

le c o m m u n
du patrimoine
c o m m u n

témoignage de pratiques de la réhabilitation d'un "patrimoine
bâti commun français" et observations de postures
d'architectes face aux enjeux de sa préservation et de ses freins.

mémoire HMONP
sous la direction de Jean-Paul Wetzel
septembre 2024
ENSA Strasbourg

David REXER

le commun du patrimoine commun

mémoire HMONP

sous la direction de Jean-Paul Wetzel

septembre 2024

ENSA Strasbourg

David REXER

Table des matières

1. Les enjeux de la réhabilitation du patrimoine commun	11
1.1. Notion de patrimoine commun. Origines et idées	13
1.2. Rénover ? Réhabiliter ? Restaurer ? Significations terminologiques	25
1.3. Enjeu de sauvegarde culturelle, du bâti et des savoir-faire	30
1.4. Enjeux mémoriels	35
1.5. Enjeux sociaux et identitaires	37
1.6. Enjeux éthiques et esthétiques	42
1.7. Enjeux environnementaux	51
2. Retour d'expériences : des freins observés dans la pratique	55
2.1. Les contraintes du changement d'usages	57
2.2. Freins économiques des projets de réhabilitation ?	63
2.3. Défis techniques et savoir-faire	69
2.4. La valeur mémorielle, à quel prix ?	74
3. Quelles postures pour les architectes ?	83
3.1. L'architecte du compromis	86
3.2. L'architecte parcimonieux	101
3.3. L'architecte inflexible	107
3.4. L'architecte de la négociation / remise en question	112
3.5. L'architecte de l'éphémère	118
Rapport professionnel	133

Introduction

Ce mémoire est issu des difficultés rencontrées durant ma carrière professionnelle de la pratique de la réhabilitation du patrimoine bâti. Qu'il soit néo-classique, éclectique, de la reconstruction d'après-guerre, ou même de la fin du XXe, l'entretien et la réhabilitation du parc immobilier patrimonial constitue à la fois un enjeu de sauvegarde culturelle et environnementale.

Néanmoins, bien que l'opinion commune s'entende à préserver et mettre en valeur ce qui est considéré comme étant une richesse de nos territoires, la concrétisation de ces projets se heurte bien souvent à des problématiques, pouvant aller jusqu'à les rendre impraticables : enjeux techniques, financiers, sociaux, ou encore politiques, les difficultés peuvent être nombreuses et peuvent aller jusqu'à reléguer l'intérêt patrimonial au second rang, voir mettre en péril son projet de valorisation.

Mais pourquoi s'intéresser à valoriser ce patrimoine et œuvrer pour son maintien dans le paysage culturel français ? Est-ce que cela se traduit nécessairement par des projets contraints et des investissements coûteux ? Quel atout y-a-t-il à s'appuyer sur le déjà-là ?

Face à ces questions, l'architecte dans son projet doit prendre position pour défendre à la fois l'intérêt général de l'architecture, et s'inscrire dans une réalité pragmatique en connaissance des contraintes en présence.

Le patrimoine, qui sera défini dans ce mémoire comme « commun », présente un intérêt particulier quant à la posture de l'architecte. En effet, par « commun », il est entendu ici que les bâtiments étudiés, bien qu'ils peuvent présenter des caractéristiques patrimoniales intéressantes ne font pas l'objet de protection patrimoniale. Ce cas est particulièrement intéressant, puisque dans cette configuration, l'architecte se retrouve seul défenseur de l'intérêt architectural de l'œuvre.

Dans le cas de bâtiments bénéficiant d'une protection au titre des Monuments Historiques, la conception du projet se fait systématiquement en concertation avec un architecte des bâtiments de France, ce qui permet un accompagnement par un sachant, expert en son domaine sur la question patrimoniale.

En revanche lorsque le bâtiment objet du projet ne profite d'aucune protection ni pré-étude patrimoniale, il revient à l'architecte, de considérer la valeur du bien sur lequel il intervient, en devenant garant de l'héritage culturel qu'il véhicule et ainsi seul interlocuteur en connaissances de causes dans la défense patrimoniale vis-à-vis du Maître d'Ouvrage et des différents décideurs du projet.

C'est la raison pour laquelle, l'architecte devra s'équiper entre autres d'une connaissance historique approfondie du lieu, ce qui ne constitue pas en soi une mission de base du contrat de maîtrise d'œuvre, mais sans laquelle des pans de l'histoire locale pourraient tomber dans l'oubli s'ils étaient négligés.

Puisqu'aucune réglementation n'impose dans ce cas d'attitude particulière vis-à-vis du bien, l'architecte aura également à trouver de solides arguments pour convaincre ses interlocuteurs de la valeur patrimoniale que le bien représente.

Dès lors nous nous interrogerons sur les **postures possibles de l'architecte pour faire face aux enjeux de la préservation du patrimoine commun et de ses freins.**

Pour y répondre, nous proposerons en premier lieu un tour d'horizon des enjeux pratiques de la réhabilitation du patrimoine, en interrogeant son sens philosophique et l'intérêt de sa sauvegarde.

Partie 1. Les enjeux de la réhabilitation du patrimoine commun

Lors du déroulement des études ou du chantier, des freins peuvent s'avérer nombreux quant à l'aboutissement du projet de valorisation. Parmi eux, il paraît évident que la problématique économique vient en premier lieu dans l'imaginaire collectif, comme si la volonté de mise en valeur patrimoniale résonnait nécessairement avec surcoûts et dépassements budgétaires. Nous verrons dans le second chapitre que les blocages proviennent bien plus souvent d'une mauvaise appréhension du projet plutôt que de réelles contraintes financières. D'autres difficultés plus techniques peuvent également en être des causes, ce qui montre toute la complexité de l'exercice de la réhabilitation, au croisement d'enjeux et de regards divers. Cette partie tentera d'en apporter une illustration, à travers mes propres expériences professionnelles, ainsi que quelques observations de faits notables, décrits par des architectes ou des acteurs des projets dont les propos ont été recueillis pour l'occasion. **Partie 2. Retour d'expériences : des freins observés dans la pratique**

Pour conclure et ouvrir le débat, nous proposerons un regard critique sur cinq types de philosophies de production de projets, sans oublier l'importance pour chacun d'entre eux du contexte de la commande dans le choix de la posture architecturale. **Partie 3. Postures d'architectes**

Ce dernier chapitre tentera de montrer l'intérêt de certaines attitudes vis-à-vis des problématiques de la réhabilitation patrimoniale, ainsi que les conséquences qui en découlent. Ces postures sont explorées à titre d'exemples et ne constituent en aucun cas des explicatifs de démarches à suivre. Il est évident, au vu de la complexité et de la singularité de chaque opération, qu'aucune posture ne puisse être génériquement appliquée. Cela serait à mon sens une terrible erreur d'uniformisation et de simplification de questions qui méritent, j'en suis convaincu, une attention particulière à chaque fois qu'elles se présentent sous une forme nouvelle.

