

## **Biodiversité**

Zéro perte nette mais  
beaucoup de flou p. 74

## **Architecture**

Une seule solution,  
la réhabilitation p. 58

## **Projet de relance**

L'Etat au secours de la  
caserne de Verdun p. 24

**Séjour de la santé**

**L'hôpital attend toujours  
les travaux** p.10



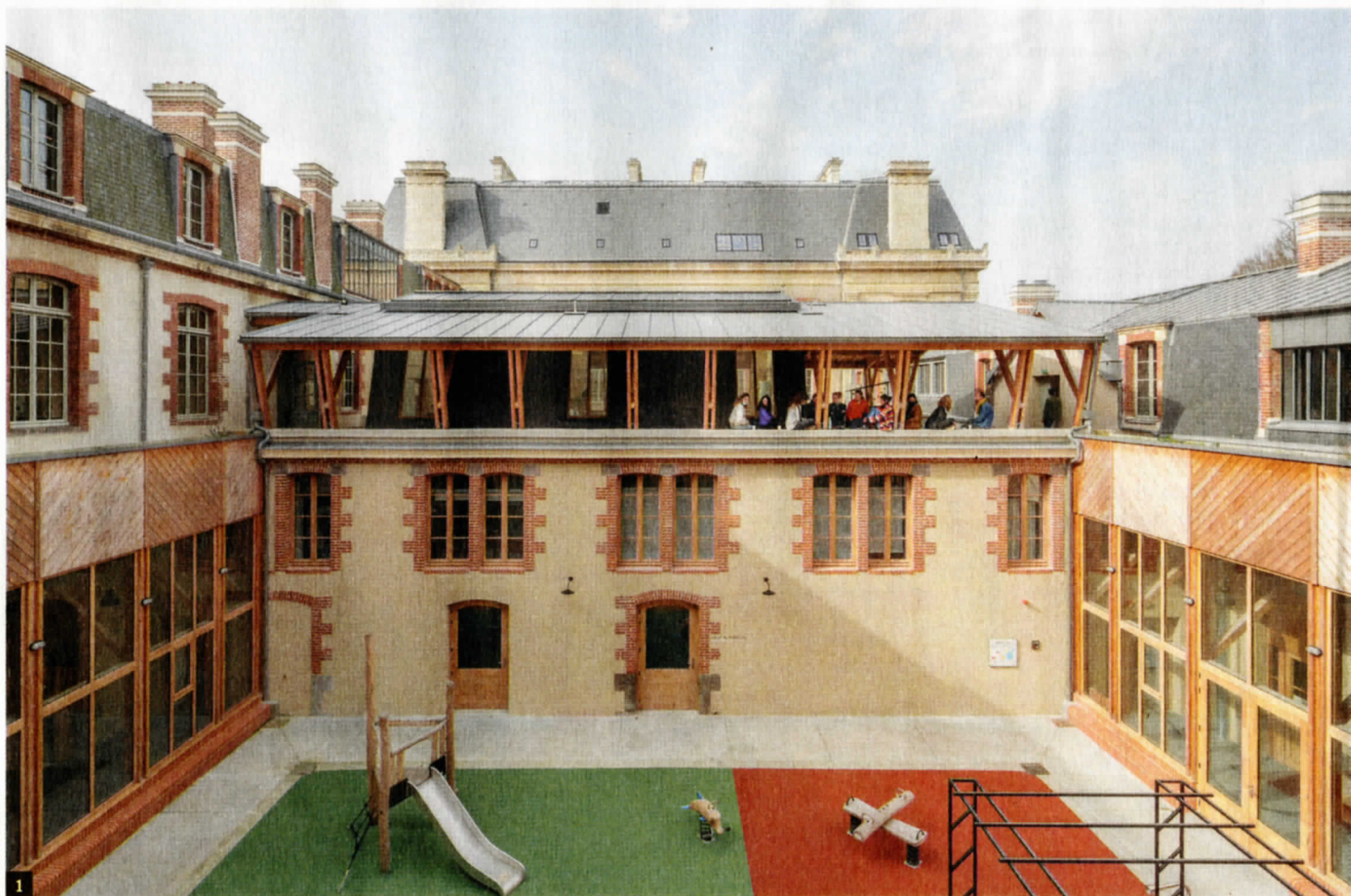
## Réhabilitation

### Transformer, un impératif, une volonté

Pour éviter le gâchis d'une démolition, de nouvelles générations d'architectes choisissent de composer avec l'existant, quelle que soit sa nature.

