



JUIN 2026

DOSSIER DE PRESSE

DÉMARRAGE DE CHANTIER

Réhabilitation et résidentialisation
des 503 logements des tours Union et Cités,
quartier des dalles Villette et Félix Faure

Aubervilliers (93)

ATELIER TÉQUI ARCHITECTES

Informations du projet

Maîtrise d'ouvrage
OPH d'Aubervilliers
Grand Paris Habitat

Équipe
GTM Bâtiment, entreprise générale ;
Atelier Téqui Architectes, mandataire du groupement de maitrise d'œuvre ;
Nebbia, paysagiste ;
SOGETI ingénierie, bureau d'études thermique, fluides, environnement, SSI et VRD ;
Kube ingénierie, bureau d'études structure ;
VP Green, bureau d'études façade

Programme
Réhabilitation et résidentialisation en site occupé
des 255 logements collectifs des tours 19 et 21 Cités,
et des 248 logements collectifs des tours 19 et 21 Union,
sur les dalles Félix Faure et Villette à Aubervilliers (93)

Tour 19 Cités : 146 logements - R+18
Tour 21 Cités : 109 logements - R+18

Tour 19 Union : 104 logements - R+17
Tour 21 Union : 144 logements - R+17

Démarche environnementale
BBC Rénovation

Surfaces
27 413 m² (surface habitable)
31 451 m² (surface de plancher)
31 221 m² (surface utile)

Coût
31.38 M € HT

Mission
Complète, conception et direction des travaux
Marché de conception - réalisation

Calendrier
Concours lauréat en 2024
Chantier de 22 mois, livraison prévue en 2029





b

Les dalles Félix Faure et Villettes à Aubervilliers

Situé au sud-est de la ville d'Aubervilliers et limitrophe du XIX^e arrondissement de Paris, le quartier Villettes - Quatre Chemins est depuis 2007 en pleine mutation. Dans la continuité de la première phase de rénovation urbaine, le Nouveau programme national de renouvellement urbain prévoit de poursuivre les interventions sur l'habitat, les espaces publics, les équipements et les commerces.

Construit entre 1958 et 1975, sous la direction de l'architecte Raymond Lopez, le quartier développe quatre typologies d'immeubles répartis sur les dalles Villettes et Félix Faure. Les cinq tours Cités et Union sont les seuls éléments qui subsistent du projet d'origine qui prévoyait la construction de dix tours équivalentes

Bordant le boulevard périphérique, ces immeubles de grande hauteur ont été édifiés selon les principes de l'urbanisme sur dalle, avec une séparation des flux de circulations et des espaces publics vastes, très minéraux et peu aménagés.

Si ce patrimoine urbain permet de répondre aux besoins de densification de la ville, les pieds d'immeubles et les espaces publics sur dalles sont souvent problématiques, aussi bien dans la perception des habitants et des riverains, que dans leur usage.

Le projet de réhabilitation et de résidentialisation des tours Union et Cités est l'occasion d'apporter plus d'urbanité et de vie au quartier, en atténuant l'omniprésence des dalles par l'ajout de plantations et l'installation de commerces et activités à rez-de-chaussée.



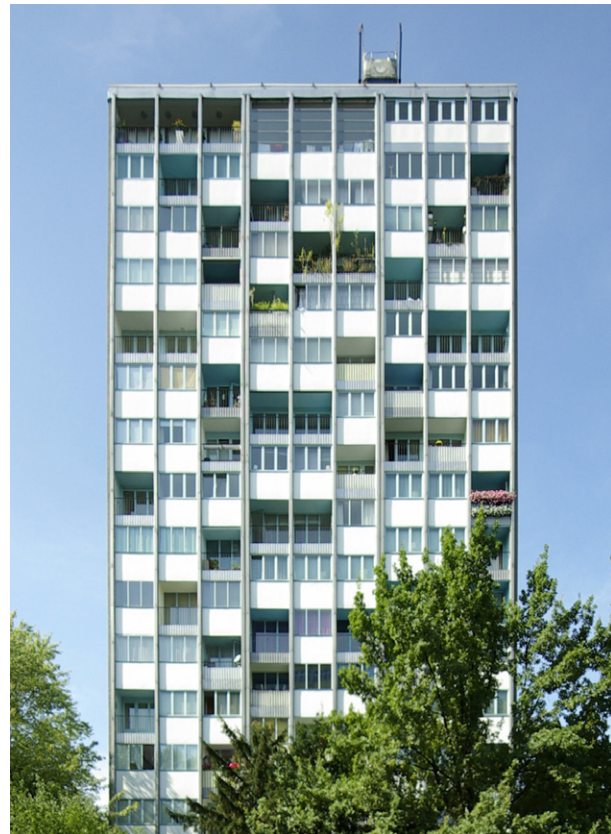
**La réhabilitation
des tours Cités**



a



b



d



e

Les tours à demi-niveaux, prototype innovant d'habitation moderne

Le premier prototype de tours à demi-niveaux a été réalisé par Raymond Lopez dans le quartier Hansaviertel à Berlin, dans le cadre de l'Exposition internationale d'architecture Interbau, vitrine de la modernité architecturale de l'Ouest entre 1957 et 1961.

Nommée Bartningallee 11-13, l'innovation de cette tour d'habitation de 15 étages, réside dans la différence d'un demi-niveau entre les appartements centraux et ceux situés aux angles, créant un jeu architectural complexe en façade, accentué par la polychromie et la disposition aléatoire des loggias.

Cette typologie a par la suite été reprise et adaptée par Raymond Lopez dans les années 60-70 pour la construction d'une série de tours aux portes de Paris, le long du boulevard périphérique.

Les adaptations parisiennes conservent les principes fondamentaux du modèle berlinois : des rez-de-chaussée traversants, deux cages d'escalier indépendantes desservant les appartements par demi-niveaux, et un jeu d'enveloppes alternant allèges, loggia, parties pleines et vitrées.

