

# litotes

WRA  
ITHAQUES  
MAARU

Hors-série #6

ZAC CLICHY-BATIGNOLLES · PARIS 17

# AVENUE DE CLICHY

# 181 BIS-TER-QUATER AVENUE DE CLICHY

ZAC Clichy-Batignolles · Paris 17

Réhabilitation en site occupé d’une barre à R+11 de 101 logements

Création des jardins d’hiver

Construction d’un local commercial en extension

Requalification du RdC et de l’entresol

MAÎTRISE D’OUVRAGE

ICF HABITAT LA SABLIÈRE

Fabien Veilpeau

MAÎTRISE D’ŒUVRE

ITHAQUES & LES LITOTES · architecte mandataire

Danyel Thiébaud · direction d’études

Anna Bogdan · direction de travaux

Julie Cisterne · responsable du projet

Enrique Galiano · études

BETOM bet · tce · économie

Collins Tayo

CAP TERRE · bet environnement

Alexis Areis

GAMBA · acoustique

Guy Capdeville

CONTRÔLEURS TECHNIQUES

DEKRA

Anne Sophie Gajek

BTP CONSULTANT

José Pinto

ENTREPRISE GÉNÉRALE

GTM BÂTIMENT

Robin Pirot – Gaëlle D’abreu – Patrick Dauzat – Andréa Caprai

Pierre Vedeau – Steven Batista – Berkay Kalin

EXISTANT

1958-59 · date de construction

1 bâtiment R+11 · 101 logements · 6 153 m² shab

entresol · salle de formation ICF · 29m²

garage et atelier mécanique · 331 m² en double hauteur

2 niveaux de sous sol · chaufferie collective gaz · 101 caves

MISSION

Complète + DIAG

SURFACES

5 675 m² · shab réhabilités + 937 m² · shab créé · jardins d’hiver

379 m² · su réhabilitée + 396 m² · su créés · un local commercial

COÛT

7,95 M€ HT

PERFORMANCES

NF Habitat HQE, label BBC Effinergie Rénovation

Plan Climat Ville de Paris



CALENDRIER

2017 · lauréats

18 mois · études

2021 · janvier · début de chantier

2023 · mai · livraison

PHOTOGRAPHIES

Cyrus Cornut · Julie Cisterne · Camille Thiébaud-Mathieu

PERSPECTIVISTES

Nicolas Trouillard · Ithagues



Vue depuis la rue Gilbert Cesbron à l'angle avec l'avenue de Clichy.  
Le nouveau local commercial articule l'entrée de la ZAC Clichy-Batignolles.





# Ithaques & les litotes

Architecte

ITHAQUES et les litotes pour la réha, WRA et les litotes pour le neuf, MAARU et les litotes pour l’urba. Ces dénomination donnent à lire le collectif de trois agences spécialisées à l’origine de l’atelier.

Le quartier de Clichy-Batignolles est en pleine mutation et la Ville de Paris s’est donné des objectifs environnementaux exigeants sur ce secteur. Alors évidemment, cette barre de logements collectifs des années 60 avec sa rigueur austère et son enveloppe déperditive, n’était guère concevable en entrée de ZAC ! Lors du concours, nous avons décidé de bousculer le programme initial du maître d’ouvrage pour hisser la qualité de cette réhabilitation au niveau des constructions neuves du nouveau quartier.

*Ce bâtiment rationnel jusqu’à l’ennui, nous avons voulu le rendre lumineux, agréable à habiter et en phase avec son nouvel environnement. Et faire par là la démonstration qu’il était pertinent de réhabiliter ce patrimoine quand il était envisagé de le démolir !*

— Danyel Thiébaud

## GTM Bâtiment

Entreprise générale

Entreprise générale spécialisée dans la rénovation de logements en site occupé.

La préparation du chantier fut un moment intense ! Nous devions travailler de front plusieurs problématiques :

- Trouver le phasage travaux adéquat pour évoluer dans un site très exigu, occupé et dans un environnement urbain très dense ;
- Comprendre la structure du bâtiment existant pour y intégrer la nouvelle structure des jardins d’hiver et du local commercial.

Nous avons pu trouver les bonnes solutions grâce aux échanges constructifs et bienveillants de toute l’équipe du projet. Au lancement des travaux, nous avons apporté un grand soin dans la communication avec les locataires. Nous avons procédé à plusieurs réunions d’informations, déployé notre outil informatique de

prise de rendez-vous et de suivi des travaux pour les locataires. Des logements de courtoisie ont été mis à leur disposition pour les phases de travaux les plus dérangeantes. L’ensemble des locataires s’est montré très coopératif, ce qui nous a permis de tenir notre planning.

Pour limiter la gêne occasionnée par la création des jardins d’hiver, nous avons procédé en superposant les tâches pour réduire le temps de montage. La charpente métallique s’élevait alors que les corps d’états secondaire travaillaient en dessous, grâce à un procédé original d’étalement des bacs collaborants sans emprise au sol. Ainsi, tous les 5 jours, un niveau de l’extension de 65 mètres de long était en place !



Vue depuis le parc Martin Luther King, au niveau de la passerelle piétonne qui traverse la petite ceinture.

# PATRIMOINE EXISTANT

## Les Batignolles - 1960

Cette barre de logements a été construite dans les années 1960 sur le site ferroviaire des Batignolles par la SNCF afin de loger les cheminots et leurs familles.

L'ouvrage est édifié sur un système constructif de poteau-poutre en béton armé avec un remplissage de briques alvéolaires enduite de ciment. Le plan est rationnel : trois cages d'escaliers identiques et des logements traversants orientés nord-sud, petits mais fonctionnels.

Nous n'avons malheureusement pas trouvé de document d'archive témoignant de l'état d'origine de l'ouvrage. Une réhabilitation thermique opérée dans les années 1990 le réinvente avec un langage bavard et peu compréhensible que nous n'avons pas retenu.

