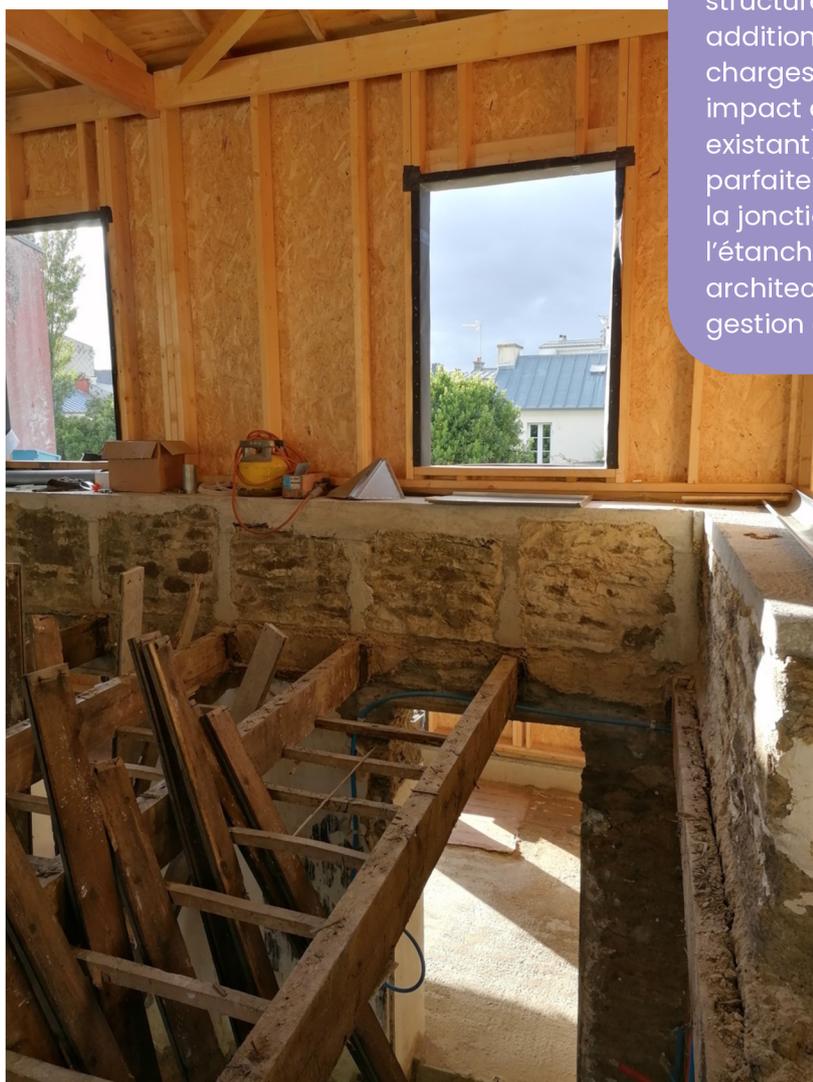




## FOCUS MOB En surélévation

L'interface entre la maçonnerie pierre et la surélévation bois est structurellement supportée par la pose d'une lisse basse bois, support de la structure et un chaînage périmétral en béton armé, comme illustré sur les photographies ci dessous. L'isolation est rapportée après coup dans le complexe avec une pose soignée du pare-vapeur.

Réaliser une surélévation en mur ossature bois est une technique efficace, car elle est légère, rapide à mettre en œuvre, et durable. Cependant, elle implique certains points de vigilance pour s'assurer de la solidité, la pérennité et la performance thermique et acoustique de l'ouvrage. Avant de réaliser une surélévation en ossature bois, il est essentiel de vérifier que la structure existante peut supporter le poids additionnel (capacité portante des fondations, charges réparties et ponctuelle admissibles, impact du contreventement sur les ouvrages existant). Il est crucial que la surélévation s'intègre parfaitement à la structure existante : notamment la jonction entre l'ossature bois et la maçonnerie, l'étanchéité entre les niveaux, l'alignement architectural et la technique (réseaux, accès...), gestion du point de rosé à l'interface.



Pose du MOB par grutage au 124, Rue Anatole France  
© Cabinet d'architecture \_DONE



Arrase de maçonnerie et mise en place de la panne sablière  
sur le 124, Rue Anatole France  
© Cabinet d'architecture \_DONE

## ENVELOPPE

COMPOSITION DE L'INTÉRIEURE VERS L'EXTÉRIEURE	
<b>Murs extérieurs maçonneries</b>	Femacell, ossature bois, isolant, mur maçonné
<b>MOB</b>	plaque de plâtre, isolant, pare vapeur ossature bois, laine de bois, OSB, Pare pluie, bardage bois
<b>Plancher haut sur combles perdus</b>	Plancher bois, isolant vrac

120, Rue Anatole France  
Programme : Restructuration  
de l'immeuble avec un duplex  
et un local tertiaire en RDC

122 et 124, Rue Anatole  
France  
Programme : Réhabilitation  
d'un logement en RDC et  
surélévation d'un logement

118, Rue Anatole France  
Programme : Réhabilitation  
dont rénovation  
énergétique de 3  
logements



Vue côté cours au niveau du toit terrasse  
© Batylab

## SYSTÈMES

### Eau chaude sanitaire

Ballon d'eau chaude électrique individualisé par logement.

