

Pour la réversibilité de la ville

CLARA BARRETTO

Patrick Rubin est un architecte rare, de ceux qui ne cherchent pas la reconnaissance par la signature d'un objet architectural. L'acte de construire n'est pas anodin, un bâtiment n'a d'intérêt que s'il poursuit un récit, compose avec les éléments, s'adapte aux usagers, anticipe plusieurs vies dans le cours du temps. Très tôt, il s'est engagé pour la reconversion de bâtiments et a forgé son parcours entre recherche et action, tirant des enseignements de chacune de ses missions de maîtrise d'œuvre. Il a documenté et révélé, dans ses diverses publications, les conditions qui permettent la transformation de constructions existantes et défini des critères pour plus de pérennité de nouvelles réalisations conçues dans l'esprit d'une conception structurellement réversible.

Patrick Rubin nous présente cette posture qui apparaît aujourd'hui comme une évidence au regard des enjeux de frugalité, d'économie du projet, de transformation et évolution des modes d'habiter.

Quels ont été les éléments déclencheurs de votre réflexion ?

Il y a plus de 10 ans, l'atelier Canal répondait à un concours, pour une résidence étudiante à Saclay. Le cahier des charges incitait à trouver le mode le plus efficace et économique pour empiler des étudiants chacun dans leur boîte de 18 m². Enseignant dans le cadre d'un Master habitat, j'ai proposé aux étudiants d'interroger le programme « pourquoi faire des logements solitaires de 18 m² ? ». Il ressortait de leurs travaux des logiques de normes de financement et de défiscalisation. Le logement étudiant est en effet un placement financier, pour les particuliers. La recherche de conception de l'habitat est absente. Trop souvent le résultat est un produit autonome, une machine à dormir, se laver, cuisiner...

Rapidement, nous nous sommes demandé pourquoi, dans l'énoncé

des concours, il y avait un programme spécifique pour une population ciblée, alors qu'il pourrait y avoir un même dispositif construit pour des usagers distincts. À l'atelier, nous avons analysé les critères dissemblables, cherché le principe constructif le plus juste, évalué les différents scénarii de destinations. De cette enquête est née la réflexion sur le processus de réversibilité, c'est-à-dire concevoir, mais sans affecter de destinations. Du point de vue constructif, on revient aux bénéfices du plan libre¹.

Les bâtiments anciens sont aussi capables d'absorber et de s'adapter à toutes sortes de fonctions. D'une usine ou d'une chapelle, il est envisageable de faire un lieu d'enseignement, dans une ancienne chocolaterie, il est possible d'accueillir un centre culturel. Il

1 | Principe, constructif, en poteau dalle, sans refends, sans poutre apparente, sans façade porteuse.

est intéressant d'observer que l'architecture des siècles passés est plastique, l'architecture d'aujourd'hui est au contraire figée.

N'y a-t-il pas une forme d'obsolescence programmée consentie par les acteurs de la fabrique urbaine pour plus de rentabilité dans les processus de construction, au détriment de la qualité et de la durabilité des productions ?

Il y a une course à la production et à la vente immédiate des actifs. On ne pense pas à demain, les décennies précédentes ont façonné un produit de masse, bien moins agile que le logement du début du siècle dernier. Pourtant il faut construire pérenne et cesser de faire des bâtiments pour une durée de vie limitée à 40 ans ! Construire mieux et plus réclame du temps.

À l'avenir, on accordera un permis de construire qu'à la condition d'assurer la traçabilité future du bâtiment dans l'hypothèse d'une version secondaire, voire opposée. La question de l'obsolescence d'un édifice et de sa destruction n'existera que pour de rares cas. Démolir ne sera plus encouragé pour des raisons environnementales évidentes (production de carbone, gestion des déchets, consommation des fonciers, loi ZAN). Les opérateurs concevront des bâtiments hybrides. Cela pose, pour certains, des questions sur les formes urbaines et sur la physionomie des architectures. Ce n'est pas un sujet nouveau. Pourquoi



Tebio premier immeuble « réversible » bénéficiant d'un permis de construire sans indication de destination. ©Canal architecture.

construire des immeubles de bureaux qui ressembleraient à des immeubles de bureaux si dix ans plus tard, leurs fonctions sont appelées à muter ?