La composition architecturale de cette barre est certes ordinaire, mais elle possède de grandes qualités : dans son système constructif et dans le choix de certains matériaux qui traversent honorablement le temps. De plus, ses logements sont fonctionnels et agréables à vivre.

Des atouts qui sont confirmés par l'usage, dont les locataires témoignent : certains habitent l'immeuble de génération en génération et n'hésitent pas à partager leur plaisir d'y habiter.

Seul bâtiment existant conservé de la ZAC, il a vu le quartier se transformer sur plusieurs décennies et ses habitants ont manifesté une grande impatience quant à la transformation de leur lieu de vie. Sa réhabilitation est intervenue à la suite des nombreux chantiers environnants.



Zone ferroviaire des Batignolles · Photo aérienne, 1960



ZAC Clichy-Batignolles · Photo aérienne, 2020



Photo aérienne, 1980





Existant · 2017  
© Nicolas Trouillard



Perspective du projet · concours  
© Nicolas Trouillard



Réalisation · 2023  
© Cyrus Cornut





# INTERVENTIONS

## RÉHABILITATION DU BÂTI

### Attique

- Charpente métallique permettant le couronnement de l'attique et l'intégration des édicules ascenseurs
- Séparation des eaux pluviales

### Parties communes

- Restructuration des entrées d'immeuble et des locaux communs
- Création d'une ouverture dans les cages d'escaliers permettant l'apport de lumière naturelle

### Logements en site occupé

- Rénovation des pièces humides
- Remplacement des réseaux
- Séparation des eaux usées

### Façades Nord, Est, Ouest

- Isolation par l'extérieur enduite
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries

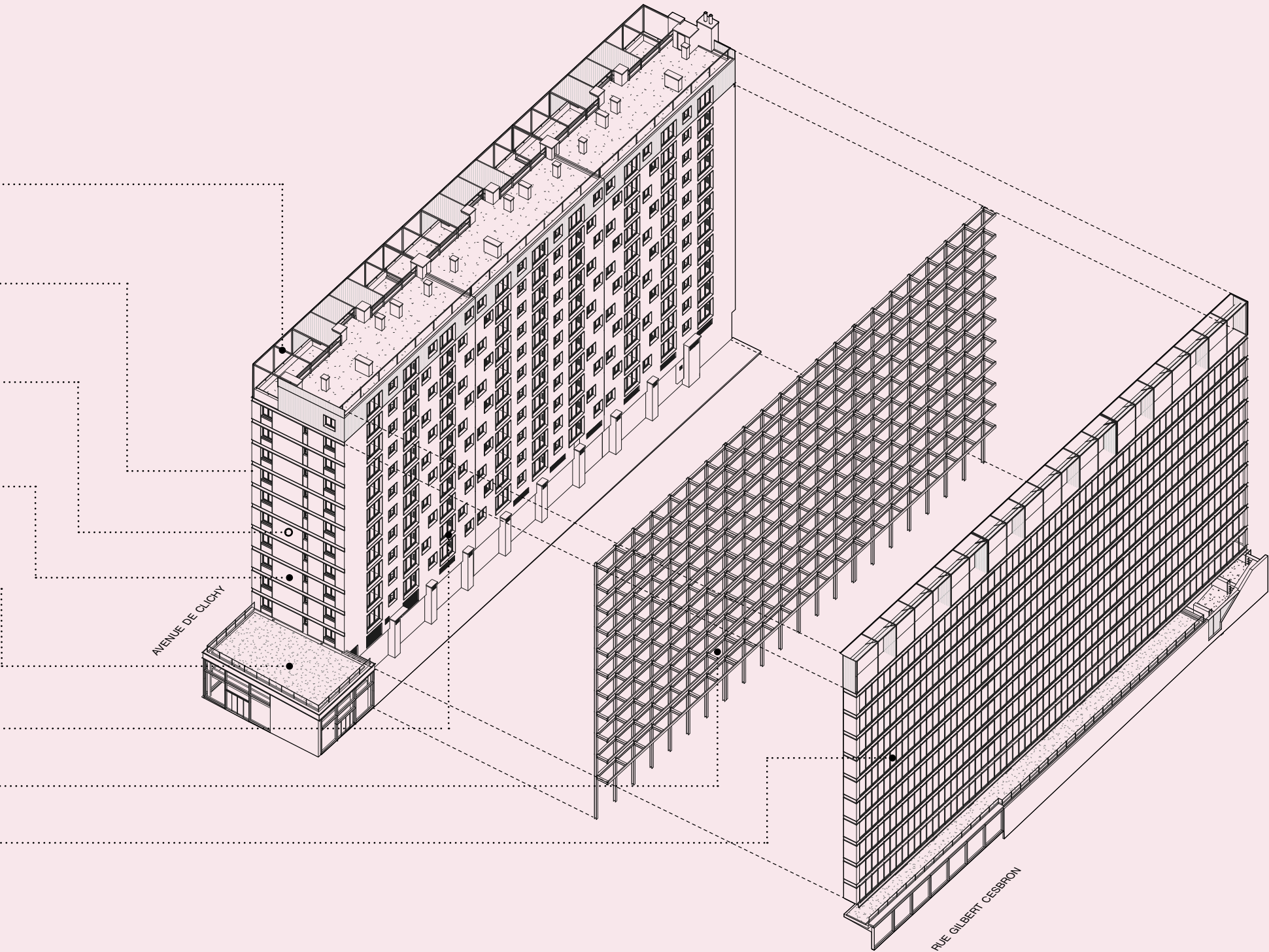
## RESTRUCTURATION DU SOCLE

- Réorganisation spatiale des RDC (halls, locaux communs)
- Création d'une brasserie à l'angle de l'avenue de Clichy et de l'entrée de la Zac Clichy-Batignolles - toiture végétalisée

## JARDINS D'HIVER

### Façade Sud

- Sciage des allèges du séjour permettant la création d'une porte fenêtre d'accès aux jardins d'hiver
- Structure rapportée en métal avec planchers collaborants filants, offrant à chaque logement une protection solaire et thermique
- Panneaux coulissants vitrés permettant l'adaptabilité thermique de chaque jardin d'hiver



# JARDINS D'HIVER

## Une extension bioclimatique

### Façade Sud

Le bâtiment rénové participe pleinement à la composition de la ZAC Clichy-Batignoles. Le travail sur la bioclimatique et le nouvel usage en façade sud donnent les moyens à la construction aînée de faire le lien et de se mesurer aux immeubles réalisés à 60 ans d'écart.

