

# Unités



Hors-série #7C

PARIS 13

**RUE DE TOLBIAC**

# 66/68 RUE DE TOLBIAC

75013 Paris

**Réhabilitation en site occupé  
de 2 tours à R+12 de 101 logements  
construction d'un local commercial  
Restructuration du RdC**

MAÎTRISE D'OUVRAGE

**RIVP**

Claire Simon · direction du patrimoine - réhabilitation durable  
Rim Amamra · chargée d'opération  
Alain Roynel · coordinateur travaux

MAÎTRISE D'ŒUVRE

**ITHAQUES & LES LITOTES** · architecte mandataire

Danyel Thiébaud · direction études & travaux  
Léa Devaux · responsable du projet

AMO

**BETOM BET** · tce · économie

Antonino Gulli

**CAP TERRE** · hqe

Alexis Areis

CONTÔLEURS TECHNIQUES

**BIO CONCEPT CONSEILS**

Hugo Morel

**SATH DEVELOPPEMENT**

Thomas Lesser

ENTREPRISE GÉNÉRALE

**BUREAU VERITAS**

Laetitia Lemesson

**GENERE**

Arnaud Saunier · conducteur principal  
Oscar Mach · conducteur  
Quentin Guillon · chef de groupe

EXISTANT

1976 · date de construction

Robert Camelot · architecte

2 bâtiments R+12 · 101 logements · 8 162 m<sup>2</sup> shab

75 m<sup>2</sup> · 1 local commun

3 niveaux de sous-sol : chaufferie sous-station chauffage urbain,  
caves et 107 places de stationnement

MISSION

Complète + DIAG

SURFACES

8 162 m<sup>2</sup> · shab réhabilités

145 m<sup>2</sup> · su créés · un local commercial

COÛT

5,2 M€ HT

PERFORMANCES

NF Habitat HQE, label BBC Effinergie rénovation

CALENDRIER

Plan Climat Ville de Paris

PERSPECTIVISTE

2016 · lauréats

PHOTOGRAPHIES

2016 - 2019 · suspension des études pendant travaux RATP

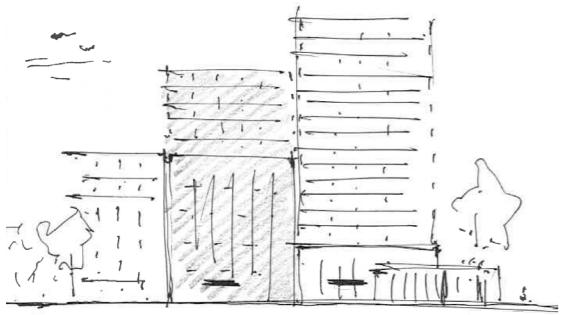
2022 · janvier · début de chantier

2024 · avril · livraison

Artefactorylab

Cyrus Cornut · Léa Devaux





Inscrites dans un tissu parisien dense, les deux tours du 66-68 rue de Tolbiac, livrées en 1976 par l'architecte Robert Camelot, marquent une discontinuité dans un tissu jusque-là homogène et bien aligné sur la rue de Tolbiac. Elles ne sont pourtant pas un anachronisme dans ce quartier du 13ème arrondissement qui s'est profondément transformé au moment de la reconstruction pour nous livrer un des plus spectaculaires skylines modernes de Paris. Comme un avant-poste, ces tours annoncent, entre autres, les grandes sœurs du quartier des Olympiades qui se trouvent un îlot plus loin.

Patrimoine « ordinaire » dans l'œuvre de Camelot, ces deux émergences en pied de la nouvelle sortie de métro de la ligne 14, pèsent pourtant sur la qualité urbaine du lieu et leur réhabilitation était l'occasion de requalifier bien plus que deux bâtiments.

Palimpseste, sédimentation, ré-architecture... notre approche offre un second souffle à ce morceau de patrimoine : le rendre plus vertical pour mieux articuler, le recomposer pour intégrer des échelles intermédiaires, l'augmenter pour proposer de nouveaux services aux habitants, le tout soigneusement réalisé pour réparer une belle modernité habitée !

Les litotes  
Simple architecture



Ré-architecture :  
une réécriture sur l'existant.



# PATRIMOINE EXISTANT

Robert Camelot architecte



CNIT, La Défense.



Petite école ronde, Marolles-en-Brie.

Les deux tours de 12 étages du 66-68 rue de Tolbiac ont été conçues par l'architecte Robert Camelot (1903-1992). Prix de Rome en 1933, il est l'un des coauteurs du Centre des nouvelles Industries et Technologies, le CNIT à La Défense et réalisa, avec Jean-Claude Rochette, le bâtiment de l'agence France-Presse à Paris.

Il a également bâti en 1950 la petite « école ronde » à Marolles-en-Brie aux procédés constructifs industrialisées. Cette rotonde imaginée avec l'ingénieur Bernard Lafaille est singulière avec son plafond suspendu, constitué de dalles de béton placées en arc de cercle et se bloquant les unes les autres. Un type de construction qui sera notamment source d'inspiration pour le CNIT, où cette technique a permis de créer un vaste hall d'exposition sans poteaux intérieurs.

