



## Siège d'I3F

Exemple d'une rénovation résiliente

82-88 Avenue de France - 75013 Paris



## Le mot de l'architecte

Bien qu'érigé récemment, ce bâtiment a été construit dans une société bien différente de celle d'aujourd'hui car sont passées par là : crise sanitaire, cataclysme environnemental peu à peu pris pour ce qu'il est réellement, guerres à nos portes.

La société et chaque individu évoluent.  
Le monde du travail aussi !

Ainsi, nous n'avons jamais eu autant besoin de faire évoluer « l'immeuble de travail » devenu obsolète face aux attentes inédites de la génération des rescapés du confinement et face aux évolutions de notre climat. Dans le même temps, nous n'avons jamais autant eu besoin d'agir avec raison, une certaine approche frugale étant de rigueur.

Jean-Lou Boisseau et Dorine Dispa

## Le patrimoine moderne

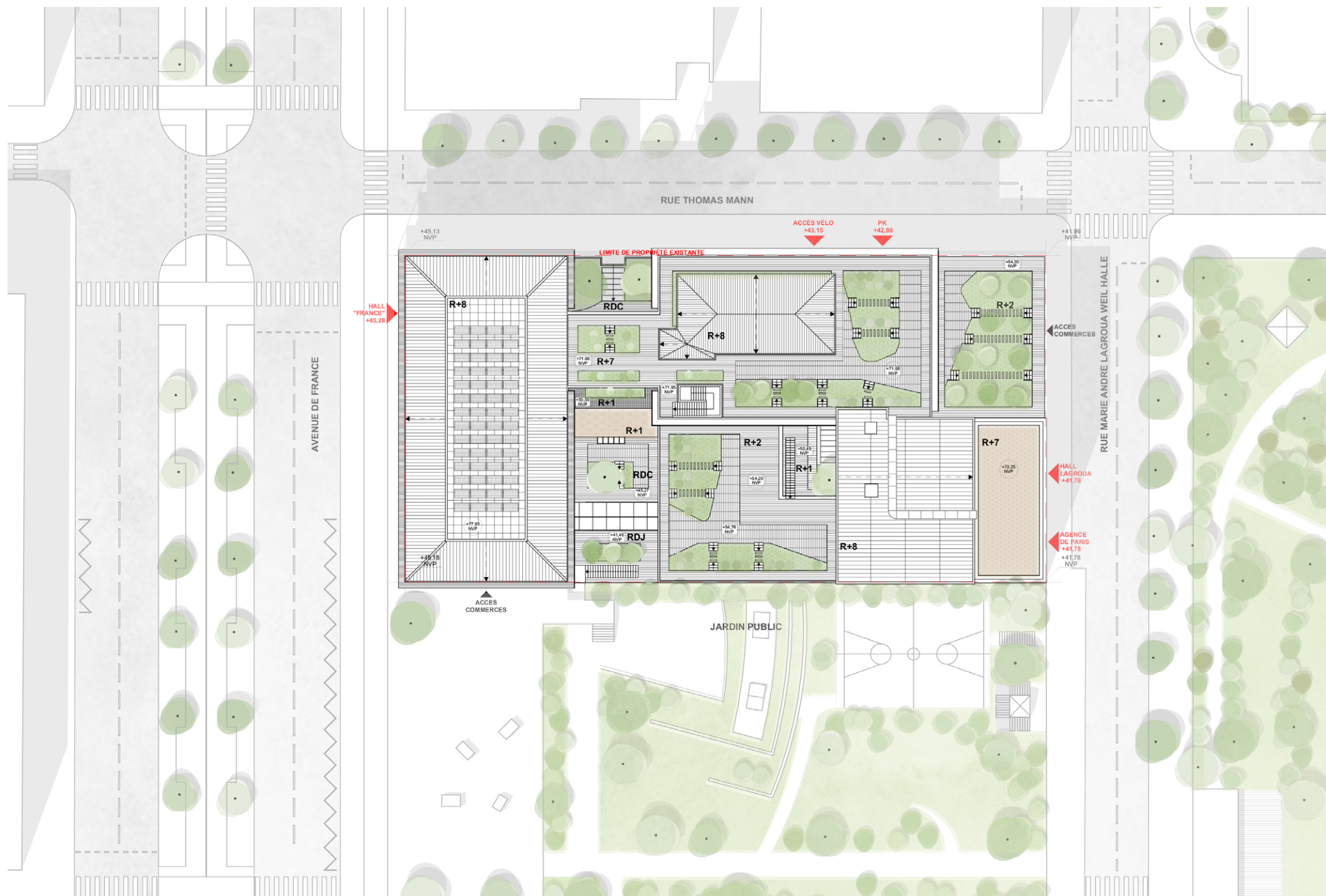
Le 82-88 Avenue de France est un ensemble de bureaux conçu il y a 20 ans par Bechu et Associés, dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Implanté entre un axe urbain majeur et le jardin Abbé-Pierre, le bâtiment se distingue par une écriture architecturale élégante et par la respiration paysagère qu'il entretient avec son environnement végétal.