Des baies sur la façade sont transformées en porte-fenêtres pour donner accès à des jardins d'hiver. Ces surfaces neuves en structure métallique et planchers collaborant béton sont fermées par des parois coulissantes vitrées.

Avec ce dispositif de peau bioclimatique chaque logement gagne un espace tempéré d'environ 9 mètres carrés, une pièce en plus, entre intérieur et extérieur, à moduler en fonction des saisons et de la météo.

Avec le travail d'isolation thermique de l'enveloppe, la réhabilitation permet d'atteindre les objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris et l'option BBC de la certification NF Habitat HQE.

La façade épaisse, réécrite et habitée entièrement offre à ce patrimoine courant de nouveaux usages et un visage unique.





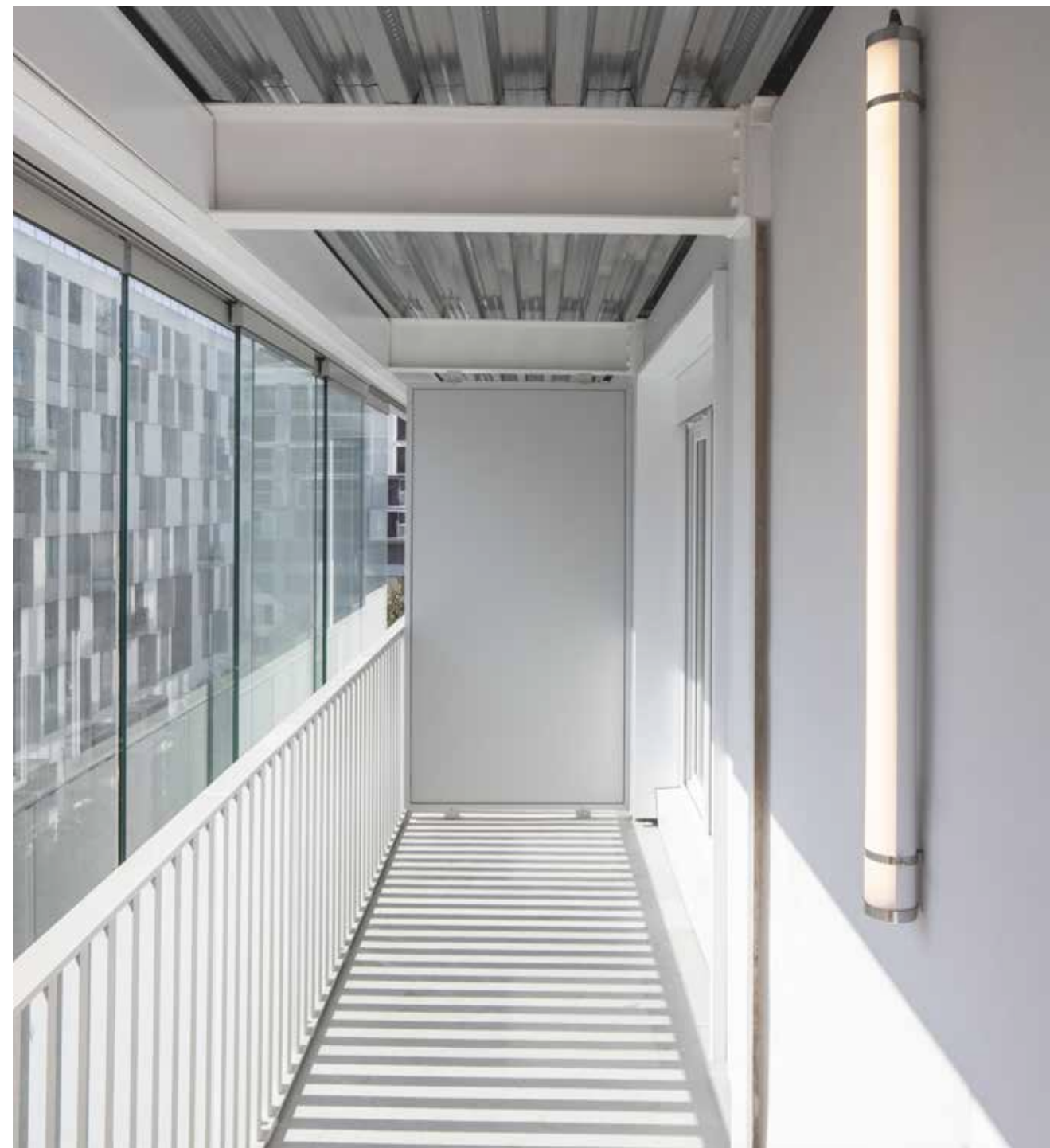


Les logements de type T2 mono-orientés ou T4 traversants s'ouvrent depuis le séjour sur le jardin d'hiver.  
Une fenêtre de chambre ou de cuisine, selon la typologie, communique directement sur le jardin.





Les panneaux vitrés sont positionnés au nu extérieur et fabriquent une façade mouvante et scintillante au fil des heures et des saisons.



Les jardins d'hiver ont été conçus dans des tons clairs afin d'offrir un espace lumineux et apporter de la clarté aux logements.