Loin des grands gestes et de la tabula rasa, un nombre toujours croissant de jeunes architectes envisagent différemment leur mission. Soucieux d'être vertueux sur le plan écologique, ils se focalisent davantage sur le processus que sur la finalité. Au-delà des considérations esthétiques, ils conçoivent la ville et le territoire comme un seul et même tissu continu, avec son épaisseur historique, culturelle et sociale. De la simple rénovation à la réhabilitation lourde, ce qui leur importe avant tout, c'est de ne pas démolir et de réutiliser l'existant, qu'il s'agisse d'une usine ou d'un grand ensemble, d'une maison ou d'un immeuble de bureaux. Leurs figures tutélaires sont des architectes comme Patrick Bouchain ou encore Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal, dont le positionnement a été conforté par leur récent prix Pritzker.

Un premier mouvement avait été amorcé dès les années 1970. Patrick Bouchain s'inscrit d'ailleurs lui-même dans la continuité de Lucien Kroll (né en 1927) qui incitait à ne pas démolir mais à rénover avec les utilisateurs, à l'image de son chantier dans la ZUP Perseigne à Alençon (Orne) en 1978. Adapter les bâtiments aux évolutions des usagers et des besoins, l'architecte et théoricien américain Christopher Alexander (né en 1936) le prônait dans « Une expérience d'urbanisme démocratique », ouvrage paru en 1975 dans lequel il rendait compte de son travail à l'université d'Oregon. « Jamais on ne les abat, jamais on ne les raye



de la carte; toujours on les embellit, on les transforme, écrivait-il. [...] La croissance par unités massives est basée sur l'idée de remplacement; la croissance fragmentée sur l'idée de réparation. Remplacement signifie consommation des ressources, et réparation conservation des ressources; il n'est pas difficile de voir que le second mode de croissance est de loin préférable d'un point de vue écologique.»

**Le retour de l'écologie.** En France, la transformation de la filature Le Blan, à Lille (Nord), par Bernard Reichen et Philippe Robert a créé l'événement à la fin des années 1970. Comme le concours n'imposait pas de programme, ces pionniers de la réhabilitation de bâtiments industriels entreprirent une analyse architecturale et technique des lieux, une recherche sur les demandes et les offres en matière de commerces et une enquête de sociologie urbaine pour aboutir à la création de logements et d'équipements (local commun, maison de quartier, café-restaurant, petites industries et artisanats de service). En revanche, lorsque, dans les années 1990, Philippe Robert a démontré comment conserver les grandes halles des usines Renault sur l'île Seguin, dans un projet tout à la fois écologique et économique, il n'a pas été entendu...

Développée par le philosophe Félix Guattari (1930-1992) dans les années 1980, la notion d'écologie - « une articulation éthico-politique entre les trois registres écologiques, celui de

l'environnement, celui des rapports sociaux et celui de la subjectivité humaine » - revient sur le devant de la scène, citée par le complice des Lacaton-Vassal, Frédéric Druot (*lire entretien p. 60*), aussi bien que par l'équipe d'Encore Heureux. En 2020, après avoir eu connaissance d'un projet Anru 2 de démolition massive d'un grand ensemble des années 1960, l'adjoint à l'urbanisme

**Patrick Bouchain ou les récents Pritzker Lacaton et Vassal sont les figures tutélaires d'une pratique plus vertueuse.**

de Saint-Brieuc (Côtes-d'Armor) a appelé l'architecte Sophie Ricard à la rescousse (*lire encadré p. 62*). La fille spirituelle de Patrick Bouchain a tenu une permanence dans le quartier pendant huit mois mais la convention était signée depuis longtemps et le préfet n'a pas voulu déroger. « L'Anru est un modèle économique, ce n'est pas un projet ! Les bailleurs sociaux doivent redevenir des opérateurs forts. Les grands ensembles sont un patrimoine souvent amorti pour eux qu'ils peuvent garder pour inventer de nouvelles façons de vivre et de faire cité », insiste-t-elle.

