Tour Racine : dans l’épaisseur de l’existant

Avril 2026

La transformation de la tour Racine, dans le 12 e arrondissement de Paris, offre un exemple convaincant de l’articulation entre densification et respect d’un patrimoine brutaliste.

Implantée à deux pas de la place de la Nation, sur une parcelle d’angle de l’avenue de Saint-Mandé, la tour Racine fait partie de ces singularités architecturales qui ponctuent le tissu parisien. Cylindrique et élancée, haute de 35 m pour 23 m de diamètre, elle affiche une écriture très typée des années 1970 : façade porteuse en béton granuleux, trame répétitive et pied de tour resserré en taille de guêpe. Inaugurée en 1975 et dessinée par les architectes Jean Deschler, Jean Thieulin et Pierre de Vigan, elle accueille alors le siège de l’Office national des forêts (ONF). L’histoire de cette implantation mérite d’être rappelée.

Créé en 1966 pour moderniser la gestion des forêts publiques, l’ONF choisit de s’installer dans ce quartier proche du faubourg Saint-Antoine, territoire historique des métiers du bois où subsistaient encore scieries, école et centre technique du bois. Le projet initial prévoyait un immeuble rectangulaire. Il sera finalement remplacé par une tour circulaire évoquant un tronc d’arbre, une silhouette dont l’anecdote attribue l’origine à Claude Pompidou qui, découvrant une maquette, aurait refusé l’idée d’une tour carrée. Au fil des décennies, l’immeuble devient trop exigu pour l’établissement public. L’ONF quitte les lieux en 2022 pour rejoindre un nouveau siège en bois à Maisons-Alfort. L’édifice parisien est alors repris par le groupe d’investissement Alderan, qui en confie la transformation à l’agence Maud Caubet Architectes. L’opération vise à accueillir les 350 salariés de l’Opco EP, organisme public chargé de la formation professionnelle des entreprises de proximité, qui rachètera par la suite l’immeuble à l’investisseur.

L’extension sommitale reprend le pas des ouvertures de la tour de 1975 et développe des verres en éventail.

Densifier sans trahir la tour

L’opération pose d’emblée une double gageure : remettre à niveau un immeuble devenu obsolète au regard des normes thermiques et adapter le bâtiment aux nouvelles pratiques du travail, désormais fondées sur le partage, le confort et les services. « *Pour financer l’opération, il était nécessaire de densifier, un mot qui peut faire peur. Dès lors, se posait la question de savoir comment ajouter des mètres carrés en respectant l’identité de ce bâtiment remarquable* », explique Maud Caubet. La réponse repose sur trois interventions principales : une extension au rez-de-chaussée, la transformation de la toiture et celle des sous-sols. Ensemble, elles permettent d’augmenter la surface utile d’environ 30 %, le bâtiment passant de 4 000 à plus de 5 500 m. Le projet s’appuie sur la logique spatiale d’origine : « *Dans l’architecture de 1975 se dessinait une sorte d’enroulement autour de piliers porteurs de la tour. Nous avons conservé ce mouvement circulaire autour du bâti, ainsi qu’autour d’un grand arbre préservé, afin de concevoir l’extension du rez-de-chaussée* », poursuit l’architecte.

Du parking au patio

Au pied de l’édifice, une nouvelle construction aux lignes fluides vient se greffer à l’existant. Sa toiture accueille un jardin de 175 m planté sur un mètre de pleine terre, participant à la renaturation de la parcelle malgré sa densification. On y retrouve des espaces d’agriculture urbaine mêlant cultures maraîchères, arbustes, arbres fruitiers et fleurs. Le projet engage aussi une transformation radicale des sous-sols. Sur les cinq niveaux de parking existants, deux sont réinvestis grâce à la création d’un patio creusé sur environ 14 m de profondeur. Ce vide introduit la lumière naturelle et permet d’installer de grands espaces collectifs aux géométries atypiques. Leur reconversion a nécessité un important travail structurel, avec un dispositif d’étaiement maintenant l’ouvrage existant durant le chantier. Quant aux espaces de parking récupérés, situés en dehors de l’emprise de la tour, ils disposent de leurs propres fondations, notamment pour supporter l’extension du rez-de-chaussée qui vient s’y appuyer.

Une nouvelle construction en rez-de-chaussée, de forme courbe, enveloppe une partie du pied de tour.

