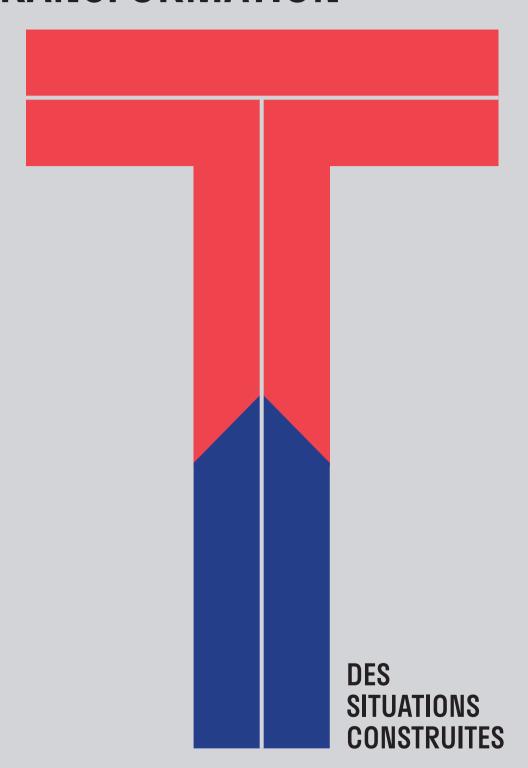
TRANSFORMATION





RUPTURE

La période de bouclage de cette publication s'est déroulée sous confinement, à distance, en lien avec les nombreux contributeurs qui ont assuré la conception de l'ouvrage et le maintien de son édition. Était-ce une priorité en ce mois d'avril 2020 ? Partageant, comme beaucoup, une immédiate nécessité d'agir, nous avons décidé de poursuivre le travail engagé.

D'autres sources d'inquiétude se rejoignent : fonte des glaces, destruction des forêts, disparition des espèces, déficit d'habitats...

Nos sociétés ont davantage bâti ces dernières décennies que les siècles auparavant, et les perspectives de transformations à opérer sont immenses. Préférer la réhabilitation à la construction sera bientôt la règle. Mais peut-on affirmer qu'il faille conserver tout ce qui est construit, et à quel prix? L'effort à produire est souvent démesuré pour offrir une nouvelle vie à un bâtiment lorsqu'il est dépourvu de magie et semble inapte à accueillir de nouveaux usages. Le défi relatif à la transformation des villes et à la pénurie de logements, autant que nos doutes sur les ressources Terre et la soudaine conscience de notre vulnérabilité, nous invitent à marquer un arrêt pour envisager de nouveaux dispositifs d'actions.

La mutation des territoires et des parcs immobiliers édifiés ces deux derniers siècles devra être inventive, à la fois économe et audacieuse. Les solutions actuelles pour intervenir sur les bâtiments existants sont-elles satisfaisantes? L'absence d'intérêt pour le bâti ordinaire, comme la course aux performances pour la construction neuve, ont éloigné nos regards des ressources de la ville ancienne. La conservation d'une architecture réclame aujourd'hui une efficience technique égale à celle d'une construction neuve. Peu a encore été mis en place pour amender ou compenser le cortège de garanties, labels et certificats nécessaires aux transformations des bâtiments. Aujourd'hui, l'échec est souvent annoncé avant l'étude. Pourtant le coût d'une réparation devrait être inférieur à celui d'une construction et les délais d'intervention divisés par deux.

Alors que le foncier libre se raréfie, le parc existant représente la seule opportunité de situations construites dont le tribut carbone est en outre amorti. Opposer, de façon non belliqueuse, « réparation » à « réhabilitation » est certainement la solution pour nous en saisir pleinement, à condition de modifier les critères d'objectifs, d'adapter les méthodes et outils et d'assouplir les règles de la rénovation, sur le principe transparent d'une simple obligation de résultats.

Ce recueil s'inscrit dans la continuité de *Construire Réversible*, édité en 2017, ouvrage dans lequel un panel d'acteurs s'interrogeait sur les raisons de figer un bâtiment neuf en lui affectant un inamovible programme – logements, bureaux, activités – le condamnant, à chaque changement d'affectation, à une lourde et coûteuse rénovation. L'atelier Canal établissait alors des principes structurels et techniques permettant d'anticiper, au fil du temps, la mutation des activités en produisant une architecture réversible et durable pour moins détruire demain, assurant une économie de 50 à 70 % du coût d'une réhabilitation lourde telle qu'elle se pratique aujourd'hui.

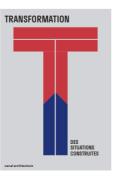
La récente expérimentation du « permis d'innover » conduite par le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales ouvre déjà la perspective d'un permis de construire évolutif, sans destination première, ESSOC II (loi pour un État au service d'une société de confiance). C'est dans ce nouveau cadre législatif que seront prochainement construits, par Canal, deux immeubles démonstrateurs de réversibilité, à Bordeaux sur les terrains d'Euratlantique et à Grigny sur le territoire d'aménagement du Grand Paris. Complémentaire à cette mutabilité des constructions neuves, le champ vertigineux de la transformation des situations existantes se profile définitivement comme un enjeu social et économique majeur. C'est l'objet de cette nouvelle publication.

Transformation des situations construites donne la parole à celles et ceux que le sujet intéresse, aux acteurs qui participent déjà à ces pratiques, mais aussi à des représentants plus éloignés de la sphère de l'architecture et de l'ingénierie en abordant des thématiques connexes : géographie, météo, matière, propriété, droit, économie... De nombreuses certitudes sont à reconsidérer, comme ces situations construites dans notre pensée collective qu'il nous faut collégialement transformer pour ne pas prendre le risque d'une rupture irréversible.

Patrick Rubin, Canal architecture Juin 2020







DÉPLACEMENT

Elle n'a que faire des regards. Toute à son image, grossie, que lui renvoie le miroir. En tirant légèrement sur sa paupière inférieure, elle souligne d'un trait noir de khôl, la bordure de l'oeil dangereusement exposé aux sautes et aux freinages violents du métro. Elle tient divers pinceaux coincés entre ses doigts. Sans les lâcher, elle dégaine son mascara, épaissit ses cils. Le rouge est plus délicat à appliquer, la bouche s'ouvre, s'agrandit, se tord et se pince. Remise en place elle est parfaite et ourlée d'un trait que la poudre, dernière touche, empêchera de filer. La transformation semble satisfaire la jeune femme qui porte ce visage, désormais habillé. Elle a fini son travail et remballe son matériel.

- C'est un peu déplacé, non?

L'observatrice se détache enfin de la magie opérant sous ses yeux.

- Déplacé ?, lui demande sa voisine qui n'a pas tout suivi.
 - Elle pourrait faire cela dans sa salle de bain...
 - Peut-être qu'elle n'en a pas !

Réponse stupide qui devrait mettre fin à la controverse qu'elle sent pointer sur les bonnes manières, ce « qui se fait ». Sur les « quand-même, se maquiller, c'est plutôt intime ».

Un peu rabat-joie parfois, cette compagne de voyage est tout de même bien pratique. Elle fonctionne comme une sorte de baromètre du changement, de plus en plus souvent affolée par les hausses et basses pressions de la société. Ellemême ne se retrouve pas dans tout, mais elle a déjà tant à faire pour comprendre où va le monde qu'elle a laissé tomber ses jugements moraux. Elle décide néanmoins de voir jusqu'où peut l'emmener la conversation. Depuis que la ligne 18 a été prolongée, le trajet est devenu assez long pour affuter et développer des arguments.

- Considère les choses autrement, admire la performance... Elle est partie de chez elle en vrac et va arriver pimpante au bureau, c'est du temps bien employé, en utilisant un espace pour autre chose que ce pour quoi il est fait. Tu fais quoi, toi, depuis trois stations ?
 - Je réfléchis...
- Tu la regardes surtout... Mais admettons ; les espaces sont toujours détournés des usages pour lesquels ils ont été conçus. Le métro a-il été dessiné, agencé, imaginé pour te laisser penser ? Non. Mais oui. Aussi. Il te transporte physiquement et aide aussi à déplacer tes jugements et tous tes préjugés sur ce qu'il convient de faire et où. Il t'accélère...
- Je me demande qui sont et où vont tous ces gens. Est-ce qu'ils partent ? Est-ce qu'ils rentrent, est-ce qu'ils arrivent ? Est-ce qu'il sont en train de se transformer comme cette femme, en endossant un autre costume. Est-ce que le voyage les change ? Si ça se trouve notre déplacement est spatiotemporel ce matin. Dans quel monde allons nous sortir du métro ? Après tout on n'a jamais pris cette ligne... Peut-être qu'elle franchit une porte, un passage vers un ailleurs...
- C'est ça... Toi, tu n'as encore pas tout à fait assez dormi... Cet ailleurs, c'est notre monde, moi je n'ai aucune envie de le quitter. Il bouge, et heureusement, sinon tu serais morte et moi aussi. Regarde les transports, tout a changé, mais on va d'un point A à un point B, c'est le principal, non? Il n'a pas de conducteur ce métro... Il nous transporte, c'est bien ce qu'on lui demande ? Je me contrefiche de la façon dont il fonctionne, du moment qu'il roule. Pareil pour les voitures. Même les maisons réputées immobiles, ne le sont plus... Elles se gèrent toutes seules, se chauffent, s'éclairent, et surtout se transforment. Un jour des maisons, un jour des hôtels, le lendemain des bureaux... Construites un jour, transformées dix ans après. C'est quand même beaucoup plus pratique.



DÉPLACEMENT

Si quelqu'un invente un système qui me permette de me maquiller en me passant une main devant le visage, où je veux et quand je veux, j'achète tout de suite. Imagine le temps que tout ce déplacement des usages, de la norme, des cadres... nous libère pour autre chose. On devrait peut-être plutôt dire dépassement, tellement j'associe cela au progrès. À une vie plus longue puisqu'on peut y faire plus... Il n'y a guère que les transports amoureux qui n'ont pas changé. Ceux-là nous envoient très loin et continuent de nous prendre tout notre temps. C'est drôle, e-motion... en anglais ça pourrait vouloir dire mouvement numérique alors que c'est tout le contraire.

- J'ai quand même le sentiment que tout s'est plutôt décalé. Le déplacement, ce n'est pas tout à fait le même sens que mouvement. C'est un peu moins visible, un peu mois assumé, un peu plus petit... Comme si le calque qui permettait de décrypter et de décrire le monde ne correspondait plus à l'image réelle.
- Un calque ne correspond jamais à une image réelle...

LE DÉPLACEMENT N'A PAS LE MÊME SENS QUE LE MOUVEMENT, IL EST MOINS VISIBLE, MOINS ASSUMÉ

– Arrête de jouer sur les mots, tu vois très bien ce que je veux dire. C'est flou. Comme une prise de vue dont la pause est longue et qui enregistre les mouvements. Les objets ou les silhouettes sont décalées, mais aussi dédoublées. Dédoublé, voilà... c'est peut-être le meilleur mot : regarde tous ces espaces qui se vident parce que les gens en partent, tous ceux qui se remplissent parce que tout le monde veut y vivre... Peut-être que ces grandes migrations décalent le monde sur son axe et le font pencher un peu plus ou un peu moins. Un léger décalage... Personne ne s'en aperçoit immédiatement parce que cela se fait par petites touches, comme la fille qui se maquillait tout à l'heure. Tout à coup, elle n'est plus la même. Si tu ne l'as pas vue

faire, tu ne sais pas vraiment pourquoi. J'ai cette impression quand je regarde autour de moi. Je ne suis pas perdue, mais les choses n'ont plus la même familiarité. Les lieux changent de place parfois, je veux dire de fonction... Ils servent à tout à la fois. À plusieurs personnes, selon le moment de la journée, de l'année ou même de la vie. Je ne sais plus très bien où est ma place, quand est-ce que je dois la prendre, et si parfois je ne devrais pas la laisser... Si je ne me fais pas dé – placer ?

- Prendre place, faire de la place, laisser sa place... tout ça ce sont des mots. Tu es là où tu es, point barre. Et ta place, c'est toi qui te la définit.
- Justement, non puisque je me déplace et le monde aussi. Je ne parle pas des transports, mais des concepts, des mots... Eux-aussi sont en mouvement, ils changent de sens, tournent en rond et parfois se perdent en route. Sans plus parvenir à dire ce qu'ils désignent. Je sais bien que la vérité n'a jamais existé mais c'est désormais officiel puisque des années après, on réécrit l'histoire. Les faits mêmes sont remis en question, par les plus écoutés ou ceux qui ont les porte-voix les plus puissants, et du jour au lendemain. Tiens par exemple, le doute... Il a disparu, parce que chacun assène sa vérité et il est partout puisque l'on ne croit plus en rien.
- Au contraire, tout se sait très vite et est contredit aussitôt.
- Oui mais sans résultat, le débat oppose des adversaires irréconciliables, il n'y a plus de controverse.
- Tu ne serais pas en train de prendre un coup de vieux ? Quand on commence à trouver que tout va trop vite, c'est qu'on ralentit soi-même.
- Peut-être, mais alors on est beaucoup de vieux je crois... et ce n'est pas qu'une question d'âge.
 - Qu'est ce que tu veux dire?
- Qu'il faut maîtriser sa vie pour ne pas juste subir des déplacements imposés. Géographiques, identitaires, professionnels, personnels, psychologiques... Tout se transforme autour de nous et nous aussi sans doute. Mais tout le monde n'a pas envie, ni les moyens, ni le temps de l'introspection. Ni de la résistance.
- Pourquoi voudrais-tu résister ? On n'est pas en guerre...

- Un peu quand même, contre des valeurs dont on ne veut pas, contre des pratiques intolérables, contre le risque de chaos.
 - Le mouvement ne veut pas dire le chaos...
- Pas toujours... Je ne te refais pas la théorie de l'aile de papillon, mais quand même... Imagine un virus très contagieux en Chine, il passera, il voyagera même si on dresse des barrages, si on isole des millions de gens en quarantaine. On ne nous refera pas le coup du nuage de Tchernobyl... Imagine à l'inverse la pénurie, naturelle ou organisée, d'un composant indispensable et produit uniquement dans une petite ville, là c'est le manque qui se

TOUT SE DÉPLACE ET LES PROBLÈMES SONT PLUS MOBILES ET PLUS RAPIDES QUE LES SOLUTIONS

déplace et crée des vides partout dans le monde. On ne crée rien sur du vide, on s'y engouffre... En fait tout se déplace et les problèmes sont plus mobiles et plus rapides que les solutions. Quelque soit la nature de l'épidémie, virus, rumeur, bug... Elle se propage car c'est sa nature même d'enfler en se répandant. L'administration d'un antidote à chacun demande en revanche du temps, de l'organisation. Et parfois un autoritarisme malvenu mais indispensable.

- Tu es en train de m'expliquer que le monde est foutu justement parce qu'il est plus fluide, plus passant, plus traversé ? Je voyais cela comme une forme de liberté supplémentaire. Et pour certain un mode de survie...
- Je n'ai pas la solution, et je ne crois pas que la fuite vers un autre monde soit possible ni souhaitable, mais j'ai relu quelques livres de science fiction. On y arrive... à certaines horreurs que quelques auteurs visionnaires avaient imaginées.
- Ils sont toujours beaucoup plus prolixes sur les catastrophes que sur la vie paisible et heureuse. C'est moins facile à décrire. Mais enfin je ne crois pas au retour à la bougie et à la carriole... On se déplacerait beaucoup plus lentement, mais je te

rappelle que les réfugiés qui partent de chez eux et traversent la moitié du monde, passent souvent les frontières à pieds... Ils ne vont pas vite, mais leur mouvement est puissant. Tu ne comptes pas reconstruire des cités avec un octroi ou des murs autour?

– Tu sais bien qu'ils existent déjà : ce sont les papiers d'identité, le compte en banque, le nom de famille, les diplômes... ça bizarrement ça ne change pas beaucoup, et dans la société, ceux qui ont tout cela sont toujours les mieux placés, les moins faciles à faire bouger.

Elle regarde sa montre. L'aiguille a fait moins d'un tour depuis le début de leur conversation. Elles ne sont pas arrivées et pourtant elle a l'impression d'avoir fait du chemin.

– J'aime bien discuter avec toi, ça me fait avancer.

NOUVELLES DE LAPONIE

Pourriez-vous sans erreur situer la Laponie sur une carte de l'Europe ? Attention, question piège.

Pointer du doigt les régions boréales de la Scandinavie ne répond qu'à moitié à la question. Comme le désert n'est plus en Afrique, la Laponie n'est plus au nord du cercle polaire, mais éclatée en mille morceaux à travers l'Europe. Une partie se trouve désormais en Espagne, non pour cause des délocalisations, de réchauffement climatique, mais de décroissance démographique. La région de Teruel, en Aragon, s'est sentie autorisée à se proclamer « Laponie espagnole » au vu de sa densité de population, comparable à celle de la province suédoise leader de l'élevage de rennes : moins de deux habitants au kilomètre carré (1). L'Aragon est aussi déserté que les deux Castilles, l'Estrémadure, la Rioia, un ensemble de régions qui occupent 53% du territoire, mais ne rassemble que 15% de la population. Au-delà de la péninsule Ibérique, l'Europe du XXIe siècle regorge de territoires en voie de laponification. « Des champs abandonnés. Des pâturages désertés. Des hameaux effondrés. De gros villages où ne survivent plus que deux ou trois dizaines de vieillards. Ces scènes dignes de l'Ouest américain, de ses ruées vers l'or et de ses soudaines débandades se multiplient aujourd'hui en Europe. Après une longue phase d'expansion spatiale, le peuplement du Vieux Continent est entré dans une nouvelle ère, caractérisée cette fois par le repli. Des périodes de décroissance démographique ont toujours existé à un échelon local au sein de l'espace européen. Mais elles prennent aujourd'hui un tour massif. Elles ne représentent plus l'abandon de quelques villages ou de quelques microvallées, mais celui de territoires entiers » (2). Le géographe Louis Grasland a coordonné en 2012 un rapport commandé par le parlement européen : « régions en déclin, un nouveau paradigme démographique et territorial», venant à la suite d'une étude du WWF traitant des phénomènes de déprise rurale (3).

D'après ce rapport, les régions les plus touchées se trouveront au nord de la Suède et de la Finlande, les Pyrénées, le nord-nord-ouest de l'Espagne et le Portugal, le Massif central (France), les Apennins (Italie), les Alpes, d'autres régions d'altitude en Allemagne, la région frontalière de la République tchèque ainsi que, dans une moindre mesure, la chaîne des Carpates, des zones montagneuses ou septentrionales. Selon le rapport Grasland, « presque tous les pays de l'Union européenne comportent au moins une région en décroissance probable ou très probable au cours des 25 prochaines années », avec une accentuation des dynamiques dans les anciens pays socialistes et méditerranéens (4). Rien que les terres agricoles abandonnées occuperont une surface totale de 120 à 168 000 km², une surface plus étendue que celle de l'Autriche ou du Portugal. D'autres pays industrialisés sont touchés, à l'instar des USA et du Japon : le terme de shrinking City s'applique aux villes touchées par cette « décroissance » subie.

La boucle rétroactive du dépeuplement

En France, les territoires et villes en déclin se concentrent principalement le long d'une ligne que les géographes appellent pudiquement «diagonale des faibles densités » (5), euphémisme jugé moins offensant que l'expression « diagonale du vide » qui a longtemps prévalu. Les espaces en déclins partagent un symptôme dérivant de facteurs multiples. Ils ont en commun de voir leurs pôles historiques se dépeupler au profit de métropoles hyper attractives ou de leur périphérie proche. Car, double peine, l'anomie des centres va souvent de pair avec un étalement urbain. Si les dynamiques conduisant au déclin sont variées, leurs effets sont communs : une diminution inexorable de la population déclenche une spirale descendante. Moins d'habitants, moins de revenus, moins d'équipements, moins d'attractivité, moins d'emplois, moins de jeunes, moins d'équipement, moins d'habitants...



NOUVELLES DE LAPONIE 11

Louis Grasland parle d'une double boucle de rétroaction économique et démographique. Les villes touchées n'ont plus cette résilience que l'on vante dans l'urbanisme contemporain. À Teruel, la fermeture programmée d'une centrale thermique générant, outre l'électricité, 4000 emplois directs ou indirects assombrit un futur déjà terne. Qui a vidé ces territoires et ces villes ? Parfois une trop grande vulnérabilité aux éléments naturels, comme en Italie, où les tremblements de terre, glissements de terrain et inondations ont conduit les habitants à déserter en quelques années des lieux habités depuis des siècles. Des mutations industrielles, entraînant l'arrêt d'une activité à laquelle la ville s'était complètement dédiée, en négligeant tout le reste. Ces déshérences productives sont parfois survenues à la suite d'un changement politique soudain, rendant obsolètes les capacités industrielles et les marchés d'un pays entier, à l'instar de la RDA après la chute du rideau de fer. L'exode rural qui a suivi la mécanisation de l'agriculture à partir des années 1950 initie la spirale du déclin. Il faut considérer certains bourgs ruraux de la Beauce comme d'anciennes zones productives désertées après la fermeture d'une usine, les champs remplacant les hangars de montage et les moissonneuses-batteuses la chaine. Le vieillissement de la population, la réorganisation du tissu commercial autour de grands centres de consommations placées à la sortie des villes ne fait qu'aggraver la chute. L'attrait des contemporains pour le littoral – la dernière frontière selon Virilio – condamne ces lieux punis de n'être pas baignés par la mer, de même que l'attrait des grandes villes, abritant désormais 78 % de la population européenne.

Le poids politique du vide

Une littérature contemporaine - au sens large – place ces territoires oubliés au centre de ses thématiques. « La España Vacía » – l'Espagne vide – de Sergio del Molino popularise une toponymie critique à travers le récit d'un voyage onirique dans un pays qui n'existe pas – ou plus (6). Plutôt que ce registre romanesque, le journaliste Olivier Razemon entraîne son lecteur aux limites du manuel d'antiurbanisme ou de l'enquête policière avec « Comment la France a tué ses villes » (7). Inutile d'aller à la fin de l'ouvrage pour trouver le nom du coupable, qui n'est pas un, mais plusieurs. Le sociologue Christophe Guilluy a popularisé la vision – très contestée – d'un territoire scindé en deux parties qui s'ignorent et s'opposent, la France des métropoles versus celle des périphéries. Quelle que soit la validité du schéma, il rappelle que le sujet acquiert un poids politique certain, lorsque les voix des Lapons se font entendre depuis les ronds points - le phénomène des Gilets jaunes – ou s'incarnent dans des initiatives politiques locales. Teruel Existe – en espagnol dans le texte – rassemble une population oubliée des

politiciens, de retour lorsqu'ils réalisent que ces territoires recèlent d'un nombre de sièges élevés aux mains d'un nombre d'électeurs réduits, donc plus faciles à conquérir. Du fond du vide, le leader de Teruel Existe, architecte à la ville et député au parlement, est même devenu le faiseur de rois d'une démocratie peinant à dégager une majorité claire. Un calcul électoral surfant sur une revendication prolonge le droit à la ville par le droit au territoire : nous sommes ici, et aucun «pays» ne doit mourir. L'implantation de générations successives dans un lieu implique pour ses habitants, et d'une façon plus large pour les citoyens d'une région voire d'un pays, que l'on trouve des solutions pour continuer à les faire vivre, pour que ces villages en déshérences ne disparaissent pas de la carte. En matière de territoire, ce qui est ne saurait ne plus être.

Les politiciens peuvent être taxés de cynisme, ou être accusés de ne pas prendre suffisamment la mesure du problème. En France, par exemple, le pouvoir central s'est penché timidement sur un problème dont il estime qu'il concerne peu l'Hexagone, malgré un déclin constaté dans 38% des aires urbaines nationales (8). Ce dont la statistique rend moins compte : des poches de déclin

DES POCHES DE DÉCLIN PEUVENT EXISTER AU SEIN DE TERRITOIRES EN CROISSANCE, COMME LES CENTRES HISTORIQUES

peuvent exister au sein de territoires en croissance — c'est le cas du centre historique de Grasse — ou dans des territoires qui stagnent du point de vue démographique, les centres historiques. Des mesures « macro » traitant le problème à l'échelle du territoire sont complétées de mesures micro à l'échelle de la ville : la politique de revitalisation des centres bourgs entend prendre en compte ce problème, et pallier au moins aux carences commerciales qui seraient en grande partie responsables de la situation.

De la décroissance à la démolition

Une ville, une région, peuvent-ils disparaître ? Ce qui apparaît inconcevable pour ses derniers habitants fait le pain quotidien des archéologues : Ninive, Memphis, Mari, Timgad, Volubilis... des cités antiques importantes enfouies sous la terre durant des centaines d'années. Le jeune Rem Koohlaas et Oswald Mathias Ungers s'appuyaient sur le cas pratique du Berlin de la guerre froide, territoire en décroissance. pour imaginer un modèle de ville archipel dont les îles seraient les bâtiments émergeant d'une nappe de verdure venue dévorer peu à peu des immeubles inhabités (9). Un scénario retoqué par l'histoire : redevenue miraculeusement capitale de l'Allemagne en 1989, la ville a retrouvé son attractivité. En attendant la résurrection, villages moribonds et territoires oubliés des dieux redeviennent des contrées inconnues, terra incognitae et terra nullius livrées aux pas d'explorateurs qui arpentent ces territoires comme on visite des terres exotiques.

Le photographe Mathieu Mouillet a parcouru la diagonale du vide dans son intégralité en 18 mois «Un road-trip à 4 km/h, optimiste, énergique, où les territoires à la marge se révèlent sous un jour nouveau. Au fil des pages, au fil des rencontres, on découvre une France fière et enthousiaste qui fait face aux problèmes sans baisser les bras » (10). Totalement abandonné, le lieu devient un centre touristique alternatif, voire un lieu de tournage privilégié. La spectaculaire Rocca di Calascio a servi de décor au *Nom de la Rose* (11) et au *Ladyhawke* (12). Le 7^e art reconnaît la valeur du passé et sait l'intégrer dans ses futurs fantasmés. Certains deviennent des carrières à ciel ouvert, et sont la proie des vandales. On apprend par le New York Times que le patrimoine immobilier de Joinville (Haute-Marne) est livré au pillage de ses matériaux, acheminés vers des projets luxueux en Allemagne, aux USA et parfois en France. Les pillards peuvent ne laisser de l'habitation que sa façade. « Dans une maison du XVIe siècle, les parquets étaient partis. La pièce autrefois utilisée comme cuisine avait été dénudée de ses carreaux. Sous nos pieds, on trouvait juste du gravier et de la terre. Les murs autrefois revêtus de panneaux de bois avaient été déshabillés jusqu'à la brique, et dans certains endroits, exposés aux éléments et aux vents froids. Il n'y avait plus de plafond, juste les poutres. S'il y avait un miroir sur le conduit de cheminée, ou même une cheminée, elle était partie depuis longtemps, tout comme les menuiseries des portes et fenêtres » (13). Le dépeçage, qui ruine une maison et fragilise ses voisines, est effectué par une catégorie d'acheteurs qui font du bâti existant une réserve de matériau, ou parfois par les habitants-propriétaires eux-mêmes, lorsqu'ils se lancent dans des travaux de rénovation. La vente des matériaux est légale « un élément architectural standard de Joinville comme

un carrelage XIX° peut valoir jusqu'à 6500 US \$, selon la taille de la cuisine et l'état de conservation des carreaux. Une cheminée peut atteindre les 10000 US \$ ». Une vision destructive de la «récup », qui trouve dans l'Hexagone son entrepôt le mieux achalandé «la plupart des gens qui veulent acheter des antiquités se tournent vers la France, plus que vers n'importe quel autre pays d'Europe », explique Simon de Monicault, responsable du mobilier chez Christie's à Paris. Les matériaux des maisons sont relativement communs, tandis que ceux des châteaux

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE INCITE À EXAMINER UNE CONSTRUCTION SOUS L'ANGLE DE LA RESSOURCE MATÉRIAU

sont plus exceptionnels. L'engouement pour l'économie circulaire fait craindre une banalisation de cette situation, tant elle incite à examiner une construction sous l'angle de la ressource matériau plutôt que de la ressource architecturale. Il va bientôt être plus difficile de réutiliser un bâtiment que les matériaux qu'il contient, le dépeçage béni en tant que bonne pratique environnementale semblant devenir la nouvelle façon de prendre en compte le patrimoine — serait-ce au prix de sa destruction!

Learning from Joinville?

Le maire de Joinville a conduit différentes initiatives pour la sauvegarde de ses maisons, du contrôle des acheteurs au lancement d'un programme «adopte une maison», pour lever des fonds pour la réhabilitation de biens immobiliers. Il tente aussi d'impliquer les résidents autour de la réhabilitation du bâti ancien, dont il espère qu'elle permettra d'attirer de nouveaux habitants dans la commune qui viendront «Oser Joinville». Séduire de nouvelles populations capables d'entretenir un patrimoine semble une clé du problème. Plusieurs techniques sont imaginées pour y parvenir, dont la vente à l'euro symbolique. Une stratégie testée notamment en Sicile, où elle a rencontré un rententissement médiatique certain. L'acquéreur reçoit en don un bien contre la promesse de le offert 103 biens remarquables – fermes, monastères, châteaux, auberges, maisons – à qui s'engage à les transformer en bâtiments touristiques. Cette stratégie imaginée par l'agence des biens nationaux et le ministère de la Culture doit contribuer aux développements d'un tourisme hors des sentiers battus de la péninsule. Les candidats à l'acquisition ont de préférence moins de 40 ans et un profil entrepreneurial. L'État italien accorde un délai de neuf ans pour réaliser le projet, période qui pouvait être renouvelée une fois. Le tourisme offre un horizon de survie idéal : un village entier a été transformé en hôtel dans le Tessin, et dans certains villages italiens se répandent les «alberghi diffuse», hôtels dont les hébergements sont répartis sur tout le territoire d'un village. L'option touristique, on le pressent, ne pourra être qu'une solution secondaire à la question de la dépopulation, une population alternative ne pouvant être présente toute l'année. Vanté comme une solution miracle en ville, le télétravail ne change pas le destin de ces zones vides. C'est la

DES TERRITOIRES SONT ABANDONNÉS PARCE QU'ILS NE **FONT PLUS PARTIE DE L'ÉQUATION** ÉCONOMIQUE **GLOBALE**

déconfiture d'une promesse technologique dont on parle peu... Le télétravail ne peut pas s'éloigner indéfiniment des grands centres décisionnels, tout comme la couverture totale par les infrastructures de télécommunication. Les Laponies restent des zones blanches, du point de vue de l'opérateur téléphonique. Le retour à la terre et à l'agriculture est encore un phénomène trop marginal pour apporter une réponse : la décroissance économique n'est d'aucun secours pour ces zones démographiquement décroissantes. « Le dépeuplement est un problème particulièrement inconfortable, non seulement parce qu'il n'a pas de solution facile au-delà des pansements occasionnels, mais parce qu'il oblige à repenser les fondements sur lesquels notre société et notre modèle productif sont basés, toujours plus dépendant du tourisme et du secteur services.

restaurer. Le gouvernement italien a également Dans une société fondée sur l'accumulation et la croissance vigoureuse, où la rentabilité est le facteur essentiel à la fois pour l'entreprise privée et l'État, le modèle de ces communautés, qui passe par quelque chose de similaire à l'autogestion et à l'autosubsistance, au prix du sacrifice de certains éléments de conforts (loisirs, consommation), elle s'oppose à l'individualisme productif et urbain de l'emploi moderne » analyse l'éditorialiste Héctor G. Barnés dans les colonnes du Confidencial (14). Difficile de ne pas le suivre lorsqu'il souligne que ces territoires sont abandonnés parce qu'ils ne font plus partie de l'équation économique globale et sont hors des flux irriguants la mondialisation. Compter sur les réfugiés des grands conflits internationaux pour repeupler ces secteurs est une chimère : «Le village est beau, les habitants sont gentils, nous sommes enfin en sécurité mais il est très difficile pour nous de vivre dans un endroit si isolé, sans pouvoir travailler, sans transports publics, sans supermarché, sans autonomie, avec très peu de cours de français et pas de possibilité de suivi psychologique », résume Nadim, un père de famille syrien trentenaire arrivé il y a sept mois, après avoir fui la guerre ravageant son pays, au village de Chambon-le-Château qui choisit depuis 16 ans d'accueillir des réfugiés pour contrer l'exode rural (15). Un joker aussi inopérant que la quête d'hygiène et d'une vie plus saine au vert. La Laponie ne se repeuplera pas grâce aux urbains fuyant les pandémies, et restera tout aussi vide avant qu'après le coronavirus, estime un expert (16).

La dédensification contre la déshérence?

À Calomarde (Espagne), l'école primaire a été transformée en bar, l'unique du village, montrant une certaine aptitude des habitants à faire évoluer leur patrimoine et aborder sans complexe sa transformation. C'est encore l'énergie des habitants qui a abouti à la création du Farm Cultural Park, XL Art Gallery à Favara, un village de la province d'Agrigente. La maîtrise d'ouvrage locale a pu compter sur les studios Laps architecture et Studio Castelli, qui comptent dans leurs associés des architectes liés à la commune, un trait qui souligne l'importance des réseaux familiaux, d'origines, etc. Le projet apparaîtra peu orthodoxe aux puristes du patrimoine. La pierre calcaire qui donne son unité au village est recouverte de peinture blanche servant de fond à des signes typographiques noirs et rouge, une forme de street art signalant l'intervention et ce nouvel espace de galerie occupant des maisons inoccupées. Un dispositif low cost en adéquation avec les faibles moyens de la maîtrise d'ouvrage. Mais sans doute un moyen efficace de préserver un patrimoine qui ne possède pas la valeur qu'on lui accorde dans les grandes métropoles, où l'ancien est un facteur « d'enrichissement » suivant des logiques décrites par Luc Boltanski et Arnaud Esquerre (17). Dans l'archipel Laponien, le patrimoine ne vaut rien – puisqu'on le cède pour un euro – sa rénovation ne crée qu'une faible valeur, d'autant qu'à l'échelle de l'Europe, on parle de bâti multiple, qui va de la charmante maison de pierres au plattenbau des logements sociaux est-allemands en passant par le hangar industriel anonyme. Les populations possèdent une connaissance de ce bâti mobilisable en préalable à tout projet de transformation, en complément d'enquêtes historiques et d'inventaires en complément d'enquêtes historiques et d'inventaire plus systématiques décryptant les atouts et la structure urbaine. Un prélude à une transformation n'éludant si nécessaire, la démolition partielle. Comme le note l'architecte David Jouquand dans le cadre de ses missions d'architecte-conseil de l'État « parmi les nombreuses problématiques qui obèrent la rénovation des centres-bourgs, on peut citer la propriété indivis des parcelles et des biens, le manque d'investissement public local, l'opacité et le manque d'ambition des politiques de rénovation de l'habitat rural, la nécessité de préserver le patrimoine et l'inadéquation avec le mode de vie contemporain que les citoyens ont définitivement adopté» (18). Pour avoir un logement mieux exposé, pour créer une terrasse, pour isoler une paroi, retrouver des espaces de parking, il est peut-être nécessaire de faire l'inverse de la densification : dé-densifier pour enrayer le déclin urbain, dans des contextes où la population se fait rare. Un retour de l'hypothèse Koolhaasienne évoquée plus haut qui peut paraître

DÉ-DENSIFIER POUR ENRAYER LE DÉCLIN URBAIN, LÀ OÙ LA POPULATION **SE FAIT RARE**

sacrilège au regard des politiques patrimoniales, que l'on commencerait pourtant à envisager jusque chez les Architectes des Bâtiments de France qui désignent ce mode d'intervention par un oxymore mathématique : la « soustraction positive ». Une stratégie d'acupuncture, qui réclame une grande finesse projectuelle dans des contextes peu rentables du point de vue foncier. La préservation du territoire, mais aussi les logiques environnementales et la recherche de cadre de vie plus sain incitera-t-elle à trouver les moyens pour sauver ce patrimoine en quête d'habitants?

- 1. Les électeurs désabusés de « l'Espagne vide », enieu des législatives, La Croix, 25 avril 2019.
- 2. Des régions entières en voie de dépeuplement, Etienne Dupuis, Le Temps, 26 décembre 2012.
- 3. Farmland Abandonment in the EU: an Assessment of Trends and Prospects, Institute for European Environmental
- 4. Etienne Dupuis, Le Temps, op. cit.
- 5. avec moins de 30 hab./km².
- 6. La España vacía Viaje por un país que nunca fue, José del Molino, Turner, 2016.
- 7. Comment la France a tué ses villes, rue de l'Echiquier. Olivier Razemon, 2017.
- 8. La décroissance urbaine en France, une approche quantitative, Nicolas Cauchi-Duval, Mathilde Rudolph.
- 9. Une ville dans la ville Berlin, un archipel vert, Florian Hertweck, Lars Müller, 2013.
- 10. www.lesvoyagesdemat.com/les-actus/diagonaledu-vide-carte-itineraire-france.
- 11. Jean-Jacques Annaud, 1986.
- 12. Richard Donner, 1987.
- 13. Stripped village homes Expose a Hollowing out of France's Heritage, Alissa J. Rubin, The New York Times, 16 avril 2017.
- 14. Si tanto te preocupa la España vacía, vete a vivir a ella : historia de una hipocresía. Héctor G. Barnés. El Confidencial, 7 avril 2019.
- 15. Lozère, le village du bout du monde revit grâce aux demandeurs d'asile, Isabelle Ligner, Ouest-France, 9 ianvier 2020.
- 16. Coronavirus, tous à la campagne ?, Franck Gintrand, Lesechos.fr. 8 avril 2020.
- 17. Enrichissement : une critique de la marchandise, Luc Boltanski et Arnaud Esquerre, Gallimard, Paris, 2017.
- 18. Centres historiques, dédensification contre déshérence, David Jouquand, Actes du Séminaire 2015 des architectesconseils de l'État.

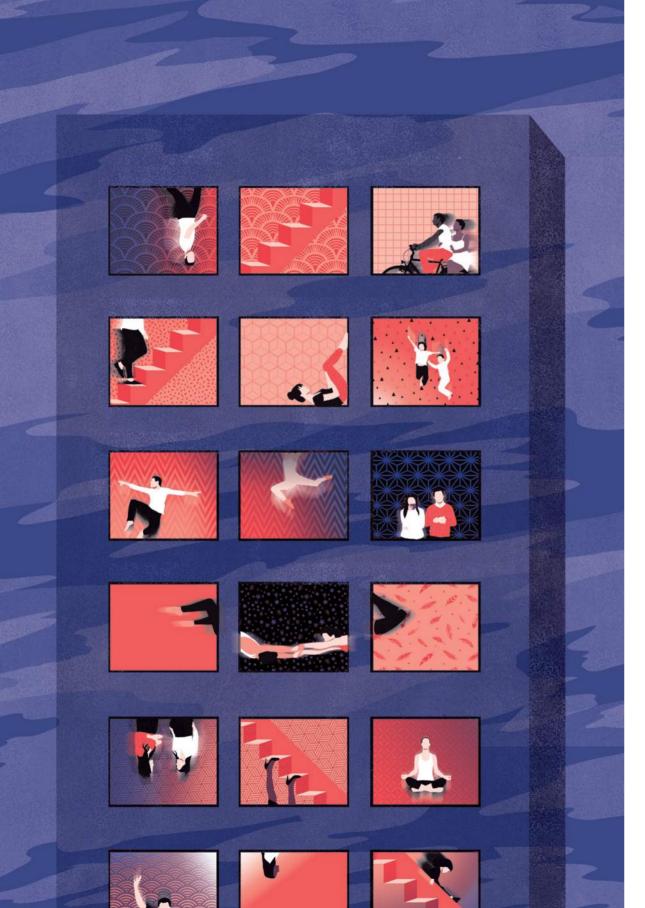
DESIGN, SOFT POWER

Si la préservation et la transformation de l'existant à tout prix est l'objet d'un discours engagé et militant porté par quelques-uns, pour beaucoup d'autres elle fait office de repoussoir passéiste et dogmatique. La question mérite pourtant d'être posée sans a priori et les moyens d'y répondre discutés et évalués avec objectivité. L'architecture est-elle, par exemple, la discipline la mieux outillée pour opérer à grande échelle la transformation des bâtiments? Ne convient-il pas de remettre à plat l'habituel scénario dit de réhabilitation, encore conduit suivant la logique conceptuelle et constructive du neuf?

Le point de départ de ce scénario est lui-même complexe à apprécier, tant il recouvre d'histoires différentes. Ainsi, partout en territoire rural, nombre de hameaux multiséculaires et de demeures construites aux XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles sont en voie de lente désintégration, sans que la programmation de leur disparition ait été formellement actée. A contrario, la démolition à rythme soutenu de bâtiments industriels ordinaires et de logements sociaux d'après-guerre est le résultat programmé d'opérations dites de renouvellement urbain, à plus ou moins grande échelle. Plus proches de nous, les immeubles de bureaux construits à tout-va dans le dernier quart du XX^e siècle et qui présentent des signes d'obsolescence précoce, constituent vraisemblablement le prochain berceau de la casse ordinaire. Le parc bâti du XX^e siècle, plus important que celui de toute autre période, est ainsi déjà menacé par une destruction programmée qui, globalement, va bon train. En dehors d'un cercle d'initiés toujours prêt à débattre du sujet, pour la majorité des non-spécialistes du patrimoine bâti, la laideur communément pointée d'une majorité de bâtiments ordinaires construits au XXe siècle vaut arrêt de démolition, sans état d'âme. Sauf pour ceux qui ont goûté personnellement au plaisir

d'une rénovation réussie dans les murs mêmes qu'ils habitaient, dont quelques spécialistes avaient au départ décrété que les démolir représenterait un gain de temps, d'argent et, in fine, de qualité de vie. S'il est entendu que le rôle de ceux qui conçoivent notre environnement est d'améliorer l'habitabilité du monde pour améliorer la vie des hommes qui l'habitent, peut-on raisonnablement soutenir qu'améliorer cette habitabilité commence par une opération de démolition ? À plus forte raison dans un monde aux ressources comptées et à plus forte raison lorsqu'il s'agit de logements. Car la qualité d'habitabilité du monde commence par celle du foyer, comme l'ont soutenu tant d'architectes et de designers depuis bientôt deux siècles, et le coût de la casse programmée dans ce cadre est social au moins autant que matériel ou patrimonial.

Produire une habitabilité potentielle en construisant, sur une colline, dans une clairière, le long d'un rivage ou au cœur d'une parcelle urbaine est le sujet des architectes depuis toujours. Rendre habitable l'intérieur des bâtiment construits a été le sujet d'artisans et d'artistes pendant quelques siècles avant d'être un suiet revendiqué et lentement conquis par les architectes, du XVIe au XX^e siècle, puis de basculer du côté du design et de la société de consommation dans la deuxième moitié du XX^e siècle. À la fin des années 1960, un certain nombre de groupes d'avant-garde mettent en cause la hiérarchie qui voulait que la qualification de l'intérieur découle de l'architecture, découlant elle-même de l'organisation de la cité. À l'heure de la projection de mégastructures d'échelle urbaine, ils estimaient que l'architecture n'avait plus de raison d'être, puisqu'un lot d'objets bien conçus permettait finalement d'habiter une forme d'urbanité intérieure sans façade. Ce scénario, esquissé il v a soixante ans, est celui de mégastructures métabolistes ou archigramiques,



DESIGN SOFT POWER 17

villes spatiales, mobiles ou sans fin, envisagées comme le cadre bâti intelligent, connecté et évolutif d'une nouvelle forme d'habiter. Elles s'accompagnaient d'un jeu de « structures soft » programmables et interchangeables : robots, équipements, capsules et autres macro-objets conçus pour une production de série permettant de créer à la demande scénarios de vie et paysages intérieurs de différentes natures. Les éléments mobiles envisagés par Constant pour assurer les fréquentes transformations intérieures de la New Babylon, les Capsules de Warren Chalk, les Pods de David Green, le Living 1990 d'Archigram, les cellules d'habitation de Kisho Kurokawa arrimées à sa Nakagin Capsule Tower, les Armoires habitables d'Archizoom, le Total Furnishing Unit de Joe Colombo, le Phantasy Landscape de Verner Panton. le Meccano libre d'Olivier Mourgue, l'Espace polyvalent de Romuald Witwicki, le Système d'habitation sans murs de Pierre Paulin... sont autant de solutions, d'outils, d'objets, de dispositifs, qui définissent l'habitabilité intérieure en termes de design plus que d'architecture. Cet habiter-là, conçu à l'échelle de l'individu et de ses desiderata, se glisse dans un abri construit, chauffé, connecté et desservi, dont la forme architecturale n'est plus un suiet.

La projection d'un soft habitable inséré à la demande dans une structure-abri porteuse et pourvoyeuse d'un climat régulé n'est-elle pas aujourd' hui réactualisable comme le scénario idéal d'une heureuse réutilisation architecturale? Pourrait-on considérer que l'ensemble des bâtiments inutilisés de notre monde représente, plutôt qu'une mégastructure, une forme de métastructure habitable? Une métastructure au sens d'un ensemble de structures bâties de différentes natures, un ensemble de bâtiments hétérogènes, réunis au-delà de leurs différences par l'appartenance à une même « structure de ressources » en termes d'habitation humaine. Il y a peu de caractéristiques communes entre une halle industrielle en béton et acier aux portées exceptionnelles, un village de pierre dans la Haute-Marne, un bâtiment administratif néoclassique de centre-ville, un hôtel particulier du Faubourg Saint-Germain, une barre de logements ordinaires dans une cité périphérique, une tour de bureau miroitante dans un quartier d'affaires, un ensemble de bâtiments hospitaliers hétérogènes, un campus universitaire enclavé, une parcelle en déshérence dans une zone d'activité suburbaine. Pourtant, le seul fait que, parvenu à l'état de «désaffecté», chacun de ces environnements construits constitue le cadre potentiel d'une transformation qui pourrait le rendre à nouveau susceptible d'usage – pour se loger, travailler, étudier, se détendre, stocker, vendre,

soigner, se cultiver, etc. – conduit à l'identifier comme une « ressource habitable ».

Comme le sont la colline, la clairière, le rivage ou la parcelle urbaine, les bâtiments réutilisables peuvent être considérés comme des territoires habitables définis par leurs caractéristiques environnementales, chaque situation construite impliquant ses propres contraintes volumiques et matérielles, un rapport précis à l'ensoleillement et à la circulation de l'air, à la proximité de ressources énergétiques et de réseaux de diverses

LA QUANTITÉ DE
MÈTRES CUBES
DISPONIBLES
RELEVANT DE CETTE
« MÉTASTRUCTURE
D'HABITATION »
REPRÉSENTE UNE
MANNE SANS
PRÉCÉDENT POUR
ABRITER LES ACTIVITÉS
DE L'HOMME

natures. Du point de vue environnemental, la quantité de mètres cubes disponibles relevant de cette métastructure d'habitation représente une manne sans précédent pour abriter les activités de l'homme, une forme de bien commun valorisable en tant que telle, pour peu que l'on trouve les moyens de sa juste transformation, dont le coût excessif est régulièrement pointé comme premier frein à une entreprise de réutilisation systématique.

Mettre à profit l'opportunité de ce gisement abondant suppose de considérer sans a priori, ni négatif ni positif, les bâtiments disponibles pour ce qu'ils sont, des potentiels d'habitation aux caractéristiques plus ou moins contraignantes. Apprendre à les décrypter et les diagnostiquer sans leur appliquer d'emblée les abaques normatifs inhérents à la construction neuve, mais armé d'une méthodologie et d'une boite à outils adaptées, serait l'enjeu d'une nouvelle règle du jeu métastructurel. Quel avantage tirer d'une façade rideau thermiquement absurde, d'une toiture terrasse inaccessible encombrée d'extracteurs, d'un corps central trop épais ou trop maigre, de circulations verticales sans lumière, d'une orientation difficile, d'un soubassement inexistant, d'une triste cour anglaise, d'un sous-sol démesuré, d'annexes solitaires désœuvrées, de fenêtres à petits bois de quatre mètres de haut lorsqu'on cherche à rentabiliser les mètres carrés, etc. ? Comment, de l'intérieur, recomposer légèrement, équiper intelligemment, pour transformer en habitations une usine, une halle ou un immeuble de bureaux ?

Oui sera le mieux placé pour retourner en valeur positive les infirmités déclarées ou quelques fois cachées des constructions ordinaires disponibles et instruire en amont l'état des lieux initial, les relevés précis des détails, couleurs, matériaux et mises en œuvre nécessaires à l'invention de ce retournement ? Envisager le bâtiment construit, avec ses imperfections et ses potentiels, non pas comme le support d'une œuvre nouvelle, non pas comme un territoire d'affirmation de soi, mais comme un corps à réparer, irriguer et équiper suppose une remise à plat du scénario, de la distribution des rôles et des séquences de mise en œuvre habituellement éprouvés dans l'univers du bâtiment neuf. Diagnostic et relevé bien conduits devraient alors mener à la préconisation de méthodes d'action peu invasives permettant de valoriser ce dont on dispose là, et de préparer l'enveloppe construite à recevoir les structures soft évoquées plus haut. Il s'agirait de se défaire de la culture de l'objet architectural comme signe urbain pour aller vers celle de l'objet intérieur comme signe d'habitabilité, penser le dessin d'une pièce d'eau plutôt que celui de la façade, acquérir une science de la réparation, de l'acupuncture, du design et du décor, pour l'heure relativement éloignée des pratiques de la transformation architecturale. Il faut imaginer d'autres talents, d'autres énergies, d'autres désirs que ceux des spécialistes en réhabilitation lourde, qu'ils soient entreprises d'architecture, bureaux d'ingénierie ou majors du BTP. Il faut imaginer d'autres corpus d'enseignement, d'autres modes de transmission et d'autres apprentissages pour former ces talents à la lecture interprétative de l'existant plutôt qu'à la réitération de coûteuses actions démiurgiques. Il faut imaginer d'autres logiques institutionnelles et entrepreneuriales, juridiques et économiques, un cadre contractuel et opérationnel plus ouvert à l'expérimentation. Les méthodes de recherche heuristiques propres au design ne seraient-elles pas un moyen de répondre de façon légère, intelligente

méthodologie et d'une boite à outils adaptées, serait et contextuelle à la question de la transformation l'enjeu d'une nouvelle règle du jeu métastructurel. et contextuelle à la question de la transformation de cette métastructure d'habitation ?

La stratégie adoptée lors des dernières éditions de « AD intérieur », installées pour quelques semaines dans des bâtiments patrimoniaux parisiens en chantier, montre qu'il est possible d'habiter des murs mis à nu de façon plus légère qu'architecturale, sans avoir encore, par exemple, coulé les tonnes de béton nécessaires à une acoustique normative des planchers. Durant le temps de l'exposition, le lourd chantier de rénovation est interrompu, laissant le bâtiment suspendu en état de non-finition, ou d'indéfinition. Câblages apparents, signalisation volontairement exagérée, dispositifs provisoires de sécurité aux normes de l'événementiel organisent l'accès aux scènes intérieures mises en boite, glissées tout équipées dans l'enveloppe architecturale. À la Monnaie de Paris ou à l'Hôtel de Coulanges, c'est en coulisses, entre les décors, que le décor joue le mieux. Le contraste saisissant entre la mise à nu des volumes et des murs anciens, la perfection d'une mise en œuvre artisanale ou d'une forme industriellement fabriquée, le brutalisme assumé des installations préventives fait la réussite de

QUI SERA LE MIEUX PLACÉ POUR RETOURNER EN VALEUR POSITIVE LES INFIRMITÉS DÉCLARÉES DES CONSTRUCTIONS ORDINAIRES ?

l'éphémère dispositif d'habitation aujourd'hui disparu. La mise en scène du provisoire assumé n'est certes pas garante d'une habitabilité prolongée, mais elle a le mérite de questionner le rapport à la norme et à la pérennité, en donnant quelques clés d'action efficaces : ne pas figer l'espace définitivement, ne pas re-faire œuvre à l'intérieur de l'œuvre architecturale, mais plutôt l'envisager comme une friche en mouvement. Opter pour des actions réversibles, oser questionner la notion de décor et le rapport au beau, instaurer un dialogue impertinent mais léger avec l'existant.

Dans un tout autre registre de transformation du construit, nombre d'appel d'offre récents invitent les architectes à transformer en logements d'ingrats immeubles de bureaux construits dans les années 1980. Certains de ces projets proposent quelquefois une heureuse lecture des possibilités de réutilisation de constructions tertiaires sans qualité apparente. Lorsqu'un nouveau dessin des distributions intérieures, par exemple, contredit la trame rigide du bâtiment en offrant une orientation traversante à tous les appartements et une richesse de séquences spatiales insoupçonnable en façade. La preuve qu'un travail fin en intérieur permet l'installation d'habitabilités différenciées au sein de bâtiments dit génériques. L'enveloppe est dans ce cas transformée et rhabillée par le dedans. Épaisseurs, rangements, réseaux, équipements techniques, mobilier intégré naissent de la nouvelle typologie intérieure. Les notions de propre et de sale, d'achevé et de non-fini, de tout-intégré ou de tout-apparent, de sur-mesure ou de macromeubles posent d'autres questions utiles pour qui cherche à identifier les outils pertinents de la transformation des bâtiments. Le design étant, comme l'architecture, un moven autant qu'une fin, il ne peut être ici envisagé sous l'angle réducteur de l'obiet industriel, mais en tant que

LE DESIGN EST ICI ENVISAGÉ EN TANT QUE PROCESSUS DE PRODUCTION DE LA TRANSFORMATION VISÉE

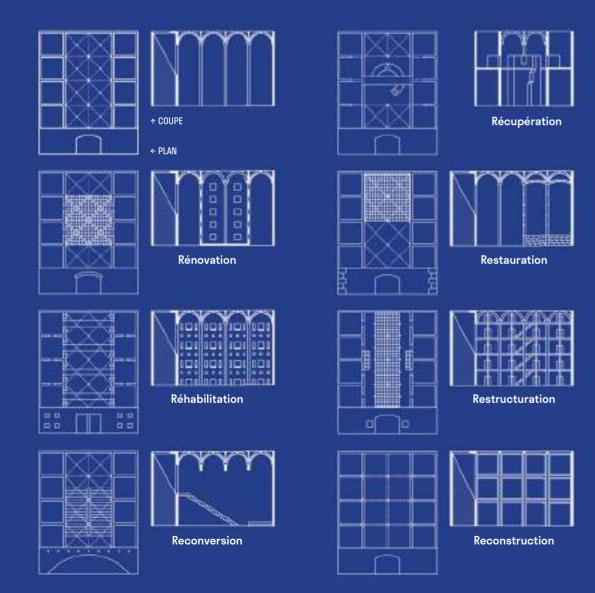
processus de production de la transformation visée, quel que soit son mode de mise en œuvre. Le bloc salle de bain industriellement produit et la cuisine made in IKEA++, le vocabulaire classique de secondœuvre – cloisons sèches, menuiserie, serrurerie et autres savoir-faire artisanaux – la mise en évidence des cheminements de réseaux, ou l'intervention artistique *in situ* ne sont pas des actions antinomiques relevant chacune d'un mode opératoire possible dans un cadre de jeu préétabli. Ils représentent la somme des actions possibles dans le cadre d'une transformation et c'est de la juste interaction entre ces différents éléments de langage et l'existant que dépend la justesse de la transformation.

22

SCHÉMAS — reprise des dessins de l'architecte Italo Rota, 1986 1

LEXIQUE: VARIATIONS SUR LA TRANSFORMATION

Face au réemploi des ressources et à la raréfaction du foncier, la transformation architecturale devient incontournable. Au-delà de la réutilisation d'un bâtiment existant, le terme englobe plusieurs spécificités mais lesquelles ?



1. Interventions possibles sur un bâtiment hypothétique, in : Créer dans le créé. Electa Moniteur. Commissariat ICOMOS : Isabelle Maheu-Viennot et Philippe Robert.

Provisoire

Une construction temporaire n'a pas vocation à perdurer dans le temps, elle a été conçue provisoirement et réalisée en tenant compte de son caractère éphémère.

Réemploi

Observer, évaluer, démonter minutieusement et stocker soigneusement des éléments considérés réutilisables avant la démolition ou la déconstruction d'un bâtiment dans l'objectif de réemplois raisonnés vers de nouveaux chantiers.

Réparation

Remettre en état un bâtiment ayant subi des dégradations plus ou moins importantes, avec une économie de moyens, afin de poursuivre l'activité ou d'accueillir un nouvel usage.

Restitution

Rétablir et remettre un bâtiment dans son état premier. Un mode d'intervention qui aboutit souvent à une reconstruction dans un état originel parfait, qui n'a jamais existé.

Conservation

Maintenir dans le même état, sauvegarder de toutes altérations un bâtiment dans le temps, à l'aide de mesures préventives pour éviter la progression de nouvelles dégradations.

Récupération

Valoriser un bâtiment en s'appuyant sur ses qualités structurelles ou spatiales, dans le but d'y accueillir de nouvelles fonctions et des usages multipliés.

Rénovation

Apporter des transformations profondes pour remettre un bâtiment dans son état initial. Cela peut aller jusqu'à la destruction complète du bâtiment pour le reconstruire à l'identique.

Restauration

Remettre en état d'usage, sous sa forme initiale, un bâtiment éloigné de son état d'origine en faisant appel à des techniques anciennes et des matériaux d'époque.

Réhabilitation

Remettre aux normes de confort, d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité un bâtiment, jugé non conforme au regard des exigences et normes contemporaines.

Restructuration

Modifier ou réinitialiser l'organisation spatiale et technique du bâtiment en vue d'une meilleure adaptation aux besoins actuels ou pour favoriser un changement d'usage.

Reconversion

Adapter un bâtiment à de nouvelles fonctions, de nouveaux usages, en intervenant sur sa structure, son enveloppe, son organisation spatiale et / ou son rapport au contexte.

Reconstruction

Après déconstruction et possibles déposes sélectives, reconstruire le bâtiment détruit partiellement ou entièrement à la suite d'une usure du temps, d'un accident, d'un conflit.



L'HABITAT COMME PROJET POLITIQUE - P. 26 Immeuble du Narkomfin Kalkbreite

TRANSFORMER UNE FORME FORTE - P. 28

La maison jaune
Golly±Bossy

INVESTIR UNE «ARCHITECTURE PARAPLUIE» - P. 30 Centre humanitaire Paris-Nord Hôpital militaire du Grand Palais

REVITALISER - P. 32

Gasthaus am Brunnen
Farm cultural park

INVENTER DES GÉOMÉTRIES - P. 34

Domestic transformer

La maison Saint-Louis

ÉPROUVER LE FONDEMENT - P. 36 Casa 1413 Antivilla

DÉPLACER LES BÂTIMENTS - P. 38 Le meccano cubique Maisons mobiles

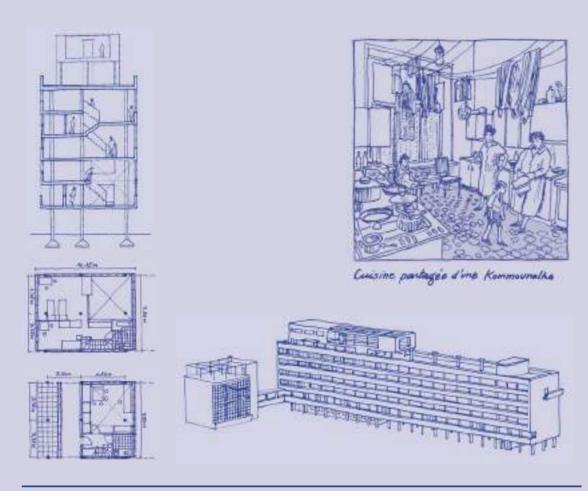
RELIER LES TERRITOIRES - P. 40 Luchtsingel Parc en Sauvy ILLUSTRATION CI-CONTRE — **Cloé Masson** > installation de RAAAF et Atelier de Lyon, *Bunker 599*, Culembourg, 2010. TEXTES — **Hugo Dessis et Marion Jolivet Duval** DESSINS — **Luc Guinguet**

SITUATIONS (RE) CONSTRUITES

Comment circonscrire une recherche d'études de cas, tant le paysage de la transformation en architecture est éclectique ?

Plutôt que de nous contraindre à un axe thématique ou à une approche strictement chronologique, nous proposons ici un florilège de projets imaginés et réalisés de la moitié du XX° siècle jusqu'à nos jours. En 2015, la Cité de l'architecture et du patrimoine s'était fait l'écho de questionnements analogues à l'occasion de l'exposition « Un bâtiment, combien de vies ? », une solide démonstration qui relayait et complétait les projets exposés par l'ICOMOS en 1986, au Centre Georges-Pompidou, sous le titre « Créer dans le créé ». Les projets selectionnés pour cet ouvrage sont relativement méconnus, ils naviguent de l'échelle du territoire à celle de l'appartement et ont pour trait commun de s'astreindre à une certaine économie de moyens.

Les seize cas d'étude choisis sont présentés par paires. Chacune d'entre elles offre un double regard sur un thème éclairant la notion de transformation. Ces « situations (re) construites » sont autant à appréhender sous l'angle de la transformation du bâti que sous celui d'un changement de nos pratiques de conception et de projection dans un monde en mouvement.



1932 | MOISEI GINZBURG & IGNATY MILINIS | MOSCOU, RUSSIE

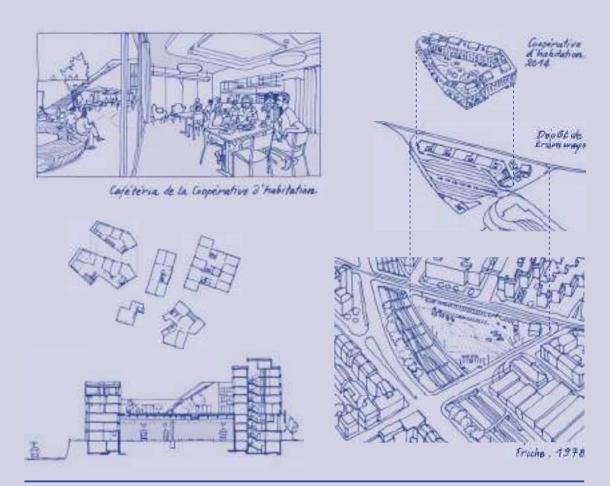
Immeuble du Narkomfin

Dans les années 1920, le nouvel État communiste russe réquisitionne les immeubles bourgeois pour y loger la population ouvrière. Ces *kommounalka* (ou « appartements communautaires ») abritent alors autant de familles que le logement compte de chambres, et les habitants doivent partager cuisine et sanitaires.

La mise en place forcée d'un tel mode de vie dans un cadre spatial non adapté est un échec. Aussi l'habitat collectif devient-il, entre 1928 et 1931, l'objet d'étude du Stroïkom RFSR, un comité d'architectes constructivistes rattaché à l'État. Deux membres du comité, Moisei Ginzburg et Ignaty Milinis, seront mandatés par le Commissariat du peuple aux Finances (abrégé en Narkomfin) pour réaliser un ensemble de logements de fonction.

Livré en 1932, l'immeuble du Narkomfin est constitué de deux édifices en béton armé placés au milieu d'un grand parc. Il s'agit d'un « habitat transitoire », associant cellules individuelles et locaux collectifs. Les appartements les plus grands sont composés de deux chambres et d'une pièce à vivre. Les plus petits, d'une chambre et une pièce à vivre. Chaque appartement comprend une cuisine et une salle de bain, conçues pour être aussi minimales que possible de manière à favoriser l'usage des espaces communs. La particularité du Narkomfin est en effet d'abriter un réfectoire, une salle de sport, une salle de lecture, une crèche, une école maternelle et une laverie.