L'intérêt de cette démarche sera d'ouvrir un regard sur des façons de pratiquer le métier d'architecte, d'en comprendre l'importance de son rôle dans le contexte contemporain de la construction, ainsi que pour ma part d'en tirer un bagage théorique pouvant permettre de faire face aux enjeux concrets de l'exercice de ce métier.

1. Les enjeux de la réhabilitation du patrimoine commun

1.1. Notion de patrimoine commun. Origines et idées

a. La composition du paysage bâti en France

Afin de comprendre les enjeux de la pratique de la réhabilitation du bâti existant, il est important premièrement d'en comprendre son objet.

Le bâti existant est un tissu hétérogène, composé d'ouvrages de qualités et d'époques diverses. La ville étant en perpétuel renouvellement, il subsiste, comme autant de faits urbains¹ dans un même espace. La ville s'inscrit ainsi dans un temps, reconnaissable par des marqueurs, des objets qui muent continuellement à travers la loi du vieillissement et de l'histoire des hommes. Vestiges, projets en construction, renouvellement d'ensembles ou de parties, ces actes font des lieux une scène en constante transformation.

« Tous les objets dont nous faisons l'expérience sont des trajectoires historiques. L'histoire est la mémoire collective de la ville. L'architecture, c'est ce qui nous enracine et permet à nos institutions de s'inscrire dans le temps et la durée. Les monuments ne sont plus des objets de dévotion archéologique, mais ils deviennent moteurs de la dynamique urbaine et de sa morphologie en tant qu'éléments permanents constitutifs de son architecture. Ce sont eux qui donnent une signification à la vie de la ville. »²

Dans cet extrait, il est donné aux monuments le rôle significatif, symbolique, de témoins d'une époque, comme des référentiels autour desquels le tissu de la ville poursuivrait son inéluctable mutation. Il est vrai que la grande partie des œuvres architecturales qui ont subsisté dans le temps sont en réalité des monuments, alors même qu'ils constituent depuis toujours une part minime de l'environnement bâti.

Nous pouvons nous interroger dès lors s'ils sont réellement représentatifs de leurs temps, étant donné que ce sont des œuvres singulières dans leur conception. Les œuvres monumentales faites pour durer sont en effet, d'après Ryckwert³, les héritiers

1. Expression empruntée à Aldo Rossi dans l'ouvrage *L'architecture de la ville*, In Folio, 2006 (1966)

2. KRAUS Sabine, *L'architecte de la ville d'Aldo Rossi. Une trajectoire singulière de transferts culturels de part et d'autre de l'Atlantique*, Actes des congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques, 2011

3. RYCKWERT Joseph, *La maison d'Adam au paradis*, Du Seuil, 1976

des tombes, alors que le patrimoine courant, profane, regroupant notamment les habitations et les principaux lieux de vies, découlent de l'archétype de la cabane : la tombe est conçue pour durer, elle est un référent symbolique, alors que la cabane est un système aisément reproductible, peu onéreux, qui se soucie particulièrement de l'environnement dans laquelle elle se situe et des ressources locales disponibles à sa construction. La cabane est ainsi une manifestation d'une capacité adaptative en réponse à une situation présente, alors que la tombe est construite dans l'idée de perdurer à travers les âges.

Bien qu'ils soient rares, les monuments subsistent donc mieux dans le temps. Nous comprenons que l'intérêt contemporain est de pérenniser leur subsistance, comme des marqueurs mémoriels, bien que leur mise en valeur, soit bien plus souvent attribuée à une volonté muséale plutôt qu'à perpétuer l'évocation symbolique qui a motivé leur construction.

Il suffit d'une promenade dans les rues de nos villes ou nos campagnes, pour nous assurer que « les cabanes » aussi perdurent.

« Sur les quelques 37,2 millions de logements et d'habitations en France, quelques 10 millions constituent le bâti « ancien » (avant 1948), composés pour 60 % de maisons individuelles et de 40 % d'immeubles. Toutefois, avec les constructions nouvelles, cette part tend à diminuer chaque année. Enfin, seule une infime partie de ce patrimoine de logements est « protégé » »⁴

Les logements français ont été construits pour un tiers après 1975, un autre tiers entre 1948 et 1975 et un dernier tiers avant 1948⁵.

L'enjeu de la réhabilitation du bâti ancien est donc crucial, notamment au regard des objectifs environnementaux sur les années à venir.

23 % des immeubles protégés sont considérés comme en mauvais état ou en péril⁶

Bien qu'il ne soit pas question dans ce mémoire d'approfondir les mécanismes liés au patrimoine protégé, il est intéressant d'observer que le nombre de bâtiments patrimoniaux nécessitant d'être restaurés est important malgré leur protection. Cela témoigne de l'existence de difficultés à assurer la pérennité du

4. Associations du Patrimoine, *16 préconisations pour conjuguer Transition écologique et respect du bâti ancien*, ANABF, Maisons Paysannes de France, 2022

5. ALGLAVE Gilles, *CONFÉRENCE : Concilier la préservation du bâti ancien et la rénovation énergétique*, CAUE de l'Oise, 2023

6. D'après l'article Portail du Patrimoine, *Bien classé, bien inscrit : quelles implications en cas de travaux ?*, Fondation du Patrimoine, 2023

patrimoine ancien, même pour le patrimoine le plus prestigieux. Il est dès lors intéressant de s'interroger sur les raisons qui font freins à leurs opérations de réhabilitation. Certains d'entre eux seront illustrés dans la seconde partie, à travers le témoignage d'expériences vécues.

b. Qu'est ce qui fait patrimoine ? Notion de valeurs

Nous pouvons à présent nous interroger, dans le panel du bâti ancien, sur ce qui est réellement considéré comme patrimoine et ce qui ne l'est pas. En effet, la notion de patrimoine renvoie à une valeur attribuée à un lieu, dès lors qu'il suscite un intérêt pour un domaine particulier. Cette appellation n'est donc pas à proprement parler figée, puisqu'elle s'établit sur des notions subjectives.

Les origines de la notion de patrimoine remontent aux premières volontés de protection des biens et des lieux, au lendemain des destructions de la révolution française. L'abbé Grégoire présente alors « trois rapports sur les destructions opérées par le vandalisme et sur les moyens de le réprimer »⁷.

En 1837 aura lieu la création de la commission des monuments historiques en France, ce qui témoigne d'un « intérêt collectif croissant » pour le patrimoine, qui se manifeste, d'après l'auteur, à travers plusieurs valeurs : la valeur symbolique, support de l'idée de nation, ainsi que la volonté de préserver un cadre de vie et des œuvres transmises par l'histoire.⁸ L'objet de cette commission est donc d'évaluer et de distinguer ce qui est patrimoine de ce qui ne l'est pas, par une étude poussée et propre à chaque cas.