# JARDIN D'HIVER

Détail d'exécution

## EXISTANT

### Façade

- E1 • Poteaux-poutres en béton armé
- Remplissage en briques alvéolaires
- Enduit ciment

### Menuiserie

- E2 • 50% des baies : fenêtres sur allège pleine en brique alvéolaire
- 50% des baies : porte-fenêtres sur rejingot en béton

### Plancher

- E3 • Poutrelles hourdis et chape ciment sous sol souple

## PROJET

### Façade

- P1 • Dépose de l'isolation en polystyrène et pose d'une ITE en laine de roche
- Finition enduit minéral feutré
- Amélioration du C+D

### Menuiserie

- P2 • 50% des baies : sciage de l'allège existante et pose d'une nouvelle porte-fenêtre en applique
- 50% des baies : pose d'une nouvelle porte-fenêtre en rénovation sur rejingot existant

- P3 • Tableau intérieur préfabriqué en bois pré-peint

- P4 • Tableau extérieur en métal thermolaqué

### Extension

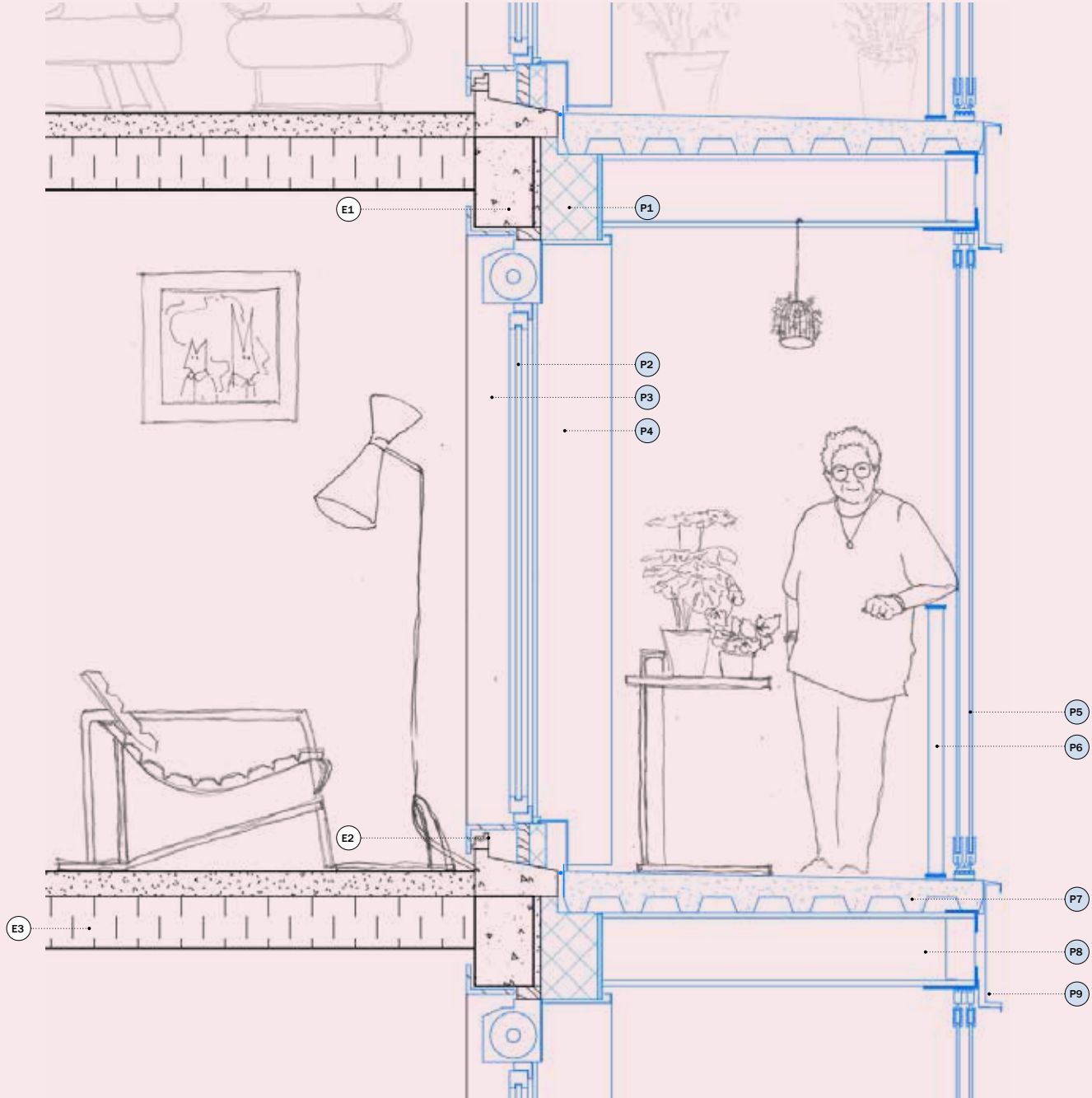
- P5 • Panneaux vitrés coulissants suspendus sur rail

- P6 • Garde-corps barreaudé en acier avec profils orientés pour limiter les vis-à-vis

- P7 • Plancher collaborant
- Bac acier galvanisé
- Dalle béton finition peinture de sol

- P8 • Création d'une structure métallique thermolaquée en porte à faux, dimensionnée sur la trame du bâtiment existant et fondée sur micropieux

- P9 • Bandeau métallique thermolaqué périphérique faisant goutte d'eau





**« J’aime la verdure, j’aime les fleurs, j’aime m’allonger sur une chaise lorsqu’il fait beau. Pour moi ça a été extraordinaire.**  
**C’est un espace de détente.**  
**Notre appartement a changé, maintenant je me retiens d’acheter des plantes car il n’y a déjà plus de place ! »**  
— Monsieur et Madame Banon

**« Nous sommes ravis, c’est comme si nous avions une nouvelle chambre »**  
— Madame Belhoute

**« J’aime cet espace, je plante des fleurs, de la menthe, du basilic... je sors tout le temps pour regarder la vue, prendre l’air, prendre mon café »**  
— Madame Semmar

## Les locataires & leurs jardins d’hiver

Une fois le chantier achevé, l’atelier a effectué un reportage photographique des locataires dans leurs jardins d’hiver et a recueilli en même temps quelques témoignages afin de comprendre l’usage qu’ils en font.