Si le projet tombe en disgrâce dès sa livraison, du fait de l'abandon par Staline de l'idéal collectiviste, il reste le témoignage le plus marquant des expérimentations du Stroïkom RFSR. En 2016, la société Liga Prav achète 95 % du bâtiment et confie sa restauration à Alexeï Ginzburg, petit-fils de l'architecte de l'époque.



2014 | MÜLLER SIGRIST | ZURICH, SUISSE

Kalkbreite

En Suisse, les coopératives d'habitation les plus récentes prolongent l'esprit contestataire et la pratique du squat développés dans les années 1980 par une jeune génération en quête de nouveaux modèles de vie.

L'une d'elles a donné naissance à un bloc urbain singulier en lieu et place d'un ancien délaissé situé dans un quartier populaire de Zurich et servant ponctuellement de parking nocturne aux tramways. En 1978, suite à une votation populaire, les habitants du quartier obtiennent de convertir ce vide en ensemble de logements. Mais il faut attendre 2003 pour que la ville engage un projet de rénovation.

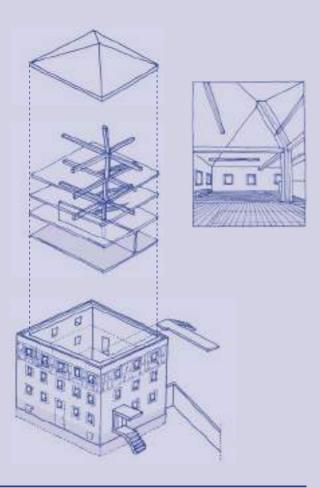
Une coopérative d'habitants du quartier remporte l'appel à projet grâce à un cahier des charges élaboré à l'aide d'ateliers participatifs et en concertation avec des experts. La ville prend en charge la couverture de la station de tramways par une dalle et accorde un prêt à la coopérative, auquel s'ajoutent les dons de ses membres.

Le bâtiment, conçu par le bureau Müller Sigrist, conserve la zone de stationnement. Un bloc de 15,70 m d'épaisseur se déploie autour d'un jardin intérieur public, lui-même suspendu au-dessus du dépôt. La forme du bâtiment épouse les limites de la parcelle. Des programmes publics (un café, un fleuriste, des commerces, un cinéma) occupent les espaces inférieurs et les habitants se partagent certains locaux du rez-de-jardin. Une cuisine collective et une laverie sont visibles dès que l'on grimpe l'une des volées d'escaliers menant au jardin.

Le Kalkbreite abrite dix types d'appartements. Les plus petits forment des « clusters » de 7 à 10 éléments réunis autour d'espaces communs : une grande cuisine, une salle de travail ou de réception, une pièce avec salle de bain pour recevoir.







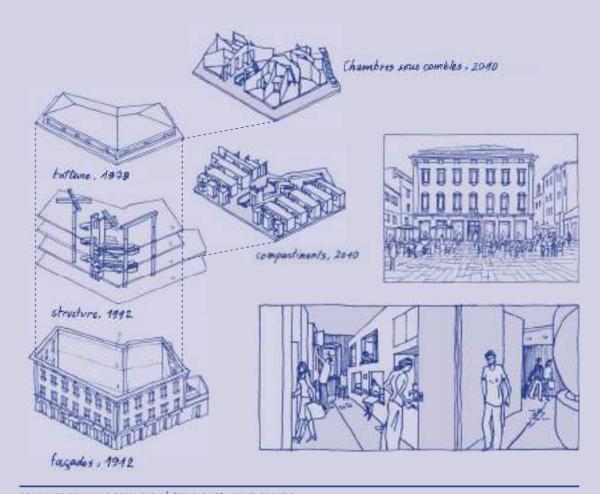
1999 | VALERIO OLGIATI | FLIMS, SUISSE

La maison jaune

Au centre de la commune de Flims, dans le canton suisse des Grisons, s'élève un cube immaculé qui se détache nettement du paysage alpin traditionnel. Élevé au XIX^e siècle, le bâtiment était autrefois une maison de maître aux façades jaunes dont le rez- de-chaussée fut ensuite occupé par un primeur et les étages, divisés en appartements. En 1995, la demeure, alors inoccupée depuis vingt ans, est menacée de démolition en vue de la construction d'un parking mais l'architecte Rudolf Olgiati propose à la ville de léguer ses biens culturels en échange de la garantie que le bâtiment soit préservé et entièrement repeint en blanc. Rudolf décède en 1997 et c'est à son fils Valerio, lui-aussi architecte. qu'est confiée la reconversion de la maison en musée.

Valerio intervient de manière radicale. Il retire les modénatures, gratte les enduits pour que réapparaissent les colombages, martèle la pierre, redimensionne uniformément les fenêtres. rehausse les façades d'un bandeau en béton et change la toiture. Chaque partie est appliquée de chaux blanche, ce qui permet de révéler par contraste toutes les modifications apportées à l'ancienne maison entre l'aspect rugueux de sa structure d'origine, devenue visible, et la surface lisse du remplissage des baies qui sont condamnées. À l'intérieur, Valerio remplace tous les planchers et réorganise une bande latérale de services et de circulations en décentrant la position des piliers. Ce choix l'amène à rompre la verticalité du pilier du dernier niveau supportant le sommet du toit et à avouer, de ce fait, son goût pour la subversion.

La maison jaune, métamorphosée en monolithe au style archaïque, démontre les préceptes d'une architecture que Valerio Olgiati souhaite vierge de toute idée reçue et étrangère à toute référence historique, culturelle ou géographique.



2010 | LEA PELIVAN & TOMA PLEJIĆ (STUDIO UP) | SPLIT, CROATIE

Golly±Bossy

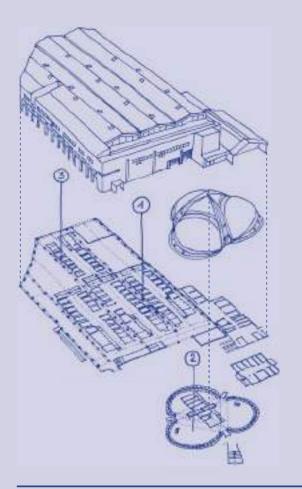
Le Savo est un hôtel Art Nouveau édifié en 1912 sur la côte dalmate, à proximité du palais de Dioclétien. En 1978, l'hôtel est surélevé d'un toit et devient un magasin de textile avant de subir, en 1992, une transformation plus importante par l'œuvre d'Emil Šverko qui le convertit en centre-commercial. Si les façades et l'aspect du bâtiment restent inchangés, sa structure interne est complètement redéfinie; les planchers sont remplacés par de vastes plateaux occupés en leur centre d'un grand escalier, d'un escalator et d'un ascenseur de verre.

En 2010, l'activité du Savo cesse. Ante Kotarac, un jeune entrepreneur socialiste, en fait l'acquisition afin d'y proposer une offre hôtelière moderne et très abordable pour tenter d'endiguer l'emprise monopolistique des grands hôteliers croates et la muséification des bâtiments remarquables du centre historique de Split. Désignés pour réaffecter le Savo en auberge de jeunesse, les architectes de l'atelier Studio Up choisissent d'avoir recours au

design, moyen le plus efficace pour transformer le bâtiment rapidement selon eux.

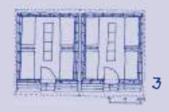
L'équipe y parvient en 100 jours en s'obligeant à conserver toutes les circulations verticales et à repartitionner le volume sans rien modifier de la structure ou du cheminement des fluides et des réseaux. Cent trente-huit lits sont aménagés sous la forme d'une série de « wagons » compactant le strict nécessaire pour dormir et se laver, en référence explicite aux hôtels capsule.

Ces compartiments, poches intimes, sont réalisés en 0SB blanc dans le but de marquer une rupture avec la couleur jaune qui prédomine dans tout le reste de l'auberge, recouvrant intégralement sols, murs et plafonds des couloirs, escaliers, salons et cinéma. La teinte qui est choisie pour le jaune est précisément celle du soufre contenu dans l'eau des bains publics croates ancestraux. Une manière d'associer dorénavant le Savo à un lieu partagé, ouvert et traversé par tous.









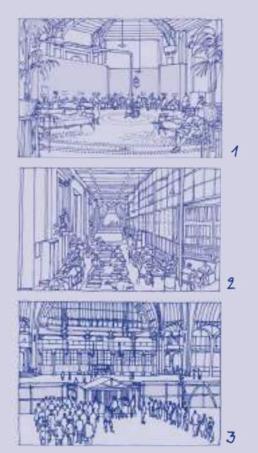
2016 | JULIEN BELLER & HANS-WALTER MÜLLER | PORTE DE LA CHAPELLE, PARIS, FRANCE

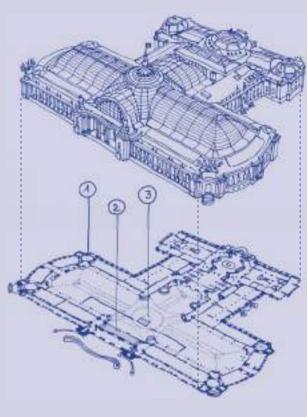
Centre humanitaire Paris-Nord

Fin mai 2016, Anne Hidalgo interpelle l'État sur la nécessité de réaliser, à Paris, une structure de premier accueil pour migrants. Julien Beller, ancien membre du collectif Exyzt, est commissionné le 15 juillet. Il a deux mois et demi pour concevoir et installer un ensemble de logements démontables pouvant accueillir 400 hommes pour une durée maximum de 10 jours. Le site choisi est un entrepôt de la SNCF en cours de démolition et le budget est de 5 millions d'euros. L'architecte obtient la création d'une maîtrise d'ouvrage associée, confiée à Emmaüs Solidarité, avec laquelle il sera en dialogue tout au long de la conception du centre.

Première étape: sécuriser la halle de façon à ce que le bâtiment bénéficie d'une ventilation et respecte les normes incendie et PMR. Il faut ensuite négocier les délais de production avec les entreprises chargées de livrer les modules d'habitation.

Le centre, ouvert le 15 octobre, se divise en trois zones. Un dôme gonflable jaune et blanc, aux allures de chapiteau circassien, fait office de pôle d'accueil. Il a été imaginé par l'architecte et ingénieur allemand Hans-Walter Müller, pionnier de l'architecture gonflable dans les années 1970. Face à la bulle, douze containers abritent le pôle santé. C'est sous la halle protectrice que sont installés les logements et les locaux destinés au loisir et aux activités dispensées par les associations participant à la gestion du site Chacun des huit quartiers est identifié par une couleur et s'organise le long d'une rue fermé par un bloc sanitaire. Une douzaine de chambres de quatre personnes en ossature bois - flanquées d'un perron où faire sécher ses vêtements, s'asseoir et discuter - sont alignées derrières un réfectoire et une terrasse commune.





1914-1919 | HENRI DEGLANE | GRAND PALAIS, PARIS, FRANCE

Hôpital militaire du Grand Palais

Le 2 août 1914, le Grand Palais est réquisitionné par l'armée et devient, en quelques jours, un colossal casernement de près de 3000 soldats. Début septembre, après la bataille de la Marne et alors que des hôpitaux temporaires sont créés dans toute la France, l'architecte Henri Deglane est chargé par l'État de l'aménagement d'urgence du Grand Palais, qui devient l'hôpital complémentaire du Val de Grâce (ou VG7).

Entre 1915 et 1919, l'hôpital occupe les galeries et les rotondes situées autour de la nef, au rez-de-chaussée et au premier étage. Il est composé de onze chambrées (environ 1000 lits), de deux salles de chirurgie, d'une pharmacie, d'une infirmerie, d'une salle de radiologie, d'une chambre pour les infirmiers, d'une salle d'isolement, d'une salle de soins oculaires et d'une salle de soins dentaires. La porte sud de la nef est réservée au passage des ambulances. Le reste de l'espace central est utilisé pour les cérémonies militaires et les

entrainements des soldats en fin de traitement. Le Palais d'Antin accueille quant à lui un service pionnier de rééducation motrice. Henri Deglane installe aussi trois réfectoires, une lingerie (gérée par une centaine de femmes bénévoles), des locaux administratifs et des salles de loisirs. Les sous-sols sont transformés en réserves et accueillent de gigantesques cuisines.

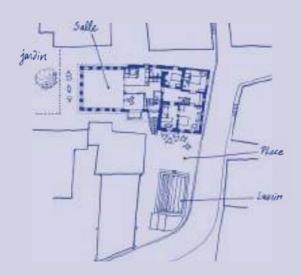
Pour rendre l'édifice habitable, il a fallu le nettoyer, le cloisonner, y installer des réseaux d'eau, de gaz d'électricité et de chauffage, ainsi qu'un monte-charge et des sanitaires en nombre suffisant. La rapidité du chantier doit beaucoup aux dons financiers et mobiliers de riches particuliers et d'entrepreneurs, ainsi qu'à la mobilisation des soldats en résidence.



norveau bâtiment

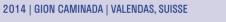


Salle commune von le jardin





fiscado existente aux le Lavoir de la Sirène



Gasthaus am Brunnen

Sur la place du village de Valendas, au nord du canton suisse des Grisons, une ancienne ferme du XVe siècle donne sur une fontaine ornée d'un buste de sirène. Depuis 2014, le bâtiment abrite la Gasthaus am Brunnen, lieu de rencontre pour les habitants comme pour les visiteurs de passage.

La transformation est à l'initiative de la Stiftung Valendas Impuls, une fondation visant à mobiliser les acteurs locaux dans la revitalisation économique et sociale de ce village de trois cents habitants. C'est à l'architecte Gion Caminada, lui-même originaire des Grisons, qu'elle confie la mission de redonner à l'ancienne auberge sa dimension communautaire. L'architecte décide d'appuyer la transformation du bâtiment sur sa fonction d'origine, qu'il amplifie.

Le projet final comporte une salle communale, un restaurant et une auberge comprenant huit chambres. L'auberge est réinstallée au niveau du rez-de-chaussée existant, dont les fenêtres donnent sur la place et sa fontaine. À l'endroit de l'ancienne grange désaffectée, l'architecte accole un nouveau bâtiment accueillant un restaurant et une salle commune. Cette extension, masquée par une grande maison donnant sur la partie ouest de la place, est presque invisible depuis la rue. L'unité est créée par un enduit à la chaux blanche, mais les articulations entre l'ancien et le nouveau restent pourtant visibles. À l'extérieur, au niveau de la jonction entre l'auberge d'origine et l'extension, Gion Caminada installe un escalier qui donne accès, depuis la place, à une salle communale situé au premier étage du nouvel édifice. Il prolonge ainsi l'espace public à l'intérieur du bâtiment.









naismi transformer & long ou parceire whom (Sever Farm)

2015 | LAPS ARCHITECTURE & CASTELLI STUDIO | FAVARA, SICILE

Farm cultural park

En Sicile, certains quartiers délaissés côtoient les sites les plus touristiques. C'est le cas du centre historique de Favara dont l'abandon, à partir des années 1960, est dû au déclin de l'agriculture et de l'activité minière.

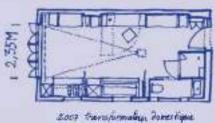
En 2010, Andrea Bartoli et Florinda Saieva rachètent une grande partie du Sette Cortili. Le nom renvoie au labyrinthe formé par la succession de sept cours étroites connectées entre elles et associées à d'anciens palais arabes. Cette forme urbaine inspire au deux enfants du pays l'idée de créer une galerie d'art à ciel ouvert. L'orchestration du projet sera confiée à l'agence Laps architecture.

La mise en œuvre se déploie sur deux années, durant lesquelles la rénovation de chaque bâtiment est célébrée par un événement festif. Cette temporalité événementielle est ce qui fait la singularité de la Farm. Achevé en 2015, le centre culturel se compose notamment de trois galeries d'art, d'un centre d'architecture contemporaine, d'une résidence d'artistes, d'un musée des enfants, d'un jardin public et d'espaces de restauration. La volumétrie du quartier est mise en valeur; la fragile structure des bâtiments est renforcée et les murs chaulés étendent le principe du white cube à l'espace public. Les façades deviennent autant de canevas pour des projets de fresques. À l'intérieur, les murs blancs, supports d'expositions temporaires, contrastent avec les sols d'origine.

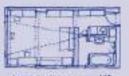
Il s'agit toutefois moins d'une galerie d'art que d'un processus expérimental visant à recréer une communauté. L'attractivité touristique ne se fait pas au détriment de la population locale : une partie des habitants est salariée à la Farm, et certains vivent au milieu des œuvres d'art. Le projet a par ailleurs servi de tremplin au développement de l'économie locale.















1915 mulities labyrinths

A 298 mideaux mobiles

1988-2007 | GARY CHANG | HONG KONG, CHINE

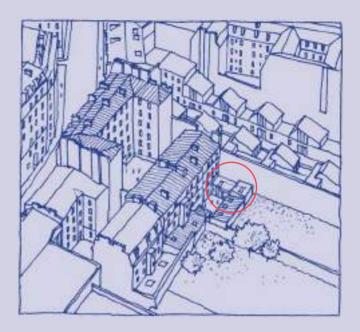
Domestic transformer

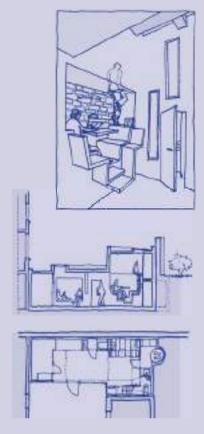
Gary Chang, 57 ans, est né et vit à Hong Kong. À ses 14 ans, il s'installe avec ses parents et ses troissœurs dans un appartement de 32 m² situé au septième étage d'une tour. À l'époque, l'habitat se compose de trois chambres, une salle de bain, une cuisine et une entrée. Les parents de Gary occupent une chambre, ses trois sœurs la deuxième. La troisième étant occupée par une locataire, Gary dort sur un matelas dissimulé derrière le canapé de l'entrée.

Gary Chang habite toujours dans cet appartement. Il est entre-temps devenu architecte et s'intéresse à l'habitat de taille réduite qui caractérise les mégapoles denses. Après le déménagement de sa famille en 1988, le minuscule appartement est devenu pour lui le support d'une expérimentation continue.

Suite à quatre transformations successives, les six pièces ont fusionné en une grâce à un ingénieux système de murs coulissants. Treize rails

en bois sont fixés sur un plafond-miroir, dont a réflexion permet autant de les dissimuler que d'agrandir visuellement la pièce. Dans cette coquille transformable sont dissimulés un lit double, une cuisine, un spa, une douche, un cabinet de toilette. un salon, un bureau, une salle à manger et une salle de projection. En face de l'unique baie vitrée, Gary Chang a installé un canapé escamotable derrière lequel se trouve le lit. En face du canapé, un mur peut être tiré pour libérer l'espace d'une cuisine. Au milieu du mur de gauche, derrière une autre paroi coulissante, se trouve le spa, qui peut être séparé de la cuisine par un rideau. Les sanitaires sont installés derrière la douche, elle même proche de l'entrée. Sur le mur situé à droite de la baie vitrée, un bureau sur roulettes permet à Gary Chang d'inviter jusqu'à huit personnes à diner.





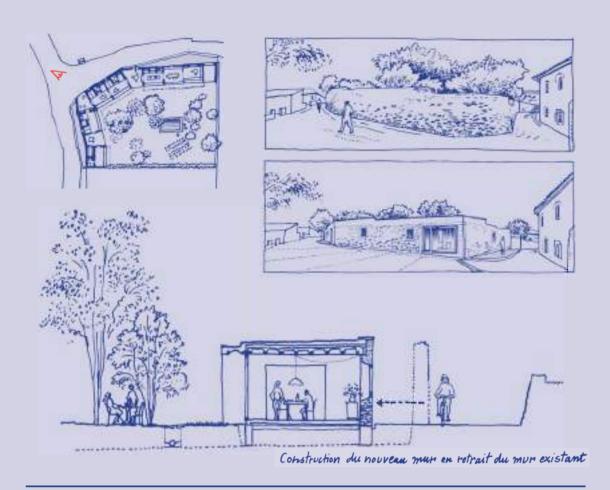
2003 | CHRISTIAN POTTGIESSER | PARIS, FRANCE

La maison Saint-Louis

Construire pour une nourrice une maison avec la capacité de cinq couchages sur 30 m²: c'est le défi lancé à l'architecte Christian Pottgiesser en 1998. À l'époque, l'assistante maternelle achète pour l'équivalent de 15 000 € une bicoque insalubre en fond de deuxième cour parisienne, rue du Buisson Saint-Louis. L'architecte propose de la démolir pour reconstruire une maison adaptée aux besoins spécifiques de sa cliente mais il est d'abord freiné par la législation urbaine qui limite la constructibilité du petit parcellaire en France. Après négociations, un permis de construire est délivré mais la situation n'est pas moins ardue : Christian Pottgiesser est astreint par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) à ne pas excéder le volume de la maison préexistante, alors enclavée sur trois côtés et demi aveugles, entre les façades des immeubles mitoyens et un haut terre-plein qui rendent difficiles les solutions d'habitabilité et d'éclairage naturel.

Pour y faire face, l'architecte conçoit un épais doublage périphérique qui agrège toutes les fonctions d'un logement. Ce dispositif permet de libérer la moitié de la surface disponible à la faveur d'un espace central sans affectation qui est baigné de toute la lumière provenant de la seule demi face ouverte de l'habitation, côté cour. Dans ce doublage se succèdent et se superposent des cavités intégrant lits, baignoire, banquettes, cuisine, sanitaires et un escalier suédois desservant d'autres couchettes où est filtrée une lumière

C'est grâce à d'ingénieuses géométries que l'architecte mutualise aussi plusieurs services. Par exemple, le coin banquettes est équipé de deux sièges télescopiques dont les piétements, horizontaux et superposés, créent autant un emmarchement pour aller s'asseoir à table qu'un jeu d'escalade pour rejoindre la cinquième couchette gardée par une trappe au-dessus de la table...



2017 | HARQUITECTES | ULLASTRET, ESPAGNE

Casa 1413

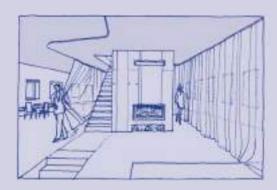
Situé dans la comarque catalane du Baix Empordà, le village d'Ullastret se caractérise par des artères bordées d'habitations médiévales. En 2014, le terrain d'une petite prairie équestre au nord du village est acheté par un particulier qui souhaite y construire sa maison. La commune profite de l'opération pour imposer la démolition d'une partie du mur cyclopéen limitant la parcelle afin d'élargir, sur deux mètres, la voie de circulation qui la borde.

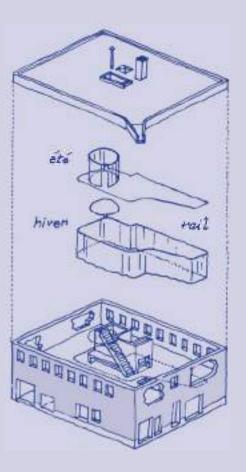
Une fois le mur d'enceinte effondré, les architectes barcelonais de Harquitectes en réutilisent aussitôt les plus grosses pierres pour bâtir les fondations de la maison, assemblées de verre cellulaire et des agrégats du pâturage. Les pierres de moyennes et de petites tailles sont quant à elles mélangées avec du mortier pour élever l'habitation de plain-pied afin que sa hauteur puisse égaler celle de l'appareil préexistant et s'aligner à la partie toujours debout, en continuité de la maison.

Côté rue les pierres refont nettement surface, la maison adopte la présence du mur disparu, la continuité urbaine du village est préservée. L'épaisseur de cette façade pierreuse « mimétique » varie entre quarante centimètres et un mètre pour absorber sur toute la longueur de la maison les plus petites pièces et les services : chambres des enfants, salles d'eau, rangements, banquettes et garde-manger. Ces espaces quasi troglodytiques permettent de réserver la majorité de la surface de l'habitation aux pièces de vie le long d'une galerie traversante et séquencée, côté jardin au sud, qui épouse, elle-aussi, la trajectoire courbe de l'ancien mur d'enceinte.









2014 | ARNO BRANDLHUBER | POTSDAM, ALLEMAGNE

Antivilla

Au lendemain de la réunification allemande, le Treuhand est chargé de privatiser le patrimoine public et les industries de la RDA. Parmi celles-ci se trouve Ernst Lück, une fabrique de lingerie construite en 1980 sur les rives du lac Krampnitz, au sud-ouest de Berlin, que ses ouvriers devront quitter dix ans plus tard. L'usine reste inoccupée près de vingt ans avant d'être introduite, en 2010, dans un plan foncier qui prévoit sa démolition pour la construction de villas néoclassiques. La démolition s'avérant finalement trop coûteuse, l'architecte Arno Brandlhuber achète le terrain de 1 500 m² et sauve le bâtiment de 540 m², établi sur deux niveaux, pour en faire un lieu de résidence artistique au rez-de-chaussée et habiter l'étage.

Il modifie de façon significative l'aspect de l'ex-fabrique qui s'apparente désormais à un bâtiment administratif bombardé qu'il nomme Antivilla. Mais l'architecte y voit surtout le terrain d'une remise en question des réglementations

thermiques en vigueur. Il dépose toutes les cloisons pour ne conserver de l'usine que son enveloppe extérieure qu'il choisit de ne pas isoler. Il y bâtit un noyau central structurel en béton de 20 m² qui réunit une cuisine, un sauna et une cheminée fournissant la seule source de chaleur du bâtiment. Un rideau translucide en PVC ceint le noyau afin de pouvoir diviser le loft en zones thermiques à occuper selon la situation climatique. Ainsi, en hiver, le rideau, tiré, reconfigure l'appartement de 270 m² sur les 70 m² chauffés autour du noyau où le lit est rapproché. Si l'architecte a cherché à éprouver cet « anti-moyen » comme un réel système constructif économique et énergétique, les obligations normatives l'ont cependant contraint à installer un chauffage au sol qu'il n'utilise jamais.

Mais au seuil du terrain se situe une masure, nommée Rachel et réhabilitée comme une réduction homothétique d'Antivilla, dont l'intérieur est uniquement chauffé par un poêle à bois...



Pavillon du Canada, 1958



Ecolo, 1960



Structure habites . ausmid hu



Maison transportes de la Prairie ...









a la Ville Petanire

1960 | CHARLES GREENBERG | GENK, BELGIQUE

Le meccano cubique

Rares sont les pavillons postérieurs aux premières expositions universelles dont la structure a été intégralement réutilisée ex-situ, ou dont le réemploi a été anticipé et organisé à grande échelle. C'est le cas de l'exposition universelle de Bruxelles de 1958, dont l'architecture a été entièrement pensée pour être récupérable et évolutive. Si quelques bâtiments, conservés sur place, sont devenus des lieux touristiques, un grand nombre d'entre eux ont été éparpillés à travers l'Europe. Ils sont devenus des ponts, des bureaux, des piscines, des musées ou des écoles.

Ainsi le pavillon du Canada, conçu par Charles Greenberg, a-t-il été intégralement déplacé. Comme les trois quarts des bâtiments de l'exposition, le « meccano cubique » se compose d'une structure modulable en acier. L'héritage du modernisme est patent : un élément structurel standardisé est répété sur une grille de dix fois sept modules.

En 1960, le pavillon est racheté par la congrégation des Sœurs de la Charité qui souhaitent fonder, à Genk, une nouvelle école pour jeunes filles. Les éléments en acier sont donc transportés à une centaine de kilomètres à l'est de Bruxelles, où ils sont réassemblés à l'identique. L'unique modification tient au compartimentage des plateaux intérieurs en salles de classe, et à la transformation du cinéma originel (situé au rez-de-chaussée) en salle de gymnastique et en salle des fêtes. Le bâtiment ne connaît aucune autre modification avant les années 1980, date à laquelle son enveloppe est remplacée par des parois de briques et de verre réfléchissant, dans un souci d'isolation. Mais si l'extérieur du pavillon a changé, la plupart des éléments intérieurs sont d'origine. L'école pour jeunes filles est, quant à elle, devenue un lycée.

TRANSFORMATION DES SITUATIONS CONSTRUITES — CANAL ARCHITECTURE

2015 | UTMARK & GAMLE3HUS | BERGEN, NORVÈGE

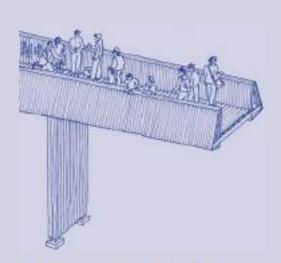
Maisons mobiles

Jusqu'aux années 1960, et notamment à partir de la première moitié du XXe siècle, déplacer un édifice rural vers une zone urbaine était monnaie courante en Norvège. La vieille ville de Stavenger en témoigne. À une époque, il était même possible de recevoir une subvention de la part de l'État pour déplacer sa maison en cas de déménagement. En octobre 1949, un prêt a ainsi été accordé par l'État norvégien à 15 familles des îles Lofoten. Grâce à ce prêt, la plupart de leurs maisons ont pu être déplacées de l'autre côté de la mer, sur le continent. Ce savoir-faire s'est perdu avec l'industrialisation des chantiers de construction, et plus de 30 000 fermes sont aujourd'hui abandonnées, du fait de l'exode rural.

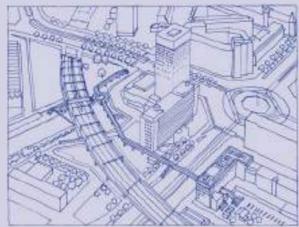
Un certain nombre d'architectes contemporains locaux voient dans cette ressource inexploitée un moyen de réduire le coût énergétique du secteur du bâtiment. En effet, l'architecture vernaculaire déplaçable est, le plus souvent, construite à l'aide

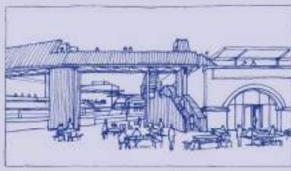
de matériaux locaux non transformés pouvant traverser les âges sans voir se dégrader ni leurs qualités structurelles, ni leur aspect. De plus en plus de bureaux d'architecture développent, souvent en partenariat avec des entreprises de transport ou de rénovation, de nouveaux modèles de conception fondés sur le déplacement et le réemploi de bâtiments abandonnés. Ainsi les architectes de l'agence Utmark s'associent-ils depuis une dizaine d'années avec l'entreprise de rénovation Gamle3hus pour rénover les anciens bâtiments en bois de la ville portuaire de Bergen. Les bâtiments déplacés par ces agences peuvent être en ossature bois et donc susceptibles d'être transportés d'un seul tenant, ou bien composés d'un assemblage de poutres crantées, conçues pour être démontées.

Merci à Philippe Robert

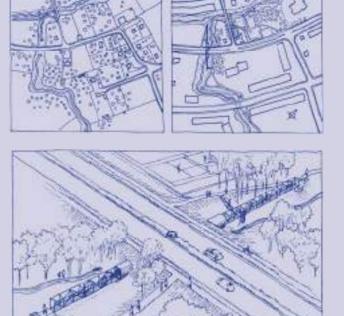


Section de la passerelle sur pile. Sa largeur permet les circulations de pièten et les activités de gambin





Café et Terrane de l'anvenne gare chinerie pas la paneralle





Pont turnol, avec lanterneau dans la terre plain. trémie sur le cours d'eau

2014 | ZUS | ROTTERDAM, PAYS-BAS

Luchtsingel

Le financement participatif dans le champ de l'urbanisme se développe depuis une dizaine d'années. La mise en place de plateformes numériques permettant aux citoyens de financer la transformation de leur cadre de vie peut être le résultat d'une volonté institutionnelle, d'une initiative citoyenne, ou bien d'architectes.

La Luchtsingel (ou « pont aérien ») est la première infrastructure en partie réalisée à l'aide d'une participation financière citoyenne. Le projet débute en 2011, après l'abandon par la municipalité du plan d'urbanisme du District Central. L'agence d'architecture ZUS (Zones Urbaines Sensibles) décide de prendre en main la situation du quartier de Hofplein, situé au centre de Rotterdam, mais séparé du reste de la ville par une voie rapide et une ligne de chemin de fer.

Dans le cadre de la Biennale Internationale d'Architecture de Rotterdam dont l'agence est l'un des commissaires. ZUS lance « I Make Rotterdam ». Cette plateforme propose aux habitants intéressés par le projet de financer une passerelle de 390 m permettant de traverser la voie rapide et de rejoindre la gare située de l'autre côté. Chaque habitant peut acheter une planche de bois (25 €) et choisir d'y graver un message, ou investir dans une section entière du pont (1 250 €). La construction se déroulera en six phases ; la première section est ouverte en 2012 pour la biennale.

La passerelle structure aussi la revitalisation de Hofplein qui comprend notamment la conception d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine et la reconversion d'un immeuble abandonné en pépinière d'entreprises. Tous ces lieux sont connectés par la Luchtsingel, dont la silhouette jaune participe aujourd'hui à renouveler l'identité du quartier.

1989 | GEORGES DESCOMBES | LANCY, SUISSE

Parc en Sauvy

Au tournant des années 1980, l'étalement urbain incite les architectes à changer de focale. C'est désormais le territoire, et non la ville, qui semble être l'échelle de référence de l'activité humaine. La Suisse est l'un des foyers de développement d'une nouvelle architecture qui s'incarne notamment dans les projets de Georges Descombes.

Le projet du parc en Sauvy témoigne d'un intérêt pour l'histoire du territoire genevois, structuré par l'évolution de la plaine de l'Aire. Ancien paysage de bocages et de marais, ce territoire est transformé dans les années 1920 en une plaine maraîchère industrielle avant de faire l'objet, dans les années 1960, d'un plan d'urbanisation qui conduit à la disparition de nombreux cours d'eau.

La volonté de révéler l'un de ces cours d'eau, le Voiret, conduit Georges Descombes à improviser cinq interventions discrètes : un « pont-tunnel », un chemin longeant le ruisseau, un abri, une pergola et une fontaine. La mise en œuvre du projet s'étend sur une décennie, et tire partie des possibilités budgétaires et des souhaits programmatiques de la municipalité.

La première intervention – le « pont-tunnel » – répond à la demande de réaliser une nouvelle canalisation associée à un passage pour les piétons à l'occasion de l'élargissement de la 2 x 2 voies traversant l'un des nouveaux quartiers de Lancy. L'architecte choisit de séparer la passerelle et la canalisation pour créer un double aérien du ruisseau. Le « pont-tunnel », perpendiculaire au remblais, est un dispositif d'observation ; son caractère rectiligne révèle, par contraste, le tracé sinueux du Voiret, qui s'écoule deux mètres plus bas. Les emmarchements transversaux permettent, quant à eux, d'apprécier le profil topographique des deux versants du remblai.

Nous n'imaginions pas recueillir un si grand nombre de contributions au lancement de cette agora de la transformation, mais nous avons fait le choix d'en publier la somme in extenso. Chacun y puisera les sujets qui l'interpellent plus particulièrement.

Elia Abou-Chaaya	Julien Denormandie	Marc Mimram	
P. 71	P. 63	P. 80	
Jacques Attali	Mathieu Descout	Jean-Louis Missika	
P. 96	P. 79	P. 56	
Benjamin Aubry	Bernard Desmoulin	Théo Mouzard	
P. 75	P. 55	P. 64	
Jean-Christophe Bailly	Lionel Devlieger	Rym Mtibaa	
P. 97	P. 50	P. 59	
Patrick Bouchain	Monique Eleb	Erik Orsenna	
P. 60	P. 91	P. 86	
Achille Bourdon	Guillaume Faburel	Thierry Paquot	
P. 49	P. 94	P. 82	
Franck Boutté	Hugues Fourmentraux	Guillaume Pasquier	
P. 88	P. 73	P. 58	
Ian Brossat	Jean-Louis Fréchin	Dominique Perrault	
P. 65	P. 57	P. 67	
Max Castro	Pablo Georgieff	Eric Pliez	
P. 53	P. 70	P. 90	
Pierre Chabard	François Goven	Philippe Prost	
P. 78	P. 44	P. 46	
François Chatillon	Mireille Guignard	Francis Rambert	
P. 51	P. 84	P. 98	
Alexandre Chemetoff	François Guiguet	Sophie Ricard	
P. 76	P. 81	P. 48	
Paul Chemetov	David Guillot	Rudy Ricciotti	
P. 102	P. 62	P. 85	
Philippe Chiambaretta	Béatrice Jullien	Franck Riester	
P. 45	P. 100	P. 92	
Jean-Louis Cohen	A. Lacaton & JP. Vassal	Patrick Rubin	
P. 83	P. 68	P. 101	
Olivier Colonna d'Istria	Xavier Lépine	Sébastien Thiéry	
P. 74	P. 66	P. 54	
Jézabel Couppey-Soubeyran	Florence Lipsky	Patrick Tondat	
P. 87	P. 72	P. 52	
Luca De Franceschi	Raphaël Ménard	Léopold Weinberg	
D 00	D 05	D.00	

P. 95

PROPOS RECUEILLIS PAR — Hugo Dessis, Alice Giacovelli, Cloé Masson, Laurie Picout et Patrick Rubin
DESSINS — Marion Jolivet Duval

AGORA

Sur les traces d'exemples remarquables, fragments de villes historiques, friches industrielles, paysages mutants, le sujet de la transformation en architecture – table rase, conservation, reconversion – est régulièrement posé, provoquant toujours de vigoureux débats.

Si la surenchère patrimoniale peut être suspectée d'idéologie ou d'opportunité politique, l'ampleur du phénomène de la transformation ordinaire reste à venir. Dans les universités et les écoles d'architecture, ces thématiques sont en développement, les médias en ont fait un marronnier, nos représentants politiques se sont emparés du sujet.

Cette tribune est illustrée par des points de vue de témoins et des postures d'auteurs. Entre constats, critiques et propositions, un certain nombre de questionnements y sont évoqués sur la progression prévisible de la transformation du bâti ancien. Différents sujets sont trivialement et techniquement abordés dans le domaine de l'architecture du déjà-là. Cependant, pour les architectes et acteurs de la transformation, les interrogations sous-jacentes aux pratiques sont désormais associées à des défis d'une toute autre ampleur que ceux qui se posaient auparavant. Face au bouleversement de notre bien commun, des représentants publics et privés parlent de leurs expériences, interrogent les modèles en cours, s'étonnent des présupposés qu'ils ont eux-mêmes imposés. Des praticiens témoignent et parfois critiquent leurs productions, des observateurs questionnent nos réflexes désorientés.

Les certitudes acquises hier, comme d'immuables situations construites, appellent à une transformation de nos actes et comportements. Ce n'est pas dans la solitude de l'architecture que naitront les solutions. Rejoignant d'autres initiatives de collectifs engagés dans le domaine de la (re)construction, ces investigations témoignent de questionnements, rassemblent des réflexions, proposent des solutions, frôlent parfois les limites. Ces positions s'attachent à reposer sans tabou des questions dont les réponses, trop longtemps insatisfaisantes, devraient désormais évoluer très vite.

P. 93

P. 99



François Goven

ARCHITECTE, INSPECTEUR GÉNÉRAL DES MONUMENTS HISTORIQUES AU MINISTÈRE DE LA CULTURE, ANCIEN ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

La réutilisation de tous les bâtiments patrimoniaux est-elle devenue incontournable et pourquoi?

L'état de surenchère patrimoniale dans lequel s'est réfugiée notre société est un fait établi. Je suis perplexe quant à la manière dont ont pu, rapidement et confusément, évoluer et se croiser les champs de l'architecture et du patrimoine. Il y a vingt ans, l'ambition était d'aider à répondre aux questions fondamentales comme quelle position l'architecte peut-il adopter en terme de maintien ou de destruction. Malgré quelques timides avancées, force est de constater que beaucoup reste à faire.

Que pensez-vous de la restauration à tout prix?

J'ai eu l'occasion de traiter de nombreux cas d'intervention sur de grands monuments mais j'aimerais évoquer une expérience personnelle qui n'a pas été sans conséquence sur ma manière de concevoir mon rapport au «déjà construit ». La maison que nous avions acquise avec mon épouse dans le sud de la France ne présentait aucun intérêt architectural! Habitée auparavant par des personnes âgées, elle n'avait fait l'objet, depuis sa construction dans l'entredeux guerres, que de travaux de «décor », stratifiant les couches de peintures, moquettes et papiers peints, tous répulsifs. Devant cette laideur, notre réaction fut de tout réorganiser et de faire un peu «d'architecture » puisque rien, a priori, ne justifiait d'être conservé.

Comment avez-vous conjugué existant sans qualité et «œuvre d'architecture»?

C'est la découverte sous les moquettes de sols anciens de qualité – carreaux de ciment colorés et terrazzo – qui fut à l'origine d'un changement radical de notre approche. Ces sols étant composés par rapport aux cloisonnements, maintenir leur cohérence nécessitait de conserver l'intégralité de la distribution, y compris d'une petite salle de bain

44

équipée d'une baignoire sabot et d'une monumentale armoire de toilette, conservée et habillée de feuilles d'aluminium, les anciens carrelages laissés en place.

Conservation subtile et un avantage économique...

Pas seulement, puisque le principe pragmatique de départ, fondé sur l'économie, se transformait en une démarche plus générale, visant, quand c'était possible, la conservation et la réparation de l'existant. Un jeu modeste mais profondément patrimonial a pu conduire à une réappropriation progressive : maintien des irrégularités des murs, nettoyage des sols par le petit-fils du remarquable artisan italien qui les avait réalisés à l'origine, etc. En dehors d'une salle de bains construite dans la buanderie et d'une réfection complète de l'installation électrique, l'essentiel de la maison a donc pu conserver l'intégralité de ses dispositions d'origine. À l'issue des travaux, la perception contemporaine des espaces résulte donc du traitement des peintures, de l'éclairage et du mobilier, toutes dispositions éminemment « réversibles ».

Considérez-vous que cet exemple à petite échelle puisse se convertir à plus grande échelle ?

L'histoire semble révélatrice d'une démarche simple mais qui paraît bien éloignée de la pratique de nombre d'architectes, y compris ceux qui ont choisi la voie de la restauration. Trop souvent, la monumentalité ou la qualité esthétique d'une architecture ou de certains de ses composants induisent des solutions « évidentes » qui vont insidieusement déterminer le parti d'un projet au détriment d'une vraie compréhension de « l'objet ».

DÉBARRASSÉ DE TOUTE VALEUR PATRIMONIALE APPARENTE, L'ÉDIFICE « SANS INTÉRÊT » DEVIENT UN PRÉTEXTE À SE POSER LES QUESTIONS FONDAMENTALES DE SON INTÉGRITÉ ET DE SON SENS

Débarrassé de toute valeur patrimoniale apparente, l'édifice «sans intérêt» devient alors un prétexte à se poser les questions fondamentales de son intégrité et de son sens. Si une telle approche nécessite de disposer d'un temps de réflexion long, elle semble en revanche constituer un admirable exercice pédagogique pour de jeunes architectes soucieux de se confronter à ce type de question.

Vous faites le choix de la réparation.

Dans l'ouvrage *Ciriani, Lumière d'espace*, de Jean Petit, Henri Ciriani déclare : «Pour moi, l'image la plus belle d'une permanence, c'est la cathédrale de Strasbourg. [...] Voilà un bâtiment permanent qui est en situation de pourrissement constant. Et on remet la même pierre pourrie. » Là aussi, le respect passe par la réparation.



Philippe Chiambaretta

ARCHITECTE-URBANISTE, FONDATEUR DE PCA-STREAM

Que vous évoque l'expression « transformation des situations construites » ?

En architecture, la transformation est toujours un arbitrage entre l'histoire, le bâti et une vision. Il y a une relation passionnante avec le passé, un catapultage entre nos ambitions contemporaines, les intentions d'origine d'un autre architecte et la trace du vécu des utilisateurs. Le lieu est plus qu'un espace, il nous relie à l'histoire. C'est pour cela qu'il faut être attentif aux éléments qui sont à sanctuariser, tout en décidant de ceux sur lesquels on peut intervenir. Avec une vision trop patrimoniale des bâtiments, on n'obtient que des animaux empaillés. Toute la question est de tracer la limite d'action. Le fétichisme dogmatique consistant à privilégier le bâti plutôt que sa vitalité m'agace. De ce point de vue, les Japonais sont passionnants : ils sont capables de réhabiliter un temple tous les vingt ou trente ans tout en considérant qu'il reste d'origine et que sa valeur est intacte. L'esprit importe, pas la pierre.

Faut-il tout conserver, à tout prix?

Il serait absurde de systématiquement tout conserver, mais il y a bien sûr une multitude de contextes et de paramètres qui empêchent de formuler une réponse universelle. Selon le cadre géographique, économique ou fiscal, le coût d'une transformation peut être beaucoup plus élevé que celui d'une démolition-reconstruction. Les capacités techniques du bâtiment imposent aussi des limites, comme les questions patrimoniales, désormais supplantées par celles de performance énergétique. Le coût carbone est devenu tout aussi important que le coût de construction. La pression constante pour aller vers un monde décarboné va aller croissant, induisant de nouveaux critères d'évaluation des projets : frugalité des interventions destructives ou généralisation des pratiques de recyclage et de réemploi qui modifient en profondeur nos regards et nos pratiques sur la transformation du bâti existant.

Que pensez-vous de maintenir l'habitat au centre des métropoles en réduisant les surfaces ?

Un design intelligent aide à rendre de petites surfaces performantes, comme dans les hôtels de type Citizen M, où les chambres sont modestes mais complétées d'espaces communs qui deviennent une riche source d'échanges entre les clients. C'est l'inverse du logement issu du système français, ennuyeux et peu sensible, reflet de visions étroites d'administrateurs et de « normateurs ».

Les sujets sociologiques doivent initier la transformation des pratiques architecturales ?

On est passé du monde moderne de l'«ex», dans lequel on extrait, exploite, exporte, puis de l'«hyper» avec l'hypertourisme, l'hyperconsommation... jusqu'à quelque chose de plus collectif et soutenable. Dans notre secteur, on perçoit ce phénomène dans les flexoffice et la génération du «co» : coworking, coliving, etc. La difficulté d'obtenir un bail dans les métropoles en exclut la jeunesse et les PME. Je pense que ce phénomène va progressivement créer des structures intermédiaires, des solutions alternatives plus flexibles.

Qu'en est-il de la transformation du métier d'architecte ?

L'architecte est tenu d'anticiper les évolutions de nos modes de vie à au moins cinq ans, temps de production d'un bâtiment. Cela implique de sortir de son agence pour se confronter aux points de vue des artistes, géographes, designers ou usagers, ce que je fais avec le programme de recherche et la revue STREAM. La Fabrica, l'atelier de Ricardo Bofill, pour qui j'ai travaillé à Barcelone, était précurseur d'un lieu transdisciplinaire où se retrouvaient des philosophes, poètes, réalisateurs et architectes. Mais les mutations qui s'enchaînent simultanément et rapidement depuis vingt ans nous plongent dans une réalité tout autre. Nous ne pouvons plus ignorer les externalités de nos projets architecturaux et de la ville en général.

LE FÉTICHISME DOGMATIQUE CONSISTANT À PRIVILÉGIER LE BÂTI PLUTÔT QUE SA VITALITÉ M'AGACE

La question environnementale, la data ou la révolution ontologique de l'ère Anthropocène font basculer le projet du compliqué au complexe. Nous devons réviser la posture, les outils, les méthodes et les modes de management de la profession d'architecte. Nous favorisons désormais une organisation agile, non plus verticale et descendante, mais centrée sur l'intelligence collective, avec un management horizontal et ascendant. Nous sommes contraints de recentrer notre action sur ce que ne savent pas faire les robots : définir une vision, une intention politique, créer des relations synergiques entre les gens pour que 1+1 = 3, ce qui représente un défi enthousiasmant.

45



Philippe Prost
ARCHITECTE ET URBANISTE,
ENSEIGNANT À L'ENSA BELLEVILLE

Aujourd'hui, qu'est-ce qui rend incontournable la transformation d'un bâtiment patrimonial, exceptionnel ou ordinaire?

Tout d'abord sa mise en conformité avec les normes s'appliquant aux bâtiments dont la liste est chaque jour un peu plus longue. L'opération est désignée par le terme de réhabilitation. Ensuite son changement d'usage voire de programme; les règlementations et normes appliquées étant différentes selon les programmes (habitation, équipement public, lieux de travail,...) les modifications peuvent alors simplement relever du second œuvre ou être d'ordre structurel et technique, et l'opération est alors désignée par le terme de reconversion. Un patrimoine « ordinaire » devra strictement se conformer à toutes ces normes, là où un patrimoine exceptionnel, protégé au titre des Monuments historiques, pourra bénéficier de dérogations voire procéder par compensations.

LA MUTATION EST RAPIDE ALORS QUE LA TRANSFORMATION EST PLUS LENTE

Mais prenons de la hauteur : aujourd'hui c'est tout simplement l'épuisement des ressources naturelles et la crise environnementale qui rendent désormais incontournable la transformation du patrimoine bâti. On n'a jamais autant construit qu'au XXe siècle, ni autant consommé de matières premières et d'énergie. Et c'est pourquoi la conservation de ce patrimoine bâti, et donc sa transformation, s'impose pour réduire l'utilisation de ressources dont on sait l'épuisement à relativement court terme.

Jusqu'à présent seule la pandémie liée au Covid-19 aura été de nature à arrêter cette consommation effrénée. Si l'on revient à l'étymologie du mot, le patrimoine c'est bien ce qu'une génération transmet à la suivante, et aujourd'hui la logique de la table rase, qui a largement prévalu, au XX° siècle, n'est plus de mise.

Quand vous vous intéressez à l'histoire de l'architecture, d'avant la révolution industrielle, vous comprenez que de tout temps, on a transformé les bâtiments soit pour leur donner une nouvelle affectation, soit pour les remettre au goût du jour, et ce presque toujours pour de simples raisons d'économie. À cet art de la transformation, comme j'aime à l'appeler, les architectes, depuis la Renaissance et avant eux les maitres d'œuvres au Moyen-Age excellaient déjà.

« RIEN NE SE PERD, RIEN NE SE CRÉE, TOUT SE TRANSFORME » DISAIT ANTOINE LAVOISIER

Il faut avoir l'humilité de se rendre compte que l'échelle de notre vie représente, en réalité, très peu de temps vis-à-vis de l'échelle de temps des bâtiments, en tout cas de ceux qui sont parvenus jusqu'à nous. Jusqu'avant la Seconde Guerre mondiale, les bâtiments étaient généralement conçus, au moins dans l'esprit de leurs constructeurs, pour durer. Aujourd'hui, sous l'impact de la normalisation et du poids des assurances, beaucoup sont construits d'entrée de jeu avec une durée de vie limitée. Et c'est là que réside une très grande hypocrisie entre d'un côté cette réalité et de l'autre un discours général et partagé sur la nécessité d'un développement durable. On oublie de dire qu'aujourd'hui lorsque l'on construit un pont, on le fait pour 50 ans en sachant donc dès sa construction qu'il faudra à terme le démolir pour le reconstruire. On ne construit plus comme le faisait encore Jean-Rodolphe Perronet, à la fin du XVIIIe siècle, quand il construisit le pont de la Concorde qui est toujours debout et utilisé même s'il a dû être doublé en largeur pour permettre la circulation automobile.

Étant donné l'investissement et la consommation de ressources que représentent une construction, un bâtiment doit vivre plus longtemps qu'un être humain. Au moins 100 ou 150 ans même si cette durée prend en compte une mutation programmatique. En gardant à l'esprit que la mutation est rapide alors que la transformation est plus lente.

Les normes sont-elles un frein à la transformation?

On entend beaucoup parler des lois et des normes comme d'un frein mais très peu de l'assurance qui a donné naissance à ces normes afin d'apporter les garanties nécessaires. Aujourd'hui, c'est la garantie décennale qui est déterminante dans l'acte de bâtir. Et de fil en aiguille, on construit avec pour objectif qu'il n'y ait pas de sinistre pendant 10 ans. On est là dans un court termisme extrême.

Tous les bâtiments sont-ils transformables?

Non, les monuments exceptionnels méritent évidemment d'être conservés pour ce qu'ils sont, c'est-à-dire des faits culturels, un patrimoine qui appartient à l'humanité et de fait la transformation que peut induire une restauration abusive est, dans ce cas, vécue comme une perte irréparable.

À l'autre bout de l'échelle, ce sont les bâtiments réalisés à l'économie qui ne peuvent être transformés compte tenu de la médiocrité de leurs matériaux ou de leur mise en œuvre. Il en va des bâtiments comme des tissus : aux draps dont nous avons hérité de nos grands-parents inusables parce qu'ils utilisaient des fibres longues, les mêmes d'aujourd'hui en fibres courtes ne durent au mieux que quelques années et ne sont pas réparables. Ces bâtiments-là ne sont pas transformables. Qu'ils ne puissent s'adapter à un autre programme, que celui pour lequel ils ont été construits, ou que leurs matériaux, leurs ouvrages soient de trop mauvaise qualité pour endurer le temps. Et notamment une grande partie de ceux qui ont été réalisé dans les dernières décennies.

La question de l'obsolescence programmée est aussi à l'ordre du jour dans le monde du bâtiment car on est rentré dans un système normatif où la pérennité ne permet pas de gagner des points, pas plus que d'obtenir un label.

JE N'AI JAMAIS ENVISAGÉ L'ARCHITECTURE AUTREMENT QUE COMME UNE TRANSFORMATION PERPÉTUELLE ET PERMANENTE

La transformation est-elle économiquement viable?

Si l'on réfléchit seulement en coût travaux pas toujours, si l'on réfléchit en termes de coût global, c'est indéniable. «Rien se ne perd, rien ne se crée, tout se transforme » disait Antoine Lavoisier. Je n'ai jamais envisagé l'architecture autrement que comme une transformation perpétuelle et permanente. Ce qui me semble fondamental, c'est le concept développé par Umberto Eco il y a 50 ans sur la musique ou encore les sciences, «d'œuvre ouverte ». Pour moi, quoi que l'on fasse, on est dans une œuvre collective : on intervient toujours sur quelque chose qui préexiste à votre arrivée et qui existera après votre départ.

Je trouve que la distinction entre transformation et construction neuve témoigne d'ailleurs d'une appréhension simpliste de l'architecture. La transformation a lieu à toutes les étapes (projet, chantier, usage, mise aux normes...) tout le temps. La notion de transformation est intrinsèquement liée à l'architecture. William Morris a défini l'architecture comme modification. Lorsque l'on construit, on modifie toujours une situation, on n'intervient jamais sur une page blanche.

Que pensez-vous de la construction pérenne face à celle temporaire ?

Les ingénieurs militaires définissaient deux catégories de réalisations: le permanent et le passager. L'ouvrage temporaire n'était pas conçu pour durer, par exemple, une fortification passagère était une simple levée de terre, tandis qu'une fortification permanente était construite en pierre et en terre. À l'époque personne ne songeait à quantifier le passager pas plus que le permanent. N'existaient ni la garantie décennale, ni la responsabilité trentenaire, pas plus que les normes conçues en partie pour répondre à ces délais. Seule l'expérience et les règles de l'art prévalaient.

Qu'est-ce qu'une société qui bâtit pour peu de temps? Quand il s'agit d'urgence, l'émergence d'architectures éphémères reste une bonne chose dans des situations de crise. Mais on ne doit pas assigner les mêmes objectifs à l'architecture éphémère qu'à l'architecture pérenne. Ce qui est intéressant dans la transformation réside dans des structures bâties avec des programmes particuliers qui débouchent sur une architecture spécifique : celle-ci offre à de nouveaux usages des volumétries d'espace, des manières d'être éclairé, des capacités portantes qu'on ne leur aurait pas donné spontanément, ce qui permet quelques fois d'accueillir tous les usages. Actuellement, on construit encore à 2,50 m de hauteur sous plafond!

Que fait-on demain avec cette architecture à 2,50 m?

Sa capacité à accueillir de nouveaux usages, de nouveaux programmes s'en trouve évidemment fortement réduite. Et pour peu que ses charges d'exploitation soient celles prévues pour un logement $(150 \, \mathrm{da/N/m^2})$, qui sont les plus faibles alors on aura bien du mal à en faire autre chose. Il faudrait sans doute construire plus haut sous-plafond, avec des planchers reprenant des charges plus importantes, selon des trames de plan souples, tout ceci afin de garantir la mutabilité des bâtiments. L'architecture construite aujourd'hui n'est, pour l'essentiel, pas transformable. Une situation résultant d'une approche à la fois normative et économique.

Tout cela est pour partie lié à l'industrialisation du bâtiment. Aujourd'hui, les majors du BTP sont des entreprises d'échelle mondiale. Autour de l'emploi massif du béton armé, elles ont développé un processus qui ne nécessite que très peu de savoir-faire. Les choix relèvent de la seule recherche de compétitivité économique.

Cependant l'espoir demeure : ces mêmes entreprises réalisant que le béton, très grand consommateur d'eau, de sable, n'est pas viable sur le long terme, commencent à construire en bois par exemple. D'un autre côté, elles développent la recherche de bétons qui nécessitent, à résistance égale, beaucoup moins d'eau et des matériaux locaux. Avec leur puissance, ces grands groupes vont participer aux évolutions de la construction. Mais il reste encore bien du chemin à parcourir. L'urgence est en proportion de la crise environnementale que nous vivons.

47



Sophie Ricard

ARCHITECTE ET COFONDATRICE DE L'ASSOCIATION COLLÉGIALE DE L'HÔTEL PASTEUR À RENNES

Conserver des bâtiments relève d'un enjeu patrimonial, est-ce désormais une question d'utilité publique?

C'est aujourd'hui une urgence sociale et d'utilité publique que de réquisitionner les bâtiments construits il y a plus d'un siècle et dont l'utilité est obsolète. Je lie l'architecture à la question politique, l'idée de faire «cité», fédérer les personnes autour de la fabrique de la ville. Partir d'un bâtiment peut être un alibi pour rassembler un certain nombre d'habitants, de services, d'élus, au sujet de la question programmatique et des enjeux de développement.

À l'hôtel Pasteur à Rennes, une fac des sciences centenaire, on a pris le temps d'expérimenter, de rouvrir un lieu plus aux normes et obsolète puisque les universités se concentrent sur les campus en périphérie. Notre idée : faire confiance aux citoyens et institutions, mettre à l'épreuve le bâtiment par l'usage et inventer un projet auquel on n'aurait pas pensé à l'avance puisque ce bâtiment n'avait pas été conçu pour ça. On propose un projet qui coûte deux fois moins cher, les participants ont proposé des usages avec peu de moyens, sans pousser les murs, casser des cloisons ou surélever le bâti.

Comment avez-vous fait avec les réglementations et normes actuelles ?

La réglementation est draconienne surtout dans un bâtiment inscrit dans le périmètre historique. Le mieux est d'expérimenter pour ensuite ajuster. Impossible dans la commande publique : tester des usages avant de proposer un programme.

À Rennes, cela a été possible car le maire en 2012, Daniel Delaveau, se demandait quoi faire avec le patrimoine vacant en centre-ville car manquant de moyens, au vu de la réglementation, pour le réhabiliter. Il a pris un risque en faisant appel à Patrick Bouchain et sa volonté d'expérimentation alors que les services techniques de la Ville ne voulaient pas tester d'usages dans un bâtiment horsnormes. Mais on a obtenu une convention d'occupation avec les services juridiques municipaux et on a testé

48

des activités pendant 3 ans, sans avoir de programme. L'expérimentation nous a permis de dérèglementer : par exemple, dans deux ailes du bâtiment, il était inutile d'isoler car les usagers étaient toujours en mouvement. Pourquoi isoler à l'extérieur et chauffer à 20 degrés ? On a plutôt utilisé les radiateurs existants pour atteindre les 13 degrés suffisants pour se servir de ces espaces. Arrêtons notre ultra-confort qui coûte cher et mettons la norme au service de l'homme et non au service de la technique.

Quelles étaient vos marges de manœuvre dans le projet à Boulogne-sur-Mer?

Ce projet existe grâce à un élu fort, le maire Frédéric Cuvillier, qui a résisté à la démolition d'un quartier prévue par l'ANRU et qui a préféré la réhabilitation quitte à la financer avec ses fonds propres. L'objectif était d'éviter à ces familles de marins pêcheurs retraités en dessous du seuil de pauvreté et installées ici depuis 30 ans d'être dispersées aux quatre coins de la ville.

TESTER DES USAGES AVANT DE PROPOSER UN PROGRAMME : À RENNES, CELA A ÉTÉ POSSIBLE

Avec Patrick Bouchain, on a répondu sans aucun dessin ni enveloppe financière pour un projet en site occupé. Agir au cas par cas sans uniformisation. On a monté des chantiers-écoles et calculé les temps de travaux des gens dans leur logement et chez leurs voisins. L'office HLM leur a rendu en intervenant sur le prix des loyers. Grâce à ce travail en dentelle, d'être sur place pendant 3 ans, d'organiser des réunions de chantier quotidiennes, on a pu réaliser le projet pour 400 €/m², ce qui correspond au prix de la démolition dans une opération de démolition-reconstruction.

Selon vous, cette façon de faire du projet pourrait se répandre sur le territoire français ?

Je suis à Saint-Brieuc où j'aimerais travailler avec la Ville et l'office public d'HLM à la création d'une structure d'aménagement publique, une nouvelle forme d'urbanisme social-urbain implantée au cœur du quartier lié à l'ANRU 2. Les opérations de renouvellent urbain offrent la potentialité de développer des sujets de recherches autour de l'habitat social et son modèle de gestion et d'appropriation, de l'accès à l'emploi, de la création de nouvelles filières liés aux transformations des métiers du bâtiment.

Nous pourrions imaginer le développement d'une régie interne pour le bailleur social, capable de se saisir du gisement de matériaux lié à la destruction de son patrimoine (toilettes, grilles de terrasses, escaliers, portes, etc.) et un magasin de revalorisation de ces ressources pour son parc locatif en embauchant des locataires des logements. On collabore avec l'agglomération et l'Ademe pour identifier de nouvelles filières avec des petites entreprises locales sur la gestion des déchets de construction.



Achille Bourdon
ARCHITECTE ET COFONDATEUR DE SYVIL
AVEC DAMIEN ANTONI

Comment est né SYVIL ?

SYVIL est né du constat qu'un pan entier de nos villes contemporaines échappe au regard des architectes. Dans le périurbain, ce lieu invisible, disparaissent un ensemble de sujets, en particulier les fonctions servantes des métropoles. Elles y sont reléguées comme dans des coulisses, afin de mieux être ignorées et nous permettre d'entretenir l'illusion que tous les services sont miraculeux et qu'il n'existe pas de contrepartie à en bénéficier. Il se joue en réalité, dans le périurbain, des enjeux sociaux et environnementaux immenses. Ces objets autant que les filières matérielles parfois invraisemblables qu'ils sous-tendent sont l'empreinte visible de nos modes de vie et de notre consommation.

Ce constat nous est apparu manifeste à la suite du diplôme que nous avons partagé avec Damien Antoni auprès de Béatrice Jullien et Françoise Fromonot, à l'école d'architecture de Belleville. Il avait été question de reconquérir ces immenses territoires insaisissables en inventant nos propres outils pour les déchiffrer et trouver les moyens d'y intervenir. Nous avons passé les deux tiers du Projet de Fin d'Études à construire une stratégie territoriale et le reste à produire une architecture. Il fallait prouver, non pas que nous étions capables de formaliser un projet architectural, mais trouver le recul critique suffisant pour expliquer les raisons qui présidaient à l'action. La programmation et la stratégie territoriale tenaient alors une place centrale.