L'inventaire Général (mis en œuvre par André Malraux et André Chastel en 1964) est un recensement qui a vocation de couvrir « l'ensemble des biens créés de mains d'hommes sur la totalité du territoire national ». L'objectif est de « recenser, d'étudier et de faire connaître toute œuvre qui, du fait de son caractère artistique, historique ou archéologique, constitue un élément du patrimoine national »⁹

Les commissions de recensement patrimoniale s'appuient sur une analyse particulière des bâtiments, sur la base de critères de valeurs. Afin de mieux comprendre ces valeurs et l'importance qu'ils confèrent au bâti, il sera développé ici celles issues de la

7. BENHAMOU Françoise, *Économie du patrimoine culturel*, La Découverte, 2012, p.7

8. Ibid p.8

9. Ibid

théorie de Riegl, et décrites dans son ouvrage *Le culte moderne des monuments* paru en 1902. Il a par cet essai, mis en lumière différentes catégories de valeurs patrimoniales, qui font toujours sens lors de l'identification des qualités du bâti. Cinq catégories sont différenciées :

Valeur d'ancienneté

C'est une valeur liée à l'aspect de l'objet, qui témoigne de son âge à travers les marques de son usure. Cette caractéristique est ce qui permet à l'objet de témoigner des effets du temps, en rappelant la dégradation lente et progressive à laquelle est soumise toute chose.

« C'est une sorte de valorisation contemplative du phénomène d'entropie »¹⁰

Cette valeur se manifeste notamment dans l'engouement que suscitent les ruines. Dans son ouvrage *Obsolescence des ruines*, montre que les ruines permettent d'invoquer l'imaginaire de celui qui la contemple.

« moins elle possède de consistance matérielle, plus elle incite la conscience humaine qui s'étend partout à combler des vides, à remplir la déficience par l'imagination du passé, voire du futur »¹¹

Elle est, par la manière dont elle montre les traces d'une altération, en « analogie avec notre propre corps », ce qui rappelle les effets du temps.

A ce sujet, François Jullien¹² montrera que les transformations qui surviennent au cours de la vie, se font bien souvent de manière imperceptible, à l'ombre du quotidien. Les effets du changement se ressentent, dès lors qu'ils se manifestent à travers l'apparition, parfois brutale, de marqueurs physiques ou psychiques, comme seuls témoins du temps qui passe et que nous subissons.

10. GALET Guillaume, *Vers une architecture plus respectueuse de sa temporalité, une étude du vieillissement de la matière*, Faculté d'Architecture de Liège, 2021

11. BEGOUT Bruce, *Obsolescence des ruines*, Inculte, 2022

12. JULLIEN François, *Les transformations silencieuses*, Grasset, 2009

Valeur historique

La valeur historique se distingue de la valeur d'ancienneté, par le caractère culturel témoigné par l'œuvre qui perdure. C'est au moyen de cette valeur, qu'il est possible de se remémorer un contexte, des savoir-faire, des façons de concevoir, des situations, ou des actions passées. Nous pouvons entendre par là le bâti comme étant le témoin d'une mémoire immatérielle qu'il véhicule.

A ce titre, dans son ouvrage *Philosophie de l'architecture*, Ludger Schwarte met en lumière les liens qu'ont eu l'urbanisme des places des grandes villes, avec l'apparition de faits urbains, comme notamment ceux qui ont eu lieu lors de la Révolution Française. A ce titre, il observe l'architecte par le prisme de ce qui se manifeste à travers elle. Il écrit :

« l'architecture est une configuration de choses qui rend des événements possibles »¹³

Ce qui apporte une valeur à l'objet est ici le message que renferme l'objet, plutôt que l'objet en lui-même. Cette valeur se manifeste dans l'approche orientale du patrimoine, comme par exemple celle de la conservation des temples japonais par leurs démontages périodiques, qui révèlent une prévalence des enjeux historiques plutôt que ceux d'ancienneté : le maintien des savoir-faire ancestraux, plutôt que le maintien d'un matériau qui se dégrade.

Valeur commémorative

La valeur commémorative est à comprendre comme la volonté à un instant de l'histoire d'ériger un édifice, le plus souvent un monument, en mémoire d'un événement précis de l'histoire. C'est notamment le cas des monuments aux morts, plaques commémoratives, arcs de triomphes, etc... Ici, le bâtiment n'a pas à proprement parler de lien direct avec les événements qu'il honore puisqu'il leur est postérieur. Néanmoins, ils sont la manifestation de la volonté d'une communauté de faire perdurer la mémoire d'un événement, et cela de manière infinie. Ces monuments sont donc faits pour braver au mieux les effets du temps, dans l'objectif de laisser un message aux générations futures.

Valeur d'usage

La valeur d'usage peut s'entendre comme l'aptitude d'un bâtiment à abriter des usages qui ont évolué depuis sa construction. Ce point sera notamment détaillé plus tard, puisqu'il peut constituer dans certain cas un frein quant à la décorrélation des capacités du bâti par rapport aux exigences de performances de confort, autant d'un point d'un vue thermique que fonctionnel.

Valeur d'art

La valeur d'art peut se traduire comme la qualité purement esthétique de l'œuvre.

Lorsqu'on se réfère à des ouvrages de style renaissance, classiques ou néo-classiques, la valeur d'art se référait à l'idée de l'existence d'un absolu, d'un archétype harmonieux, inspiré par les idéaux de l'Antiquité grecque et romaine.

Les débuts de l'industrialisation, du fait de l'apparition de matériaux nouveaux et d'une nouvelle division du travail, a fait naître un débat sur la recherche de la vérité constructive en architecture. En effet, à l'enseignement dogmatique des Beaux-Arts, fidèle à l'absolu antique, s'opposaient des courants de pensées en quête de formes nouvelles plus propices à la mise en œuvre des matériaux nouveaux. Le courant néo-gothique, mené par les travaux d'Eugène Viollet Le Duc, s'est mis en quête de recherche d'une esthétique nouvelle, qui répondrait davantage à la physique des matériaux employés. C'est à cette même période qu'apparurent les théories sur l'architecture antique, considérée alors comme étant la reproduction, à travers ses ordres, de la construction primitive en charpente de bois. La pierre a remplacé le bois, pour une question de pérennité, sans pour autant que la forme ne soit altérée, ce qui était vu comme une faute par les néo-gothiques. La valeur d'art fut alors dissociée de l'idée de l'absolu, et pris son sens dans une quête de l'harmonie parfaite entre matériaux et forme.

Plus tardivement, la période moderne poussa la valeur d'art, à la relation plus intime que l'œuvre tisse avec l'homme qui la contemple. Il s'agit pour un bâtiment, d'entrer en relation avec ses usagers, de manière à leur conférer une sensation.

« L'effet visuel que produit un bâtiment est, après tout, le premier et le plus indélébile de tous, bien qu'il puisse être par la suite nourri par d'autres impressions sensorielles ; l'œil, en même temps qu'il est la fenêtre de l'âme, peut être considéré comme l'ouverture menant au cerveau et comme l'organe dont dérive notre compréhension mentale et émotionnelle la plus basique. »¹⁴

C'est également à travers l'esthétique d'une œuvre, que peut se témoigner l'éthique de son propriétaire. Nous pouvons penser par exemple à la recherche de minimalisme, comme pouvant être le reflet d'un absolu de mode de vie.