Plusieurs habitants se sont empressés de le végétaliser, avec l’installation de plantes et semis. Certains l’ont aménagé comme une pièce en plus : ils ont suspendu des hamacs aux poutres, installé des salons d’extérieur ou encore des lits. Il y en a même qui y ont aménagé un terrain de foot pour que les enfants s’entraînent au tir au but avec un ballon en mousse.

Toutefois, un an après la livraison, ils sont nombreux à ne pas encore s’être approprié pleinement de ce nouvel espace. C’est pourquoi nous avons envisagé, en collaboration avec les équipes de proximité du bailleur, organiser des ateliers participatifs autour de l’usage et l’aménagement des jardins d’hiver.













# L'ATTIQUE

## Les toits de Paris

Le projet initial comportait des terrasses-jardins sur les toitures du R+10 et R+11 pour installer un potager destiné aux locataires et par la même occasion favoriser la biodiversité.

Malheureusement les diagnostics ont révélé l'incapacité de la dalle de porter les charges nécessaires à la végétalisation. Les contraintes liées à un site occupé n'ont pas autorisé le renforcement structurel qui aurait permis la réalisation de cette partie du programme, elle a donc dû être abandonnée.

En revanche, la charpente métallique qui couronne le bâtiment, ombrière sécurisante pour le potager, a été réalisée dans l'espoir que ces terrasses soient un jour proposées à l'usage des locataires.



Potager sur l'attique - projet en phase concours.



Madame El Assali, gardienne de la résidence, sur l'attique.



Vue de l'attique depuis l'avenue de Clichy - façade nord.



Terrasse d'un logement en R+11 - façade sud.



# AVENUE DE CLICHY

Interpréter la façade existante



Vue depuis l'avenue de Clichy - façade nord.

Les trois registres du bâtiment existant sont interprétés et différenciés avec enthousiasme : le socle, le corps de bâti et l'attique.

Le socle se rehausse pour intégrer le premier étage, il s'étire également à l'est et au sud. Il se distingue par un bardage en acier thermolaqué et des murs rideaux qui intègrent les portes de halls et de commerces.

Le corps de bâti est rythmé horizontalement par des baies étirées entre deux nez de dalle grâce



Composition des menuiseries avec et sans allège.

à un trumeau en léger débord, aussi bien que les fenêtres soient sur allège ou toute hauteur.

La composition d'origine devient ainsi plus lisible. Une clarification qui laisse apparaître dans une seconde lecture une interprétation plus sensible : la façade se met à vibrer par les nuances de teintes et de réflectivités des panneaux de remplissage en enduit minéral.

L'attique, dessiné avec une structure métallique légère, avec ses pleins et ses vides, s'ouvre sur le ciel et sur le paysage parisien.





# LE LOCAL COMMERCIAL

En entrée de ZAC



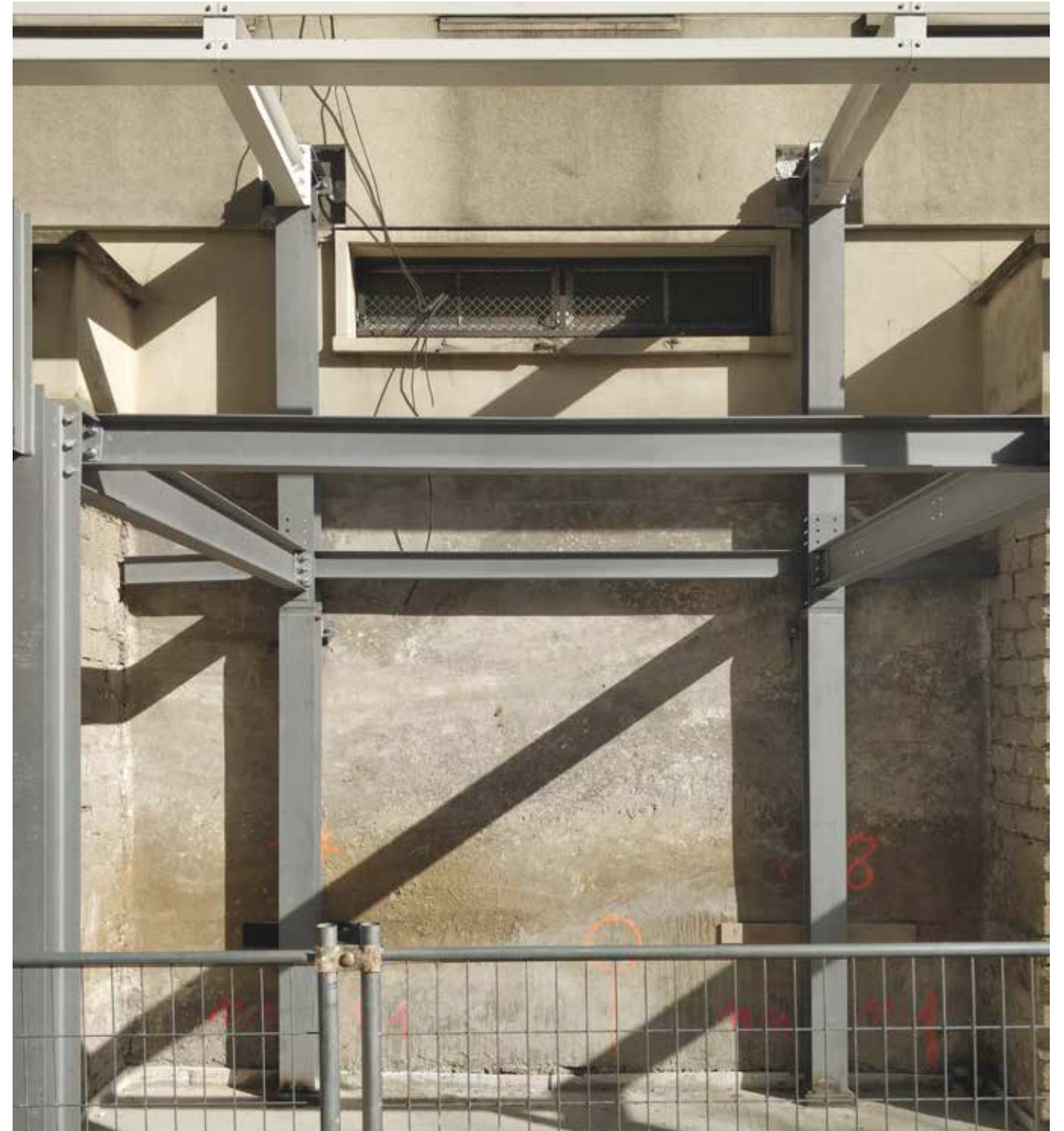
Travail du socle - Continuité du bâtiment existant et de son extension.