On a d'abord nourri une réflexion sur la «ville productive» sous la forme d'un think-tank d'architectures avec nos amis Robain Mazzola et Julien Boursier, avant de devenir un atelier d'architecture doté de la capacité d'agir.

L'enquête est devenue un fondement de notre approche opérationnelle : chercher à comprendre les enjeux et les besoins des acteurs de la ville productive, pour mieux les réintégrer dans les projets. SYVIL est né de cette volonté de comprendre le « système ville », pour mieux redéfinir ses architectures.

Comment mettre en œuvre cette stratégie de reconquête du statut perdu de l'architecte?

Nous avons eu très vite le sentiment que la fragilité de l'architecte tient au fait de se retrouver relégué à une prestation en bout de chaîne. Ce rôle consiste à formaliser un projet dont la faisabilité a été vérifiée par avance et le cahier des charges défini de manière intangible. Ce processus prend de l'ampleur, il précarise l'architecte et le prive de sa capacité d'invention et de conseil.

La tension devient si forte autour des métropoles que chacun doit maintenant justifier de ce qu'il fait. Les opérateurs sont contraints de renouveler en profondeur leurs tactiques immobilières et développer de nouvelles stratégies. C'est notamment dans ces champs que nous intervenons. On appelle cela faire de l'urbanisme par la petite porte. On cherche à gommer la frontière avec nos clients pour mieux contribuer à définir le cadre du projet avec eux et ainsi re-capter ce moment privilégié où beaucoup d'éléments se jouent, à l'amont du projet.

Quelle est votre vision de l'architecte de demain?

L'architecte de demain a réinvesti une capacité de compréhension du monde qui l'entoure et cultive son intuition. Il est un observateur attentif et patient qui investigue des thématiques en nombre limité de manière à gagner le statut d'expert. C'est ensuite la conjugaison de cette expertise à la capacité de prospective qui devient un outil puissant sur lequel gagner une capacité renouvelée.

RASSEMBLER DES DONNÉES, SE CONFRONTER À LA RÉALITÉ, EN CAPTER LES ENJEUX... LES QUALITÉS INTRINSÈQUES À L'ARCHITECTE DE DEMAIN SONT CELLES DU JOURNALISTE

C'est ce que nous alimentons chez SYVIL, à travers cette recherche sur la ville productive qui est un cadre de réflexion sur le plan purement intellectuel, et se mêle à des expertises opérationnelles ciblées telles que la logistique urbaine. Nous capitalisons une veille méthodique sur ce secteur spécifique : nous fréquentons les salons professionnels spécialisés, épluchons les rapports, la littérature grise, suivons l'actualité. Soit rassembler des données, se confronter à la réalité et en capter les enjeux. Les qualités intrinsèques à l'architecte de demain sont peut-être finalement celles d'un journaliste.



Lionel Devlieger

ARCHITECTE-INGÉNIEUR, DOCTEUR EN ARCHITECTURE, COFONDATEUR DU COLLECTIF BELGE ROTOR, ENSEIGNANT À LA AA SCHOOL OF ARCHITECTURE. LONDRES

Qu'est-ce que la « transformation des situations construites » vous évoque ?

Une démarche qui part de la réalité physique du bâti existant, pour adapter celle-ci à des besoins qui évoluent, en minimisant tant le flux de déchets sortants que le flux de matériaux neufs entrants. L'immobilier désigne des entités qui sont immobiles, contrairement aux biens mobiliers, les meubles et éléments d'aménagement aisés à faire voyager. Chez Rotor, nous voyons le potentiel mobile de situations construites. Dans cette vision de l'économie circulaire, les éléments de construction circulent.

ROTOR VOIT LES CHOSES AU NIVEAU DE L'ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION PLUTÔT QU'AU NIVEAU DU BÂTIMENT

Mais une extraction réussie est tributaire d'une série de paramètres – qualité de base de l'élément, réversibilité de son accroche, procédure de remise en état bien maîtrisé, transportabilité, etc. – qui font que toute déconstruction est toujours sélective. Heureusement, elle est complémentaire à d'autres stratégies de valorisation de l'existant, comme la réaffectation de bâtiments existants, le recyclage, etc.

La transformation des bâtiments relève d'un enjeu patrimonial ou d'une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources?

Il faut cesser de voir une antinomie entre les deux approches. Dans une vision étroite, les politiques de gestion du patrimoine ne mettent l'accent que sur les bâtiments dont la valeur est jugée sur la base de critères stylistiques, dans lesquels des questions comme le génie de l'architecte ou l'intégrité de l'œuvre jouent un rôle prépondérant. Nous plaidons pour une acceptation plus large de la notion de patrimoine

bâti. En Belgique, nous avons le pavé de porphyre. Cette roche volcanique, issue d'un site géologique spécifique près d'Ittre, est travaillée par des artisans spécialisés depuis des siècles ; au XIX^e siècle, ces pavés étaient exportés en grande quantité, jusqu'à New York. Réputé pour son extrême résistance, il ne peut être taillé qu'à la main. Plus personne ne peut encore le produire aujourd'hui. Des voix s'élèvent à Bruxelles pour lui conférer un statut de patrimoine menacé. Pourquoi pas ? Même si l'artisan est resté anonyme, la pièce est unique, la maîtrise réelle, la roche irremplaçable. Le pavé se prête parfaitement à l'économie circulaire : le porphyre peut subir plusieurs cycles de vie successif, sans s'abîmer.

La transformation est-elle économiquement viable face à une une destruction-reconstruction?

Rotor voit les choses au niveau de l'élément de construction plutôt qu'au niveau du bâtiment. Imaginez-vous les deux scénarios suivants lors de la rénovation d'un bâtiment des années 1940. transformé en logements. Dans l'option 1, les carrelages intérieurs sont retirés et détruits pour les remplacer par des carrelages neufs. Dans l'option 2, ces carrelages sont soigneusement extraits, emballés et envoyés dans une chaîne de nettoyage où ils subissent diverses opérations, dont un bain dans des acides biologiques, afin de les nettoyer de toute trace de mortier. Les carrelages nettoyés, triés en fonction d'éventuels défauts, sont ensuite réinstallés sur le même chantier. Cette deuxième option est un exemple réel, mis en pratique sur un chantier à Bruxelles. Il est clair que l'opération a un coût, qui se répercute sur le prix d'achat des carrelages rénovés. Dans notre expérience, les commanditaires sont prêts à payer le prix s'il ne s'écarte pas trop du prix d'un carrelage neuf de qualité. Ils savent que, ce faisant, ils soutiennent l'économie locale et limitent l'impact environnemental qu'aurait entraîné la pose de carrelages neufs, en particulier les émissions de CO liées à la cuisson.

Auriez-vous des références en matière d'anciens composants démontés, ressourcés et réemployés?

Depuis 2011, Rotor travaille sur Opalis, un répertoire en ligne des revendeurs professionnels de matériaux de construction de réemploi. La zone couverte, à l'origine uniquement la Belgique, s'étend maintenant au Royaume-Uni, à la France, aux Pays-Bas et au Luxembourg (en cours). Sur ce site internet, nous montrons une sélection d'exemples de mise en œuvre de matériaux de construction de réemploi, dans des bâtiments neufs ou des bâtiments transformés, réaffectés.



François Chatillon

FONDATEUR DE CHATILLON ARCHITECTES,
ARCHITECTE EN CHEF DES MONUMENTS HISTORIQUES

Comment envisagez-vous la transformation des bâtiments ?

Pour moi, cela relève d'abord d'un positionnement intellectuel, celui de regarder le monde tel qu'il est, c'est-à-dire un legs du passé, d'accepter ce passé comme constitutif de notre actualité et de se projeter à partir de cette réalité. Cela n'implique pas que tout ce dont on hérite mérite une postérité; chaque époque, chaque civilisation produit, selon ses propres critères un travail de sélection qui va de la mémoire à l'oubli.

JE M'INSCRIS DANS LA CONTINUITÉ HISTORIQUE QUI ME RAPPROCHE DE CEUX QUI NOUS ONT PRÉCÉDÉS

Je pense que le travail de l'architecte est toujours un travail de transformation qui se situe entre la mémoire et l'oubli, entre conservation et démolition. Pour moi, la tabula rasa n'a jamais existé, même lorsqu'elle était revendiquée, il y a toujours un avant qu'il s'agit de transformer. Le choix de l'architecte se situe dans le comment. Pour ma part je préfère la façon douce, celle de la retenue et du moins possible mais je ne la justifie pas par rapport aux seuls enjeux patrimoniaux ou d'économie des ressources, ces discours sont manipulables et servent quelquefois des discours très éloignés de mes préoccupations : discours identitaires pour les uns et opportunistes pour les autres. Je préfère m'inscrire dans le principe de la continuité historique qui me rend plus proche des autres, ceux qui nous ont précédés et ceux qui nous succéderont.

Tous les bâtiments sont-ils tous transformables?

Les bâtiments n'ont pas qu'une fonction de contenant. Ils ont une valeur symbolique, d'usage et esthétique. Dans une église sans valeur esthétique et vide d'usage, je ne peux pas y intégrer n'importe quelle fonction car elle conserve sa valeur symbolique de lieu de culte. Par exemple, lorsque j'ai restauré la Maison des Sciences de l'Homme entre 2013 et 2017 (Lods, Depondt et Beauclair, Paris, 1969), je n'aurais pas pu y faire de logements car cela aurait été en totale contradiction avec l'histoire de ce lieu voulu et pensé par Fernand Braudel comme une sorte de sanctuaire transparent de la recherche en science sociale. Notre travail va au-delà de l'usage. Par ailleurs, la réversibilité n'est, pour moi, pas l'objectif de l'architecture.

En architecture, je préfère la casuistique enseignée dans les collèges jésuites en comparant la règle générale aux cas particuliers: il n'y a pas de vérités universelles, que des vérités particulières. Quand j'ai travaillé sur la Cité de Refuge de Le Corbusier et Pierre Jeanneret en 2015 (Paris, 1933-1952), j'ai eu l'impression d'avoir à restaurer un tableau en trois dimensions. Mais quand j'ai dû intégrer un restaurant gastronomique et ascenseur à l'Abbaye de Royaumont en 2016 (XIII°-XIX° siècles), j'ai été confronté à un problème très différent d'avoir à insérer une nouvelle fonction. J'ai choisi d'affirmer la création architecturale contemporaine avec une grande structure en laiton bruni pour l'ascenseur au milieu de voûtes du XIII° siècle.

Les normes de construction sont-elles un frein?

L'architecture répond à un champ de contraintes et les normes en font partie. Le problème avec la norme c'est qu'elle a un temps de vie très court : il m'est arrivé de remettre un bâtiment aux normes qui est aujourd'hui déjà obsolète. Cependant, il existe une hiérarchie dans les normes : la sécurité incendie est primordiale car elle conditionne la sécurité des usagers, l'accessibilité est socialement importante pour que chacun puisse profiter des lieux, mais le classement thermique des menuiseries peut être moins pertinent dans une église ouverte à tous les vents, même s'il empêche d'obtenir la garantie décennale! En caricaturant, il faudrait, pour rendre les cathédrales aux normes, installer des systèmes de désenfumage dans les clés de voûtes et des écrans de cantonnement toutes les trois travées... Elles restent donc hors normes. Les architectes doivent questionner les normes sans tomber dans «le patrimoine déroge à toutes les normes » ni « les normes tuent le patrimoine ».

Je n'ai pas toujours travaillé sur le patrimoine mais je dois dire que je me sens plus libre avec l'existant. Je peux, par exemple, faire une chambre de 30 m² car il n'y a qu'une fenêtre. Quand la page est « blanche », les contraintes sont souvent plus fortes : dans un champ de pommes de terre, mes logements feraient 51 m², les séjours 14 m² et les fenêtres limitées au minimum pour éviter les déperditions thermiques. Dans l'existant, la liberté réside dans la contrainte. Et c'est de subjuguer cette contrainte qui me rend libre.



Patrick Tondat

ANCIEN DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT DES SERVICES, EN CHARGE DU PÔLE LYCÉES. RÉGION ILE-DE-FRANCE

Quels enseignements tirez-vous de cette riche expérience de maître d'ouvrage? Avez-vous une vision sur les meilleurs systèmes pouvant assurer la permanence du bâti réalisé depuis 50 ans?

D'abord, la certitude que l'immobilier est un actif particulier, il doit être pérenne et au service de ses usagers : c'est un investissement «vivant » et j'ai toujours milité pour que la fonction immobilière soit identifiée et valorisée.

Concernant le bâti, force est de constater que le système poteau-poutre béton (nous sommes en France!) est celui qui a le mieux résisté au temps et aux évolutions d'usages. Que l'on s'entende bien : je parle de la matrice, comme les salles de classe par exemple. Ce qui n'empêche aucunement de faire de l'architecture charnelle avec l'enveloppe, les espaces communs et les entre-deux...

En qualité de responsable, à la Région Ile-de-France, de la construction et de la rénovation des 465 lycées publics, que pensez-vous des enjeux de réhabilitation lourde de ces équipements?

La région est sans doute le premier maître d'ouvrage public de bâtiments d'Europe, avec, dans les lycées, plus de 6 millions de mètres carrés de patrimoine et un volume d'investissement en très forte augmentation depuis 2017, en application du plan d'urgence voté il y a 3 ans. Depuis, c'est 1,5 milliard d'euros qui ont été investis, avec un pic à 600 millions en 2019, soit le double du plan mis en place précédemment. L'actuel en cours de marchés de travaux avoisine les 900 millions d'euros avec 75 opérations lourdes. À titre de comparaison, la région investit pour ses lycées chaque année autant que la SOLIDEO (Société de livraison des ouvrages olympiques) pour les Jeux olympiques! La réhabilitation des lycées pose de nombreux défis opérationnels (travail en site occupé, concertation académique continue, inquiétude des parents de voir leurs enfants évoluer dans un chantier pendant toute leur période lycéenne).

52

Cependant, c'est aussi une source inépuisable de créativité, chaque lycée ayant sa personnalité, son contexte, ses usages.

Voyez-vous dans les extensions de lycées, ou les lycées neufs, la pertinence du développement de nouveaux procédés constructifs, évolutifs, réversibles voire démontables, en béton/acier ou alternatives bois ?

La question de la réversibilité est essentielle. C'est un sujet qui me passionne depuis plusieurs années, pour lequel j'ai pu lancer des expérimentations intéressantes dans le privé. Notamment l'opération «Treed it » pour Vinci à la cité Descartes. Pour les lycées, le vieillissement de la population et la chute de la natalité, sans doute retardée en Ile-de-France grâce au Grand Paris Express, posent la question du réemploi des salles qui pourraient être transformées à terme, pourquoi pas, en EHPAD. Cette nécessité de l'adaptabilité des locaux devra aussi servir les évolutions pédagogiques : je m'honore d'avoir été la cheville ouvrière du plan de 300 000 tablettes et ordinateurs portables livrés aux lycéens franciliens à la rentrée 2019, plan prémonitoire tant l'utilité de ces dispositifs pendant le confinement, et sans doute bien après, est avérée.

LE SYSTÈME POTEAUX-POUTRE BÉTON, EN TANT QUE « MATRICE », EST CELUI QUI A LE MIEUX RÉSISTÉ AU TEMPS ET AUX ÉVOLUTIONS D'USAGES

L'appel à solutions innovantes lancé pendant le confinement permet aux entreprises, aux maîtres d'œuvre et aux industriels de proposer de nouveaux procédés constructifs, dont la région se nourrira tant pour s'ouvrir à de nouvelles façons de construire qu'à de nouveaux modes de contractualisation.

Reprogrammer les lieux d'enseignement du futur pourrait bénéficier des nouvelles démarches entreprises par le « design d'expérience ». Seriezvous en phase avec ces contributions créatives ?

La région est en test sur le design de certains espaces : hubs de l'information et de l'orientation et espaces de vie des élèves par exemple, cet « entredeux » vital dont je parlais au début de l'entretien, qui doit laisser libre cours à la création des architectes et des designers, car il y a là la possibilité d'un « *out of the box* » académique.



Max Castro

DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT, GRANDS PROJETS URBAINS. COMPAGNIE DE PHALSBOURG

Plutôt que de parler de « réhabilitation », le terme de « réparation » pourrait-il être entendu ?

En tant que promoteur nous ne pourrions pas vendre un bien « réparé » mais « transformé ». À Vigneux-sur-Seine, nous transformons de manière significative une tour moderniste de Raymond Lopez pour 1200 €/m² qui change de visage tout en conservant sa structure. En façade, on ajoute des terrasses en bois, béton et acier pour la rendre plus contemporaine à moindre coût. Les opérations de transformation des bâtiments permettent de se libérer de la dictature des labels. Ce que j'apprécie dans la transformation c'est d'améliorer en profitant de pouvoir être dans le dérogatoire, ce qui est un rêve en France.

Investir les bâtiments patrimoniaux inhabités pour anticiper un possible accueil des réfugiés climatiques, est-ce pertinent?

Les Américains ont convaincu des millions de gens qu'ils étaient la plus grande nation du monde parce que la statue de la liberté se dresse majestueusement à leur arrivée dans le pays. Pour créer les meilleures conditions d'hospitalité et d'intégration possibles pour ceux qu'on accueille, il faut immédiatement montrer ce qu'il y a de plus beau.

Comment réagissez-vous aux solutions émergentes qui prônent, pour maintenir l'habitat au centre des grandes métropoles, de réduire les surfaces des logements?

Tant que les villes chercheront à vendre leurs mètres carrés constructibles les plus chers possibles, il faudra explorer des solutions pour habiter dans des surfaces plus petites. Les termes salon/séjour/cuisine n'auront plus beaucoup de sens.

Que pensez-vous de réinterroger la notion de propriété, sujet privé et patrimonial ?

L'accès à la propriété reste la clé du changement de statut social pour les classes en difficulté. Je trouve, personnellement, plus confortable d'être locataire afin d'éviter les charges élevées à payer ou les assemblées générales de copropriété. Mais la fragilité et l'insécurité ambiantes actuelles poussent à vouloir devenir propriétaire de plus en plus jeune. Il faut que les promoteurs développent des modèles intermédiaires, à l'exemple de la location avec option d'achat en Angleterre. On devrait inventer le « leasing immobilier ».

LES OPÉRATIONS DE TRANSFORMATION PERMETTENT DE SE LIBÉRER DE LA DICTATURE DES LABELS

Comment s'arracher à la « domination métropolitaine » ? Beaucoup de villes moyennes, en déshérence, ne demandent qu'à être réhabitées...

Je ne comprends pas cette expression de « domination métropolitaine ». Pour moi, la ville est en endroit d'opportunités et, plus la ville est grande, plus grandes sont les perspectives d'élargir ses horizons. Économiquement, culturellement ou socialement, la métropole offre plus.

Mais la puissance de la ville tient beaucoup à l'idée qu'on s'en fait. La métropole devrait abolir la domination du centre sur la périphérie en mélangeant ville et campagne. C'est comme ça que se réinventeront ces «villes moyennes en déshérence», via des formes de métropolisation entre urbain et périurbain. Prenons l'exemple de Los Angeles qui s'étale sur 100 km par 100 km dans laquelle il y a des déserts, montagnes, climats différents. Là-bas, c'est la banlieue qui, en s'étendant, devient ville et non l'inverse, grâce à des éléments d'urbanité qui se consolident à certains endroits.



Sébastien Thiéry

POLITOLOGUE, COORDINATEUR DES ACTIONS DU PÔLE D'EXPLORATION DES RESSOURCES URBAINES (PEROU)

Que représente pour vous la transformation?

Je pense aux bidonvilles et au travail que nous y conduisons, sous l'impulsion de la pensée du jardinier Gilles Clément, cofondateur du PEROU, qui plaide pour un art de construire relevant d'un art de cultiver la «vie qui toujours invente». Dans le bidonville, nous poursuivons la transformation déjà en actes puisque celles et ceux qui vivent ici ne cessent de transformer, en l'habitant, cette situation indiscutablement construite. Nous suivons l'élémentaire idée qu'une ville est, dans la plupart des cas, un bidonville qui a réussi.

La réutilisation de tous les bâtiments existants estelle devenue incontournable ?

Un autre piège est, par temps de crise, la tentation d'établir des décrets, de fonder de nouvelles religions. Pourquoi le réemploi devrait-il être obligatoire ? On sait combien le réemploi tous azimuts serait catastrophique, puisque présentant des coûts, des externalités, qui indirectement ruineraient l'argument de l'économie de moyens : tout n'est pas réutilisable, des matériaux ont vieilli, vécu, etc. En outre, pourquoi s'interdire de goûter au tout neuf et à ce qu'il peut avoir de réjouissant ? Avec la modestie et l'acuité du jardinier, cheminons, reconnaissons ce qui pousse, relevons ce qui promet, débarrassons-nous de ce qui nuit et arpentons ainsi un jardin qui jamais n'est idéal, mais toujours vivant.

Et dans l'existant, peut-on faire œuvre d'architecture ?

54

Il faut composer avec l'ego de l'architecte (bâtisseur-artiste-créateur), et pour rendre possible la composition, il faut former dès l'école les architectes à la modestie afin que l'impératif bâtisseur n'anéantisse pas toute autre considération. Faire œuvre d'architecture, c'est aussi percevoir en l'existant des qualités telles qu'elles imposent une simple reconnaissance, ce qui est un geste aussi difficile que magnifique.

Que pensez-vous d'accueillir des réfugiés dans le Grand Palais ?

Pourquoi pas le Grand Palais, mais les 12% de logements vacants autour du Grand Palais ne sont pas sans intérêt en terme de possibilité d'accueil. Des lois existent qui permettent de se saisir de la vacance pour un temps défini, avec le propriétaire public comme privé. La question qui demeure absente du débat est celle de l'inscription de l'espace d'accueil dans le territoire vécu par la collectivité. Un centre

IL FAUT FORMER DÈS L'ÉCOLE LES ARCHITECTES À LA MODESTIE AFIN QUE L'IMPÉRATIF BÂTISSEUR N'ANÉANTISSE PAS TOUTE AUTRE CONSIDÉRATION

d'hébergement à distance de la ville, comme la Mairie de Paris l'a fait avec la « Bulle de la Chapelle » consistant à mobiliser pour un temps une friche à distance des lieux de vie, est une impasse. C'est non vers la vacance qu'il faut nous tourner, mais vers les associations, collectifs, anonymes solidaires, qui font déjà l'accueil.

Au sujet de la notion de propriété, imagineriez-vous des alternatives à la permanence du droit foncier?

J'ai toujours pensé que l'invention de la chose publique, la «Res Publica», permettait de mettre en œuvre un autre régime de propriété que celle exclusive de la propriété privée. Nous vivons en ville comme si l'espace public était l'espace secondaire, en prenant moins soin de celui-ci que de notre intérieur. C'est de l'ordre d'une inversion, d'une involution. Je ne suis pas pour réduire l'espace de la propriété privée, mais pour revaloriser la «Res Publica» qui est bien l'héritage principal que nous léguons à nos enfants, le monde respirable dans lequel ils vivront. Les espaces publics peuvent s'avérer des espaces habités, que nous ouvrons pour le primo-arrivant, et les villes pourraient être dotées d'espaces publics dédiés à l'hospitalité.

Quelle est votre référence en matière de transformations réussies ?

Je parlerais de la Jungle de Calais, cette cité surgie de la boue comprenant des équipements culturels, scolaires, médicaux, des commerces, un lieu de vie de près de 10 000 personnes. C'est la réalisation manifeste de la transformation d'un paysage pour y accueillir l'étranger devenu hôte. Avec le PEROU nous avons réuni des architectes, géographes, anthropologues, sociologues et photographes, afin de documenter tout ce qui a pu se bâtir, bâtiments comme relations. Nous avons constitué « l'Atlas d'une cité potentielle », versé dans la collection du FRAC Centre-Val de Loire, pour que soit pris acte du fait que la Jungle de Calais était une urbanité du XXIe siècle dont la destruction fut un acte de vandalisme.



Bernard Desmoulin

ARCHITECTE-CONSEIL DE L'ÉTAT, MEMBRE DE L'ACADÉMIE DES BEAUX-ARTS

La transformation des bâtiments relève d'abord d'un enjeu patrimonial ou plutôt d'une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources ?

La réutilisation systématique du patrimoine s'impose peu à peu pour diverses raisons. La première sans doute par reconnaissance de son utilité dans la constitution de la ville et comme témoin, pour chacun, de sa propre histoire. L'idée de « modernité » n'est plus forcément attachée à celle de rupture mais s'inscrit dans une linéarité historique hors de toute forme de nostalgie. La seconde est bien sûr d'utilité publique qui est une des missions de l'Architecture, c'est-à-dire d'être en symbiose avec les valeurs positives de la société. L'exploitation limitée et intelligente de nos ressources sera l'une des valeurs de l'architecture que celle-ci devra systématiquement rechercher pour exister. Notre planète est devenue, depuis quelques années, un abri provisoire.

BÂTIR EST UN ACTE VIOLENT QUI ALOURDIT CHAQUE JOUR UN PEU PLUS NOTRE PAYSAGE

Bâtir est un acte violent qui alourdit chaque jour un peu plus notre paysage. Une nappe construite s'étend peu à peu sur le monde. Il semblerait qu'en un siècle l'homme a plus construit que lors de tous les siècles précédents. Y aurait-il alors une nécessité cachée à poursuivre une logique de conquête alors que le simple bon sens nous suggère, sans ambiguïté d'adopter une attitude contraire? Dans cette pulsion destructrice qui alourdit le monde, que reste-t-il à démontrer sinon la capacité de l'homme à inventer une philosophie de temps de réflexion pour concevoir une logique positive respectueuse de sa propre existence. Dans ce contexte, le patrimoine est l'une des issues possibles.

Devons-nous transformer à tout prix?

La réutilisation de tous les bâtiments ne doit pas devenir une règle supplémentaire décourageant à la fois l'innovation et la régénérescence indispensable de la ville. En effet, construire signifie plus un mariage d'amour entre le déjà-là et le projet qu'un mariage forcé entre époux sans qualité. Les intelligences économiques et culturelles doivent s'exprimer dans l'acte de construire à travers des expertises nuancées et impartiales laissant autant à la conservation qu'à l'innovation la possibilité de répondre avec pertinence à des questions précises. Il faut inclure systématiquement le patrimoine comme alternative dans nos réflexions d'architecte sans pour autant le fétichiser.

Partez-vous du principe que tous les bâtiments sont transformables et toutes les fonctions interchangeables?

On peut considérer que, si les normes des logements évoluent vers une souplesse correspondant aux demandes de la société, les réversibilités logement/bureaux et vice versa soient toujours possibles, d'autant plus que de nombreux exemples le démontrent aujourd'hui. On peut même imaginer que cette possibilité de réversibilité soit un nouvel élément programmatique ayant une valeur commerciale publique ou privée appréciable.



Jean-Louis Missika

CONSEILLER DE PARIS, ADJOINT À LA MAIRE DE PARIS EN CHARGE DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE, DES PROJETS DU GRAND PARIS, DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'ATTRACTIVITÉ

Ne faut-il plus jamais détruire les bâtiments?

Il faut inverser le logiciel. Les architectes et les promoteurs doivent aujourd'hui favoriser la sauvegarde des bâtiments. Si on fait la démonstration qu'on ne peut pas en conserver un, il faudra se résoudre à sa démolition, mais cette option doit rester de l'ordre du dernier recours. Cela répond à la fois à des préoccupations de protection patrimoniale et d'enjeux environnementaux.

Peut-on imaginer des alternatives au droit foncier?

La question se décompose entre la priorité foncière et la propriété immobilière. Je suis d'abord très favorable à ce qu'il y ait une véritable propriété publique du foncier, parce que c'est une manière de lutter contre la spéculation, l'inflation des prix et la gentrification. Ensuite, en tant que vieux rocardien, ce que j'aime dans le concept de la gouvernance des biens communs, c'est la résurgence sous une nouvelle forme de l'autogestion, portée par Michel Rocard il y a 40 ans.

Il existe entre la propriété et la location une troisième voie, celle du logement coopératif, considérablement explorée dans les pays nordiques, notamment à Zurich où il représente 30 % des immeubles d'habitation. Cela mérite d'être transposé ici. Par ailleurs, je pense que le logement est un bien commun urbain qui définit une limite au droit de la propriété. Un logement vide dans une zone en haute tension est inacceptable, il faut donc trouver de nouveaux dispositifs pour endiguer cela.

Une réduction des surfaces de logements est-elle envisageable pour garder l'habitat en centre-ville?

À partir des données de l'APUR, nous savons que les parisiens vivent dans un nombre de m²/habitant inférieur à celui des franciliens, lui-même inférieur à celui des français. Habiter une grande ville, c'est accepter de vivre dans un logement plus petit que la moyenne nationale, c'est accepter de sacrifier de la surface. Pour exemple, c'est une des causes identifiées par les sociologues afin d'expliquer l'usage intensif de l'espace public parisien. Beaucoup pique-niquent le long du canal Saint-Martin et prennent d'assaut les voies sur berges piétonnisées car ils considèrent que l'espace public est leur pièce en plus. On peut observer qu'il y a de plus en plus de conceptions d'immeubles où les espaces partagés prennent du volume. Regardons l'exemple du NOC42 (Not Only a Campus de l'École 42), dans le cadre de Réinventer Paris 1, où a été importé du Japon le principe de la capsule : l'espace privé est réduit pour seulement y dormir et s'y laver, permettant au reste du campus d'être un grand lieu partagé. Les résidences étudiantes sont un terrain d'expérimentation très intéressant de ce point de vue. Le réchauffement planétaire nous oblige à envisager le bâtiment démontable, seulement possible avec l'industrialisation.

LE RÉCHAUFFEMENT PLANÉTAIRE NOUS OBLIGE À ENVISAGER LE BÂTIMENT DÉMONTABLE, SEULEMENT POSSIBLE AVEC L'INDUSTRIALISATION

Je crois aussi qu'au-delà de la réduction de l'espace privé des logements au profit de l'espace partagé, on considère qu'un bâtiment public est utilisé à 20% de son temps, un appartement de 20 à 25%, un bureau de 25 à 30%. Toute cette place perdue doit être regagnée. Savez-vous qu'un avion n'est rentable que s'il vole tout le temps? Une ville, aujourd'hui, ce sont des bâtiments qui ne volent «que» durant un quart de leur temps, de la même manière que les véhicules particuliers roulent seulement pendant 5% de toute leur durée de vie... et on se retrouve avec des centaines d'hectares de parking pour y loger de la ferraille immobile.

Faut-il construire autrement?

Il me parait essentiel de passer au stade de l'industrialisation de la fabrication des bâtiments. Je crois à l'immeuble démontable. Le réchauffement planétaire nous obligera à concevoir du temporaire, qui pourra certes durer, mais il y aura des endroits où le climat nous obligera à déménager les architectures. On devrait s'habituer à une vision moins stable de la constructibilité et envisager le bâtiment démontable, ce qui suppose d'avoir réussi le processus d'industrialisation.



Jean-Louis Fréchin

ARCHITECTE ET DESIGNER SPÉCIALISTE DU NUMÉRIQUE, AUTEUR, FONDATEUR DE NODESIGN

Qu'est-ce que vous évoque la «transformation des situations construites »?

«Transformation» est un mot fort auquel on préfère souvent le mot plus consensuel de « transition » souvent employé dans le domaine du numérique : la «transition digitale des entreprises». Ces deux mots sont souvent confondus. La grande différence c'est que la transition implique un changement d'état. C'est l'action et le moment du passage, puis l'action est terminée. La transformation en est l'aboutissement. littéralement le changement de «forme», la réussite de la transition. La transformation implique qu'il n'y aura pas de réversibilité (nous ne vivrons plus sans numérique, l'écologie n'est pas un passage mais un changement, tout comme n'existeront plus des lieux économiquement accessibles dans les grandes villes). Pour réussir une transformation écologique avec du numérique, il faut une vision et une capacité de changement radical. C'est donc une véritable mutation de nos modèles de vie qu'il s'agit de conduire si nous souhaitons agir et réussir. La transformation de situations construites est impliquée dans ces enjeux.

Faudrait-il industrialiser le bâtiment?

Si l'on part de situations existantes, il s'agit de conception sur mesure, comme la majorité des constructions. Cependant les pièces techniques comme la cuisine et la salle de bain sont analysables fonctionnellement et sociologiquement. L'optimisation industrielle est alors une évidence, dans le neuf comme dans l'ancien, mais l'enjeu est d'être architectural pour ne pas tomber dans l'écueil de la simple cabine.

Il y a encore un niveau de complexité à atteindre, celui de l'architecture, de la polyvalence des espaces et de l'optimisation des moments de vie pour gérer autrement les espaces domestiques, de travail et de repos. Ensuite, nous pouvons trouver des procédés et moyens alternatifs de construire. Par exemple, à partir des façades, des porteurs et de n'importe quels

éléments d'intérêts, nous venons investir le volume par un système de modules industriels. Il s'agit de modules complets, fabriqués sous hangar hors intempérie comme en Angleterre. La main d'œuvre n'est plus nomade et est plus qualifiée. Autre piste, l'impression 3D béton pour se passer des banches.

Enfin la transformation des bâtiments existants en usage adéquat va devenir un savoir-faire critique. En termes de coût, de niveau de carbone et de légèreté des interventions.

Comment s'y prendre?

Cette industrialisation ne veut pas dire uniformité et standardisation. Grâce aux systèmes de modélisation 3D connectée aux outils de conception des architectes, nous pouvons produire de l'unique industriel. Des logiciels sont capables d'interpréter des fichiers et d'optimiser les fabrications en permettant une customisation très puissante. Cette synergie permettrait de fusionner la chaîne de production : conception / fabrication / distribution. L'agence d'architecture s'apparentera bientôt à un bureau de vente et aux bureaux d'étude industriels.

LA MODÉLISATION 3D CONNECTÉE AUX OUTILS DE CONCEPTION DES ARCHITECTES PERMET DE PRODUIRE DE L'UNIQUE INDUSTRIEL

Quel «foyer du futur» avec le numérique?

Il existe plusieurs hypothèses. La première : la « maison refuge » qui va devenir un abri, au sens premier du terme. Si les questions climatiques deviennent compliquées, le foyer sera le lieu où on vit, où on survit, en cohabitant les uns avec les autres. La deuxième : la «maison envahie» par l'âge du service, par des usages plutôt que part des moyens. Plusieurs systèmes connectés qui vont nous rendre dépendants de grandes sociétés comme Google, Amazon, Airbnb ou Delivroo pour s'équiper, cuisiner, etc. Un monde épouvantable où l'humain n'est qu'un robot qui va appuyer sur des boutons pour consommer. La vision que nous propose l'industriel c'est celle du « tout est expérience ». L'expérience doit être le plus fluide possible pour que l'on consomme sans réfléchir. La troisième : la « maison plateforme » ou « maison ouverte » qui reposerait sur un système ouvert, un «logiciel libre» comme Linux par exemple. Cette plateforme opérée par les locataires change la relation entre entrée et sortie et peut accueillir dans un espace unique tout type de services sociaux, publics, marchands, d'entretiens, de sécurité, de confort, etc.

La maison ne peut être envahie par le monde marchand sans raison. Elle n'est ni un magasin ni une extension des services de Google. Elle est l'ultime refuge.



Guillaume Pasquier

EX-RESPONSABLE DU GROUPE LA FRANÇAISE,
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT DU GROUPE ECT

Qu'est-ce que la « Flexi propriété » proposée par la société de gestion immobilière La Française ?

La «flexipropriété» est un système inventé par La Française, filiale du Crédit Mutuel Nord-Europe. Aujourd'hui, les habitants ont le choix entre la location ou la propriété pour l'éternité, sans autre alternative. La location permet d'être flexible et reste accessible en termes de coût mais ne créé aucune épargne. Tandis que la propriété classique, « pour l'éternité », permet de se créer un patrimoine lorsque l'emprunt est remboursé, mais elle reste trop onéreuse pour certaines populations.

Ce choix limité conduit à éloigner les habitants qui veulent devenir propriétaires des zones dynamiques d'emplois, services et équipements, tout en favorisant l'étalement urbain et ses conséquences désastreuses. Nous avons créé un produit intermédiaire : un titre de propriété qui dure 50 ans

NOUS AVONS CRÉÉ UN PRODUIT INTERMÉDIAIRE : UN TITRE DE PROPRIÉTÉ QUI DURE 50 ANS

Au terme de ces années, la foncière récupèrera le bien. Pendant cette période de 50 ans, l'acheteur du titre de «Flexipropriété» bénéficie de tous les avantages et inconvénients d'un titre de propriété éternelle (il peut l'occuper, le mettre en location, y faire des travaux... il paye la taxe foncière et les charges de copropriété). Il a également la possibilité de vendre le bien pour la durée restante du titre de flexipropriété et, en cas de décès, ses enfants héritent de la durée restante. Le coût initial de vente de ce bien est diminué de 30 à 40 % par rapport au même bien en propriété éternelle, suivant les zones (environ 40 % dans les zones tendues comme Paris). Ainsi, de nombreux ménages deviennent solvables.

Deux garanties sont ajoutées au contrat. Premièrement, la garantie sur la vie : si à l'issue des 50 ans, le propriétaire n'a pas transmis, ni vendu le contrat, il en conserve l'usufruit jusqu'à son décès. Une personne âgée n'est donc jamais expulsée. C'est une symbolique forte mais en réalité il est rare que les personnes restent 50 ans dans leur logement.

Deuxièmement la garantie de revente : elle permet de revendre la durée restante du contrat à la Foncière avec un simple préavis de 3 mois, à tout instant pendant la durée du titre de Flexi-propriété, et à un prix connu à l'avance, spécifié dans le contrat. Ce prix est évidemment décroissant, en fonction de la durée d'occupation. Ainsi, s'il utilise cette clause, le «flexipropriétaire» renonce à une éventuelle plusvalue, mais il est protégé contre toute moins-value. Son logement est dé-financiarisé.

Quelle est la différence entre votre système et celui déjà mis en place par les anglais ou les suédois ?

C'est la même logique que le système anglais et nordique, c'est-à-dire qu'on sépare le prix foncier du prix bâti, mais ce n'est pas le même dispositif.

Par ailleurs, la logique est proche du bail solidaire à la différence que celui-ci est très subventionné et réservé à un certain type de population aux moyens limités. La «flexipropriété» est un produit qui existe sur un marché libre et qui fonctionne sans subvention publique. Ainsi, toute la chaîne de production de l'immobilier travaille dans des conditions « classiques » de construction.

Quels sont les freins que vous rencontrez?

Pour un acteur comme La Française, la difficulté principale est de trouver des capitaux pour créer la Foncière qui achète ces logements puis les commercialise en « flexipropriété ». Un premier test a été effectué en région Nord car le Crédit-Mutuel Nord-Europe, dont La Française est une filiale y a son siège et son le réseau d'agences. Ils ont été convaincus et ont octroyé des fonds pour expérimenter le projet. Cela nous a permis de distribuer le produit par le réseau bancaire avec un tiers de confiance fort, le conseiller bancaire, et de pouvoir proposer une solution de crédit pour les acheteurs. Ce test a été un succès.

Quels sont vos objectifs?

Nous avons d'abord acheté une trentaine de lots de promoteurs sur quatre programmes différents afin d'évaluer ce système. La commercialisation s'est très bien passée. La «flexipropriété» rencontre les besoins de nombreux ménages. Nous sommes donc passés àun rythme d'achat de 100 à 150 lots neufs par an que l'on vend en «flexipropriété». Dans une agglomération comme le Grand Lille, cela représente 10% du marché de la construction neuve.

Notre prochain objectif est d'intervenir sur le Grand Paris. Si on arrive à vendre 10 % des 70 000 logements par an de cette manière, c'est un projet qui aura un impact fort.



Rym Mtibaa

RESPONSABLE BÂTIMENT CHEZ ECOSYSTEM.
COORDINATRICE DE DÉMOCI ÈS

Comment expliquez-vous notre éveil d'intérêt pour les déchets de chantier du bâtiment BTP ?

Nous sommes dans une situation qui rend la création d'installations d'élimination des déchets de plus en plus difficile. Les territoires ne veulent plus servir d'exutoires aux déchets des autres. Ce sentiment est encore plus exacerbé lorsque ce sont des territoires « perdants » dans l'équation de la création des métropoles, qui doivent en subir les nuisances. L'absence d'exutoires suffisants se traduit souvent par des mauvaises pratiques tel que les dépôts sauvages, qui pèsent lourdement sur les finances des collectivités. Et, s'il n'est plus possible de vivre comme nous avons vécu depuis 50 ans, il n'est plus possible de construire comme nous avons construit depuis 50 ans.

Qu'est-ce que DÉMOCLÈS?

Il s'agit d'une plateforme collaborative d'acteurs lancée fin 2014, cofinancée par l'Ademe et ecosystem. Elle vise à améliorer les pratiques en matière de prévention et de gestion des déchets du second œuvre issus de chantiers de réhabilitation lourde et de démolition pour les détourner de l'élimination vers une économie circulaire. DÉMOCLÈS est un espace de dialogue où sont réunis et accompagnés les acteurs représentatifs de la chaine des responsabilités des déchets du bâtiment. Et c'est aussi un centre de ressource où des outils sont coconstruits avec ces acteurs pour inscrire le changement des pratiques dans la durée.

Quelles difficultés identifiez-vous pour le recyclage des déchets ?

Les difficultés sont liées au fait que les chantiers du bâtiment sont au cœur d'une chaine d'acteurs complexe qui n'a pas encore de langage commun pour parler de la gestion de déchets. Cela s'explique par une faible sensibilisation et une mauvaise information de la part des maîtres d'ouvrage concernant leurs responsabilités réglementaires. Pourtant le commanditaire des travaux est l'acteur clé pour que les pratiques puissent changer. Le maître d'ouvrage doit normalement réaliser un diagnostic déchets avant démolition et préciser sa demande aux entreprises de travaux. Ces dernières apporteront une réponse au plus prés des ambitions que porte le maître d'ouvrage dans le cadre du Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED). Le récolement réalisé à la fin et la traçabilité permettent à l'ensemble des acteurs d'avoir la preuve finale de l'exécution du marché dans les conditions prévues et de justifier les écarts. Ainsi, chaque acteur est en charge d'un document de planification et de suivi de la gestion des déchets qui ne peuvent être efficaces que s'ils sont articulés entre eux. Il est plus facile de parler de la couleur de la moquette du futur bâtiment, que du sort de la moquette que nous évacuons depuis le chantier de démolition!

NOUS NE DÉMOLIRONS PLUS COMME PAR LE PASSÉ, LA VILLE EST UNE MINE DE MATÉRIAUX QU'IL NOUS FAUDRA RÉEMPLOYER

Pensez-vous qu'à terme il ne faudra plus démolir?

Si dans les années 1970, le salut dépendait des villes nouvelles, aujourd'hui c'est plutôt la métropole et sa densification qui prennent le dessus. C'est l'histoire de l'humanité qui a toujours oscillé entre l'éloignement de la forteresse et la concentration autour de la forteresse... Ces transformations du territoire s'accompagnent d'une autre façon de s'approprier le foncier et de l'exploiter, ce qui se traduit aussi par de la démolition. Mais nous ne démolirons plus comme par le passé, la ville est une mine de matériaux qu'il nous faudra réemployer.

Serait-ce envisageable qu'un diagnostic matériaux, produits et déchets soit réalisé avant que le sort d'un bâtiment ne soit scellé afin d'orienter son devenir?

Aujourd'hui il y a une obligation réglementaire de réaliser un diagnostic matériaux, produits et déchets avant déconstruction pour les opérations de démolition ou de réhabilitation significative. C'est un diagnostic qui doit être réalisé avant le lancement de la consultation des entreprises de travaux, à la charge du maître d'ouvrage et doit être exécuté par un diagnostiqueur. Il s'agit de projeter un bâtiment sous forme de matériaux ou produit réemployables ou des quantités de déchets à recycler ou éliminer; il ne s'agit plus de dire qu'il y a des fenêtres mais que l'état général de ces fenêtre permet de les remployer, la quantité de verre qui pourrait être recyclé, si le montant est en PVC, bois ou aluminium, si le joint est amianté ou pas, etc. C'est retrouver les informations relatives à l'ensemble des matériaux qui ont été mis dans un bâtiment au fil des années, pour leur faire parcourir le chemin inverse et redevenir une « matière première secondaire ».



Patrick Bouchain ARCHITECTE-URBANISTE ET SCÉNOGRAPHE, FONDATEUR DE L'ATELIER CONSTRUIRE

Après la multiplicité et la richesse des expériences de «La Preuve par 7», diriez-vous qu'il faut changer d'échelle pour fabriquer la ville?

Quand on soigne un homme, on soigne le monde. On peut voir en lui une pandémie à grande échelle. Ce qu'il faut c'est retourner la situation. La grande échelle ne peut plus être initiée par l'État ou les monopoles. À partir du moment où il y a dans le monopole l'idée d'être concurrent, d'empêcher l'autre et de vouloir l'abattre, c'est la compétition. La compétition entraine le profit et le profit empêche la philosophie. Il faut redescendre à la petite échelle, pour transformer le mode de production des bâtiments et, par extension, transformer ceux qui y habitent, il faut réapprendre les choses dans le bon sens. C'est pour ça que je crois fort à l'école. À partir de là, on retrouvera des entreprises qui savent faire et nous changerons d'échelle.

IL FAUDRAIT INTRODUIRE DANS LES MARCHÉS PUBLICS UNE « CLAUSE ÉDUCATIVE »

C'est donc le terrain de l'éducation...

60

Il faudrait mettre en place des campus forains avec l'obligation qu'un chantier ait une réserve financière d'argent public réservée à l'accueil de locaux qu'on réunirait avec plusieurs savoir-faire et composants, des classes de BTS comme de doctorants, et qui participeraient à une construction. Ainsi on pourrait faire des chantiers-écoles ; c'est d'ailleurs comme ça que les Compagnons du Devoir se forment et c'est pour ça que c'est considéré, non sans raison, comme la meilleure formation. Il faudrait introduire dans les marchés publics une «clause éducative » d'intérêt général, comme il existe une clause environnementale ou d'insertion sociale.

En Allemagne les Länder sont organisés en multiplicité de PME, ce qui partage le travail dans toute la géographie du pays.

Oui, là où beaucoup d'initiatives sont menées par des coopératives qui ont la main pour passer commande. On pourrait travailler avec des entreprises familiales, à taille humaine, qui se constitueraient en GIE (Groupement d'Intérêt Economique) ou PME élargies et non en grandes entreprises centralisées françaises telles que Vinci, Bouygues ou Eiffage. Les logements seraient moins coûteux, même si la TVA reste une charge pour les particuliers en France.

L'EXPÉRIENCE DE LA FRICHE DE LA BELLE DE MAI À MARSEILLE A DÉMONTRÉ QUE JE POUVAIS PRODUIRE MOINS CHER, PLUS RAPIDE ET PLUS LOCAL QUE LES MAJORS DU BTP

J'ai réussi à améliorer les droits des coopératives avec l'expérience de la friche de la Belle de Mai à Marseille. J'ai démontré que je pouvais produire moins cher, plus rapide et plus local que les majors du BTP qui répondent à des appels d'offres sur tout le territoire et produisent un dégât social local en étranglant les petites entreprises.

Par quels moyens avez-vous introduit cette nouvelle formule de société coopérative d'intérêt collectif à Marseille ?

J'ai fait l'équivalent d'un SIEG (Service d'Intérêt Économique Général) permettant d'expérimenter. Il s'agit d'un dispositif que le Portugal a ratifié mais que la France n'a pas accepté, jugé trop libéral et fragilisant la puissance étatique. C'est quand une entité privée, un citoyen par exemple, prend l'initiative de combler un manque de la collectivité, laquelle peut le rembourser et l'aider à financer le projet a posteriori. C'est l'inverse du schéma habituel : ne rien faire ni commencer avant de s'assurer que l'équipe soit montée, que tous les financements soient en place ou que les rendements soient garantis.

On est parvenu à lever 9 millions d'euros avec 80 % d'aide de financement de la part de la collectivité. Utiliser les outils libéraux à des fins vertueuses est tout à fait possible. Il y a toujours quelqu'un qui utilise un couteau pour tuer et quelqu'un d'autre qui l'utilise pour manger.

On s'aperçoit alors qu'on peut faire ce que font Vinci ou Bouygues avec, en plus, la dimension intérieure qu'ils tiennent dans leur discours mais ne mettent pas en application, non pas parce qu'ils sont malhonnêtes mais parce que leur métier de patrons d'entreprises monopolistes, ajouté à l'exigence de leurs actionnaires, est de gagner de l'argent et d'hypothéquer l'avenir.

Pour revenir à la construction, peut-on toujours dire aujourd'hui qu'« un beau logement est un grand logement »?

Oui mais «grand» n'équivaut pas au nombre de mètres carrés. Ce qui importe c'est le qualitatif et non le quantitatif. Un grand logement qualitatif ce n'est peut-être qu'une grande fenêtre avec une vue large et beaucoup de lumière. C'est aussi un lieu partagé qui est à moi sans n'appartenir qu'à moi et qui permet le respect mutuel entre chaque habitant car il est visible et appartient à tous. Comme dans les maisons turques où le séjour est la pièce commune centrale, sans fenêtre, éclairée par les pièces individuelles qui l'entourent.

C'est aussi un volume qui évolue suivant les saisons. L'hiver, on se replie autour du foyer, comme dans une maison de campagne, on peut même accepter de tous dormir dans la même pièce pour économiser l'énergie. L'été, le logement s'ouvre sur une terrasse qui n'est pratiquée que la moitié ou un tiers du temps. Ce logement est grand parce qu'il varie au rythme des évènements.

Transformer des bâtiments est-il envisageable avec la progression des normes et interdits?

Nous vivons dans un monde où il y a, au-dessus de nous, une main invisible « règlementaire » qui tue la démocratie.

ON PARLE TOUJOURS DU COÛT DE CONSTRUCTION MAIS JAMAIS DU COÛT GLOBAL : SOCIAL, ÉCOLOGIQUE, CULTUREL... ÇA N'A PAS DE PRIX ÇA!

Il faudrait pouvoir déroger facilement...

Quand l'État labélise des opérations innovantes ou dérogatoires, il donne une liberté qui est tout le temps contrôlée et devant être constamment justifiée. C'est finalement une perte de temps et de liberté. Je ne crois pas au moule expérimental mais plutôt à la matrice libre.

Est-ce déstabilisant de réinterroger la notion de propriété, sujet privé, familial et patrimonial ?

Je suis contre la propriété du sol. Bruno Latour dit que « c'est ce qui circule qui est riche, ce n'est pas le tuyau ». Il faut être mobile. La géographie statique de la propriété est une absurdité totale qui coûte cher. Il faudrait arriver à dire que nous sommes porteurs de parts sociales offrant un droit à la parole, comme dans une copropriété qui ne serait pas enracinée dans une géographie territoriale. L'appropriation devrait remplacer la propriété.

Certains disent qu'une destruction-reconstruction est plus viable économiquement qu'une transformation...

On parle toujours du coût de construction mais jamais du coût global : le coût social, le coût écologique, le coût culturel... ça n'a pas de prix ça!

Quelles sont vos références en matière de transformation réussies de bâtiments, de paysages, de territoires?

Celles dont les transformations sont invisibles. Je pense à l'aménagement de la Manufacture Plaine-Achille à Saint-Etienne où Alexandre Chemetoff a transformé une zone industrielle en ne travaillant que sur l'état des lieux de ce qui a « bousillé » le territoire lors de sa construction. À Mayotte, je travaille avec une ville dans laquelle il v a 2500 maisons dont seulement 5 qui ont été construites avec un permis de construire. Mon projet est justement de faire un PLU de l'état des lieux et d'empêcher que ces maisons ne deviennent une favela en les restructurant pour qu'elles soient assurément vivables plutôt que de les figer et de ne rien pouvoir toucher comme sur les sites patrimoniaux. Ces maisons sont auto-construites et auto-alimentaires à l'image d'une grande ferme... C'est mieux que les conneries de fermes urbaines installées sur les toits pour faire passer la pilule de la tour. Mayotte peut être un exemple pour la métropole française. Je pense aussi et bien sûr à la Mémé de Lucien Kroll, construction déployée à partir de 1968 avec les étudiants en médecine à Louvain-en-Woluwe.



David Guillot Avocat associé, expert en droit de l'urbanisme et de l'immobilier, ds avocats

Vous êtes avocat spécialiste des stratégies urbaines. Face à l'obsolescence des constructions, misez-vous sur la transformation du parc de bureaux devenu partiellement obsolète ?

Les enjeux attachés à la transformation de bâtiments existants sont colossaux et sans doute encore plus décisifs que de vouloir, dès la conception d'un bâtiment neuf, envisager de le construire réversible. La transformation offre au moins trois séries d'opportunités : une opportunité sociétale, en inventant un nouveau mode de production de logements ; une opportunité environnementale en recyclant le bâti et en inscrivant sa transformation dans la ville de demain, axée sur l'économie circulaire ; une opportunité pour les propriétaires et investisseurs de revaloriser leurs actifs immobiliers en difficulté.

Quels sont les freins empêchant la transformation des bâtiments existants et figeant ainsi leurs programmations?

Pour s'engager dans des opérations de transformation d'envergure, les acteurs de l'immobilier ont besoin de sécurité et de flexibilité, là où la règlementation est structurellement instable et où le poids des normes ne fait que s'alourdir. À mon sens, il existe en France une pesanteur liée à une culture publique très ancrée autour de la norme, qui s'avère être trop directive et parfois aveugle, ou pire, contradictoire, sans réelle considération des objectifs poursuivis. C'est particulièrement le cas en matière d'urbanisme, de fiscalité, de baux ou encore de règlementation, notamment en matière constructive, même si certaines évolutions sont prometteuses, comme l'introduction dans le Code de la construction et de l'habitation des Immeubles de Moyenne Hauteur (IMH).

Est-il juridiquement complexe de transformer des bureaux en logements ?

Afin de rendre plus attractive la transformation de bureaux en logements, le législateur a accordé dans le cadre de la loi Elan des droits à construire supplémentaires en zone tendue sur les règles d'emprise au sol et de hauteur dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant, ce qui était très attendu. Il est également possible de déroger aux servitudes imposant dans les PLU la réalisation de logements sociaux, sauf pour les communes carencées. Tous ces outils concourent à la transformation des immeubles obsolètes et s'inscrivent plus largement dans la démarche de « zéro artificialisation nette ».

Vous est-il possible de synthétiser l'évolution des législations concernant les permis de construire de la loi CAP à la loi ESSOC ?

La création d'une nouvelle génération de permis de construire permet aux maîtres d'ouvrages et aux architectes de s'émanciper davantage des normes : le permis d'innover et le permis de faire.

CES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES POURRAIENT PRÉFIGURER LE « PERMIS RÉVERSIBLE », QUI RESTE ENCORE À INVENTER

Par ailleurs, le législateur expérimente le « permis à double état » à l'occasion de l'organisation des Jeux olympiques de Paris 2024 en autorisant d'emblée les deux états successifs des futurs ouvrages : un état provisoire pour les JO et un état définitif, pour accueillir notamment du logement. Ce nouveau dispositif pourrait préfigurer le futur « permis réversible », qui reste à inventer en dehors de ce type d'évènements exceptionnels.

Quel modèle peut favoriser la transformation des situations existantes ?

Depuis quelques années de nouvelles formes de partenariats émergent, comme les « Réinventer » qui associent les acteurs publics et privés dans une réflexion collective, au service d'une programmation qui privilégie la mixité fonctionnelle et sociale des espaces. Ainsi les pratiques vont dans le sens d'une co-construction du projet urbain, en rupture avec les modes conventionnels que sont, par exemple, les ZAC. L'expression est encore tabou, mais cette forme d'urbanisme négocié pourrait offrir une respiration favorable à l'innovation, à la flexibilité et à la transformation.



Julien Denormandie

MINISTRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES, CHARGÉ DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Qu'est-ce que vous évoque la « transformations des situations construites » ?

Cela m'évoque cet enjeu majeur de nos villes : le recyclage urbain. Nous sommes à un moment de notre histoire où nous faisons face à deux nécessités impérieuses, celle de construire un logement abordable pour tous, et celle de réduire considérablement notre empreinte écologique. Le recyclage urbain, c'est-àdire, le fait de réussir à construire la ville sur la ville, est une solution pertinente pour concilier ces deux impératifs. C'est vers cette voie de transformation de nos villes que nous devons résolument nous engager.

L'EXIGENCE DE RÉVERSIBILITÉ DOIT DEVENIR UN OBJECTIF POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION

Pour vous, la transformation des bâtiments relève d'un enjeu patrimonial ou d'une question d'utilité publique?

L'enjeu patrimonial est évidemment fondamental car nous avons le devoir de préserver nos bâtiments dès lors qu'ils ont une utilité publique, qu'ils présentent un intérêt historique et une qualité architecturale. Mais l'enjeu est d'abord d'utilité publique, et il dépasse la question – très importante – du réemploi. En réalité, je préfère parler d'un enjeu urbain : comment préserver l'existant pour construire une ville plus mixte, plus dense, plus sobre et plus réversible ? En un mot plus résiliente. Car nous voyons bien que les usages de la ville changent. Nos façons d'habiter, de travailler, de se déplacer ont évolué. La transformation de nos bâtiments a également cette fonction : adapter le tissu urbain à nos nouveaux modes de vie, tout en préservant notre environnement.

Pensez-vous que tous les bâtiments sont transformables et les fonctions interchangeables ?

Non, il faut se garder d'aller trop vite. La localisation des bâtiments, leur trame, leur configuration technique et les matériaux utilisés sont autant de paramètres à prendre en compte pour analyser le potentiel de changement d'usage d'un bâtiment. Je fais confiance à l'expertise et surtout à la créativité de nos architectes et bureaux d'étude, qui ont démontré qu'en la matière le champ des possibles est vaste, y compris pour des bâtiments très contraints. Je voudrais insister sur le fait que l'exigence de réversibilité doit devenir un objectif pour toute nouvelle construction. Cela demande des efforts supplémentaires, mais c'est aussi à ce prix que nous arriverons à rendre notre tissu urbain plus résilient.

La transformation est-elle économiquement viable?

Bien sûr! Certes il ne faut en aucun cas nier les difficultés techniques et économiques des opérations de transformation. Quand on transforme, et a fortiori pour changer l'usage d'un bâtiment, on fait face à des coûts de restructuration très lourds et, de surcroit, on perd le plus souvent de la surface utile. Mais ces contraintes économiques peuvent être dépassées. C'est la raison pour laquelle j'ai souhaité inscrire dans la loi ELAN une mesure qui permet de bénéficier d'un bonus de constructibilité pouvant aller jusqu'à 30% pour toute opération de transformation de bureaux en logements. C'est un dispositif puissant que tous les élus locaux doivent favoriser sur leur territoire. Il faut aussi noter qu'une opération de reconversion présente souvent moins de nuisances pour le voisinage : moins de déblais, de bruit, de pollution.

La montée en puissance des normes de construction dans le logement neuf est-elle un frein dans le domaine de la transformation ?

Je ne crois pas qu'il faille lier les deux. Vous connaissez mon souci d'aller vers une simplification des normes pour libérer l'activité et faciliter les opérations de construction neuve. J'ai la même exigence pour les normes attachées à la transformation. C'est pour cela que nous sommes en train de réécrire le code de la construction qui sera finalisé en 2020.

Certains proposent d'investir le Grand Palais, pour anticiper un possible accueil des réfugiés climatiques, est-ce une solution pertinente?

Toute solution doit s'étudier dans le contexte local, en intégrant les contraintes patrimoniales de chaque lieu. Mais je souhaite que les dispositifs d'habitats réversibles soient encouragés. C'est une nécessité pour améliorer l'hébergement et le logement temporaire des populations les plus fragiles.



Théo Mouzard ARCHITECTE-CONSTRUCTEUR, MEMBRE DU COLLECTIF ETC

Comment fonctionne le Collectif ETC?

Le Collectif ETC fonctionne comme une coopérative avec un membre qui s'occupe de la gestion, une urbaniste et cinq architectes. Aujourd'hui, nous sommes six membres et il n'en reste que deux des douze du départ. Nous ne fonctionnons pas comme une agence classique, nous ne cotisons pas à l'Ordre des architectes. Nous nous définissons plutôt comme des architectes-constructeurs, architectes-éditeurs, architectes-artisans et préférons hybrider la profession. Les collectifs anciens comme Bellastock, Bruit du Frigo et le Collectif ETC développent un savoir-faire et influencent les nouveaux venus, de la même manière que Lucien et Simone Kroll ont influencé Patrick Bouchain qui, lui, influence Encore Heureux et ETC.

Nous sommes là pour dire aux gens «vous êtes légitimes à transformer des espaces à habiter», afin de sortir le métier d'architecte, donc de sachant, de son piédestal pour le ramener dans la rue et le confronter au public. Nous voulons leur redonner du pouvoir d'agir et leur transmettre nos savoir-faire.

Quelle est votre pratique?

Il existe une énergie rassemblée pour « faire ». Nous sommes plus artisans qu'architectes, plus présents sur les chantiers que devant un ordinateur malgré le peu de formation à la fabrication et au chantier en école d'architecture. Notre objectif : produire de l'architecture sans être architecte. Cela remet en cause l'enseignement de l'architecture en école.

Nous travaillons et vivons sur les chantiers, réalisons principalement des projets d'espaces communs, des lieux partagés où tout le monde participe à la réalisation.

Nous ne parlons pas de « concertation » mais d'accompagnement par le faire et nous essayons de tendre vers de l'autonomie dans la transformation, le dessin, la construction, la gestion plutôt qu'une simple étape de « consultation d'avis » avant que les machines

institutionnelles traditionnelles ne prennent le relais d'habitants écartés de la suite du projet.

Pour vous, quels sont les vertus, échecs et limites des actions du Gollectif ETC?

L'une des limites est « à qui on s'adresse ? ». Nous ne parlons plus du « public spontané » de la ville et il nous est maintenant primordial d'identifier les acteurs qui vont porter cette « autonomie en acte » dans le temps plus long que notre simple intervention. Nous nous considérons comme des tacticiens au service de stratégies. Nous essayons de porter nous-même une stratégie autour d'un lieu créé dans le quartier de la Belle de Mai, l'Ambassade du Turfu, pour tenter d'y déployer des actions utiles et conviviales en tant qu'habitants du quartier.

Nous pensons que les initiatives les plus intéressantes viennent de la société civile, dans l'espace laissé vacant par le retrait des politiques publiques et des économies «d'austérité» imposées par le néolibéralisme.

SORTIR LE MÉTIER D'ARCHITECTE DE SON PIÉDESTAL POUR LE RAMENER DANS LA RUE AVEC LE PUBLIC

Il existe bon nombre de pistes pour sortir d'une architecture surconsommatrice de ressources et conçue d'en haut par des experts de la programmation, de la gestion, de la construction, du design. Nous voulons retrouver de la solidarité dans des lieux autonomes, du plaisir dans l'acte de construire collectivement, expert ou non, et des manières de faire l'architecture qui replace l'habitant au centre des décisions et de la gestion dans des chantiers ouverts et vivants.