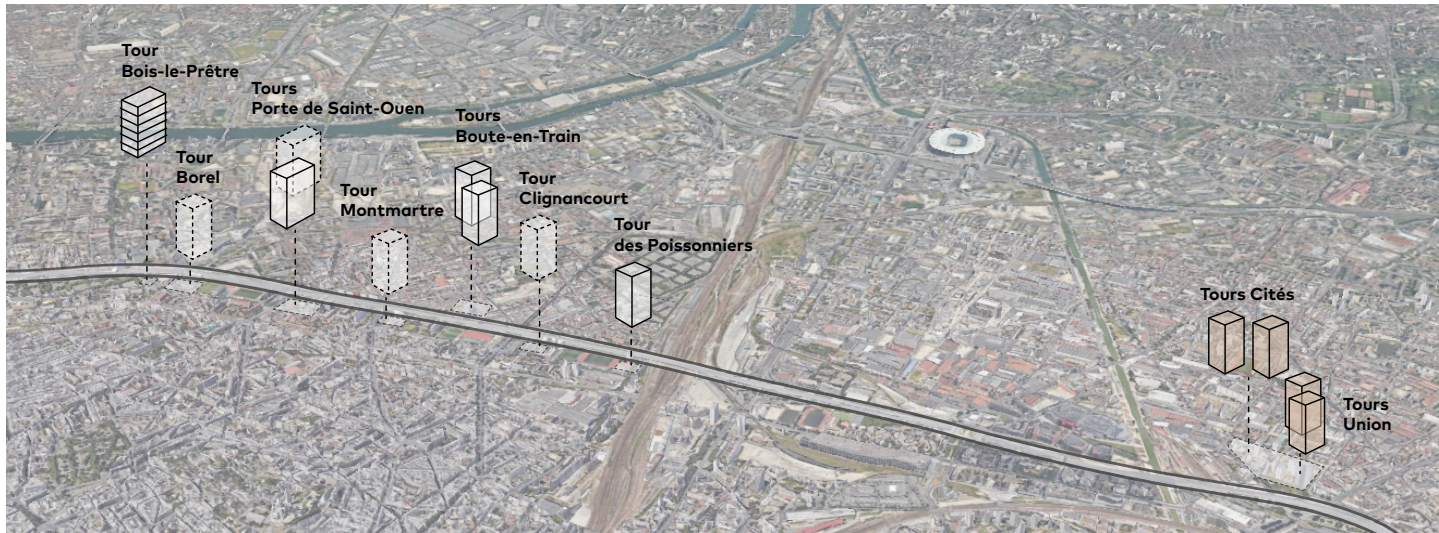
Des approches d'interventions architecturales variées

Totems de la modernité et révélatrices de l'esprit d'une époque, les tours à demi-niveaux de Raymond Lopez connaissent des destins variés entre restauration pour la tour berlinoise, transformation et démolition pour les tours françaises.

Suite à une détérioration de l'ensemble de la tour Bartningallee 11-13, une campagne de restauration été lancée en 2006, afin de déposer les ajouts qui dénaturaient le bâtiment, remettre en état des composants d'origine, tout en restituant les coloris du projet initial.

Les tours parisiennes ont connu des approches différentes : la tour Borel a été démolie en 2014, tout comme l'une des tours de la Porte de Saint-Ouen. Promises au même avenir et vidées, les tours Boute-en-Train vont finalement être conservées et réhabilitées.

La tour Bois-le-Prêtre a subi une rénovation en 1990 qui l'a dénaturée, avant d'être transformée par Lacaton-Vassal en 2011, par l'ajout d'extensions linéaires extérieures composées de balcons et de jardins d'hiver. Un projet est également en cours pour la rénovation de la tour des Poissonniers par les architectes d'AUC.



c

- a Tour Bartningallee 11-13 en 1958
- b Tour Bois le Prêtre en 1961
- c Repérage des tours à demi-niveaux autour du périphérique nord (en pointillés : les tours démolies)
- d Tour Bartningallee 11-13 à Berlin, restaurée en 2006
- e Tour Bois le Prêtre à Paris, transformée en 2011
- f Tour Boute-en-Train à Saint-Ouen, projet à venir pour sa réhabilitation
- g Tour des Poissonniers en 2020, projet en cours pour sa réhabilitation



f



g



b

Les tours Cités à Aubervilliers

Situées sur la dalle Félix Faure, les tours Cités se composent de 146 logements pour la tour 19 et de 109 logements pour la tour 21.

Elles sont les seules tours à demi-niveaux à ne pas avoir encore connu de transformations au cours des dernières décennies. Leur état est assez dégradé mais le dessin d'origine reste parfaitement lisible.

