

21
BRUXELLES
L'ART DE LA RÉUSSITE

21

21

21

Emile ZOLA
"Le roman expérimental"
Le 12 janvier 1898. 8 y compris
L'ouvrage
et 3 exemplaires de 20 exemplaires 1900
Bibliothèque de la Ville de Bruxelles



L'ART DE LA RÉUSSITE

Situé dans l'une des jolies rues discrètes du 9^e arrondissement, le 21 Bruxelles est devenu un élégant immeuble de bureaux adapté aux nouvelles tendances de travail et sur lequel souffle toujours l'esprit d'Émile Zola. Acquis par ATLAND en juin 2018 - dans le cadre d'un partenariat avec PGGM - il a été restructuré en un ensemble de 1 200 m² de surface locative. Cette superbe réhabilitation est issue d'une collaboration étroite entre ATLAND, l'architecte Jean-Luc Katchoura, la Mairie du 9^e, la Mairie de Paris, la Commission du Vieux Paris et les Architectes des Bâtiments de France. Livré en juin 2021, le 21 Bruxelles suscite rapidement le coup de cœur d'un acteur innovant du coliving : Colonies.
Histoire d'une renaissance, récit d'une réussite.

GEORGES ROCCHIETTA

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL ATLAND

Que représente le 21 Bruxelles pour ATLAND ?

ATLAND est un acteur global de l'immobilier qui intervient sur les marchés tertiaire et résidentiel via ses activités de gestionnaire d'actifs et de développeur immobilier.

Le 21 Bruxelles est la propriété du véhicule d'investissement créé avec PGGM en 2016 et portant sur des actifs de bureaux à fort potentiel de valorisation situés dans Paris intra-muros et en première couronne. Notre intention, pour cet actif, consistait à mener une restructuration lourde afin d'optimiser la performance environnementale et la flexibilité du 21 Bruxelles. Cet immeuble à la façade de style haussmannien rejoint désormais notre belle collection d'actifs parisiens, situés rue d'Artois, rue Beaujon, avenue Hoche et cité Paradis.

Quels sont les atouts phares du 21 Bruxelles ?

ATLAND possède une forte expertise en réhabilitation de bâtiments anciens : nous nous attachons toujours à répondre aux nouvelles attentes des entreprises et à obtenir les meilleurs labels environnementaux. Le 21 Bruxelles affiche désormais la certification NF HQE™ Excellent. Il propose des plateaux flexibles et adaptés à de multiples activités ainsi que des espaces permettant d'accueillir des services du quotidien.

Quel est votre regard sur l'immeuble livré ?

Le 21 Bruxelles, par sa localisation dans un arrondissement dynamique, son organisation efficace et son jardin intérieur rare dans Paris, est l'offre tertiaire parfaite pour un acteur de la nouvelle économie.

ATLAND est attentif à la valorisation du patrimoine parisien pour un usage long terme. En avançant main dans la main avec la Ville de Paris, nous avons fait basculer cet actif empreint d'histoire dans le nouveau monde. Le 21 Bruxelles, c'est l'histoire d'une renaissance.



JONATHAN AZOULAY

DIRECTEUR DE L'ASSET MANAGEMENT, ATLAND VOISIN

Quels atouts représentent le 21 Bruxelles pour les entreprises aujourd'hui ?

Le 21 Bruxelles est un actif tertiaire qui s'organise autour d'un jardin intérieur verdoyant dans un quartier très bien desservi. ATLAND a immédiatement identifié le potentiel de cet immeuble et le résultat a rencontré un accueil très favorable de la part du marché. En effet, nous nous trouvons dans un environnement emblématique de la mixité urbaine : une école située face à l'immeuble, des hôtels pour accueillir des visiteurs, de nombreux logements et bureaux.