Pourvez-vous citer un projet d'ETC qui émerge aujourd'hui?

Nous accompagnons cette année le devenir d'une ancienne usine textile dans le Royans, entre Valence et Grenoble. Ce projet est à la croisée de multiples initiatives associatives locales (culturelles, accès au numérique, bien-être, formations, accueil social). Nous souhaitons démontrer que le projet architectural d'un million d'euros figé à un instant T peut se transformer en une multitude de plus petits chantiers en acte et collectifs, que l'on peut avancer pas-à-pas dans des chantiers ouverts qui consolident et fédèrent le groupe informel de tous les usagers de ce lieu hybride. L'architecture, d'un projet d'expert devient plutôt une manière d'habiter vivante, généreuse, plus souple et évolutive, avec tout le monde les deux pieds dans le réel de l'acte de bâtir.



Ian Brossat

ADJOINT À LA MAIRE DE PARIS, CHARGÉ DU LOGEMENT, DE L'HABITAT DURABLE ET DE L'HÉBERGEMENT D'URGENCE

Que vous évoque le terme de « transformation des situations construites » ?

La question du changement des usages dans le temps et dans l'espace. C'est le cœur de la réflexion pour une ville comme Paris, déjà construite, qui est la plus dense d'Europe et l'une des plus petites en comparaison avec la superficie d'autres métropoles mondiales comme Londres, New York ou Tokyo.

Avec la mutation des dernières emprises ferroviaires, le foncier disponible y est désormais une ressource rare. Lorsque qu'on pressent une crise financière, on observe que toute une série d'acteurs économiques transfèrent leurs liquidités dans l'immobilier, ce qui crée, de fait, de l'inflation. Et alors que la lutte contre l'étalement urbain est un enjeu écologique majeur, cette situation nous incite à inventer de nouvelles façons de construire et d'habiter, notamment par le biais de la transformation du bâti.

Quelles solutions envisager?

Bien sûr, nombreux sont ceux qui pensent qu'il suffirait de bâtir « la ville sur la ville », de gagner en hauteur ou de remplacer le bâti obsolète. Mais c'est oublier le bilan carbone des démolitions-reconstructions systématiques. À chaque fois que nous détruisons l'existant, nous émettons du gaz à effet de serre. Une ville en perpétuelle reconstruction d'elle-même ne peut être la ville sobre et durable que nous sommes nombreux à souhaiter.

Pour densifier, nous avons encore à inventer à partir du moment où nous ne pouvons pas aller en hauteur ou dans des proportions « difficiles » qui soient politiquement acceptables. À titre personnel je ne suis pas contre la construction en hauteur, mais avoir une majorité politique est incontournable pour pouvoir engager cette voie.

Alors que faire ? Paris doit continuer à tout faire pour accueillir celles et ceux qui souhaitent vivre et pistes. Parmi elles : permettre la réversibilité des usages, promouvoir des transformations propres, lutter contre la vacance des espaces existants. Cela suppose de regarder la ville sous un angle nouveau, de réfléchir aux nouvelles vies possibles d'un bâtiment et de ses usages. La question du temps (in)occupé d'un bâtiment doit aussi être posée : une école, fermée un tiers du temps, pourrait-elle, par exemple, s'ouvrir sur la ville pendant les week-ends ou les vacances ?

travailler ici. Pour cela, nous avons exploré de nouvelles

À Paris, le tissu urbain est en mouvement. C'est justement le travail irremplaçable des architectes de faire en sorte que ces nouveaux morceaux de ville soient à la fois évolutifs et durables.

La transformation reste donc le principal défi des prochaines années...

De nombreuses innovations de cet ordre ont d'ores et déjà été mises en œuvre par Paris ces dernières années. Un seul exemple : lors de cette mandature 2014-2020, près de 300 000 m² de bureaux obsolètes ont été transformés en logements. Cette redéfinition des usages exige de nombreuses précautions : préservation des structures, limitation des chantiers, réemploi des matériaux... Ainsi nous apportons la preuve que la capitale peut se régénérer sans gâchis.

JE CROIS FORT À L'ÉPOQUE OÙ L'ON DÉFENDAIT UN DESIGN POPULAIRE AVEC L'IDÉE QUE LA MASSE PUISSE AVOIR DROIT AU BEAU

Mais il faut aussi veiller à qui s'empare du foncier. Par exemple, Airbnb nous a fait perdre sur la mandature le nombre de logements que nous avons créés; nous avons arrosé du sable. Je crains qu'Airbnb ne devienne, demain, un nouveau promoteur qui raréfiera le foncier davantage.

Que pensez-vous, pour maintenir l'habitat en centreville, de réduire les surfaces des logements en proposant, par exemple, des T3 à moins de 50 m² grâce aux solutions du design?

D'abord, chaque métropole est confrontée aux mêmes problèmes démographiques et de métropolisation du monde. Les villes sont les nouvelles usines. Tout le monde travaille sur un même territoire de plus en plus réduit, notamment en France où l'on a fait le choix d'une économie de services au détriment d'une économie industrielle. Par conséquent, le foncier explose. Aussi suis-je favorable à la réduction raisonnée des logements et je crois fort au design, à l'époque où l'on défendait un design populaire avec l'idée que la masse puisse avoir droit au beau. Il faudrait redéfinir via le logement l'espace public et partagé.

Cela pose aussi, en creux, la question de qui produit la ville, qui fait sa richesse? On en revient à la financiarisation du monde et au droit à la ville.



Xavier LépinePRÉSIDENT DU DIRECTOIRE, GROUPE LA FRANÇAISE

En quoi consiste votre action à La Française?

La Française, pour le compte de particuliers et d'institutionnels français et étrangers, conçoit et gère des produits d'épargne dont 20 milliards d'euros en immobiliers et 45 milliards en valeurs mobilières. En immobilier, si l'objectif premier de nos clients est de générer des revenus locatifs réguliers, des taux longs à zéro et les problématiques sociétales comme environnementales questionnent la génération de la performance de demain.

Comme la transformation de bureaux en logements?

Sur les 2 000 immeubles de notre patrimoine, certains sont frappés d'une obsolescence géographique, technologique, voire les deux, avec des taux d'occupations très bas alors même que l'Île-de-France est en fort déficit de logements.

LES ENTREPRISES DOIVENT METTRE À DISPOSITION DES TRAVAILLEURS DES LIEUX DE VIE EN LOCATION, ABORDABLES ET À PROXIMITÉ

Mais on constate que l'intérêt individuel prime sur l'intérêt collectif; sur ce type de projet de transformation, la difficulté et le coût élevé de transformation priment malheureusement trop souvent, et cela au détriment du bien commun y compris environnemental et sociétal.

Que vous manque-t-il pour passer à l'action?

Souvent nous possédons la technologie nécessaire pour rendre réversible un immeuble, mais pas la législation. Nous avons rencontré le ministre Julien Denormandie que nous avons ainsi aidé dans l'écriture des paragraphes de la loi Elan concernant la problématique de la transformation de bureaux en logements.

L'approche a été très pragmatique. Comment rendre financièrement possible la transformation en modifiant les normes : de la constructibilité gratuite, supprimer le quota de logements sociaux dans les zones déjà satisfaisantes, ou encore la dérogation à un certain nombre de normes et réglementations, telle la création de places de stationnements dans les immeubles existants. Bien évidemment, faire des travaux et changer de destination reste soumis à l'obtention d'un permis de construire même si, techniquement, il s'agit d'une rénovation et, qui dit logements implique infrastructures supplémentaires et moins de taxes de bureaux, ce qui reste souvent un problème.

La mixité programmatique ne serait-elle pas une réponse ?

Un exemple, La Défense c'est 300 000 travailleurs (le plus grand Business District Européen) qui se déplacent tous les jours, soit 165 millions d'heures annuelles de transport, nombre de stagiaires, de travailleurs temporaires, de jeunes actifs, etc. Or, il n'y a pas une seule résidence de co-living *in situ* pour les accueillir. Souhaitons que les entreprises comprennent que leur intérêt est de mettre à disposition des travailleurs des lieux de vie en location, abordables et à proximité, pour faciliter leur quotidien.

Pourriez-vous concevoir un immeuble de bureaux avec quelques étages réservés à l'habitation?

C'est une question de prix. Si une grande entreprise fait le choix de dépenser de l'argent dans ce système, elle gagnera en contrepartie des économies de temps de transport améliorant la qualité de vie des salariés avec un impact écologique supplémentaire et la création de synergies entre entreprises. La politique RSE (responsabilité sociétale des entreprises) est aujourd'hui mise en avant, le logement doit en faire partie!

Les modes de vie changent, comment vous y adaptez-vous?

Nous devons encore questionner la transformation de bureaux en logement pour envisager un autre usage que l'habitation « classique », en s'interrogeant par exemple sur la décohabitation. Elle concerne les familles qui explosent, les «papas MacDo», qui ont alors besoin de deux logements, avec suffisamment de surface, à temps partiel, pour accueillir les enfants. Le problème majeur de cette situation est de rester proche des écoles, crèches, activités périscolaires, etc. La décohabitation en Ile-de-France est un véritable phénomène et il faut pousser plus loin les réflexions sur ce sujet au cœur des préoccupations de notre société. La résidence gérée de co-living est une réponse adaptée dans les périodes post-ruptures car elle n'isole pas et permet de profiter de ses proches tout en se reconstruisant.



Dominique Perrault

ARCHITECTE-URBANISTE, MEMBRE DE L'INSTITUT DE FRANCE. ACADÉMIE DES BEAUX-ARTS

Qu'entendez-vous par «transformer»?

Transformer c'est agir sur un état existant. Quand Gordon Matta-Clark s'empare du quartier Beaubourg, la façon artistique qu'il a d'intervenir, identifie la substance patrimoniale du lieu et de l'objet architectural. C'est une transformation de l'ordre de la révélation de ce qui est là, de ce qu'on ne voyait plus ou de ce qu'on ne souhaite plus voir. La transformation est une forme d'antidote du déni. C'est un acte qui se pose en responsabilité.

CONSTRUISONS EN HAUTEUR ET INVESTISSONS LES DESSOUS DES VILLES COMME UN SUBSTRAT VIVANT

Et intervenir à Versailles par rapport à l'acte patrimonial ?

Versailles est un huis-clos patrimonial, dans un système autocentré. Le raisonnement patrimonial, à un moment, s'étouffe de lui-même, comme un incendie qui consommerait tout l'oxygène. Cela produit une équation à somme nulle. Quand j'ai été appelé à construire une extension pour le pavillon Dufour du Château de Versailles, je me suis rendu compte que le château était en réalité trop petit et qu'une addition risquait de défigurer l'ensemble.

Envisager une extension par le dessous a permis de conserver l'équilibre des bâtiments patrimoniaux en surface tout en offrant un accueil pour le public et le développement d'une autre économie avec de nouveaux usages. C'est un travail géographique que les architectes contemporains portent, en devenant topographes. La transformation est souvent associée à la densification. Nous ne pouvons pas réhabiliter des bâtiments sans trouver le moyen de leur apporter plus de surface, sans quoi l'économie du projet ne fonctionne pas.

Peut-on toujours dire qu'« un beau logement est un grand logement »?

C'est un logement qui est partagé, connecté, mutualisé. La question n'est plus celle des mètres carrés. La résistance et la résilience en ville créent des liens entre les lieux.

Nous ne sommes plus dans un système circonscrit mais dans un système en réseaux. Les mètres carrés ne sont pas un critère en soi ; ils se trouvent répartis à l'extérieur du logement pour former des services annexes situés dans le pied d'immeuble, dans son sous-sol, dans le bâtiment d'en face ou dans le proche quartier.

La transformation n'est donc pas nécessairement d'ordre architectural...

Aujourd'hui, l'intelligence artificielle produit déjà du design optimisé. L'heure pour les architectes est plutôt à la programmation des lieux et les interrelations entre les architectures nouvelles et existantes.

La réhabilitation est-elle une alternative à la construction de tours ?

Construisons en hauteur mais investissons aussi les dessous des villes. Épaissir les sols pour y enraciner et y étendre les architectures permettrait, de fait, la récupération de mètres carrés en superstructure que l'on pourrait, par exemple, réattribuer aux logements. Ce travail « racinaire » n'est pas une inscription dans le sol, mais le développement d'un réseau comme substrat vivant, un système de ressources.

Cela définirait un dispositif environnemental pour la durabilité des architectures et la protection de la Planète, un acte politique permettant à la ville de se régénérer sur elle-même sans s'étaler. Inventons les PLU du souterrain, la perspective de ces parcs fonciers et immobiliers est immense.

Pensez-vous qu'il faille distinguer les normes du neuf et de la transformation ?

La mutualisation de nos lieux de vie, qu'ils soient existants ou nouveaux, fait imploser la notion de norme.



Anne Lacaton
ARCHITECTE ET ENSEIGNANTE,
COFONDATRICE DE L'AGENCE LACATON & VASSAL

Peut-on toujours affirmer : « Un beau logement est un grand logement » ? Ne pourrait-on pas envisager de réduire les espaces de services dans un logement au profit d'espaces de vie ?

L'idée actuelle de réduction de la surface des logements nous parait directement liée à une logique du logement comme produit financier sur la base d'un prix au mètre carré et de l'exacerbation du phénomène spéculatif dans les grandes villes. Il nous semble important d'intensifier les zones, qu'elles soient bâties, libres ou vides (parcs ou jardins).

Il est nécessaire de réinterroger les règles d'urbanisme en termes de proximité et de densité. Il faut pousser au plus loin le ratio d'occupation des sols. Cela suppose de condenser une population, horizontalement et verticalement, tout en donnant à chacun plus d'espace. Considérer qu'un bon logement n'est plus un grand logement le prive d'une grande partie de sa qualité spatiale.

LA DENSITÉ ET LA PROXIMITÉ SONT DES VALEURS QUALITATIVES DU BIEN-ÊTRE URBAIN, LA GÉNÉROSITÉ DE CHAQUE ESPACE INDIVIDUEL EST LA CONDITION D'UN ESPACE COLLECTIF INTÉRESSANT

Il faut ré-interroger la question du vis-à-vis (être mieux, plus proche), précisément pour chaque situation. La densité et la proximité sont des valeurs qualitatives du bien-être urbain, la générosité de chaque espace individuel est la condition d'un espace collectif intéressant.

On peut condenser les pièces techniques pour que les espaces de vie se dilatent... mais globalement tout le monde s'accommode du peu et du moins, parce qu'il

68

y a des réalités métropolitaines, en réalité artificielles, liées à un marché qui impose une rareté de l'offre pour produire de l'inflation. Mais faut-il pour autant en avoir l'idée ? Faut-il s'y habituer ? Les opérations de «transformation» que nous avons réalisées, par la création d'un espace double, permettent d'échapper aux modèles surdéterminés des typologies standard.

C'est à la forme de s'adapter au programme?

N'importe quel programme va s'adapter agréablement dès lors que l'espace est généreux et propose suffisamment de qualités, de possibilités, de libertés. Suivant ce principe, l'architecture moderne est très intéressante mais souvent stigmatisée dans les banlieues parce qu'incomplète ou abandonnée. Néanmoins, on n'est pas allés au bout de son système ; c'est une forme heureuse de « banalité ». En la poussant au maximum, elle offrira ce maximum à tous, ce qui

LA FORME DE L'ARCHITECTURE MODERNE, POUSSÉE AU MAXIMUM, OFFRIRA DU PLUS POUR TOUS

n'empêche pas chacun de vivre sa différence.

Il s'agit de réinitialiser le plan libre à l'échelle de la ville. À Athènes, la *Polykatoika* (« multi-résidences ») désigne des immeubles à ossatures primaires très peu coûteux (*maison Dom-Ino* à l'échelle de la ville) et en grand nombre qui permettent de densifier en fabriquant du sol simplement et efficacement. Ce sont des structures capables, à remplir, dans lesquelles les configurations peuvent aisément varier. Utiliser le sol déjà-là, le transformer, additionner, créer du sol en milieu dense, s'il est le plus économique possible, il n'y a pas de raison de s'en priver.

Comment concevez-vous vos projets de logements? Avez-vous des «recettes»?

Dans le système moderne que nous défendons, on produit le terrain puis les façades, de grandes baies vitrées toute hauteur d'étage et toute largeur d'espace avec protection solaire et rideau thermique, indifféremment pour des chambres, des cuisines ou des salles de bain, toutes coulissantes pour offrir vues et accès sur un jardin d'hiver, un balcon, un paysage, le climat. Faire simple. Penser à l'essentiel. Ne limiter l'espace pour personne. Le vrai basculement ne se situe pas dans la modification des cloisonnements d'une typologie de logement ou d'un espace contraint pour offrir plus «d'espace ressenti» mais dans la conquête du sol pour se garder de particulariser les aménagements intérieurs. Si on offre assez de générosité et de capacité, chaque habitant peut se fabriquer son propre « sur-mesure ».



Jean-Philippe Vassal
ARCHITECTE ET ENSEIGNANT,
COFONDATEUR DE L'AGENCE LACATON & VASSAL

Comment cela se traduit en espaces?

Pour construire nous cherchons à développer des trames de 9 à 10 mètres. En considérant la largeur minimum d'une chambre de 3 mètres puis la largeur du séjour sur le double d'une chambre, c'est-à-dire 6 mètres, plus la cuisine sur 2 à 3 mètres. Le plus souvent, la salle de bains est en façade aussi. La dimension généreuse d'un logement est importante pour respirer, cohabiter, pouvoir en faire le tour. Combien de fois a-t-on entendu, de la part d'habitants de logements que nous avons réalisés, que la distance à parcourir dans un logement aidait à apaiser les relations au sein d'une famille et à donner un sentiment de liberté ? Plus que des cloisons.

COMBIEN DE FOIS A-T-ON ENTENDU QUE LA DISTANCE À PARCOURIR DANS UN LOGEMENT AIDAIT À APAISER LES RELATIONS AU SEIN D'UNE FAMILLE?

En 2005, dans la cité manifeste à Mulhouse, on a montré que le prix d'un appartement de 140 m² égalait un 70 m² sans augmenter le loyer car il y a une logique et du bon sens à définir le loyer d'un logement par rapport au coût de sa construction et non de sa surface. Le coût des choses provient souvent de l'extrême sophistication des logiques techniques et de la gestion de la promiscuité entre logements. À Dunkerque, pour le FRAC, transformer la halle existante aurait coûté plus cher que de construire sa jumelle qui nous a permis de doubler le volume de l'équipement tout en conservant la qualité du vide offert par la halle existante. C'est exactement la même chose que le grand jardin d'hiver ajouté au logement contraint par ses murs : c'est l'assemblage libre et économique.

La transformation des bâtiments relève d'abord d'un enjeu historique et patrimonial ou plutôt d'une question d'utilité publique liée à la création de logements et au réemploi des ressources ?

C'est un enjeu d'architecture qui permet de résister au standard, qui permet de prolonger les émotions que la ville existante a produit en termes de variétés d'espaces, c'est un enjeu d'intérêt public en faisant plus avec moins. C'est une démarche de bon sens. d'écologie et d'économie. La plupart des bâtiments existants ont une valeur et ne sont pas au bout de leur vie. Si on regarde avec attention, avec discernement, sans a priori et avec une grande précision, par un inventaire détaillé, on peut analyser tous les éléments avec précision, les qualités, les manques, les défauts et le potentiel de transformation. Voir ce qui va bien et le garder; réparer, améliorer, ajouter ce qui manque, transformer. Ce sont des projets intéressants où il faut sortir du standard, car les solutions sont adaptées à chaque situation.

C'est aussi très ambitieux, de faire durer et faire mieux en portant les bâtiments vers une qualité optimale, durable, qui relance un nouveau cycle de vie avec économie et avec attention pour ceux qui les habitent.

Casser pour remplacer, c'est à l'opposé du bon sens, de l'économie et de l'écologie. Les déchets et le gaspillage générés créent un déficit à la base qui ne sera jamais compensé même si les nouveaux bâtiments sont écologiquement vertueux. Transformer est également un enjeu historique et patrimonial pour conserver toutes les strates de notre histoire, sans sélection.

Faut-il anticiper, dès aujourd'hui, des dispositifs de flexibilité dans tous types de constructions?

C'est évidemment important de concevoir des bâtiments qui auront des changements d'usage, plusieurs vies, et qui contiennent la capacité de se transformer et de se re-programmer. On en revient à l'intérêt des structures capables, peu contraignantes, qui offrent des volumes et des hauteurs disponibles, une grande surface de façade pour éclairer, une distribution facile... Elles ne préjugent d'aucun programme et peuvent devenir ce que l'on y met dedans : une maison, un entrepôt, un théâtre, ou les trois en même temps. L'impact de cette indépendance programme/surface construite est particulièrement étonnant et dynamique.

Nous cherchons à engendrer des espaces sans a priori sur ce qu'ils vont accueillir. La déconnexion structure / programme constitue pour nous les conditions d'une liberté indispensable à la réinvention d'un quotidien. La générosité spatiale crée la flexibilité.



Pablo Georgieff
ARCHITECTE ET PAYSAGISTE,
COFONDATEUR DU COLLECTIF COLOCO

Comment avez-vous réussi à naviguer parmi les institutions et les modèles établis ?

Coloco naît en 1999, collectif d'indépendants enthousiasmés par le vivant, le jardin, la création et la préoccupation de notre devenir commun sur cette planète. En 2007, nous constituons une SARL Après plus de vingt ans et deux cents projets, nous restons unis par l'amitié et par une constitution nonécrite de nos valeurs, qui fait l'objet de discussions et négociations fréquentes à mesure que le monde, et nous-mêmes, évoluons. C'est ça qui est important et non une forme juridique qui garantirait par sa structure l'esprit du collectif.

Est-ce une liberté d'abord inhérente aux collectifs ?

Le collectif est un engagement très fort, je dirais même total à certaines étapes de la vie. C'est la recherche d'une manière de travailler qui fait sens : nous nous fabriquons notre métier en fonction de nos convictions, nous nous créons nos rythmes et processus propres, souvent à l'instinct d'ailleurs car peu de références existent. Ainsi, il est sans objet de parler «des » collectifs. Leurs points communs se limitent au partage d'une signature, et du moins à l'époque où nous avons commencé, à une volonté d'évolution par rapport à une pratique très codifiée du « projet ».

Coloco s'est heurté à une forte hostilité de la part du milieu professionnel, parce que nous nous sommes autorisés à traverser les disciplines, entre architecture, paysage, art, activisme. Aujourd'hui, on ne parle plus que de pluridisciplinarité, de transdisciplinarité, de collaboratif, c'est tendance. Or des groupes se sont organisés ainsi de tous temps : radicaux italiens, futuristes russes, hippies californiens, constructeurs de cathédrales, peintres de grottes...

Aujourd'hui, l'injonction est au modèle économique avant tout : « porteur de projet », il faut être un « acteur »

70

de la fabrique de la ville, facilement « marketable » et qui joue sagement sa partition dans les chaînes de valeur de l'immobilier et de la politique.

Diriez-vous que la forme du collectif souffre aujourd'hui d'un effet d'usure ?

Le futur proche va nous amener à repenser nos organisations bien plus profondément que nous ne l'imaginons, y compris les institutions et la politique. Effondrement ou transition, telle est la question, écrirait un Shakespeare contemporain. Il y a toujours eu des évolutions des modèles et le «collectif» a pu être lu comme une mode dans les années 2000. C'est comme le «tiers-lieu» qui est devenu très récemment le label pour, à la fois, promouvoir et régenter les espaces d'invention spontanée, de révolte ou de résistance aux systèmes culturels d'hier. Sauf que là, nous n'avons plus les subventions...

EFFONDREMENT OU TRANSITION, TELLE EST LA QUESTION QUE POURRAIT POSER UN SHAKESPEARE CONTEMPORAIN

Si «le collectif» est usé, fatigué, il doit se reposer et repartir de plus belle, notamment dans la relation entre les personnes et avec le bien commun. Sacré boulot d'inventer de nouvelles manières de travailler et de vivre, forcément multiples et réfractaires aux routines : nous devons nous montrer à la hauteur de l'aventure du vivant.

Que pensez-vous d'investir les bâtiments patrimoniaux, comme le Grand Palais, pour anticiper un possible accueil des réfugiés climatiques?

La question est la non-solidarité. Pourquoi nous ne faisons rien? Si une catastrophe frappe les Français, nous n'hésiterons pas. La Nation ne pourra pas rester longtemps un rempart face aux bouleversements de la Terre. La résilience n'est ni un concept, ni une théorie, ni encore moins une loi, mais plutôt une somme d'expériences d'essais-erreurs que nous serions avisés de commencer au plus tôt possible localement, et idéalement aussi à grande échelle en construisant les biorégions. Au découpage administratif des territoires, il faut adjoindre une compréhension du vivant et du climat : la carte du bien commun est une démarche de fraternité territoriale et de préparation au futur que nous proposons de mettre en mouvement. L'urgence climatique, et celle, sanitaire, qui vient de faire irruption, doivent être les déclencheurs de cette gouvernance collective désormais essentielle.



Elia Abou-Chaaya
DIRECTEUR RÉGIONAL ILE-DE-FRANCE NORD,
BTP CONSUITANTS

La transformation des bâtiments relève-t-elle d'abord d'un enjeu patrimonial ou d'une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources ?

La transformation des bâtiments semble être une réponse évidente à une problématique patrimoniale, mais avec la rareté des ressources naturelles et l'impact environnemental des bâtiments existants cela est devenu une opportunité indispensable associée à une politique de réemploi des matériaux.

Ne faudrait-il pas distinguer les objectifs et contraintes des constructions neuves de ceux des opérations de transformation?

Dans l'absolu, une réglementation qui définit les objectifs et contraintes à respecter reste toujours moins rigide qu'une réglementation qui impose des moyens. Il est certain que la montée en puissance des règlements dans le domaine de la construction rajoute une couche au millefeuille normatif auquel les bâtiments doivent se conformer. Pour un bâtiment existant, cela rajoute des paramètres supplémentaires à l'équation de sa transformation.

DÈS LORS QUE LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT EST OPÉRÉ, LES RÈGLES DU NEUF S'APPLIQUENT AVEUGLÉMENT...

Comment distinguez-vous les objectifs à atteindre sur ces deux domaines ?

Selon moi, la variation des performances peut être fixée sous le prisme de l'analyse de risque. Il est essentiel que l'ensemble des constructions, neuves comme existantes, atteignent les mêmes objectifs de base, notamment en termes de solidité et de sécurité des personnes ? Quant aux autres performances, moins vitales, leurs objectifs sont à relativiser pour favoriser la faisabilité économique d'un projet de transformation.

Un groupe comme le vôtre pourrait-il travailler en amont sur des opérations de transformation avec des ministères ou commissions?

Evidemment. Nos missions démarrant dès les esquisses des projets et allant jusqu'à leur réception, parfois même pendant l'exploitation des bâtiments nous procurent énormément de données et d'enseignements que nous pourrons mettre à profit des ministères et des commissions publiques.

Avez-vous pris connaissance des dérogations normatives envisagées dans le cadre de la loi ELAN, récemment élargie au « Permis d'innover » ?

Avec le «Permis d'innover », la philosophie de la réglementation française évolue pour laisser plus de place à la créativité et à l'innovation. La réécriture des règles de construction privilégiant la logique de résultats est introduite par l'ordonnance du 29 janvier 2020. Ce projet ambitieux nécessitera un travail collectif colossal.

Quelles sont vos références en matière de transformations réussies de bâtiments, de paysages, de territoires ?

De notre point de vue de bureau de contrôle, une transformation réussie est un projet soldé avec un avis favorable à la réception. Cela peut être probablement vu d'un autre œil suivant que l'on est investisseur, maître d'ouvrage, architecte ou utilisateur.

Nous sommes fiers d'avoir accompagné plusieurs opérations de transformation qui ont visé d'anciens garages automobiles, hôpitaux, bâtiments de bureaux, de parking, d'anciennes fermes, manufactures, pour devenir des logements, des hôtels, des lieux de conférence, des restaurants, des résidences de tourisme, des hébergements d'urgence...

Est-il envisageable de considérer une rénovation de bâtiment sous l'angle économe de la réparation (de bon sens) plutôt que sous celui de la réhabilitation (lourde) en faisant la part des obligations normatives ?

Non, malheureusement, car le bon sens peut être relatif. Plusieurs réglementations sont allergiques aux « changement de destination » qui est l'essence même des projets de transformation. Dès lors que le changement de destination d'un bâtiment est opéré, les règles du neuf s'appliquent aveuglément. Ce principe, dénué de tout bon sens, doit être reconsidéré et tenir compte de l'angle économe des améliorations.



Florence Lipsky Architecte, docteure et enseignante À L'Ensa Paris-est à Marne-la-Vallée

Conserver les bâtiments anciens relève plutôt d'un enjeu patrimonial ou d'une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources ?

C'est avant tout une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources. L'enjeu patrimonial est plus politique qu'architectural. Mais la question de la destruction est liée à un manque de culture spatiale. Ce n'est pas normal que le public ou même le ministère de la Culture se contente d'une culture des bâtiments des XVIIIe et XIXe siècles. Cela signifie que nous n'avons pas assez communiqué en tant qu'architectes sur les typologies de bâtiments.

NOUS MILITONS DEPUIS LONGTEMPS POUR RÉDUIRE LE SECOND ŒUVRE MAIS LES NORMES SONT UN FREIN À CETTE AVANCÉE

Le public ne voit que le style du grand architecte alors qu'il faut raisonner aussi par typologies de bâtiment à préserver. Par exemple, la typologie de la halle permet d'abriter d'autres bâtiments et amène à une autre manière de concevoir. Il serait bon de classifer les bâtiments d'aujourd'hui pour qu'on puisse les identifier, les reconnaitre et les inclure dans la conservation du patrimoine.

Et il y a évidemment l'enjeu des ressources : quand les bâtiments ne sont pas adaptés, on casse et on recycle. On travaille actuellement sur le site d'une caserne militaire ; après état des lieux, on ne peut pas réutiliser les bâtiments à cause de leurs trames non adaptées, de la présence d'amiante et de plomb. On casse et on trie afin de garder ce dont on a besoin pour le projet.

La transformation de bureaux en logements progresse fortement, est-ce un nouvel équilibre révélant la mutation de nos pratiques ?

Nous devons être capable de répondre aux questions qui se posent à nous pour que l'architecture de demain soit la plus adaptée aux modes de vie. Ce n'est pas toujours une mutation de nos pratiques qui est en jeu, mais notre capacité à transformer spatialement des bâtiments.

Tous les bâtiments existants sont-ils transformables et toutes les fonctions interchangeables?

Concrètement aujourd'hui, si l'on prend le critère de santé, avec la quantité de bâtiments qui ont été construits avec des matériaux de construction néfastes pour l'homme, la réponse est non. De plus, toutes les architectures ne sont pas transformables, on a un large héritage corbuséen qui n'est pas facilement adaptable et qui nécessite des réponses bien adaptées.

La progression des normes de construction dans le domaine du neuf représente-t-elle un frein ou un levier dans la transformation des bâtiments?

Les normes françaises techniques représentent jusqu'à ce jour un frein dans tous les domaines, pas seulement la transformation. Depuis longtemps, nous militons pour réduire le second œuvre mais les normes sont un frein à ce type d'avancée. Elles ont une répercussion sur la conception et donc la réalisation des travaux. Elles complexifient de manière générale car elles sont, souvent, des compilations de décisions. On pourrait faire un lien de cause à effet avec la situation de sinistrabilité dans le bâtiment. Pour garder l'espoir, dans la filière bois, c'est toute une manière de raisonner que les experts des commissions (incendie) tentent de revoir pour répondre aux attentes des pompiers de manière efficace. Mais les situations sont en évolution, et dans une volonté de transition énergétique et écologique, la norme est un moteur pour faire changer les pratiques.

Que pensez-vous, pour maintenir l'habitat en centre-ville, de réduire les surfaces des logements en proposant des T3 à moins de 50 m²?

Je ne veux pas entendre parler des T. Un logement doit être traversant avec des vues et de la ventilation naturelle! Quand nous dessinons des logements, il y a parfois plus de surface que ne le demande le client, et cela nécessite sûrement plus de travail d'affinage. Mais c'est un principe et encore un combat permanent. Si l'on construit pour demain, nous devons intégrer ces conceptions écologiques dès aujourd'hui. Ensuite, la proximité à la micro-échelle, la relation logement/nature est notre préoccupation pour mieux vivre en ville.



Hugues Fourmentraux
PRÉSIDENT DE VINCI CONSTRUCTION FRANCE

La conservation des bâtiments a longtemps relevé d'un enjeu patrimonial, serait-ce aujourd'hui prioritairement une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources ?

Jusqu'il y a peu, s'il n'y avait pas d'enjeu de préservation de patrimoine, l'arbitrage entre réhabilitation et démolition/reconstruction se basait uniquement sur le coût économique immédiat forcément pénalisé par l'effort de mise aux normes à réaliser dans le cas d'une réhabilitation. Aujourd'hui l'ouverture rendue possible par la loi ELAN nous invite à changer de prisme pour la transformation des ouvrages bâtis. La ville ne se démolit plus mais évolue en réutilisant au mieux l'existant.

La transformation de bureaux en logements progresse fortement. Quelles solutions sont à envisager pour accompagner cette mutation?

L'approche sur la connexion d'un immeuble à son environnement devient primordiale. Il faut soigner le lien à la ville, notamment l'usage, l'accessibilité, les fonctions (commerces, crèches, résidences-services). La terrasse/toit doit devenir utile à la collectivité. Les étages intermédiaires deviennent la variable d'exploitation et peuvent évoluer entre un usage de

UN BÂTIMENT N'EST QU'UNE PARTIE D'UN SYSTÈME COMPLEXE PLUS LARGE: LA TRANSFORMATION DOIT SE PENSER À L'ÉCHELLE URBAINE

logement ou un usage de zone d'activité/bureaux. Le constat est à différencier à date entre les régions. En Ile-de-France le phénomène est plus présent qu'en province mais la tendance devrait se confirmer. Un bâtiment n'est qu'une partie d'un système complexe plus large : la transformation doit se penser à l'échelle urbaine.

La progression des normes de construction dans le domaine du logement neuf représente-t-elle un frein dans celui de la transformation?

Les évolutions permises par la loi ELAN telles que la VEFI (Vente en l'État Futur d'Inachèvement) démontrent la capacité du droit à évoluer pour accompagner les changements d'usage. Des expérimentations telles que le permis de construire à double état (Jeux olympiques) ouvrent également la voie à de nouvelles manières de faire. Le permis d'expérimenter est une réponse positive aux préoccupations des professionnels. La récente loi ESSOC II et la refonte du droit de la construction en cours devraient faire basculer les obligations de moyens vers des obligations de résultats dans de nombreux domaines.

Pour maintenir l'habitat en centre-ville, faudra-t-il de réduire les surfaces des logements ?

Pour les fonciers à plus fortes contraintes et les grandes villes, via notre offre de logements abordables Primméa, nous proposons un catalogue d'appartements types, de différentes surfaces, offrant de nombreuses configurations architecturales (petits immeubles résidentiels, petites tours d'habitation, etc.) sans pour autant réduire les surfaces, au contraire, car bien-être et espaces sont liés.

Une tendance récente, notamment dans l'évolution des modèles hôteliers, prône la part belle aux parties communes afin de limiter les parties privatives à leurs justes dimensions en proposant un usage augmenté pour chacun, dans une même épure économique à « consommation » de surfaces constante.

Prévoir une adaptabilité des usages permet de limiter la vacance des immeubles construits et d'optimiser ainsi la surface construite. Pérenniser les immeubles économise la matière produite et mise en œuvre.

Est-ce déstabilisant d'envisager des alternatives à la permanence du droit foncier ?

Des solutions existent, expérimentales ou déjà largement éprouvées : de l'usufruit locatif social au bail à construction en passant par le démembrement de propriété tertiaire au plus récent bail réel solidaire porté par les nouveaux OFS (Organismes Fonciers Solidaires). Ces dispositions incitent les différentes parties prenantes à trouver le bon compromis entre usage immédiat et possibles mutabilités, ainsi qu'à remettre en cause le caractère immuable, presque éternel, de l'immobilier.

Je pense que nous ne tarderons pas à voir se développer en France des pratiques comme celles en émergence aux USA des offices publics qui investissent dans le foncier en vendant l'usufruit et contrôlent les cessions a posteriori en bloquant les niveaux de prix afin de limiter la spéculation.



Olivier Colonna d'Istria PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE, SOCFIM LA BANQUE DES PROMOTEURS

En quoi consiste le rôle de la Socfim?

Socfim, filiale du groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne (BPCE), est une banque d'affaires (B to B) spécialisée dans le financement des opérations immobilières des grands promoteurs (Nexity, Kaufman & Broad, Cogedim), opérateurs intermédiaires, investisseurs, marchands de biens, ceux qui agissent sur la production de l'immobilier. Nous sommes leader sur ce marché en finançant actuellement 60000 logements et 2 millions de mètres carrés de bureaux, hôtels, etc. Nous travaillons dans toute la France, avec comme relais les Caisses d'Épargne et Banques Populaires en région qui nous informent de la pertinence des marchés. Nous devons

LE FONCIER À PLAT NE SE FABRIQUE PAS ALORS QU'IL EST POSSIBLE D'EN GÉNÉRER À L'AIDE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

connaître les tendances de marché pour savoir dans quelles mesures un bien peut se vendre ou se louer, et pouvoir ainsi accorder un prêt avec l'assurance d'être remboursé (après pré-commercialisation de 30 à 50% de l'opération). Nous sommes indispensables à la réalisation d'opérations immobilières car, au-delà des capitaux investis par les opérateurs, les projets ne verraient pas le jour sans l'apport des financements bancaires (autour de 80% du budget).

À travers votre métier, comment expliqueriez-vous la conservation des bâtiments ?

D'un point de vue financier, beaucoup d'opérateurs sont confrontés depuis quelques années à la raréfaction du foncier. Ils se tournent donc vers des éléments déjà construits pour concevoir leurs futurs projets. Le coefficient d'immeubles pouvant économiquement et parfois même physiquement être transformés en logements est néanmoins relativement faible.

Mais le principe existe et se développe rapidement : nous avons accompagné très tôt l'opérateur Novaxia en investissant dans son fonds de transformation. L'enjeu : refabriquer du foncier. Le foncier à plat ne se fabrique pas, il est soit occupé ou libre (binaire), alors qu'il est possible de générer du nouveau foncier à l'aide des constructions existantes. Plus récemment, une prise de conscience complémentaire est apparue, celle d'arrêter de démolir et de produire de nouveaux déchets alors qu'il y a beaucoup d'utilisations possibles de ce qui existe.

La transformation est-elle une solution viable économiquement ?

Nous, banquiers, que regardons-nous? Si le projet est pertinent (correspond-il à une demande?) pour avoir l'assurance du remboursement du prêt, et si le projet sort à un prix raisonnable pour trouver des locataires ou acheteurs. Aujourd'hui, nous voyons que, dans certains cas, la transformation est une solution envisageable sur un plan économique car les droits acquis sont souvent supérieurs aux droits qu'on pourrait obtenir si on rasait un immeuble (perte de mètres carrés à bâtir). En zone tendue, la question est primordiale. Ce qui manque est plutôt l'adaptation de l'industrie de la construction pour recycler des matériaux. Mais le mouvement semble enclenché et devrait s'accélérer.

Que pensez-vous de réduire les surfaces des logements pour maintenir l'habitat en centre-ville?

Un promoteur, quand il construit son immeuble, doit être sûr de vendre ses logements ; il va donc faire des « produits mainstream » qui vont correspondre à la demande majoritaire. Il ne prendra aucun risque avec des conceptions d'appartements plus optimisés mais hors du modèle ambiant. La réduction des surfaces est possible, sans être forcément souhaitable, à condition d'initier des agencements d'appartements plus modulables. En fonction des moments de la vie ou même de l'année, selon les saisons.

Vous arrive-t-il d'échanger avec des notaires sur les réglementations immobilières ?

Je travaille actuellement avec Michèle Raunet de l'Étude Cheuvreux, avec qui je fais partie de l'IFPIM (Institut du Financement des Professionnels de l'Immobilier), sur la sécurisation des grands projets. Notre thème : afin de bâtir la ville, il faut amener des financements – que l'État ou les collectivités ne peuvent plus mettre – donc des investisseurs, mais les règles du jeu des grands projets urbains ne sont pas claires, trop complexes et trop mouvantes (élections, etc.). Nous sommes en train de travailler à un dispositif qui figerait le corpus de règles qui s'appliqueront pendant toute la durée de l'opération de ce type d'opérations d'envergure.



Benjamin Aubry

ARCHITECTE-URBANISTE ET COFONDATEUR DE IUDO
AVEC FRWAN BONDUFI I E ET NICOLAS BISENSANG

Que vous évoque la «transformation des situations construites»?

L'optimisation du potentiel existant face au réflexe du 100% neuf ou de la destruction. À travers notre initiative «iudo», nous nous intéressons depuis 2016 au potentiel en matière de transformation des territoires pavillonnaires. En Ile-de-France, la maison individuelle occupe une surface supérieure à 96 520 ha, soit plus de 9 fois l'aire de Paris, et représente 80% de l'espace dédié à l'habitat. Au moment où la raréfaction du foncier est l'une des causes principales de la difficulté à construire des logements, les particuliers propriétaires de terrain n'ont jamais été aussi nombreux alors même que près de 50% des maisons sont habitées par moins de deux personnes (retraités, parents d'enfants en études, etc.).

Nous accompagnons ces propriétaires dans le montage de projets immobiliers sur-mesure en vue de créer de nouveaux logements et «micro programmes immobiliers» par la transformation de leur propriété : reconfiguration de l'existant, extension, surélévation, nouvelle construction, etc.

La réutilisation du tissu pavillonnaire est un des enjeux de demain?

Tissu plastique et évolutif par essence, le pavillonnaire est sans cesse refaçonné et ré-approprié par ses habitants ; nous intervenons parfois dans des situations construites très bricolées. Si la question de la réutilisation de tous les bâtiments se pose, le maintien de la parcelle est, en revanche, un gage de résilience car il offre une plus grande fluidité dans le renouvellement du tissu urbain sur le long terme.

L'étude que nous avons menée en région parisienne fait apparaitre, en partant des règlementations actuelles, un immense gisement de droits à construire « résiduels » : 100 m³ par terrain en moyenne, en maintenant de grandes surfaces de jardin (50 à 60% de la surface du terrain), soit 140 millions de mètres carrés à l'échelle de

l'Ile-de-France. Par ailleurs, si nous ajoutions simplement un logement sur 5% des terrains individuels dans cette région, nous atteindrions l'objectif de production de 70 000 logements annuels fixé par la loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010. Cela montre l'extraordinaire potentiel que représentent ces quartiers, à condition de renouveler notre approche de l'urbanisme.

La transformation peut-elle constituer une alternative économiquement viable?

Avec «iudo», nous tendons à créer un nouveau modèle économique de production et de transformation du bâti, en nous appuyant sur ceux qui possèdent le foncier. En les accompagnant dans des logiques de promotion, nous retrouvons une logique gagnant-gagnant, redistributive sur le long terme en supprimant le coût du portage du foncier des opérations. En 2018, nous avons réalisé une expérimentation en réunissant huit ménages propriétaires à Arcueil et huit agences

AVEC IUDO, NOUS TENDONS À CRÉER UN NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE DE PRODUCTION ET DE TRANSFORMATION DU BÂTI EN NOUS APPUYANT SUR CEUX QUI POSSÈDENT LE FONCIER

d'architecture. Ce projet pilote a permi de démontrer la capacité de transformation et de densification douce des tissus existants, par la rénovation et l'optimisation du bâti, la surélévation, l'extension, parfois la construction neuve, et toujours en réponse aux besoins des habitants actuels. Dans l'ensemble, l'opération permet d'accueillir 19 habitants et 21 bureaux, sans division parcellaire ou bétonisation des jardins.

Que pensez-vous des dérogations normatives du «permis d'innover» dans le cadre de la loi ELAN?

Ces permis d'innover, bien que partant d'une bonne intention, restent difficiles d'accès pour des expérimentations portées par petites entreprises ou des acteurs non institutionnels.

Avez-vous une position sur la notion de propriété?

Permettre à tous de devenir propriétaire de son logement est une avancée sociale. Outre une sécurité pour l'avenir, la propriété offre une grande capacité d'initative et d'appropriation des espaces habités. La propriété démocratisée peut ouvrir la voix à de nouvelles formes de fabrication de la ville, en faisant des habitants des acteurs à part entière de la destinée de leur lieu de vie. La diminution de la taille des ménages et leur diversification ainsi que la crise environnementale à laquelle nous faisons face nous invitent à inventer de nouvelles formes d'habitat, moins individualistes, avec une plus grande conscience de partage des ressources.



Alexandre Chemetoff
ARCHITECTE, URBANISTE, PAYSAGISTE

Ne devrait-on pas parler de « réparation » plutôt que de « réhabilitation », s'agissant de la transformation de bâtiments à 1000 euros du mètre carré ?

Il faudrait tout d'abord adapter la commande à l'état des lieux et pour maîtriser la dépense, mettre en correspondance le programme avec les situations, adapter ce que l'on veut aux ressources de l'existant. Faire projet, c'est rechercher une correspondance entre une situation et un programme, condition même d'une démarche économe.

Si l'architecte initie le projet, il n'y aurait donc plus de concours...

Les concours seraient alors ce qu'ils devraient être, une manière, à partir de lieux et de questions ouvertes, de formuler une demande, sans qu'il soit besoin de figer un programme. Un concours c'est la recherche d'un partenaire avec lequel un maître d'ouvrage choisi de s'engager. Le projet est une manière de composer un programme en façonnant un lieu. Cette approche, admise pour des projets restés exceptionnels, le Lieu Unique ou l'île de Nantes, pour prendre deux exemples nantais, devrait être

LES CONCOURS DEVRAIENT ÊTRE UNE MANIÈRE, À PARTIR DE LIEUX ET DE QUESTIONS OUVERTES, DE FORMULER UNE DEMANDE SANS FIGER UN PROGRAMME

adoptée plus largement et concerner une école, des logements, des bureaux, un atelier, une usine, un hôpital, un théâtre un quartier de ville, un parc, une place, la transformation d'un ensemble d'habitations, une station de métro, une route, une ferme, une campagne...

Est-ce que ça signifie qu'il faudrait démonter les mécanismes de la commande ?

Sans la maîtrise du résultat, l'économie de moyens a peu de vertus. Dépenser, c'est penser. L'économie est un art qui lie dépense et pensée, pour que chaque projet soit une œuvre de l'esprit. Faire projet, c'est être économe. Se servir, par exemple, des capacités d'un bâtiment existant, tirant avantage de la portance des planchers, de la profondeur d'une construction ou profiter du couvert d'un bosquet d'arbres, suppose d'adopter une attitude ouverte, loin des dogmes et des certitudes. L'économie d'un projet est indissociable de l'ajustement du programme à l'état des lieux. Seuls les projets situés sont pertinents. C'est le sens que je donne à la notion d'engagement.

LA VALEUR D'USAGE DEVRAIT L'EMPORTER SUR LES AUTRES CONSIDÉRATIONS : IL N'EST D'ARCHITECTURE QU'HABITÉE

L'engagement n'est pas réductible à une prise de position publique sur des sujets politiques ou de société, c'est une manière de se donner les moyens d'être pleinement responsable des projets qui nous sont confiés, aux côtés d'un maître d'ouvrage et avec tous les partenaires participants à l'acte d'aménager et de construire.

Est-ce déstabilisant de réinterroger la notion de propriété, sujet privé, familial et patrimonial ?

Location aidée, location dite libre et accession à la propriété ont leurs avantages. Les unes comme les autres de ces dispositions devraient également répondre à la possibilité de s'approprier un lieu et que chacun, locataire ou propriétaire, puisse façonner un endroit qui lui corresponde et lui ressemble. Il faudrait admettre que les interventions de ceux qui vivent ou travaillent, contribuent à façonner leur cadre de vie, poursuivant à leur manière le projet engagé par ceux qui l'ont construit. La valeur d'usage devrait l'emporter sur les autres considérations. Tout est affaire de transmission et de cuture, il n'est d'architecture qu'habitée.

Que pensez-vous de réduire la surface des logements pour maintenir l'habitat au centre des métropoles avec des T3 à moins de 50 m² ?

Un bon logement n'est pas nécessairement un grand logement, mais il y a des limites : 50 m² c'est trop peu. Une habitation n'est pas un logement mais un petit territoire. Tout compte : le parcours de la rue à la porte d'entrée, les annexes, séchoir, buanderie, cabanon, garage et les extensions extérieures, loggias, terrasses, balcons et jardins. Comme sont déterminants le volume, les ouvertures, et les vues.

Comment pourrait-on réinvestir les campagnes ?

En les cultivant ! La modernité a frappé les villes et les campagnes sans discernement. Les unes comme les autres ont été atteintes, ici, par le remembrement, l'arasement des haies, le comblement des fossés, le développement des lotissements, des zones d'activités et des centres commerciaux, là, par des architectures indigentes, répétitives ou parfois prétentieuses, des ZACtrop différentes, mais aussi d'autres centre commerciaux, d'autres lotissement, d'autres zones d'activités, et partout, des infrastructures trop souvent indifférentes. Pourtant tout ce qui est déjàlà constitue la matière même à partir de laquelle on peut engager une grande transformation; cela suppose de considérer l'existant comme une ressource de diversité. Car paradoxalement, ces espaces indifférents sont porteur d'avenir et peuvent retrouver un lien, un nouvel ancrage, avec les lieux dans lesquels ils ont été édifiés ou aménagés. C'est une question de connaissance et de reconnaissance, une question de culture.

La sauvegarde du patrimoine des terres cultivables est liée à la nécessité de restaurer le potentiel du patrimoine agricole. Condamner des terrains cultivables était hier une erreur, c'est aujourd'hui un crime! Il faut absolument cesser de construire et d'aménager pour répondre à des besoins qui peuvent être satisfaits autrement et ailleurs, le Triangle de Gonesse ou le Plateau de Saclay pour ne prendre que ces deux exemples, mais aussi les zones d'activités et les lotissements qui condamnent des terres cultivées au profit d'hypothétiques développements économiques.

CONDAMNER DES TERRAINS CULTIVABLES ÉTAIT HIER UNE ERREUR, C'EST AUJOURD'HUI UN CRIME

En préservant nos terres et notre environnement, on pourra demain, nourrir plus de 9 milliards d'habitants avec les ressources disponibles. L'enjeu n'est pas d'habiter la campagne, mais de cultiver la terre. Deux questions qui, hier encore passaient pour un manque de conversation, «quel temps fera-t-il demain ?» et «que mangera-t-on ce soir ?», sont, aujourd'hui, essentielles. Elles changent la destinée de la planète et la manière dont on prend soin, dès aujourd'hui de notre héritage commun.

C'est donc la question de l'habitat...

Tout est paysage. Il faut envisager l'habitat au sens où les anthropologues et les éthologues l'entendent, un équilibre entre une demeure et un territoire, le terrain de chasse, de jeu, de promenade... L'habitat, c'est le parcours entre la maison, l'atelier, le bureau, le chantier, l'école, les étendues cultivées, les forêts, les rivages... Il y a un nombre suffisant de constructions pour loger et abriter les activités de tout le monde. Un ancien centre commercial peut devenir un nouvel atelier, d'anciens bureaux, des logements. Nos modes de vie sont en question.

Il y a une certaine absurdité à voir des villes et des villages se vider de leur population et, a contrario, une frénésie constructive frapper la région parisienne et d'autres grandes villes. Ce que certains appellent métropolisation est une forme d'indifférence au contexte, une politique de l'oubli. Il faudrait inventer à partir des situations existantes, des possibilités d'un habitat équilibré. Se servir de tous les patrimoines en les transformant et cesser d'étendre les villes et de les aménager, au détriment des campagnes cultivées et des espaces naturels. Il faut urgemment, et en toutes circonstances, améliorer l'existant.

Certains proposent d'investir les bâtiments patrimoniaux inhabités comme le Grand Palais ou les anciens Hôtels des Postes, en inventant des dispositifs d'habitats réversibles.

Ces questions interrogent notre conception du patrimoine. Que reconnait-on comme étant patrimonial? Les monuments d'exception ou bien tout ce qui contribue à la diversité d'un milieu, à l'image de la diversité génétique. Pour les territoires et les villes, c'est la diversité qui est patrimoniale. L'existant, est une source d'imagination qui, là encore, perturbe l'idée du programme et change la démarche de projet.

Un monument comme le Grand Palais est plus fort que la norme. Il est en cela un symbole, nous rappelant à l'essentiel de ce qui devrait fonder les lois et les règles, tout ce qui est indispensable à la nécessaire beauté du monde.



Pierre Chabard
ARCHITECTE, DOCTEUR ET ENSEIGNANT
À L'ENSA PARIS-LA VILLETTE

Qu'est-ce que vous évoque la notion de « transformation des situations construites » ?

Transformer une « situation construite » héritée du passé pour l'habiter autrement est un processus mental qui me semble aller à contre-sens de celui d'un « projet ». Le projet, la « projétation », le *disegno*, c'est la préméditation d'une idée que l'on va ensuite matérialiser dans l'espace, dans la réalité. C'est un acte descendant, surplombant, de domination des éléments. C'est l'inscription volontaire, délibérée, d'une forme dans la nature. En cela, le projet architectural est peut-être l'expression la plus aboutie de la civilisation occidentale moderne, qui a fait tant de mal à la planète. En tous cas, la figure historique et sociale de l'architecte a émergé en même temps que cette notion-là.

ENVISAGER L'ARCHITECTURE EN TERMES DE TRANSFORMATION IMPLIQUE DE METTRE EN CRISE LA NOTION DE PROJET... PEUT-ÊTRE MÊME DE L'ABANDONNER

Mais peut-on encore parler de «projet» quand il s'agit de relever ce qui existe, de s'introduire dans un déjà-là, au lieu de démolir ? Envisager l'architecture en termes de transformation implique de mettre en crise la notion de projet... peut-être même de l'abandonner.

Un autre dogme à remettre en question est celui d'« espace » qui me semble coupable, en grande partie, de la superficialité de l'architecture actuelle. Ce furent les deux maîtres mots de ma formation d'architecte : le projet et l'espace. Le projet d'espace. Parmi les nombreuses réformes pédagogiques que j'ai vues passer, comme étudiant puis comme enseignant, ces deux notions sont restées minutieusement intouchées.

Envisager l'architecture non comme un espace que l'on projette mais comme un objet matériel que l'on transforme, c'est s'extraire d'un paradigme confortable que les architectes considèrent comme le fondement ultime de leur identité professionnelle mais qu'ils ont tout à gagner à réexaminer pour être à nouveau aux prises avec les enjeux contemporains.

Le sujet est vaste ; réinterroger la notion de « projet » c'est aussi questionner cette injonction au nouveau et à l'innovation technologique, souvent corrélée au développement durable, omniprésente dans les discours technocratiques, pédagogiques ou médiatiques. L'innovation nous vient de l'industrie et de l'économie, pas de l'art ou de l'architecture. C'est ahurissant le mal que font la domotique ou nos smartphones à l'architecture.

Pensez-vous que l'on peut faire œuvre d'architecture à l'intérieur d'une construction existante?

La question est ailleurs. « Construire dans le construit » correspond à une attitude très datée des architectes vis-à-vis du patrimoine, essentiellement industriel, autour des années 1980-1990. On était là dans l'expression pure du projet : ce qu'il a de plus extensif, de plus colonial. Les interventions de ce type sont très identifiables car démonstrative, jouant d'une tension entre héritage et création, opposant le plus souvent des surfaces lisses et colorées à la patine des matériaux d'origine, pour « faire œuvre »...

Si elle ne veut pas disparaître, la profession d'architecte doit d'urgence explorer d'autres manières de transformer l'existant.

Comment par exemple?

Rotor s'essaye à «faire l'architecture à l'envers», c'est-à-dire inverser le processus de conception de l'architecture : partir non pas d'une idée abstraite, d'une utopie mais des choses mêmes qui sont autour de nous pour les réemployer, les agencer autrement. J'aime aussi la manière dont Adam Caruso et Peter St John ont installé le nouveau lycée hôtelier de Lille dans l'ancienne friche industrielle FBC. Ils ont préalablement dressé un inventaire du déjà-là, du matériel, du structurel, de l'atmosphère chromatique du lieu, de sa puissance poétique. À la manière d'un peintre, ils évoquent le reflet de la lumière sur les pavés ou la texture lépreuse de l'acier. C'est à partir de tous ces ingrédients qu'ils ont transformé le site...

J'admire les architectes qui ont une conscience de l'historicité d'un bâtiment, ceux qui savent que sa chair n'est pas inerte mais sans cesse traversée, travaillée par des processus temporels. L'architecture n'est pas stable, c'est une succession d'états.



Mathieu Descout
DIRECTEUR GÉNÉRAL. NOVAXIA DÉVELOPPEMENT

La conservation des bâtiments a longtemps relevé d'un enjeu patrimonial, serait-ce aujourd'hui une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources?

Le secteur du bâtiment, en France, est responsable d'un tiers des émissions de CO₂eq, de 44 % de la consommation énergétique et produit 85 % des déchets par an. C'est le deuxième secteur le plus pollueur au monde. Les pays signataires de l'accord de Paris se sont engagés à atteindre la neutralité carbone à l'échelle mondiale au cours de la deuxième moitié du XXIe siècle. L'heure est venue de la réhabilitation. du recyclage, du réemploi. Place à la déconstruction sélective pour limiter la production de déchets et les trier à la source. Nous devons, autant que possible, diminuer notre production d'émission de gaz à effet de serre, éviter les mises en décharge, limiter l'extraction du sable pour faire du béton. Le déjà-là et le déchet deviennent des ressources, ils sont des générateurs de valeur pour fabriquer la ville.

LE PREMIER ACTE ÉCOLOGIQUE EST CELUI DE LA TRANSFORMATION

Chez Novaxia nous avons fait de l'obsolescence notre gisement de valeur. Par exemple, la conservation et la transformation du bâtiment de l'ancien Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, à Nanterre a permis d'économiser 1350 m³ de béton, soit l'équivalent d'une plage de sable grande comme l'avenue des Champs-Elysées. Cette opération permettra de réduire de 25 % l'empreinte carbone par rapport à l'existant, et de 40 % par rapport à sa démolition reconstruction. Réhabiliter permet de réduire la performance énergétique par quatre du bâtiment.

Diriez-vous que la transformation de bureaux en logements progresse fortement ? Est-ce un mouvement appelé à durer ?

La France, et notamment l'Île-de-France, regorge de bureaux vides, 3,3 millions de mètres carrés (source ORIE 2017), soit l'équivalent de 330 000 habitations potentielles quand on dénombre plus de 1,3 millions de franciliens mal logés (source IAU 2018). La moitié du parc de bureaux franciliens, soit 26 millions de mètres carrés, a aujourd'hui entre 30 et 40 ans et devra faire l'objet de transformations pour trouver preneur.

Je ne suis pas sûr que le mouvement progresse. Novaxia a, depuis sa création, transformé pas loin de 60 000 m² de bureaux pour créer 800 nouveaux logements. Il en ressort un constat : c'est très cher et très compliqué (travaux complexes, structures de bâtiments inadaptées, obtention de permis, même pour un immeuble déjà construit, etc.). Il faut alléger les procédures, nous avons la responsabilité d'engager l'avenir au travers de nouvelles constructions, réversibles, pour augmenter leur capacité à s'adapter aux mutations à venir.

La progression des normes de construction dans le domaine du neuf représente-t-elle un frein dans la transformation des bâtiments anciens ?

Les normes pour le neuf correspondent aux canons environnementaux actuels qui engagent un coût souvent trop important pour une réhabilitation. Il devrait y avoir un bilan global généralisé permettant d'additionner la norme et l'économie carbone réalisée par une conservation-transformation, plus vertueuse en termes d'empreinte énergétique qu'une démolition-reconstruction. Le premier acte écologique est celui de la transformation. Ce choix est possible même s'il est exigeant, mais je n'ai pas de peine à croire que la pression s'inversera quand on sait que la préoccupation principale des français est celle de l'environnement.

Est-il envisageable de s'arracher au « désir métropolitain » en faveur d'une ruralité productive ?

La question qui se pose est de savoir si ces territoires ruraux vont avoir la capacité d'investissement d'offrir des infrastructures de transports, scolaires, culturelles, sportives et associatives pour devenir attractifs. C'est bien là le sujet : ces territoires manquent cruellement d'emploi, de lieux de production et d'économie symbiotique, de lieux d'expression et de mutualisation des savoir-faire des ruraux et des néo-ruraux. Ils devront être attractifs, nous n'avons plus le choix.

Ces villages, bourgs et régions seront les laboratoires de la transition, de nouveaux espaces d'opportunités. C'est là à mon avis qu'il faut expérimenter la troisième révolution. Plus qu'ailleurs l'innovation doit être au cœur de la réflexion, que nous devons mener tous ensemble.



Marc Mimram Architecte-Ingénieur, enseignant, Directeur du Master « Matière à Penser » À L'ensavt paris-est

Si l'on vous parle de « transformation des situations construites », qu'est-ce que ces deux termes vous évoquent ?

Lorsqu'on évoque la transformation en architecture, il s'agit d'un site ou du caractère fonctionnel d'un bâtiment. Mais il me paraît essentiel de revenir sur le caractère plus large et déterminant de l'architecture en transformation.

À mon sens l'architecture est un art de la transformation.

En effet, quelle discipline tant que l'architecture, ordonne la transformation du monde. Elle puise tout ce qui permet de construire dans les entrailles de la planète, modifie radicalement les sites, depuis l'extraction des matériaux jusqu'à l'implantation des ouvrages, des bâtiments, des villes. Puis dans un cycle long, réutilise parfois les matériaux, ou les bâtiments, dans un usage nouveau. Mais à l'origine, cette tautologie : toute matière qui fait architecture est une partie extraite du monde.

OÙ EST NOTRE MAUVAISE CONSCIENCE ? L'ARCHITECTURE EN RESPONSABILITÉ EST ESSENTIELLE

Cela nous met dans une responsabilité extrême. Chacun de nos choix est déterminant et engage un processus de transformation radical de la planète : prescrire une menuiserie, et la bauxite sort des mines de Guinée pour se transformer en aluminium après avoir mobiliser une énorme consommation énergétique. Proposer la texture d'un béton, et engendrer l'extraction de sable par pompage illicite dans les rives de Birmanie. Choisir une essence de bois et engager la voie pour arracher au cœur de la forêt tropical, l'azobé du platelage.

Partout, toujours, un processus de transformation se met en mouvement, souvent bien plus radical que le projet qu'il est censé construire... Il s'agit du fondement de l'architecture : sa matérialité. Ce qui lui donne corps. Ce qui permet de la projeter en construction. Cette « matière à penser » le projet. Ce premier lien indéfectible à la geographie.

La transformation fonctionnelle des bâtiments n'a de sens que si l'on s'intéresse à ce cycle long. Décideurs, architectes et ingénieurs, nous sommes tous des acteurs de cette transformation de la géographie. Pourquoi ne parle-t-on jamais de ces échelles d'intervention? Pourquoi ne pas les qualifier dans le bâtiment? Où est notre mauvaise conscience? L'architecture en responsabilité est essentielle, elle n'exige ni de construire en terre dans les villes contemporaines, ni « un retour à la nature ».