Dans la veine de Patrick Bouchain ou du collectif Le Bruit du Frigo, Cancan, né en 2016 à Bordeaux, réunit une (suite p. 60)



**1 - La maternelle aménagée par Encore Heureux dans l'Hôtel Pasteur, l'ancienne faculté des sciences de Rennes, a ouvert ses portes en mars dernier. Au-dessus de l'aile centrale se trouve le foyer de l'hôtel à projets, abrité sous une toiture en bois biosourcé et ardoises de réemploi.**

**2 - Le hall commun de l'Hôtel Pasteur. Encore Heureux a mené son projet architectural dans une logique de frugalité et de réversibilité.**

NICOLAS TROUILLEARD



vingtaine de membres dont une dizaine de permanents. « Nous définissons nos règles du jeu. Pour rester dans la philosophie de Cancan qui englobe l'idée de ne pas démolir, nous votons tous les projets », racontent Boris et Jules, qui font passer le collectif devant leurs identités personnelles.

Jusqu'à présent, leurs projets de maîtrise d'œuvre ont concerné exclusivement des rénovations et réhabilitations. A l'image de l'ancienne école des Fouilloux, à Saint-Privat-des-Prés (Dordogne), refaite entre 2016 et 2020 avec des artisans et des matériaux locaux, et quelques ateliers participatifs de fabrication de briques en terre crue pour les cloisons. Elle héberge actuellement une famille et sera bientôt ouverte aux habitants alentour pour des répétitions musicales, des réunions publiques ou des stages. « Nous travaillons également sur le territoire de Bordeaux Métropole dans l'idée de réemployer aussi bien les espaces que les matériaux, poursuivent Boris et Jules. L'occupation temporaire fait partie de notre démarche car un projet peut être lancé dans un bâtiment le temps des études. Quand on voit des failles, on y va et on pousse ! »

**Redynamiser les territoires.** Face aux déconvenues du développement de l'habitat pavillonnaire en France, les centres-bourgs et l'architecture rurale connaissent un véritable regain d'intérêt. Dans le Puy-de-Dôme, le collectif Rural Combo, fondé à Cunhat par d'anciens membres de Bellastock, met ses compétences au service du territoire, notamment via la permanence architecturale et urbaine, avec l'accompagnement de La Preuve par 7. L'objectif de cette démarche soutenue par les ministères de la Culture et de la Cohésion des territoires, avec la participation de la Fondation de France, est de permettre le droit à l'expérimentation et d'associer les services déconcentrés de l'Etat aux problématiques des collectivités et de leur territoire.

Rural Combo occupe ainsi depuis avril 2019 l'ancien collège des jésuites de Billom. Après avoir réalisé quelques aménagements sommaires et rouvert des fenêtres murées, (suite p. 62)



3

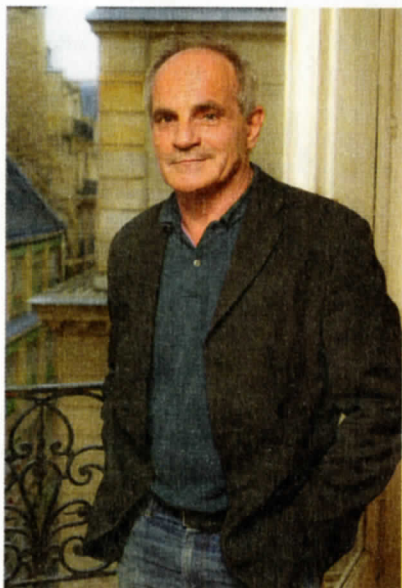
ARCHIVIS CIA / ANE IMAGES



4

REICHEN ET ROBERT & ASSOCIÉS

**3** - Dans les années 1970, à Lille, Bernard Reichen et Philippe Robert reconvertissent en logements les filatures Le Blan. **4** - Les habitants profitent des qualités spatiales du bâtiment. L'ossature se compose de poteaux en fonte, de poutres en acier et de murs en brique.



BRIGITTE CAVANAGH/LE MONITEUR

### « Je préfère le terme d'actualisation à celui de réhabilitation »

**Frédéric Druot**, architecte, associé aux réhabilitations de la tour Bois-le-Prêtre à Paris (XVII<sup>e</sup>) et du quartier du Grand Parc à Bordeaux (Gironde) avec Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal.