« Ethique et esthétique ne font qu'un »¹⁵

Enfin, pour certains penseurs plus contemporains, l'esthétique d'un cadre de vie est également intimement liée au bonheur de ses occupants.

« Toutes les choses tendent vers leur perfection ultime. (...). Toute l'expérience de pure esthétique dont chacun est capable, constitue sa garantie de l'ultime perfection et du parfait bonheur »¹⁶

Il est important de voir que la notion de patrimoine ne se limite pas aux monuments ou aux édifices prestigieux, mais intègre dans sa définition toute architecture (ou objet), présentant une valeur particulière. En cela, il convient que le mot "patrimoine" peut également convenir à des édifices populaires, vernaculaires, nous paraissant plus "communs", dès lors qu'ils manifestent au moins une des valeurs "rieglienne", même si elle n'est pas visible de prime abord. C'est dans cette optique que nous nous intéresserons plus particulièrement à l'idée de patrimoine commun.

14. SALE Kirkpatrick, *Human Scale*, New Catalyst Books, 2007

15. formule de Ludwig Wittgenstein

16. COOMARASWAMY Ananda Kentish, *La Transformation de la nature en art: les théories de l'art en Inde, en Chine et dans l'Europe médiévale : l'iconographie, la représentation idéale, la perspective et les relations dans l'espace*, L'AGE D'HOMME, 1994

c. Notion de patrimoine commun

La notion de patrimoine commun fait initialement référence en son sens large à « l'ensemble des éléments matériels et immatériels qui concourent à maintenir et développer l'identité et l'autonomie de chacun dans le temps et dans l'espace. »¹⁷ On peut trouver plusieurs manifestations de ce terme dans des textes de lois.

« l'environnement est le patrimoine commun des êtres humains »¹⁸

« le territoire français est le patrimoine commun de la Nation »¹⁹

Il s'agit principalement ici de références à des droits d'individus à l'échelle d'une nation, voire de l'humanité entière. Cependant, la notion n'étant pour autant pas définie de façon précise dans les textes²⁰, les possibilités de son interprétation restent ouvertes, notamment quant à l'échelle de son approche.

Ce mémoire proposera de pousser au-delà la revisite de ce concept de "patrimoine commun d'architecture français". **En s'appuyant sur les critères d'identifications du patrimoine développés précédemment, il est proposé de définir la notion de "patrimoine commun" autour de trois sens étymologiques du mot "commun".**

Commun = courant

Le nombre de lieux recensés comme faisant partie du patrimoine augmente au fil du temps, par deux moteurs. D'une part « l'extension naturelle du patrimoine », est la prise en compte des biens de plus en plus récents, qui viennent s'ajouter à l'inventaire existant ; d'autre part un élargissement toujours plus grand « du champ couvert (...) par de nouveaux territoires matériels » vient compléter

17. Conseil constitutionnel, *La notion de patrimoine commun*, Consultation nationale pour la charte de l'environnement, 2004

18. *ibid*

19. article L 110 du Code de l'urbanisme

20. *ibid*

l'inventaire qui était initialement plutôt réservé à des bâtiments ou monuments à caractères exceptionnels. Sont dès lors pris en compte « les cafés, jardins, commerces, piscines, logements sociaux, éléments du patrimoine industriel ou maritime », ainsi que désormais les biens « immatériels »²¹.

Il semble alors nécessaire de considérer l'existante de cette part patrimoniale, non reconnue officiellement aujourd'hui, mais participant à l'originalité des paysages du territoire français actuel. La beauté du bâti se révèle par le cadre dans lequel il prend part, et y contribuant lui-même à l'impression unitée. Il est donc indispensable que ce patrimoine courant, y compris non protégé, fasse l'objet d'une attention particulière de ses concepteurs lorsqu'il fait l'objet d'un projet. Le sens du mot courant est ici à opposer au monumental, à l'opulent. Il signifie une forme fréquemment reproduite.

Commun = partagé

La notion de communs fait également référence à des lieux publics, partagés par une communauté, et bénéficiant à son fonctionnement. Il s'agit d'une notion de biens matériels, dont l'appartenance ne profite pas à un individu, mais à un groupe de personnes formant ainsi société.

La Fondation du Patrimoine, associe par exemple au "patrimoine commun" des espaces communs ruraux comme les « lavoirs, moulins, fontaines, canaux d'irrigation, ponts ruraux, fours à pains, fours à poix et à cade, postales, croix de chemin, croix rurales, chapelles, oratoires, bornes historiques, travaux, etc. »²². Ces constructions, étaient souvent l'objet d'une prise de décision commune, dans l'idée d'en répartir le coût et de mutualiser son usage. Ces lieux témoignaient d'une certaine manière une entraide entre citoyens, premiers jalons d'une « cité conviviale »²³. Aujourd'hui ces lieux sont bien moins pratiqués, voire abandonnés.

Ivan Illich explique cette disparition par l'essor de la modernité, qui, dans une course de la richesse, du progrès et du confort, tend à l'individualisme, et donc à se détourner de ces lieux communs. Il utilisait le mot de "communaux", pour évoquer des lieux partagés par une communauté.

21. Ibid p.8

22. Wikipédia, Patrimoine architectural en France, consulté le 04-08-2024

23. Expression empruntée à Ivan Illich

« Les communaux étaient les terres sur le produit desquels tous les habitants d'une commune avaient des droits d'usage acquis, non pas pour en tirer des produits monnayables mais pour assurer la subsistance familiale. »²⁴

Ces communaux étaient ainsi des lieux qui donnaient l'assurance, par l'entraide, d'une certaine qualité de vie.

Pour aller plus loin que cette définition de lieux communs, nous proposerons que la notion de patrimoine commun puisse s'étendre à l'ensemble du bâti, dans la mesure où il prend part à un tissu urbain qui le préexiste. En effet, chaque projet s'inscrivant dans un environnement bâti ou paysager donné, contribue à une part de la qualité de l'ambiance qui en découle, et en conséquence à la qualité de vie urbaine.

Les qualités rieglennes du patrimoine peuvent être observables à plusieurs échelles et peuvent être étendues à des lieux de diverses natures. On peut aussi bien observer des qualités patrimoniales du bâti à l'échelle d'un bâtiment remarquable, d'un ornement de façade, ou alors à l'échelle d'un quartier. C'est également pour cette raison que les instituts de protections patrimoniales, sous la loi Malraux de 1962, ont étendu le champ de protection à l'échelle du paysage, en y ajoutant la notion de site inscrit²⁵.

C'est donc, parce que chaque projet concourt en soi, par sa présence, à la qualité de la perception globale du paysage, qu'il appartient à un tout, et donc œuvre à l'appréciation globale d'un patrimoine partagé.

Commun = expression d'une communauté

Par ailleurs, la construction de lieux communs, au sens évoqué par Illich, contribue d'une certaine manière à l'apparition d'un « sens commun »²⁶, en cela il joue un rôle dans l'apparition d'un sentiment d'appartenance à une communauté.