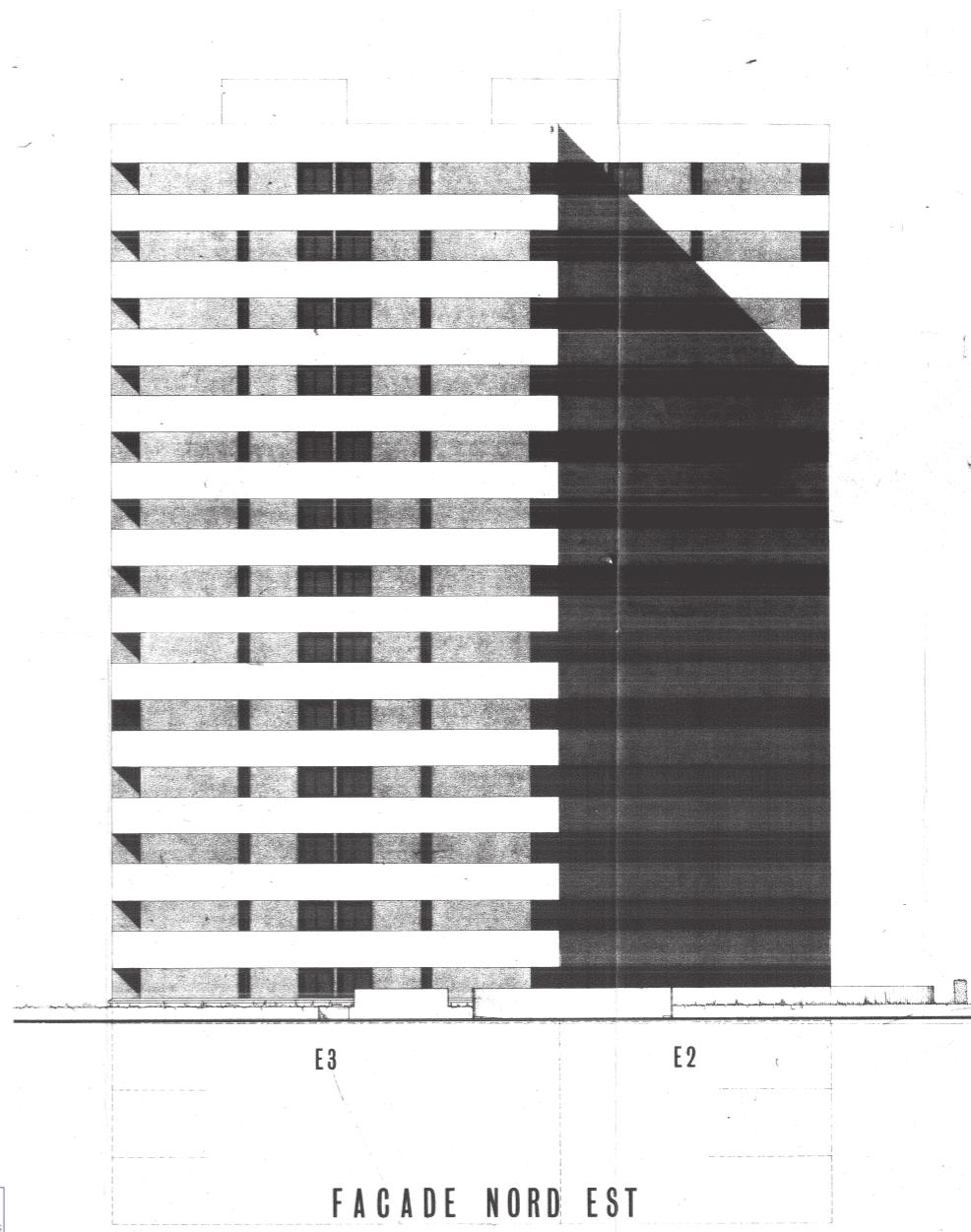
Malgré les patrimoines à l'ingénierie remarquable de Robert Camelot, les deux tours de la rue de Tolbiac s'inscrivent plutôt dans un vocabulaire ordinaire. Elles possèdent toutefois de grandes qualités à la fois constructives, dans le choix des matériaux, mais également pour la fonctionnalité du plan et de ses logements.

Des atouts confirmés par le temps et à l'usage. En effet, la grande partie des locataires rencontrés durant les études et le chantier, habitant pour une grande partie depuis la livraison de la résidence en 1976, ont partagé leur plaisir d'y habiter, de par sa situation et les vues qu'elle offre, mais aussi par les qualités constructives du béton, qui apportent une bonne acoustique aux logements.

Ils déploraient cependant les déperditions thermiques ainsi que les nombreux désordres d'usure des façades.



Façades d'origines expressives.  
Documents du PC d'origine, Archives de Paris.





Existant

© Artefactorylab



Perspective du projet

© Artefactorylab



Réalisation

© Cyrus Cornut

# INTERVENTIONS

## RÉHABILITATION DU BÂTI

### Logements

- Amélioration des loggias
- Rénovation des pièces humides, selon état de vétusté (45%)
- Mise en conformité électrique
- Remplacement des portes palier

### Façades

- Mise en place d'une isolation par l'extérieur avec la création de bandeaux horizontaux en bardage métallique ou briques de parement
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries bois/alu
- Pose de volets roulants aluminium

### Parties communes

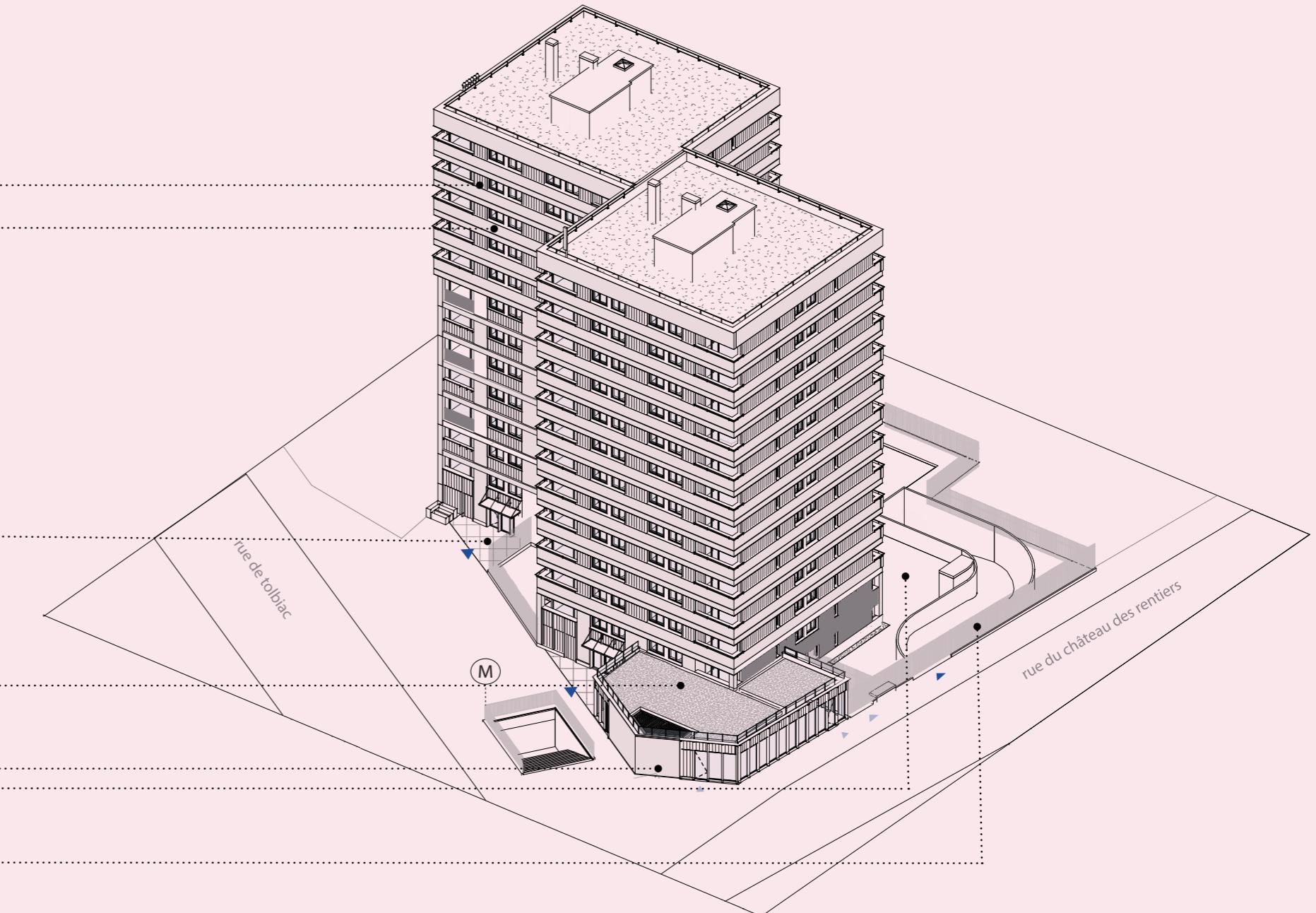
- Embellissement des paliers d'étages et pose de faux-plafond acoustique