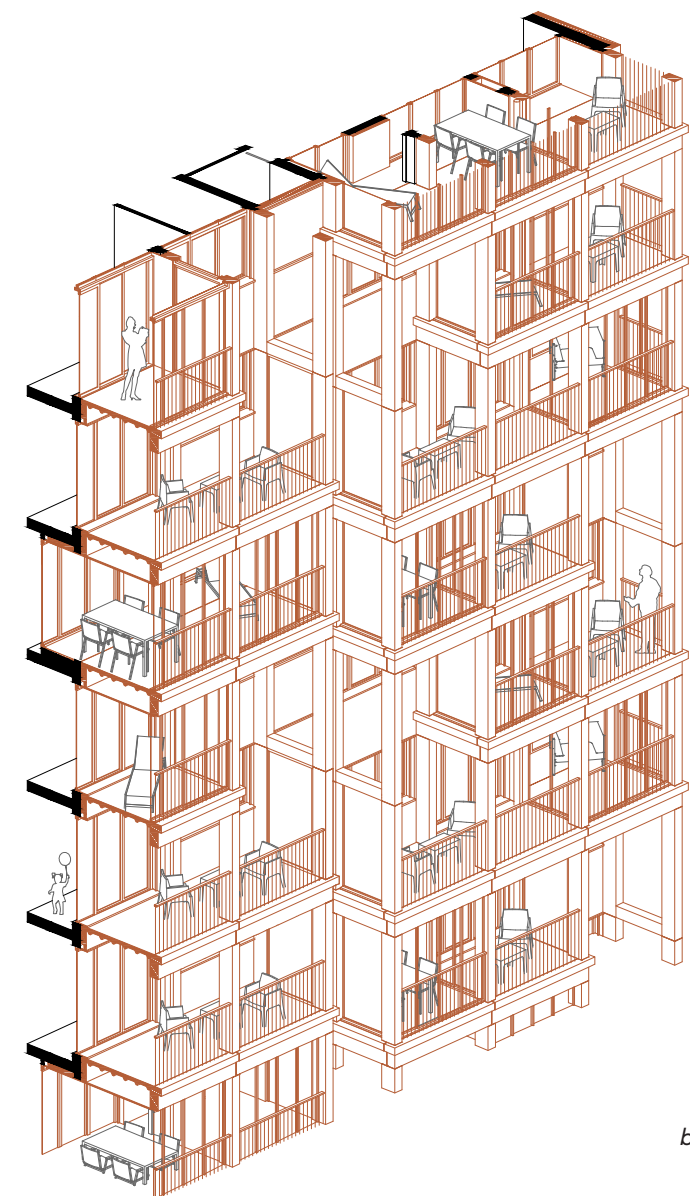
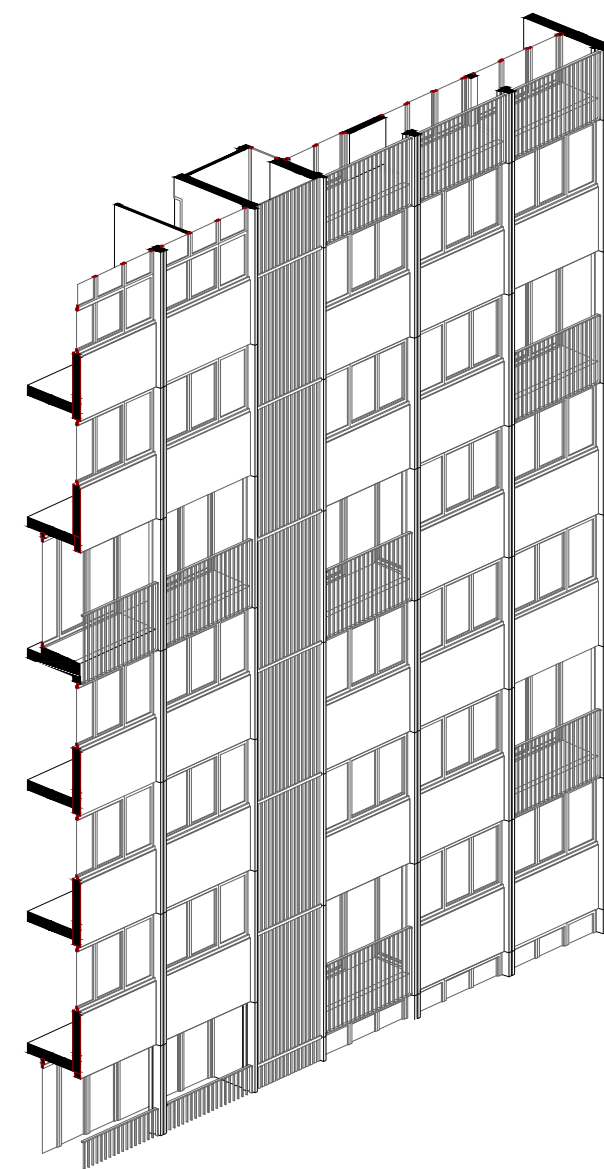
Pour ces tours, Raymond Lopez enrichit son modèle de base et ajoute une trame de refend supplémentaire entre chaque logement, qui sert de celliers ventilés naturellement et de tampon acoustique.

On retrouve la même rationalisation des éléments de remplissage qui viennent ici se claveter dans les éléments structurels horizontaux. L'expression architecturale devient alors la résultante directe du procédé de construction, exprimant avec force le lyrisme et la rigueur de la structure en béton brut.



c

- a Vue de la tour 21 Cités
- b Photo d'archives de la tour 19 Cités
- c Plan masse des deux tours Cités



Entre restauration et transformation

Le traitement des façades s'inscrit comme une synthèse entre restauration et transformation du bâtiment, afin d'apporter de nouveaux usages, tout en restant fidèle à l'identité architecturale et à la composition graphique des tours initiales.

La structure qui accompagne la nouvelle épaisseur de balcons et jardins d'hiver est une déclinaison de la trame aléatoire d'origine, renforçant la perception du dessin et apportant de la profondeur aux façades existantes.

Cette nouvelle couche d'architecture bioclimatique s'inscrit dans un temps long. Elle est le témoin du modernisme du projet originel et ne cherche pas à masquer l'identité première de ces tours, afin de proposer un projet cohérent tant au regard de son identité originelle que de la possibilité d'offrir de nouveaux usages.

Constituée d'éléments préfabriqués, la structure est composée de portiques perpendiculaires aux façades, de dalles intégrant une retombée de poutre ainsi que d'un profil de rive permettant de traiter les ruissellements d'eau et de créer une modénature.

La réhabilitation des deux tours Cités prévoit également l'isolation par l'extérieur des façades pignons, le remplacement des fenêtres par des menuiseries bois et la rénovation des pièces humides.



a

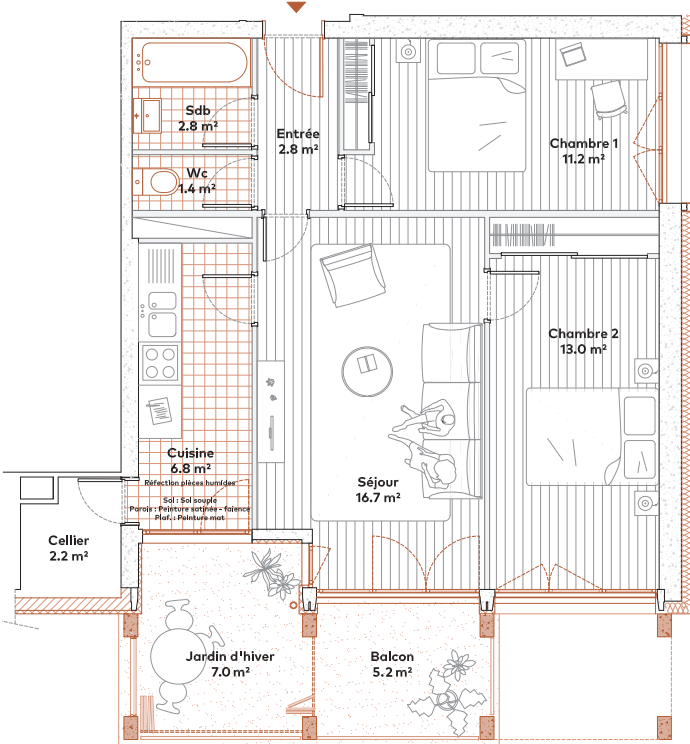
Des façades bioclimatiques au service des logements

La nouvelle épaisseur de façade agit comme un tampon thermique entre l'extérieur et l'intérieur. Elle assure la protection solaire des baies, tandis que les panneaux vitrés rétractables des jardins d'hiver régulent les apports d'énergie solaire : ils créent un effet de serre en hiver et permettent la ventilation en été.