Dans l'ouvrage *Construire Réversible*, nous proposons sept principes pour penser des projets hybrides. Les procédés seront appliqués à Bordeaux, dans le cadre du projet Tebio (construit sur le territoire de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux-Euratlantique). 2,70 m de hauteur sous plafond, indifférence pour habiter ou travailler, profondeur de 13 m pour assurer la double orientation et la ventilation naturelle, circulations extérieures pour les occupants, plus de noyau central. Envisager, par avance, que des logements puissent devenir des bureaux, un hôtel, des ateliers et vice versa, sans entreprendre de lourds travaux de restructuration, c'est une avancée d'intérêt commun.

Un autre sujet rejoint l'actualité, le stock de bâtiments ordinaires exis-

tants à transformer est énorme. C'est l'objet du deuxième ouvrage de Canal, *Transformations des Situations Construites*. Nous observons qu'il y a peu d'outils pour reconquérir ces anciens bâtiments. Les réhabilitations actuelles sont lourdes de conséquences. Au final, cela se traduit par des coûts qui deviennent progressivement inacceptables.

Comment tenir la complexité de projets réversibles ou de transformations qui supposent le partage d'ambitions fortes avec l'ensemble des acteurs et parties prenantes (élus, maîtres d'ouvrage, entreprises du BTP) ?

Vous évoquez la rencontre, parfois rugueuse, entre les initiateurs de nouvelles méthodes et la doxa représentative des élus, commanditaires, constructeurs. Mais ce sujet a toujours existé, voyez le monde de l'agriculture par exemple. Cependant,

l'urgence climatique fait se rapprocher les tenants des deux positions souvent caricaturalement opposées. En cas d'alarme, il n'y a plus qu'un seul camp, celui de la sauvegarde. Or déclarons « ne plus détruire », certainement, mais quels sont les modes opératoires pour revitaliser un actif obsolète ? Si les sujets vertueux de constructions neuves font leur chemin, nous ne sommes pas en avance sur les processus de transformation du gigantesque parc d'immeubles dégradés. Pour quelles raisons les outils favorables aux constructions neuves ont-ils été systématiquement reconduits pour opérer dans les constructions anciennes ? Cherchez l'erreur. Les formations d'ingénieurs et d'architectes développent, à 90 %, des sciences liées exclusivement aux opérations neuves, les constructeurs utilisent des matériaux identiques pour construire ou intervenir sur le bâti ancien. Les contrats de maîtrise d'œuvre sont similaires, quel

que soit l'objet de la commande, neuf ou ancien. Homogénéisation systématique du processus alors que les connaissances, les vocabulaires, les hiérarchies entre les deux systèmes diffèrent aux extrêmes.

En évacuant le terme réhabilitation lourde, pour préférer le mot réparation, les dérogations deviendront acceptables. Le permis d'innover, dans le cadre de la loi Elan, propose le principe des solutions satisfaisantes, dès maintenant. Ne pas rendre compétitifs ces deux domaines, c'est l'échec annoncé. Quel opérateur avisé acceptera, dans les conditions actuelles, de valider un bilan financièrement plus élevé pour une transformation que pour une construction ? L'opérateur, confronté à la rareté du foncier, deviendra certainement le meilleur allié des maîtres d'œuvre et entrepreneurs pour accélérer l'évolution des savoir-faire alternatifs pour la réparation du stock existant. L'invitation faite aux industriels des régions, aux développeurs de la préfabrication hors-site, grâce au levier politique, est une aubaine. Des solutions sont éprouvées dans le domaine de la tech et du design, pour quoi le monde du BTP serait-il absent sur ces initiatives ?