L'immeuble a été acquis en juin 2018 et le permis de construire a été obtenu en septembre 2019. Commencée fin 2019, cette opération a été livrée en juin 2021. Une démarche de restructuration lourde a aussi été engagée : tous les planchers d'étages ont été renforcés en conservant les façades d'origine soigneusement ravalées. Une dimension RSE a également été prise en compte pour nos actions : arrosage du jardin par les eaux de pluie, extension de la biodiversité, services pour les usagers... Le résultat : un bâtiment tertiaire responsable, adapté aux nouvelles générations d'utilisateurs.

Le 21 Bruxelles est l'histoire d'un partenariat d'architecture réussi

Nous avons choisi de travailler avec le cabinet Sahuc & Katchoura, Aliuta en qualité d'AMO et l'entreprise Dumez, tous spécialistes des réhabilitations. Nous avons bien entendu mené une collaboration étroite avec la Ville et les institutions dans le respect du patrimoine parisien. L'étape la plus emblématique du chantier a été la restauration de l'escalier d'Émile Zola par des artisans soigneusement sélectionnés. En effet, les contraintes techniques, environnementales et architecturales sont extrêmement exigeantes pour ce type d'actif voué à devenir un « immeuble siège ».

Comment le nouveau locataire s'est-il approprié le projet ?

Colonies a eu un vrai coup de cœur pour le 21 Bruxelles. Nous avons prévu plusieurs surfaces dédiées à une offre servicielle qualitative... Le nouveau locataire est allé plus loin : il a développé l'immeuble à son image en faisant installer une salle de sport et un espace dédié au cinéma. C'est très agréable lorsqu'un preneur prolonge le projet d'origine. Une réelle réussite pour ATLAND et PGGM.



DELPHINE BÜRKL

MAIRE DU 9^e ARRONDISSEMENT DE PARIS



Quels sont les points forts du 9^e arrondissement de Paris ?

Le 9^e arrondissement, c'est le cœur de Paris. C'est aujourd'hui le quartier des grandes entreprises du numérique (Deezer, Spotify, Netflix, Google France...) C'est aussi un environnement de vie qui mêle harmonieusement bureaux, logements, espaces verts... sans oublier une dimension culturelle et patrimoniale importante. Le 9^e abrite ainsi la plus grande concentration de théâtres et salles de spectacles de Paris. Un « plus » qui contribue à l'attractivité du quartier dans lequel se situe le 21 Bruxelles.

Le 9^e est aussi un arrondissement au patrimoine très riche ?

Nous nous trouvons ici dans un arrondissement façonné par l'histoire. Napoléon III est né ici et le Baron Haussmann a fait détruire son hôtel particulier pour percer ce qui deviendra le boulevard Haussmann. Le quartier de la rue de Bruxelles et de ses alentours a plus tard accueilli de nombreux artistes tels que Claude Monet, Georges Sand... La Mairie est très attentive à cet héritage, nous avons à cœur de nous en montrer dignes.

Le 21 Bruxelles, une belle valorisation en termes de patrimoine ?

Le n° 21 fut la demeure historique de Zola qui vécut ici de 1889 à la fin de sa vie en 1902. C'est à cette adresse qu'il rédigea en 1898 « J'accuse ». Il était important que le projet de restructuration respecte ce patrimoine, tout en modernisant l'offre tertiaire du 9^e. Nous avons particulièrement apprécié de dialoguer avec ATLAND. La valorisation du patrimoine est en effet un sujet auquel nous sommes très attachés et je sais que les riverains le sont également. Nous nous apprêtons d'ailleurs à commémorer les 120 ans de la disparition de Zola. Un moment fort en symboles pour la livraison de ce bel immeuble..

Le projet du 21 Bruxelles en 3 mots ?

Je dirais : Liberté - Élégance - Transmission.

HISTOIRE

L'actuelle rue de Bruxelles est une agréable artère du 9^e arrondissement parisien qui relie la place Blanche à la rue de Clichy. Depuis celle-ci, on gagne rapidement le grand hub de la Gare Saint-Lazare. Quelques siècles plus tôt, cette parcelle est le cadre de fastes bourgeois, avant de devenir de 1889 à 1902 la demeure du célèbre écrivain et journaliste Émile Zola. Retour sur un passé mémorable.