Cette dimension géographique de l'architecture la fonde. Elle inscrit le processus de transformation dans son origine disruptive. L'architecture nait du paysage, s'inscrit dans un paysage, transforme ce paysage souvent radicalement. Pourquoi cette antienne de l'intégration de l'architecture dans le paysage ? En quoi le viaduc de Garabit est-il intégré dans la vallée de la Truyère ? En quoi Notre-Dame de Paris est-elle intégrée dans l'île de la Cité ?

Sans être désintégration, l'architecture est transformation de la geographie, mutation du site, construction d'un paysage.

Voit-on venir le temps de l'obsolescence de l'architecture au profit des sciences ?

L'architecture agglomère des composantes à partir d'entrées multiples et complexes ; elle n'est pas en manque par rapport à la science. C'est un savoir constitué, autonome, une discipline théorique qui se fonde, en particulier, sur la mise en œuvre de la matière.

Aussi, la transformation du processus de fabrication et la part croissante du numérique, tant dans la représentation du projet, sa validation statique que sa fabrique, doit nous rapprocher du réel et du caractère artisanal de la mise en œuvre.

Je suis stimulé par l'idée que le projet puisse se rapprocher davantage de la fabrique, de l'usine, des hommes qui transforment la matière. Les sciences sont ici au service de l'architecture et permettent de qualifier son appartenance au monde.



François Guiguet
ARCHITECTE PROGRAMMATEUR. AG STUDIO

Tous les bâtiments existants sont-ils transformables et toutes les fonctions interchangeables ?

Tous les bâtiments ne se prêtent pas à la transformation car transformer veut dire s'accrocher sur une structure préexistante potentiellement adéquate à un usage futur, disposant des qualités préalables requises : structurelles, morphologiques et d'accès à la lumière du jour. Les bâtiments à l'origine construits sous la plus grande contrainte, avec des surcapacités importantes, sont les plus faciles à transformer comme les bâtiments de fabrique. Ensuite les bureaux, construits initialement dans l'idée de se réaménager, sont assez aisément réhabilitables en logements, commerces ou activités légères. Les bâtiments d'habitation sont moins souples car construits avec de petites portées, de faibles capacités de surcharges au sol, et des hauteurs intérieures limitées.

Les fonctions se différencient par des exigences tranchées en termes d'espaces, avec différents degrés de domesticité (habiter), de productivité (fabriquer) et de réceptivité publique (ERP). Ces trois univers d'exigences peuvent s'accommoder d'espaces hors archétypes architecturaux ; il est possible d'habiter et travailler dans un loft.

Comment faire évoluer les affectations programmatiques dans la construction : réappropriation citoyenne, expérimentation collective, etc. ?

Tout projet est politique par essence car l'architecture, au-delà des besoins individuels, est une résultante d'un besoin collectif, d'une considération de «bien public». Mais l'architecture également en soi est toujours «seconde» car elle sert un besoin préalable dans un contexte donné. Quand on regarde une architecture, on doit comprendre «à quoi elle rime», de quelle décision-intention du maître d'ouvrage elle procède. Or, la «gouvernance d'une décision» aboutissant à un programme échappe aux

architectes, car le moment de la décision précède le moment de la conception et la phase de programmation est précisément le moment qui fonde la pertinence de la décision. Elle est essentielle pour créer ce lien entre «l'intelligence d'une situation multidimensionnelle» et «l'intelligence d'un projet à faire advenir». Souvent cette gouvernance de l'élaboration programmatique est erratique par la sur-priorisation d'une des dimensions de la décision (économique, fonctionnaliste, calendaire, etc.) et par le souci de l'effet politique immédiat.

Beaucoup s'accordent à dire que l'architecte est «relégué en bout de chaine » de conception d'un projet. Pourrait-on faire évoluer sa position ?

Sur sa fonction créative, culturelle et sociale, voire économique, il reste à l'architecte la place qu'il se laisse lui-même occuper. Beaucoup d'architectes se plaignent d'être relégués mais se satisfont de cette situation qui leur permet de beaucoup produire.

La difficulté réside dans le fait que les missions «amont» sont complexes, voire inextricables, car très proches des univers opaques de la décision. Par ailleurs, les architectes ne sont guère outillés en termes méthodologiques pour s'y frotter, car ces outils ne sont pas enseignés dans les écoles d'architecture et ne font qu'accidentellement partie de leur bagage professionnel. Pourtant, il est utile d'avoir des compé-

IL FAUT AVOIR UN REGARD D'ARCHITECTE POUR INFORMER LA DÉCISION PROGRAMMATIQUE, SURTOUT DANS UNE SITUATION DE « DÉJÀ-LÀ » PATRIMONIAL

tences et un regard d'architecte pour informer utilement la décision programmatique, surtout dans une situation de « déjà-là » patrimonial. En ce sens, le métier d'architecte évolue, en amont (l'expertise et la construction du programme), en médiane (démarches participatives avec les citoyens) et en aval (réinvention des principes de production technique, réemploi, co-construction).

Quelles sont vos références en matière de transformations réussies ?

Les anciens abattoirs du Parc de La Villette, le Channel à Calais, l'École des Beaux-Arts de Nantes sous les halles Alstom, le Centre des Arts de la rue de Valenciennes, les ateliers des Capucins à Brest, la Fondation Lafayette Anticipations à Paris...



Thierry Paquot
PHILOSOPHE DE L'URBAIN

Face aux limites de la construction (équilibre matière / énergie), va-t-on vers l'obsolescence progressive de l'architecture au profit des sciences ?

Non, au contraire. L'architecture entendue comme « l'attente d'une présence », c'est ma définition, a toujours recherché une esthétique sobre. Son écologie vise à épargner l'énergie consommée pour sa mise en place, d'où le refus de toute machine pour l'aérer, la climatiser, la parcourir et le choix de matériaux non émetteurs de gaz à effet de serre, provenant des environs du lieu de son édification. Une architecture écologique ne repose aucunement sur l'apport des nouvelles technologies. Contrairement aux technophiles béats, je ne crois pas que les solutions aux enjeux environnementaux viendront des progrès scientifiques, sachant que ce sont ceux-ci qui souvent ont provoqués les désastres qu'il nous faut réparer!

Est-il envisageable de s'arracher au « désir métropolitain » en faveur du développement d'une « ruralité productive » ?

Cela fait longtemps que l'urbain diffus et généralisé a submergé les villes et les campagnes et les a transformées en non-villes et non-campagnes. Je préfère raisonner, à la suite de Bernard Charbonneau dans Vers la banlieue totale (1972, réédition Eterotopia, 2019), sur ce qui a détruit les villes et les campagnes et imaginer, non pas comment les réactiver pour qu'elles retrouvent leurs caractéristiques anciennes, mais comment promouvoir des biorégions urbaines plus autonomes et habitables. Les territoires sont profondément inégaux, à cause des données géographiques, écologiques, politiques, économiques, etc. Pourtant, par leur population qui en prend soin, ils acquièrent d'incroyables qualités qui les extirpent de l'homogénéisation à l'œuvre et leur confèrent une singularité réjouissante. C'est là où l'architecture intervient, privilégiant l'environnement, l'originalité, la beauté sans ostentation, le sur-mesure, l'action des

82

habitants. Nous entrons dans une ère où les regroupements humains combinent ville et campagne pour édifier leur demeure sur terre.

Comment réagissez-vous de la réduction des surfaces de logements pour maintenir l'habitat dans les grandes métropoles ?

Anitra Nelson prône la décroissance de nos logements dans *Small is necessary. Shared living on a shared planet* (Pluto Press, 2018), mais cette réduction de la superficie des logements accompagne un nouvel art de vivre. Le marché immobilier repose sur la spéculation et la rentabilité du secteur privé, dans ce cas toute réduction de la superficie des logements vise à gagner plus au nom de l'écologie! C'est scandaleux

JE NE CROIS PAS QUE LES SOLUTIONS AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX VIENDRONT DES PROGRÈS SCIENTIFIQUES

car la qualité de vie repose avant tout sur la qualité de son logement (taille, orientation, ouvertures). Dans le contexte actuel, on en vient à culpabiliser celle ou celui qui aurait un appartement trop « grand ». Selon quelles normes ? C'est une entourloupe. La taille d'un logement, dans une approche environnementale d'économie d'énergie, relève d'une autre manière de vivre la ville. Si je suis entouré de « services alternatifs » — coopérative bio, ressourcerie, atelier de réparation, restaurant autogéré — qui me soulagent de certaines activités domestiques, pour un prix compétitif, je peux loger dans un espace plus petit et bien agencé.

Êtes-vous déstabilisé si l'on réinterroge la notion de propriété ?

Mon opposition à la propriété privée ne date pas d'hier! Lisant Rousseau au lycée, puis les penseurs libertaires, j'ai toujours considéré la propriété privée comme un frein à tout progrès social. La propriété privée des moyens de production des biens et des services est la première à supprimer, car c'est elle qui accroit les inégalités. La propriété du logement, qui varie d'un pays à un autre et d'une classe sociale à une autre, résulte de l'état du marché. Quant aux municipalités, elles pourraient acquérir le foncier et y édifier des logements de qualité à des prix abordables. Le capitalisme est à l'origine du mal-logement et sa solution s'avère politique. Toute avancée écologique ne peut abandonner le social en cours de route, dans la mégalopole comme dans le bourg. Reconfigurer des bâtiments est évidemment souhaitable, mais dans un cadre juridique approprié. On en est loin.



Jean-Louis Gohen
ARCHITECTE, AUTEUR ET HISTORIEN
DE L'ARCHITECTURE ET DE L'URBANISME DU XX^E SIÈCLE

Que pensez-vous de réduire la surface des logements pour maintenir l'habitat dans les métropoles ?

Je ne suis pas choqué. Je pense d'emblée au *Minimalwohnung* dans l'Allemagne de la fin des années 1920, un habitat minimum qui n'est pas conçu comme une réduction homothétique des habitations bourgeoises, mais comme autre chose. Ce fut une expérience considérable de l'architecture moderne.

Par ailleurs, regardons comment les gens vivent en Chine, en Corée ou au Japon, où a émergé une culture de la compacité qui me semble pertinente.

ON EST À L'AUBE DE GRANDES RECOMPOSITIONS QUI PEUVENT DÉFINIR AUTREMENT LA PLACE DE L'HABITATION

La question est celle de l'articulation entre l'habitation individuelle des « ménages » et leurs pratiques urbaines. Je pense à cette célèbre carte qui montrait la densité des bistrots à Paris avant la Seconde Guerre mondiale : 1 bistrot pour 67 habitants. Qu'estce que ça voulait dire ? Non pas que les Parisiens étaient massivement alcooliques, mais bien que le bistrot était à la fois la salle à manger et le séjour des plus pauvres.

Ce qu'on appelle le «tiers-lieu» aujourd'hui...

C'était plutôt une composante du « premier lieu », de l'habitation elle-même, et on peut observer qu'aujourd'hui ce « troisième lieu » redéfinit les pratiques quotidiennes. Mes amis les plus jeunes me disent aller travailler au café. Ils ont besoin d'être chez eux le soir mais n'ont pas besoin d'avoir un espace de travail dans leur appartement. Je pense qu'on est à l'aube de grandes recompositions qui peuvent définir autrement la place de l'habitation.

Depuis 20 ans nous avons perdu 10 m² dans les logements. C'est la cuisine, sans fenêtre, qui a glissé dans le séjour. Il faut inverser les choses : avoir une cuisine « agile ». On le sait, il y a un renouveau de la culture de l'alimentation, on passe plus de temps dans la cuisine alors intégrons-la et élargissons-la. Il faut plutôt supprimer la salle à manger et le salon, et agrandir la cuisine dans laquelle se retrouve le noyau familial. Le séjour traditionnel est en crise mais pas la cuisine qui est un lieu d'accueil cristallisant la fonction hospitalière du logement.

La réutilisation de tous les bâtiments existants estelle devenue incontournable, et pourquoi?

Je ne dirais pas que tous les bâtiments sont réutilisables mais une plus grande réutilisation de l'existant me semble être un fort principe de durabilité. La première fonction de l'architecture c'est d'abord la reconnaissance de la présence, la capacité d'observation, de détection et d'analyse du déjà-là.

Tous les bâtiments sont-ils transformables et toutes les fonctions interchangeables ?

La question est moins celle des affectations initiales du programme que celle du dimensionnement, de la structure, des réseaux et des flux. Par exemple, les casernes du XIX^e siècle, avec leurs grands plateaux, sont facilement transformables, de même que des bâtiments ayant une trame de poteaux plutôt que des refends. C'est très souvent dans la structure définie à l'origine de la construction du bâtiment que l'on trouvera les ressources de la flexibilité.

Certains proposent d'investir les bâtiments patrimoniaux inhabités en inventant des dispositifs d'habitats réversibles.

Nous pourrions garder l'environnement unique du Grand Palais à l'aide d'un dispositif « archigramesque » qui consisterait à ce que chaque groupe d'habitants ait une source d'énergie, de réfrigération ou de chauffage à l'intérieur de ce grand système. Une grande grille au sol avec des sorties d'air, d'électricité... Il s'agirait alors de concevoir le Grand Palais comme un grand paysage habitable couvert et non pas comme un édifice unique et intouchable. À l'image des gares couvertes qui ont été notamment des lieux d'habitation comme les gares russes de la grande époque soviétique ou les gares chinoises, à Shanghai par exemple, où des milliers de gens habitaient et campaient parfois très longtemps dans l'attente d'un train, formant une communauté informelle... De manière plus générale, si l'on prend toutes les situations de guerre et le nombre de bâtiments qui ont été détournés, on réalise que la guerre a été une extraordinaire école de la flexibilité. Les édifices civils sont devenus militaires. et inversement.



Mireille Guignard

CHEFFE DU SERVICE ARCHITECTURE À LA DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC IDF)

Transformer un bâtiment ancien relève-t-il d'un enjeu patrimonial ou d'une question d'utilité publique?

Difficile d'être aussi tranchée sur la question des enjeux de la transformation du bâti, pour des situations construites complexes, qu'elles soient fortes de conséquences comme les restructurations lourdes opérées par l'ANRU, ou qu'elles soient ponctuelles de l'ordre de l'acupuncture, comme les travaux d'entretien régulier qu'exercent les architectes en charge des copropriétés, ou comme les interventions habituelles et souvent invisibles que sont les réhabilitations des logements par leur propriétaire. Au préalable devrait être le devoir d'histoire et des récits de vie. La préservation du patrimoine n'est qu'une dimension des multiples notions à interroger.

Considérer l'histoire et réemployer les ressources?

L'engagement de nos sociétés dans la transition écologique et solidaire ne se discute plus. La connaissance historique permet aussi bien de valoriser le lieu, que de donner des clefs pour le projet. Un diagnostic patrimonial qui met en perspective la motivation de l'architecte et des commanditaires, le contexte socioéconomique, l'évolution des modifications au fil du temps, tous ces détails que sont les choix des matériaux, les modes constructifs, mais aussi la vie et les œuvres de ceux qui y ont vécu, aident à mieux comprendre et transformer en connaissance de cause. Connaître n'est pas figer. Préserver, c'est savoir transformer.

Comment créer de l'habitabilité à partir du patrimoine du XX° siècle ?

Un grand nombre d'architectures des années 1970-1990, typologiquement débridées, techniquement sophistiquées, souvent peu vertueuses sur les questions eau, air, climat et avec des matériaux polluants soulèvent aujourd'hui des questions de transformation qui pourraient faire exemples pour l'ensemble des situations construites. C'est l'objet des appels à projets du ministère de la culture sur «l'Architecture du XX° siècle, matière à projet pour la ville durable du XXI° siècle », ou des formations post-diplômes comme PoCa à l'Ecole d'architecture Paris-Est dirigée par Jean-François Blassel et Raphaël Ménard, ou des pratiques du Plan Urbanisme Construction Architecture ou encore de la «Preuve par 7 » fondée par Patrick Bouchain sur les réflexions du «permis de faire », autant d'actions déjà portées par la Stratégie nationale de l'architecture initiée en 2015. L'expérimentation de la transformation reste la meilleure piste opérationnelle pour faire avancer les pratiques, en posant un cadre méthodologique.

La réutilisation de tous les bâtiments existants estelle devenue incontournable, pourquoi?

Les architectures existantes, anciennes ou récentes, possèdent souvent des qualités spatiales ou constructives qu'il serait impossible de reproduire aujourd'hui. Les recherches architecturales de l'après-guerre et des années 1970 ont donné une impulsion extraordinaire d'ingéniosité, citons Jean Prouvé, Renée Gailhoustet,

L'EXPÉRIMENTATION DE LA TRANSFORMATION RESTE LA MEILLEURE PISTE OPÉRATIONNELLE POUR FAIRE AVANCER LES PRATIQUES

Fernand Pouillon, Jean Dubuisson, Roland Simounet, etc. Des habitats traversants et bien construits qui sont des témoins d'une grande puissance évocatrice et dont la transformation assumée pourrait faire exemple.

Va-t-on vers l'obsolescence de la discipline de l'architecture au profit des sciences ?

Il faut au contraire conforter une discipline architecturale rigoureuse et inventive. La réhabilitation implique la prise en compte des sciences, techniques, usages et cultures. Seul l'architecte est aujourd'hui formé au projet de synthèse manipulant ces concepts aux différentes échelles, du territoire à la poignée de porte, sur des situations toujours uniques. Le défi pour ce chef d'orchestre est surtout d'ordre méthodologique : associer les différentes compétences, et réfléchir en collectif, dans une société qui peine à l'être. Le processus avant la finitude de l'objet.

Les philosophes de notre temps, Bruno Latour, Isabelle Stengers, catapultent l'action dans des faisabilités des «situations à construire» très éloignées des conventionnelles certitudes que véhiculent les professions du bâtiment, y compris certains architectes. *In fine*, la transformation de l'existant relève d'une capacité à l'imaginaire. C'est ce qu'Alexandre Chemetoff nous enseigne: ce qui est déjà-là ne peut être réinventé et ne pouvait être autrement, une chance pour le réinvestissement à venir, celui de recomposer le passé.



Rudy Ricciotti

ARCHITECTE

Que vous évoque le terme de « transformation des situations construites » ?

Une situation de combat.

Transformer, est-ce une alternative économique?

Absolument et sans aucun doute... Au-delà de la réduction de l'empreinte environnementale, conserver évite le traumatisme.

La montée en puissance des normes de construction représente-t-elle un frein dans le domaine de la transformation ?

Évidemment, là ! C'est même un désastre et un mécanisme d'inflation. L'évolution du champ normatif peut être suspecté d'être le résultat de lobbies industriels et au-delà développeur d'empreinte environnementale notamment dans la gestion climatique et sécurité incendie – l'exemple avec les détecteurs de fumée dans tous les espaces de logement et parfois même la présence de climatisation ou inutile sophistication de la gestion des flux thermiques.

LE CHAMP NORMATIF IGNORE SANS DÉLICATESSE LA QUESTION DE LA RÉUTILISATION COMME CELLE DE LA RECYCLABILITÉ

La structure n'est jamais concernée alors qu'est, là, l'essentiel des valeurs de durabilité sur le long terme. Il en est de même du standard des équipements électriques toujours surabondants ou même des courants faibles : équipements numériques collectifs, écrans de contrôle, etc.

La plupart de ces équipements sont en plastique ou dérivés et affaiblissent le volume de production territorialisée ; disparitions des menuiseries bois systématiquement remplacées par de l'aluminium ou du PVC ou gadgets numériques consommant des métaux rares. Évidemment, l'augmentation de nuisance des normes derrière un masque bienveillant devient un vecteur inflationniste du coût mais aussi de l'empreinte environnementale. La première victime est le patrimoine existant présentant une porosité sensible à ces nuisances. Le champ normatif ignore sans délicatesse la question de réutilisation comme celle de la recyclabilité... Au plan culturel les résistances sont également nombreuses pour les architectures des années 1970.

Certains proposent d'investir les bâtiments patrimoniaux inhabités pour anticiper un possible accueil des réfugiés climatiques.

Ce n'est que démagogie émotionnelle. Une nation qui recevrait dans ses grands équipements nationaux... plus souvent occupés par une bureaucratie ambitieuse que par des acteurs au service du public. Là est une autre réforme à envisager : faire en sorte que ces grands bâtiments patrimoniaux retournent par leur usage au service du pays.

Allons-nous vers l'obsolescence progressive de la discipline de l'architecture au profit des sciences numériques ?

Les sciences numériques nous éloignent davantage chaque jour de la réalité et de la physicalité du monde. Elles nous rendront davantage dépendants de la Chine, possesseur déjà de la quasi-totalité des métaux rares, et des États-Unis pour les logiciels. La ressource de vrais métiers dans l'acte de bâtir pose problème. L'acte manuel est à défendre à tout prix. Il est naïf d'imaginer l'abstraction comme alternative au travail. La réaction émotionnelle aux discours culpabilisateurs renvoie aux aphorismes de Cioran, dernier visionnaire de notre mystique collective.

Êtes-vous déstabilisé si l'on réinterroge la notion de propriété ?

Ce n'est pas un sujet sérieux... totalement inaudible et porteur de déficit d'intelligence politique. La propriété comme la famille sont des valeurs intangibles de notre démocratie! Y porter atteinte est périlleux.



Erik Orsenna ÉCRIVAIN, MEMBRE DE L'ACADÉMIE FRANÇAISE

Vous êtes contre les formules barbares des T2, T3, etc., déterminant des modèles, vous préférez le ressenti d'une volumétrie à la surface de l'espace.

Quand j'ai transformé deux toutes petites maisons à la Butte aux Cailles pour en faire une, j'ai dit aux architectes : «Je veux un bateau et qu'il soit japonais ». Comme *L'éloge de l'ombre*, après Tanizaki, il faudrait célébrer « l'éloge du restreint »...

Réduire les surfaces des logements vous semble-t-il possible, voire inévitable ?

Les pièces où j'écris sont toujours les plus petites. C'est propice à la concentration. Par une sorte de réflexe ou de protestation, on va au plus loin quand on est confiné. Personne ne vous jalouse et c'est là que vous êtes à la fois le plus près possible de votre peau et le plus ouvert à vos rêves.

Est-ce envisageable de soustraire, dans un habitat, une partie des espaces nocturnes pour augmenter les activités diurnes ?

Au fond je n'aime que les solutions, je pense aux petites cellules dite « familiales » avec des parties communes dont la chambre d'ami, comme les structures de propriété à la scandinave. Avoir une chambre en copropriété avec le voisin au lieu de la garder vide.

Qu'est-ce que le commun ? Bien entendu, on a besoin d'espace privé, surtout ces temps-ci. Le plus pertinent c'est d'inventer l'espace entre le privé et le commun.

Vous vous positionnez sur la déconstruction des modèles de pensées liées au patrimoine.

Je déteste ce qui est construit d'avance, comme je hais la rente. Raisonner ainsi c'est n'être que des esclaves du passé. Le passé n'est pas fait pour dicter (pour enfermer), il est fait pour ouvrir.

Et sur la propriété ?

Je me fous de la propriété. Notre seul droit c'est d'avoir un toit. C'est le bateau fixe, le port, comme les écrivains ont leur maison. C'était leur élément de relative certitude dans un monde tout à fait éventuel, leur histoire. Je défends l'idée d'avoir, le plus tôt possible, un toit à soi, j'y tiens parce qu'il me tient. C'est comme un titre pour un livre. Ensuite, la propriété, le patrimoine c'est secondaire.

Le plus frappant dans les villes d'aujourd'hui c'est ce paradoxe : plus les quartiers sont chers, plus ils sont vides car les propriétaires ont des maisons partout dans le monde.

Pensez-vous que les espaces dits ruraux puissent redevenir productifs ?

Je crois à une ruralité productive mais, simplement, la question est celle des transports. La voiture est indispensable, les hypercitadins l'oublient.

JE DÉTESTE CE QUI EST CONSTRUIT D'AVANCE, COMME JE HAIS LA RENTE. LE PASSÉ N'EST PAS FAIT POUR DICTER (ENFERMER), MAIS POUR OUVRIR

La crise sanitaire actuelle va évidemment redonner sens au circuit court, nous allons revenir à l'essentiel, à la valeur de notre alimentation et au respect de ceux qui produisent pour nous. Il faut savoir que dans ce domaine essentiel, la nourriture la moins chère sera toujours la plus dangereuse.

Va-t-on vers l'obsolescence de la discipline de l'architecture au profit des sciences numériques ?

La science est toujours un moyen qui accroit le possible, c'est sur ce champ accru du possible que l'architecte continue d'inventer l'avenir. Parce que l'avenir, bien au-delà des techniques, est une fabrique du lien



Jézabel Couppey-Soubeyran
MAÎTRESSE DE CONFÉRENCES À L'UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON-SORBONNE

Considérez-vous que les banques ne sont pas assez présentes sur nos préoccupations collectives autour du dérèglement climatique ?

Les groupes bancaires se disent impliqués mais cela ne se voit pas encore assez dans leur bilan. Il commence à y avoir des notes vertes comme celles émises par l'ONG Carbon Disclosure Project (CDP) permettant d'évaluer les emprunteurs/émetteurs. Des travaux d'évaluation montrent que les banques ont commencé à réallouer les crédits vers des secteurs moins intensifs en carbone pour les grandes entreprises, mais pas encore pour les PME.

C'est aux régulateurs de prendre la main en prenant garde à l'approche incitative que réclame le secteur bancaire. Les fédérations bancaires défendent en effet un «green supporting factor», qui consisterait à assouplir les exigences prudentielles (de fonds propres) des banques qui verdissent le plus. Ce serait une erreur d'y céder car le risque climatique fait peser des risques financiers pour les banques qu'elles ne préviendront pas en réduisant leur capacité d'absorption des pertes. Il faudrait, au contraire, mettre en place un coussin de fonds propres climatiques et pénaliser les banques qui financent encore les entreprises fortement émettrices de gaz à effets de serre pour les inciter à verdir leur offre de produits de financement et de placement.

Les principales sources de financement de la transition écologique seront financières, pensezvous que les institutions bancaires ont la capacité de contribuer aux efforts collégiaux ?

C'est beaucoup moins un problème de disponibilité des ressources financières qu'un problème d'orientation de ces ressources. Il faut les diriger vers le financement d'entreprises vertes, de rénovation thermique, d'infrastructure, qui contribuent à la transition écologique. Tout cela suppose cependant de pouvoir bien identifier ce qui est « vert ». Disposer d'une taxonomie est le préalable indispensable à toute

action de verdissement. La taxonomie élaborée par la Commission européenne n'a pas encore été validée par le Conseil européen. Cette lenteur est problématique.

On peut aussi s'attendre à ce que ces efforts soient ralentis par la mobilisation à la fois des autorités publiques et du secteur bancaire dans la gestion de la crise du coronavirus. Et en la matière, l'accroissement considérable de l'endettement public pour apporter le soutien requis à l'économie paralysée risque de reporter à loin la mobilisation des ressources pour la transition écologique. Les banques centrales ont ici un rôle majeur à jouer et devraient soit financer directement les dépenses requises sans attendre de remboursement, soit détenir entièrement les nouvelles dettes contractées par les États pour, le cas échéant, les effacer si elles devenaient insoutenables. Ce type de financement direct serait une excellente facon de mobiliser les ressources nécessaires pour la transition écologique sans buter sur la contrainte budgétaire ou sur un risque d'insoutenabilité de la dette publique.

N'est-il pas envisageable que les organismes bancaires facilitent la réparation de nos anciens bâtiments à plus grande échelle ?

C'est envisageable en articulant une offre adaptée de produits de financement avec des garanties publiques. On pourrait, en effet, imaginer des prêts à 0 %, voire même à taux négatifs, garantis par les pouvoirs publics et pourquoi pas subventionnés. On pourrait tout aussi bien imaginer une déclinaison de la monnaie hélicoptère sous la forme d'un « drone écologique ». La monnaie hélicoptère est un instrument controversé et pas encore accepté par les banques centrales. Il consisterait en un transfert direct de monnaie centrale aux ménages, de quelques centaines d'euros,

IL FAUT PÉNALISER LES BANQUES QUI FINANCENT ENCORE LES ENTREPRISES FORTEMENT ÉMETTRICES DE GAZ À EFFETS DE SERRE

qui pourrait être spécialement fléché vers des dépenses de rénovation écologique : une sorte de chèque de la banque centrale visant à aider les ménages à effectuer leurs travaux de rénovation thermique. Ce chèque pourrait éventuellement aussi venir du Trésor public mais alors il serait à la charge des finances publique. Un « drone écologique » ou monnaie « hélicoptère écologique » aurait l'avantage d'être à la charge de la banque centrale.

La crise sanitaire que nous traversons va renforcer l'importance d'avoir un logement confortable, fonctionnel, bien isolé. Cela le sera davantage encore en cas de crise climatique. La rénovation écologique des bâtiments est cruciale à double titre : d'une part pour créer des habitats moins énergivores, mais aussi pour que l'habitat soit bien un refuge en cas de confinement.



Franck Boutté
ARCHITECTE-INGÉNIEUR,
ENSEIGNANT À SCIENCES PO ÉCOLE URBAINE

Est-ce d'actualité de s'interroger sur la transformation des villes et de nos comportements ?

Le sujet de la transformation du bâti a toujours été un thème de la fabrique de la ville. En revanche, il est vrai qu'un nouveau regard se pose aujourd'hui sur l'existant, dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et de prise de conscience de la finitude des ressources, dont l'espace. La nouvelle ambition forte aujourd'hui c'est l'intervention sur l'existant et la transformation des bâtiments. Les indices ne manquent pas : des sociétés d'investissement immobilier s'érigent en portedrapeau de la transformation du parc bâti, la Maison de l'Architecture à Paris présente la première édition du prix de la transformation de bureaux en logements...

La transformation du bâti a toujours existé. N'est-ce pas l'objet d'une opportunité?

Il y a surement un côté un peu opportuniste mais c'est très bien, car les acteurs eux-mêmes se transforment face à la nécessité. J'ai eu l'occasion d'échanger récemment avec des acteurs du commerce historiquement campés dans des attitudes court-termistes fondées sur l'obsolescence des produits immobiliers et qui sont en train de changer radicalement de façon de penser et de faire en développant sur tous leurs nouveaux projets des approches systématiques au travers de grilles d'objectifs à l'horizon 2050.

La conservation des bâtiments, est-ce un enjeu patrimonial ou n'est-ce qu'une question d'utilité publique?

Aujourd'hui, la question d'utilité publique de la conscience des ressources rejoint celle de la transformation de notre patrimoine et de nos manières de faire. On voit nos sujets de recherches et de travail devenir des enjeux contemporains partagés, comme celui de la matérialité ou la question du carbone. Quand on déclare ne plus devoir construire un mètre cube de béton dans Paris, tous les opérateurs s'adaptent afin de

pouvoir continuer à construire. Il y a dix ans, construire en bois était impossible d'un point de vue acoustique, thermique, sécuritaire. C'est dorénavant possible, même pour les IGH: c'est une vraie avancée. Même si je reste gêné par la doxa et les contre-sens qu'elle peut engendrer, certaines évolutions aident à faire bouger les lignes, à engager les filières, les sortir de leur zone de confort et de les entrainer vers des approches plus vertueuses, plus utiles justement.

L'ambition environnementale a longtemps été le domaine réservé de la construction neuve. On l'a particulièrement observé quand sont arrivés les écoquartiers, toujours représentés verdoyants et ensoleillés, avec en fond la ville existante, grise et pluvieuse. Cela a contribué à forger un regard collectif de mépris sur l'existant tandis que le neuf portait systématiquement un message d'avenir plein de félicité.

Avec l'émergence du modèle BBC (Bâtiment Basse Consommation), les cahiers des charges des nouveaux quartiers stipulaient que tous les bâtiments devaient recevoir en tous points deux heures d'ensoleillement le 21 décembre et donc être distancés suffisamment les uns des autres. On a alors vu émerger les premiers bâtiments hyper-performants, qui instauraient autour d'eux une sorte de volume non aedificandi dont la fonction était de garantir un bon indice de solarisation et de performance pour chacun, mais qui créaient ainsi une rupture avec l'environnement proche.

LA RECHERCHE D'AUTONOMIE DE BÂTIMENTS HYPER-PERFORMANTS, C'EST L'ANTITHÈSE DE LA VILLE

C'est un modèle de la mise à distance que j'ai beaucoup critiqué car il conduit à la destruction de la ville. Cela revenait à considérer qu'il y aurait des situations urbaines «bien nées», d'autres «mal nées», qui n'auraient de fait plus le «droit de cité». C'est une très bonne chose que l'on ait dépassé ce culte de l'écologie performancielle du neuf et que l'on s'intéresse aujourd'hui beaucoup plus au lien avec la ville existante, à la qualité globale et aux dimensions multicritères du patrimoine bâti : que l'on cesse de se concentrer uniquement sur ce qui est finalement de l'ordre du gisement marginal.

Le «gisement marginal»?

Gagner 20% sur la consommation déjà faible d'un bâtiment neuf déjà performant ne sert à rien. Pour illustrer cette idée du gisement marginal, du poids relatif entre neuf et existant dans des situations de pays anciennement urbanisés comme la France, je trace en général un cercle noir avec au milieu un petit point blanc. Le disque noir représente la consommation d'énergie du parc existant et le point blanc, la consommation d'énergie « blanche » des bâtiments neufs. En simplifiant les chiffres pour clarifier le raisonnement, il y a aujourd'hui en France 30 millions de logements existants pour 300 000 logements neufs

construits chaque année, sans compter les démolitions ou les interventions sur l'existant. On peut donc attribuer aux logements neufs 1% du renouvellement annuel du parc existant. C'est à la fois peu et beaucoup, en première approche. Mais, chaque bâtiment neuf construit aujourd'hui consommera dans les années futures 50 kWh/m², tandis que les bâtiments existants consomment autour de 250 et jusqu'à 500 kWh/m².

IL FAUT DÉSORMAIS CONSIDÉRER LE NEUF COMME UN LEVIER POUR RÉTROAGIR POSITIVEMENT SUR LES SITUATIONS CONSTRUITES

Ainsi, si le flux de la construction neuve représente par an un centième du stock l'existant, l'intensité énergétique des mètres carrés apportés par le neuf ne pèse en réalité qu'un dixième à un cinquième de 1%, et représente par 0,1 à 0,2% du problème énergétique. On a donc dépensé jusqu'à maintenant 99,9% des moyens de l'ingénierie, de la matière grise et des financements pour régler 0,1% du problème, soit une suroptimisation ou surinvestissement sur un gisement marginal.

D'un point de vue énergétique, il faut donc désormais avoir une approche holistique du parc bâti, considérer le neuf non plus comme le lieu de la résolution du problème, mais plutôt comme un territoire d'invention, d'innovations et d'expérimentations à transposer vers le parc existant d'une part ; et comme un levier privilégié pour rétroagir positivement sur les situations construites d'autre part.

S'interroger sur la capacité du projet neuf à restituer à son territoire d'accueil?

Oui. À chaque occasion et en tous lieux, plutôt qu'une recherche d'autonomisation, il faut penser altérité et synergies, périmètre élargi, externalités positives et bénéfices étendus de ce que l'on conçoit et de ce que l'on produit.

On peut imaginer par exemple qu'un bâtiment neuf puisse, par son orientation, sa forme et sa matérialité, combler le déficit d'éclairement d'un voisin. Un projet peut être un connecteur et un intégrateur de trames vertes préexistantes jusqu'alors déconnectées. Un nouveau bâtiment performant peut aussi s'adosser à un voisin pour combler un déficit inhérent à l'âge de sa construction, il peut même abriter et produire les ressources dont bénéficieront d'autres bâtiments alentour qui auraient une incapacité à les produire euxmêmes ou à y accéder de façon directe...

Quelle position adopter sur la permanence des constructions ?

En France, du fait d'une culture patrimoniale ancienne et fortement ancrée, on a assimilé durabilité à pérennité. J'aime au contraire l'idée que durer soit l'expression de la capacité à se transformer, de la réversibilité qui permet d'anticiper les cycles d'usage courts et dans le même temps d'encaisser sur le long terme plusieurs transformations et changements programmatiques. Cela impose une prise de risque, d'accepter une forme de non-programmation et d'indéterminé des lieux et des espaces, quelle qu'en soit l'échelle. On est à l'inverse même de l'univers réglementaire et technique de l'aménagement et de la construction en France, fondé sur la surdétermination et l'hyper contrôle.

On pourrait imaginer faire varier les surfaces d'un logement...

Pas que la taille mais aussi le volume, la hauteur sous plafond. C'est justement cette capacité de réversibilité et de transformation aisées des immeubles que l'on a démontré avec les bâtiments haussmanniens (dans l'exposition Paris Haussmann, modèle de ville, au Pavillon de l'Arsenal). Elles sont le produit d'un « excédent de plein », la présence de plus de matière que nécessaire, ou au contraire un « excédent de vide », constitué de hauteurs, de volumes, d'évidements généreux et capacitaires.

Cette générosité d'espace et de matière s'apparente à une forme d'énergie potentielle, qui rend possible les changements d'état multiples. Par extrapolation, on pourrait dire que la capacité d'évolution et de transformation d'un objet ou d'un système, donc sa durabilité, se situe dans l'hyperstaticité de sa structure, par ses pleins et ses vides.

Ces constats font réfléchir; la recherche permanente et jusqu'au-boutiste d'optimisation économique des espaces, des formes et des matières conduit à ne plus donner aux structures urbaines et bâties les capacités et les possibilités de leur transformation.

J'AIME L'IDÉE QUE DURER C'EST LA CAPACITÉ À SE TRANSFORMER

L'immeuble haussmannien, on peut le percer, l'ouvrir, il restera debout parce qu'il est hyperstatique de degré élevé. Et comme les édifices sont mitoyens, on peut même percer les murs de refends et créer des continuités de planchers. La mitoyenneté est une autre des qualités de cette forme urbaine héritée, qui fait sens à l'aune de la transition énergétique en termes de réduction des surfaces déperditives, de régulation thermique et climatique, de partage des calories.

Aux antipodes de l'idéal autonomiste de bâtiments neufs super équipés et hyper-performants, c'est un modèle de ville et de tissu urbain qui touche à l'idée même de la ville, fondée sur la mutualisation des ressources, le partage des infrastructures, des équipements et une forme de solidarité performancielle. C'est cette question du leg laissé par les constructions et de l'anticipation de l'avenir qui nous anime, dans notre travail, au quotidien.



Eric Pliez

ANCIEN PRÉSIDENT DU SAMU SOCIAL DE PARIS, ANCIEN DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ASSOCIATION AURORE

Qu'est-ce qui vous anime?

Que toute personne en difficulté, sociale ou médicale, puisse en premier plan trouver des solutions d'hébergement et de logement. Tant qu'on n'a pas un toit sur la tête, il est difficile de se sortir de la précarité.

Seriez-vous favorable à ce qu'on investisse le Grand Palais pour y accueillir des réfugiés ?

Cela ne me choquerait pas. J'ai soutenu la maire de Paris quand elle a proposé d'investir une salle de réception de l'Hôtel de Ville pour y aménager une halte pour les femmes sans-abri. Accueillir des gens en souffrance dans des lieux qui n'étaient pas prévus pour cela au départ tient d'une intelligence de l'aménagement pour qu'ils ne ressemblent pas à des gymnases devenus dortoirs. Avec l'association Aurore, nous avons repris des bâtiments comme l'hôpital Saint-Vincent de Paul transformé en Les Grands Voisins ou une caserne dans le 16e arrondissement de Paris devenue le projet des Cinq Toits. Ce que nous nous efforçons de faire, aujourd'hui, est de mélanger de l'hébergement avec de l'activité et de l'animation afin que ces lieux ne soient pas des ghettos, mais des espaces ouverts sur la ville.

QUAND ON RÉFORME UN BÂTIMENT POUR EN FAIRE DE L'HÉBERGEMENT IL FAUT ABSOLUMENT RÉFLÉCHIR À DES MODÈLES DE RÉVERSIBILITÉ

Dans les zones tendues, il est impératif de monter rapidement de quoi loger les quelques milliers de sans-abri : 3200 personnes lors de la dernière nuit de la solidarité. Or, nous avons en même temps des bureaux obsolètes qu'il serait intéressant de recycler.

Pourrait-on imaginer des alternatives à la permanence du droit foncier?

Un certain nombre de ville comme Paris ou Rennes montent des offices fonciers solidaires pour tenter de distinguer le foncier du bâti, la propriété de l'usufruit, et c'est plutôt intelligent. Je ne suis pas sûr qu'être propriétaire signifie de détenir le terrain et les murs, notamment quand le coût du foncier devient inatteignable dans des zones tendues comme en Ile-de-France. Une autre question est : quel type de propriété souhaite-t-on avoir ? Personnellement, je suis séduit par l'habitat participatif. Tout ce qui favorise le vivre-ensemble en général, comme l'habitat intergénérationnel, bien que ce soit compliqué à mettre en place. Il faut accompagner ces modèles qui ont du sens.

L'expérience des Grands Voisins a permis de changer le regard des uns sur les autres et la manière d'arriver à faire société par le partage. Nous libèrerons les lieux entre juin et septembre et ce qu'on y aura gagné est un changement des états d'esprit sur ce que sera, plus tard, cet éco-quartier, son esprit coopératif conservé et le maintien d'une fonction hospitalière car deux centres d'hébergement seront installés.

Diriez-vous que les bâtiments sont aisément transformables via des dispositifs de flexibilité permettant l'accueil de sans-abri ? Le centre modulaire du bastion de Bercy est-il un modèle facilement transposable ?

Quand on réforme un bâtiment pour en faire de l'hébergement il faut absolument réfléchir à des modèles de réversibilité. Par exemple, il y a 30 ans, il n'y avait que des hommes isolés à la rue tandis qu'aujourd'hui, il y a beaucoup de familles. Il faut transformer ou occuper un lieu en anticipant l'évolution de son public. Comment un T3 peut-il être transformé en studios ? Si je prends l'exemple du bastion de Bercy, notre première volonté était que chacun puisse bénéficier de son espace privatif. C'està-dire d'une chambre de 9 m². Pour une famille ce sont deux chambres communicantes. Pour des questions de ratio, les salles de bain étaient communes et il y avait une cafétéria. Si demain j'étais appelé à refaire un projet de la sorte je m'efforcerai à mettre en place une cuisine où chaque habitant peut faire à manger : c'est la première demande de ceux qu'on héberge. Alors par ordre de priorité : la chambre, espace à soi, de quoi faire à manger puis une salle de bain, à soi aussi ou partagée par un minimum de personnes.

Un des intérêts de ces bâtiments est qu'ils se montent rapidement. Pouvant être remontés ailleurs, il est plus facile de convaincre des élus d'une occupation temporaire en attente d'un projet pérenne. Le bastion de Bercy représente plusieurs bâtiments pour un total de 310 places ; les structures peuvent se diviser sur un terrain plus petit.



Monique Eleb SOCIOLOGUE DE L'HABITAT

Le sujet de la transformation est souvent orienté vers l'habitat, d'où votre présence dans cet ouvrage.

Je travaille depuis longtemps sur la capacité de transformations des logements, d'adaptation aux modes de vie d'aujourd'hui, sur leur flexibilité et leur éventuelle réversibilité. Je suis souvent déçue alors que l'histoire de l'architecture en donne de très nombreux exemples, depuis le XIX^e siècle. La plupart des logements construits semblent figés dans une

DANS ESPÈCES D'ESPACES EXISTE UNE PHRASE DE GEORGES PEREC QUE J'ADORE : « VIVRE C'EST APPRENDRE À NE PAS SE COGNER »

organisation relevant d'une pensée obsolète sur la famille et sur les temps du quotidien, sans compter la réduction de leur taille. Or les types de familles ou de groupes domestiques se sont multipliés et c'est chez soi, que se font le plus souvent les loisirs et parfois le travail. Le terme de réversibilité, s'impose actuellement dans les réflexions sur la ville et logement. Il évoque la plasticité, la souplesse, la possibilité d'aller et retour selon les situations et les moments.

On pense aux architectes engagées Eva Samuel, Catherine Furet. Edith Girard. Et Bernard Paurd.

Oui il y en a d'autres aussi, Roland Simounet, et d'une certaine façon Jean Dubuisson, mais aussi Gaëtan Le Penhuel, Clément Vergely, Sophie Delhay, Charles-Henri Tachon, etc. Ces meilleurs architectes du logement sont dans l'usage, le militantisme et sont sensibles au bien-être des habitants. Ils observent les pratiques et savent jouer des illusions perceptives, ils comprennent la façon dont les corps bougent dans l'espace...

Serons-nous bientôt dans l'obligation de raisonner sur de petits logements ?

Jean Nouvel disait : «Un beau logement est un grand logement ». Dans les années 1920, des architectes savants concevaient de petits logements confortables et bien réglés. Aujourd'hui, certains font du très petit logement d'une grande médiocrité, c'est-à-dire le rectangle à cloisons légères en T, qui renvoie aux concours d'habitations d'avant 1914 pour les gens les plus pauvres. Il n'y a aucune intimité, on entre sans sas, avec la vue directe sur une ligne d'équipement de cuisine. Les habitants sont très critiques. Nous venons de vivre dix ans de catastrophe au niveau du logement, avec quand même un sursaut que je vois émerger chez certains maîtres d'ouvrage et promoteurs, soucieux de produire des logements qui permettent aux habitants de vivre avec plaisir.

Vous avez accumulé de nombreuses sources sur le logement « ordinaire ».

À part mes recherches publiées sur l'état du logement en France, j'ai fait réaliser des études de cas par des générations d'étudiants entre 1984 et 2012, donc j'ai un matériau formidable sur la façon dont vivent les Français en Ile-de-France et une chronologie des transformations sur trente ans. Photos, plans, relevés de plans habités, mais une médiocrité épouvantable s'est installée progressivement dans l'habitat banal. Il y a, dans *Espèces d'Espaces*, une phrase de Georges Perec que j'adore : «Vivre c'est apprendre à ne pas se cogner». Mais heureusement des architectes construisent actuellement des logements innovants, fluides, adaptables, avec des annexes partageables, etc.

Des expériences telles que l'immeuble Nakagin Capsul Tower à Tokyo, réalisé en 1970 par Kisho Kurokawa ne sont-elles pas une réponse pour demain?

Certainement, mais nous ne sommes ni en 1970 ni de culture japonaise. Les jeunes architectes de la fin des années 1980 avaient imaginé dissocier les composants de l'habitat, pensaient à la cohabitation, à loger confortablement les familles monoparentales, toutes questions d'actualité aujourd'hui.

Dissocier et remettre en question les typologies imposées ?

Tous les français rêvent d'avoir une chambre plus grande. Le « plan neutre », flexible, va dans ce sens, avec toutes les pièces équivalentes. Sophie Delhay a développé ce dispositif. En 1909, Henri Sauvage s'emparait déjà de ce système et inventait la « chambre » de 15 m² que l'habitant pouvait choisir comme chambre ou séjour selon son orientation, sa vue, et en changer s'il en était lassé.

La réutilisation de tous les bâtiments existants estelle devenue incontournable ?

Je suis contre le fait qu'on détruise sauf en cas de problème constructif. On détruit la vie sociale des habitants quand on détruit un immeuble.



Franck Riester
MINISTRE DE LA CULTURE

La transformation relève-t-elle d'abord d'un enjeu patrimonial ou plutôt d'une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources ?

Les deux enjeux ne peuvent être séparés l'un de l'autre. La notion de patrimoine est culturelle. Elle évolue et ne s'exprime pas partout de la même manière dans le monde. Et pourtant, elle traduit un même processus qui se met en place lorsqu'un élément constitutif de la société semble menacé : le repérer et le connaître, mettre en évidence sa valeur sociétale, opérer une sélection de ce qui est le plus significatif puis organiser sa transmission aux générations futures. Dans les pays européens, le cadre bâti est patrimonial. Il a une valeur pour chacun et lui porter atteinte, c'est affecter un bien commun et notre mémoire territoriale. Or nous avons besoin de références collectives et d'ancrages territoriaux dans un monde qui évolue beaucoup.

Mais aujourd'hui, les ressources naturelles relèvent également du patrimoine commun. Certaines sont particulièrement fragiles car elles ne se renouvellent pas. Préserver le bâti et le transformer, c'est agir dans une logique patrimoniale globale à la fois culturelle et naturelle, toutes deux étant d'intérêt public.

Transformer des bâtiments peut-il constituer une alternative économiquement viable ?

Ça le sera dès que ce type de projet cessera d'être évalué à court terme et suivant des logiques économiques dominées par la construction neuve. L'avenir, c'est de faire évoluer nos modes de faire pour penser les projets en termes de cycle de vie d'une part et d'autre part de ne plus séparer le monde de la réhabilitation du monde de la construction neuve. Aujourd'hui, les montages opérationnels et juridiques, les financements, les normes, sont très différents selon qu'on réhabilite ou qu'on construise du neuf. Cette césure artificielle ne permet pas d'étudier parallèlement réhabilitation ou construction neuve et donc de faire un véritable choix.

92

À très court terme, démolir pour reconstruire ou abandonner ce qui existe parait être la solution la plus rentable, rapide, maîtrisable et techniquement éprouvée mais dès que l'on pense sur un temps plus long ou à une échelle plus large, la logique économique n'est plus la même; on désorganise le fonctionnement territorial et on génère des coûts indirects importants.

Ne faudrait-il pas distinguer les objectifs et contraintes des constructions neuves de ceux des opérations de transformation ?

Les normes posent problème lorsqu'elles imposent des solutions qui ne peuvent pas être mises en œuvre quand on réhabilite. Quand elles sont fixées par objectifs, et c'est le sens de la réécriture en cours du code de la construction et de l'habitation, on peut penser qu'elles laisseront plus de place à l'invention de solutions prenant en compte la réalité de l'existant.

QUAND LES NORMES SONT FIXÉES PAR OBJECTIFS, ELLES PEUVENT INVENTER DES SOLUTIONS PRENANT EN COMPTE LA RÉALITÉ DE L'EXISTANT

Pour autant, différencier les exigences de qualité entre neuf et existant n'est pas une bonne idée. Il ne faudrait pas que l'existant soit perçu comme un choix par défaut qui apportera un moindre confort. Les objectifs doivent être les mêmes, seuls les moyens diffèrent.

Comment réagissez-vous aux solutions émergentes qui prônent, pour maintenir l'habitat dans les centres urbains, de réduire les surfaces des logements en proposant par exemple un T3 à moins de 50 m² ?

Il n'y a pas d'a priori à avoir. Avant de généraliser, il est important d'expérimenter et de se donner réellement le temps de l'évaluation. Rien n'empêche de penser certains locaux en commun au sein d'un immeuble en allant au-delà du garage à vélos ou du local poubelles... ce qui nécessairement peut diminuer les besoins en surface de chacun des logements. Mais le logement est un espace de l'intime, il doit d'abord être conçu pour que l'occupant s'y sente bien.

Êtes-vous déstabilisé si l'on réinterroge la notion de propriété ? Imagineriez-vous des alternatives à la permanence du droit foncier ?

Ces dispositifs existent déjà mais sont peu utilisés. Si les usagers s'en saisissent, ce sera le signe que la société évolue vraiment en allant vers un droit à l'usage et non plus à la propriété. C'est le phénomène que l'on constate déjà pour les logiciels ou pour les voitures.



Luca de Franceschi DIRECTEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE, IMMOBILIÈRE 3F

La conservation des bâtiments a longtemps relevé d'un enjeu patrimonial, serait-ce aujourd'hui prioritairement une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources

La question de la conservation des immeubles existants a toujours été un enjeu de la société européenne. Selon l'expression d'André Corboz, les villes que nous habitons sont un palimpseste, conséquence de l'accumulation de l'histoire par superposition de strates. Démolitions, transformations et conservations sont le résultat d'une équation composée de variables extrêmement volatiles. Au moins quatre valeurs composent cette équation : la valeur symbolique, la valeur économique, la valeur d'usage et enfin, la valeur technique des biens. L'accélération de l'histoire de ces 70 dernières années n'a pas permis de stabiliser la valeur symbolique et souvent, la démarche économique a pris le pas sur la transformation des villes. Aujourd'hui, le dialogue avec les collectivités, l'apparition du « coût global » et de l'Analyse du Cycle de Vie (ACV), permettent d'avoir un regard sur plusieurs composantes de l'immeuble, et sa réhabilitation peut devenir une source d'économie de ressources au sens large du terme.

Cependant, attention à ne pas tomber dans le conservatisme qui risque de vouloir réhabiliter des immeubles à très faible valeur technique en injectant des fonds importants inutilement.

La transformation de bureaux en logements progresse fortement, est-ce un mouvement appelé à durer ? Avez-vous déjà suivi une telle transformation ?

La nécessité de logements ne cesse d'augmenter dans les grandes agglomérations, et parallèlement les entreprises voient leur besoin évoluer en termes d'espace, d'équipements, de connectique, ce qui les pousse à déménager : les immeubles de bureaux sont donc abandonnés, laissant des surfaces libres devenues obsolètes pour leur destination initiale. Il s'agit d'une opportunité pour créer des logements très bien situés qui participe au renouvellement des centres urbains et qui permet d'économiser jusqu'à 50% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à une opération de démolition reconstruction.

Action Logement, fin 2019, a développé un dispositif totalement inédit pour faciliter la transformation de locaux d'activité vacants en logements. Ce dispositif, doté de 1,2 milliard d'euros sur trois ans, consiste à la création d'une foncière dédiée au rachat d'immeubles de bureaux et au financement des travaux de transformation.

LA DÉMARCHE ÉCONOMIQUE A PRIS LE PAS SUR LA TRANSFORMATION DES VILLES

Au sein du Groupe 3F, trois opérations ont été livrées et deux sont en cours. Ces expériences nous ont appris qu'il s'agit d'opérations complexes et coûteuses (coût d'achat et coût technique) mais qui génèrent des logements de grande qualité.

Cette tendance semble vouée à durer, mais elle ne restera que marginale par rapport à la construction globale de logements. En effet, un immeuble de bureau n'est pas toujours adapté pour être transformé : la localisation, la morphologie et les caractéristiques techniques du bien sont déterminantes et, la disponibilité d'immeubles en mesure d'être transformés en secteur tendu, reste limitée.

Comment réagissez-vous aux solutions émergentes qui prônent, pour maintenir l'habitat en centreville, de réduire les surfaces des logements, en proposant par exemple un T3 à moins de 50 m²?

La question de la surface et de la solvabilité des ménages en centre ville ne se résout pas en réduisant les surfaces. Il s'agit d'un raisonnement purement économique qui est contextuel à une vision du logement en tant que produit financier d'investissement, et qui risque de créer des biens de mauvaise qualité. Maintenir l'habitat dans les centres villes est un enjeu qui doit être porté par les pouvoir publics en partenariat avec le privé dans l'objectif de mobiliser une multitude d'actions permettant la diversification du parc de logements.

La création de T3 de moins de 50 m² en tant qu'une nouvelle typologie peut participer à cette logique de diversification. Notamment, pour prendre en compte des évolutions sociétales (parent isolé avec enfants, vieillissement de la population...). Il s'agit de comprendre à la fois le mode d'accès au logement (locatif ou accession), le cahier des charges qui s'applique à ce type de logement, et enfin les services qui sont associés au logement.



Guillaume Faburel
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ LYON 2,
MEMBRE DU RÉSEAU DES TERRITORIALISTES

La réutilisation de tous les bâtiments existants estelle devenue incontournable dans les villes denses?

Il convient de sortir du mythe productiviste qui ne jure que par de nouvelles constructions et de nouveaux équipements pour le logement, les déplacements ou le divertissement. La réutilisation des bâtiments existants aurait de véritables vertus... si elle se réalisait d'abord dans les périphéries, pour enfin prendre la mesure de la crise écologique dont les densités croissantes et modes de vie urbains sont la cause première. Cela donnerait certes un toit mais rééquilibrerait d'abord le territoire au profit du vivant de nos vies.

Peut-on réinterroger la notion de propriété, sujet privé, familial et patrimonial ? Des alternatives à la permanence du droit foncier sont-elles possibles ?

Tout dépend de la capacité d'auto-gouvernement des sociétés, donc de la taille en jeu dans la co-habitation. À partir des expériences que j'ai pu observer dans les périphéries, il ressort que la petite propriété immobilière peut, parfois, persister, à condition qu'elle soit régulée par un collectif légitime et complétée d'un régime de propriété collective, celle de biens communaux revisités (en l'occurrence des activités agropastorales ou artisanales).

Ne parle-t-on pas trop vite quand on déclare que les villes moyennes abondent de ressources ? Est-ce prometteur pour demain ?

Cela dépend bien sûr ce que nous mettons derrière le terme de ressources. Celles recherchées sont quasiment partout les mêmes par l'unicité de la pensée libérale et de son modèle de développement local. Si on sort du paradigme croissanciste pour entrevoir le devenir de sociétés écologiques, alors ces villes, moyennes et petites, disposent de ressources considérables, la première étant de faire parfois encore communauté de vie, la deuxième d'appartenir généralement à des territoires pouvant aider à cultiver autrement le vivant.

94

Une force indéfinissable de la métropole résiste, laquelle est perçue comme le terrain d'un bassin d'emploi, des rencontres amoureuses plus aisées, d'une offre culturelle conséquente, etc. Faut-il déconstruire ce « désir métropolitain » et comment ?

Ce désir est une fable collective de l'économie (machine... à désirs) et de ses soutiens politiques. Il s'agirait de desserrer les chaines comportementales des régimes passionnels qu'elle a créées en nous : la mobilité permanente, l'accélération sans fin des mouvements, le divertissement ininterrompu, le nomadisme généralisé, la connectivité continue. Bref, tout ce qui est habillé par la diversité culturelle de la ville scinde socialement les sociétés, met en péril les écosystèmes, fatigue les existences et borne nos subjectivités politiques.

Vous dites que les communautés populaires sont les moins disposées à «se débrancher». Pouvez-vous développer?

Les filiations productivistes de gauche contiennent les classes populaires dans le rôle d'agent involontaire du capitalisme infrastructurel, alors même qu'elles aspirent tout autant à fonder des formes politiques de la (sur)vie écologique. Il conviendrait maintenant de retrouver de la mesure en tempérant les comportements, et ce par l'intensité des liens entre humains / non-humains.

SOUS L'ÉGIDE DE CETTE QUÊTE D'AUTONOMIE, LE RÉSEAU DES PETITES ET MOYENNES VILLES DITES EN TRANSITION OFFRE DES POSSIBLES FORT STIMULANTS

Quelles sont vos références en matière de transformations réussies de bâtiments, de paysages, de territoires?

l'en évoque plusieurs dans l'ouvrage Métropoles barbares. Démondialiser la ville, désurbaniser la terre, paru en 2018. Des enclaves décentralisées (à l'exemple des zones à défendre) aux communautés existentielles, en passant par les éco-lieux qui maillent l'ensemble des espaces extérieurs aux territoires métropolitains, en France comme dans d'autres pays d'Europe. Les bâtiments y sont souvent à taille humaine, dans le respect bioclimatique des milieux de vie. Les paysages réarment la puissance d'agir, et les lieux fondent toujours trois communs : l'habiter par l'écologie, le coopérer par l'entraide, l'autogérer par l'autogouvernement. Sous l'égide de cette quête d'autonomie, le réseau des petites et moyennes villes dites en transition offre aussi des possibles souvent fort stimulants.



Raphaël Ménard Architecte et ingénieur, Président du directoire chez arep

En évoquant les limites de l'équilibre entre matière et énergie, va-t-on vers l'obsolescence progressive de la discipline de l'architecture au profit des sciences numériques ?

L'obsolescence pointée touche l'ensemble des arts et des techniques de l'aménagement et de l'édification. Ce siècle est un point de bascule pour ce que l'on nomme l'anthropocène, et nous sommes les « prescripteurs en chef » pour contrecarrer les cinq crises systémiques suivantes : l'énergie, ou comment se sevrer des hydrocarbures et recréer des récoltes énergétiques permettant demain un approvisionnement 100% renouvelable. La matière, ou comment enrayer la ponction sur les ressources non renouvelables, construire et transformer « léger » avec un recours majoritaire au réemploi, au biosourcé et au géosourcé. L'utilisation d'une matière vierge sera l'exception. Le carbone. Tout faire pour la neutralité en 2050, viser chaque trimestre une réduction d'au moins 1% de nos émissions pour tenir le marathon. Moins de CO₂, c'est aussi moins de travaux, et cela interpelle notre quête effrénée du projet neuf. Le climat, ou comment anticiper le coup déjà parti du réchauffement et s'v adapter. La biodiversité, sans doute le défi majeur, pluriel et hautement complexe. Tout faire pour enrayer la sixième extinction de masse et réduire l'artificialisation de nos terres.

NOUS ATTEINDRONS BIENTÔT LE PIC DU STOCK CONSTRUIT; ON S'INTÉRESSERA À L'EXISTANT ET À LA DÉCONSTRUCTION SAVANTE

Chaque situation est à interroger selon la conjugaison de ces défis. Toutefois, oublions un instant cet ébranlement. Imaginons que ces cinq crises n'existent pas. L'architecture sera malgré tout confrontée à une profonde remise en cause. Depuis Vitruve, l'architecture a été une discipline de la croissance, alliée du développement économique et de l'extension du territoire des hommes. Depuis des siècles,

la dynamique de la discipline se porte principalement vers le flux d'édifices nouveaux, venant s'additionner à un stock déjà bâti. Mon hypothèse est que nous atteindrons prochainement le pic de ce stock construit, le maximum du clos et couvert mondial. Ce cap, cette limite est une révolution : la discipline mutera et s'intéressera essentiellement à l'existant et à la déconstruction savante.

Concernant la tension avec le numérique, l'intervention sur un existant réclamera humilité et finesse. De la subtilité : une qualité parfois oubliée par la construction neuve, générée avec le peu de contraintes de la *tabula rasa*, et en quête de «wahou effect». Ainsi je crois peu au «grand remplacement» par *Deep Blue* ou à l'extinction de nos métiers par l'intelligence artificielle. Les sciences numériques sont assurément des outils d'inspiration et d'exploration; de recherche pour certaines optimisations. Je plaide pour un retour en force de la règle de trois, du bon sens et surtout, de la compréhension globale des enjeux physiques, des lois naturelles pour bien appréhender les cinq crises.

Vous prévoyez, pour demain, de construire avec une production à long terme qui soit renouvelable.

Il y a urgence à fonder une nouvelle modernité, basée sur une compréhension fine du métabolisme global. Aujourd'hui en 2020, si nous savions convertir les 0,02% de l'énergie solaire touchant le sol de notre planète, nous serions 100% renouvelable. Et ce ratio sera plus faible encore après une nécessaire décroissance énergétique, avant l'annulation d'une multitude de nos consommations inutiles... Ce nouvel horizon énergie-matière-carbone, c'est ce que je décrivais comme le septième temps d'une histoire de l'architecture passée au prisme énergie-matière (Ménard R., *Énergie, Matière, Architecture*, doctorat d'architecture, 599 pages, novembre 2018).

Pouvez-vous préciser ce que sont les « territoires de récolte énergétique » ?