Bien qu'érigé il y a seulement 20 ans, ce bâtiment a été construit dans une société différente de celle d'aujourd'hui, bousculée par la crise sanitaire et le dérèglement climatique. La société et chaque individu évoluent. Le monde du travail aussi !

L'adaptation de cet immeuble de travail aux nouveaux usages et enjeux climatiques nous semble primordiale.

Cette rénovation légère s'est faite en conception-réalisation avec l'entreprise générale Legendre Construction.





## Bureau Therapy

L'agence LBBA est passionnée de rénovation et a développé il y a 10 ans un métier dédié à ce type d'intervention : la Bureau Therapy. Il s'agit d'une méthode de diagnostic qui permet d'identifier les qualités et les défauts majeurs d'un immeuble pour n'intervenir efficacement que sur les seconds, dans une vision d'ensemble.

Au 82-88 Avenue de France, l'intervention se concentre sur l'adaptation au climat et aux nouveaux modes de travail des espaces existants, offrant flexibilité et efficacité des surfaces, tout en améliorant les performances thermiques et énergétiques du bâtiment. Les espaces retrouvent de nouvelles qualités, entre lumière et confort, design et nature.



## Résilience et adaptation au climat

### Hausse des températures

- Gestion de l'îlot de chaleur
- Prise en compte d'événements climatiques exceptionnels
- Attention au confort d'été
- Création d'espaces refuges

### Ensoleillement et déperditions

- Protections solaires sur la façade
- Travail sur la performance de l'enveloppe
- Isolation des toitures

### Ventilation

- Mise en oeuvre de la ventilation naturelle par les façades
- Espaces traversants

### Végétal et biodiversité

- Ré-introduction de la biodiversité
- Mise en oeuvre du végétal
- Toitures et terrasses végétalisées accessibles

## Atténuation et bas carbone

### Energie grise

- Conservation maximale de la structure existante
- Récupération des équipements fonctionnels
- Frugalité et matériaux bruts mis en valeur
- Efficience des systèmes, choix low-tech

### Eau

- Gestion de l'eau rétention et récupération
- Réutilisation des EP
- Réduction des consommations

### Bas carbone

- Intégration des mobilités douces
- Mise en oeuvre de matériaux bio-sourcés ou géosourcés
- Éclairage naturel des espaces

### Économie circulaire

- Conserver l'existant
- Réemploi des équipements et matériaux
- Reconditionnement

## Le travail en mode projet

### Densification des plateaux / un effectif adapté au mode flex

- Reconfiguration / augmentation des circulations verticales
- Sanitaires adaptés / mesures conservatoires
- Traitement d'air suivant nouvel effectif

### Flexibilité et modularité des espaces

- Un plateau lisible et bien desservi
- Des espaces décroisonnés
- Des zones d'open-space traversantes
- Hauteur optimisée et lumière naturelle
- Des espaces extérieurs en continuité avec des bureaux

### Qualification des espaces de flux

- Une rue principale qui relie les noyaux
- Des circulations verticales comme des promenades
- Lumière naturelle pour les escaliers
- Paliers communs pour ascenseurs/escaliers

### Multiplication des espaces de rencontre et de réunion

- Un tiers lieu central
- Des typologies variées pour une diversité d'usage
- Des espaces cloisonnables pour s'isoler

## Le collectif mis en scène

### Un collectif qui donne du sens

- L'entreprise s'ouvre sur l'extérieur pour décupler ses expériences
- Le collectif est vecteur de sérendipité et de créativité pour l'entreprise
- Le collectif retient les talents
- Le partage au service de l'usage