La structure se décline de trois manières pour apporter des usages variés, un confort thermique et des respirations à la façade :

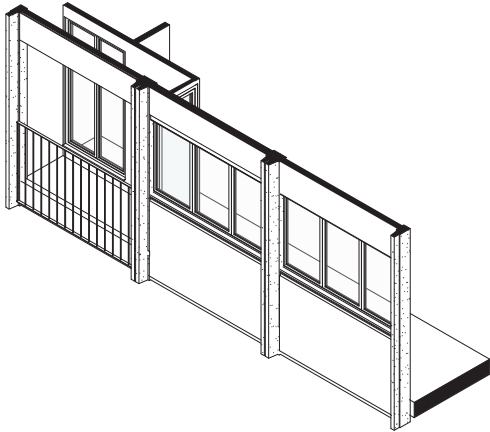
- Trame de jardin d'hiver
- Trame de balcon
- Vides créant des doubles hauteurs

La disposition des balcons et des jardins d'hiver côte à côte sur les façades offre des possibilités d'usages variés en fonction des saisons et des modes de vie des habitants. En position fermée, le jardin d'hiver devient une véritable pièce supplémentaire pouvant être utilisée comme une salle à manger, un bureau, une salle de jeux, ou un jardin intérieur.

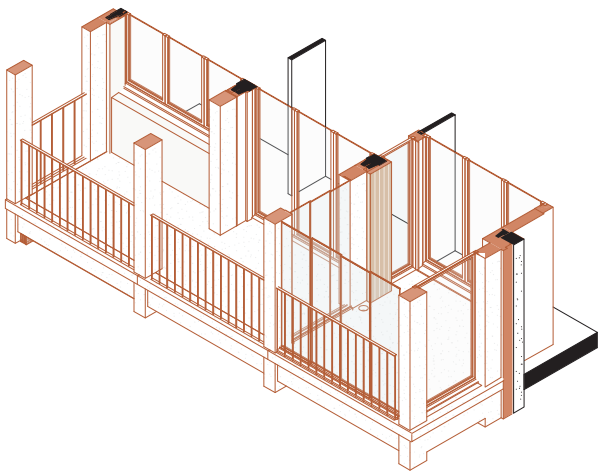


b

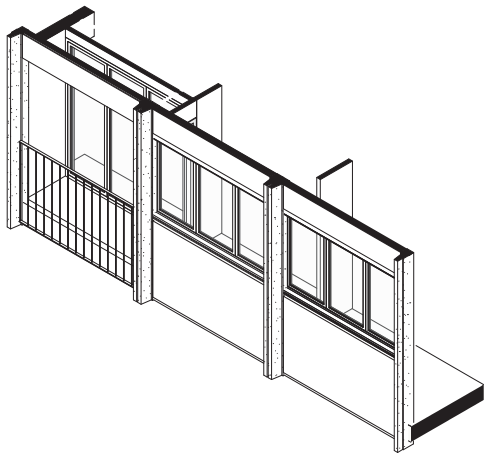
TYPE A - Loggia sur cuisine



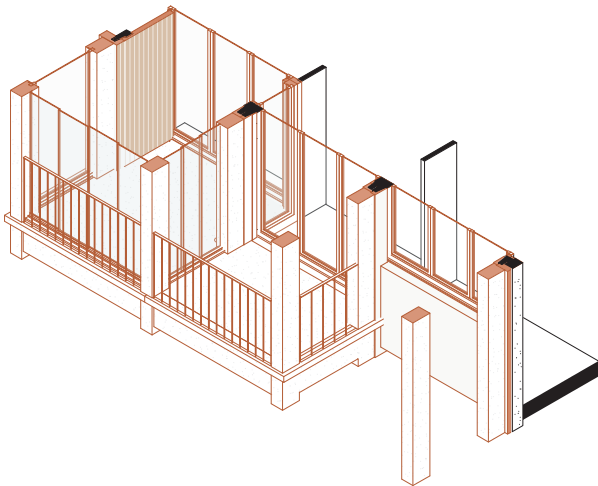
Jardin d'hiver en extension de la loggia existante
+ un ou plusieurs balcons attenants



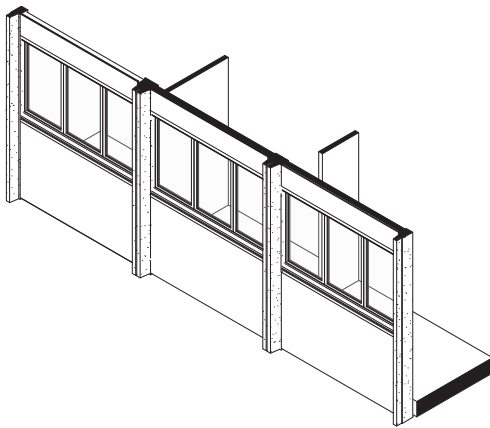
TYPE B - Loggia sur chambre



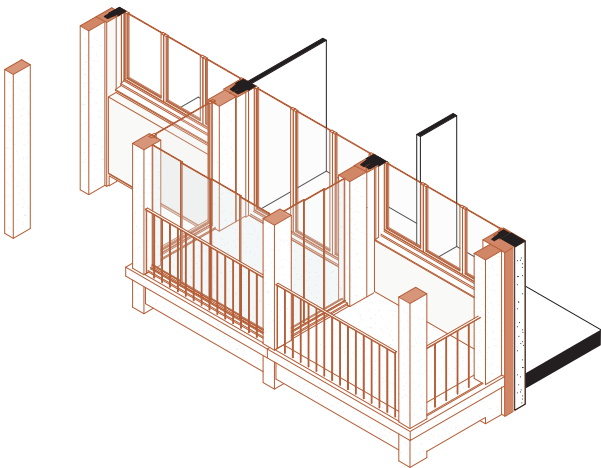
Jardin d'hiver en extension de la loggia existante
+ création d'une porte-fenêtre sur le séjour
+ un ou plusieurs balcons attenants