24. GRÜNIG IRIBARREN Silvia, *Ivan Illich (1926-2002) : la ville conviviale*, thèse, Université Paris-Est, 2013

25. Code de l'urbanisme, art. L. 313-1, ancienne rédaction

26. Cf Illich

L'intérêt pour la préservation de la qualité des lieux au sens large, apparaît donc comme d'importance commune, au sens de l'intérêt général qui en découle. En effet, rappelons, d'après l'article 1 de la Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture :

« L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. »²⁷

Cet article, fondamental dans l'éthique de la discipline, témoigne de l'importance générale de l'acte de construire. Tout projet individuel s'inscrit dans un intérêt général qui le surpasse. C'est d'ailleurs la cause défendue par l'Ordre des Architectes, qui veille avant tout, non pas à l'intérêt personnel des acteurs de la construction, mais plutôt à « l'intérêt public de la création architecturale, tel que défini par la loi de 1977 sur l'architecture »²⁸

« En introduisant un rapport au temps long, la notion de patrimoine commun voue la conservation à l'objectif de transmission qu'elle véhicule, sinon tout pourrait être consommé et gaspillé dans le présent. En sollicitant les valeurs de coopération et de solidarité, la notion de patrimoine conduit à interroger les logiques de protection et de conservation de l'environnement. »²⁹

« Le *patrimoine commun* nous apparaît alors comme un *concept* permettant d'attribuer une valeur «communautaire» aux *biens* qu'il vise »³⁰

Ces citations montrent de la même manière que cette notion implique un aspect immatériel, qui est celui d'une responsabilité des individus à l'égard de la collectivité. Un projet n'est en ce sens jamais un acte isolé, de par son aspect il apporte à la qualité des espaces publics (comme vu précédemment), et de par la qualité de sa construction, contribue à la salubrité ainsi qu'à la garantie de durabilité du parc bâti.

27. Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture

28. D'après le site de l'Ordre des Architectes, consulté le 16.08.2024

29. BELAIDI Nadia, EUZEN Agathe, *De la chose commune au patrimoine commun. Regards croisés sur les valeurs sociales de l'accès à l'eau*, De Boeck Supérieur, 2009/1

30. BELAIDI Nadia, EUZEN Agathe, op.cit.

Il s'agit donc d'une responsabilité réciproque, entre d'une part, la collectivité qui garantit une sécurité et liberté à l'individu qui souhaite y bâtir, et l'individu qui consent de prendre part à un acte collectif, celui du développement de la ville.

« Les *communaux* sont cette partie de l'environnement dont le droit coutumier garantit la jouissance et sur laquelle il impose des formes spécifiques de respect communautaire. »³¹

En ce sens, nous nous proposerons, dans ce mémoire, d'étendre le point de vue du patrimoine commun, à l'ensemble des typologies architecturales présentant une valeur patrimoniale rieglienne, et étant issues d'une production courante au sein d'une collectivité.

31. GRÜNIG IRIBARREN Silvia, *Ivan Illich (1926-2002) : la ville conviviale*, thèse, Université Paris-Est, 2013

1.2. Rénover ? Réhabiliter ? Restaurer ? Significations terminologiques

Lorsque l'on évoque les travaux sur des bâtiments existants, la terminologie employée est vaste, chaque mot disposant d'un sens qui lui est propre.

Deux approches sont possibles pour distinguer les travaux sur construction existante. D'une part, en distinguant l'objet de la commande, ou d'autre part en distinguant le degré d'intervention.

« La rénovation urbaine est un processus par lequel le tissu urbain ancien est démoli et remplacé par des bâtiments neufs. Il s'agit généralement d'opérations à vaste échelle touchant plusieurs îlots ou quartiers.

La réhabilitation tend à conserver tout ou partie du tissu urbain existant dans le but d'en améliorer les conditions d'habitabilité. Elle peut soit concerner les bâtiments, soit les infrastructures et équipements urbains.

La restauration (ou conservation) s'applique essentiellement aux monuments, aux bâtiments de valeur historique. Elle signifie rendre le bâtiment à son état initial, ou à un état considéré comme important dans son histoire. Le projet est habituellement conçu à l'échelle d'un bâtiment ou d'un ensemble de petite taille. »³²

Trois formes architecturales découlent donc de ces processus : la **rénovation** engendre le remplacement par des constructions neuves, la **réhabilitation** est une adaptation du bâti existant, et la **restauration** est la reproduction à l'identique de bâtiments patrimoniaux.

Parmi ces trois termes, le premier, **rénovation**, serait plutôt synonyme de tabula rasa, par l'idée de faire du neuf sur l'ancien, ou de donner l'impression du neuf avec l'ancien. On peut citer ici par exemple le quartier Coteaux de Mulhouse, dont son projet de rénovation urbaine s'illustre par la démolition de 600 logements, pour en reconstruire 200 accompagnés de parcs et de trois nouveaux groupes scolaires.

32. VIARO Alain, *Rénovation, réhabilitation ou conservation ?*, Les Editions de la villette, 1997

Le second, **réhabilitation** serait plutôt une attitude qui vise à conserver les caractéristiques physiques du bâti (structure, aspect) mais d'autoriser un adaptation de leur fonctionnalité. On peut citer ici comme exemple, l'opération du Groupe scolaire Eugénie Brazier à Lyon, qui a permis la réhabilitation d'une ancienne halle de stockage en groupe scolaire.

Le troisième terme, **restauration**, vise à conserver les caractéristiques esthétiques d'un bâtiment, en le faisant ainsi perpétuer comme témoin historique d'une époque et d'une façon de bâtir. L'idée de la restauration est alors d'employer une technicité et des matériaux contemporains à la construction, dans une conception à vocation historiciste.



ci-dessus : extrait du *Programme de Rénovation Urbaine de Mulhouse*, projet du quartier Coteaux. Un exemple de **Rénovation**

ci-après, à gauche : Groupe scolaire Eugénie Brazier à Lyon, Vurpas architectes. crédit Vladimir de Mollerat du Jeu. Un exemple de **réhabilitation**

ci-après, à droite : Restauration du char d'Apollon, dans le bassin du Château de Versailles, 2024. Crédit : Thomas Garnier. Un exemple de **restauration**

Ces trois mots distinguent en réalité des procédures de projets différentes.

Pour aller plus loin, il est possible également de différencier par des termes spécifiques, l'ampleur des travaux prévus. En effet, certaines opérations, peuvent adopter une posture plus ou moins radicale sur l'existant, en en conservant plus ou moins son état, ou en faisant plus ou moins grand usage d'un langage contemporain. On pourrait traduire ces attitudes, par des degrés d'intensité, des opérations de réhabilitation, pouvant se décliner ainsi :

« **Réfection** : réparer les surfaces, les finis, les équipements dudit bâtiment

Rénovation : remplacer les surfaces, les finis, les équipements, les structures dudit bâtiment

Restauration : retrouver les surfaces, les finis, les équipements, les structures dudit bâtiment, ce qui implique les remettre dans leur état d'origine ou selon l'état d'une période particulière dans l'évolution de l'immeuble d'après la documentation rigoureuse historique (il existe plusieurs méthodes pour identifier ce qu'était l'état d'origine ou d'une certaine période – recherches documentaires, iconographiques, curetage sélectif, etc.)