## RESTRUCTURATION LOUVE DU SOCLE

- Extension en structure métallique
- Création d'un local commercial de 140 m<sup>2</sup>
- Toiture végétalisée
- Réorganisation spatiale des RDC (loge, locaux OM, local commun)
- Création d'un local vélos
- Intégration et dissimulation des ventilations et de la sortie de secours existante dans la construction neuve
- Reprise de la sortie de secours du parking

## RÉSIDENTIALISATION & ESPACES PLANTÉS

- Reprise de l'étanchéité de la dalle
- Création d'un jardin planté à l'ombre
- Mise en place d'une clôture barreaudée



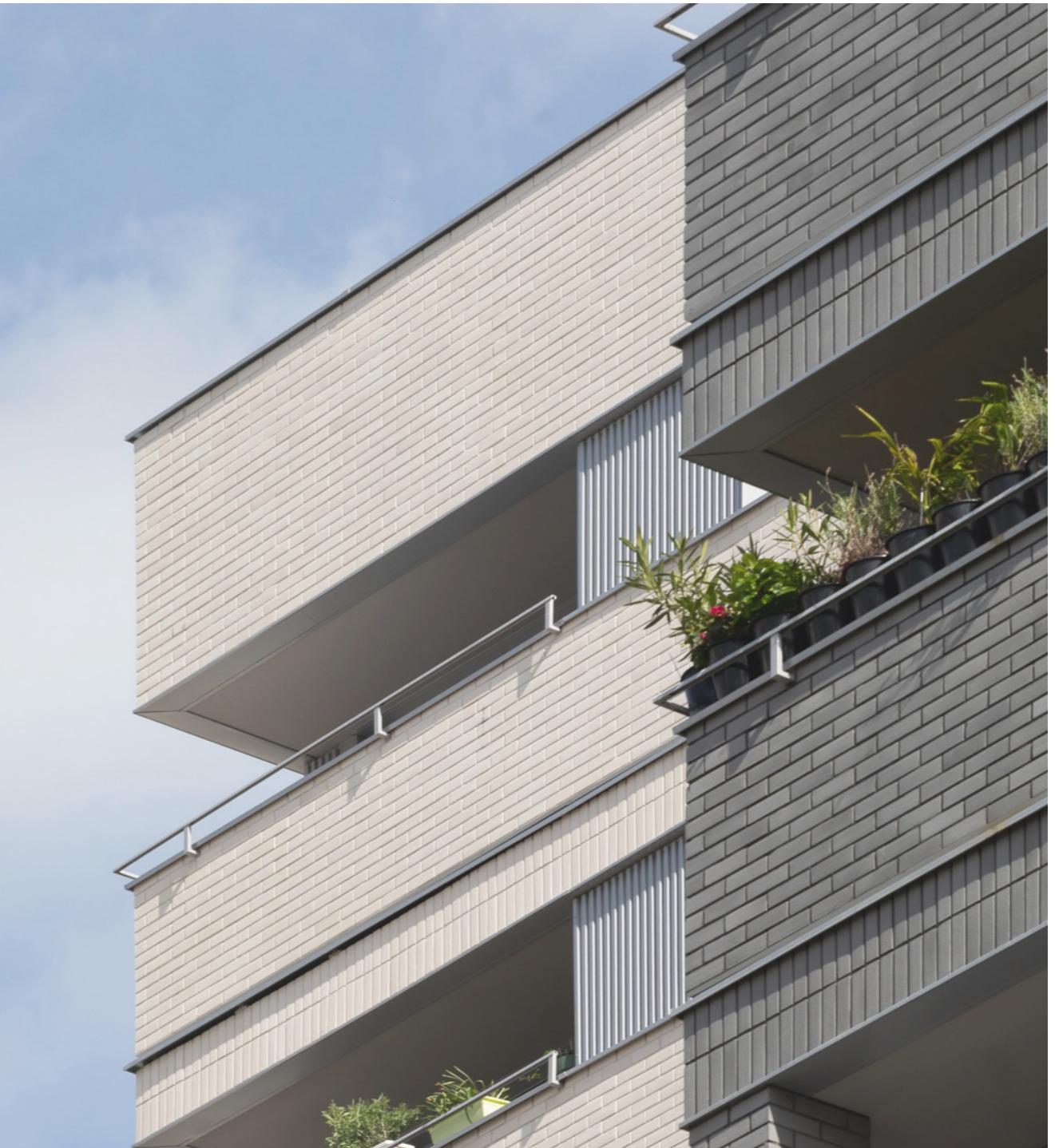
# LE GESTE DU DÉTAIL

Opportunités de la réhabilitation thermique

Penser la réhabilitation et ses contraintes comme potentiel de détails et d'usages.