Ce sont nos «bassins versants d'énergie». C'est l'observation minutieuse de la mosaïque des capacités productives d'un territoire donné. Cette notion décrit la capacité d'un territoire à convertir les flux renouvelables le traversant, comme par exemple une parcelle végétalisée produisant la biomasse issue de la photosynthèse, de l'électricité si une partie du territoire est couvert par des panneaux photovoltaïques ou par des éoliennes, etc. Nous avions établi une méthodologie complète dans le cadre d'une recherche (rapport final de l'équipe Réforme, programme de recherche Ignis Mutat Res - Penser l'architecture, la ville et les paysages au prisme de l'énergie, 292 pages, avril 2014) pour quantifier et visualiser ce «mode d'occupation énergétique des sols ». Chez AREP, nous le mettons main-tenant en œuvre dans nos projets, comme récemment lors d'un concours pour une gare maritime.

Chaque situation est une opportunité de récolte énergétique pour aller le plus vite possible vers un monde 100 % renouvelable, tout en réduisant de concert nos consommations d'énergie.



Jacques Attali ÉCRIVAIN, ÉCONOMISTE

Que pensez-vous du discours politique qui préconise de ne plus rien détruire ?

Il est évident qu'il faut faire un tri entre ce qui mérite d'être détruit et ce qui mérite d'être conservé. Ce tri a une valeur esthétique, éthique et pose un système de valeur très précis. Si on garde tout, ça veut dire qu'on décide d'épargner ce qui existe parce que ça a existé, pour le principe, en évacuant la question de savoir si cela mérite de l'être. C'est une façon de nier tout système de valeurs en considérant que ce qui existe a par nature de la valeur. C'est donc un choix de valeurs qui ne me semble pas être le bon car, s'il y a beaucoup de

LA VILLE EST LE SEUL ÊTRE VIVANT QUI PEUT RAJEUNIR ET IL NE FAUT PAS S'EN PRIVER

bâtiments qui méritent d'être conservés à leur identique, beaucoup mériteraient d'être transformés, notamment ceux construits en dépit du bon sens, dans de mauvais endroits, dans des conditions non transformables.

Je pense qu'il y a un critère qu'il faudrait ajouter : celui de la «transformabilité» d'un bâtiment existant, posé comme critère de justification de la non-destruction d'un bâtiment.

Avez-vous toujours été proche de l'architecture?

J'ai eu l'occasion de m'occuper de beaucoup de concours d'architecture, pas dans les jurys mais dans les coulisses, comme ceux de l'Arche de la Défense, de la Pyramide du Louvre, des Ministères des Finances ou de l'Opéra Bastille.

Quel regard posez-vous sur les bâtiments ordinaires qui font partie de « l'héritage culturel » ?

Il y a des bâtiments du XIX° siècle qui ont été sauvés, à juste titre, et il y a des bâtiments des XX° et XXI° siècles qui méritent de l'être, mais il y a aussi des bâtiments des XX° et XXI° siècles que je dynamiterais avec plaisir.

Cela renvoie à la question fondamentale de la nostalgie. Est-ce que la nostalgie est en soi une valeur? Dans un certain sens, oui, mais si vous avez une maison construite en zone inondable, faut-il pour autant être nostalgique? Si vous avez des maisons construites avec une durée de vie de quinze ans de façon à escroquer le propriétaire, faut-il les réhabiliter? Pour moi la nostalgie est une valeur lorsque les autres valeurs ne sont pas mises en cause.

Que pensez-vous du discours électoraliste prônant de ne plus détruire de bâtiments ?

Il y a deux domaines d'un critère, ce qui doit être détruit ou pas et ce qu'on en fait. C'est ce que j'appelle l'économie positive : aller vers quelque chose qui soit durable socialement, économiquement, écologiquement et démocratiquement. En termes d'architecture on peut risquer le concept « d'architecture positive » renvoyant à ces quatre critères qui sont ceux de la « transformabilité ».

Face à la pénurie de logements, ne pensez-vous pas que la transformation de bureaux en logements devrait constituer une politique quasi obligatoire?

Il appartient à la puissance publique de créer une incitation nécessaire et les conditions fiscales pour qu'il y ait un intérêt à le faire. On ne peut pas spolier les gens, sauf dans des conditions d'intérêt général. L'expropriation est faite pour ça, dans le respect de la loi. J'ai souvent dit que la ville est le seul être vivant qui peut rajeunir, et il ne faut pas s'en priver.

Diriez-vous qu'aujourd'hui la force symbolique de l'architecture est toujours présente ou est-ce une préoccupation qui devient secondaire?

Non, l'architecture est présente dans le monde entier, surtout avec toutes ces villes qui deviennent de plus en plus grandes et puissantes, ou avec les pays d'Afrique en fort développement tels que la Côte d'Ivoire, le Sénégal, le Kenya ou le Nigéria, comme l'ont connu Singapour, Hong Kong et toutes les villes chinoises et indiennes. En ce sens, l'architecture est évidemment au cœur de l'intérêt.

Est-ce qu'en France ça l'est aussi ? Je pense que oui, ne serait-ce que parce que Paris vient de se réveiller en autorisant la construction d'immeubles de grande hauteur qui, espérons, ne seront pas aussi ratés que ceux que l'on a construit jusqu'à présent. Paris a toujours été maudit dans la construction d'IGH, rien n'est plus laid que la Tour Montparnasse, que les 14° et 15° arrondissements ou que la Porte Maillot qui donnent des images catastrophiques de ce qu'est l'architecture moderne aux parisiens. Mais ce n'est pas vrai partout, Le Havre est une ville magnifique, Montpellier a eu des audaces, Marseille en a aujourd'hui... Alors je crois, au contraire, que c'est un moment de renaissance. Et, comme on l'observe dans d'autres secteurs, ce n'est plus l'état qui est porteur de grands projets, mais le privé.



Jean-Christophe Bailly ÉCRIVAIN. POÈTE ET DRAMATURGE

La conservation des bâtiments relève-t-elle d'une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources et à la pénurie de logements ?

L'enjeu serait pour moi celui de libérer les enjeux patrimoniaux de la tutelle monumentale qui les emprisonne ou du moins les limite. C'est dans ce cadre que les aspects directement utiles du réemploi, en effet de plus en plus fréquents parce que nécessaires, peuvent jouer à plein.

Tous les bâtiments existants sont-ils transformables et toutes les fonctions interchangeables?

Il ne peut y avoir aucune espèce de loi générale de la transformation. Chaque bâtiment est unique et aucun lieu n'est un « non lieu ». Ce qui veut dire que tout bâtiment, quel qu'il soit et quel que soit son état, produit (involontairement) un programme de réemploi latent qui lui est spécifique. On pourrait d'ailleurs parler ici d'un « inconscient architectural »,

TOUT BÂTIMENT PRODUIT (INVOLONTAIREMENT) UN PROGRAMME DE RÉEMPLOI LATENT SPÉCIFIQUE, ON POURRAIT PARLER D'UN « INCONSCIENT ARCHITECTURAL »

au sens où Benjamin a parlé pour la photographie d'un «inconscient optique», désignant ce qui est là mais qu'on ne voit pas tout de suite.

Il y a bien sûr une typologie de ces réemplois, avec des cas de figure récurrents, mais on peut rêver à des rebonds plus audacieux, et même incongrus.

L'accumulation des normes de la construction dans le logement neuf représente-t-elle un frein dans la transformation ?

Une norme, par définition n'est pas souple, mais les écarts, au lieu d'être pensés ou vécus comme des exceptions et des infractions devraient pouvoir, en ce qui concerne le logement, être prévus au sein d'une sorte de grille ou de charte de variabilité.

Transformer des bureaux en logements, des garages en hôtels, des rez-de-jardin en services, est-ce une alternative à la construction des tours?

Ces transformations ne sont pas à penser comme des pis-aller intervenant en lieu et place d'autres opérations, c'est tout le contraire. Non seulement elles constituent des alternatives, mais elles doivent être pensées comme les jalons d'un autre usage de l'espace, esthétiquement et socialement.

Faut-il déconstruire le « désir métropolitain » en faveur d'une ruralité productive ?

Il n'y a aucune opposition entre une pulsion métropolitaine et l'idée d'une ruralité productive, c'est au contraire de l'échange entre les processus et les pratiques de transformation de la ville et de la campagne que peut naître un véritable renouvellement – et c'est aussi, dans les zones intermédiaires, toute une logique du faubourg qui est à réinventer, qui s'articulerait autour d'une sorte de double essaimage réciproque : inserts de ruralité dans le tissu urbain, éclats de ville dans les campagnes et, bien sûr, échanges et liens directs.

Quelles sont vos références en matière de transformations réussies ?

Pour l'avoir fréquentée pendant des années, l'ancienne chocolaterie Poulain de Blois devenue l'École nationale supérieure de la Nature et du Paysage, remarquable avant tout pour le traitement concertant des hauteurs sous plafond et des circulations. Mais aussi, dans ce que j'ai vu récemment, l'espace d'exposition des Tanneries à Amilly (Loiret) dû à Bruno Gaudin et l'ensemble de l'opération orientée par Alexandre Chemetoff sur le site de la Coop à Strasbourg.



Francis Rambert
CRITIQUE D'ARCHITECTURE,
DIRECTEUR DE LA CRÉATION ARCHITECTURALE À LA CITÉ
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

Transformer des bâtiments relève d'un enjeu patrimonial ou plutôt d'une question d'utilité publique liée au réemploi des ressources ?

L'enjeu est peut-être moins patrimonial qu'environnemental et social. Faut-il systématiquement détruire les bâtiments qui sont frappés d'obsolescence ? Un fin diagnostic peut faire émerger une autre stratégie fondée sur l'idée de transformation, pour ne pas dire de « réinitialisation » car, au-delà du volet économique, c'est bien la question programmatique qui est déterminante dans ce type d'opération. S'ouvre alors un large champ d'expérimentation qui oscille entre reconversion et réutilisation. La subtile mutation du centre administratif de Pantin en Centre national de la danse, la générosité de la métamorphose de la tour Boisle-Prêtre à Paris, ou l'intelligence de la transformation (en cours) du 57 Métal dans le Trapèze de Boulogne-Billancourt, en sont des exemples significatifs dans le Grand Paris.

Partez-vous du principe que tous les bâtiments sont transformables et toutes les fonctions interchangeables ?

On aurait envie de le croire. Les usines ont montré leur capacité à se transformer en logements sociaux, tout comme les silos en appartements de luxe ou en musée. On a vu également des églises devenir des médiathèques, voire un Kindergarten en Allemagne, et des anciens sanatoriums se muter en école d'architecture à Clermont-Ferrand... Tout est donc imaginable. Je souligne que Lacaton & Vassal, avec Frédéric Druot, ont fait de la non démolition leur cheval de bataille parallèlement à l'application de leur théorie du «Plus». Et parmi les marqueurs au tournant du siècle, la transformation du Lingotto à Turin par Renzo Piano a démontré que l'on pouvait assurer la transition de la monofonctionnalité d'une usine automobile à un programme multifonctionnel

98

(université, musée, auditorium musical, bureaux, commerces, etc.). La flexibilité d'usage est rendue possible par un mode constructif qui détermine l'espace sans le figer. La structure et la trame sont dès lors au cœur du débat.

Le sujet de la transformation est-il incontournable ? Quel était votre message à travers l'exposition «Un bâtiment, combien de vies ?» à la Cité en 2015 ?

Oui, et il y a une culture de la transformation véritablement à l'œuvre. Après l'ère de la table rase, c'est en termes d'alternative à la démolition que les choses se posent aujourd'hui. 1986, c'est aussi la date de la destruction de la barre Debussy à la Courneuve devant toutes les caméras de télévision... L'exposition « Créer dans le créé » du centre Pompidou conçue notamment par Philippe Robert, l'un des pionniers de la reconversion en France, parlait à l'époque « d'accommoder l'architecture », comme on dirait accommoder les restes. Ce fut néanmoins le début d'une prise de conscience.

APRÈS L'ÈRE DE LA TABLE RASE, C'EST EN TERMES D'ALTERNATIVE À LA DÉMOLITION QUE LES CHOSES SE POSENT AUJOURD'HUI

Aujourd'hui c'est une évidence, le mouvement est mondial, et l'exposition « Un bâtiment, combien de vies ? » s'est attachée à démontrer que la transformation est un acte de création à part entière. Sa time-line intitulée « Cinq décennies pour sortir du déni » a marqué les esprits. Le message est donc celui d'un double appel : à l'intelligence de lecture du bâti et à la cohérence d'action qui en découle. Peut-on sérieusement parler de « développement durable », et dans le même temps détruire sans se poser de question sur le potentiel de réutilisation ?

Certains proposent d'investir le Grand Palais en inventant des dispositifs d'habitats réversibles.

Le Grand Palais a une histoire. Son architecture, éloge du métal derrière ses façades de pierre, est certes un grand espace capable. Il a toujours accueilli des événements sportifs et culturels, à l'instar du CNIT, icône de la modernité des années 1950 conçu, lui, pour abriter de grands salons sous sa voûte. Cette dimension événementielle, avec son rythme de programmation soutenue important pour l'économie et la vie métropolitaine, y rend de facto peu probable l'accueil de réfugiés. Plutôt que d'imaginer rendre ce type de monument « habitable », il faut peut-être chercher d'autres lieux plus propices à cette fonction d'accueil et d'échanges et dont la transformation définitive n'est pas encore enclenchée. Nous sommes là dans « l'urbanisme transitoire ».



Léopold WeinbergARCHITECTE-CONSEIL. CONSULTANT AMO

Architecte et consultant auprès des maitres d'ouvrage, vous observez un intérêt grandissant pour la conservation et la réutilisation des bâtiments. Est-ce un mouvement appelé à durer?

Ce mouvement n'est pas récent. Si la vitalité de la construction est montée en puissance au cours du XXe siècle, longtemps dans l'histoire, les cadres bâtis, entre villes et territoires, ont été largement réemployés voire surinvestis. Ce récent regard sur l'existant découle de constats démographiques, arithmétiques, écologiques. Loin d'un second retour aux pierres patrimoniales, ce phénomène annonce une reconquête de la matière existante dont les ressources « ordinaires » sont gigantesques. Mais à la différence des architectures du passé, l'immense masse édifiée ce dernier siècle aura quelques difficultés à assurer sa pérennité dans l'avenir car moyennement construite. C'est l'une des raisons, conjuguée avec l'excès des normes constructives, pour laquelle la rénovation d'un bâtiment ancien inquiète les investisseurs, parfois avec raison, lorsque l'on découvre que le coût d'une réhabilitation excède, à surface égale, le coût construction d'un bâtiment neuf. Pour peser l'économie globale d'une acquisition, nous intervenons, en amont, au stade du pré-diagnostic.

IL N'EST PLUS ENVISAGEABLE D'ABORDER L'ÉPARGNE D'UN PROJET DE TRANSFORMATION AVEC LES ACTUELS ABAQUES D'UNE RÉHABILITATION LOURDE

Nombreux sont les paramètres qui doivent encore nourrir le logiciel, par exemple la valeur du terrain de l'existant, les droits à construire complémentaires, les moyens de sécurité, les mobilités disponibles, l'interprétation du PLU, les dérogations patrimoniales jusqu'à, dans les années 1980, la redoutable feinte du façadisme qui garantissait d'excellents rendements de surfaces au détriment de patrimoines intérieurs aujourd'hui disparus. Ces démonstrations, le plus souvent liées à la spéculation et aux opérations prestigieuses, ont rarement été satisfaisantes, sinon pour les financiers.

Il n'est plus envisageable d'aborder l'épargne d'un projet de transformation avec les actuels abaques de la réhabilitation dite « lourde », souvent trop proches des dispositions prises pour construire neuf. En forçant le trait, on pourrait imaginer que la grue soit éliminée des opérations de rénovation au profit d'un modèle habile réinventant la forme et l'économie du second œuvre et de ses composants intérieurs. Après avoir garanti l'enveloppe extérieure du bâtiment, il s'agirait d'assurer une nouvelle domesticité des intérieurs et non de reproduire les figures stéréotypées des constructions actuelles, d'où la tentation pour un économiste de décliner un répertoire universel de la « réparation ».

À quelles alternatives songez-vous?

Ces propositions ne tiennent que si la destination du bâtiment ciblé est secondaire par rapport au diagnostic de l'existant et que la définition du programme découle de celui-ci. La question de l'économie raisonnée se pose précisément à cette étape qui réclame réflexion et temps... contredisant les actuels tableaux indicatifs qui régissent les contrats d'architecture. Contrarier la seconde vie d'un bâtiment par l'introduction d'un programme préexistant est contreproductif.

Le répertoire des pratiques alternatives est déjà en cours d'écriture, de jeunes structures prometteuses revisitent les pionniers de l'industrialisation des années 1960 en France, en Italie ou au Japon. Ces start-up, suivies par les industriels, redécouvrent des projets d'équipements destinés aux logements, fabriqués hors site, pour investir des espaces neutres, simples récepteurs de composants autonomes ne réclamant ni labeur ni conflit de chantier, à l'image du fameux exemple des six corps d'état superposés pour agencer une pièce d'eau de 6 m²...

Autre ressort sur le réemploi des ressources : la déconstruction sélective (dont le bienfondén'est plus à démontrer). Le temps est venu d'adapter les process de la fabrication du projet et son long cheminement – programme, concours, projet, consultation, marché, chantier – via une immédiate simultanéité des actions sous le mandat de l'architecte, soit un gain de deux années. Ne plus décliner les coûts travaux au mètre carré mais préférer l'économie sélective, distinguer le coût « enveloppe » du budget « réparation », faire appel au bon sens augurent des solutions pour réviser, à la baisse, les délais et les coûts de transformation de ce que vous appelez les « situations construites ».



Béatrice JullienARCHITECTE ET ENSEIGNANTE

La conservation des bâtiments a longtemps relevé d'un enjeu patrimonial. Et aujourd'hui?

«Notre héritage n'est précédé d'aucun testament.» Écrit vers 1942, cet aphorisme de René Char renvoie au legs brutal d'une Europe ravagée par la guerre. Il est souvent cité pour évoquer les enjeux mémoriels. Mobilisé pour réfléchir aux débats sur le patrimoine, il soulève d'emblée la question de la transmission et de ses modalités : quel testament pour quel héritage ? Ce testament, les institutions qui régissent le patrimoine bâti se sont chargées de l'écrire peu à peu. Pour le meilleur et pour le pire. En opérant le passage de la notion de biens privés hérités à celle de biens communs à préserver au profit de tous, le concept de « patrimoine » a organisé un partage collectif, magnifique, de trésors communs de toute nature. Mais les mécanismes institutionnels de sa gestion ont aussi des effets pervers : en imposant une ligne de partage entre ce qui mérite d'être sauvé – et partant, ce qui ne le mérite pas ; en réservant des périmètres, des budgets, des savoir-faire aux objets classés, ils entérinent une scission néfaste entre construction ancienne et construction neuve. En effet, dans l'acception courante du terme, le patrimoine, c'est le passé. Dans cette ségrégation, qui témoigne de notre incapacité à être les contemporains de notre propre histoire, c'est tout notre rapport au temps qui est en jeu.

La floraison d'épithètes – modeste, banal, ordinaire, mineur, etc. – qui nuancent aujourd'hui cette notion dans le discours des architectes illustre l'extension constante de son périmètre depuis deux siècles. Elle témoigne aussi de l'érosion du système de valeurs – le plus souvent impensé – qui l'accompagne, signe d'une nécessaire actualisation dont le titre du présent ouvrage est un indice. Une adaptation purement sémantique serait cependant insuffisante : car elle ne force pas le barrage du temps présent.

L'inquiétude environnementale qui désormais s'impose à tous accélère cette mutation des termes et des concepts. La pensée écologique considère des milieux plutôt que des lieux, des cycles plutôt que des résultats. Le « patrimoine » se dissoudrait alors dans le réservoir des choses bâties, déjà là, que l'on ne regarde plus comme des déchets mais comme des ressources, au même titre que l'énergie, les matériaux, mais aussi les savoir-faire humains, etc.

Le parc immobilier construit ces dernières décennies représente un gisement sans précédent, mais peut-on affirmer que tous les bâtiments sont transformables ?

On peut entrevoir dans ce gisement hétéroclite les clefs d'un nouveau vernaculaire, notion jusqu'alors foncièrement incompatible avec le monde actuel, celui de la circulation des produits et des hommes : une matière première redevenue locale alors même que ses composants initiaux proviennent d'une économie mondialisée – une manière de re-territorialiser l'architecture et les gestes qui la produisent. Cela exige un réapprentissage lent et difficile – presque une rééducation – auquel s'opposent en général les modèles économiques qui prévalent, et demande peut-être l'invention de nouvelles traditions qui n'ont pas grand-chose à voir avec... la tradition.

Mais cette approche ne justifie pas plus l'«amnistie du réel» par suspension du jugement, qui reconduit une autre forme d'impensé quant au rapport de l'architecture au temps. Les actes de fondation, voire de destruction sélective, sont aussi des opérations de transformation nécessaires à la construction du temps.

PENSER L'HÉRITAGE À L'ENVERS

Pour faire ces choix, le besoin de discriminants, donc de valeurs, demeure. Celles que Aloïs Riegl avait identifiées au début du XXº siècle pour penser le patrimoine restent d'une impeccable validité, parce qu'elles intègrent une dialectique vitale entre valeurs de mémoire et valeurs d'actualité. En ne se préoccupant pas d'opposer neuf et ancien, elles accompagnent la pensée de la transformation et restent un guide pour les actions de réorganisation du territoire.

Comment l'architecte doit-il se positionner pour demain ?

L'immensité des situations d'abandon dont nous héritons, d'un côté, l'incertitude grandissante d'un futur qu'on peine à rêver, de l'autre, nous forcent à raisonner en termes stratégiques autant qu'en termes de valeurs. Pour peu qu'on admette que l'état historique, c'est l'état d'aujourd'hui, le repérage, l'enquête, les scénarios deviennent des outils de compréhension et de conception fantastiques pour penser la transformation de ces nouveaux terrains de jeu où débusquer des ressources de tous ordres, en archéologues du futur. C'est pourquoi je plaide pour une «attitude de tendre souci» (Hannah Arendt) envers toute situation construite, qui permette de léguer des trésors qui n'existent pas encore : un renversement de la notion de patrimoine, pour penser l'héritage à l'envers.



Patrick Rubin

ARCHITECTE, CANAL ARCHITECTURE
COFONDATEUR DU MASTER « TRANSFORMATION
DES SITUATIONS CONSTRUITES » À L'ENSAVT PARIS-EST

Les délaissés suburbains sont-ils les paysages productifs de demain?

Ces séquences urbaines, mal localisées, non desservies par le futur métro automatique, sont déjà sous observation.

Comme exemple les zones d'activités, enclaves monofonctionnelles, dont les PLU évacuent toute mixité d'usages et la possibilité d'y construire du logement familial, règles dictées par les politiques d'aménagements des années 1960. Dans ces segments isolés, l'équilibre environnemental est en question, l'animation citadine est lointaine, le regard se pose sur un océan de hangars cernés de nappes pavillonnaires, elles-mêmes isolées. Les dessertes pour l'usager sans véhicule sont hasardeuses.

Cependant, ces territoires, où l'accueil et le maintien des entreprises est essentiel, ne peuvent être considérés comme hors d'usage. Les terrains demeurent des réservoirs précieux pour accueillir production, tertiaire et habitat, dans un équilibre d'économie et de proximité.

LA DISPONIBILITÉ DE CES FONCIERS, EN LIMITE DE DÉSHÉRENCE, ENGAGE LES ARCHITECTES À PROPOSER DES PROTOCOLES CONSTRUCTIFS ALTERNATIFS

Zones dites d'activités quand certaines sont inactives, bureaux obsolètes, hangars désaffectés... la couture de ces non-lieux insolites devient un enjeu pour les collectivités et les aménageurs. De leurs déficits momentanés naitront des solutions inventives et productives en se gardant de consommer les terres agricoles et de conceptualiser des programmes à coup de slogan célébrant « la Ville de demain ».

Quel modèle de transformation imaginer sur ces lieux atypiques?

Pour dresser les prochaines silhouettes urbaines. sans calquer les règles de la ville historique, on peut s'inspirer du classique dispositif de la nappe active. Par exemple, pour les systèmes construits, explorer une programmation distincte entre les rez-de-chaussée et les étages, miroir de l'urbanité du Paris Haussmannien. L'avenue de l'Opéra ou la rue de Rivoli, sériellement composées, proposent des activités servantes sur deux hauteurs : un rezde-chaussée couplé à un entresol sur une répétition en mitoyenneté. Autre exemple, en Pologne, à Lodz ville industrielle inventée au XIXe siècle comme support de la production textile. Le paysage urbain y prend naissance le long d'une large et longue avenue, toujours présente, dont les rez-de-chaussée actifs protègent des parcelles profondes organisées autour de vastes cours où coexistent encore, depuis un siècle, ateliers, fabriques, habitats et espaces libres.

Ces typologies, très peu transformées par le temps, se sont progressivement adaptées aux mutations de la société. Aujourd'hui, devenus de nouveaux lieux de vie, de production et de loisirs, ces mêmes dispositifs urbains constituent une imbrication d'univers infinis en contraste avec les fiches de lots surdéterminées par les politiques matricielles des ZAC.

Des programmes mixtes pour fabriquer des synergies sur des territoires oubliés ?

Il faut inclure la ville, bannir la notion de zone. Commençons parclassifier les bâtiments existants pour proposer un inventaire des modèles et fonctions, puis déclarer obsolescence ou réinitialisation. Le champ des possibles est ouvert pour ce qui concerne la transformation et l'extension de ces situations construites le plus souvent sans architecte. N'ignorons plus ces ressources utiles, performantes et inventives.

Il faudra se méfier de multiplier les centralités, d'accentuer les inégalités de populations, d'étendre l'imperméabilisation des sols, de produire de gigantesques dépôts inhabités sinon par des robots et leurs frigos. La disponibilité de ces fonciers, en limite de déshérence, engage les architectes à proposer des protocoles constructifs alternatifs. Anticiper les changements d'usages, valoriser les superpositions de fonctions sur les mètres carrés dormants, capitaliser sur la baisse des nuisances et l'évolution des cycles de production, fondent les objectifs systémiques de ces futurs campus et cluster. Il sera bientôt possible d'initier des alternances saisonnières, de substituer des phases de travaux à des périodes de congés, de rééquilibrer les séquences diurnes et nocturnes, d'additionner des extensions aux constructions existantes... de transformer les délaissés périphériques en territoire productifs, actifs et domestiques.



Paul Chemetov
ARCHITECTE-URBANISTE

La «transformation des situations construites», qu'est-ce que ces termes vous évoquent?

L'architecte ne fait que transformer des situations construites. Le mythe de Crusoé découvrant la trace de Vendredi dans un sable vierge ne peut concerner le monde de notre siècle. Fondamentalement, l'architecture est un art de la transformation des situations, mais aussi des normes en formes, des références en inventions, de la nature en culture.

La réutilisation de tous les bâtiments existants estelle devenue incontournable et pourquoi?

La réutilisation des bâtiments est la première question à se poser avant de décider leur destruction. Car contrairement à ce que l'on dit, la réhabilitation coûte – en bilan global – moins cher que la construction neuve et dure moins longtemps pour sa mise en œuvre qu'une démolition-reconstruction. Evidemment, l'existant dicte son programme, il ne peut être normé. Enfin, le diagnostic d'un éventuel réemploi doit aussi décider de ce qu'il faut détruire : l'inhabitable doit être détruit, la ruine peut devenir un artéfact, mais non un nouveau projet.

Pensez-vous que tous les bâtiments sont transformables et les usages interchangeables ?

Evidemment non, il y a des questions de portance – que l'on peut quelquefois corriger – et des questions de structure. Une hauteur sous plafond de 2,70 m, un pas structurel plus large (6,24 m disait Auguste Perret!), une structure poteau-poutre, une façade libre de remplissages, tout cela favoriserait le commun des mutations. Il n'y a évidemment pas de structure universelle pour des programmes spécifiques: église, gare, usine, amphithéâtre, théâtre, cinéma, etc.

Les normes représentent-elles un frein?

Bien évidemment, la Norme versus la Forme. Par exemple, l'accumulation des règlements acoustiques, thermiques, d'accès aux handicapés, fait que par rapport aux années 1960, le logement à construire coûte deux fois plus cher. Les normes handicapées représentent 15% de la surface d'un logement donc 15% du prix, incitant n'importe quel promoteur à garder un prix fixe pour un logement plus petit. Par ailleurs, les normes d'isolation thermique n'obligent

N'IMPORTE QUI PEUT FAIRE UN LOGEMENT HABITABLE AVEC DE LA SURFACE MAIS QUAND IL Y EN A MOINS, IL FAUT LE TRAVAIL D'UN ARCHITECTE

pas à faire un bâtiment mieux isolé mais à répondre aux critères de la norme. On pourrait arriver au même résultat avec moins d'isolation ; les apports solaires sont sous-estimés, de même que les courants d'air, etc. Aujourd'hui, la réglementation permet uniquement de vendre de l'isolation.

Vous parlez de baisse de surface à cause des normes mais un beau logement reste un grand logement...

N'importe qui peut faire un logement habitable quand il y a de la surface. Quand il y en a moins, il faut le travail d'un architecte, d'un designer, etc. Et quand on pense que la salle de bain nécessite six corps d'état, c'est délirant, cela devrait plutôt être un modèle industriel. Dans une de mes premières opérations, avec Bouygues en 1968 à Romainville, j'ai fait installer des cloisons démontables avec des panneaux vissés au sol et les locataires déménageaient en emportant les cloisons! Cela ne peut être réalisé que dans un système de copropriété ou de régie d'immeuble.

Réduire les surfaces des logements ne permettraitil pas de maintenir l'habitat au sein des grandes métropoles ?

Le prix du logement dans les métropoles est d'abord celui du foncier, celui du financement et des marges – celles des entreprises comme celle des promoteurs. Quand un logement se vend 10 000 € HT à Paris, et quelquefois le double, le prix de construction varie entre 2 000 à 3 000 € HT/m². Un T3 habitable et appropriable dans la durée (pour 100 ans) est difficile à dessiner en dessous de 60 m² et il devient adaptable et vivable entre 63 et 67 m². Ajoutons-y les 8 m² minima de surface extérieure (loggia, balcon, terrasse) indispensable. Le prix n'est pas proportionnel à la surface. Les équipements restent les mêmes, les dessertes (escaliers, ascenseurs) aussi. Le coefficient de forme (rapport des façades aux planchers) s'améliore avec des logements plus grands. L'économie d'un projet est là.

Nous avons associé à la contribution de Paul Chemetov le contenu de deux feuillets, reçus la veille du 11 mai 2020, à l'issue de notre veille collective : «Le jour d'après ». Ce texte court, sous influence de l'actualité, nous a été diffusé, comme à quelques autres, suivant l'habitude épistolaire de l'auteur. On retrouve dans ces lignes la permanance du combat d'un architecte qui s'interroge sur les évidences d'hier avec ses convictions de toujours.

Le jour d'après.

De toutes parts, on interroge chacun d'entre nous sur le jour d'après. La lumière allait-elle revenir et nous éclairer après cette éclipse? Les évidences d'hier seraient-elles les ombres portées d'aujourd'hui? Le jour d'après a toutes les chances d'être, par notre addiction aux sucres, de la surproduction, de la surconsommation, des surprofits, la reprise effrénée des habitudes d'hier.

Faut-il reconstruire l'avant pour l'après ? Et l'après peut-il être autre qu'avant ? Mais cet avant dont on parle, c'est notre maintenant, ce sont nos façons de nous accorder ou non des compromis et des arrangements auxquels est soumis tout métier.

Pour le savoir, le plus simple serait d'établir une liste de nos pratiques avec trois cases à cocher : « oui », « non », « je ne sais pas ». Si les oui l'emportent, c'est que l'après aura un fort goût d'avant. Si les indécis s'imposent, que penser d'une profession aussi couarde? Mais surtout, en plus des pratiques, interrogeons-nous sur les structures.

Le Japon – pour prendre exemple – compte des architectes de statut international, mais si l'on observe plus avant sa structure professionnelle et qu'on en reporte la projection sur la France, seuls quelques centaines d'architectes indépendants survivraient le jour d'après. L'essentiel de la production serait assuré par des majors, à l'image de ce que nous avons déjà connu dans le bâtiment.

Quelques questions, parmi d'autres ; à chacun, à chacune d'y répondre.

Aujourd'hui, alors que le dixième des habitants de la France est mal logé, que tout autant sont pauvres, que l'école ne donne plus à tous – et pas aux décrocheurs – l'éducation qu'elle est sensée assurer, que notre système de santé peine à faire face à une épidémie prévisible, interrogeons-nous. Toujours plus ou désespérément mieux, tel est le dilemme : choisirons-nous – il faut l'espérer – le contrat social d'un nouveau partage ? On ne peut assurer le droit au logement, le droit à l'éducation, le droit à la santé selon les logiques marchandes des flux tendus.

Un logement construit pour durer cent ans – dont nous sommes garants pendant trente ans – doit-il être un produit maximisant le profit ? Quid de son évolution ? De sa surface ? «Un beau 3 pièces de 57 m²» disent les brochures promotionnelles et les architectes qui les cautionnent. Quid de l'existence d'une cuisine, de son éclairage naturel, de celui des salles de bains comme des corridors mortifères qui aujourd'hui distribuent la plupart des logements ?

Quel doit être le statut du sol en ville ? Pourquoi faut-il l'exproprier alors que le paiement d'un loyer dissociant la propriété et l'usage : usufruit et la nue-propriété, réduiraient le coût des logements ?

Comment nommer un architecte dépossédé du contrôle de son chantier, confié à des bureaux d'exécution?

Pourquoi faut-il que des maîtrises d'œuvre compétentes, architectes et ingénieurs, soient contrôlés par des bureaux qui – de fait – n'engagent pas leur responsabilité ? Bureaucratisant ainsi tout le processus constructif.

Pourquoi le choix d'un projet doit-il se faire non sur le respect d'un budget mais sur le taux d'honoraires le plus bas ? Et pourquoi, les concours publics prennentils cette donnée comme première, avant même tout projet ?

À chacun de poursuivre... Aux trois-huit du métroboulot-dodo, doit succéder la prise en compte du travail bénévole, de la solidarité, de l'attention aux autres qui créent de la valeur et non de la plus-value.

Chemin étroit, chemin de crête, mais il n'y en a pas d'autre à ce jour pour continuer notre vie dans un monde qui ne peut plus supporter le saccage et la goinfrerie que notre mode de vie lui impose.

30 avril 2020

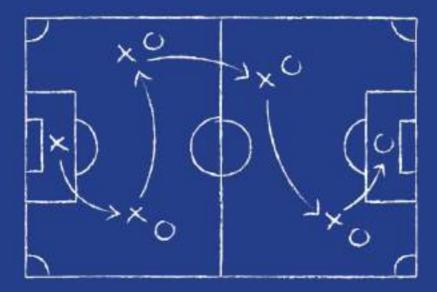
TACTIQUES : ACTEURS, MOYENS ET RÈGLES DU JEU

Dans le secteur de la construction et de la transformation, qui décide et qui exécute ? Sommes-nous dans un système binaire dans lequel le secteur public dicterait les règles et le secteur privé bâtirait ?

Nous voyons apparaître, depuis quelques années, de plus en plus d'acteurs privés qui élargissent leur champ d'intervention. Les difficultés économiques de la puissance publique entrainent un désengagement des collectivités au profit d'aménageurs indépendants qui se retrouvent à assurer les mêmes dispositifs que les organismes d'État. Ces nouvelles compétences en font alors des interlocuteurs de choix, par exemple lors de la rédaction de nouvelles règles législatives.

Un glissement s'est donc opéré du public vers le privé. Est-ce bon signe? Pourtant, l'État conserve sa puissance en gardant la main sur les opérations d'intérêt national, les appels à manifestation d'intérêt, comme récemment pour transformer les bureaux vacants en logements ou encore en renforçant la structure étatique à l'exemple de Grand Paris aménagement en lle-de-France.

Même si les règles du jeu sont relativement flexibles et sont encore appelées à évoluer, les définitions qui suivent dressent un panorama à l'instant T pour mieux comprendre qui fait quoi et comment.



Permis de faire, 2016

Suite à la publication de la loi du 7 juillet 2016, article 88, à titre expérimental et pour une durée de 7 ans, le dispositif du permis de faire, issu de la loi LCAP, offre, à certains projets d'équipements publics et de logements, la possibilité de déroger aux règles de sécurité incendie et d'accessibilité, sous réserve d'atteindre des résultats similaires à ceux garantis par ces normes, pour les équipements publics et les logements.



Permis d'innover, 2019

La loi ELAN (Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique) voté en 2018 contient le permis d'innover qui permet de déroger à certaines règles de construction et d'urbanisme dans des zones géographiques précises : Opérations d'Intérêt national (OIN), Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU), Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) et Village Olympique de Paris 2024.



Permis à double-état. 2020

Le décret de juin 2018 instaure le permis à double état qui permet une reconversion rapide des infrastructures prévues pour les Jeux olympiques 2024. Le dispositif anticipe et limite le protocole d'un second permis pour la transformation des bâtiments en logements. S'il est facile à mettre en œuvre pour des constructions dont on connait la temporalité des usages, il n'en est pas de même pour le reste des constructions « classiques » dont les normes, la fiscalité, le droit de l'assurance diffèrent selon la destination.



Permis d'expérimenter, 2019

La Loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP), et son décret du 13 mars 2019, permet aux maîtres d'ouvrage de déroger à une liste de normes de construction sous réserve d'apporter la preuve que la solution qu'ils proposent parvient à des résultats équivalents et présente un caractère innovant.



État au Service d'une Société de Confiance 2 (ESSOC II), 2020

Alors que la première ordonnance en octobre 2018 de la loi ESSOC était à l'origine du permis d'expérimenter, la seconde ordonnance de février 2020 a pour vocation « d'instaurer un droit permanent pour les maîtres d'ouvrage et les constructeurs de s'écarter des prescriptions de moyens fixés par les règles de construction. Ils devront faire attester au préalable, par un tiers indépendant, que par ces moyens ils parviendront à des résultats ou des faits équivalents à ceux visés par les normes ».



Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) : bureaux > logements

Action Logement a lancé en novembre 2019, à l'initiative du ministre chargé de la Ville et du Logement Julien Denormandie, le premier appel à manifestation d'intérêt pour transformer les immeubles de bureaux et locaux d'activité vacants en logements à louer ou à vendre. Non moins de 1,2 milliard d'euros sont mobilisés pour acquérir des biens à transformer parmi les 900 000 m' d'espaces vides répertoriés en lle-de-France.



Aménageur

Entité publique, para-publique ou privée en charge de la coordination de vastes projets urbains et de leur développement économique. Elle fait le lien entre les collectivités commanditaires et les promoteurs, architectes, entreprises, qui réalisent l'opération. Face à la croissance des difficultés financières des Établissements Publics d'État (EPA), les collectivités font davantage appel aujourd'hui à des structures privées telles que la filiale Aménagement Villes et Projets de Nexity, Eiffage Aménagement, Bouygues Immobilier, etc.



Établissement Public Territorial (EPT)

Au sein de la métropole du Grand Paris, le maire, notamment en charge de signer les permis de construire et d'aménager les terrains de sa commune, se voit remplacé depuis 2016 par des Établissements Publics Territoriaux dans la gestion et le respect d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle intercommunale.



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les évolutions récentes des PLU devraient apporter plus de souplesse dans les projets. Certains de ces documents d'urbanisme ne contiennent plus de règlement mais seulement des 0rientations d'Aménagements et de Programmation (0AP) qui permettent plus de marge de manœuvre pour le constructeur.



Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)
est une méthode de financement
contractualisé permettant le préfinancement
d'équipements publics dans le périmètre d'une
vaste opération d'urbanisme ou d'une Opération
d'Intérêt National (OIN) via une convention
entre une institution publique (commune,
établissement public, collectivité territoriale)
et un opérateur privé (propriétaire foncier,
aménageur ou constructeur).



Foncière immobilière

Une foncière est une entreprise qui détient du patrimoine immobilier, via des immeubles ou des parts de société, le loue et en tire des revenus locatifs.
Longtemps simples propriétaires, les foncières sont aussi aujourd'hui des entreprises de gestion et de valorisation, des « acteurs du développement urbain ». Elles peuvent construire, rénover, transformer des immeubles, gérer des fonds pour le compte de tiers. À ce titre, elles interviennent de façon importante dans le financement et la transformation de l'immobilier et des villes.



Société Publique Locale (SPL)

Les SPL, sociétés anonymes à capitaux publics créées pour pallier les insuffisances des Sociétés d'Économie Mixte Locales (SEML), elles peuvent nouer des relations contractuelles avec les collectivités territoriales actionnaires en dehors des obligations de mise en concurrence. Aujourd'hui, le désengagement des collectivités fait basculer les projets du côté des aménageurs privés comme Eiffage, Vinci ou Nexity. Au sein d'un quartier, des macrolots peuvent leur être confiés... une tendance récente.



Services d'Intérêt Économique Général (SIEG)

Les SIEG sont définis comme des « activités de service marchand remplissant des missions d'intérêt général et soumises de ce fait par les États membres à des obligations spécifiques de service public » comme les services de réseaux de transports, d'énergie ou de communication. Ils peuvent être fournis directement par des collectivités publiques en régie ou des entreprises publiques ou privées en échange d'une compensation financière. Ainsi, le secteur privé assure et est rémunéré pour des missions d'intérêt public à la place des collectivités ou de l'État.



Opération d'Intérêt National (OIN)

Certains projets urbains, lorsqu'il s'agit d'aménagements complexes sur des sites à fort potentiel, peuvent devenir des opérations d'intérêt national : le gouvernement accompagne leur réalisation avec des Contrats d'Intérêts National (CIN) qui détaillent les gouvernances, procédures, outils et opérateurs de l'État. C'est alors ce dernier et non plus la commune qui délivrera les autorisations d'occupation des sols et les permis de construire de ces projets d'envergure nationale. Des Établissements Publics d'Aménagement (EPA) peuvent être chargés d'assurer la réalisation des OIN comme les EPA de La Défense à l'échelle d'un quartier, l'EPA Euratlantique à Bordeaux à l'échelle d'une métropole ou Grand Est à l'échelle d'une région.



Bailleur social

Le bailleur social, qu'il soit Office Public de l'Habitat (0PH), société coopérative d'HLM ou Société d'Économie Mixte (SEM), peut désormais être considéré maitre d'ouvrage public d'un immeuble de logements qu'il va revendre, à hauteur de 30 % des surfaces totales de l'opération, à un promoteur privé pour assurer la gestion : c'est la VEFA inversée (Vente d'un logement en l'État Futur d'Achèvement).



Bail Réel Solidaire (BRS), 2016

Le bail réel solidaire permet d'acquérir un logement en achetant uniquement les murs et en versant un loyer minime pour le sol resté propriété d'un Office Foncier Solidaire (OFS), un bailleur social ou une collectivité. Dans les métropoles où les prix élevés des terrains rendent les logements neufs inaccessibles, ce système permet aux ménages modestes d'habiter dans des quartiers auxquels ils n'auraient pas accès, tout en évitant la spéculation. Ils peuvent ensuite revendre leur bien, à un prix fixé par l'OFS, à destination de familles de statut similaire.



Propriétaires institutionnels

De grands propriétaires comme la SNCF, Orange, La Poste ou encore Gaz de France, cherchent à valoriser leur patrimoine. Certaines de ces entités ont développé des départements « grands projets » pour construire des opérations immobilières (immeubles de logements, bureaux et commerces) et des espaces collectifs.



Promoteur, relai par le secteur privé

Les opérations d'aménagement public connaissent une privatisation progressive liée à la réduction des moyens de financement des collectivités et des structures publiques d'aménagement. Certains promoteurs endossent les mêmes missions que les structures publiques (études d'impact, concertation avec les usagers, etc.) dès lors qu'ils souhaitent développer des projets urbains plutôt qu'immobiliers.



Fiscalité de l'immobilier

La fiscalité de l'immobilier modèle la ville puisque le rendement locatif brut des locaux commerciaux et bureaux dépasse les 6 ou 8 %, loin devant les 3 ou 5 % de la location de logements nus. Mais face à la vacance des bureaux et au besoin de logements, la Ville de Paris a lancé un « pacte priorité logement » après avoir obtenu du gouvernement l'instauration d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 5 ans au bénéfice des propriétaires. Aussi, les collectivités peuvent autoriser des changements d'affectation temporaires de locaux vers l'habitation, sur une durée maximale de 15 ans.



Réinventer Paris, 2014

La Ville de Paris a lancé en novembre 2014 l'Appel à Projets Urbains Innovants (APUI) « Réinventer Paris ». Les équipes candidates mêlaient architectes, urbanistes, promoteurs, artistes, designers, etc. Une deuxième édition, créée en mai 2017 et intitulée « Réinventer Paris 2 », était dédiée aux sous-sols, anciennes stations de métro de la RATP, parkings, tunnels, etc. Ce principe de concours publics faisant appel à des groupement privés pluridisciplinaires, en partie responsables de la programmation et surtout du financement, a été étendu à d'autres lieux avec « Réinventer la Seine », «Inventons la Métropole du Grand Paris 1 et 2 » et « Reinventing cities ». D'abord interprété comme un transfert de la commande publique vers la commande privée, ces consultations ont changé la manière de fabriquer la ville : en réalité la puissance publique a réussi, sans rien débourser, à faire financer la recherche et le développement, à mettre en concurrence des opérateurs qui se battaient surtout via la spéculation immobilière, en le obligeant à rendre des comptes lors de

la conception des projets, de leur fabrication

et leur exploitation.



Dédensifier la ville

Catherine Sabbah - P. 110

Matière imparfaite

Paul Landauer - P. 112

Tous propriétaires?

Michèle Raunet - P. 114

Le silence des moteurs

Dominique Rouillard - P. 116

Machines performantes?

Benjamin Cimerman - P. 118

La Samaritaine, faux débat?

Jean-François Cabestan - P. 120

Pour et contre l'uniforme esthétique

Pascal Payen-Appenzeller - P. 122

Les donjons de Falaise

Bruno Decaris - P. 124

Small could be beautiful

Patrick Rubin - P. 126

Course d'obstacles

Pablo Georgieff - P. 128

Ruralité productive

Marie Fourtané - P. 130

Château de sable

Guillaume Pasquier - P. 132

Inventer l'avenir

Achille Bourdon - P. 134

Demain sera collectif

William Yon - P. 136

Anciens et modernes

David Guillot - P. 138

TEXTES — architecte, urbaniste, historien-ne, théologien, journaliste, géographe, notaire, avocat-e...

DESSINS — Patrick Rubin

DISPUTATIONS

Comme une invitation à faire un pas de côté, ce chapitre collectif, écrit sur le modèle de la controverse, tente de discerner des questionnements naissants face aux certitudes d'hier, vérités progressivement égratignées par le regard porté sur notre actualité. Par exemple :

Apportons-nous les justes réponses, pour réduire les émissions de gaz carbone, en pointant particulièrement le trafic aérien et le transport maritime alors que, en Europe, de très nombreux bâtiments sans isolation participent sévèrement au réchauffement climatique ?

Sommes-nous vertueux, dans le langage post-carbone, en décidant de ne pas détruire un immeuble de bureaux obsolète dont la remise aux normes réclame l'addition d'une importante fraction de son propre poids béton ?

Sommes-nous toujours convaincus que « un bon logement est un grand logement » ? Notre capacité d'habiter et d'accueillir se dégradant vertigineusement, ne serait-il pas envisageable de revisiter les typologies d'hier en termes de volume plutôt que de surface ?

Souhaitons-nous vraiment accélérer la production des *Smarts Cities*, imperméabiliser les sols, reconstruire la ville à côté de la ville, accepter le cortège de bouleversements induits... alors qu'il nous est possible de réinitialiser bourgs, villes et campagnes sur un modèle de ruralité productive.

Pour tenter de répondre à ces questions, parfois clivantes, préférant l'argumentation critique à la polémique stérile, nous avons mis en place des prises de paroles opposées sur le principe de la disputation, soit de joyeux face-à-face. Des acteurs amusés ont accepté de se prêter au double jeu, sous pseudonymes, prenant parfois une posture incorrecte, forçant souvent le trait de leurs hypothèses, avec le même objectif : faire bouger les lignes.

Dédensifier la ville



L'architecte



La journaliste

En quelques mois, de mystérieuses explosions ont détruit 14 immeubles dans plusieurs métropoles françaises. Aucun mort ou blessé n'est jamais à déplorer. La police relie pourtant ces attaques à une piste criminelle.

Notre journaliste a réussi à entrer en contact avec l'un des « troueurs de ville », probablement à l'origine de ces actions.

La journaliste : Ok. Allons-y. [Elle sort carnet et stylo. Ces armes à la main, elle peut au moins se donner une contenance.] C'est toi qui fais sauter ces immeubles ?

L'architecte: C'est plus compliqué que ça.

La journaliste : Oh non, cette question-là, au moins, est simple. C'est toi, oui ou non?

L'architecte : Nous choisissons toujours nos cibles avec soin et je te garantis que nous ne faisons pas d'erreur.

La journaliste : Donc il y a une raison.

L'architecte : Evidemment. Il y a une raison, plus que ça, une cause, une œuvre.

La journaliste : Si ce n'était pas si grave, ça pourrait me faire rire. Mais non... Un artiste ? Un malade, oui. Les ruines sont trop vieilles, il faut en créer des contemporaines ? C'est ça ton boulot d'architecte ?

L'architecte : Cherche un peu plus loin. Tu n'es pas là par hasard. Tu as travaillé sur les destructions, les villes rasées, tu t'intéresses à tout ça, au passé, au devenir de l'architecture, ça transpire de tout ce que tu écris. Tu as une obsession pour la manière dont les espaces se transforment, y compris brutalement. J'espérais que toi, tu pourrais comprendre.

La journaliste : Il n'est pas question de moi, là. Tu as parlé d'une œuvre, vas-y, explique.

L'architecte: L'art et la politique se rejoignent. En évaluant les limites d'un système, d'une construction humaine, non ? En le faisant vaciller pour vérifier s'il est capable de résister, ou de se rétablir s'il est bousculé, d'être résilient.

La journaliste : Et donc?

L'architecte : Et donc recréer de l'espace. Cette denrée devenue invisible dans des villes que la densité rend invivables, que l'on bourre d'immeubles posés n'importe où, construits n'importe comment. C'est une manière de tester le système. Pourquoi construire serait bien et détruire mal ? Sur quels fondements ? Le respect de la propriété, du travail ? Construire, c'est toujours commencer par détruire. On ne part jamais d'une page blanche. Existe tout ce qu'il y avait avant, y compris lorsque l'on pense qu'il n'y avait rien... C'est le philosophe Sébastien Marot, je crois, qui parle de ville « palimpcestueuse ». J'adore ce mot-valise, il contient tout, le début, la transgression et même la fin, la mort. Où qu'on intervienne, une lumière, un ciel, un horizon, un paysage, un sol, un bâtiment nous précèdent. Sous prétexte que cela ne serait pas mesurable, évaluable,

« RENDRE DE L'ESPACE, REDONNER LEUR PLACE AUX GENS, QUEL BEAU PROGRAMME POLITIQUE. NON ? »

on pourrait juste l'ignorer ? De quel droit vient-on bouleverser cet ordre-là ? Et pourquoi ne pourrait-on pas s'y opposer et tenter de revenir à l'état d'avant ? Ou à un nouvel état. Si tu considères tous les bâtiments qui ne servent à rien sauf à imposer une histoire et une pensée politique, franchement... Enfin écoute les mots... Rendre de l'espace, redonner leur place aux gens, quel beau programme politique, non ?

La journaliste: Tu prouves quoi avec ça?

L'architecte : Rien, je vais à l'encontre d'un système. On peut le faire en écrivant, j'ai essayé, sans aucun résultat. Maintenant, j'agis.

La journaliste : Et tu crois vraiment que Paris ou Marseille, où l'urbanisme et l'architecture sont pensés, sont les meilleurs endroits pour appliquer ta théorie ?

Va faire sauter les tours construites dans le désert à Dubai ou les forêts de béton en périphérie d'Istanbul, de Chengdu ou de São Paulo...

L'architecte: Tu raisonnes en occidentale teintée de ton supposé sur-développement. Le système est plus ancien ici et mieux ancré, et jamais remis en question mais il est aussi fou qu'ailleurs. Après la guerre, à Brest, un architecte a proposé de reconstruire la ville pour que tout le monde puisse voir la mer. En hémicycle. avec des immeubles en gradins, pour avancer la ville au bord de ses plages. On aurait tout repensé, inventé un nouveau modèle, géographique, contextuel...

« VOUS ÊTES DES TERRORISTES URBAINS! VOUS VOUS ATTAQUEZ AU CADRE DE VIE DES GENS »

Sauf qu'il y a eu quelques riches grincheux qui voulaient récupérer leurs biens. Même pas leurs biens, la ville était en cendres, mais, l'EMPLACEMENT de leurs biens, leur vue, qui bouchait celle des autres. Alors on n'a rien repensé du tout, seulement empilé des pierres sur des ruines enfouies. Là où on n'a pas détruit, on a accumulé. Cela donne des merveilles comme Naples ou des horreurs. Mais là ou ailleurs, ce n'est plus possible.

La journaliste : Tu es dingue en fait. Certains se sont déjà chargés de bombarder ces villes. Ça fait longtemps que tu fais ça ?

L'architecte : Assez longtemps que j'y réfléchis. Parce que comme architecte, j'ai fait comme les autres, construit où on me proposait de le faire en réfléchissant, mais pas assez. C'est le monde qui est fou, pas nous. On nous a expliqué que la ville était le seul salut, le seul espace de démocratie, en surface, c'est 2 % du monde... Mais réveille-toi. Regarde où les gens vivent, où on les oblige à habiter. On les met dans de grands cercueils. Et

qu'est ce qu'ils voient par leur fenêtre? Une autre tour, pas d'horizon, parfois un bout de ciel obscurci par les rebuts de nos vies.

La journaliste : Et tous les immeubles qui ont sauté à Paris, c'est toi ? Tu fais ça tout seul ? Ah non vous êtes nombreux... Tu vas bientôt me dire qu'une armée est en marche ou prête à se lever à ton signal...

L'architecte: Je comprends que ça ait l'air fou. Nous sommes quelques-uns, pas encore une organisation. Et il est hors de question qu'on laisse quelqu'un d'autre s'approprier notre cause pour des raisons que je n'ai même pas envie d'imaginer. Nous choisissons des immeubles vides que leurs propriétaires laissent mourir sur pieds, ils n'en font rien, ne les louent même pas à des associations qui pourraient en avoir besoin pour loger des sans-abris... Ces boîtes ne sont pas exactement des modèles de philanthropie.

La journaliste: Et ta démarche à toi, tu la trouves généreuse? Tu sais bien que je ne peux pas raconter une histoire pareille. Vous êtes des terroristes urbains, ou appelle-ça comme tu veux, mais jamais vous n'obtiendrez aucun soutien. Vous vous attaquez au cadre de vie des gens et à leur propriété, au nom d'une esthétique. C'est une agression directe et beaucoup trop dure.

L'architecte: Pas au nom d'une esthétique, je suis d'accord avec toi, ça ne tiendrait pas la route. Au nom de la survie... Je cherche une analogie... Tu sais que sans les abeilles, l'espèce humaine ne survivrait pas. Eh bien nous pensons que sans lumière et sans horizon, nous mourrons aussi étouffés, tôt ou tard. Cela n'a rien d'une plaisanterie. Ni d'un bouquin de science fiction, c'est en train d'arriver. Je n'ai aucun scrupule à tenter de changer le monde, après tout, c'est à ça que doivent servir les architectes, non?

par Catherine Sabbah, journaliste, déléguée générale d'IDHEAL

Matière imparfaite



Le réparateur



Le recycleur

Pour éviter que l'on n'épuise trop vite les ressources matérielles et énergétiques de la planète, les vestiges du passé doivent devenir les sites et les matériaux de demain. Tout deviendra matière.

Mais ne faut-il pas insuffler quelque esprit à la matière pour la rendre digne de nous survivre ?

Le recycleur : Quelle différence pour l'esprit que la matière soit première ou seconde ?

Le réparateur : La matière première invite à la nouveauté tandis que la matière seconde suggère la perpétuation d'une origine. Un matériau peut satisfaire l'esprit de celui qui s'en sert, mais dès lors qu'une œuvre cesse de fonctionner, qu'il convient de la réparer, l'esprit agit différemment : il doit s'interroger sur les besoins propres à cette œuvre, sur la raison d'être de ses matériaux et de ses agencements.

Le recycleur : N'en est-il pas de même de la matière première ? Louis Kahn n'a-t-il pas demandé à la brique ce qu'elle souhaitait devenir ? «Un arc», lui a-t-elle répondu.

Le réparateur : Si la brique à qui s'est adressé Louis Kahn avait appartenu, dans une première vie, à un mur plein et régulier, sa réponse n'aurait sans doute pas été la même. La brique aurait peut-être eu envie d'exprimer quelque chose de sa masse passée...

Le recycleur : Sais-tu que Stonehenge a été fabriqué avec des pierres provenant d'une autre construction ? Oserais-tu dire que la géométrie de ce monument se trouve perturbée par la vocation antérieure de ses pierres ? Peu importe que la carrière soit un rocher ou un bâtiment désaffecté. Dans un cas comme dans l'autre, la matière s'offre à l'esprit.

Le réparateur : J'imagine que les architectes de Stonehenge ont perçu dans les pierres déjà mises en œuvre une puissance latente qu'ils se sont attachés à restituer dans la nouvelle structure. Leur tour de force est d'avoir su dégager, dans une construction seconde, l'énergie première emmagasinée dans ces pierres, d'avoir libéré leur potentiel sublime.

Le recycleur: Le tour de force de Stonehenge est d'avoir résisté à trois millénaires d'entropie sans même avoir consommé l'énergie grise d'une première extraction! Ce monument nous prouve, s'il en était besoin, que le recyclage nous rapproche de la permanence. Et que la dilapidation, prônée par le capitalisme, nous en éloigne.

Le réparateur: Si Stonehenge a traversé les millénaires, c'est parce ses pierres incarnent une pure dépense, qu'elles matérialisent le don, sans contrepartie, d'une civilisation à la postérité. D'aucun dirait un pur gaspillage! L'architecture ne peut se limiter au système fermé d'une conception raisonnable. Elle fait partie du surplus qu'il nous restera à dépenser si nous parvenons à sauver la planète.

Le recycleur : Je propose que nous nous employions d'abord à sauver la planète !

« VOILÀ POURQUOI JE PRÉFÈRE LA RÉPARATION AU RECYCLAGE. LA RÉPARATION NE RÉVOQUE NI L'ÉROSION NI LES DÉGRADATIONS DU TEMPS »

Le réparateur : Ne peut-on assumer, en même temps, l'héritage improductif des ruines ? Au lieu de convertir tous les sites abandonnés en carrières ou en mines de matériaux...

Le recycleur : Les ruines actuelles sont issues des appétits du capitalisme et de son principe minier, déjà dénoncé par Lewis Mumford en 1961, lequel consiste à exploiter les ressources naturelles jusqu'à leur épuisement. Aucune rédemption n'émergera jamais de ces ruines.

Le réparateur : Recycler, sans explorer les possibilités de vivre dans les ruines du capitalisme, n'est-ce pas une manière de poursuivre l'exploitation du sol avec d'autres matériaux ?

Le recycleur : Recycler, c'est contribuer à l'avènement d'un nouveau monde, plus vertueux. C'est rétablir les unités altérées, sans jamais rien céder à l'entropie. C'est ce qu'a fait Viollet-le-Duc au XIX^e siècle en restaurant des structures cohérentes et rationnelles qui ont pu ne jamais exister. C'est ce qu'ont fait, un siècle plus tard, Carlo Scarpa ou Sverre Fehn en explorant d'autres formes d'unités, fondées sur la dualité entre les héritages du passé et les constructions neuves.

Le réparateur : Sauf que l'étendue des délaissés est aujourd'hui supérieure à celle des besoins en construction. Dans un tel monde, l'architecture n'a plus vocation à remplacer un monde par un autre mais à s'immiscer dans les ruines inéluctables du capitalisme, en évitant, autant qu'il est possible, l'arrogance de la vertu, celle qui consiste à réemployer les matériaux de ces ruines dans le seul but d'afficher une réduction technique de son empreinte carbone.

« RECYCLER, C'EST CONTRIBUER À L'AVÈNEMENT D'UN NOUVEAU MONDE, PLUS VERTUEUX. C'EST RÉTABLIR LES UNITÉS ALTÉRÉES, SANS JAMAIS RIEN CÉDER À L'ENTROPIE »

Le recycleur : Mais le recyclage est bien davantage qu'une opération technique! Le recyclage nous oblige à reconsidérer les héritages architecturaux classiques et occidentaux : il annule les hiérarchies entre noble et ordinaire, sape le primat de la structure – laquelle doit désormais s'adapter aux caractéristiques des sites ou des matériaux empruntés – et confond le projet avec sa réalisation. Le recyclage permet de renouveler la puissance d'émergence de l'architecture, effaçant de fait l'usure de la ruine.

Le réparateur: Voilà pourquoi je préfère la réparation au recyclage. La réparation ne révoque ni l'érosion ni les dégradations du temps. La réparation ne participe d'aucune rédemption. Elle ne nous protège d'aucune apocalypse. Alors que la révolte prométhéenne combat ce qu'elle considère comme une entrave à la liberté, la réparation fait sa part à l'imperfection, à l'incertitude. Le recyclage, emphatique, veut hâter l'avènement d'un nouveau monde. La réparation, ironique, se contente de quérir la vie dans les ruines de l'ancien.

bar Paul Landauer, architecte, enseignant-chercheur

Tous propriétaires?



Juliette



Marie

Il est 9h30. Juliette, cheffe d'entreprise, vient de passer les portes d'une étude notariale parisienne. Reçue par son notaire, Maître Perret, elle souhaite évoquer le sujet de la création de sa prochaine société.

Dans le long couloir à la décoration contemporaine les amenant jusqu'à la salle de réunion. Maître Perret et Juliette croisent une jeune femme, Marie.

Maître Perret : Juliette, je vous présente Marie qui est aujourd'hui à l'étude pour acheter sa résidence principale.

Juliette: Enchantée Marie, quel jour spécial cela doit être pour vous! C'est votre première acquisition immobilière?

Marie: Et oui, il m'a fallu de nombreuses années pour me décider à franchir le cap! Il était temps d'arrêter de jeter les loyers par la fenêtre et de se constituer un véritable patrimoine! L'immobilier est une valeur sure et les taux d'intérêt sont vraiment très bas.

Juliette : Je vois que vous voyez la sécurité dans la propriété immobilière. Vous parlez d'épargne, mais il v a bien d'autres movens de vous en constituer et d'une manière beaucoup plus vertueuse d'ailleurs. N'avez-vous jamais pensé à mettre votre argent dans un autre projet que l'immobilier?

Marie : Dans une société de projet par exemple ? Une start-up ? Vu le contexte économique et la facilité qu'on les entreprises a disparaître de nos jours, je suis très réticente à placer les économies d'une vie dans une chimère!

Juliette: Mais pourtant cela serait une bien meilleure manière d'utiliser votre capital : aider des initiatives, booster l'économie, investir dans des projets qui ont du sens, une valeur ajoutée environnementale ou encore sociale! Et tout ça en évitant d'être taxée sur la propriété immobilière!

114

Marie: Encore une facon d'abreuver la finance... De toute façon, avec toutes leurs levées de fonds et leurs crowfounding, ces sociétés n'ont pas besoin de notre argent alors autant investir dans la pierre et dans un bien que je pourrai transmettre à mes enfants plus tard. Par ailleurs, l'IFI sur une résidence principale n'a pas vraiment vocation à s'appliquer, surtout si vous empruntez.