Restructuration : revoir les surfaces, les finis, les équipements, les structures, les aménagements – normalement pour pouvoir mieux accueillir la nouvelle fonction, mettre l'immeuble aux normes, etc.

Reconstruction : nouvelle construction d'après la documentation rigoureuse historique en utilisant les méthodes et matériaux originaux ou contemporains (plusieurs méthodes existent pour reconstituer l'immeuble lors de sa construction initiale ou à une période donnée, ex. recherches documentaires, iconographiques)

Démolition sélective (ou totale, en cas extrême) : suppression partielle ou totale de bâti existant (ce dernier est exclu comme option dans cet atelier) »³³³⁴

33. D'après un atelier mené par Tania Martin, Anne Vallières, Pierre Côté, Benoît Lafrance, Jacques Plante et Louis St-Pierre, à l'université de Laval, nommé *Interprétation et requalification du patrimoine bâti*, en automne 2016

34. A noter que pour ces auteurs, le terme de réhabilitation, est synonyme de requalification ou de recyclage





1.3. Enjeu de sauvegarde culturelle, du bâti et des savoir-faire

Nous avons vu jusqu'à présent, comment déterminer ce qui fait le patrimoine, ainsi que les manières possibles d'y intervenir. Néanmoins, dans notre monde en perpétuelle transformation, les nécessités de sa conservation ne vont pas de soi et peuvent parfois poser question. Interrogeons-nous sur les motivations qui poussent à le maintenir et le valoriser : pourquoi est-il important aujourd'hui de s'en soucier ?

Dans un premier temps, le patrimoine bâti constitue avant tout un lieu de mémoire, à la fois au travers de sa matérialité, et de la culture qu'il véhicule.

« effacer les ruines, c'est effacer les éléments déclencheurs, visibles par tous dans l'espace public, de la mémoire ; une ville sans ruine et vestiges du passé est comme un esprit sans souvenir »^{35 36}

En effet, le vieillissement du bâti se faisant sur un temps plus long que le temps humain, il se destine par sa nature à le survivre. En cela, il se pose comme passeur intergénérationnel d'une culture contemporaine à sa construction. C'est notamment par son aspect, par sa conception, et par ses techniques de mises en œuvre, qu'il en devient marqueur d'un temps précis, l'expression d'une culture propre.

« (...) tout acte de transformation, de modification est un acte culturel aussi essentiel qu'une création ex nihilo. »³⁷

Jean Baudrillard et Jean Nouvel insistent ici sur la relation indissociable entre l'acte de bâtir et la manifestation culturelle induite. Le patrimoine prendrait part, de cette manière, à l'« ensemble des aspects intellectuels, artistiques d'une civilisation »³⁸.

Bruce Bégout, dépasse quant à lui quelque peu la notion de l'objet comme étant uniquement expression culturelle : pour lui, l'acte de bâtir est également une manifestation d'une intention de

35. Nous pouvons ici, sans trahir la pensée de l'auteur, dans notre contexte, assimiler le mot « ruines » au mot « patrimoine »

36. SOLNIT Rebecca, *Storming the Gates of Paradise*, Los Angeles, University of California Press, 2007, p.354, trad. Bruce Bégout

37. Jean Baudrillard et Jean Nouvel. *Les objets singuliers : architecture et philosophie*. (Paris, Calmann-Levy, 2000). p 72.

38. Définition donnée par le dictionnaire Robert du mot culture

projet, d'une pensée expectative de ses acteurs. C'est la trace de l'énergie d'un engagement passé.

« Pour qu'il y ait ruines, encore faut-il que subsistent, sous un certain aspect, les formes originelles et « les traces d'un dessein »³⁹

L'enjeu de la sauvegarde du bâti patrimonial dépasse donc par cet argument une raison matérielle, il devient une transcription dans le matériau des marques d'une culture.

Nous pouvons encore emprunter au géographe Vincent Veschambre l'illustration de cette idée par la citation suivante :

« Dans ce contexte de profondes transformations économiques et sociales, la conservation et la transmission des héritages matériels (mais aussi immatériels) revêtent ainsi, dans la culture occidentale pour le moins, un enjeu mémoriel et identitaire de plus en plus affirmé. Le patrimoine constitue en effet le support privilégié de construction de mémoires collectives, permet d'inscrire les références identitaires dans l'espace et donc dans la durée, par delà les ruptures, les crises, les mutations »⁴⁰

Michel Verret parlera quant à lui dans son ouvrage, de « conservatoire de l'espace »⁴¹

Par ailleurs, il est également important de noter que l'enjeu de mémoriel peut également se révéler à travers la volonté de conserver le témoignage d'un savoir-faire. La documentation manuscrite rendant connaissance de techniques artisanales oubliées est bien souvent rare, les ouvrages bâtis sont un excellent support d'études dans la compréhension de techniques constructives passées.

Vincent Veschambre souligne notamment que cette conception du patrimoine est liée à ce que l'on pourrait nommer un modèle culturel occidental. En effet, elle n'est pas systématique et

39. FORERO-MENDOZA Sabine, *Le temps des ruines. Le goût des ruines et les formes de la conscience historique à la Renaissance*, Seyssel, Champ Vallon, 2002

40. VESCHAMBRE Vincent, *Le processus de patrimonialisation : revalorisation, appropriation et marquage de l'espace*, Vox geographica, 2007

41. VERRET Michel, *Chevilles ouvrières*, Les Editions de l'Atelier / Editions ouvrières, 1995

d'autres approches existent et n'en sont pas moins valables, comme par exemple dans la culture japonaise, où la conception de la sauvegarde culturelle passe avant tout par une conservation de ses savoir-faire et non par celle de la matière en elle-même.



Neige sur le temple Zojoji (Shiba, Tokyo), Kawase Hasui, 1953.

La conservation des temples japonais par leur démontage et remontage périodique, manifeste de l'approche orientale du patrimoine, est également motivée par la valeur historique,

La pratique du démontage et remontage périodique des monuments au Japon, serait lié à la fois, aux conditions climatiques défavorables à la conservation, aux spécificités structurelles de l'architecture en bois, ou encore à des pratiques religieuses.

Cette particularité architecturale¹ conduit à la formation dans le temps d'un socle de connaissances et à l'accumulation d'une grande quantité d'informations sur le bois et son comportement. La conservation des monuments en bois s'effectue donc de concert avec la préservation des techniques traditionnelles de charpenterie et l'utilisation d'outils consacrés.⁴²

Ce sujet rejoint la question philosophique de l'identité, portée notamment par John Locke, au XVII^e siècle, à travers la parabole du bateau de Thésée.

En effet, le propre de la conservation est bien la volonté de maintenir son identité dans le temps

D'après lui, l'identité, pourrait se définir comme étant « la capacité de lier nos souvenirs entre eux »⁴³. Intimement liée à la conscience, c'est une notion qui découle directement de la mémoire.