Au milieu du 18^e siècle une « folie » s'élève sur le site : le Pavillon La Bouëxière et son immense domaine. En 1826, un entrepreneur de théâtre y installe un parc d'attractions nommé « Le Troisième Tivoli » fréquenté par la bourgeoisie parisienne pour ses grandioses divertissements. Louis Philippe autorise bientôt la création de la rue de Bruxelles par ordonnance royale et, en 1857 un hôtel particulier est construit aux numéros 21 et 21 bis. Son organisation est celle que nous connaissons aujourd'hui : un bâtiment sur rue accueillant des pièces de réception au 1^{er} étage, un jardin planté d'arbres et un bâtiment en fond de cour. L'hôtel est ensuite divisé en plusieurs appartements et devient en 1868 un immeuble de rapport.

En 1889, Émile Zola, chef de file du naturalisme et auteur des *Rougon-Macquart*, s'installe au 21-21 bis. Au 1^{er} étage, son cabinet de travail, sa chambre à coucher, un fumoir, le salon... Au rez-de-chaussée, les pièces de service. L'écrivain enrichit la décoration intérieure de son appartement avec nombre de tapisseries, voilages, fresques, boiseries... Il fait orner l'escalier principal d'un beau pilastre et construire deux vérandas donnant sur le jardin.

Dans ce décor d'apparat, Zola reçoit le tout Paris politique, littéraire et artistique : Paul Gauguin, Eugène Delacroix, Victor Hugo... qui résident dans ce quartier dit de « La Nouvelle Athènes ». C'est surtout ici, dans son cabinet de travail, qu'il rédige en 1898 le célèbre « J'accuse », une lettre ouverte au Président Félix Faure, publiée en ouverture de *L'Aurore*, pour défendre l'officier Dreyfus accusé à tort d'espionnage et réaffirmer les valeurs françaises.

Quelques années après la mort de l'écrivain en 1902, le bâtiment est toujours destiné à la location résidentielle. C'est en 1937 qu'il est transformé en immeuble de bureaux – entraînant la destruction de nombreux décors – et que la Caisse de Compensation de la Région Parisienne installe un dispensaire composé de cabinets médicaux à la place des appartements. Désormais, le 21 Bruxelles accueille des bureaux de nouvelle génération.

Une plaque commémorative orne la façade côté rue et rappelle le passé illustre du 21 Bruxelles. L'histoire continue...

Source : Audit patrimonial réalisé par le Cabinet GRAHAL
(Groupe de Recherche Art Histoire et Littérature)



De gauche à droite :

Émile Zola, 1898.

Illustration de F. S. Coburn, *Le vestibule de la maison de M. Zola à Paris*, 1893-1894

Left to right:

Émile Zola, 1898.

Illustration by F. S. Coburn, *Le vestibule de la maison de M. Zola à Paris* (the entrance hall to Mr Zola's house in Paris), 1893-1894

" LE 21 BRUXELLES,
C'EST UNE VRAIE RENAISSANCE. "

Georges ROCCHIETTA,
Président-Directeur Général, ATLAND

" QUE SERAIT PARIS SANS
CETTE HISTOIRE QUI SE LIT
DANS NOS RUES ? "

Karen TAÏEB, adjointe à la Maire de Paris, en charge du patrimoine,
de l'histoire de Paris et des relations avec les cultes

" ATLAND DISPOSE
D'UNE TRÈS FORTE EXPERTISE
EN MATIÈRE DE REVALORISATION
DE L'ANCIEN. "

Jonathan AZOULAY, Directeur de l'Asset Management, ATLAND Voisin

" NOTRE OBJECTIF ÉTAIT
DE TROUVER DES BUREAUX
ATYPIQUES, DOTÉS
D'UNE ÂME. "

Alexandre MARTIN,
Co-founder, Colonies

" LA MAIRIE EST TRÈS ATTENTIVE
À LA PRÉSERVATION DE L'HÉRITAGE
PATRIMONIAL PARISIEN. "

Delphine BÜRKKLI, Maire du 9^e arrondissement de Paris























colonies



ATLAND