### Un hall largement ouvert sur l'espace urbain

- Le bâtiment qui dialogue avec la ville
- Un lieu de rencontre en prolongement des espaces de travail
- Une identité qui exprime les valeurs de l'entreprise

### Des espaces multifonctionnels / chronotopie pour diversité des usages

- Un socle actif
- Workcafé et restaurant / des espaces pour travailler en relation avec le hall
- Espaces de coworking et de formation
- Business center
- Des services mutualisés / partagé

## Un socle ouvert sur la ville

Le socle de l'immeuble est repensé comme un espace chronotopique. Le hall ouvert et lumineux donne naissance à une rue intérieure qui accueille un work-café et ses terrasses, des salles de jury liées à l'activité d'I3F, un centre de formation, un auditorium, un grand espace de travail multi-activités, ouvert sur l'extérieur, qui renforce le lien entre le bâtiment et son environnement.



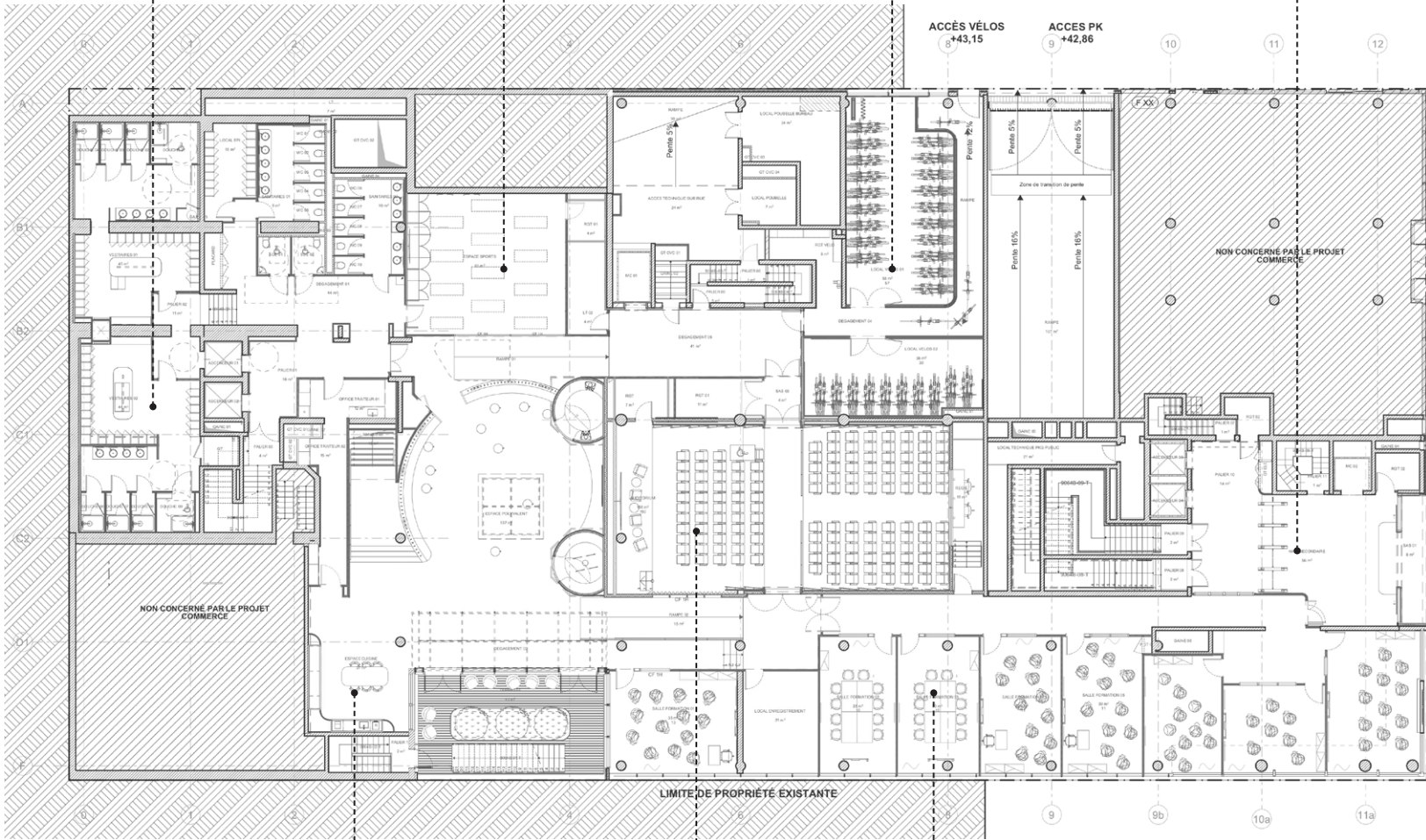


## Vestiaires

Espace Sport / Multiactivités

: Local vélo

: Hall Lagroua



Cuisine événementielle et domestique

Auditorium polyvalent  
mobilier rétractable  
co-working  
événementiel

flux indépendant des salariés

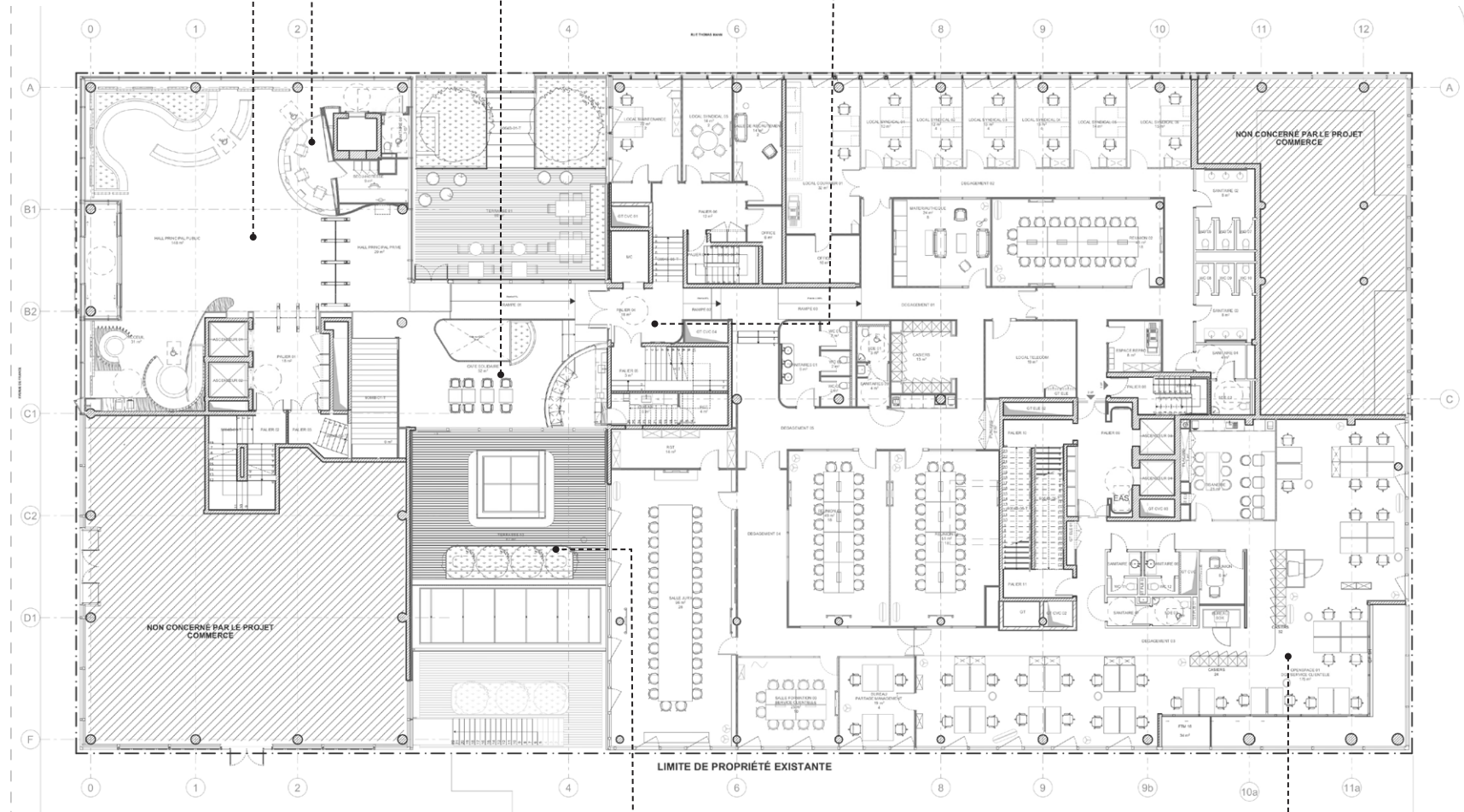
SOCLE BAS

Hall avenue de France  
Spatieux et lumineux, ouvert sur la rue

Accueil

Cafétéria solidaire  
conviviale et espace  
d'attente

Verticalité  
domestique



La vallée verte, la terrasse de café et la verrière  
Travailler dehors  
Traitement de l'îlot de chaleur  
Espaces extérieurs connectés aux espaces de services  
Apport de lumière naturelle au RDJ dans l'espace polyvalent