Héraclite avait posé l'hypothèse de l'inexistence de l'identité, puisque par nature, tout est en changement perpétuel. La création d'une continuité de perception de soi est par là même impossible, puisque le soi lui-même est soumis à ce changement.

Face à l'impermanence du corps, de sa matière et aussi à celle de la pensée, les souvenirs sont les seuls ponts reliant passé et présent, par lesquels le sentiment d'identité peut perdurer.

Cette approche philosophique est fondamentale dans notre perception du patrimoine et montre son importance, à travers les enjeux de sauvegarde mémorielle, dans la construction de l'identité d'un lieu. C'est parce que cette culture est reconnue et identifiée, que l'on peut lui attribuer une valeur mémorielle.

« le navire à trente rames sur lequel Thésée s'était embarqué avec les jeunes enfants, et qui le ramènera heureusement à Athènes, fut conservé par les athéniens jusqu'au temps de Démétrius de Phalère. Ils en ôtaient les pièces de bois, à mesure qu'elles vieillissaient, et ils les remplaçaient par des pièces neuves, solidement enchâssées. Aussi les philosophes, dans leurs disputes sur la nature des choses qui s'augmentent, citent-ils ce navire comme un exemple de doute, et soutiennent-ils, les uns qu'il reste le même, les autres qu'il ne reste pas le même. »⁴⁴

42. BECHETOILLE-KACZOROWSKI Soizik, *La restauration des monuments en bois au Japon, entre perpétuation formelle, et transmission*, ANABF, Pierre d'Angle, 2019

43. LOCKE John, *Essai sur l'entendement humain*, Vrin, trad. Pierre Coste, Paris, 1972 [1689]

44. PLUTARQUE, *Vies parallèles. Vies des hommes illustres*, Gallimard, 2002 [100 - 120]

Plutarque rapporta le constat de la volonté de conservation du bateau qui fut celui appartenant à Thésée. Mais, aussitôt les effets du temps se faisaient-ils visibles, les athéniens entreprirent le remplacement pièce par pièce des parties endommagées, si bien qu'il n'en restait, du temps de Plutarque, plus aucune d'origine. La question qui se pose alors : est-il bien encore le bateau de Thésée, puisque physiquement il n'est plus le même ?

Deux approches sont possibles : celles qu'on dirait occidentale, qui tendrait à considérer que l'identité est avant tout question de la perpétuation de la matière, et l'approche orientale, qui privilégierait l'importance symbolique, ainsi que la valeur de perpétuer le travail de son entretien.

L'approche orientale se soucie davantage de la forme plutôt que de la matière. C'est donc l'ancienneté de la pensée qui a dessiné et construit les formes, qui est plus importante que la matière qui les compose, qui n'avait d'ailleurs en soi, durant la construction, pas de valeur particulière.

Pour conclure nous citerons Françoise BENHAMOU, rassemblant en une phrase l'intérêt universel pour la préservation du patrimoine :

« La préservation du patrimoine ne relève pas seulement de l'histoire des arts, elle matérialise la psyché collective, le souci de préserver l'identité et la mémoire. »⁴⁵

45. BENHAMOU Françoise, *Économie du patrimoine culturel*, La Découverte, 2012

1.4. Enjeux mémoriels

Les faits marquants de l'histoire d'une ville sont très souvent ancrés dans leur territoire, notamment à travers l'érection de monuments commémoratifs. Néanmoins, les monuments ne témoignent pas à eux seuls l'histoire d'une ville. En effet, beaucoup de traces d'événements passés ornent encore les bâtiments bien moins prestigieux, immeubles d'habitations, rues, places, voire végétation. On peut penser à la cité jardin du Stockfeld, qui est le témoin de la politique urbaine hygiéniste de la ville de Strasbourg durant le XIXe siècle. (ex... ou encore la découverte d'importante fresques du Moyen-Age en 1987 dans l'immeuble du 15 rue des Juifs, lors d'un chantier de rénovation

Ces marqueurs sont difficilement repérables sans connaissance historique du bâti et de son vécu. La première perception que l'on peut avoir d'un bâtiment ne laisse pas toujours transparaître sa richesse patrimoniale. C'est pour cette raison que des initiatives sont prises pour permettre de « former » le regard, et mettre en commun le plus grand nombre de ressources connues d'un sujet.

Cité-jardin du Stockfeld au Neuhof ©Christophe HAMM —
Ville et Eurométropole de Strasbourg, 2020



A ce titre, le site à contribution ouverte de recensement d'information du bâti existant en Alsace, Archi-Wiki œuvre au sujet du partage de l'information, à la fois scientifique et habitante, pour le plus grand nombre de bâtiments. Il n'est pas question ici de se baser sur des critères esthétiques, mais uniquement sur l'intérêt historique, et donc mémoriel du patrimoine. Son fondateur, Fabien ROMARY, écrit au sujet de l'intérêt de la conservation de la trace de l'architecture dans nos villes, que ce soit à travers la conservation de monuments témoignant des événements importants de l'histoire, ou la conservation d'archives. Selon lui, cette documentation peut permettre aux acteurs de la construction de la ville de demain, de s'imprégner non seulement d'un savoir précis sur l'état d'un bâtiment donné, mais également les témoignages de citoyens relatant leurs récits historiques et sensibles. C'est à travers cette double connaissance, scientifique et habitante, que le projet d'architecture peut réussir à trouver une manière de s'ancrer dans son environnement.

« Sans un enracinement à notre territoire dans la manière de concevoir l'architecture, il y a un risque de déracinement, c'est à dire de ne plus savoir d'où l'on vient. A l'heure de la post-vérité, de l'uniformisation des territoires (pensons aux ZAC, franchises, zones pavillonnaires etc.), la mémoire ne peut pas seulement être livresque ou numérique, elle a besoin de se transmettre lors de toute intervention architecturale. Le rôle de l'architecte est essentiel dans ce devoir de mémoire »⁴⁶

Le recueil de témoignages, même s'ils sont non exhaustifs ou non experts, est un premier pas dans le travail de l'architecte, lorsqu'il fait face à un projet de réhabilitation. L'importance de la connaissance des usagers constitue en soi une expertise et une source précieuse, dans la quête d'un projet harmonieux et intégré.

46. ROMARY Fabien, *Edito : La mémoire des lieux comme enracinement au monde*, Archi-Wiki, 12-07-2024

1.5. Enjeux sociaux et identitaires

« Le patrimoine est un construit social, objet d'une convention liée au souci de marquer une identité »

M. Vernières, Patrimoine et Développement, Paris, Karthala, 2011

Le quartier de la Fonderie à Mulhouse est manifeste des enjeux sociaux liés aujourd'hui à la réhabilitation patrimoniale. Il est actuellement classé d'après l'INSEE, comme Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), c'est-à-dire qu'il est « caractérisé par un écart de développement économique et social important par rapport au reste des agglomérations dans lesquelles il est situé »⁴⁷

« La Ville veut faire monter en gamme le parc d'habitat privé et transformer le village industriel pour en faire un exemple de quartier d'activités du XXI^e siècle »

Extrait du journal local l'Alsace, du 30 nov. 2020 (Les mutations de Mulhouse : le quartier de la Fonderie)

Ancien quartier dynamique animé notamment par l'activité florissante de la SACM (Société alsacienne de construction mécanique) en 1826, la Fonderie a contribué à l'essor et à l'expansion fulgurante de la ville, entre la fin du XIX^e et le début du XX^e siècle.