TYPE C - Pas de loggia existante



Jardin d'hiver devant le séjour
+ création d'une porte-fenêtre
+ un ou plusieurs balcons attenants

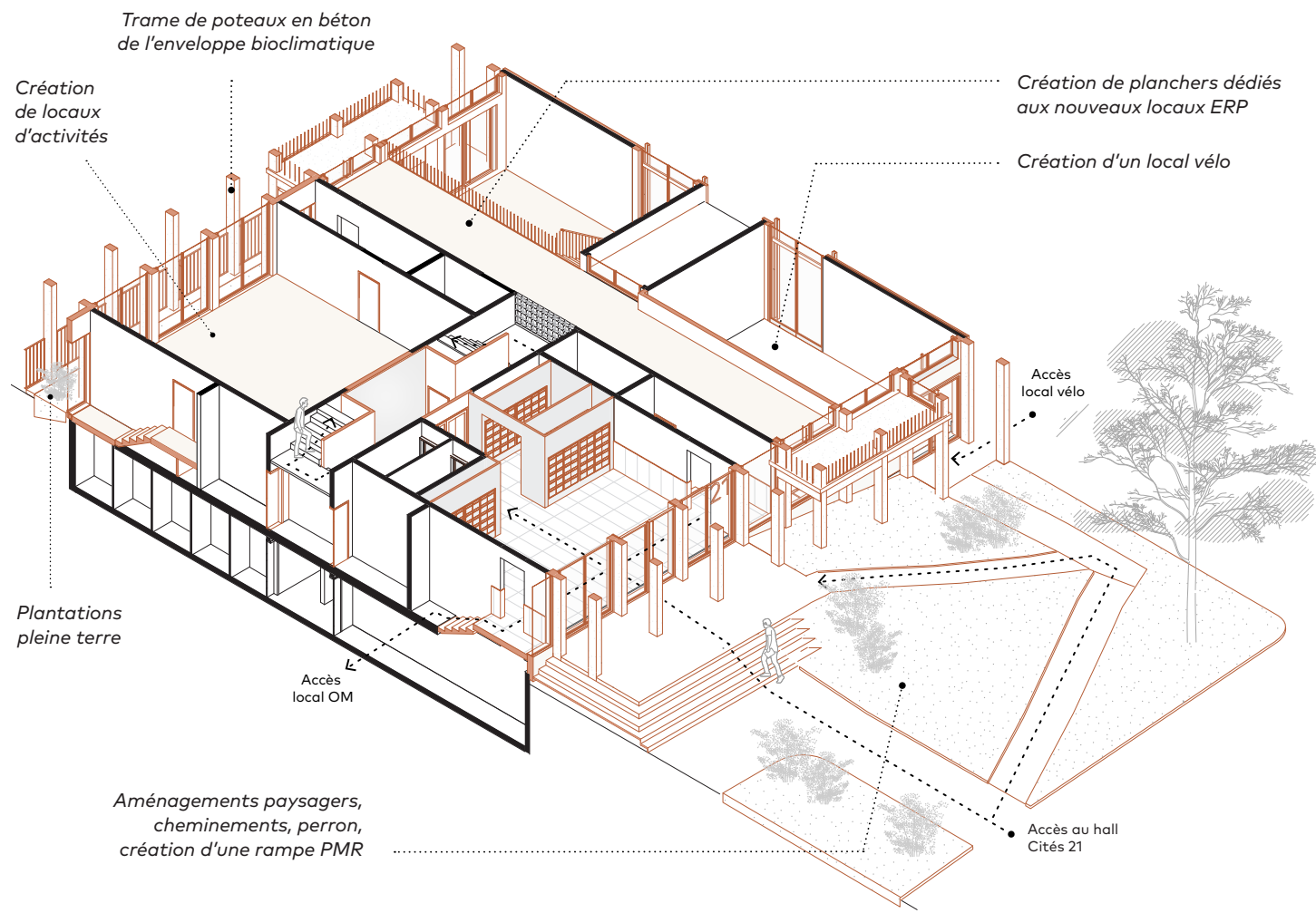


c

a Vue d'un jardin d'hiver depuis une loggia réhabilitée

b Plan de logement réhabilité

c Déclinaison de la structure selon le type d'élément en façade



a



b

De nouveaux rez-de-chaussées actifs et des espaces extérieurs paysagers

Pour répondre aux enjeux de réactivation urbaine des espaces sur dalles, le projet prévoit des modifications importantes sur les rez-de-chaussée des deux tours Cités. Ainsi, les halls sont repositionnés à l'ouest de manière à enrichir les séquences d'accès et de créer des filtres végétaux entre la rue et les entrées.

Les épaisseurs ajoutées par les nouvelles façades bioclimatiques permettent d'agrandir les locaux communs, tout en créant des marquises protégeant les entrées des intempéries.

Afin de développer des rez-de-chaussée actifs, les pieds d'immeubles sont aménagés pour accueillir des locaux d'activités, avec des locaux associatifs dans la tour 19 Cités (donnant sur la dalle) et des locaux commerciaux dans la tour 21 Cités (donnant sur l'angle de la rue Bordier).

Afin de rendre les séquences d'entrée sécurisées et accessibles aux personnes à mobilité réduite, le projet prévoit la création d'une nouvelle topographie atténuant la présence des dalles de parking, et une clarification des limites entre espaces publics et résidentialisés. La différence de niveau entre la rue et le hall est alors résorbée par une rampe PMR paysagère et par un perron extérieur plus confortable.