Pour l'atelier, la qualité de ce projet réside principalement dans le plaisir et le soin apporté à chaque détail constructif. Chaque intervention du programme de réhabilitation est également l'opportunité d'apporter de nouveaux usages aux habitants : l'épaisseur en façade permet de dissimuler les pissettes existantes des loggias, la lisse de serrurerie ajoutée aux garde-corps maçonnés incite à la végétalisation des façades, le décalage du nu de la menuiserie crée des tablettes intérieures appropriables, les murs épais dans les halls d'entrée dessinent à la fois une assise ou une bibliothèque partagée. Ces détails et leurs dessins ont été au cœur des discussions de chaque réunion de chantier et une source d'échanges entre l'entreprise et l'architecte.

Le soin du détail :  
calepinage, détails de serrurerie,  
jeu d'épaisseurs et de nuances de teintes.

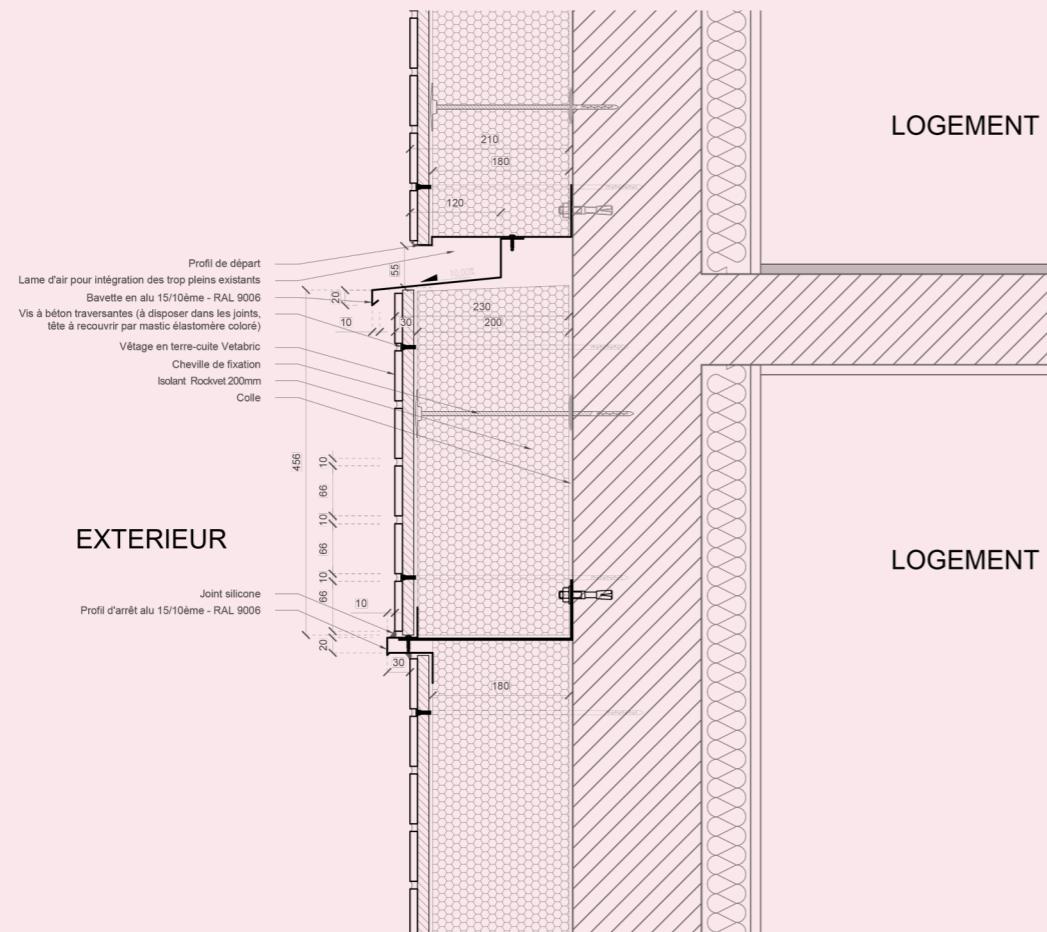




Le soin du détail :  
jeu de matières.