Espace flex office

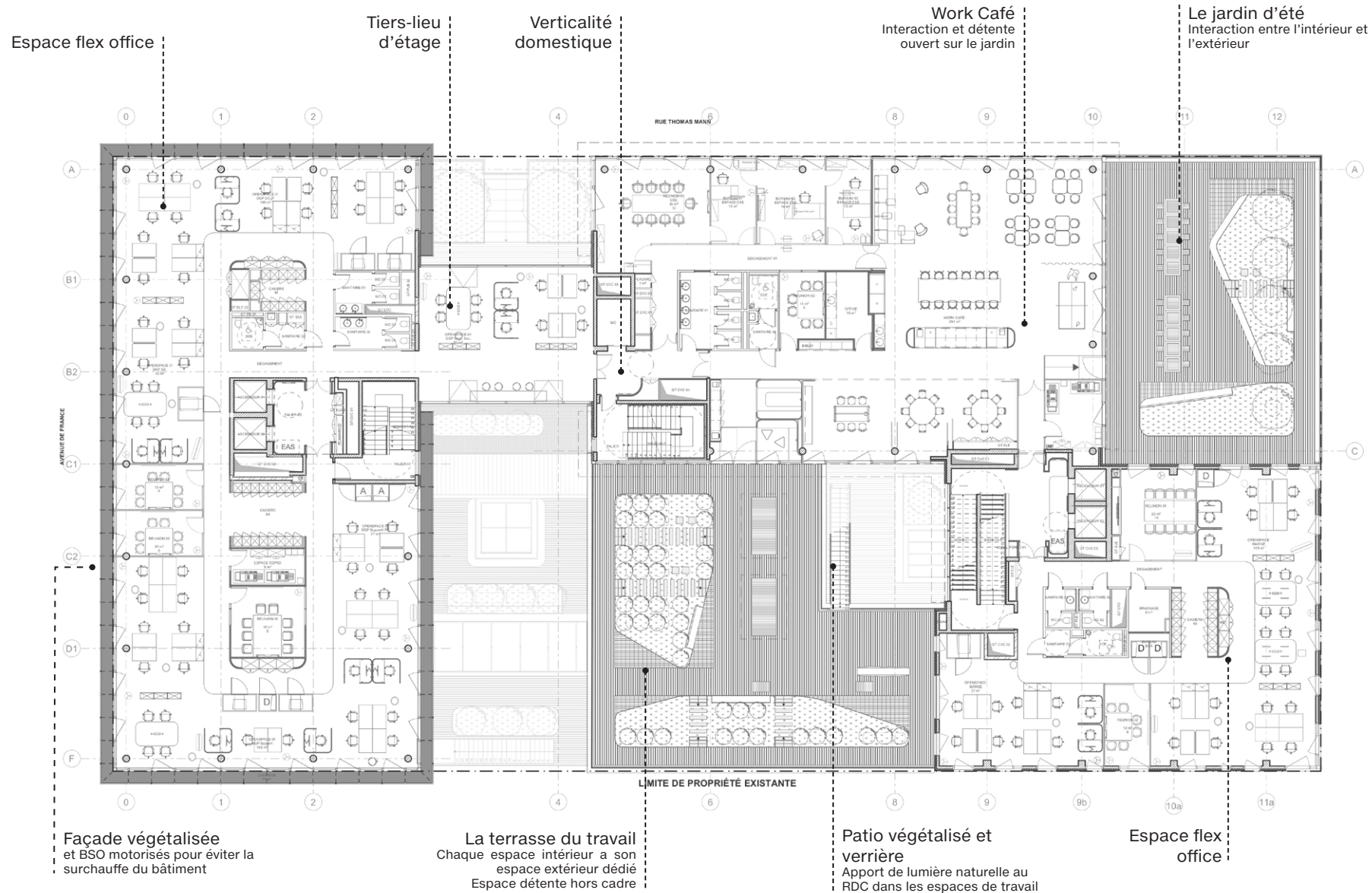
## Le travail en mode projet

Les plateaux, désormais décloisonnés, optimisent la densité des effectifs tout en garantissant une flexibilité adaptée aux modes de travail actuels. La lumière naturelle est généreuse, la hauteur sous plafonds discontinue est maximisée et les open spaces traversants sont prolongés par des espaces extérieurs aménagés. Confort et bien-être sont au centre de la réflexion, créant une ambiance sobre et sereine.









## Flux et sérendipité

Les espaces de circulation et les espaces communs deviennent des lieux de rencontres spontanées. Une « promenade » relie le work-café du hall, les tiers-lieux d'étage et les différents noyaux de circulations verticales vers les terrasses, favorisant les échanges à chaque niveau.