L'extension sur la façade est du bâtiment, en position pivot entre l'avenue et le Parc Martin Luther King, fait le lien avec le nouveau quartier de la ZAC. Son structure métallique est dessinée sur deux niveaux dans la continuité du socle et accueille un local commercial. Cet extension se prolonge sur un niveau, le long de la rue Gilbert Cesbron côté sud, où sont positionnés les parties techniques.

La toiture végétalisée a été pensée avec le bureau d'études Topager, elle est visible depuis de nombreux logements, participe à la rétention des eaux de pluie et favorise la biodiversité.

Les différentes phases de chantier ont été riches d'apprentissage sur l'histoire du site et les profondes mutations dont ce bâtiment a été témoin.



Montage de la charpente métallique du commerce et des jardins d'hiver côté rue Gilbert Cesbron.



# PARTIES COMMUNES

Trouver de la lumière naturelle

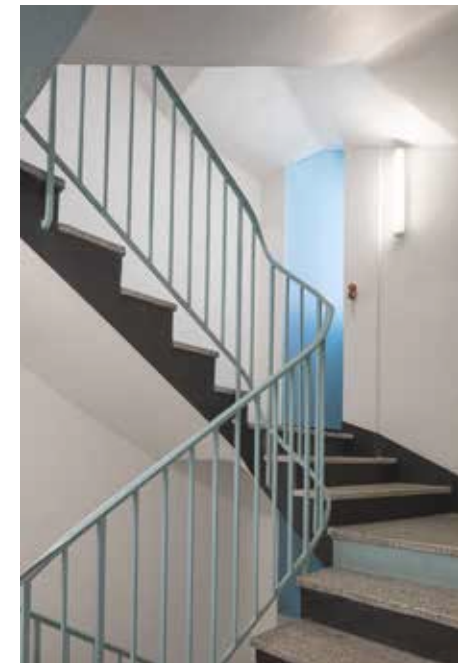
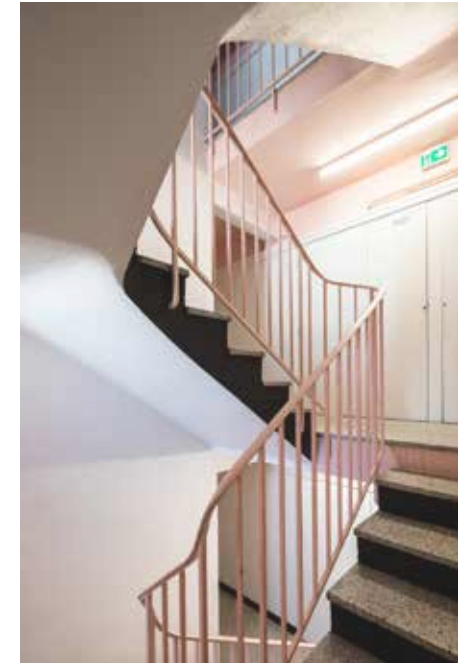
À chaque entrée de l'immeuble, la démolition des locaux d'ordures ménagères en façade a rendu les halls plus grands et plus lumineux. Cette restructuration est complétée par la création d'un sas qui améliore la thermique et la sécurité du bâtiment.

Les sols d'origine en pierre naturelle ont été conservés. Le rajout de grands paillassons et d'une pierre naturelle neuve complète la composition et laisse apparente l'emprise des modifications du plan.

La réhabilitation des parties communes a permis également d'éclairer naturellement les cages d'escaliers, avec le percement de baies tous les deux niveaux, à l'emplacement de l'ancien vide-ordure situé en façade.



Création d'une ouverture à l'emplacement du vide-ordures pour éclairer naturellement les cages d'escaliers.







Les sols en pierre naturelle d'origine sont conservés et rénovés.  
Une pierre plus claire vient compléter à l'emprise des démolitions.



# CHANTIER EN SITE OCCUPÉ

## Logements

Les prestations dans les logements occupés sont en cohérence avec l'intervention sur l'enveloppe : remplacement des portes palières, rénovation des pièces humides, mise en conformité électrique, installation d'une ventilation naturelle hybride.

La création des jardins d'hiver a demandé une intervention spécifique qui devait être exécutée en une seule journée : la protection de l'intérieur du logement, le sciage de l'allège de l'ancienne menuiserie en brique alvéolaire et la pose de la nouvelle porte fenêtre.

Le nouvel accès ainsi créé modifie l'espace intérieur du logement et l'aménagement des séjours, avec une ouverture vers un espace extérieur protégé.

La pose de l'isolation extérieure et le remplacement des menuiseries existantes a modifié leur configuration et permis la fabrication d'un cadre à l'intérieur et à l'extérieur, des tablettes intégrées que les locataires se sont rapidement appropriés pour des usages variés.