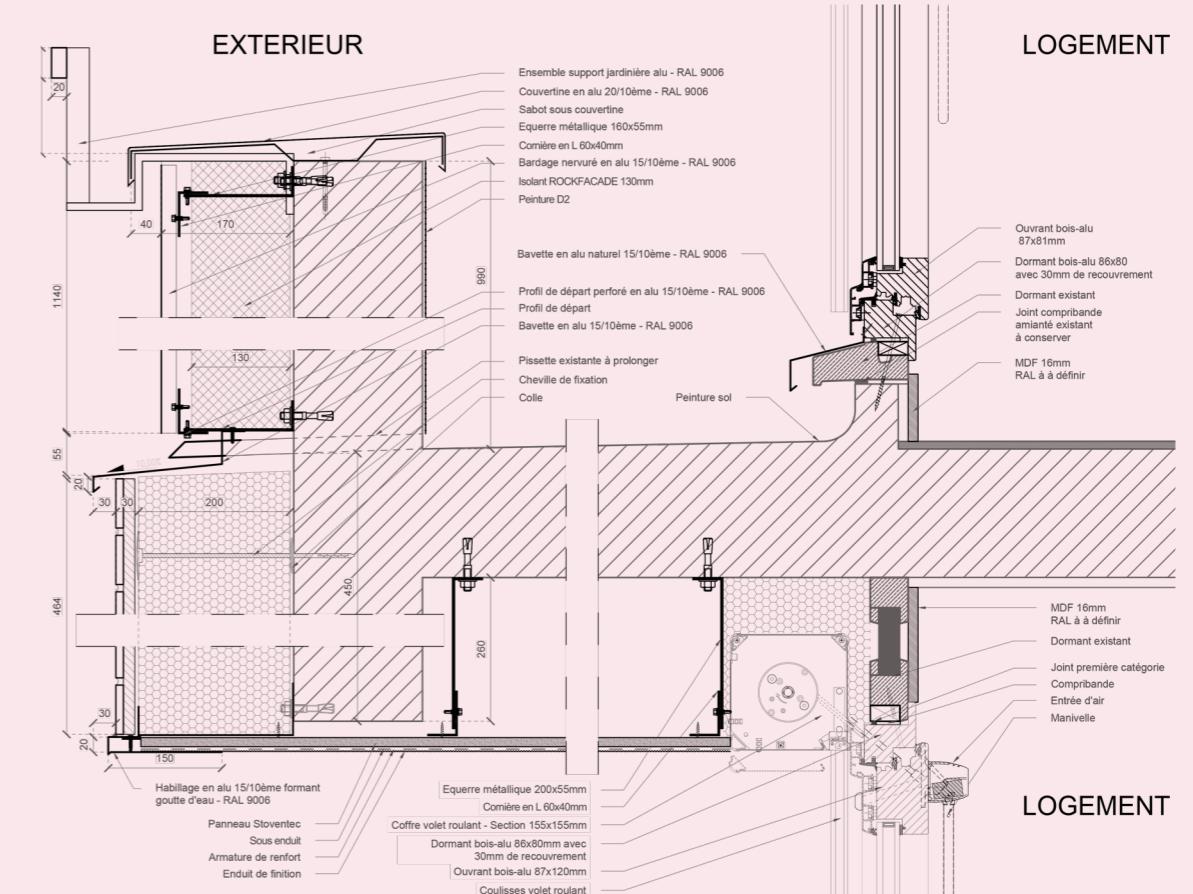
# FAÇADES

## DÉTAILS D'EXÉCUTION



Coupe détails - jonction entre deux vêtements en terre-cuite et intégration de la pissette existante.

© Genere - entreprise générale



Coupe détails - loggia et jonction entre bardage alu et vélage en terre cuite.

© Genere - entreprise générale



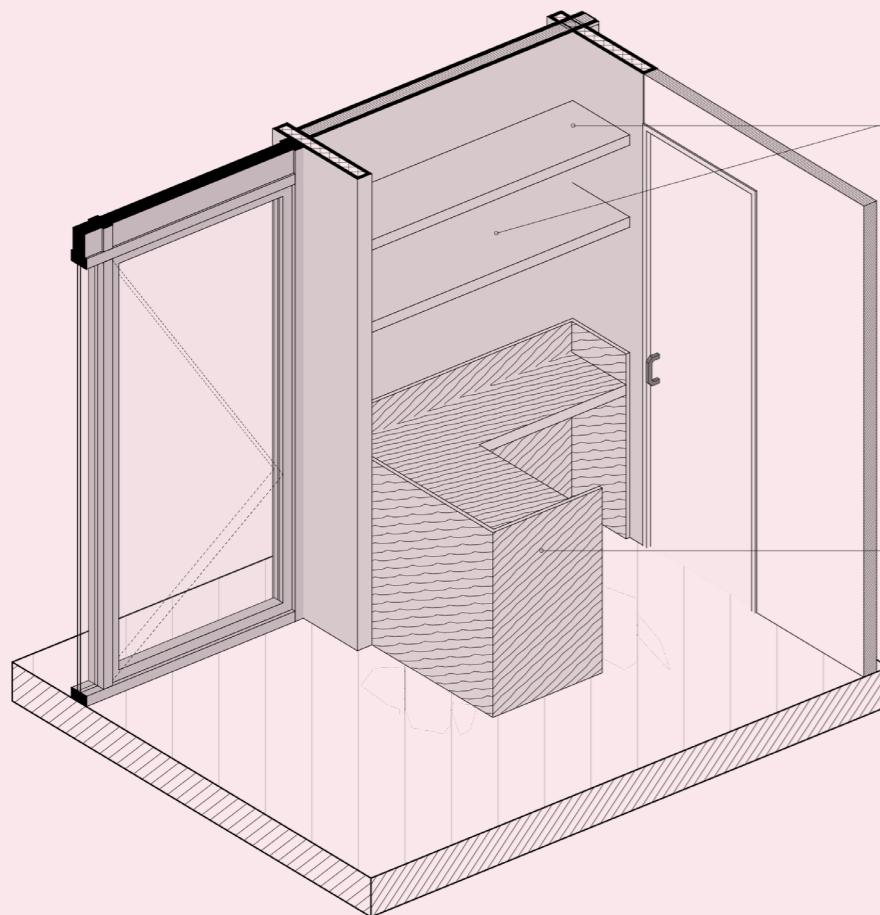
Détails - jeu d'alternance d'un garde-corps serrurier avec un garde-corps avec bardage aluminium nervuré.



Détails - horizontales, calepinage de briques et jeu d'ombres.

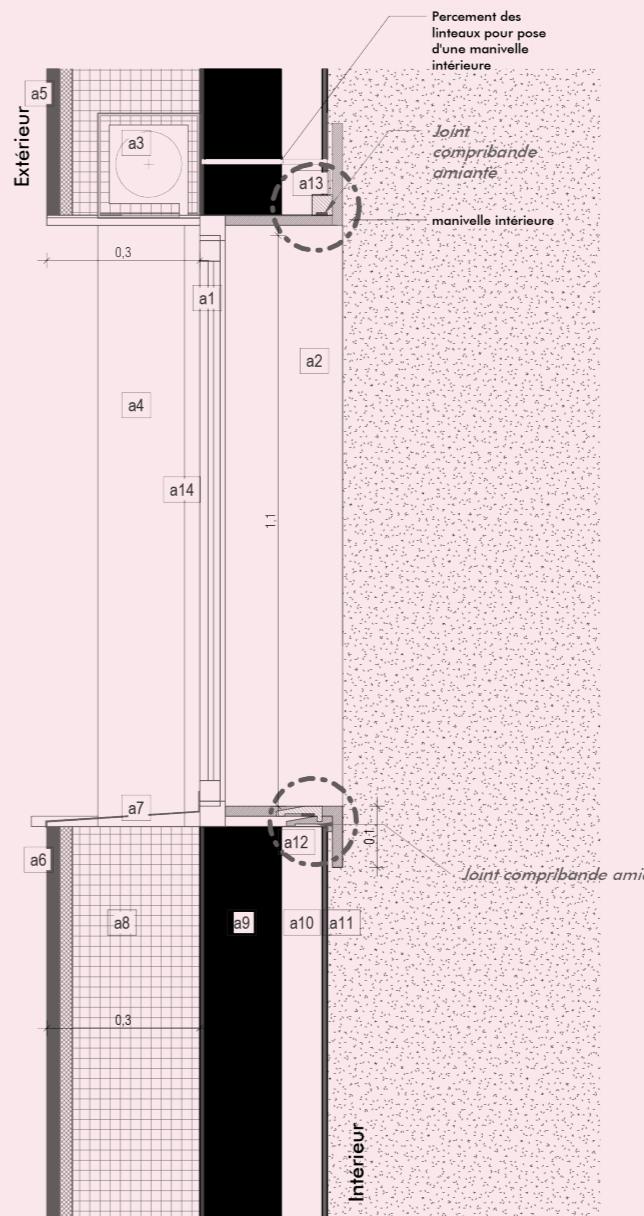
# LOGGIA

## Détails d'exécution



Deux étagères hautes à créer :  
 - 40cm de profondeur  
 - 35 cm de hauteur  
 - finition aluminium laqué