Juliette : Vous parlez d'héritage alors que je vous parle de liberté et de valeur utile à l'argent!

Marie: De liberté? Qu'entendez-vous par là?

Juliette : La propriété immobilière est synonyme d'attachement à un territoire, à un bien par nature immobile! Alors que ce que veulent nos enfants aujourd'hui c'est voyager, partir à l'étranger, prendre un boulot à Bordeaux puis à Nantes, revenir à Paris, se marier à Madrid. Vous allez les enchaîner avec cet appartement!

« N'AVEZ-VOUS JAMAIS PENSÉ À METTRE VOTRE ARGENT DANS UN AUTRE PROJET QUE L'IMMOBILIER?»

Marie: Nous sommes très heureux d'être proches de nos racines, de la terre où mes grands-parents ont grandi! Cet appartement, c'est aussi mes racines! Vous ne pouvez pas nier la valeur sentimentale de l'immobilier! Par ailleurs, aujourd'hui, l'immobilier dans les grandes métropoles peut facilement être loué pendant que vous êtes à l'étranger.

Juliette : C'est un modèle que je trouve rigide et j'ai toujours refusé de participer à cette mascarade de tous propriétaires pour l'éternité pour un prix astronomique! La richesse est immobilisée alors qu'elle pourrait circuler, et faire fructifier tellement de choses!

Marie: C'est le prix de la transmission et de la sécurité!

Juliette: Avez-vous entendu parler de ces nouveaux modes de propriété ? À mi-chemin entre l'épargne et la transmission ? Pour un prix décoté! C'est une initiative que je trouve particulièrement intéressante pour trouver un compromis sur le débat de la transmission!

Marie: Pas du tout, dites-m'en plus!

Juliette: L'idée serait d'acquérir son logement pour un prix décoté de 30 à 40%.

Marie: Où est l'astuce? Il y a forcément une entourloupe!

«C'EST LE PRIX DE LA TRANSMISSION ET DE LA SÉCURITÉ »

Juliette : Le truc c'est que vous n'achetez votre propriété que pour 50 ans. Vous en êtes pleinement propriétaire pendant une durée de 50 ans. Si jamais vous décédez, le bien est transmis à vos enfants. Vous pouvez évidement le vendre. Si jamais vous êtes encore en vie à l'expiration de ces 50 ans, vous pouvez même rester dans votre logement jusqu'à la fin de votre vie!

Marie: Effectivement, c'est intéressant, Mais ne peuton pas aller plus loin : et si l'immobilier était lui-même créateur de valeurs, de lien social, de développement d'une économie à son échelle, de pratiques vertueuses pour l'environnement et autres externalités positives ? Vous m'avez convaincue : je suis prête à revoir mes arbitrages, à condition que l'immeuble ne soit pas qu'un placement mais qu'il porte un projet! Tout ça me donne une idée d'entreprise ...

Le silence des moteurs



Tolkien



Asimov

Les automates ont remplacé les voitures. Plus d'embouteillages ni de klaxons, moins de pollution, un idéal écologique qui fait fantasmer. La mobilité est toujours synonyme d'accessibilité au sein de la mégalopole planétaire. Mais faut-il encore se déplacer?

À partir d'un scénario rétroactif et nostalgique – l'attente de « la journée voiture » ! – Tolkien et Asimov s'affrontent.

Asimov : Le 9 mars prochain est « la journée voiture ».

Tolkien: Nostalgie ridicule, inventée par l'Empire. Une de plus. Et quelques morts pour amuser les masses et installer de nouvelles lois en prime.

Asimov: Le silence des moteurs accompagne le silence des masses. La planète est silencieuse. Le bruit ne couvre plus les paroles. On ne peut plus parler. La surveillance est totale. Le moindre bruit fait de l'écho. On ne parle que lorsque les dignitaires font leur discours, que leurs musiciens s'exécutent.

Tolkien: La pollution captée est concentrée au sud de la pangée ultime, mais elle diminue. Après leur déconstruction, les centrales nucléaires du passé ont toutes été enfouies sous une couche de béton car on ne parvenait pas à les nettoyer. Ce sont des signaux archéologiques, vestiges peu nombreux.

Asimov : Une misère intense pour les habitants du Sud.

Tolkien: L'air est totalement pur sur l'Amasia centrale car les élites y sont devenues plus que majoritaires, et leurs exigences en matière d'environnement ont toujours été plus grandes. Les abeilles sont en forme dans les grandes cités plus qu'aux abords des champs artificiels ou en région, et c'est là aussi qu'on a recréé les espèces disparues, qui se croisent dans les conservatoires d'espaces naturels. Les animaux et les humanoïdes se mélangent à nouveau. Les genres humains se sont démultipliés. Chaque bloc urbain est contrôlé par les abeilles qui donnent l'alarme si la pureté de l'air baisse. Le climat du milieu du XXe siècle est recréé, c'est le paysage recherché, l'histoire.

Asimov : Les dirigeants ont chassé les personnes polluées...

Tolkien: En-dessous du revenu nécessaire pour se maintenir en forme mentale et physique, les personnes polluées depuis des générations se sont éloignées des centres d'Amasia. À grande distance, la norme environnementale est moins exigée. Une coupure environnementale est venue redoubler la coupure des richesses. Ces populations se sont groupées autour des anciens sites de charbon de la fin du XXI^e siècle. Elles vivent sur d'anciennes courbes de pollution qui traversaient l'Inde et la Chine pour se déverser sur le Japon. Ce sont les nouveaux tas d'ordures après ceux de l'ère de la consommation et du transport maritime.

Asimov : Le transport ultime n'a rien résolu...

Tolkien : Au début, avant la fin du travail, il y avait encore quelque chose comme une monnaie, disons des chiffres. Alors on avait établi que le coût du transport couplé au coût de l'immobilier était équivalent, que l'on habite au centre d'Amasia ou en périphérie du supercontinent – ce que tu dépenses en carburant tu

« CETTE CONDITION DE SUBURBANITÉ GÉNÉRALISÉE EST FACTICE, L'ENVIRONNEMENT LE PLUS VERT EST COÛTEUX »

le «gagnes» en comparaison du prix des stations dans le centre, et inversement, l'économie (relative!) faite en carburant pour une station centrale, tu la «perds» au regard du prix de ton foncier – bref, quand ce raisonnement a bien été compris, l'homogénéisation du territoire de l'urbain s'est accélérée. Le centre était partout, liquéfié au même titre que les frontières d'alors, «l'étalement urbain» on disait, plutôt négativement. La gratuité des transports publics individuels en son temps avait travaillé aussi en ce sens, elle compensait l'éloignement des habitants

de la périphérie puisqu'il ne tenait plus compte de la distance à parcourir, que tu habites en périphérie, ou au centre du continent. On vivait dans cette soupe urbaine depuis trois ou quatre décennies, et c'était plutôt bien. Sans compter que le développement des mobilités personnelles a favorisé cette homogénéisation. Les véhicules ultra urbains rapides. en partage, les véhicules automates et la multitude d'offres ouvertes sur le « marché de la mobilité ». avaient transformé totalement l'approche de la sacrosainte proximité : c'est l'accessibilité qui dorénavant importait. Il n'y avait plus que de l'étalement avec des polarités qui ne dépendaient plus de l'histoire, d'un lieu, mais des possibilités d'accès – le continent par pôles d'accessibilité, et plus par des pôles de proximité, encore un terme totalement révolu.

« LE SILENCE DES MOTEURS ACCOMPAGNE LE SILENCE DES MASSES »

Asimov : Les pôles d'intensité du continent compris comme intensité de la vie, le continent de chacun que nous parcourons quotidiennement et qui répond à nos envies, nos désirs. La vitesse de déplacement a uni le supercontinent, sur les hubs principaux. 5 000 km se font en 10 minutes. Tout est à proximité.

Tolkien : Cette condition de suburbanité généralisée est factice. L'environnement le plus vert est couteux, il y a des pôles «superdurables» qui ont émergé, des centralités inattendues qui favorisent encore les mêmes. Mais l'illusion de la pureté retrouvée perdure... L'écologie planétaire existe pour les vainqueurs.

DISPUTATIONS

par Dominique Rouillard, architecte et docteure en Histoire de l'Art

Machines performantes?



Heuriste



Kalkhule

Un jour un partisan de la rigueur calculatoire rencontre un partisan d'une approche heuristique. S'ensuit une discussion houleuse sur la transformation des constructions considérées comme de performantes machines.

Kalkhule: Transformer les bâtiments, pourquoi pas... mais il faut absolument que le bâtiment transformé soit aussi performant qu'un bâtiment neuf, sinon mieux vaut démolir et reconstruire.

Heuriste : Admettons, mais qu'entendez-vous donc par « performant » ?

Kalkhule: Pour commencer, des consommations d'énergie très faibles répondant aux standards actuels les plus élevés et un bilan carbone minimisé. Nous ne pouvons plus nous permettre des épaves énergétiques, fussent-elles belles!

Heuriste : Je vous avoue que cette notion de performance me laisse dubitative, un bâtiment n'est pas une machine. Quid du confort, du plaisir, de l'expérience sensorielle, de la poésie...? Cela ne se mesure pas, ou mal, mais compte quand même.

Kalkhule : Détrompez-vous ! Au contraire, aujourd'hui tout se mesure! Le bâtiment intelligent de demain est une machine ultra-connectée équipée de nombreux capteurs qui permettent d'analyser en temps réel le comportement des occupants et d'adapter le pilotage. Le contrôle en est la dimension-clé.

Heuriste : Le contrôle dites-vous ? N'est-ce pas là un fantasme maintes fois resservi sous diverses formes ? L'expression d'une incapacité à faire face au réel, avec toute sa complexité ? N'est-il pas temps de mettre fin à une approche cartésienne et simplificatrice du monde qui s'est avérée diablement efficace pour l'asservir et en exploiter la richesse ?

Kalkhule: Pour mettre fin à la gabegie, il est justement nécessaire de mieux contrôler pour optimiser les usages. La technologie est mûre et la révolution numérique change la donne. Pourquoi chauffer si personne n'est là et qui peut mieux qu'un algorithme déterminer le pilotage de la chaudière en fonction des habitudes des habitants?

Heuriste: Je vois que, selon vous, les erreurs du passé seront corrigées par la technologie. Je me méfie de ce discours! Je crois que le changement à venir sera plus fondamental. Il ne s'agira pas de transformer plutôt que démolir «sous réserve que». Il n'y a pas de condition à y mettre. Cela doit devenir un postulat: faire avec ce qu'on a, du mieux qu'on peut, car la matière est rare et coûte cher, du point de vue environnemental et climatique aujourd'hui, sans doute aussi financièrement demain.

Kalkhule : Vous seriez donc prête à accepter des bâtiments énergivores en deçà des meilleures normes pour le sacro-saint principe du «déjà-là» ? Vous faites preuve d'une grande irresponsabilité!

« PLUTÔT QUE DES " BÂTIMENTS INTELLIGENTS ", CE SONT DE BÂTIMENTS CONÇUS INTELLIGEMMENT DONT NOUS AVONS BESOIN »

Heuriste: À la mesure de votre naïveté, chère amie. Je n'ai rien contre la technique, mais je souhaiterais qu'en toute circonstance on réfléchisse à la technologie la plus appropriée, pour reprendre la terminologie de Ernst Friedrich Schumacher dans son livre *Small is beautiful – Economics as if people mattered* publié en 1973 (Ed. Harper Perrenial, réédité en 2010). Par ailleurs toute cette technique sophistiquée que vous préconisez permetelle vraiment de parvenir aux objectifs annoncés? Les retours d'expérience sont-ils convaincants?

Kalkhule : Du passé faisons table rase ! Je ne nie pas qu'il y a eu des effets d'annonce un peu rapides et des dysfonctionnements mais cela ne présage en rien de l'avenir : mettons les technologies de pointe au service des bâtiments. Les marges de progrès sont énormes !

Heuriste : Je vous suis à ceci près que c'est d'abord l'intelligence qu'il me parait nécessaire de mobiliser. Celle de nos concepteurs, architectes et ingénieurs, qui ont à leur disposition des outils informatiques incroyablement puissants mais souvent mal utilisés. Pour les aider à concevoir, à anticiper, à tester numériquement. Plutôt que de « bâtiments intelligents » (réduire l'intelligence à une capacité d'adaptation mécanique et algorithmique, quel contresens !), ce sont de bâtiments conçus intelligemment dont nous avons besoin.

Kalkhule : Vous faites insulte à nos équipes de maîtrise d'œuvre !

« LE BÂTIMENT INTELLIGENT DE DEMAIN EST UNE MACHINE ULTRA-CONNECTÉE ÉQUIPÉE DE NOMBREUX CAPTEURS »

Heuriste: Pas du tout, je remarque juste qu'il est aujourd'hui devenu difficile d'exercer ces métiers de maitrise d'œuvre, avec d'un côté des maitres d'ouvrage et des programmes très précis, mais souvent incohérents, et de l'autre côté des entreprises qui optimisent à tout va. Sans parler des normes environnementales qui ont transformé cette question fondamentale en une galère sans nom. La transformation de l'existant, c'est l'opportunité pour plus d'intelligence en amont car chaque situation est unique et nécessite un travail de conception approfondi. Une maitrise d'œuvre compétente y trouve toute sa place.

Kalkhule : Admettons mais revenons à notre sujet : si l'on réhabilite c'est pour être performant.

Heuriste: La question est «juste» de définir ce qu'est «être performant». S'il s'agit de réhabiliter des bâtiments pour qu'ils donnent satisfaction à leurs habitants et utilisateurs en minimisant leur empreinte énergétique et environnementale, soit. Mais il me parait plus intéressant d'expérimenter et d'étudier le fonctionnement réel, en tirant parti des qualités intrinsèques du bâti réhabilité, que de fabriquer des machines trop complexes et performantes uniquement sur le papier. Je sais bien que la ventilation qu'entraine une fenêtre ouverte est beaucoup plus difficile à quantifier que celle assurée par un système mécanique. Mais néanmoins je trouve une certaine efficacité à la fenêtre et je la préfère au tuyau!

Kalkhule : Ouvrir une fenêtre au XXI° siècle ? Mais vous n'y pensez pas !

par Benjamin Cimerman, fondateur d'Eléments ingénieries

La Samaritaine: faux débat?



Pascale



Edgar

Validé en juin 2015 par le Conseil d'État à la suite d'un conflit patrimonial d'une rare intensité, le processus de reconversion des Magasins 2 et 4 de la Samaritaine, propriété d'une filiale du groupe LVMH - Les Grands Magasins de la Samaritaine -, devrait prendre fin en 2020.

Retour sur ce projet controversé, ondes bavardes ou reflet magistral?

Edgar : Une façade contemporaine très chic signale maintenant ce monument qu'est la Samaritaine en plein cœur de Paris. Je redoutais cette juxtaposition du neuf et de l'ancien à deux pas du Louvre... Mais les vieux immeubles alentours se reflètent dans cette peau ondulante et miroitante, comme une mise en abîme poétique de l'existant.

Pascale: Mais enfin pourquoi ne parle-t-on aujourd'hui encore que de cette façade ? Au cours des deux années de procédures diligentées par les associations, ce pan de verre à construire sur Rivoli au détriment de l'ancien front bâti haussmannien a occulté tout débat de fond. C'est tout de même et surtout de la reconversion de 80 000 m² de surface utile qu'il s'agit!

chose à redire au projet ? La Mairie de Paris a prêché pour la conservation de ce patrimoine bâti, quitte à admettre une évolution du programme dans l'air du temps. C'est une bonne initiative, non?

Pascale : Tu parles d'une évolution : il y a beaucoup à dire sur le changement de statut de cet ancien grand magasin populaire, racheté par une enseigne de luxe, qui partagera le sort dévolu depuis quelques années aux grands îlots du centre de la capitale. Sur le plan architectural, une partie ce qui faisait l'intérêt du bâtiment est passée par pertes et profits! Dans un tel contexte, l'agence Sanaa n'aura pas donné le meilleur d'elle-même.

Edgar : Comme tu y vas ! Faut-il rappeler les édifices ovationnés par les connaisseurs que l'agence a su réaliser, y compris en France, tel que le Louvre-Lens? On pouvait s'attendre à ce que Sanaa maîtrise un tel chantier...

Pascale : Cela n'a rien à voir. L'agence intervient ici sur un palimpseste architectural sédimenté

dont les conditions de son adaptation à un usage contemporain relèvent d'une culture assez peu partagée, même en Europe, et d'un débat demeuré à l'écart des préoccupations de la presse et du public. On n'a pas mesuré les conséquences de la mixité du programme qu'on insérait dans des volumes conçus pour constituer une unité : de même à la Poste du Louvre, à la Monnaie, bientôt à l'Hôtel-Dieu, et sans doute, au Palais de Iustice.

Edgar: Je ne vois pas très bien ce que tu reproches au programme. Entre les galeries commerciales d'au moins 20 000 m². l'hôtel Cheval Blanc avec ses 72 chambres, les surfaces de bureau de 15 000 m². les 96 logements sociaux vendus à Paris Habitat pour 7 000 m², la crèche de 80 berceaux, en plus des Edgar: Soit, mais sur ce plan, trouves-tu quelque 10 000 m² de voirie requalifiée – dont une placette de 5 000 m² – le programme me paraît très complet et diversifié. Que pouvait-on faire de mieux de ce bâtiment?

« SUR LE PLAN ARCHITECTURAL. **UNE PARTIE DE CE QUI FAISAIT** L'INTÉRÊT DU BÂTIMENT EST PASSÉE PAR PERTES ET PROFITS »

Pascale: La mixité programmatique aura abouti à un saucissonnage des volumes capables, en plan comme en coupe, qui n'auront pas tenu grand compte du potentiel spatial, de la logique constructive, des propriétés distributives, mais aussi des limites qu'auraient pu imposer cette cathédrale de verre qu'était la Samaritaine. Pour un usage contemporain lambda, le bâtiment souffrait notamment de la singularité de présenter des épaisseurs construites de plus de 80 mètres d'un seul tenant, sans respiration. Il a fallu cureter massivement. Inquiet de la perte sèche qui en résulterait en matière de surface d'exploitation, le maître d'ouvrage a plaidé et obtenu son exhaussement, moyennant une modification du PLU.

Edgar : Et alors ? On est toujours à dire qu'il faut construire la ville sur la ville et densifier à tout va. Là, au moins, c'est le cas.

Pascale: En dépit de ce nivellement brutal du magasin à une cote altimétrique élevée, et de la disparition de l'univers pittoresque des toitures, la surface utile n'en a pas moins chuté de 80 000 à 70 000 m².

Edgar : Pourtant, j'ai entendu dire que la maitrise d'ouvrage avait bataillé pour rendre unitaire l'affectation des halls Jourdain, initialement promis à un panachage des activités et à un découpage horizontal contraire à la mise en valeur de leur architecture.

Pascale: C'est vrai, mais c'est le signe que la répartition des entités programmatiques a peiné à trouver sa cohérence. L'intégration en cours de route d'un programme hôtelier de luxe, l'hôtel Cheval Blanc en proue sur la Seine, n'a pas aidé... Incompatible avec les autres éléments du programme, il impose une mitoyenneté infrangible, qui ampute de sa terminaison logique le principe de déambulation fluide au travers

« ON EST TOUJOURS À DIRE **QU'IL FAUT CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE ET DENSIFIER...** LÀ. C'EST LE CAS »

des épaisseurs construites depuis la rue de Rivoli jusqu'au quai. Le volet social de l'opération génère une répartition aléatoire des surfaces de logement, qu'on a taillé dans les anciens plateaux commerciaux Art Nouveau. Sans parler des dégâts collatéraux qui en ont résulté : démolition des escaliers 5 et 13. Et que dire de la crèche orientée plein nord?

Edgar: Dans toute réhabilitation, il y a un peu de perte de patrimoine... Faut-il vraiment s'en offusquer?

Pascale: l'évoquerai à cet égard la disparition des planchers de verre – l'une des marques de fabrique de la Samar – qui régnaient de fond en comble. Le remplacement des verres-dalles de 3 cm d'épaisseur par des planchers béton aboutit à une perte sèche en matière de volume utile et de qualité spatiale. S'il paraissait inévitable de renoncer aux effets de transparences des planchers dans les logements, voire dans les bureaux, cette faillite devient parodique dans des locaux de prestige, tels que les grands halls Iourdain!

Edgar : Il y a quand même une belle terrasse dont on peut profiter pour admirer tout Paris!

Pascale: Détrompe-toi! L'accessibilité à la terrasse panoramique sera finalement limitée aux occupants de la suite dite présidentielle du Cheval Blanc aménagée juste en-dessous. Certes la réglementation relative aux ERP et aux IGH compliquait-t-elle l'accès du public. Cette limitation drastique de l'utilisation d'un haut-lieu de l'imaginaire parisien n'en illustre pas moins ce processus de confiscation mercantile qui porte son ombre non seulement sur cette opération, mais caractérise les stratégies de transformation et de mise en tourisme du centre de la capitale. Il est encore trop tôt pour juger de l'aspect de la galerie commerciale : gageons que le savoir-faire de l'agence Sanaa offrira une compensation d'ordre architectural au travestissement de l'édifice.

Par Jean-François Cabestan, historien de l'architecture

Pour et contre l'uniforme esthétique



Eugène



Diane

La controverse est placée sous le signe de René Descartes (la maîtrise) et Soren Kierkegaard (l'expérience) associés à Jean-Jacques Rousseau (le modèle naturel) et à Rudolf Steiner (l'énergie naturelle).

Laissons-nous dissoudre, construire et édifier par la lumière.

Diane : Comme la régularité est une source de la culture française, depuis les alexandrins parfaits à l'hémistiche et les ordonnancements de façade derrière lesquels on peut être aussi différents que le roi et son voisin sous le masque... La beauté ainsi produite est majestueuse et romaine autant que francaise...

Eugène: Pour un monument comme pour un moment vous avez sûrement raison... Le principe fondateur du droit est effectivement l'égalité, d'où l'on peut déduire la régularité... Mais il s'agit là, vous n'en disconviendrez pas, d'une décision de type régalien. Oue devient mon désir et le miroir d'une vie, d'une histoire ainsi fondues dans une même moule?

Diane : C'est donc que vous privilégiez la fantaisie et ses conséquences anarchiques, un désordre qui déséquilibre le projet d'harmonie qui obéit aux lois supérieures de l'intérêt général qui passe par la ressemblance et l'acceptation d'un ordre qui nous a précédés et fait de nous les héritiers ...

Eugène : L'immobilité en résulte et l'exemple nous est donné par ces cimetières des guerres aux sépultures sans autre identité que le drame et le souvenir d'une mort qui les a placées, pour toujours, aux frontières de l'anonymat. La vie est mouvement et c'est cela qui naturelle. Le printemps revient chaque année avec d'autres fleurs...

Diane : Vous savez bien que des grands monuments aux immeubles les plus modestes, nous espérons que la pierre compense notre durée si limitée et les restaurations, quelles qu'en soient les théories, sont destinées à reconstituer le projet initial, à respecter quelque chose qui ressemble et qui ne diverge pas au profit d'une imagination dérangeante.

Eugène : Je n'oublie pas que le cardinal de Richelieu a imposé la supériorité de l'état en parallèle à une architecture classique aux équilibres fondées sur une symétrie (voir les œuvres de son cher Lemercier) dont rien ne pouvait déroger. Il a en même temps doté l'État d'une arme absolue : le centralisme et cette parole d'or qui lui appartient et qui décide de la vie et de la mort des citoyens.

Diane: Ah les citoyens, un concept que l'on met à toutes les sauces et qui confond démocratie élue et ce populisme tentateur qui accorde tous les droits à tout un chacun, particulièrement d'inscrire son goût dans un parcours qu'il a reçu, la culture, et qu'il va troubler sous prétexte qu'il aurait le droit d'être traité en souverain de ses décisions et ainsi de les imposer aux autres...

« LA VIE EST MOUVEMENT ET C'EST **CELA QUI FAIT D'UNE VILLE ET** D'UN SITE UNE MERVEILLEUSE **ADDITION NATURELLE >>**

Eugène: Je ne vous entends pas, chère collègue, surtout lorsque je pense inclusion, alors que vous pensez exclusion. Le temps nous a laissé Notre-Dame fait d'une ville et d'un site une merveilleuse addition et ses multiples métamorphoses que même Violletle-Duc n'a pas réussi à effacer. L'un de mes amis, le cher Riboud de l'école de Montrouge se plaignait effectivement que toute œuvre, à peine achevée, était encombrée des besoins du présent.

Diane : Vous constatez vous-même qu'il faut être exigeant, impitoyable vis-à-vis des usages et laisser l'enveloppe, par exemple, dans son UNITÉ. Cette unité n'est pas une uniformité. Et vous, le praticien, vous seriez prêt à trahir l'artiste au profit de ce qu'il faut appeler le n'importe quoi de la pulsion, et de l'inculture, ignorante de la beauté!

Eugène : Oui, car je sais que la diversité du peuple est sa véritable identité, humaine, l'expression d'une Liberté qui conduit vers le plaisir de reconnaître dans un cadre – le mur par exemple – des ouvertures qui affirment une période, un style, un goût. Aurionsnous tous les mêmes yeux que nous n'en serions pas plus frères et sœurs...

« L'UNITÉ N'EST PAS UNE UNIFORMITÉ. **VOUS, LE PRATICIEN, VOUS SERIEZ** PRÊT À TRAHIR L'ARTISTE AU PROFIT DU N'IMPORTE QUOI DE LA PULSION **ET DE L'INCULTURE »**

Diane: André Malraux m'a confié son émerveillement devant Notre-Dame de Paris redevenue blanche. ou plutôt de cette couleur de pierre rêvée pour la première fois puisqu'à l'origine les sculptures étaient peintes... Il y voyait se promener une lumière égalisant les siècles, effaçant les différences, les incongruités... Elle n'était plus qu'un monolithe, une pyramide!

Eugène : Avez-vous lu de votre côté ce joli petit livre de Roberto Peregalli, Les lieux et la poussière, prônant la conservation des pierres patinées par le temps... Une vision impressionniste en résulte qui jouit du jeu des ombres et des lumières, un une effet cinématographique qui laisse leur mystère aux formes et nous plonge dans d'infinies variations de perspectives?

Diane: L'un de mes amis construit une ville nouvelle derrière le centre commercial Val d'Europe. Il a choisi de proposer des ensembles inspirés d'époques et architectures qui font de cette étrange cité un musée des siècles. Que dire de cet échantillonnage? Rues et campagnes inventées à cette occasion produisent une composition à l'anglaise (ou à l'américaine - on est chez Disney).

Eugène : Bel effort, qui éloigne d'un présent que les techniques et les modes de vie rendent trop semblable d'un bloc à l'autre... Mais on ne peut de fait échapper à l'uniformité de volumes en béton blanc par la seule culture. La grandeur néoclassique qui marque les palais de Ricardo Bofill, comme le tissage entre immeubles réhabilités et constructions nouvelles. sont-ils des essais réussis?

Diane: Allez, comme me l'a dit l'un de mes amis chirurgien, la nature est meilleure que nous. Au lieu de réparer par l'extérieur, elle travaille à même le processus vital. Laissons donc nos pavés à l'herbe des interstices.

Eugène : Et les toits des abords des bois aux goélands venus pêcher dans nos lacs artificiels. Déserts et prairies après s'être emparé de nos utopies, absorberont ce que notre génie ne peut saisir...

bar Pascal Payen-Appenzeller, historien, théologien et poète

Les donjons de Falaise



L'architecte



Le visiteur

Le château de Falaise est un château fort construit au XIIe siècle sur un éperon rocheux à Falaise.

Classé au titre des monuments historiques en 1840, il fait l'objet d'une restauration controversée en béton et acier au niveau des donjons entre 1987 et 1997 par Bruno Decaris, alors architecte en chef des monuments historiques du Calvados.

Le visiteur : C'est le mur de la honte ! Cet avantcorps en béton gris, hideux qui vient flanquer le donjon des ducs de Normandie et qui est entièrement inventé. Peut-on encore parler de restauration et de Monument Historique ? Restaurer, c'est respecter l'œuvre de l'artiste avant nous, c'est remettre en état mais sans montrer son intervention... et encore moins lorsqu'elle est ostentatoire!

l'entreprise n'aurait eu aucun sens si elle s'était limitée à des mesures strictement conservatoires. Restaurer c'est proposer une relecture du monument capable de lui redonner un sens formel et symbolique, de transmettre le concept même de l'œuvre, et de le régénérer en lui apportant la vie. C'est une restauration stylistique : une restitution historicisante des éléments manquants que beaucoup attendaient dans cette forteresse du XIIe siècle, convaincus qu'ils étaient que seules des formes médiévales seraient chargées d'un véritable pouvoir évocateur. Pourtant ce type de restauration qui aboutissait à la création d'un faux archéologique et historique, aurait été une utopie totalement erronée. Aucun donjon roman n'est en effet parvenu jusqu'à nous muni de sa couverture originelle ou ses aménagements intérieurs.

Le visiteur : Mais pourquoi du béton et de l'acier plutôt que la pierre ? La pierre aussi peut servir une architecture contemporaine! Et dans le cas d'une intervention sur un existant en pierre, c'est tout de même plus logique de poursuivre l'œuvre avec le même matériau.

L'architecte: Cette matérialisation jugée inconvenante emploie le langage de la guerre et de la fortification de nos jours : le béton, celui qu'on rencontre sur la côte normande qui constitue le mur de l'Atlantique, mais aussi l'acier et le plomb.

Le visiteur : Vous faites abstraction des matériaux employés à l'époque et vous faites de même d'un point de vue formel. Ces cubes modernes face à la douceur des courbes du donjon, quelle traitrise! Pourtant, l'architecture religieuse du Moyen-Âge est bâtie à partir de schémas géométriques simples, qui auraient pu servir de référence à votre intervention.

L'architecte : Mais c'est le cas, même si cela ne se voit L'architecte : Restaurer les donjons de Falaise, pas ! En effet, les donjons de Falaise sont des ouvrages bâtis à partir de principes de composition simples et rigoureux ; le grand donjon d'Henri 1er Beauclerc est composé d'un module de 3,30 m contenu six fois dans la longueur du plan intérieur et cinq fois dans sa largeur. Un schéma qui régit toute l'organisation du donjon et confirme l'omniprésence du carré et des nombres deux et trois dans la composition des édifices médiévaux. Si les formes changent et se soumettent à l'évolution du style, des règles de composition internes du monument sont une constante et on doit s'y conformer pour en respecter la logique formelle et spirituelle.

«L'ARCHITECTURE A POUR OBJET LA MÉMOIRE ET LE LIEN ENTRE LES **HOMMES À TRAVERS LE TEMPS »**

Le visiteur : Et quel est ce drap de lit qui sèche sur une corde à linge tendue sur le toit du donjon? Ou seraitce plutôt un chapiteau de cirque?

L'architecte : Les couvertures des deux donjons reposent sur une structure qui respecte scrupuleusement le tracé régulateur évoqué et sont portées au moyen de deux pyramides suspendues assises sur les carrés de base du tracé géométrique. La volonté d'une structure et d'une matière les plus immatérielles possible a gouverné le choix d'une membrane en fibre de verre et téflon qui assure la mise hors d'eau du monument et suggère sa silhouette antérieure.

déployés, à quoi bon ? Ne pouvait-on pas laisser la ruine tranquille?

L'architecte : La fascination des romantiques pour la ruine, décrite comme une douce nostalgie inspirée par la beauté irrémédiablement menacée par la mort. procède certainement de ce sentiment primordial face à l'abolition d'un ordre, d'un cosmos et la réimmersion dans un état fluide et amorphe... bref, le chaos. La position des restaurateurs d'aujourd'hui face à la ruine traduit la rupture franche de l'homme **Le visiteur :** Peut-être... moderne avec la notion de sacré. La construction n'est plus cosmogonie et l'œuvre architecturale du passé devient «bien culturel». On ne saurait laisser une œuvre se désagréger, se décomposer, sans se déposséder irrémédiablement. Le XIXe siècle a ainsi inventé la restauration dont la première étape est la conservation.

« MAIS POURQUOI DU BÉTON ET DE L'ACIER PLUTÔT QUE DE LA PIERRE?»

Le visiteur : Si on doit réutiliser la ruine, on doit le faire avec respect! Pourquoi la « mettre aux goûts du jour »? C'est ainsi qu'elle perd de sa superbe...

L'architecte : Réutiliser, reconvertir, réoccuper, les termes demeurent trop utilitaires. Nous croyons qu'il faut maintenant proposer une véritable relecture des monuments, relecture qui tout en proposant l'authenticité et l'intégrité des œuvres, leur redonne un sens profond, leur permette d'être perçues, d'être comprises, d'être vécues à nouveau. L'architecture a pour objet la mémoire et le lien entre les hommes à travers le temps, et vise ainsi l'éternité.

Le visiteur : Tous ces efforts, ces movens et matériaux L'architecte : Vous semblez très informé sur ce château, l'avez-vous visité récemment?

> **Le visiteur :** Oui je l'ai visité il y a peu de temps figurezvous! Et je m'étais surtout documenté avant et, avec tout ce que j'ai pu lire et entendre, je me suis fait une opinion... qui n'a pas changé.

> L'architecte: Mais votre état d'esprit n'a-t-il pas affecté votre découverte du lieu?

par Bruno Decaris, architecte en chef des monuments historiques

Small could be beautiful



La professeure



La journaliste

Au cours d'une table ronde, organisée dans le cadre du Congrès des HLM, une professeure d'architecture renommée déclenche une polémique en déclarant que les logements proposés sont décidemment trop vastes.

Présente au débat une jeune journaliste, surprise de cette posture à contre-courant, propose un entretien à la professeure afin de justifier sa position.

La journaliste : Pourquoi avoir déclenché les foudres de certains de vos auditeurs avec cette déclaration du minimum vital ? Un beau logement n'est-il pas un grand logement ?

La professeure : En êtes-vous si certaine ? N'est-ce pas une formule passéiste... ?

La journaliste : Que recherche une famille, dans l'idéal bien sûr ? Un grand séjour, de nombreuses chambres, si possible deux salles de bain. du soleil...

La professeure: Certainement la lumière, je complète avec les qualités de l'air et l'acoustique mais, ces dernières décennies, le grand habitat en ville s'est progressivement effacé. Rareté, spéculation, charges ont favorisé ce déséquilibre... Sauf à décider de quitter les centres villes urbains, nous serons confrontés à nous loger dans de plus petits espaces.

La journaliste : Pourquoi changer ce qui existe ?

La professeure : Nous amorçons enfin la transition énergétique, il faut désormais accepter de réduire la taille de tous nos lieux actifs, le logement en est un.

La journaliste : D'accord pour la ville dense, mais se retrouver serré, c'est régressif!

La professeure: Non c'est géométrique. Les formats typologiques T2, T3, T4, calibrés comme des produits par les professionnels de l'immobilier, ne prennent pas en compte les comportements différenciés, la mutualisation des services, encore moins l'économie des ménages et l'évolution des modes de vie.

La journaliste : Vous avez la nostalgie des années 1970 qui invitaient à vivre couché.

La professeure : Vous caricaturez vos ainés... oui, les conquêtes du design proposées aux seuls initiés. Cependant, les offres de logements ont peu varié, sauf à perdre de 10 à 15 m² de surfaces, l'équivalent d'une pièce en trente ans, en faisant disparaitre la cuisine remplacée par un artefact stylé mais repoussé au fond du séjour.

La journaliste : C'est la vie moderne qui a installé la cuisine américaine, l'ilot central, les robots... êtes-vous contre ?

La professeure: Je suis pour la reconquête de la cuisine qui initiait d'autres usages, en relation aux enfants, aux voisins, à l'accueil... parfois nommée « pièce du facteur », se situant hors de la sphère intime. De rares programmes commencent à privilégier l'accès de l'habitant par la cuisine, fonction à réhabiliter. Pourquoi faire disparaitre ce lieu de l'habité plutôt que soustraire des mètres carrés aux pièces nocturnes ? À mon tour de vous questionner : sur vingt-quatre heures, combien de temps passez-vous dans votre salle de bain ?

« LE LOGEMENT ADAPTABLE SERA BIENTÔT PROCHE D'UN ORGANISME VIVANT, CAPABLE D'ABSORBER SPATIALEMENT TOUTES SITUATIONS »

La journaliste: Deux heures entre le matin et le soir, avec le bain des enfants.

La professeure : Soit un espace dormant pendant 22 heures, comme l'est la chambre des parents durant 16 heures. Une pièce d'eau peut être installée dans une épaisseur de 90 cm de large sur une longueur de 3,50 m et la pièce à dormir, peut être agencée sur le format d'un lit de 2 mètres par 2 mètres et rester ludique.

La journaliste : J'ai l'impression d'un retour en arrière, vous supprimez tout le confort acquis en nous privant des rangements et de la paresse du bain !

La professeure: Non je régule, j'élimine, j'équilibre les jeux d'espace, je réduis pour conquérir, j'enrichis le diurne en soustrayant au nocturne. Je prépare nos enfants à (ré)initier des usages frugaux pour continuer à vivre en ville, sauf si leur désir métropolitain décline. Faisons confiance aux architectes et aux designers pour rééquiper les espaces en empruntant aux « codes du design » des Eames, des Bouroullec ou du numérique. Soustraire des mètres carrés inutiles pour des typologies mieux adaptées.

La journaliste : Vous évoquiez, lors de la conférence, la faible surface habitable des Japonais sur un archipel deux fois moins grand que la France, avec une population deux fois plus nombreuse. Du plus avec du moins ?

« UN BEAU LOGEMENT N'EST-IL PAS UN GRAND LOGEMENT ? »

La professeure : Substituer le ressenti d'un espace aux surfaces de la loi Carrez n'est pas tricher. Vous seriez surprise, en consultant les enquêtes, de l'imaginaire développé par chaque individualité. Perdre 10 m² pour rester en ville est souvent un choix pour les classes dites moyennes.

La journaliste : Et les solutions pour le handicap ?

DISPUTATIONS

La professeure : Prises en compte bien sûr, avec la souplesse offerte par les derniers décrets appliqués des lois CAP et Essoc II. L'élasticité des dispositifs... la flexibilité. Le stigmate PMR, imposé, s'efface au profit de solutions anticipées avec obligation de résultats.

La journaliste: Puisque vous évoquez la plasticité des systèmes, quelles solutions proposez-vous pour les temporalités d'un parcours familial sur 15 ans, par exemple deux individus puis quatre, puis deux, puis chacun dans son logement... Quelle réponse pour absorber les multiples séquences de vie, la densité, l'absence, un nouvel accueil... Une forme de géométrie variable?

La professeure: Certainement. Nombreux sont ceux qui étudient l'évolutivité des groupes, la mutation des familles et, par conséquent, la transformation des habitudes: travail, loisir, habitat. Le logement adaptable sera bientôt proche d'un organisme vivant, capable d'absorber spatialement toutes situations. En attendant, on réfléchit à organiser des partitions de surfaces assemblables et dissociables, sans s'obliger à dédier une fonction par pièce, on oublie les typologies pour installer de grands meubles centrés sur des volumes neutres, comme des cubes au sein desquels se déploient des unités de vie assujetties aux fonctions essentielles d'un logement afin d'habiter non plus 50 m² au sol mais 150 m³ dans l'espace. Résonnons comme nous vivons : en trois dimensions.

bar Patrick Rubin, architecte

Course d'obstacles



Pablo



Fernand

Alors que j'errais sur un chemin de campagne aux frontières du Grand Paris, un bateau-chopper, surgi de nulle part, a failli me rentrer dedans.

De cet invraisemblable engin est descendu Fernand Personne. On s'est assis là et on a discuté tout le jour, puis la nuit. Je n'ai pu savoir s'il venait d'une autre galaxie ou d'un autre temps, mais ce fut le début d'une belle amitié.

Pablo: Olà Fernand, ça va vieux, depuis le temps?

Fernand : Plutôt pas mal, je navigue toujours à travers les mondes. Le vent n'est pas toujours constant, la houle ne se laisse pas facilement dompter, il y a les récifs, et puis on vient de me limiter à 80 km/h sur les routes de campagne, mais comme dit le poète, « Naviguer est plus important que vivre ».

Pablo: Toi qui vois du pays, quoi de neuf sous le soleil? Ici on est plutôt en mode crise du modèle, perte de confiance totale dans les politiques, effondrements divers et variés. Nous n'arrivons cependant pas à bifurquer franchement, *business as usual*, c'est une situation schizophrénique.

Fernand : J'ai croisé l'autre jour au large des côtes australiennes une petite fille qui nageait avec un panda sur le dos pour s'éloigner de la terre en feu. Scène de fin du monde. Comment ne pas rejoindre les paralysés par l'angoisse, ceux qui préparent leur bunker climatisé, ou ceux qui croient à des messies truffés d'électronique? L'époque n'est pas très drôle. L'imaginaire est colonisé par la catastrophe et l'humanité semble incapable de se construire un destin enthousiasmant vers où aller. La boussole du progrès est devenue folle.

Pablo : J'aurais cru que tu allais commencer plutôt par la galaxie de petites initiatives et d'expériences sympathiques où se mettent au point d'autres manières de vivre, de travailler, de s'aimer... et de jardiner. Beaucoup de gens se décident aussi à entrer en action à leur échelle, des résistants, des entrepreneurs, des fonctionnaires, des lanceurs d'alerte, etc. Et les jeunes s'engagent et inventent dans tous les domaines.

Fernand : La lutte pour des espaces de liberté continue, je te le confirme, car je l'ai vue à travers le monde. Mais l'économie et l'administration s'infiltrent partout avec une efficacité redoutable, aidés de leur

Big Brother numérique, transformant les poètes en «porteurs de projet» remplissant des dossiers et élaborant des «business plans» avant d'avoir fait quoi que ce soit. Si on voulait asservir l'imaginaire au marketing politiquement correct on ne s'y prendrait pas autrement.

Pablo: Le gouvernement français a même légiféré sur les tiers-lieux, encourageant les territoires à en créer sans pour autant mettre des ressources en face. On a la labellisation sans les moyens, double défaite pour ceux qui cherchent la liberté. Par contre succès total de marketing urbain, il n'y a plus une ZAC qui n'ait pas son tiers lieu pour la rendre attractive aux jeunes ménages primo-accédants dans un convivialisme mou. Je crois que je préférais encore les MJC (Maisons des leunes et de la Culture).

« LE GOUVERNEMENT FRANÇAIS A LÉGIFÉRÉ SUR LES TIERS-LIEUX, ENCOURAGEANT LES TERRITOIRES À EN CRÉER SANS METTRE DE RESSOURCES EN FACE »

Fernand : Bon, tu te fais vieux, quoi. Rien de grave, mais fais gaffe au « c'était mieux avant »... C'est une manière de démissionner face au présent.

Pablo : T'as pas tort, j'ai pris pas mal de cheveux blancs et le temps de récupération après une soirée est devenu exponentiel. Mais je crois avoir encore quelque ressource. Nous travaillons avec Coloco à la mise en réseau des expériences, des jardiniers et des jardins pour mettre au point des outils à l'échelle des la biorégion.

Fernand : Oulala, au secours ! Encore une couche dans le millefeuilles territorial !

Pablo : L'idée ce n'est pas de constituer un échelon administratif, mais une solidarité biologique basée sur une échelle de proximité où les humains puissent appréhender leur place au sein du vivant et passer à l'action, depuis l'échelle individuelle jusqu'aux différentes configurations collectives.

Fernand : Mais alors qui va te commander ce travail, si il n'y a pas un échelon administratif correspondant ?

Pablo : Tu touches à une question essentielle, mon Fernand, bien plus profonde qu'une simple commande. Mettre le vivant au centre des projets de territoire n'est pas simple car il traverse allègrement les échelles et limites de propriété. Et comme m'a dit un jour une responsable politique dont je tairai le nom, il faudra une catastrophe pour déclencher une réaction à la hauteur : nous savons tous que ça va couter très cher, mais la prévention, c'est invendable aux électeurs. Seuls quelques uns sont capables de réduire volontairement leur empreinte écologique.

« FAIS GAFFE AU "C'ÉTAIT MIEUX AVANT", C'EST UNE MANIÈRE DE DÉMISSIONNER FACE AU PRÉSENT »

Fernand: En attendant il ne te reste plus qu'à stocker des graines pour quand viendra le moment de refaire place à la nature. Mais comme je te connais ça m'étonnerait pas que tu sois embarqué dans quelque jardin étonnant avec ton collectif.

Pablo : Bon, récemment nous venons de gagner un concours dans une ville où la population, à travers plusieurs collectifs et associations réclamait une forêt sur la dernière parcelle significative de la commune qui est une ancienne usine destinée à être démolie et accueillir du logement. La pression, qui s'est entre autres manifestée lors de la concertation a conduit

au choix de notre projet qui propose de construire collectivement une forêt de 3500 m² pendant les cinq ans de construction d'une centaine de logements. Avec des promoteurs et architectes créatifs, il a été possible d'aboutir à un projet qui semble satisfaire la majorité des intérêts et promet d'être un bel espace de création.

Fernand : Encore faudra-t-il le mener au bout de la course d'obstacles administratifs, dribbler les cost-killers, éviter la récupération politique, ...

Pablo : Absolument, mon ami je n'ai jamais dit que ça serait facile. C'est pour ça que je vais avoir besoin de toi.

Fernand : Ah toujours aussi espiègle ! C'est une invitation ?

Pablo : Une invitation à l'œuvre, c'est juste!

Fernand : Tiens, et notre livre, *Poetica della zappa*, il en est où ? Publié en France ?

Pablo : Pas encore, Fernand, mais j'y travaille. *Naviguer dans un jardin* il pourrait s'appeler en français.

Fernand : Je pense toujours que la question du collectif est fondamentale pour l'avenir du monde, et s'occuper de la Terre comme le jardin de tous devient chaque jour plus vital.

Pablo : J'aimerais profiter de la Biennale du Paysage de Versailles dont nous allons assurer le commissariat avec Gilles Clément pour le sortir. C'est en mai 2021.

Fernand : Je viendrai, sans faute.

Pablo: Arrivederci.

par Pablo Georgieff, architecte et paysagiste

Ruralité productive



Leila



Alban

Leila qui s'engage dans une vie alternative à la campagne vient rendre visite à son ami Alban, nouvel acquéreur d'un appartement en première couronne parisienne.

Un débat s'initie entre les deux amis qui dressent l'inventaire de leurs avantages respectifs.

Leila: Excuse-moi pour le retard, j'ai attendu Leila: Avec le métro tout va continuer à être démoli longtemps le bus...

Alban: Dans deux ans, tu pourras venir me voir directement en métro!

Leila: Au final c'est un bon investissement cet achat sur plan?

Alban: Entre, tu vas en juger par toi-même. On a choisi un rez-de-chaussée pour avoir un jardin. La pièce de vie et son coin cuisine, le couloir qui dessert nos trois chambres.

Leila : Un peu raide d'être en rez-de-chaussée plein **Alban :** Intéressant... Viens voir dehors notre jardin. nord sur rue, non?

Alban : Une haie en retrait et des fenêtres plus hautes nous protègent. De toute façon, le soir, on ferme les volets roulants pour être tranquille.

Leila: Les chambres ne sont pas un peu petites?

Alban: Tu sais, on a l'habitude. Certes on a dû louer un garde meuble et racheter du mobilier plus fonctionnel chez IKEA mais c'était important pour nous que les enfants aient chacun leur chambre.

Leila : Là, je te comprends, figure-toi que l'on a pris la décision d'emménager dans mon bourg natal. Il y avait l'embarras du choix! Notre coup de cœur porte sur une maison ancienne dans la rue principale avec une grande dépendance dans le jardin à convertir en atelier. La maison est pleine de cachet : une cuisine avec tomettes, un salon avec poutres apparentes, des cheminées dans chaque chambre, des combles à aménager... Tout est à rafraîchir!

Alban: Tiens, justement, à la place de cet immeuble il y avait une maison des années 1930 et un grand verger...

pour densifier, non ? J'ai vu des grues au bout de la rue. Cet immeuble en béton, ça me fait penser à une « cage à poules »!

Alban : Écoute, on a pu acheter car les prix de vente sont plafonnés par une charte. Un T4 de 78 m² pour 320 000 euros, c'est royal, non? C'est deux fois moins cher qu'à Paris!

Leila : Chez nous, on achète quatre fois moins cher et sans emprunter. En plus, nous avons repéré un verger pour cultiver, les terrains agricoles sont bradés là-bas.

Leila: C'est bien d'avoir ce morceau de gazon mais c'est un peu oppressant les deux façades de cinq étages avec ces balcons en surplomb et ces clôtures, aucun espace commun pour se rencontrer entre voisins. C'est vraiment chacun chez soi sous surveillance...

«À LA CAMPAGNE, ON ACHÈTE **QUATRE FOIS MOINS CHER** FT SANS FMPRUNTFR »

Alban: Ce qui m'inquiète, c'est que la maison en face est à vendre et qu'un pignon pourrait venir occulter la vue et fini le soleil!

Leila: Et ce n'est pas trop compliqué de se déplacer pour aller travailler?

Alban: J'y vais en voiture, parfois les bouchons me rendent dingue, mais en 2024 je pourrai y aller en tramway. Bientôt 15 ans que les gens attendent ici...

Leila: Certes tu feras une plus-value mais évalue ta qualité de vie dès aujourd'hui au lieu d'attendre...

Alban : Dis donc, depuis votre campagne, ce n'est pas un cauchemar de faire des allers-retours?

Leila : Nous avons une sortie d'autoroute à 1h15 de Paris et une gare vers Montparnasse. Mais en fait, c'est un nouveau mode de vie et de faire, pas un simple projet immobilier. Nous voulons développer nos métiers sur place, valoriser nos expériences passées, créer des synergies avec des personnes que nous avons repérées ici. L'artisanat permet d'éprouver des savoirs faire et induit la coopération. La campagne manque cruellement de gens comme nous, des créatifs connectés, des artisans culturels, des «transitionneurs» écologiques! Il y a une demande locale et le maire nous a confirmé qu'il a besoin d'aide pour redynamiser le centre-ville et le potentiel touristique. Il nous soutient dans notre projet.

Alban: Comment pouvez-vous contribuer alors qu'il n'y a pas d'emploi pour vous sur place?

« DEPUIS VOTRE CAMPAGNE, **CE N'EST PAS UN CAUCHEMAR** DE FAIRE DES ALLERS-RETOURS?»

Leila: Nous créons une fabrique d'artisans. La maison sera le centre, la passerelle entre les locaux et notre réseau d'experts, un espace de réflexion, de création, de production et de démonstration. Nous mettrons à disposition dans l'atelier tout le matériel avec des forfaits de location en fonction des publics, proposerons des nuitées, un programme culturel et de résidences et même de la restauration. Nous foisonnons d'idées pour créer un écosystème.

Alban : Quel enthousiasme mais j'ai de sérieux doutes sur ton modèle économique...

Leila : Je garde des missions à distance et Léo conforte son carnet de commande. J'ai déjà ciblé des dossiers de subvention. Et puis, nous n'avons pas d'emprunt sur le dos et on consommera moins. Regarde tout ce que l'on a déjà accumulé à nos âges!

Alban: C'est tentant ce nouveau cap. Tu as l'air assez convaincue pour trouver des financements et des adhérents. Mais vous allez vivre confinés, isolés! Je crois que l'offre culturelle me manquerait trop, aller au cinéma, sortir au restaurant, aller au musée avec les enfants, c'est inestimable pour nous!

Leila: Mais pour moi dessiner le monde de demain, c'est investir ces maisons vides, participer à la vie sociale, économique et culturelle.

Alban: On nous a tellement dit que construire le futur c'était de vivre dans de grandes métropoles, là où se concentrent les richesses...

Leila: Un autre modèle est à éprouver. Venez un weekend en famille, ce sera moins abstrait. Mon idée est d'attirer des collaborateurs, de faire venir vivre ici des amis pour mettre en œuvre ce rural productif.

Alban : C'est vrai, je n'ai jamais réfléchi à déplacer mon activité... Mais vous prenez des risques!

Leila: Écoute, je ne peux plus être passive à composer avec le modèle dominant. Je veux être un acteur de ce territoire avec des responsabilités partagées qui m'engagent et un sentiment de faire des choses qui ont du sens. Et essaimer autour de ce projet.

Alban: Tu me diras quand tu pourras nous y accueillir!

par Marie Fourtané, architecte-urbaniste

Château de sable



L'aménageur



L'élue locale

Que faire des terres inertes excavées par les chantiers du BTP ?

Cette question, vieille comme l'acte de construction, ne mériterait-elle pas d'être revisitée dans une logique d'économie circulaire?

L'aménageur : Puisque nous sommes maintenant d'accord sur tous les éléments du programme pour ce nouveau quartier, nous allons pouvoir engager au plus vite les chantiers, mais avant cela je voulais vous poser une question : avez-vous pensé au devenir des terres inertes qui vont être excavées par ces chantiers ?

L'élue locale : Pas du tout.

L'aménageur: À vrai dire, jusque récemment, moi non plus. Mais j'ai appris récemment que le volume total des terres excavées chaque année par le BTP en Ile-de-France représente 10 millions de mètres cubes. Soit l'équivalent de quatre fois la pyramide de Khéops. Même pour un unique projet, comme le vôtre, le volume est loin d'être négligeable. Cela pousse à réfléchir.

L'élue locale : Vous voulez construire une réplique de la pyramide de Khéops dans ma commune ? Je vous savais mégalo, mais à ce point...

L'aménageur : Non, rassurez-vous. Mais cela m'a donné des idées.

L'élue locale : Je me méfie de vos idées. La loi est claire, les terres excavées sont un déchet, il n'y a donc qu'une chose à faire, les transporter dans une déchetterie dédiée.

L'aménageur : C'est juridiquement exact, dès qu'un mètre cube est déplacé en raison d'une activité de construction, il prend le statut de déchet. Mais mettons un moment de côté la qualification juridique. N'est-il pas évident que plus une terre excavée d'un chantier voyage loin de son point d'origine pour être mise en valeur plus elle ressemble en effet à un déchet ? Ce n'est pas de la science, mais c'est du bon sens, non ?

L'élue locale: Je vous l'accorde et j'anticipe l'argument suivant. En termes de bilan carbone il y a évidemment un intérêt fort à réduire les distances de transport d'un matériau aussi lourd et volumineux.

L'aménageur: Et je rebondis à mon tour sur cet argument contre le transport longue distance: en plus du coût environnemental, il a un coût économique. Plus les sites d'extraction et de stockage sont éloignés, plus ce coût est élevé. Et il est évidemment transmis à l'acquéreur du bien immobilier en construction, et, dans le cas des infrastructures publiques, à la collectivité...

L'élue locale : Donc à nous... Vous croyez qu'on pourrait réaliser quelques économies en encourageant une réutilisation plus proche ?

« LE VOLUME DES TERRES EXCAVÉES PAR LE BTP EN ILE-DE-FRANCE EST L'ÉQUIVALENT, CHAQUE ANNÉE, DE 4 PYRAMIDES DE KHÉOPS. CELA POUSSE À RÉFLÉCHIR... »

L'aménageur: Sans doute, indirectement, si nous trouvons un site d'accueil pertinent et un opérateur compétent pour en gérer l'exploitation. Mais il y a mieux. L'opérateur en question ne fera pas bêtement un tas de terre. Au terme de l'exploitation, il vous livrera un aménagement paysager complet. Un équipement au service de la qualité de vie dans la commune. Il y a quelques exemples historiques, en région parisienne: le potager du Roi, à Versailles, est situé sur les remblais de construction du château. Le parc des Buttes-Chaumont, à Paris, a été créé sur une ancienne carrière à partir des terres issues des travaux initiés par le Baron Haussmann. Et le Parc George Valbon, à la Courneuve, a été réalisé grâce aux terres du fameux trou des Halles et de la construction

de l'A86, il fait plus de 140 hectares et en plus d'être un lieu de villégiature magnifique, il est devenu l'une des principales réserves de biodiversité du Grand Paris.

L'élue locale: Il y a aussi la butte d'Elancourt, point culminant d'Ile-de-France, créée avec les remblais de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en Yvelines. Il parait qu'elle va servir de piste pour l'épreuve de VTT des Jeux olympiques en 2024.

L'aménageur : Voilà ! Saint-Félicien-sur-Vousse 2036 ! Vous êtes encore plus mégalo que moi.

L'élue locale : Restons sérieux. Où voulez-vous qu'on le fasse faire ce projet avec ces terres ?

« LA LOI EST CLAIRE, LES TERRES EXCAVÉES SONT UN DÉCHET : DIRECTION LA DÉCHETTERIE »

L'aménageur: Faisons un inventaire des fonciers délaissés ou dégradés de la commune et interrogeons un acteur de la filière. Nous verrons bien. Et ne soyons pas restrictifs, c'est souvent de la contrainte que nait la créativité. L'idéal serait de faire d'une pierre deux coups en utilisant un site qui est aujourd'hui dans un état problématique. C'est la logique des circuits courts. On utilise les ressources locales pour répondre aux besoins locaux.

L'élue locale : C'est vrai, nous nous démenons pour favoriser les circuits courts quand il s'agit de faire produire sur place ce qui est de toute façon consommé ici. Pourquoi ne pas faire aussi des efforts pour utiliser sur place ce qui est de toute façon produit ici. Même si en l'occurrence c'est un sous-produit... Car cela reste un sous-produit, n'est-ce pas ? Vous n'allez quand même pas me dire qu'on pourrait excaver dans le seul but de disposer de terres ?

L'aménageur: Certes non. La terre est un matériau noble, c'est ma conviction. Nous pouvons en faire des choses formidables, mais de là à en faire l'objet principal d'un chantier d'extraction, il y a un pas... Remarquez, je suis sûr que d'autres, ailleurs, y ont pensé, le monde est vaste et divers, tout est possible. Vous voulez que je mène une recherche? Cela pourrait nous donner des idées...

L'élue locale : Surtout pas ! Je me méfie de vos idées.

par Guillaume Pasquier, directeur du développement d'ECI

Inventer l'avenir



Mei



Jeanne

Deux jeunes architectes, récemments diplômées, échangent sur leur désarroi et leurs espoirs. L'accès à la commande occupe une grande partie de leur énergie mais, sur ce sujet, leur attitude diverge: Jeanne cherche à composer au mieux, Mei à prendre les devants.

Une interrogation les rassemble : l'école les a-t-elle suffisamment préparé à se positionner face à la commande ?

Jeanne : J'ai rapidement pris conscience que la commande privée devenait incontournable. Et sur ces marchés c'est encore plus difficile de mobiliser nos compétences, notre formation. J'ai souvent l'impression qu'on ne fait que résoudre des équations vérifiées d'avance. La marge de manœuvre est extrêmement réduite. Et je ne parle pas de propositions extravagantes ; il est difficile de développer la qualité architecturale qu'on nous a enseignée.

Mei: C'est vrai qu'il y a un fossé entre toute l'intensité des principes et des références mobilisés à l'école, et ce qu'on parvient à injecter dans la réalité des projets. Une des issues possibles serait de remonter le cours de la commande et d'essayer d'y contribuer plus en amont. Le contact plus étroit avec nos maîtres d'ouvrages est un terrain qu'il nous faut se réapproprier, pour regagner l'opportunité d'accompagner la naissance du projet, voire même d'en orienter le sujet.

Jeanne : D'accord, mais les architectes sont très peu écoutés. La défiance est palpable. On nous suspecte de chercher à construire une œuvre sur le dos de nos clients. Il y a moins de réticence dans les concours publics. Leurs conditions sont claires et l'épanouissement de l'architecture possible. À partir d'un programme fermement établi il nous est plus facile de préserver nos marges d'action. Organiser les contraintes, composer avec, c'est notre travail.

Mei: Je crois qu'on s'est aussi nous-mêmes enfermés de cette césure entre programme et réponse architecturale, qu'on a abondamment intégré à l'école, et qu'on répète dans nos pratiques. Cette dissociation n'a pourtant pas lieu d'être et, je crois, restreint le champ d'intervention de l'architecte. D'ailleurs on nous a aussi appris à reformuler l'énoncé, à prendre les devants sur la question posée, même à poser la question si on repense à l'exercice du diplôme. Certains passaient quelques semaines à imaginer

leur programme rêvé, puis consacraient le reste du semestre à composer aux mieux. Les résultats étaient souvent plus impressionnants que ceux qui passaient tout leur diplôme à arpenter des territoires pour découvrir et formuler la question. Et finalement, je me demande si renouer cette relation plus immédiate entre le programme et le projet ne peut pas devenir une opportunité de rebond pour les architectes. Les repositionner dans un rôle de conseil et de partie prenante de la stratégie d'action.

Jeanne : J'ai du mal à concevoir que l'architecte puisse endosser la responsabilité de détecter les sites, déterminer les programmations ou esquisser les montages juridiques des opérations. D'ailleurs personne ne paierait un architecte pour ça n'estce pas ? Ces missions s'écartent grandement de nos compétences ?

« LES ÉCOLES D'ARCHITECTURE DOIVENT ENCOURAGER L'EXPLORATION DE SUJETS PARFOIS EN DEHORS DES RADARS DE LA PROFESSION »

Mei : Je dis simplement qu'il me paraît primordial que le programme soit toujours discuté et remis au service du projet lui-même, au lieu de s'imposer à lui. C'est réaffirmer une capacité à se constituer en force de proposition, en regard avisé. L'architecte peut produire des diagnostics valables et nourrir des intuitions pertinentes, j'en suis convaincu. Cela implique de sortir de nos ateliers et certainement de mettre en retrait – temporairement du moins – nos obsessions d'architecte, pour aller au-devant des difficultés rencontrées dans les territoires. Je crois qu'il ne faut pas persévérer dans l'isolement mais au contraire régénérer nos pratiques pour émanciper la discipline. D'ailleurs les écoles d'architecture doivent

jouer leur rôle et accompagner ce renouvellement, en encourageant l'exploration de sujets parfois en dehors des radars de la profession. Porter des regards neufs sur des territoires dans lesquels précisément les outils traditionnels de l'architecte sont défaillants ou inopérants.

Jeanne : Tu ne penses pas qu'il faut préserver ces lieux et ces moments d'enseignement des contingences trop matérielles qui stérilisent l'apprentissage de la créativité ?

Mei : Je crois que l'exploration est un tremplin pour les projets et un préalable indispensable pour maîtriser les conditions de la commande. Selon moi, il faut encourager les architectes à se construire un observatoire depuis lequel agréger un savoir qui prépare l'action, un peu comme une roue à eau qui irriguerait ensuite la pratique. Cette démarche, si elle est partagée avec le commanditaire, installe l'architecte dans un rôle de partenaire dynamique et engageant pour envisager des projets.

« JE RESTE D'AVIS QUE L'ÉCOLE DEVRAIT CONTINUER À FORMER DES ARCHITECTES BIEN ÉQUIPÉS, À PARTIR DE LEURS PROPRES OUTILS DISCIPLINAIRES »

Jeanne: Alors c'est un deuxième front qui s'ouvre, parce qu'il faut quand même assurer la réponse une fois la question posée, et garder nos lignes dans les phases de construction à l'aval, où les digues cèdent et beaucoup de choses nous échappent déjà. Par ailleurs je reste d'avis que l'école devrait continuer à former des architectes bien équipés, à partir de leurs propres outils disciplinaires, sans quoi on change de profil, absorbés dans d'autres spécialités comme le conseil, la stratégie, l'ingénierie...