**M** Depuis quand réfléchissez-vous à la question de la réhabilitation ? Ce jour de 1995 où j'ai réagi à l'annonce de la démolition de la Cité lumineuse à Bordeaux, un bâtiment à l'échelle du paysage avec les plus belles vues sur la Garonne. A chaque projet de démolition, la liste de tout ce qui ne va pas est dressée avant de dire tout ce qui va bien. J'ai travaillé sur des alternatives pour montrer la qualité de cet immeuble des années 1960 tout

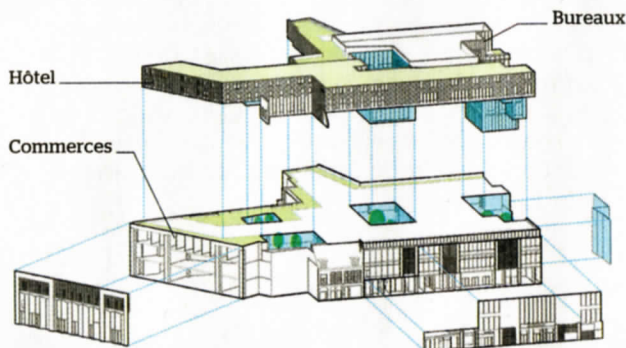
à fait capable d'être actualisé et de fournir des appartements merveilleux. Je proposais de donner aux 80 familles qui résistaient la totalité des surfaces des 360 logements, en imaginant leur extension sur le territoire intérieur et non par des balcons ajoutés. Je me suis heurté au désintérêt opérationnel de la Ville, de la préfecture et des architectes qui trouvaient ça très bien mais qui n'ont pas bougé. Seuls Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal ont réagi et

## Réalisation

### A Lille, les ex-Galeries Lafayette changent de look

**D**ans le centre piéton de Lille, les Galeries Lafayette construites en 2007 par l'agence 4A (Atelier Aquitain d'Architectes Associés) ont fermé en 2015. D'une profondeur de 120 m, la parcelle était entièrement construite, développant 25 000 m<sup>2</sup> SP avec cinq niveaux de sous-sol. Redevco a racheté les lieux, puis a lancé en 2016 un concours entre trois groupements d'architectes-promoteurs. La démolition-reconstruction réservait 10 000 m<sup>2</sup> à des cellules commerciales

indépendantes, la programmation étant libre sur le reste. L'équipe de Vinci Immobilier et Saison-Menu est la seule à proposer de conserver l'existant. « Nous ne pouvions pas raser tout ça ! Le bâtiment était très propre, avec des cellules remises à neuf. Démolir en plein cœur de ville avec des accès limités aurait été long et bruyant, et l'impact environnemental de l'énergie dépensée énorme », raconte Marcin Wieczorek, chef de projet. Ils retirent le dernier niveau en structure légère et découpent quatre patios en suivant la trame structurelle du bâtiment pour apporter la lumière naturelle aux 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux créés et à l'hôtel de 120 chambres qu'ils greffent sur le toit. Afin de changer l'image de ce bâtiment associé à un échec commercial, ils conçoivent aussi une façade iconique pour les boutiques rue de Béthune. ● R.S.P.



5 Valorisation de l'existant et surélévation

5 - Quatre patios (en bleu) ont été percés dans l'ancien grand magasin. Sur le toit, 1 700 m<sup>2</sup> ont été végétalisés. 6 - La façade commerciale est composée des grands portiques d'origine et d'un nouveau mur-rideau plissé couronné par un pan incliné en inox.



j'ai pu entamer avec eux une discussion intéressante sur l'existant et le logement.

#### **M** La création de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) en 2003 a-t-il été un point de bascule ?

Avec l'Anru, s'il n'y a pas de démolition, il n'y a pas de financement. Jean-Jacques Aillagon, alors ministre de la Culture, nous a confié une étude alternative sur la question du logement. Nous avons mené un inventaire détaillé des qualités des grands ensembles, de leurs manques, de leurs défauts et de leur potentiel de transformation. Avec Anne et Jean-Philippe, nous avons calculé qu'entre 2006 et 2015, l'Anru avait investi 21 milliards d'euros mais qu'elle avait entraîné la perte

nette de 24 000 logements et que ceux reconstruits étaient en majorité plus petits. C'est une aberration financière et sociale ! « PLUS - Les grands ensembles, territoires d'exception » est devenu un livre référence chez les étudiants. Dans les établissements où nous enseignons, nous constatons qu'il existe aujourd'hui une véritable école de pensée sur cette question-là, plutôt qu'une école formelle.