### Menuiseries

- Remplacement et retrait dans l'épaisseur de l'ITE
- Pose d'un tableau intérieur créant une tablette

### Technique

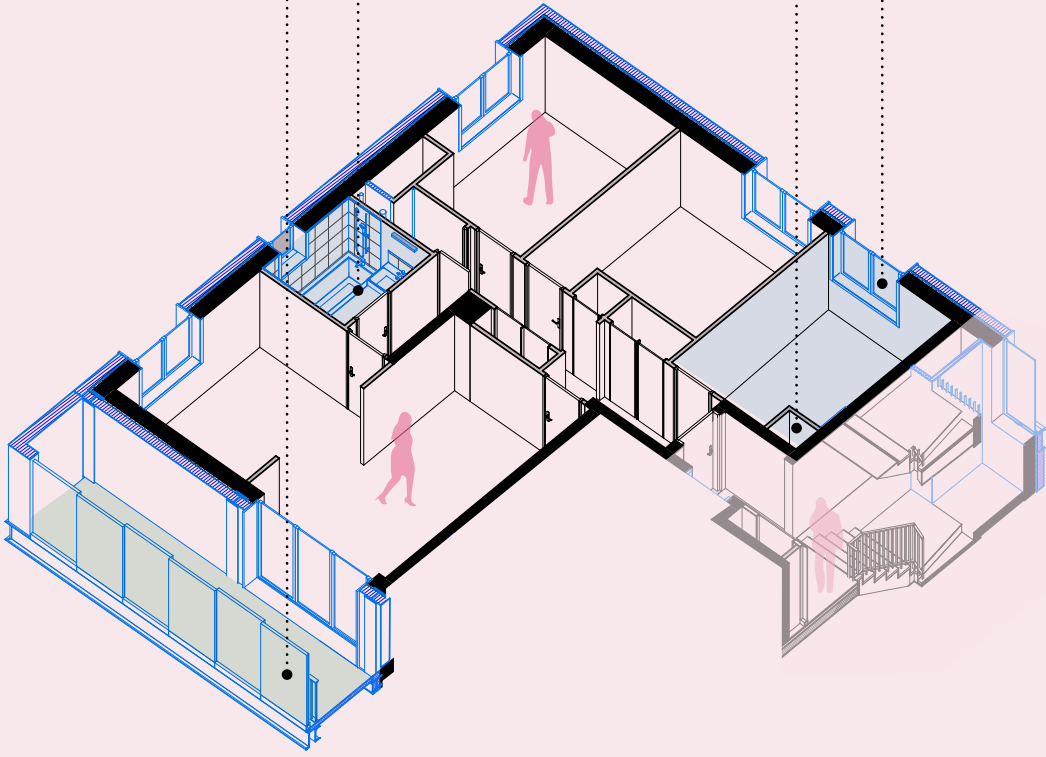
- Remplacement des chutes
- Séparation des eaux pluviales et eaux usées
- Mise en conformité électrique

### Réfection des pièces humides

- Remplacement des appareils sanitaires
- Rénovation des sols, murs et plafonds

### Jardins d'hiver

- Sciage de l'allège pour la création d'une porte-fenêtre
- Ajout d'un espace privatif pour chaque logement





Les tableaux de menuiseries comme de nouveaux meubles pour les locataires







Tête de micropieux, réalisation des fondations du commerce.



Montage des premiers niveaux de charpente des jardins d'hiver.



Nettoyage de la signalétique d'origine.

## L'équipe travaux

La réhabilitation thermique d'un Plan Climat tire également toute sa singularité du chantier comme lieu où se produisent des moments et des liens sociaux.

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'échange et la coordination entre tous les acteurs du projet : habitants, bailleur social, équipes de proximité, coordinateurs travaux, ouvriers, manœuvres, architectes.

L'équipe des conducteurs travaux





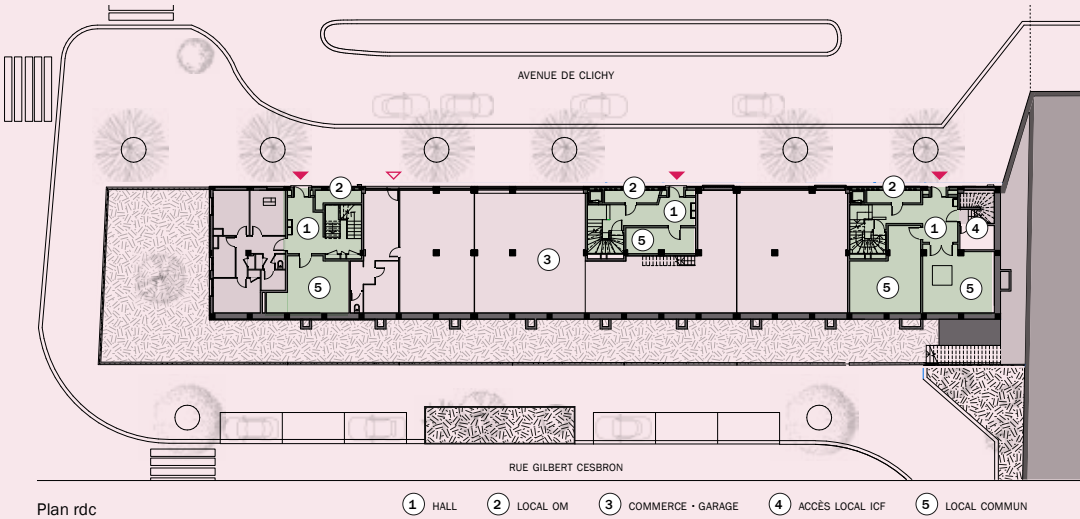


Vue depuis la rue Gilbert Cesbron.