Une serre au sommet

Au sommet de la tour, la transformation exploite pleinement les vues sur le paysage parisien. Les anciens locaux techniques sont déposés et relocalisés en sous-sol pour libérer la toiture. Une poutre inversée, formant une ceinture debéton périphérique, est alors coulée pour accueillir une structure légère en bois.

Celle-ci compose une serre fine et nervurée dont les vitrages verticaux, légèrement décalés, semblent se déployer comme un éventail. La greffe est traitée avec précision : le rythme de la charpente bois et la disposition des vitrages reprennent le pas des baies existantes, assurant une continuité visuelle entre la tour d’origine et cette nouvelle couronne transparente.

La serre fonctionne selon un principe bioclimatique : ventilation naturelle, ouvrants intégrés et stores intérieurs automatisés régulent l’ensoleillement et la température intérieure. L’espace accueille un café-restaurant et près de 290 m consacrés à l’agriculture urbaine. Bacs et pots plantés, répartis sur deux niveaux, composent un paysage productif mêlant bananiers, yuzus, kumquats, fraisiers, thym, verveine ou sauge.

Exploitée par la société Topager, cette production bénéficie aux salariés comme aux habitants du quartier.

Sur la toiture-terrasse de l’extension en rez-de-chaussée, l’entreprise Topager assure la gestion des plantations : arbustes, arbres fruitiers et plantes maraîchères.

Un patio creusé à 14 m de profondeur permet de dégager des espaces en premier jour dans l’ancien parking.

Les plantations sont le support d’ateliers de jardinage pour les usagers du site et les productions sont distribuées en libre-service.

Réparer et préparer l’avenir

La rénovation s’accompagne d’un travail attentif sur l’existant. Les façades enbéton, altérées par la pollution, ont été nettoyées et restaurées afin de retrouver leur luminosité. « *Nous avons retravaillé les façades pour les remettre dans leur état initial, en réalisant des pansements là où les fers à béton avaient éclaté la matière, ce fut un travail d’orfèvrerie et de microchirurgie* », précise Maud Caubet.

À l’intérieur, les dalles ont été consolidées et lesecond œuvre entièrement déposé. Certains éléments en bois ont été récupérés et cédés à des artisans et ébénistes afin d’être réemployés. L’isolation est réalisée par l’intérieur pour préserver l’expression des façades, tandis que de nouvelles menuiseries en aluminium remplacent les anciens châssis sans en altérer le dessin. La structure poteaux-dalles et le noyau central porteur offrent une grande souplesse d’aménagement. Les plateaux remis à neuf alternent espaces ouverts et salles plus confidentielles. Pensée dès l’origine par Maud Caubet, la réversibilité du bâtiment permet d’envisager facilement d’éventuels changements de destination en limitant l’ampleur et le coût des adaptations. La trame répétitive et la position des circulations verticales y contribuent largement : seule la distribution des réseaux devra être ajustée. La tour pourrait ainsi accueillir, en tout ou partie, des programmes hôteliers, des logements étudiants ou du coliving.

À l’échelle urbaine, l’intervention reste mesurée mais efficace. La tour Racine conserve sa présence dans le paysage du 12e arrondissement tout en intensifiant ses usages. À l’angle de la parcelle, près de 100 m ont été cédés à la Ville de Paris pour aménager un petit square, prolongeant le projet au-delà de ses limites et l’inscrivant concrètement dans la vie du quartier.

Qualités environnementales : certification HQE excellent, labels Effinergie + Biodivercity, Ready to osmoZ.

L’accès aux grandes salles des deux niveaux de parking réaménagés se fait par un escalier monumental en premier jour.

La serre présente deux niveaux, elle accueille un café-restaurant et fonctionne de manière bioclimatique.

Reportage photo : © Laurent Kronental, © Fabrice Fouillet, © Giaime

Meloni

Fiche technique

- **Maître d'ouvrage :** Alderan
- **Assistance maîtrise d'ouvrage :** Etyo
- **Maître d'œuvre :** Maud Caubet Architectes
- **BET :** Structureo (structure) ; Payet (environnement et paysage)
- **Entreprise :** Fayat Bâtiment
- **Surface :** 6 081 m^2 SDP
- **Coût :** 24 M€ HT
- **Programme :** bureaux, tiers lieux, ERP, serre agricole, jardin potager.

Auteur

Sophie Trelcat



Article imprimé le 25/11/2026 © ConstructionModerne