L'aménagement paysager privilégie la lisibilité des espaces extérieurs, publics et plantés, ainsi que le confort d'accès aux logements et aux nouveaux rez-de-chaussée, mis à distance par le biais de massifs arbustifs et de vivaces, créant un véritable parcours de l'extérieur vers l'intime.



c



d

a Axonométrie du rez-de-chaussée de la tour 21 Cités

b Vue du projet entre les tours Cités depuis la place du 19 mars

c Vue des tours Cités en 1970 depuis la place du 19 mars

d Vue actuelle des tours Cités depuis la place du 19 mars



19 Union

**La réhabilitation
des tours Union**



b

Les tours Union à Aubervilliers

Situées sur la dalle Villette, les tours Union se composent de 104 logements pour la tour 19 et de 144 logements pour la tour 21.

Emblématique du patrimoine du XX^e siècle, le mode constructif des deux tours se compose d'éléments préfabriqués, avec des panneaux de béton en façade.

Les bâtiments n'ont pas connu de transformation globale au cours des dernières décennies, pour autant les pâtes de verre en façade ont été recouvertes de peinture neutre, effaçant les variations de couleurs et la lecture verticale de ces tours de grande hauteur.

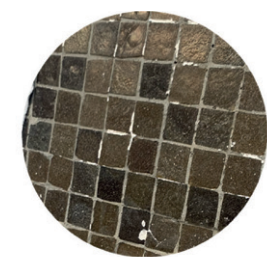


c

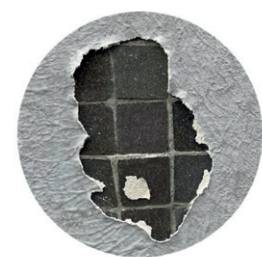
a Vue actuelle de la tour 21 Union

b Photo d'archives de la tour 21 Union

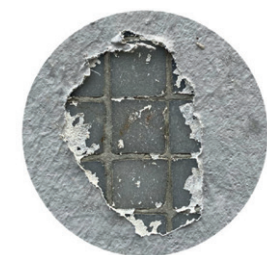
c Plan masse des deux tours Union



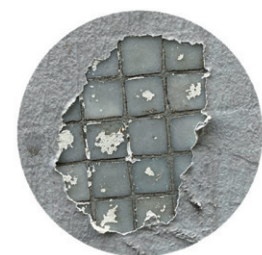
①
Brun
reflets bronze



②
Anthracite
reflets émeraude



③
Gris
reflets bleus



④
Gris clair
reflets bleus

b

Redécouvrir et mettre en valeur la pâte de verre en façade

Le travail de recherche mené en amont pour étudier le projet d'origine a révélé la présence sur les grandes verticales des façades, de parements en carreaux de pâtes de verre polychromes. D'après les photos d'archives et les sondages effectués sur place, les couleurs de ces pâtes de verre ont pu être retrouvées, démontrant des qualités graphiques qui ont été perdues lors des précédentes rénovations.

Pour la tour Union 21, l'épaisseur de la nouvelle façade bioclimatique devient à la fois un lieu d'usage et une couche isolant le bâtiment. Derrière cette vitrine protectrice, la pâte de verre est révélée et préservée à la façon d'une strate archéologique. Elle redonne de la substance aux façades et restitue la composition verticale de l'architecture d'origine. La polychromie, l'irisation et l'aspect changeant de la pâte de verre, combinés à la modularité des pans de verre des jardins d'hiver apportent une grande richesse visuelle aux façades.

Pour les deux tours Union, la réhabilitation prévoit également l'isolation par l'extérieur des façades pignons, l'intégration d'occultations et la rénovation des pièces humides.



c



d

- a Vue de la future rue de l'Union
- b Recherches sur la polychromie d'origine des pâtes de verre
- c Photo d'archives de la rue de l'Union
- d Vue actuelle de la rue de l'Union



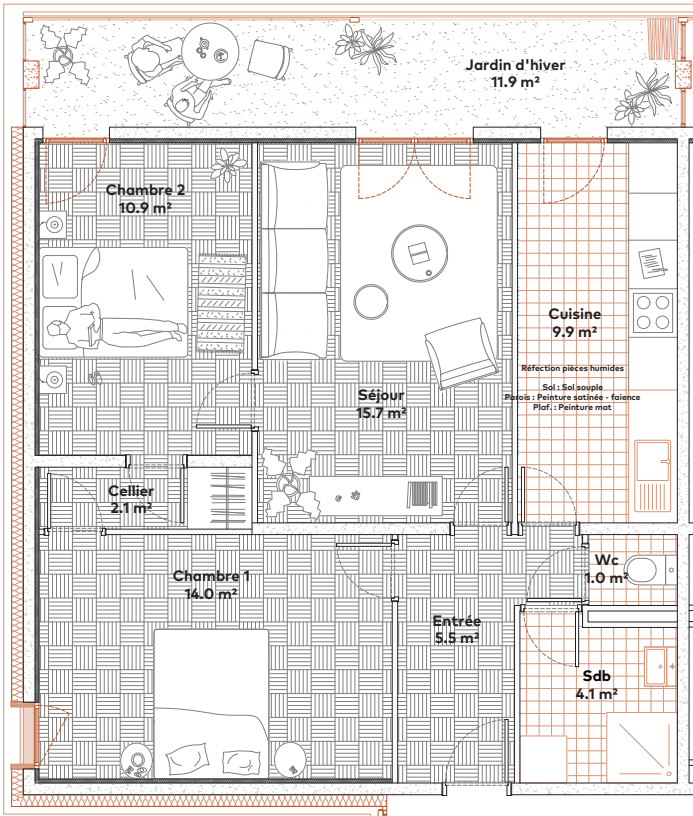
a

Un nouveau rapport à l'extérieur

Pour la tour 21 Union, la façade bioclimatique prend la forme de grands balcons filants qui occupent toute la largeur des façades ouest et est. À la fois espace tampon thermique et protection solaire, la façade agit comme une casquette adaptée aux saisons, laissant entrer la lumière l'hiver et protégeant les logements des rayonnements d'été.