Bureau d'accueil à créer dans  
 l'emprise du mur épais :  
 - finition à préciser pour se  
 conformer à la charte RIVP



### LEGENDE

- a1 Nouvelle fenêtre bois/alu pose en tunnel
- a2 Cadre intérieur en bois
- a3 Coffre volet roulant isolé
- a4 Tableau finition aluminium naturelle
- a5 Vêlage parement briques sur champ (nu +30cm)
- a6 Vêlage parement briques appareil à l'anglaise (nu +30cm)
- a7 Appui finition aluminium finition naturelle
- a8 Isolant laine de roche
- a9 Mur existant en parpaings creux
- a10 Cloison intérieure isolée
- a11 Finition intérieure en carton plâtre
- a12 Bâti existant conservé
- a13 Bâti existant conservé
- a14 Coulisses volet roulant

Axonometrie mobilier de la loge - Le mur épais organise les rangements de la loge en hauteur et se prolonge dans un bureau d'accueil en bois fait sur-mesure pour optimiser l'organisation de la loge aux petites dimensions. Phase DET.

© Ithaques

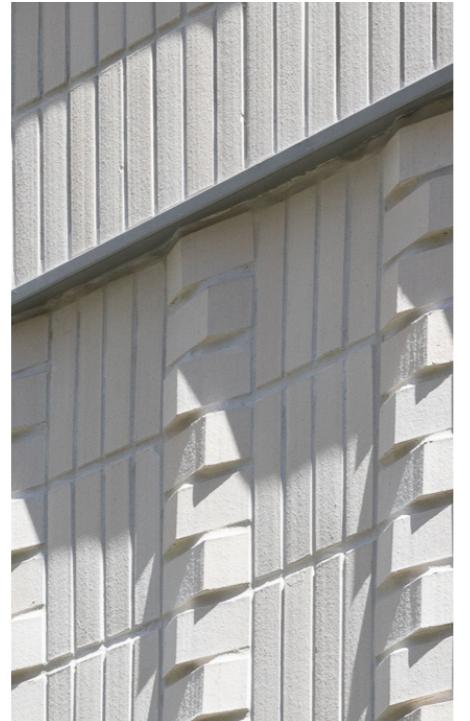
Coupe détails - remplacement des menuiseries pose en tunnel. DCE marché.

© Ithaques



Les registres du bâtiment existant sont interprétés avec enthousiasme: le socle et le corps de bâti. Le socle se réhausse pour intégrer le premier étage, il s'étire et devient double hauteur. Il se distingue par un dessin légèrement différent des éléments architecturaux et par la mise en oeuvre de la brique pointe au niveaux des pignons apportant une certaine épaisseur et un jeu d'ombres singuliers.

Le corps de bâti est rythmé horizontalement avec de légers jeux d'épaisseurs des horizontales dessinées et d'une alternance de matériaux. La composition d'origine en strates horizontales est plus lisible, accentuée. Cette clarification laisse de la place pour une interprétation sensible en seconde lecture. Ithaques fait vibrer la façade par des nuances de teintes entre les deux tours et un calepinage fin de la plaquette de parement.

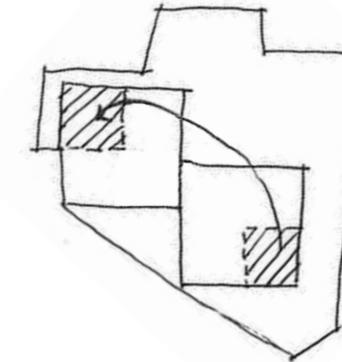


Un détail de joint creux à la jonction des deux tours vient souligner et mettre en tension les deux constructions, autrefois lisibles comme un seul ensemble.

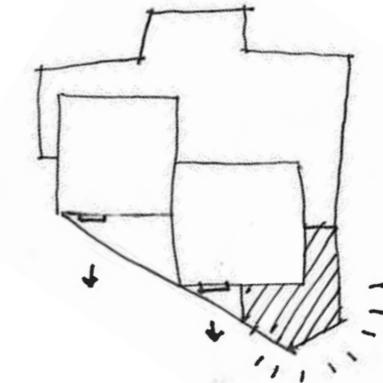
Les deux halls sont soulignées par la présence d'une casquette métallique suspendue, apportant une ombre particulière au dessus des entrées. Les portes des locaux techniques sont dissimulées au travers un bardage métallique, parfois perforée pour la ventilation des espaces.



# RESTRUCTURATION & RÉORGANISATION



/ Déménagement du logement de la gardienne dans un logement restructuré dans la tour 68



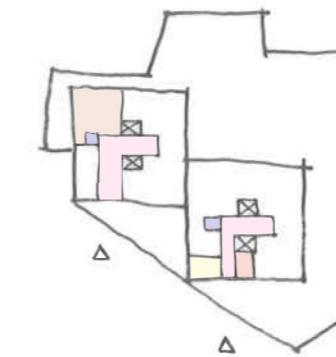
/ Emprise du nouveau local commercial

## Le socle

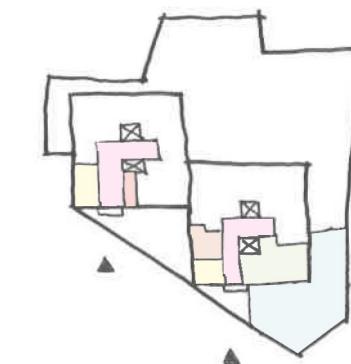
Les rez-de-chaussés existants possédaient un certain nombre d'éléments spatiaux non adaptés aux modes d'habitats actuels : les vides ordures et les locaux poubelles au sous-sol compliquant le travail de la gardienne, ainsi que l'absence de local vélos.