Mei : Exactement, c'est un front de plus. Mais je suis convaincue qu'on peut se nourrir du réservoir disciplinaire, de la culture du projet et d'une maîtrise de nos outils, sur les deux niveaux : pour la prospective et pour la réponse. À la fin c'est bien d'une seule et même expertise dont on parle me semble-t-il.

par Achille Bourdon, architecte AJAP

Demain sera collectif



Kim



Christian

Deux architectes, amis de trente ans, se rencontrent à Londres, dans la librairie de la *Tate Modern* lors du lancement d'une revue internationale.

Christian: Kim, à quoi bon recycler et co-concevoir si c'est pour créer du jetable? Quand j'ai bâti le Théâtre de Strasbourg, personne ne s'est posé la question de savoir quand on allait le démonter, le but était qu'il dure des siècles. Alors oui, il y a du béton, oui cela a coûté cher, mais si toute notre activité ne sert pas à produire du sens à quoi sert-elle?

Kim : Christian, évidemment, ce que j'essaie de te dire, c'est que chacun souhaite et doit agir à son niveau pour l'environnement. Enfin, il n'est tout de même pas normal que le BTP soit le seul secteur à ne pas avoir amélioré son empreinte carbone quand les autres l'ont divisée par deux!

Christian : J'entends bien, mais à chacun son métier ! Moi, je construis avec ce qu'on me donne de plus durable, et même ça c'est une navigation à vue entre des injonctions contradictoires. Construisez en bois ! Sauf si ça vient d'Autriche par camion. 1990 : chauffez tout au gaz ! 2020 : vive les radiateurs électriques ! La transition énergétique dont tu parles, c'est à EDF de la faire, c'est aux élus de la défendre, c'est aux constructeurs et aux industriels de la bâtir. C'est insupportable à dire, mais les architectes ne sont pas outillés pour ça !

Kim : Je dirais plutôt que tu ne t'es pas encore outillé pour ça, car tu as eu 40 années durant une pratique de concepteur-auteur qui répondait avec brio à son marché. Mais pour les prochaines générations d'architectes, penses-tu qu'il y aura encore des géants comme toi avec Pinterest et Instagram ? [Christian sourit] Je crois qu'il faut qu'on abandonne, au moins un temps, l'héritage héroïque du Corbusier pour revenir à Perret, à Prouvé, à l'expérimentation, sans quoi notre métier va se réduire à la décoration. Comme tu le dis, dans notre monde ultra complexe c'est trop pour un seul individu, et je crois que l'architecture de demain sera celle du collectif.

Christian: Tu as sans doute raison en disant que c'est la seule manière de garder la main sur les projets en restant des sachants. Cela dit je trouve le mode de décision collectif trop risqué pour pouvoir mener aujourd'hui les expérimentations fabuleuses que tu évoques. Quand la relation architecte-client est une affaire d'individus, on a Prouvé qui débarque dans les usines de son partenaire et fait prototyper ses idées à la minute. Aujourd'hui quand je présente une idée à mon éditeur de 30 ans, il me demande d'avoir 500 exemplaires pré-commandés pour justifier la fabrication d'un simple moule! Je lui ai rapporté des millions depuis le temps, mais si je veux expérimenter avec lui je dois sortir le chéquier! Il n'y a plus aucune confiance, aucune prise de risque, on ne nous croit plus. Alors si en plus on parle à plusieurs voix... ne filtrera que du consensuel, de l'insipide.

> « JE CROIS QU'IL FAUT QU'ON ABANDONNE L'HÉRITAGE HÉROÏQUE DU CORBUSIER POUR REVENIR À PERRET, À PROUVÉ, À L'EXPÉRIMENTATION SANS QUOI NOTRE MÉTIER VA SE RÉDUIRE À LA DÉCORATION »

Kim: C'est un risque, mais tu supposes que le collectif signifie que chacun a voix au chapitre sur tout. Je crois que ça peut être autre chose, plutôt une assemblée d'experts qui sont chacun sollicités sur les aspects du projet qu'ils maîtrisent.

Christian : Encore faut-il avoir des experts sous la main. Ils coûtent cher et préfèrent souvent rester consultants. Mon comptable m'a présenté les statistiques de mon agence hier, on a une moyenne d'âge de 30 ans, moi compris! Donc l'expertise...

Kim: À nouveau, c'est le meilleur modèle pour ta pratique qui repose sur ta seule expertise. Et c'est aussi lié à la taille de la structure. Combien êtes-vous aujourd'hui?

Christian : Une cinquantaine. Et de ton côté, vous avez réussi à organiser ce collectif dont tu parles ?

Kim : Réussi je ne sais pas, disons qu'on essaie en s'inspirant des maisons médicales. Savais-tu que les généralistes indépendants passent jusqu'à 40 % de leur temps sur l'administratif, contre 5 % pour ceux qui pratiquent dans ces coworkings pour médecins ? Pour nous c'est pareil, tout le monde y gagne et, au final, la mise en responsabilité individuelle et le surcroît de productivité nous permettent de garder les profils plus séniors.

Christian : Et vous êtes combien maintenant ? Deux cents, plus ? Ça doit être impossible à gérer!

« JE TROUVE LE MODE DE DÉCISION COLLECTIF TROP RISQUÉ POUR POUVOIR MENER AUJOURD'HUI DES EXPÉRIMENTATIONS FABULEUSES »

Kim: On est mille deux cents si on compte tous nos bureaux européens. Alors oui, ça demande une équipe de gestion, mais à la maille du projet on doit être assez similaire à ton agence. Et cette organisation permet d'avoir une cinquantaine d'experts seniors. Pour revenir à tes questions, on a trois experts du réemploi qui ont conçu un outil d'audit pour les rénovations et cinq experts en énergie qui interviennent sur tous nos projets. Après, il est vrai que nous n'avons toujours pas ton équivalent, mais on ne sait jamais!

[Ils trinquent]

par William Yon, ingénieur, Gensler France

Anciens & modernes



Le praticien



L'enseignante

Un directeur de programme au sein d'une société d'aménagement participe à un colloque au MIPIM, salon annuel de l'immobilier, au cours duquel intervient une professeure de droit.

Son discours l'interpelle, le praticien interrompt l'enseignante.

L'enseignante: ...ainsi le droit de l'urbanisme s'exprime par un pouvoir de décision à caractère unilatéral, sans que l'administration ne puisse aucunement transiger sur sa compétence. Par ailleurs, ...

Le praticien : Madame, pardonnez-moi de vous interrompre, mais la pratique actuelle de l'urbanisme de projet intègre de plus en plus la négociation entre les acteurs publics et privés.

L'enseignante : Je vous prie de m'excuser, je n'ai pas bien compris le sens de votre propos?

Le praticien : Je veux dire que le droit de l'urbanisme offre de plus en plus de place au contrat et que l'administration s'en accommode davantage qu'avant, ce qui est une bonne chose.

L'enseignante : Si les modes d'action administrative changent, je veux bien l'admettre, il ne revient pas à l'administration de se dessaisir de ses prérogatives de police des sols en s'engageant contractuellement avec tel usager ou tel opérateur immobilier.

Le praticien : Pourtant, les inflexions sont déjà anciennes et de plus en plus en plus nombreuses.

L'enseignante : À quoi pensez-vous exactement ?

Le praticien : Je pense aux offres de concours, aux L'enseignante : C'est pour le moins libéral ! conventions de participation en ZAC ou encore récemment aux conventions de projet urbain Le praticien : Il faut simplement trouver le cadre partenarial, dont le succès ne se dément pas.

L'enseignante : Dont acte, mais ces cas sont limités au financement des dépenses d'équipements publics. Si l'aménagement urbain accueille de longue date et favorablement le contrat, par exemple la concession d'aménagement, il s'agit de mettre en œuvre un projet prédéfini par la collectivité publique, dans l'intérêt général.

Le praticien : C'est un peu daté, vous oubliez les contrats de développement territoriaux, instauré par la loi sur le Grand Paris ou encore le projet partenarial d'aménagement, instauré par la loi Elan qui permet de réunir des acteurs publics, dont l'État, et de mobiliser des partenaires opérationnels et financiers dans le cadre de grande opérations urbaines, avec des effets juridiques novateurs.

L'enseignante : Il demeure toutefois un noyau dur... La modification des règles d'urbanisme ne saurait faire l'objet d'une convention et l'administration ne saurait s'engager à délivrer une autorisation d'urbanisme.

Le praticien : Je ne suis pas juriste, mais je comprends en effet qu'en l'état du droit, de tels engagements seraient frappés de nullité car leur objet illicite. Mais L'heure est bel et bien au développement urbain par le contrat, afin d'offrir aux opérateurs des opportunités.

> «LE POIDS DES NORMES EST EXCESSIF DANS NOTRE PAYS. LA NORME D'URBANISME PERD EN LISIBILITÉ, SANS RÉELLE CONSIDÉRATION DE L'OBJECTIF POURSUIVI...»

juridique adapté et sécurisé et ainsi organiser juridiquement ce partenariat « gagnant-gagnant », qu'en pensez-vous?

L'enseignante : En clair vous défendez une déréglementation totale de l'urbanisme.

Le praticien : Au contraire, une meilleure réglementation qui, notamment par le contrat, permettrait de sortir du tout normatif, pour remettre ou de construction d'ampleur nécessite que les élus le projet au cœur des préoccupations.

L'enseignante : C'est le propre d'un urbanisme moderne, participatif et plus souple, qui découle des réformes récentes illustrées par le concept d'urbanisme de « projet ».

Le praticien : Il faut cependant aller plus loin, les opérateurs ont besoin de respiration pour mieux construire, innover. Un urbanisme ouvert à la négociation et pas seulement contraint par des normes impératives.

« LA MODIFICATION DES RÈGLES D'URBANISME NE SAURAIT FAIRE L'OBJET D'UNE CONVENTION ET L'ADMINISTRATION NE SAURAIT S'ENGAGER À DÉLIVRER UNE **AUTORISATION D'URBANISME »**

L'enseignante : Vous rejouez la querelle des « anciens et des modernes »!

Le praticien : Le poids des normes est excessif dans notre pays, la norme d'urbanisme perd en lisibilité, sans réelle considération de l'objectif poursuivi... rien de très moderne à dire cela!

L'enseignante : La négociation a toujours trouvé sa place dans le jeu d'acteurs, avec parfois des dérives, mais en tout état de cause les enjeux urbains ne peuvent être guidés ni gouvernés par le contrat.

Le praticien : Soyons pragmatique, l'expérience montre que la réalisation de projets d'aménagement et les opérateurs collaborent plus étroitement ; Les « réinventons » sont un bon point de départ.

L'enseignante : le ne crois pas en la négociation, ni à la coproduction à chaque étape de la conception d'un projet urbain ; La règle doit précéder tout projet et ne peut être l'objet de tractation ou encore d'échange de bon procédés.

Le praticien : Il s'agit d'engagements réciproques à discuter et contractualiser en toute transparence, avec des garanties et des garde-fous... quel challenge pour vous les juristes!

par David Guillot, DS avocats, expert en droit de l'urbanisme

10 20 m

9 TRANS-FORMATIONS

Préférer la réparation à la destruction, s'éloigner des modèles conquérants, économiser la matière, redonner de la valeur aux soins...
Pour l'architecte, mais aussi pour le maçon, le photographe ou l'acrobate, intervenir sur une situation construite relève plus de l'étoffe du sujet que de l'exercice du projet.

Exceptionnelle ou ordinaire, la situation à transformer existe dans son corps, elle est déjà-là, la place est prise. Rien de commun avec la *tabula rasa*, le champ libre. Le plus modeste des bâtis est né d'une intention, d'une nécessité. En arpentant sa surface, en observant ses fonctions, en découvrant, quand il existe, le génie du lieu, on emprunte les habits qui révèlent son passé. Déclencher la métamorphose réclame une connaissance du sujet, ce qui n'exclut rien des interprétations à venir.

Dans les pages suivantes, neuf cas concrets sont esquissés. Avant d'être repérées comme architectures, les situations ont été des sujets. Neuf dessins et récits précisent le fait déclencheur pour chacune de ces transformations réalisées par l'atelier Canal entre 1986 et 2020.

Ces opérations ont en commun de démontrer qu'il n'y a rien de prémédité, pas de modèle qui vaille. C'est en s'appuyant chaque fois sur l'existant que l'on réinvente une nouvelle situation.



BÂTIMENT PLACE, LILLE

Densifier \rightarrow 1000 m² = 3000 m²

Création d'un niven toiture, ména

En contestant le projet d'une démolition / reconstruction, la Ville de Lille a maintenu l'ancrage du territoire de la Haute Deûle en lien avec son passé ouvrier. La densité et l'économie étant les conditions de la transformation, l'ancienne halle bénéficie désormais d'une surface de planchers triplée (1 000 m² = 3 000 m²) et de conditions d'usages maximales.

Le volume a été maintenu, la matérialité préservée, de nouvelles failles délivrent un éclairage naturel à travers les quatre façades. La toiture rehaussée abrite un étage lumineux ceinturé par une couronne de brise-soleil signalant la renaissance d'un patrimoine ordinaire devenu l'identité des laboratoires de l'INRIA, au sein du campus EuraTechnologies.

HIER

HALLE DE L'USINE LE BLAN-LAFONT CONSTRUITE ET RÉAMÉNAGÉE ENTRE 1896 ET 1923 – SALLE DES FÊTES, CINÉMA ET MAGASIN DE STOCKAGE

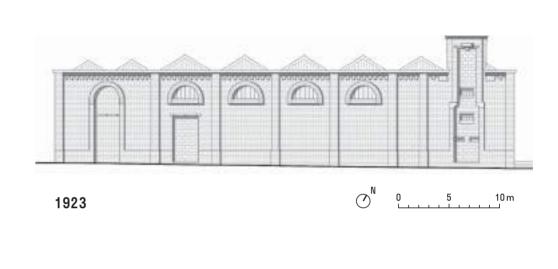
AUJOURD'HUI

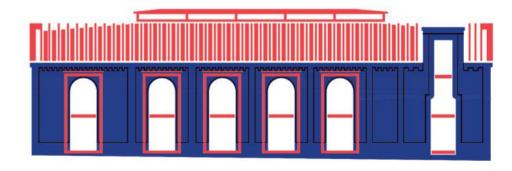
BUREAUX ET STUDIOS POUR CHERCHEURS ET STARTUPS DU PÔLE EURATECHNOLOGIES

MAÎTRE D'OUVRAGE

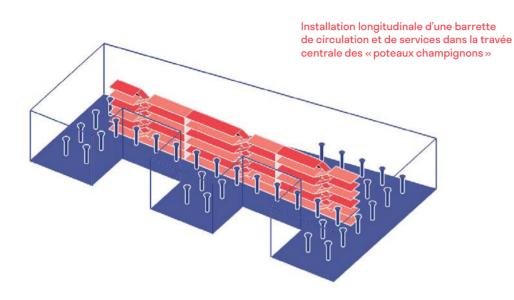
SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE RÉNOVATION ET DE RESTAURATION DE LILLE (SORELI) UTILISATEURS
INSTITUT NATIONAL
DE RECHERCHE EN
INFORMATIQUE ET
EN AUTOMATIQUE (INRIA)

Création d'un niveau intermédiaire et extension en toiture, ménageant un puits de lumière





Centraliser → corps concentrant



Les ateliers de fabrication du Chocolat Poulain, construits à Blois en 1919, accueillent, depuis 18 ans, l'École Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage. Installer un tel équipement sur cette ancienne friche représentait un contreexemple pour le rectorat académique. En révélant l'économie et l'intelligence du système constructif, « poteaux champignons » conçus par l'ingénieur suisse Robert Maillart, l'établissement et les impératifs du programme se sont précisément glissés dans le volume industriel d'origine en ne nécessitant aucune démolition.

Dressée au centre de la forte épaisseur du bâtiment, une « barrette active », déployée sur trois niveaux entresolés, entre deux files de colonnes, compense l'absence initiale de dispostifs servants dûe à l'impossibilité de créer des volumes dans un sous-sol rocheux. Ce dispositif axé, concentrant locaux techniques, services et escaliers à double révolution, favorise l'existence de vastes plateaux d'enseignement éclairés naturellement et la sécabilité du bâtiment en trois parties autonomes. Démonstration insolite qui suffit à balayer toutes les réserves et fonder le plaisir des étudiants à habiter une école hors-norme.

HIER

ATELIERS DE FABRICATION DU CHOCOLAT POULAIN CONSTRUITS EN 1919 PAR LES INGÉNIEURS PAINDEVILLE ET COLLIGNON. DÉSAFFECTÉS EN 1988

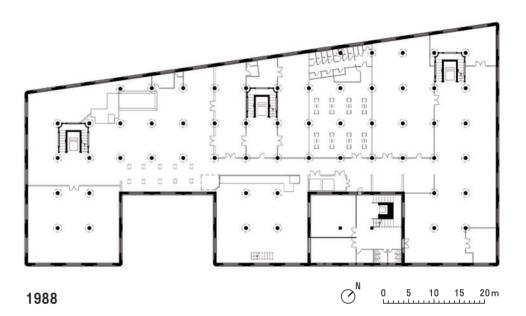
AUJOURD'HUI

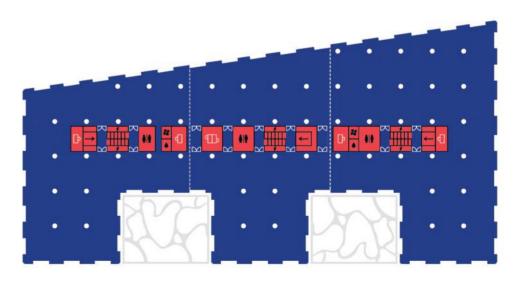
ATELIERS D'ENSEIGNEMENT DE L'ENSNP SURFACE: 4500 m²

MAÎTRE D'OUVRAGE RECTORAT DE

ÉCOLE NATIONALE L'ACADÉMIE SUPÉRIEURE DE LA NATURE ORLÉANS-TOURS ET DU PAYSAGE (ENSNP)

UTILISATEURS





1996, seule la travée nord-est de ce plan a été mise en oeuvre en 1996

Relier → HÉLICE MAGIQUE

AVANT-HIER

GARAGE BÉRANGER CONSTRUIT EN 1950. SANS ARCHITECTE. POUR LE STATIONNEMENT D'AUTOMOBILES SUR 9 NIVEAUX EN SUPERSTRUCTURE

HIER & DEMAIN

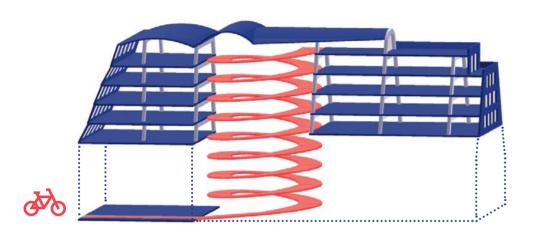
1987 → 2015 : BUREAUX DU JOURNAL LIBÉRATION 2022 : HÔTEL ET ESPACES DE COWORKING, 5 000 m²

MAÎTRE D'OUVRAGE SNCP LIBÉRATION

EN 1987.

ALTICE EN 2016

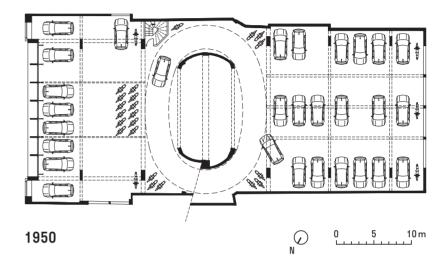
UTILISATEURS 1987 → 2015 : RÉDACTION ET ADMINISTRATION DU JOURNAL LIBÉRATION

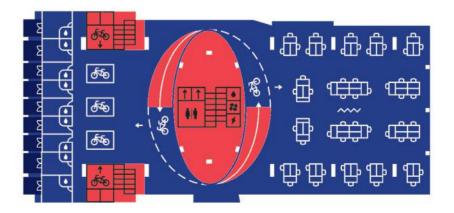


Préservation de l'hélice centrale desservant neuf plateaux libres où se déploient les activités

Deux cents journalistes ont pris place, en 1987, sur les plateaux d'un parking aérien de deux cents véhicules. Faire adhérer une équipe rédactionnelle à la possibilité d'installer un journal sur neuf niveaux reliés par une rampe spirale fut l'acte premier de la transformation. Peu de budget, pas de superflu, une rénovation réalisée aux limites des normes. En trente ans, la production du quotidien Libération n'a jamais été interrompue.

La rampe automobile intouchée, vis sans fin, objet de fluidité et véhicule de la parole, est demeurée l'arme insolite de l'ancien garage. Les journalistes ont quitté les lieux fin 2015. Le nouveau propriétaire a commandé des études de transformation aux architectes historiques, retenant sur 5 000 m² le récit d'un hôtel urbain accessible à vélo et l'invention d'activités destinées à un jeune public. Deux programmes distincts, toujours fédérés par l'hélice magique. Un investisseur et un architecte peu scrupuleux, grillant tous les feux rouges, se sont depuis emparés du sujet.





ANCIEN SITE DE LA BANQUE POPULAIRE, MORANGIS

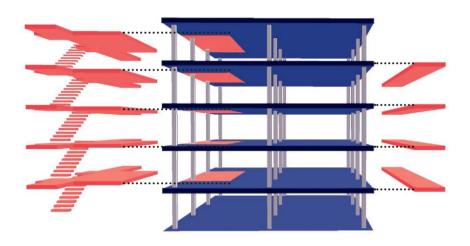
Externaliser → PLATEAUX RÉVERSIBLES

HIER

BUREAUX DE L'ANCIEN SITE DE LA BANQUE POPULAIRE CONSTRUITS ENTRE 1970 ET 1975 AU SEIN DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MORANGIS

DEMAIN

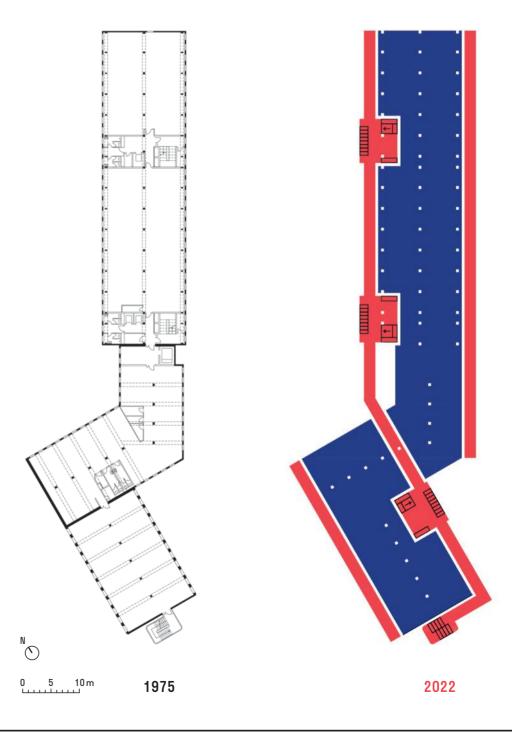
RÉSIDENCE SERVICES SÉCABLE EN 2 PÔLES : 220 JEUNES ACTIFS ET COMPAGNONS, SERVICES PARTAGÉS, ATELIERS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX MAÎTRE D'OUVRAGE SOCIÉTÉ AFON IMMO UTILISATEURS
5 ACTIVITÉS
PRODUCTIVES
EN COURS
D'ATTRIBUTION



Retour au plan libre par la mise à distance des accès, flux et fluides du bâtiment

Nombreux sont les sites périphériques aux métropoles, mal desservis par les transports, bannis de toute mixité d'usages, cernés de nappes pavillonnaires. Écartés aujourd'hui, ces territoires sont de prometteurs réservoirs pour demain. À quinze minutes de l'aéroport d'Orly, au sein de la zone d'activité de Morangis, deux hectares où sont situés entrepôts et bureaux vont être transformés : cité artisanale, salle de sport, centre de formation, hôtel, résidences services...

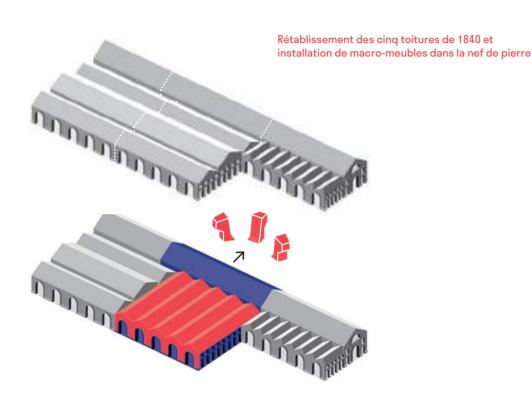
Une construction de 8 000 m², dressée en béton brut sur un système constructif sobre « poteau-poutre », réunit de nombreux avantages pour être réparée sur un schéma économique. En déplaçant circulations et composants techniques à l'extérieur de la construction, le volume intérieur peut absorber toute activité sur des plateaux libres d'obstacles, flexibles à mesure. Plaqué aux façades extérieures, comme une fonction augmentée, un dispositif de connections garantit la permanence de la construction quelle que soit sa destination future.



Restituer → RETOURNEMENT

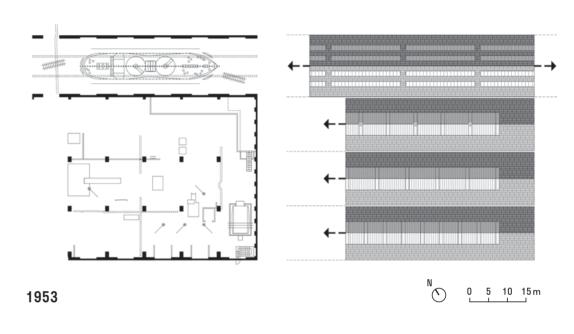
HIER
ATELIERS DES CAPUCINS,
ARSENAUX MILITAIRES
CONSTRUITS ET TRANSFORMÉS
ENTRE 1840 ET 1953

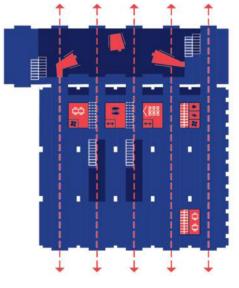
AUJOURD'HUI MÉDIATHÈQUE FRANÇOIS MITTERRAND LES CAPUCINS, BREST RECOUVRANCE, SURFACE: 10 000 m² MAÎTRE D'OUVRAGE BREST MÉTROPOLE, DIRECTION PATRIMOINE ET LOGISTIQUE UTILISATEURS
BIBLIOTHÈQUES
MUNICIPALES
DE BREST

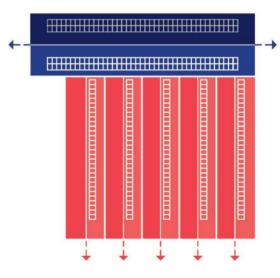


Hier zone interdite et ateliers de labeur, aujourd'hui lieu de culture et de loisir, l'ancienne cité navale des Capucins gomme les clivages sociaux et favorise l'interaction des publics. La rencontre du programme de la médiathèque sur ce site hors-norme s'est mise en place grâce à une unique variation géométrique : restituer le dessin des toitures modifiées au début du XX° siècle.

Les cinq nefs, exposées sud-est, ont été redressées suivant leur position originale. Ce retournement spectaculaire organise l'installation des collections de la bibliothèque sur cinq travées entresolées dont les cinq pignons marquent, depuis les rives de la Penfeld, la silhouette du nouvel équipement culturel. Sous la grande nef perpendiculaire aux cinq nefs d'aciers se déploient de géantes pièces ludiques semblant posées sur un échiquier. Hautes de quinze mètres, les tours de bois, appropriables par tous, théâtralisent l'immense volume de la nef de pierre. À première vue, rien ici, ne ressemble à une bibliothèque.



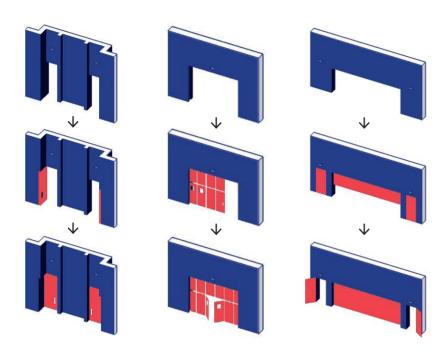






MUSÉE D'ART MODERNE, PARIS XVIº

Effacer → INVISIBILITÉ FINALE



Invisibilité des dispositifs de sécurité : parois escamotables pour une muséographie inchangée

À la fin des années 1990, le musée d'Art Moderne de la Ville de Paris n'est plus adapté à la sécurité du public ; un avis défavorable à l'ouverture au public est prononcé par la Préfecture de Police. À l'issue d'une consultation, les architectes proposent un processus d'intervention qui préservera l'intégralité du musée malgré l'ampleur d'un chantier limité à 15 mois.

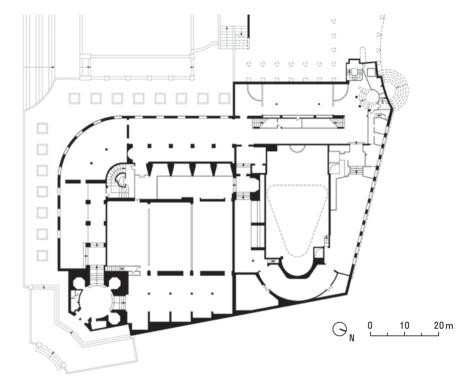
Étrange aventure où les mécanismes d'élaboration d'un projet de mise aux normes s'inventent à partir de l'interprétation des textes réglementaires. Aucune fragmentation des espaces n'est créée grâce à des jeux d'écrans mobiles. 81 micros chantiers sont répartis sur les 19 000 m² du bâtiment construit en 1937 pour l'Exposition universelle. Tout l'enjeu de cette transformation et de son effacement tiennent à son invisibilité finale. La réussite de l'intervention n'est mesurable qu'au regard du visiteur averti qui se trouve dans l'incapacité de déceler ce qui a réellement changé.

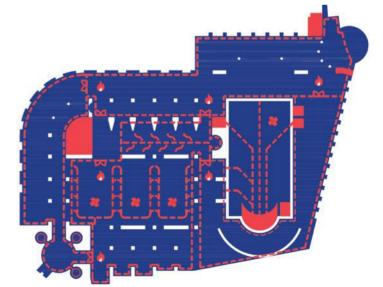
HIER

MUSÉE D'ART MODERNE (MAM) DE LA VILLE DE PARIS CONSTRUIT POUR L'EXPOSITION INTERNATIONALE DE 1937 : AUBERT, DASTUGUE, DONDEL ET VIARD

AUJOURD'HUI

MAM DE LA VILLE DE PARIS CONDITIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU PUBLIC AMÉLIORÉES SUR 19 000 m² MAÎTRE D'OUVRAGE MAIRIE DE PARIS, DIRECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE UTILISATEURS
DIRECTION
DES AFFAIRES
CULTURELLES DE
LA VILLE DE PARIS





2006

1990



AVENUE DES GRÉSILLONS, ASNIÈRES-SUR-SEINE

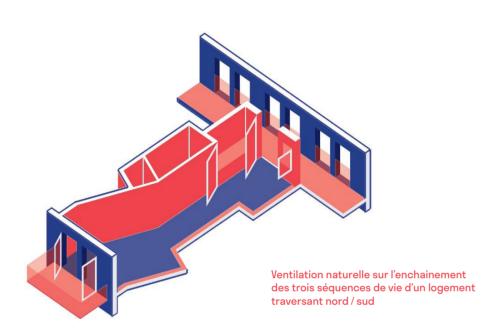
Traverser → COURANT D'AIR

HIER

IMMEUBLE DE BUREAUX MONO-ORIENTÉS AVEC BANQUE AU REZ-DE-CHAUSSÉE CONSTRUIT EN 1986

DEMAIN

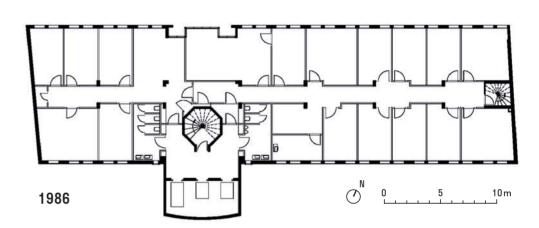
77 LOGEMENTS SOCIAUX ET LOCATIFS INTERMÉDIAIRES, PROPOSITIONS D'HABITATIONS TOUTES TRAVERSANTES MAÎTRE D'OUVRAGE SEQENS – GROUPE ACTION LOGEMENT UTILISATEURS
LOCATAIRES RÉPONDANT
AUX CRITÈRES DES
PARCOURS ACCOMPAGNÉS

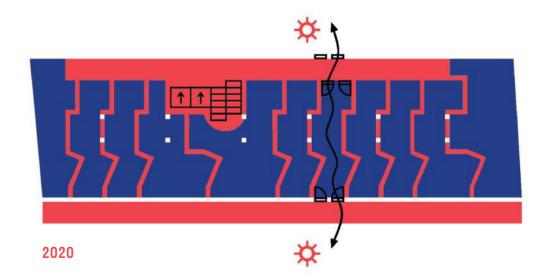


Transformer des immeubles de bureaux en logements est aujourd'hui un sujet d'intérêt général. Sur cet exemple, les conditions de la mutabilité sont réunies : deux longues façades nord et sud opposées entre une avenue bruyante et un grand jardin, 8 niveaux larges de 12 m.

La faible épaisseur de l'ancien bâtiment de bureaux invite à réaliser des appartements traversants, tous distribués au nord par une galerie couverte et largement éclairés au sud par des baies ouvertes sur le jardin. La décision d'offrir des perspectives lumineuses et de la ventilation naturelle aux 77 habitations influence la création de typologies étroites, précisément dessinées suivant chaque usage : cuisine, salle d'eau et pièce à vivre.

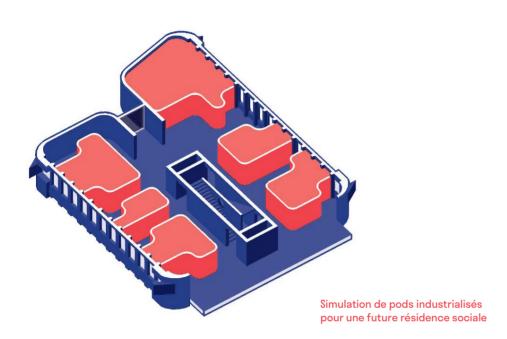
Cette proposition ne sera pas retenue par le jury au motif d'une inadéquation de la réponse à la demande programmatique orientée sur le maintien de la circulation intérieure, au centre du bâtiment.





RUE DE MOUZAÏA. PARIS XIXº

Composants → ÉCONOMIE DE MOYENS



Le vaisseau brutaliste de la rue Mouzaïa, réalisé en béton, présentait tous les atouts de la réversibilité. Le programme de la RIVP commandait une mutation de la fonction de bureaux en logements sociaux. Les plans dressés en 1974, par Claude Parent et André Remondet, anticipaient déjà la possibilité d'une adaptation des 8 000 m² de planchers. À la faveur de cette opération, livrée en 2019, bien perçue dans son résultat, interrogeons-nous sur un prochain défi : transformer plus vite et moins cher.

lci, la démonstration illustre un dispositif d'intervention théorique, à double séquence : installer, sur un plateau neutre, 60 % de pods individuels, sphères privées de haute performance à 1 500 € HT/m², distribuées par 40 % de circulations et services partagés réalisés économiquement à 500 € HT/m². Normes adaptées, ratio reformulé, chantier optimisé, total coût travaux réduit à 1 100 € HT/m². La réparation par composants, une alternative aux réhabilitations lourdes ?

HIER

SIÈGE ET BUREAUX DE LA DRASS CONSTRUITS ENTRE 1970 ET 1974 PAR LES ARCHITECTES ANDRÉ REMONDET ET CLAUDE PARENT

AUJOURD'HUI

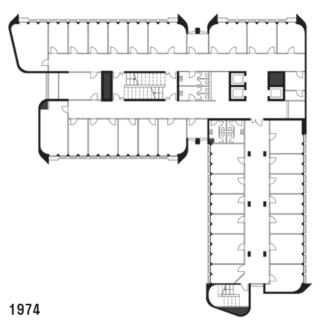
182 LOGEMENTS SOCIAUX POUR ARTISTES, ÉTUDIANTS ET TRAVAILLEURS

MAÎTRE D'OUVRAGE

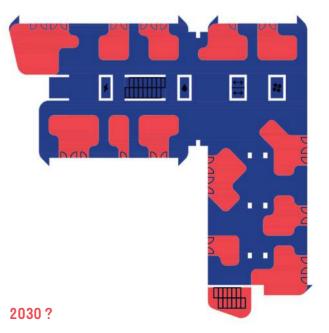
MAIRIE DE PARIS RÉGIE IMMOBILIÈRE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP)

UTILISATEURS RIVP.

CROUS DE PARIS, CHU DE L'ARMÉE DU SALUT, VOLUMES COWORKING









CENTRE GEORGES-POMPIDOU, PARIS IVe

Rétablir → PAYSAGE INTÉRIEUR CONTINU

HIER

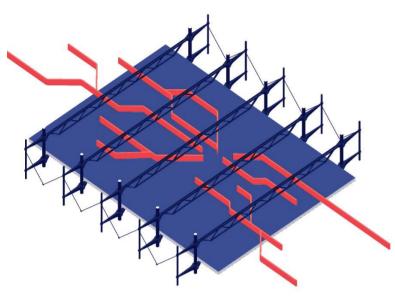
BIBLIOTHÈQUE PUBLIQUE D'INFORMATION (BPI) CONÇUE EN 1977 PAR PIANO, ROGERS, FRANCHINI ET RICE, RÉAMÉNAGÉE EN 2000 PAR BODIN & ASSOCIÉS **DEMAIN**BPI TRANSFORMÉE
SUR 12 000 m²
TRAVAUX LOURDS ET

COMPOSANTS DESIGN

MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ
OPÉRATEUR DU PATRIMOINE
ET DES PROJETS
IMMOBILIERS
DE LA CULTURE (OPPIC)

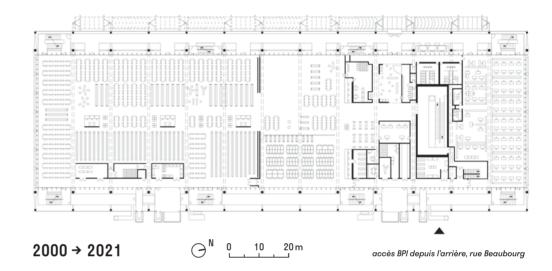
UTILISATEURS
BPI: 2000 À
4000 VISITEURS
PAR JOUR,
7/7

Restitution des plateaux libres soulignés par un réseau filaire sur les trois niveaux de la bibliothèque

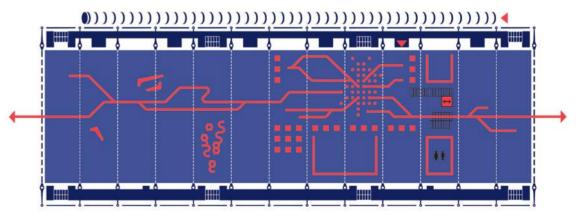


Les utopies architecturales des années 1960 ont donné naissance, entre autre, à la construction du Centre Georges-Pompidou en 1977, sur le plateau Beaubourg, à Paris. Quarante ans plus tard, la Bibliothèque Publique d'Information (BPI) doit être réorganisée sur ses trois plateaux totalisant 12 000 m² d'architecture permissive. Transformer la BPI, c'est gommer les détournements successifs du projet original en rétablissant les flux publics côté Piazza, les services côté rue, et en supprimant les obstacles, afin de reconquérir les perspectives nord-sud et restituer le sentiment de continuité spatiale sur toute la longueur du Centre.

Le prochain parcours du public se déploiera, depuis la chenille vers les trois niveaux, en une succession d'évènements distribuant les fonctions de la bibliothèque : 25 composants autonomes (serveurs) mis en réseau par un faisceau directionnel (fileurs). Soit le juste retour du passeur restituant la flexibilité du Centre et son « paysage intérieur continu », magistralement initiés par les architectes et ingénieurs lors du concours international de 1971.



accès BPI par la chenille, côté Piazza



Valérie de Calignon

365 JOURS

éditions six elzévir

5 JOURS 16

« 365 tagojn! ». C'était devenu, en 2044, le slogan unitaire des Organisation libres occidentales militant pour la réutilisation raisonnée des bâtiments patrimoniaux non habités en faveur des réfugiés climatiques. L'exclamation imposait de facon efficace à tout imaginaire, même limité, l'évidence du nombre de jours, et de nuits, qui égrènent continument chaque année de notre ère, chaque année d'un humain sans toit sur terre et chaque année d'un bâtiment vide d'habitant pour cause d'excellence patrimoniale. Slamé en espéranto par des dizaines de milliers de personnes et diffusé sous toutes ses formes numériques, « Tricent sesdek kvin tagoin! » sonnait l'hallali du statut d'exception dont jouissaient encore des dizaines de milliers de bâtiments sur le continent européen. Les militants des trente-trois pays de l'Union en avaient recensé plus de cent-mille répondant aux critères d'une « transformation aisée vraisemblable en vue d'habitation ». Leur vocation patrimoniale et culturelle exemptait jusqu'alors les gouvernances territoriales de mettre à disposition ces mètres cubes utiles et solidement construits. Mais chaque nouvelle catastrophe « naturelle » mobilisait un plus grand nombre de personnes, et l'évidente contribution des vieilles pierres à l'effort d'accueil renforcé, que le continent le plus riche et le moins exposé aux aléas climatiques avait fini par organiser de façon systématique, semblait désormais inévitable.

Au-delà de l'aspect strictement comptable et indiscutablement raisonnable d'une réutilisation planifiée de ces bâtiments, en phase avec une visée upcycling étendue au domaine de la construction, la question symbolique et psychologique n'était pas anodine dans la résistance des uns et l'engouement des autres, vis-à-vis du projet. Abriter les plus précaires, venant du monde entier, au cœur des bâtiments emblématiques de l'histoire et de la culture des pays européens, avait encore de quoi échauffer les imaginations et exciter les passions en 2044. Le projet était âprement et publiquement débattu, alors même que les plus sensés de ses détracteurs admettaient en privé le bien-fondé de la

I

proposition. Car, où trouver, autrement, en si peu de temps et pour un coût raisonnable, les dizaines de millions d'habitations nécessaires, à l'échelle de l'Europe, d'ici 2050 ?

Le déficit de près d'un million de logements encore pointé à l'orée des années vingt, avait fini par se combler vers 2040 - soit presque un siècle après la guerre qui avait provoqué les plus grandes destructions matérielles du XXe siècle. Mais l'afflux de réfugiés dû aux désordres climatiques avait pris dans le même temps une telle ampleur, que la pénurie d'espaces habitables provoquait à nouveau une crise structurelle qui semblait insoluble au regard des procédés constructifs habituels. Le projet 365 tagojn! porté par un groupe de coordination internationale, exigeait la mise à disposition progressive, suivant un calendrier serré, de tous les bâtiments patrimoniaux recensés suivant des critères précis, sous la forme de baux emphytéotiques de 33 ans, pour la mise en œuvre immédiate d'habitations confortables, à la fois durables et réversibles, selon des protocoles expérimentaux testés dans des situations similaires.

Certains dispositifs avaient déjà été mis en place à l'échelle confidentielle des permanences architecturales militantes menées dans le cadre des avenants au décret du Permis d'innover, inscrit dans la loi dès 2016. Ce type de processus supposait la participation active des populations concernées, ce qui apportait une réponse efficace pour le réemploi de logements déficients auparavant destinés à la casse, mais paraissait peu adapté à l'accueil d'urgence. L'efficacité des solutions concrètes testées dans ce cadre était pourtant réelle : transformer de façon frugale des bâtiments sains et solides, bénéficiant d'une forte inertie thermique, en investissant dans les réseaux fluides et l'apport énergétique, en les réparant là où nécessaire, et en y apportant des éléments de distribution et de confort en partie auto construits, permettait de répondre aux enjeux essentiels d'une habitabilité soft, respectueuse du cadre architectural, car n'entrant pas dans la catégorie du construit. La méthode tenait en cela de l'avatar contemporain des installations

nomades qui permettaient de s'établir plus ou moins durablement dans les châteaux médiévaux.

Parallèlement, quelques expériences de plus grande ampleur étaient menées par les laboratoires de recherche des majors de la construction qui investissaient avec l'université dans l'innovation pour rester attractifs sur l'immense marché à venir du réemploi architectural. Dans ce cas de figure, le développement de prototypes dédiés à une production de série, localement différenciée, permettait de produire rapidement un grand nombre d'objets-macrocosmes, notamment des foyers humides ou chauds, sous formes de cellules respirantes, adaptables à différentes configurations spatiales. Les designers-chercheurs formés dans les années vingt avaient finalement réussi à pénétrer massivement le monde du BTP et contribuaient largement à l'invention de ces nouveaux dispositifs d'habitation en intérieur.

En résumé, que ce soit à travers un mode alternatif, artisanal et local ou celui d'une production semi-industrielle appuyée sur l'expertise des grands constructeurs, on pouvait estimer à juste titre que le moment était venu de donner au projet 365 tagojn ! une impulsion forte pour passer de l'expérimental à la pollinisation active.

C'est en marge des débats sur le statut universel de Réfugié∙e climatique, initiés lors de la COP51 à Oslo, qu'une loi de réquisition générale fut finalement votée, en mars 2045, par le parlement européen. Les tous premiers bâtiments investis devaient l'être pour leur exemplarité symbolique. Au sein du recensement initial de 100 000, chaque région avait obligation d'en proposer un petit lot, particulièrement emblématique. Dans la Ruhr, en Ecosse, en Toscane et en Corse, de l'Alentejo aride jusqu'aux limites des fjords rafraichissant, de Gibraltar à Mourmansk, le patrimoine d'exception se trouvait du jour au lendemain dédié à l'accueil d'un peuple hors-sol privé sans retour de son habitat sur terre.

La multiplication des projets qui découla de cette décision et l'obligation de résultats rapides provoquèrent la

collaboration inédite des groupes les plus performants quel que soit leur domaine d'expertise, initiant sur le terrain un apprentissage de pair à pair extrêmement efficace. Il en émergeât une autre distribution des rôles pour la mise en œuvre opérationnelle de ces nouveaux modèles d'habitation. Les majors se chargeaient de distribuer les sources d'énergie à l'orée des bâtiments, envisagés comme un foncier à viabiliser. Le cheminement des réseaux, la distribution aux terminaux, la fourniture et le branchement des espaces techniques (salle d'eau, cuisson...) étaient assurés par un essaim de jeunes structures tenant du métissage entre fablabs et startups, des makers associant ingénierie et design prospectif. Des coopératives d'entreprises locales et des collectifs de designers-architectes prenaient en charge la part de construction domestique légère inhérente aux modifications des typologies intérieures : escaliers, mezzanine, cloisons-meubles, nappes acoustiques ou éclairantes. Revenait aux habitants, en dernier ressort et de façon traditionnelle, le choix des objets courants et du mobilier volant qui, selon le mode opérationnel retenu, pouvait s'avérer inutile. En amont de toute nouvelle installation, les analystesprojeteurs dressaient une carte des possibles à l'intérieur du bâtiment, accompagnée d'un panel de scénarios de vie, du plus collectif au plus intime : une sorte de mind-map contextuelle permettant d'identifier le caractère propre à chaque situation construite, les contraintes et potentiels qui la caractérisaient : contexte urbain, orientation, proximité de services et commerces, fluidité des dessertes, indépendance des accès, interfaces intérieur-extérieur, capacité des volumes intérieurs, typologie de distributions... Les scénarios les plus convaincants étaient soumis à l'expertises de femmes et d'hommes de loi qui instruisaient le dossier sous l'angle juridique et notarial, en s'appuyant sur un certain nombre de dispositions nouvelles et de jurisprudences permettant d'encadrer légalement cette singulière offre d'habitation. Quasiment inconditionnelle pour tous ceux qui pouvaient y prétendre, elle dérogeait à nombre de

IV

règlements du code de la construction, tout en apportant une sécurité matérielle et psychologique dont beaucoup de logements sociaux construits à la fin du XX^e siècle se révélaient dépourvus cinquante ans après leur construction. Sauf cas exceptionnel, le sujet n'était pas de construire d'extension. Le principe générique adopté était celui d'une réutilisation-réparatrice, au sens où il fallait le plus souvent réparer tout ou partie du bâtiment, et au sens de l'accueil réparateur qui y serait prodigué.

En France, la transformation du château de Chambord, qui figurait dans la première vague de réquisitions en forme de mises à disposition spontanée, fut exemplaire à bien des égards, citée, étudiée, interprétée et commentée pendant le temps de sa mue, sur les plateformes dédiées autant que sur les réseaux généralistes. Plus de cinq-cents ans après le bouillonnement artistique qui avait commencé à lui donner corps en 1519, l'œuvre de François I^{er} redevenait le berceau d'une expérimentation audacieuse qui, au milieu du XXI^e siècle, aboutissait à une forme d'utopie concrétisée, en écho à celle, inachevée, du XVI^e.

Le maintien d'une activité touristique et culturelle, qui générait alors plus d'un million de visites annuelles, constituait l'un des points forts de la proposition. Transports collectifs et mobilités individuelles furent considérablement développés à cette occasion, au bénéfice des visiteurs et des nouveaux résidents. Depuis Blois, Orléans, Bourges et Paris, on rejoignait enfin aisément à toute heure et chaque jour la plus vaste réserve naturelle close de murs en Europe, et le plus grand des châteaux de la Loire. Bien que réorienté en grande partie sur les formidables ressources du domaine, le flux des visiteurs était supposé croiser celui des habitants en un certain nombre de lieux. La place du château, les terrasse des toits, les échoppes, le théâtre, l'auditorium et la galerie, les restaurants, Balthazar et Salamandre, devenaient des occasions de rencontre spontanée entre des publics que tout a priori séparait. Cet aspect du programme fut finalement le plus sujet à controverse. Était-il utile,

V

et souhaitable, de chercher à créer une mixité, artificielle et non-avenue selon les uns, évidemment fructueuse selon les autres, à l'intérieur d'un monument classé et public, soudainement transformé (confisqué ?) en habitation privée pour quelques cinq-cents âmes ?

Aucun observateur de bonne foi ne pouvait cependant nier l'évidence d'une typologie particulièrement favorable à l'habitation collective et à la mixité des flux. Ce château, qui n'avait pas été habité plus de quinze ans en cinq siècles, présentait toutes les caractéristiques d'une Unité d'habitation remarquable. Le corps principal en forme de donjon, flanqué de quatre tours indiquant les points cardinaux, constitue à lui seul un bel immeuble de logements. Chaque cellule habitable v est desservie de façon indépendante grâce à un subtil jeu de relais entre escaliers de fond en comble, coursives extérieures et escaliers des logis. L'aile nord-ouest et ses angles repliés, puis les communs qui prolongent celle-ci symétriquement, dessinent une vaste cour rectangulaire dont le donjon figure la solide serrure de l'entrée nord, du côté des douves et des jardins. L'entrée principale ouvre l'aile sud-est des communs dans l'axe d'une longue allée cavalière menant aux limites du domaine. Au cœur de la forteresse, le fameux escalier à double hélice conduit à la terrasse haute et aux maisons sur le toit, ellesmêmes coiffées de combles généreux, parfaitement logeables.

Le principe des trois temporalités d'habitation retenu par les analystes-projeteurs s'appuyait sur ce fort potentiel d'habitabilité différenciée. Identifier et organiser spatialement trois formes d'accueil, correspondant à diverses situations, était le point de départ du scénario projeté.

Un hébergement d'urgence, de quelques jours à quelques semaines, fut organisé sous forme de longues pièces situées dans l'enceinte en rez-de-chaussée. Là, le partage quotidien de l'espace était compensé par la précision des réponses apportées sur le plan du confort personnel. Structure bois autoportante, nacelles et parois textiles coulissantes, estrades chauffantes en forme de kotatsu japonais et lumières

tamisables permettaient de dimensionner une portion d'espace appropriable et de ménager l'intimité par groupe de une à cinq personnes. Des pods de douches brumeuses organisés en grappes complétaient chacune des ailes des anciens communs. La cuisine collégiale, installée au Sud, s'élaborait en fonction des ressources propres au domaine.

Les quartiers des premier et deuxième étages du donjon, ainsi que l'aile François 1er furent investis pour les séjours de moyen terme allant jusqu'à neuf mois. Les grands logis à plan circulaire ou carré, recevaient des habitacles en bois doublé de feutre pouvant accueillir chacun jusqu'à six personnes. Le vide ainsi créé entre les microarchitectures devenait un espace mutualisé pour leurs occupants et donnait accès à la haute fenêtre ouvrant sur le parc. Des petites pièces d'eau et les cuisines communes aux habitants d'un quartier occupaient les volumes de faible hauteur, à l'articulation des grands logis. Les espaces en croix du donjon, accessibles par le grand escalier, étaient réservés aux activités partagées, comme le sauna, les lieux de commensalité, de détente, d'étude et de jeux.

Les maisons du toit et leurs hauts combles étaient dédiés aux séjours les plus longs. L'installation de ces appartements relevait d'un aménagement traditionnel avec des équipements dessinés sur-mesure bien qu'aisément réversibles. Les innombrables conduits et souches de cheminées étaient partout réactivés, avec des dispositifs ingénieux assurant des courants d'air chauds naturels en hiver. Comme dans les communs et les quartiers du donjon, le chauffage, sous forme de foyer autonome ponctuel, y était réservé aux usages statiques.

Partout, la logique de réduction d'échelle des espaces habités, bien isolés, éloignés des murs et des sols froids, et organisés autour de points chauds, permettait d'éviter les déperditions d'énergie. La récupération de la chaleur produite par les foyers chauds et humides, cuisines et bains, offrait en outre la mise en place d'échangeurs thermiques efficaces. L'inertie du château complétait cette logique

VI

décroissante. Elle constituait la meilleure protection naturelle contre les écarts de température importants en toute saison et les lieux de passage, envisagés comme des rues intérieures non chauffées, étaient naturellement protégés et aérés en toute saison. L'on tournait en avantage l'une des premières difficultés pointées par les transfo-sceptiques : le soi-disant coût énergétique du chauffage dans les bâtisses anciennes en l'absence de travaux de restructuration et d'isolation de grande ampleur.

Les longs séjours, possibles jusqu'à trois années, supposaient une implication dans l'économie rurale du domaine. La valorisation progressive de circuits courts autosuffisants était l'un des paris du projet. Sylviculture, apiculture, viticulture, pisciculture et permaculture furent développés sans nuire à la biodiversité locale. Cultures céréalières, potagers, vergers, vignes, ruches, carpes, lièvres, sangliers et chevreuils alimentaient les cuisines tandis que bois, paille, laines de chanvre et de lin abondaient pour la mise en œuvre d'aménagements évolutifs.

Sur le plan architectural, des dispositifs de toute nature se complétaient dans une joyeuse hétérogénéité échappant à toute orthodoxie constructive. Le choix d'une intervention minimale sur le bâti, par exemple, n'a pas semblé contradictoire avec l'ambitieux plan énergétique qui proposait de combiner géothermie, éolien et solaire. La silhouette du donjon s'est ainsi trouvée augmentée d'un réseau aérien de conduits et de gaines grimpant à l'assaut des façades comme une vigne vierge folle. L'emblématique paysage des toitures se densifiait lui aussi avec l'installation de microéoliennes se mêlant aux quelques trois-cents souches de cheminées.

Innovation, autosuffisance, réversibilité, frugalité et optimisme définissaient finalement cette transformation réjouissante qui avait soulevé tant d'objections au départ. En 2062, dix ans après son lancement, le premier bilan rétrospectif sur les résultats du projet 365 tagojn! fut l'occasion de constater combien le modèle Chambord avait

essaimé partout en Europe, à des échelles et sous des formes variées, dans des situations bien souvent moins favorables. L'effet d'entrainement attendue des premières réalisations a pleinement fonctionné dans le cas de Chambord, comme dans quelques autres, de différentes natures, qui seront développés lors de la prochaine séquence en forme narrative interactive directe, le 16 juin.

Mis en ligne le 15 avril 2098 par Anna Caminada, professeure en histoire et théorie du design, narratrice au Lab'EestE*, dans le cadre du MOOC sur l'influence du design dans l'évolution des process de transformation du patrimoine bâti en Europe, dans la deuxième moitié du XXIe siècle.

VIII

^{*} Laboratoire de recherche de l'École européenne supérieure des tactiques de l'Espace

Valérie de Calignon

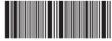
365 JOURS

L'histoire ancienne revisitée ici est celle d'un profond changement social et patrimonial en Europe au milieu du XXIº siècle. En 2045, la loi « 365 tagojn » apporte enfin une réponse efficace à la crise migratoire accélérée par les désordres climatiques. Le cas Chambord y est évoqué comme exemplaire d'une nouvelle approche de la transformation des bâtiments patrimoniaux en vue d'habitation durable.

NDA:

Cette fiction s'appuie sur une recherche transdisciplinaire conduite avec les étudiant·e·s du master Design d'espace Territoires habités, à l'École Boulle où l'auteure enseigne.

« Habiter Chambord » fut l'un des dix-huit projets menés en 2018 par des écoles d'architecture et de design du monde entier à l'invitation de Dominique Perrault, commissaire du volet prospectif de l'exposition « Chambord 1519-2019 : l'utopie à l'œuvre », initiée par le Domaine national de Chambord et sise au château du 26 mai au 1^{er} septembre 2019.



CONTRIBUTEURS

Valérie de Calignon est docteure en histoire de l'architecture et du design et agrégée d'arts appliqués. Elle enseigne le design d'espace et l'histoire de l'art à l'École Boulle.

Hugo Dessis est designer, titulaire du DSAA Design d'espace de l'École Boulle. Depuis trois ans, il travaille avec l'atelier Canal architecture, notamment sur la transformation de la bibliothèque du Centre Georges-Pompidou à Paris.

Yasmine Gateau est illustratrice pour la presse et l'édition. Diplômée des Arts Décoratifs de Strasbourg en scénographie, elle décide de se consacrer au dessin. Elle collabore avec *Le Monde*, la revue *XXI*, *Télérama*...

Alice Giacovelli est diplômée en Design d'Espace (École Boulle) et architecte DE-HMONP. Depuis qu'elle a suivi le master «Transformation des situations construites » à l'EAVT Marne-la-Vallée, elle s'intéresse au patrimoine et à la construction durable.

Luc Guinguet poursuit une activité de dessinateur-architecte. La perception, l'analyse et l'expérience de l'architecture et des paysages motivent son dessin. Il enseigne les représentations de l'architecture à l'École d'architecture de Lille.

Marion Jolivet Duval est designer et dessinatrice. Titulaire du DSAA Design d'espace de l'École Boulle, elle achève cette année son cursus en Master 2 Recherche en design à l'ENS Paris-Saclay et se destine à l'enseignement. **Cloé Masson** poursuit son Master 2 à l'École d'architecture de Paris-Belleville. Désireuse de s'orienter dans le domaine de la reconversion, elle s'intéresse à la survivance et au devenir du bâti ancien.

Olivier Namias est journaliste indépendant. Diplômé architecte, il obtient un DEA sur l'introduction de la lumière électrique dans l'architecture pendant l'entre-deuxguerres, dirige le magazine de l'éclairage Lux avant d'être rédacteur en chef de Architectures-CREE.

Laurie Picout est coordinatrice éditoriale et journaliste. Diplômée architecte, elle commence à travailler pour L'Architecture d'Aujourd'hui. Aujourd'hui indépendante, elle collabore avec de nombreuses revues spécialisées.

Patrick Rubin est architecte, cofondateur de l'atelier Canal et à l'origine du Master «Transformation» à l'école d'architecture de Marne-la-Vallée. Il a dirigé cette étude concernant la *Transformation des* situations construites.

Catherine Sabbah est journaliste spécialisée en urbanisme, architecture et immobilier. Elle quitte *Les Échos* pour créer l'Institut Des Hautes Études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL) afin de mêler recherches, formations et prises de position.

CANAL

Canal est un atelier d'architecture qui mène simultanément des études prospectives et une recherche théorique en appui aux opérations concrètes réalisées par l'agence depuis 30 ans.

En 2010, une étude consacrée au micro-logement, Le logement « jeune » n'est-il qu'un produit ?, était publiée avec l'expérience de l'atelier en matière d'habiter. Cette enquête valorisait la variété des typologies, la mixité des publics et la multiplicité des usages dans les résidences tout en identifiant des freins normatifs et financiers. La conclusion de l'étude remettait en cause l'utilité d'un modèle unique « dédié aux jeunes » et l'affectation a priori des bâtiments afin de plaider en faveur de constructions dont on n'hypothéquerait plus l'avenir.

Une seconde investigation, *Construire Réversible*, était initiée en 2017 sur la mutabilité des constructions neuves. La permanence des reconversions démontre, depuis longtemps, qu'un bâtiment peut avoir plusieurs vies. Pourquoi alors ne pas anticiper, dès sa conception, un procédé autorisant un changement de destination sans modification de structure et pour un surcoût minimum? Cette deuxième étude démontrait qu'il était possible de faire converger les paramètres contradictoires de programmations mono-fonctionnelles en construisant indifféremment et sans uniformisation des bureaux, logements, hôtels, commerces... sur une même géométrie constructive.

Familier de la transformation dans sa pratique architecturale, l'atelier Canal publie ici un nouveau recueil collectif sur le sujet de la reconversion des constructions existantes et ordinaires entrainant majoritairement la transformation des présupposés coriaces. Vaste enjeu d'actualité, *Transformation des situations construites* tente de faire la part des choses: tout conserver? Réparer plutôt que détruire? Réinitialiser pour durer? Modifier les données? Dans tous les cas, ne pas s'obstiner et inventer.

OURS

DIRECTION ÉDITORIALE

CANAL ARCHITECTURE Patrick Rubin

Hugo Dessis

Valérie de Calignon Antoine Hersant Annie Le Bot Michel Sebald Clément Vulliez

COORDINATION ÉDITORIALE

Laurie Picout

ÉTUDES ET INVESTIGATIONS

Hugo Dessis Marion Jolivet Duval

Valérie de Calignon Olivier Namias Catherine Sabbah

ENQUÊTES ET ENTRETIENS

Hugo Dessis Alice Giacovelli Cloé Masson Laurie Picout Patrick Rubin

DESSINS ET ILLUSTRATIONS

Hugo Dessis Yasmine Gateau Luc Guinget Marion Jolivet Duval Patrick Rubin

CONCEPTION GRAPHIQUE

Canal architecture, d'après une maquette originale de Thanh-Phong Lê, Travaux-Pratiques

Imprimerie Moutot (Munken Polar 120g Triplex gris 400g) Police de caractères : Stratos

978-2-9560319-5-6

Paris, juin 2020 canal-architecture.com patrick.rubin@canal-architecture.com tel. +33 (0)1 44 61 72 72

```
OO3 _ RUPTURE
OO6 _ DÉPLACEMENT
O10 _ NOUVELLES DE LAPONIE
O16 _ DESIGN, SOFT POWER
O22 _ LEXIQUE
O24 _ SITUATIONS (RE)CONSTRUITES
O42 _ AGORA
104 _ TACTIQUES
108 _ DISPUTATIONS
140 _ 9 TRANSFORMATIONS
```

160 365 JOURS

174 CONTRIBUTEURS