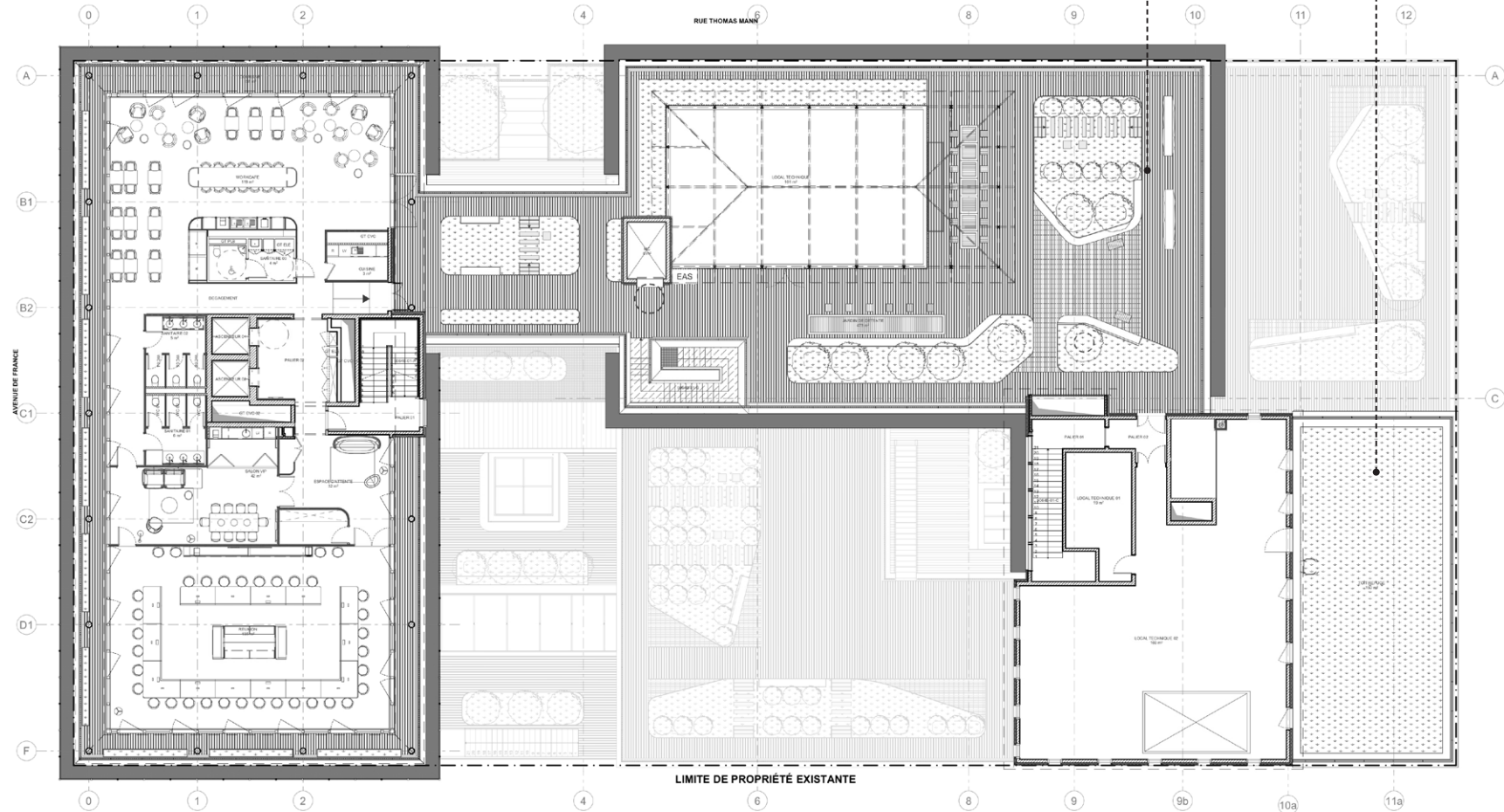


**Work Café**  
Espace de détente en  
transparence offrant de  
multiples vues de qualité

**Verticalité  
domestique**

**Terrasse jardin détente**  
Travailler dehors  
Traitement de l'îlot de chaleur  
Chaque espace intérieur à son espace  
extérieur dédié  
Espace détente hors cadre

**Le toit refuge**  
Traitement de l'îlot de chaleur  
Un espace de biodiversité autonome



**Salon VIP**  
Espace lounge de qualité

**Salle du conseil**  
Salle de 40 places,  
connectée et  
contemporaine

**Vestibule/salon d'attente**  
garde-robe, petit salon