La réhabilitation dans le cadre du Plan climat était l'occasion de venir faire évoluer ses accès et leurs données de nouvelles fonctionnalités.

De plus, la situation des deux tours et leurs abords à l'angle de ce carrefour de la rue de Tolbiac et à la sortie du nouvel arrêt de métro Olympiades apportent de nombreuses qualités urbaines. L'atelier a voulu tirer profit de ces atouts en venant proposer la création d'un local commercial à l'angle de la parcelle, permettant par la même occasion de venir dissimuler les constructions présentes à l'angle servant de ventilations des niveaux de parking. Cette construction vient insuffler de nouvelles intentions urbaines et architecturales à la réhabilitation initiale, plutôt envisagée comme technique.



/ État existant  
programmes présents au RDC



/ État après restructuration  
programmes actuels du RDC

- Circulation
- Local OM
- Local commun
- Loge
- Vide ordures
- Local vélos
- Local commercial



Le local d'activités tire parti de sa situation singulière, au carrefour de rues animées du 13e arrondissement de Paris.

## Le local commercial

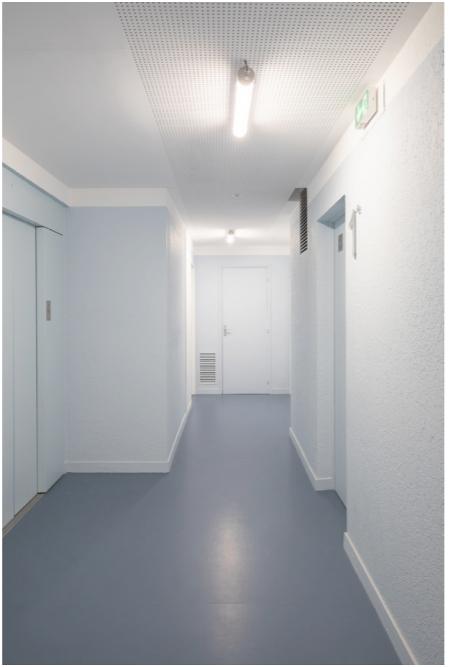
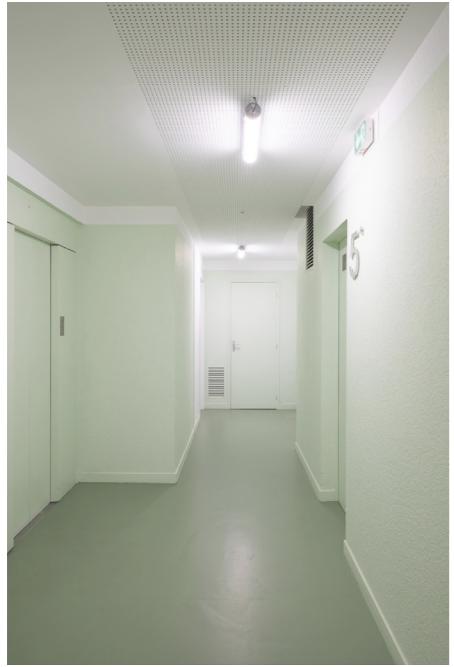
Le bâtiment fait le lien entre la rue de Tolbiac et le square Florence Blumenthal. L'extension se dessine sur un niveau dans la continuité du socle esquissée en double hauteur sur les deux tours.

Cette construction neuve propose un espace traversant de 140m<sup>2</sup> à l'angle de la rue de tolbiac et à la sortie du nouveau métro Olympiades. La structure métallique est associée à une toiture végétalisée visible depuis de nombreux logements permettant la mise en retrait des appartements les plus proches des nuisances de la rue animée.

La façade du local commercial qui se déploie rue du Château des Rentiers selon le rythme des poteaux à la fois structure et calepinage vertical.

Un soin tout particulier a également été apporté aux garde-corps vitrés, reprenant le rythme de la façade.





Un vote aux locataires a été proposé pour finaliser le choix de la peinture de chaque hall, à partir d'un choix restreint de teintes de linoleum proposée par Tarkett.



## Les parties communes

La réhabilitation des parties communes s'est dessinée autour de l'envie d'apporter de la clarté et de la couleur aux espaces communs. Dans les halls, un mur épais prend place pensé comme un lieu sources d'appropriations et d'usages aux locataires de chaque tour : offrir une assise, une bibliothèse partagée, des rangements pour la loge, mais aussi la possibilité d'y installer des plantes.

La pate de verre référence aux années d'origine du bâtiment a été sélectionnée pour habiller un mur de chaque hall, associé à un faux plafond en bois qui rythme les luminaires disposés le long du cheminement.

Un grand local vélos est proposé dans l'ancien logement de la gardienne, devenu aveugle à l'arrière du local commercial. Il se veut spacieux, lumineux, et ludique. Des lisses de serrurerie ont été dessinés sur mesure pour permettre l'accroche de poussettes.

De bas en haut, et de gauche à droite - photographie du hall 66, local ordures ménagères de la tour 68 avec la faïence murales non posé pour les salles de bains des logements et local vélo avec des accroches poussettes et vélos.



# CHANTIER EN SITE OCCUPÉ

## Les locataires & leurs logements

Les prestations dans les logements occupés sont en cohérence avec l'intervention sur l'enveloppe : rénovation des pièces humides et remplacement des portes palières, mise en conformité électrique, création d'une ventilation naturelle hybride. Toutefois, après avoir fait la visite de l'intégralité des logements au démarrage du chantier, nous avons proposé les travaux dans les pièces humides à la carte, selon l'état de vétusté de chaque logement.

Le remplacement des menuiseries et la pose de l'isolation extérieure a modifié la position de la menuiserie et a fabriqué un cadre intérieur et extérieur, créant une tablette que les locataires se sont rapidement approprié pour des usages variés.

L'ensemble des loggias ont été rénovées et sont de deux types, comme le patrimoine existant : avec garde-corps plein maçonnerie et avec un de serrurerie. Afin de tirer parti de l'épaisseur ajouté en façade, Ithaques a proposé de venir créer sur mesure une lisse de serrurerie ajouter à la maçonnerie au nu de la couverture afin que les locataires puissent déposer des jardinières sur leur muret épais et ainsi venir végétaliser la façade.