Modulables, les jardins d'hiver peuvent devenir des balcons, par le repli des panneaux de verre pivotants coulissants de la façade. Posés au nu extérieur des façades, les pans de verre peuvent s'ouvrir entièrement en se rabattant dans l'épaisseur des séparatifs des balcons.

Initialement destinée à une démolition, la tour 19 Union sera finalement réhabilitée, avec une isolation thermique par l'extérieur. L'ensemble des fenêtres sont remplacées par des porte-fenêtres tout hauteur plus généreuses, facilitant la ventilation, tout en rendant à la façade son dessin d'origine. Des modénatures horizontales en tôle pliée sont ajoutées permettant le rejet des eaux pluviales, dans lesquels sont intégrés les volants roulants.



b

Façade des jardins d'hiver

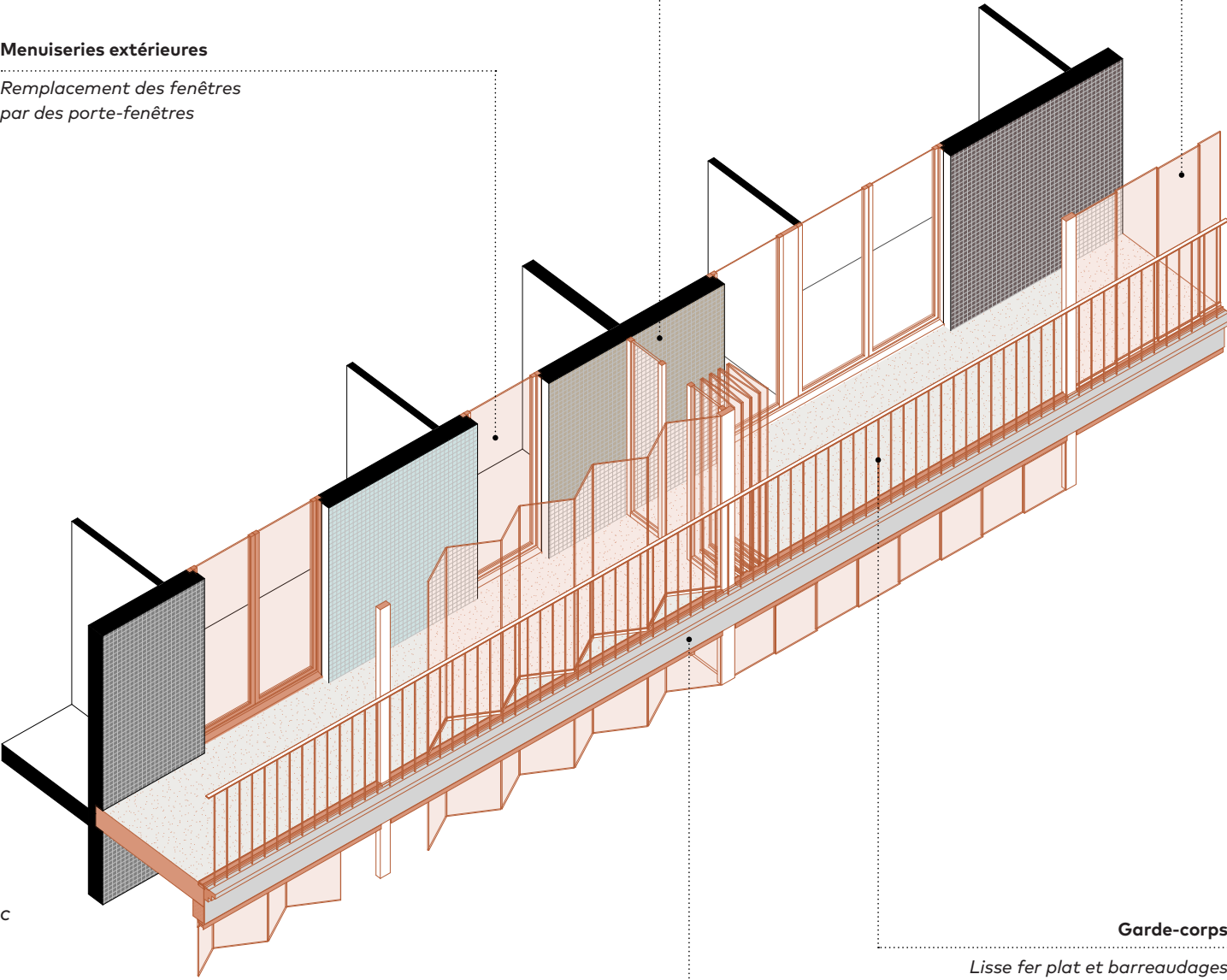
Panneaux de verre sans montants verticaux, avec ouverture intégrale par système pivotant - coulissant