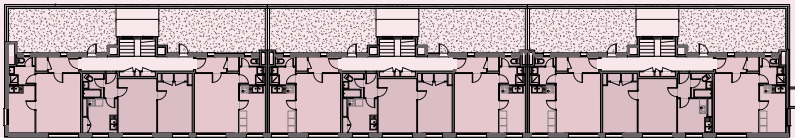


CAHIER GRAPHIQUE

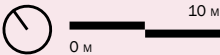
EXISTANT



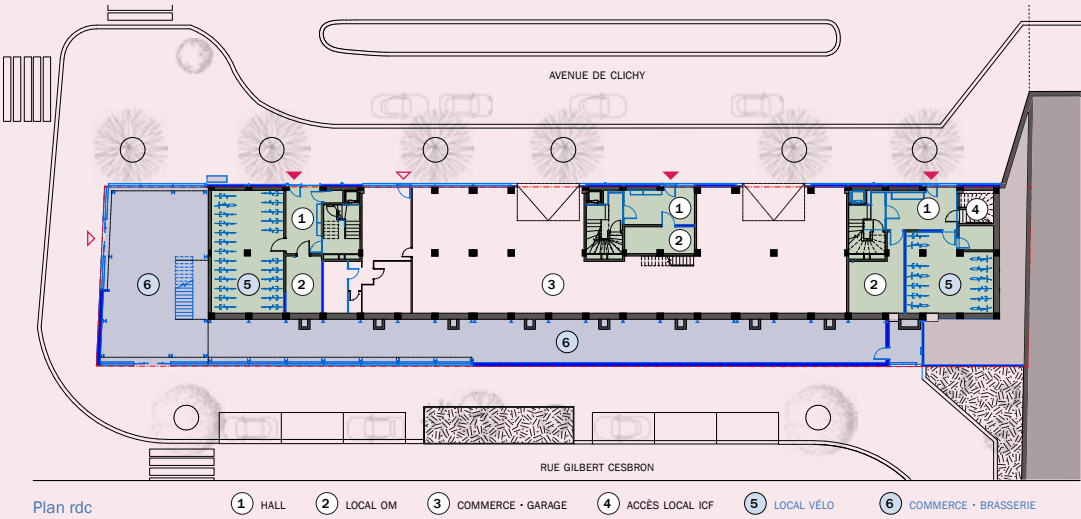
Plan étage courant



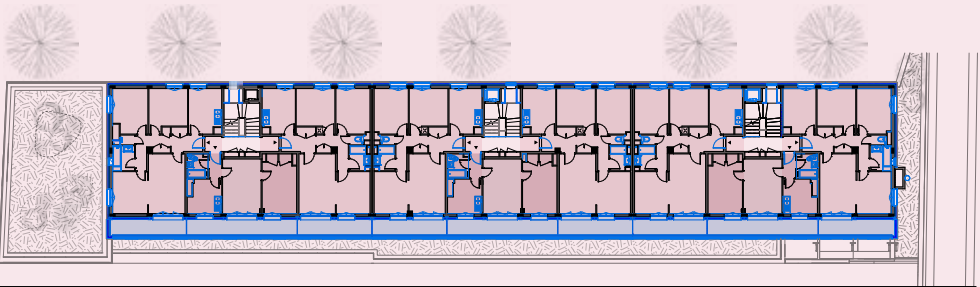
Pan étage R+11



PROJET



Plan étage courant



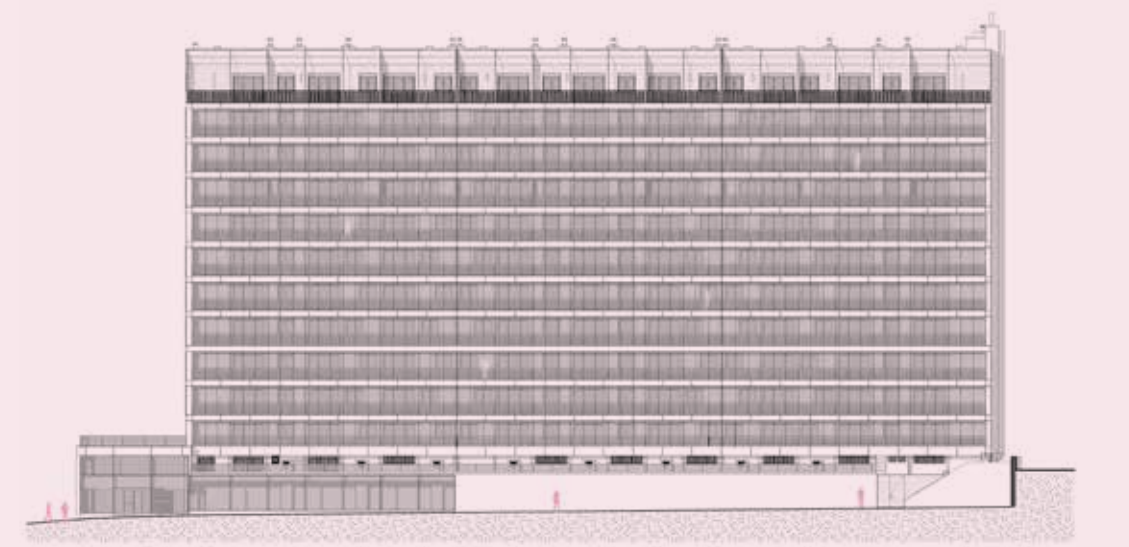
Pan étage R+11



Coupe Transversale



Façde nord



Façde sud



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.

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.

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.



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 pour 17 étudiants en colocation solidaire / RATP Habitat - Villejuif (94)



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)



Rue de Tolbiac / Réhabilitation en site occupé de 2 tours à R+12 de 101 logements et construction d'un local commercial / RIVP - Paris 13



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, PariSeine 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)

# Notes



HAOUE  
MAYARD

**181 BIS-TER-QUATER  
AVENUE DE CLICHY  
ZAC CLICHY-BATIGNOLLES  
PARIS 17**

Hors-série #6