Menuiserie bois et cadre intérieur peint.



Une lisse de serrurerie est ajoutée au garde-corps maçonnerie afin de venir tirer parti de l'épaisseur ajouté en façade et permettre aux locataires d'y déposer des jardinières.



L'atelier a effectué un premier reportage photographique des locataires lors des états de lieux au démarrage du chantier, repertoriant ainsi les usagers et leurs logements avant la réhabilitation. Un second reportage post travaux est en cours de réalisation.



Photographies des travaux intérieurs effectués selon le cahier des charges de la RIVP et selon l'état de vétusté des pièces humides des logements.



Panel de quatre portraits locataires effectués au démarrage du chantier.



Vue intérieure du séjour d'un logement et sa loggia attenante.  
Menuiserie de plein-pied bois/alu, reprenant le dessin d'origine.



Equipe travaux à la fin du chantier :  
conducteurs, ravaudeurs et manœuvres.



## L'équipe travaux

La réhabilitation thermique d'un plan climat tire également toute sa singularité dans le chantier comme moments de liens sociaux singuliers.

Période d'agitation et de fortes nuisances pour les locataires, l'atelier Ithaques est convaincu que la réussite d'un bon chantier passe avant tout par l'échanges et la coordination entre tous les acteurs du projet ; habitants, coordinateurs travaux, ouvriers, manœuvres, architectes!



Moments de chantier :  
visites, OPR et barbecue.





Une situation urbaine singulière.

# CAHIER GRAPHIQUE



# LITOTES

Litotes vient du grec « de simple apparence », c'est une figure de style qu'on utilise pour laisser entendre plus qu'on ne dit. « C'est pas très compliqué » c'est une litote, « c'est quand même un peu subtil » en est une autre. L'idée générale tient d'un minimalisme frugal. Produire une architecture qui dit l'essentiel et qui en fait d'avantage. D'avantage pour les usages, davantage pour les contextes, avec ici un pluriel qui ne dit pas seulement plusieurs usages ou plusieurs contextes mais qui suggère toutes les étendues de ces deux notions si vastes et si essentielles.

Construction environnementale, réhabilitation, urbanisme. Trois spécialités qui ouvrent un terrain de jeu d'autant plus passionnant qu'elles interagissent sans cesse. Trois vraies spécialités parce que WRA, ITHAQUES et MAARU ont choisi des secteurs d'activité complémentaires, il y a quelques années, au moment où elles se sont regroupées dans le collectif qui est devenu litotes.

Avec quatre associés et une vingtaine de personnes, comment faire pour que le projet bénéficie de l'implication très personnelle de chacun tout en développant une œuvre cohérente ? Disons d'abord qu'il y a des valeurs partagées, sociales, environnementales, esthétiques aussi. Disons ensuite que ces engagements communs se transcrivent en une méthode de projet.

75 rue de la Fontaine au Roi  
75011 Paris  
T. 09 66 81 98 55  
contact@atelier-wra.fr

## NEUF & BRICOLAGE

WRA

Les wild rabbits s'intéressent à tout, curieux architectes dont l'architecture de simple apparence recèle des trésors d'inventivité discrètement intégrés à la résolution du programme dans un contexte, dans une époque.

Chez litotes, les wild rabbits s'occupent de la construction, une construction environnementale à travers des logements neufs et des équipements conçus avec l'usage et façonnés par la bioclimatique.



**CMA XV** / Extension, restructuration et réhabilitation du conservatoire d'arrondissement Frédéric Chopin / Ville de Paris - Paris 15



**Jean Building** / Construction en cœur d'îlot de 25 logements sociaux, une crèche associative, réhabilitation du parking existant / Paris Habitat - Paris 16



**Friendly Building** / Construction en préfabriqué modulaire 3D bois de 4 logements sociaux pour étudiants en colocation solidaire / RATP Habitat - Villejuif (94)

## RÉARCHITECTURE & RENOUVELLEMENT URBAIN

ITHAQUES

Faire œuvre sans construire, en retravaillant un ouvrage déjà là. Faire œuvre commune à travers le temps avec les architectes qui ont produit, par exemple, le patrimoine souvent incompris des trente glorieuses. Lire les intentions à travers le bâti. Faire lien entre le frénétique enthousiasme d'alors et une démarche attentive et frugale d'aujourd'hui. Agir.

Réhabiliter c'est faire œuvre utile à condition de ne pas prendre les bénéfices sociaux et environnementaux pour acquis et de développer chaque projet avec méthode, sensibilité et attention, en architectes.



**Maurepas** / Requalification et réhabilitation en site occupé (opération tiroir) de 2 tours à R+16 de 180 logements / Archipel Habitat - Rennes (35)



**Bernard de Jussieu** / Conception-réalisation pour la réhabilitation en site occupé de 1 096 logements sociaux / Versailles Habitat - Versailles (78)



**Avenue de Clichy** / Réhabilitation en site occupé de 2 tours à R+11 logements, jardins d'hiver et construction d'un local commercial / ICF Habitat La Sablière - Paris 17

## ESPACE PUBLIC & URBANISME

MAARU

MAARU urbaniste façonne des outils territoriaux et accompagne leur utilisation. À des problématiques de développement et de dysfonctionnements, il trouve des réponses techniques qui font sens. MAARU urbaniste et AMO conçoit le narratif pré-opérationnel et en présente une transcription factuelle précise qui met en place les meilleures conditions pour une réalisation architecturale réussie.

MAARU maître d'œuvre d'espace public fait œuvre avec le vide, fait œuvre en qualifiant l'interstice, l'espace entre les ouvrages bâtis. Il coordonne des passerelles qui relient le territoire, il travaille des sols anciens et des dalles issues d'une période héroïque. Et ça lui va bien.



**La ZAC Cœur de Ville** / Projet d'aménagement des espaces publics / Groupe Valophis - Valenton (94)



**L'accès Regnault - Olympiades** / Réaménagement de l'accès Regnault et agrandissement d'un local commercial / Ville de Paris, ParSeine MOAD - Paris 13



**Les Terrasses Boieldieu - La Défense** / Aménagement des espaces publics du secteur de la place du général de Gaulle / Paris La Défense - Puteaux (92)

# Minutes

WRA  
THAQUES  
MAARS

66/68  
rue de tolbiac  
PARIS 13

Hors-série #7B