## Jardins et rafraîchissement

Dans la continuité des parcs et jardins alentour, le projet crée un véritable îlot de fraîcheur. Les façades et les 1 365m<sup>2</sup> de toitures-terrasses sont végétalisés, réintroduisant une biodiversité riche de 106 essences de végétaux, dont 50% d'espèces indigènes. La ventilation naturelle participe aussi au rafraîchissement, facilitée par les espaces traversants.



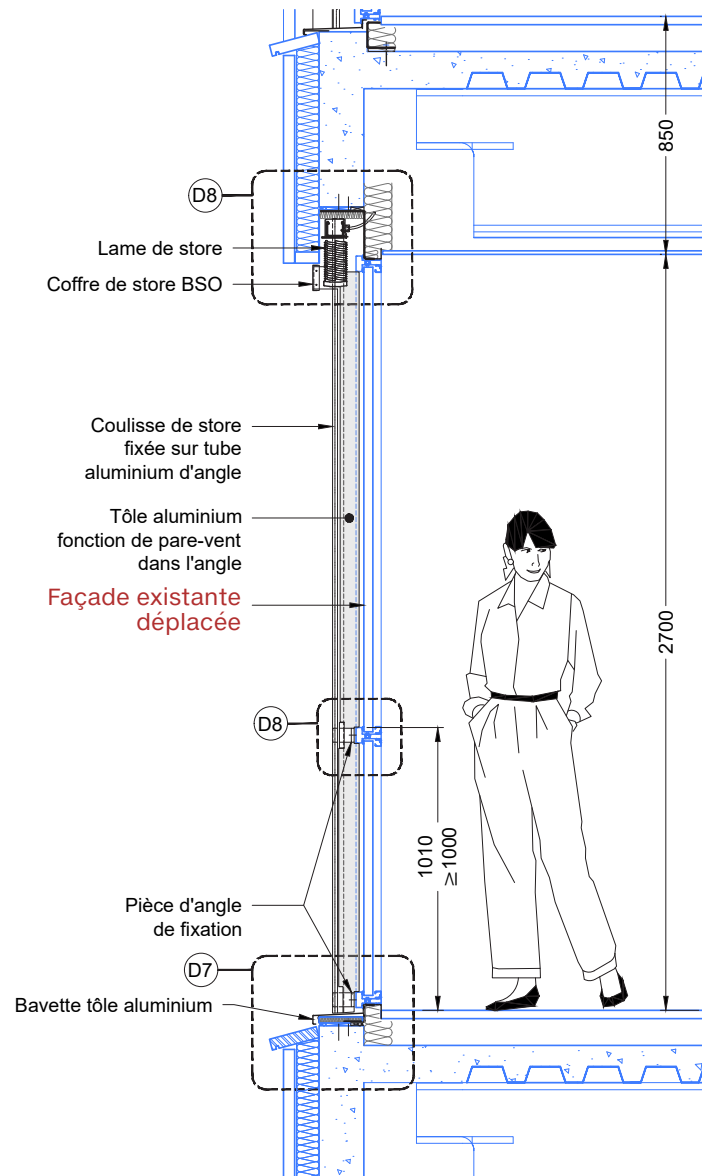


## Adaptation au climat

Le confort thermique et les performances énergétiques sont également au cœur de la rénovation. Les toitures-terrasses sont isolées, augmentant de 40% la performance de l'enveloppe.