### Chauffage

Radiateurs électriques pour partie. Chaudière gaz performante.

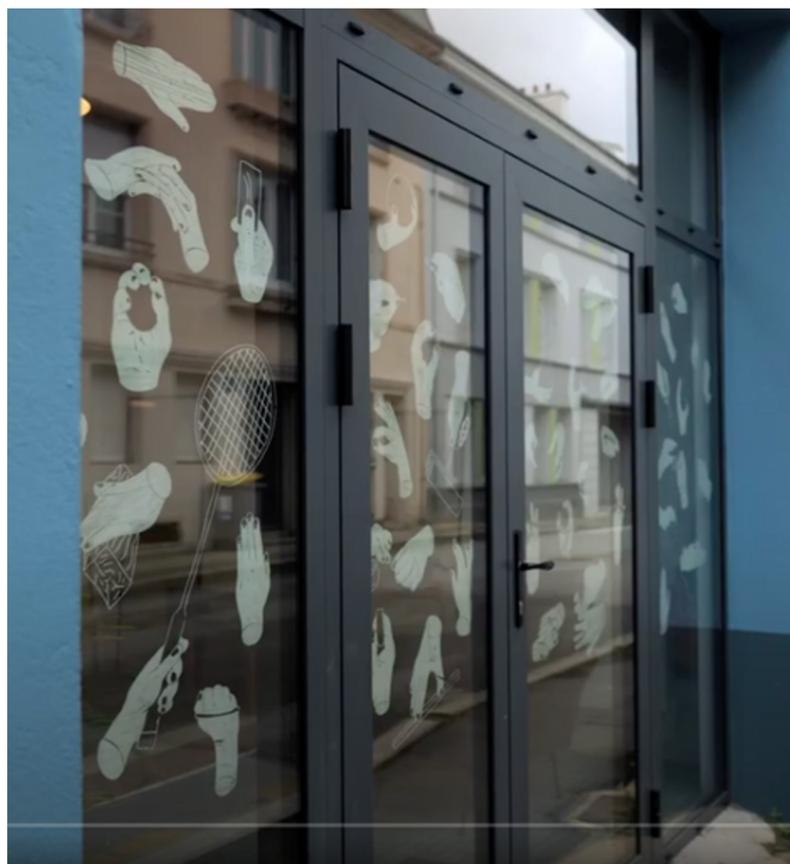
### Ventilation

VMC simple flux individualisée par logement.

## MENUISERIES

Menuiseries extérieures aluminium double vitrage

Accès à l'agence d'architecture  
Source : Batylab



## 05. Energie et climat

### ÉVITER

#### LES IMPACTS

Ville &  
biodiversité

- Maintenir le jardin au n°118 participe à la trame verte ;
- Réhabiliter participe à la lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Conserver les logements disponible sur le secteur ;

Ressource &  
matériaux

- Maintenir la structure existante participe à la réduction des volumes de matières nécessaires au projet ;

Énergie &  
climat

- Maintenir la structure existante participe à l'atténuation des émissions de GES ;

Santé &  
usages

- Conserver la structure réduit le volume de déchet à traiter ou enfuir ;

### REDUIRE

#### LES IMPACTS

- Intervenir dans le gabarit des immeuble de la rue permet de réduire l'impact visuel du projet ;
- Recourir à des modules 2D permet de réduire le temps de chantier et l'impact sur l'usage de la rue ;

- Concentrer l'investissement sur la structure et l'enveloppe réduit le dimensionnement des systèmes et l'impact de leur fourniture ;

- Recourir à des énergies décarbonnées réduit l'impact carbone de l'exploitation du bâtiment ;

- Aménager les toits terrasses donne l'accès à des espaces extérieurs respectant l'intimités des usagers en ville ;

### COMPENSER

#### LES IMPACTS

- Désimperméabiliser la cours arrière participe à la trame verte et à une meilleure gestion des eaux de pluies ;
- Ajouter des logements de qualité au secteur ;
- Compléter la dynamique du quartier en retrouvant un RDC commercial ;

- Utiliser des matériaux biosourcés sollicite des gisements renouvelables de matériaux ;

- Utiliser des matériaux biosourcés permet de séquestrer du carbone dans le bâtiment ;

- Recourir à une bonne ventilation et des écomatériaux diminue l'exposition aux COV et à l'humidité ;

## REMERCIEMENTS

Batylab remercie les différentes parties prenantes du projet pour leur disponibilité dans l'établissement de ce retour d'expérience.

Nous remercions particulièrement Benjamin JACLIN pour nous avoir permis de visiter les locaux du cabinet d'architecture \_DONE.

■ Accès à l'agence d'architecture par la rue Alexandre Dumas  
© Batylab



**23 rue Victor Hugo  
35 000 Rennes**

[contact@batylab.bzh](mailto:contact@batylab.bzh)  
02 90 01 54 65

Retrouvez-nous sur  
[www.batylab.bzh](http://www.batylab.bzh)



#### Partenaires de nos actions

COFINANÇÉ PAR  
UNION EUROPÉENNE



L'Europe s'engage  
en Bretagne /



#### Membre du réseau