#### **M** Vos objectifs sont donc à la fois humains, financiers et écologiques ?

La question de l'écologie ne doit pas être un simple faire-valoir. Elle doit être liée à une dimension plus globale, sociale et économique. Le premier sujet c'est l'habitabilité, offrir le maximum, le plaisir d'habiter. Il faut

mieux réfléchir depuis l'intérieur, et seulement après on s'occupe de la thermique et des façades. Bien sûr, cela demande plus d'efforts de la part des architectes et de la maîtrise d'ouvrage car il faut traiter chaque habitant au cas par cas. Ensuite, le problème est l'indexation des loyers sur les mètres carrés, il faudrait les indexer sur le coût des travaux. Nous manquons de logements et dans ce cadre, tous les patrimoines construits sont intéressants à prendre en compte. D'ailleurs, je préfère le terme d'actualisation à celui de réhabilitation, comme les fermes agricoles qui ne font qu'actualiser leur territoire et dont l'accroissement s'opère en fonction de leurs besoins.

● Propos recueillis par R. S.-P.

en accord avec les Monuments historiques, ils permettent aux habitants de se réapproprier ce bâtiment public, vide depuis vingt-cinq ans, et accueillent des porteurs de projets pour tester des activités susceptibles de couvrir les coûts de fonctionnement. Dans le village voisin de Pérignat-ès-Allier, Rural Combo se concentre actuellement sur les bâtisses abandonnées du centre-bourg. « Les retaper peut être un formidable outil de redynamisation de nos territoires et de réactivation des filières de matériaux écologiques du Puy-de-Dôme », estime Sophie Ricard, coordinatrice de La Preuve par 7.

**Accompagner les habitants.** Dans un autre style, mais avec la même énergie, Marion Pinet et Pierre Pollet ont ouvert leur agence dans une ruelle de Larnagol (Lot) en 2017. « Il y avait des terrains à bâtir, mais plutôt que de nous installer à côté d'un bourg qui se meurt, nous avons choisi une maison à restaurer dans son cœur pour y résider et travailler », racontent les architectes. Réparer plutôt que construire, quand cela est possible, reste leur objectif : « Au terme de notre carrière, nous aurons la satisfaction d'avoir réussi à ne construire que le strict minimum de mètres carrés, en sachant qu'il y a tellement à restaurer et réhabiliter. »

Le duo se projette dans l'accompagnement des habitants, en mettant à disposition des outils techniques favorisant la pérennisation et le renouveau des cœurs de villages. A la manière de Bernard Quirot (Equerre d'argent 2015), à qui ils ont rendu visite pour échanger sur l'aventure d'Avenir Radieux à Pesmes (Haute-Saône). Cette association d'architectes, qui entend lutter contre la dégradation du centre historique de la commune et de ceux de ses voisines, organise depuis six ans des séminaires à destination des étudiants en master et jeunes diplômés, qui s'y pressent. Aucun doute : la relève est bien là ! ● Raphaëlle Saint-Pierre



SOPHIE RICARD

**« Reprendre possession du déjà-là »**

« Il n'y a qu'en restant sur le terrain qu'on peut comprendre les besoins, révéler le beau, le positif. C'est un engagement de tous les jours. La permanence architecturale est une méthodologie mise en place par Patrick Bouchain,

que j'ai appliquée à l'Hôtel Pasteur à Rennes (Ille-et-Vilaine). Elle a abouti à sa transformation en école maternelle, tiers-lieu du numérique et hôtel à projets, menée par Encore Heureux. Un bâtiment se révèle capable de prouver sa réversibilité si on donne les clés aux citoyens. Il se passe alors quelque chose qu'aucun programmiste ne peut prévoir. Nous sommes dans une société qui ne sait plus reprendre possession du déjà-là. Les maires se retrouvent avec toutes sortes de lieux vacants : du vernaculaire contemporain, du patrimoine historique, du bâtiment public désaffecté... En tant qu'architectes, nous avons un rôle à jouer pour accompagner nos élus qui n'ont souvent ni les moyens ni les structures pour les prendre en charge. Avec La Preuve par 7, nous défendons le permis d'expérimenter autour de différents types de patrimoine et d'échelle, de la banlieue parisienne au Massif central en passant par Mayotte, pour montrer qu'on ne peut uniformiser la commande, la réglementation ou nos dispositifs de politiques publiques. »

Sophie Ricard, architecte.