Restitution de la façade

Pâte de verre d'origine décapée et rejointée

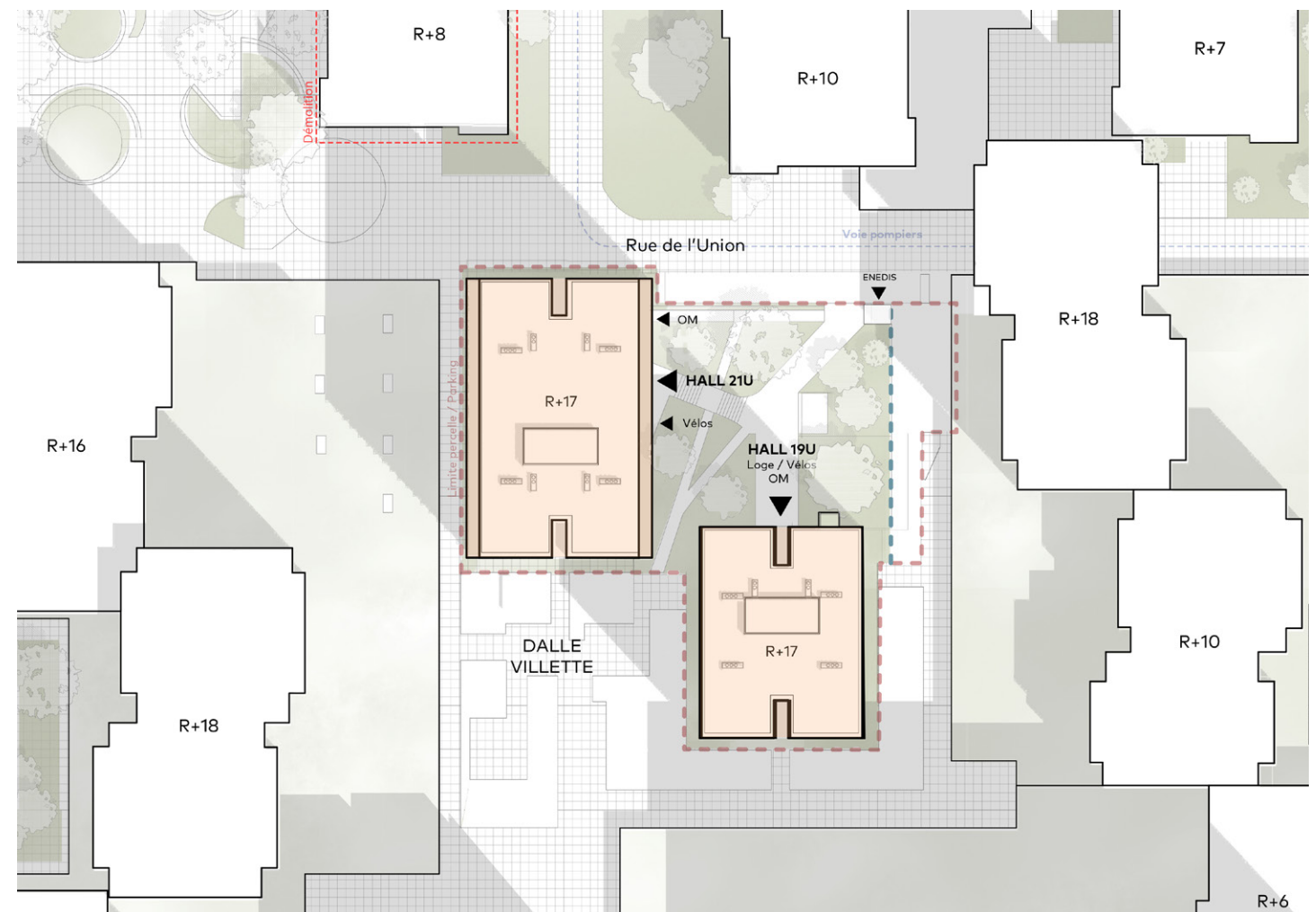
Menuiseries extérieures

Remplacement des fenêtres par des porte-fenêtres



c

- a Vue d'un jardin d'hiver de la tour 21 Union
- b Plan d'un logement réhabilité de la tour 21 Union
- c Axonométrie de la nouvelle façade la tour 21 Union



b

Un jardin pour rentrer chez soi

Pour répondre aux enjeux d'intégration urbaine que porte l'architecture de dalle, il est important de réactiver le rapport des rez-de-chaussée avec le sol. La disposition actuelle des tours Union n'offre aucun seuil entre l'espace public et le hall étroit des immeubles.

Ainsi, au cœur de la dalle, la réunion des deux tours en un îlot bien identifié, permet d'améliorer les séquences allant du public au privé et de créer un jardin qui agit comme un filtre avec les immeubles. L'îlot central végétalisé est ainsi clôturé afin d'assurer la tranquillité et l'appropriation de cet espace par les habitants.

Des cheminements extérieurs sont créés à travers le jardin afin d'accéder à l'entrée du hall de la tour 19 Union, mais aussi celui de la tour 21 Union qui est déplacé au sous-sol, requalifiant les logements à rez-de-chaussée en R+1. Des rampes PMR sont intégrées dans la surface de sol terrassée, créant un cheminement doux jusqu'aux halls.

Au rez-de-chaussée de la tour Union 19, le déplacement de la loge du gardien et la requalification de logements inoccupés permet de créer des locaux communs et d'agrandir le hall qui sera entièrement rénové.





L'Atelier Téqui Architectes

Depuis sa création en 2005, l'Atelier Téqui a connu une croissance continue et régulière en participant et remportant de nombreux concours d'architecture. Il s'est distingué par la variété des programmes traités, des échelles de projets et des situations géographiques.

Constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, pour des équipements variés, des bâtiments tertiaires, des logements, l'agence intervient sur l'ensemble du territoire français : d'Arras à Bordeaux, en passant par Paris, Lyon, Marseille, Troyes, Dijon, Rennes, Angoulême, Saint-Nazaire et Mayotte...

L'Atelier Téqui s'applique à proposer des solutions justes et sensibles. Son travail sur la matière est le fruit d'une expérience prolongée, une curiosité suivie, une attention aux réalisations passées. C'est ainsi que le temps qui passe apporte sa patine au projet. Cette architecture, en renouant avec l'histoire, vise la pérennité de la construction. Elle se sublime dans l'épaisseur, l'épaisseur de la matière mais aussi l'épaisseur historique et la densité du territoire.

L'Atelier Téqui travaille sur l'expression de la vérité structurelle, l'optimisation des ressources, et la précision de son exécution.

L'agence inscrit son architecture dans un souci de développement durable, de pérennité, où la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre tient une place décisive. Elle conçoit ses projets en privilégiant l'utilisation de matériaux locaux, biosourcés et géosourcés, laissés au maximum brut.

La pratique de l'Atelier Téqui vient exalter le génie du lieu, elle met en avant la noblesse de la matière, la richesse des métiers, le passé venant révéler l'avenir. Elle s'enracine dans le contexte pour le poursuivre, le développer, l'affirmer ou en exprimer la valeur cachée.

En 2018, Louis Téqui est primé par The European Centre for Architecture Art Design and Urban Studies, parmi les quarante architectes de moins de quarante ans en Europe (40 under 40) qui « influenceront l'avenir proche de l'architecture européenne, tant dans sa théorie que dans sa pratique ».

CONTACT

Atelier Téqui Architectes
10 rue de Paradis - 75010 Paris
01 48 01 03 08
www.ateliertequi.fr

Morgane du Couëdic de Kergoaler
Responsable communication et développement
m.ducouedic@ateliertequi.fr | 06 58 51 52 71

ATELIER TÉQUI ARCHITECTES