On comprend l'intérêt de concevoir des m² d'un bâtiment pour plusieurs vies mais le promoteur vend un type de produit. Quel maître d'ouvrage peut être intéressé pour commander du réversible ?

Il est possible de construire un immeuble réversible sans avoir à l'annoncer, sans passer par la case permis d'innover comme à Bordeaux. Si vous appliquez les principes mis en place par Canal et Elithis (ou d'autres), vous n'annoncez pas à votre commanditaire que vous réalisez une construction à potentiel réversible. L'économie de l'opération est similaire. Réaliser les travaux d'adaptation équivaut à une valeur travaux de 30 % de l'immeuble

original. Plus question de lourde réhabilitation, pesant 130 % du coût de base pour ne pas avoir anticipé le changement d'affectation.

À Bordeaux, le projet réversible dénommé Tebio est le résultat d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) initié par le ministère du Logement. Il était question, pour l'État, de démontrer que les normes peuvent être

« Le monde du bâtiment va se plier au fait que tout soit réversible. »

adaptées par des dérogations raisonnables. Désigné lauréat avec le projet du permis de construire sans affectation, Canal a proposé d'inscrire une case supplémentaire dans le document Cerfa, relatif au permis : « réversible. Avantage toutes mutations de l'affectation d'origine, sans avoir à déposer une déclaration de PCM ».

C'est un contexte de projet exceptionnel, peu reproductible...

Ces expérimentations ont lieu pour l'instant, dans le cadre des terrains portés par l'État. La démonstration de l'EPA à Bordeaux incitera progressivement à d'autres expériences nationales. Le monde du bâtiment, Vinci en tête, s'interroge depuis longtemps sur ses dispositifs d'évolutivité. Les programmes des métropoles s'adaptent pour planifier et réguler les diverses fonctions : habiter-travailler-s'activer. Il y a des résistances. Certains évoquent la ville monotone. Il faut faire confiance aux architectes, aux foisonnements d'écritures, à la multiplicité des contextes et des sites.

Pour revenir sur le projet bordelais, pouvez-vous nous en dire plus ?

À Bordeaux, la théorie devient pratique. La granulométrie de bureaux et de logements est aujourd'hui vierge, une page blanche. Au cours de la construction, les usages, travail et habitat, seront progressivement mis

en place. Composé par deux tourelles, l'ensemble est relié par des decks à chaque niveau accueillant des « fabriques », communs collectifs de 50 m², offrant des espaces récréatifs : association, startup, pièces complémentaires¹... L'immeuble ne s'impose pas. Le dessin est sobre, les grandes fenêtres, identiques, sont divisibles. Le procédé constructif est principalement industrialisé hors-site. Au rez-de-chaussée une crèche, au ciel un jardin, au sol la clairière à vélos.

Les exemples de traduction opérationnelle de la réversibilité de bâtiments sont encore marginaux, vous nous avez fait part de nombreuses résistances. Êtes-vous optimiste sur l'évolution des mentalités ? Même si c'est à marche forcée ?

What else ? C'est un voyage porté par des convictions, partagé avec beaucoup d'acteurs. Canal préfère depuis longtemps les sujets aux projets. Rien de plus enthousiasmant que de saisir un programme, de le manipuler, de souhaiter qu'un maître d'ouvrage soit à l'écoute pour aller au contact. Les nouvelles générations sont prêtes aux bouleversements, elles s'intéressent à ces nouvelles postures. De grands groupes, immobiliers et constructeurs ont compris l'intérêt du *care* pour penser l'habitat de demain. Canal, laboratoire d'expérience, de réflexion, de production, diffuse ses investigations collégiales en *open source*. Nous ne sommes pas les seuls.

Il faut tenter « d'épuiser le sujet » comme proposait Georges Perec. _

¹ | La pièce de logement en plus pour accueillir la famille par exemple