**Transmission**  
**Les architectes du patrimoine partagent l'héritage**

**L'**agence Antoine-Dufour (Ajap 2016) s'est fait remarquer en installant un atelier de verrerie dans des halles ferroviaires désaffectées à Brioude (Haute-Loire), qui lui a valu le Prix de la première œuvre en 2019. Malgré leur mauvais état, ces halles présentaient des qualités architecturales, constructives et spatiales dont la reproduction serait revenue bien trop cher. « Nous n'abordons pas la question du patrimoine de manière académique. Le milieu où se trouve l'édifice est le seul levier d'une intervention plus vertueuse. On ne peut être écologique que si on comprend l'architecture dans un environnement élargi qui va de son site au territoire et à la terre entière », explique Pierre Dufour, 33 ans, architecte en chef des monuments historiques (ACMH). « Nous pensons par le bas, pas par le haut : cela relève d'une culture très rurale », précise-t-il. S'interrogeant sur la qualité et la



durabilité de ce qui est reconstruit, il considère la démolition comme une approche souvent simpliste, même si elle peut constituer parfois un levier de projet tout aussi juste. A l'inverse, il voit dans l'intervention en site hérité l'opportunité de se décaler par rapport à des habitudes, notamment le recours aux filières les plus évidentes. Issu de l'école d'architecture de Clermont-Ferrand, comme son associé Aymeric Antoine, Pierre Dufour y enseigne au sein du master Evan (Entre ville, architecture et nature) qui traite des questions territoriales jusqu'au détail architectural. « J'ai remarqué une évolution de la pédagogie vers une plus grande prise en compte des héritages. Les étudiants sont également plus attachés aux situations existantes, avec une conscience aiguë des enjeux climatiques, sociaux et politiques. Celle-ci était moins présente à l'époque, pas si lointaine pourtant, où j'étais moi-même étudiant. »

Un constat partagé par Sonia Leclercq, architecte du patrimoine, qui a fondé Soja Architecture en 2013 (Ajap 2016) avec Jean-Aimé Shu. Pendant six ans, elle a enseigné à l'école d'architecture de Marne-la-Vallée au sein du master Transformation. Passionné par la capacité des bâtiments à se transformer, le duo a formalisé davantage sa démarche

avec l'entrée de Sonia Leclercq à l'école de Chaillot. De 2015 à 2017, Soja a réalisé le diagnostic et le projet de valorisation patrimoniale de l'immeuble de Claude Parent rue de Mouzaïa (Paris XIX<sup>e</sup>) avec Patrick Rubin-Canal Architecture. Construit pour la Direction régionale des affaires sanitaires et sociales, le bâtiment accueille désormais une résidence pour étudiants et jeunes travailleurs, des ateliers d'artistes, des bureaux et un centre d'hébergement d'urgence. Dans cette même veine, Soja participe, au sein de l'équipe emmenée par Eliet & Lehmann, au concours de restructuration de la cité de l'Abreuvoir, construite dans les années 1950 par Emile Aillaud sur les communes de Bobigny et Drancy (Seine-Saint-Denis). « Les outils pour analyser l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle sont les mêmes que pour des périodes plus anciennes. Mais il faut davantage de pédagogie et de concertation tant avec la maîtrise d'ouvrage que les riverains pour faire accepter l'intérêt et le budget que cela peut engager. » Car il y a toujours moins de consensus autour d'un patrimoine récent que du moindre édifice du XVIII<sup>e</sup> siècle. « Pour nous, la réhabilitation participe de cette notion d'être plus respectueux des ressources. Les matériaux que nous utilisons sont donc naturels, biosourcés ou géosourcés », précise Jean-Aimé Shu. ● R. S.-P.



**7 et 8** - A Brioude, Pierre Dufour et Aymeric Antoine ont créé l'atelier du maître-verrier Emmanuel Barrois dans des halles ferroviaires désaffectées. Les matériaux sont locaux : mêlèze, épicea, sols concassés (photos avant et après les travaux).

**9** - Pour l'agence, le programme est la condition sine qua non de la pérennisation d'un édifice, l'inverse d'une muséification.

**10** - Construire une telle charpente aujourd'hui ne rentrerait pas dans une économie raisonnable.