Les façades sont également protégées du soleil par l'intégration discrète de BSO neufs et les menuiseries sont en grande partie réemployées. Cette stratégie climatique est complétée par des systèmes efficaces, comme l'ajout de panneaux solaires, réduisant de presque moitié la consommation énergétique du bâtiment.





## Réemploi

Portes, faux-plafonds, faux-planchers, chemins de câbles, cloisons amovibles, pléniums, façades, menuiseries, carrelages, cuvettes et meubles vasques des toilettes sont conservés, réemployés, repeints ou encore restratifiés. Ce sont près de 37% des produits, équipements et matériaux identifiés qui sont alors réemployés, dont environ 148 tonnes in-situ auxquelles s'ajoutent 70 tonnes ex-situ.



# La conception-réalisation en entreprise générale

Le groupement en conception-réalisation permet d’impliquer dès les prémisses du projet, les membres de l’équipe pluridisciplinaire sous un objectif commun : concevoir un projet alliant qualités architecturales et d’usages, innovation, performances énergétiques et maîtrise des coûts d’exploitation.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <u>Programme</u><br>Rénovation d'un immeuble de bureaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <u>Maîtrise d'ouvrage</u><br>Immobilière 3F<br>ALTEREA (AMO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <u>Entreprise générale mandataire du groupement de conception-réalisation</u><br>Legendre Construction IDF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <u>Maîtrise d'oeuvre</u><br>LBBA-ARCHITECTURE (Conception, décoration et MOEX)<br>  CONTREJOUR ARCHITECTURE (Co-conception du hall et espaces polyvalents)   ATELIER FORMAT PAYSAGE (Paysagiste)   SHIFT IN (Space planner et choix du mobilier bureaux)   ARCORA (BE façade)   IDEUM STRUCTURE (BE structure)   INNOVATION FLUIDES (BE fluides)   R-USE (BE réemploi)   SINTEO (BE environnement, certifications, acousticien)   GE-CO (préventionniste)   LCA LES CONCEPTEURS ASSOCIES (SPS)   RISK CONTROL SAS (bureau de contrôle)   BMF (économiste-descripteur) |  |
| <u>Surface</u><br>14 059 m² SDP bureaux<br>1 365 m² terrasses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <u>Coûts</u><br>35 068 791,81 € HT en EG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| <u>Calendrier</u><br>Livraison en juin 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <u>Certifications</u><br>Osmoz<br>Wiredscore<br>Biodiversity                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <u>Crédits perspectives</u><br>Jour Perspectives                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <u>Crédits photographiques</u><br>LBBA-Architecture                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |



## L'agence

LBBA existe depuis 1986 pour contribuer à l'habitabilité du monde. Agence basée à Boulogne-Billancourt, LBBA rassemble une trentaine d'architectes autour d'une culture constructive, de convictions environnementales et d'une maîtrise reconnue des projets complexes, avec une attention particulière aux usages et au design. Présidée par Jean-Lou Boisseau depuis 2021, l'agence a été fondée par Ludovic Lobjoy, rejoint par Céline Bouvier. LBBA s'est construite sur une exigence de réflexion et un engagement constant plaçant l'humain au cœur de sa démarche. L'agence est aujourd'hui une SCOP, animée par le désir de relever collectivement de nouveaux défis architecturaux, sociétaux et environnementaux et de partager son savoir-faire avec une nouvelle génération d'architectes.

Attentive aux écosystèmes et aux impacts climatiques et sociaux de ses projets, l'agence travaille avec l'existant et veille à la flexibilité, la sobriété et la robustesse des ouvrages.

Elle intervient en construction, rénovation et transformation, sur de nombreux secteurs d'activité : bureaux, hôtellerie, logements et équipements publics.

LBBA compose avec les matériaux, l'énergie et le climat pour créer des lieux heureux et durables.