Le quartier a fait l'objet de vagues d'immigration, en réponse au manque de main d'œuvre du secteur, d'abord issues des campagnes paupérisées du pays de Bade et de Suisse, d'Italie, puis de Pologne, et enfin plus récemment du Maghreb, d'Iran, de Turquie ou de Roumanie. La disparition de la SACM en 1966, marque dès lors une période du déclin de l'activité de ce quartier. Des pans entiers de bâtiments industriels furent sous-exploités voire désertés et l'économie locale qui en découlait a subi un déclin brutal. Afin de palier à cette dégradation, une politique de dynamisation a été menée par la ville, principale propriétaire foncière, à travers la création d'une ZAC en 1993.

L'opération de mutation du quartier se caractérise par la transformation des friches industrielles, avec, d'une part, la création d'un campus universitaire sur le site de l'ancienne fabrique à locomotives, projet de l'agence Mongiello Plisson et Emergence (création d'une faculté de sciences économiques, sociales et juridiques, sur une surface de 20 000 m², composée de quatre amphithéâtres, restaurant universitaire, bibliothèque, archives municipales, centre d'art et maison de quartier) ; d'autre

47. MANY Holly Figaro, LEONE Virginie, *Territoire, frontières et mixité sociale : le cas de la Fonderie*, Sociologie et sociétés, vol 53, n°1-2, 2021, p313-335

part la création d'un « village d'entreprises »⁴⁸ sur les 12 hectares de terrain restant « où la plupart des bâtiments ont été rasés », où se trouvent aujourd'hui entre autres, des usines de fabrication de moteurs (Mitsubishi, Wartsila).

Les études sociologiques, menées par MANY et LEONE, à travers une méthodologie dérivée de celle de l'école de Chicago, constatent que ces transformations ont conduit, non pas au renforcement de la mixité et de la redynamisation du quartier, mais à l'accroissement des disparités sociales.

« À partir de cette nouvelle configuration sociodémographique, deux constats se sont imposés : d'une part, l'arrivée d'un nouveau public composé d'étudiants et d'usagers de la faculté ; d'autre part, un accroissement de la paupérisation et de la diversification de la population autochtone résidant dans le quartier. »⁴⁹

« Lors d'un entretien avec le doyen de la FSESJ [La Faculté des sciences économiques, sociales et juridiques], Hocine Sadok nous a fait part du constat selon lequel l'établissement se trouverait dans une « bulle ». Par ce terme, il entend que la faculté se tiendrait en marge du quartier. En effet, rares sont les interactions entre le personnel de l'université, les étudiants et les habitants du quartier Fonderie, malgré les efforts déployés par les politiques de la ville pour redynamiser ce territoire. »⁵⁰

D'après son ouvrage, Frémont distingue 4 formes d'espaces caractérisant ensemble une aire urbaine : **l'espace concret** (morphologique, géophysique, climatique...), **l'espace vécu** (manière dont est approprié un territoire par les individus, et dont ils s'y identifient), **l'espace-temps** (les évolutions, qui marquent progressivement un attachement à la mémoire des lieux), et l'espace **socio-économique** (espace administratif).

Ces quatre espaces sont intrinsèquement liés, et influent l'un sur l'autre. A Mulhouse, nous pouvons par ce biais faire le constat de l'existence d'une frontière entre les usagers de la faculté et les riverains, bien qu'elle ne soit pas vraiment physiquement matérialisée. Nous faisons le constat de « deux mondes [qui] se côtoient et s'ignorent : les usagers de la faculté et les habitants du quartier. »⁵¹. Il apparaît que ce n'est dans ce cas, pas une

48. ALLIX Grégoire, *Mulhouse veut reconquérir ses friches industrielles*, Le Monde, 17 novembre 2007

49. MANY Holly Figaro, LEONE Virginie, op cit.

50. Ibid

51. MANY Holly Figaro, LEONE Virginie, op. cit.

frontière physique qui fait naître la distance sociale, mais c'est la coexistence en un même lieu de deux populations qui ne se fondent pas entre elles. Cela a pour conséquence de renforcer naturellement la distance physique qui les sépare, les riverains ne fréquentant pas par exemple les lieux destinés aux étudiants. Des politiques d'actions sociales sont menées, au sein du campus, pour permettre une meilleure inclusion, notamment par la dispense de cours de soutien scolaire par les étudiants, au profit des enfants du quartier ou encore des cours de français.

Cet exemple est une illustration parmi tant d'autres, de l'importance sociale que revêt les cas de la transformation, ici à l'échelle d'un quartier.

Un autre exemple emblématique témoignant de la force identitaire que déploient ces projets, à l'échelle cette fois-ci d'un bâtiment, est sans doute le cas de la reconstruction à l'identique du château de Potsdam.

L'acte de reconstruction à l'identique est bien spécifique, et absolument encadré par la charte de Venise de 1964, en ces termes :

Article 15 « Tout travail de reconstruction devra être exclu *a priori*, seule l'anastylose peut être envisagée, c'est-à-dire la recomposition des parties existantes mais démembrées. Les éléments d'intégration seront toujours reconnaissables et représenteront le minimum nécessaire pour assurer les conditions de conservation du monument et rétablir la continuité de ses formes » ⁵²

Bien que la charte de Cracovie (2000) tempère quelque peu les propos de la charte de Venise, la reconstruction à l'identique y est formellement bannie, et signifierait en quelque sorte qu'elle tomberait dans le pastiche, dès lors qu'elle imite le style d'un temps qui n'est plus le sien.

Toutefois, François Goven, dans un article considéré comme référent dans le domaine, propose que des motifs valables pourraient légitimer cet acte. D'après lui, la reconstruction à l'identique « des opérations intervenant sur des édifices, le plus souvent détruits depuis un certain temps et pour lesquels les

52. Charte Internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (Charte de Venise 1964), ICOMOS, 1965

motivations politiques, symboliques peuvent être déterminantes par rapport aux enjeux strictement patrimoniaux. »⁵³

Sont notamment évoquées des raisons politiques, symboliques ou encore économiques, pouvant justifier qu'une restitution d'un bâti à sa forme d'origine, soit une réponse pertinente face aux enjeux de son contexte. + légitimation populaire (charte Cracovie)

Dans cette lignée, l'ancien Palais Municipal de Potsdam en Allemagne, a fait l'objet d'une reconstruction totale en 1996. Réduit à l'état de ruines en 1945 par les bombardements anglais, il était alors considéré comme un symbole de l'Allemagne nazie, un témoin historique d'un passé qui se voulait être oublié. Il fut ainsi victime de la campagne de démolition, qui suivit la fin de la 2nde guerre mondiale, et qui concernait une grande partie du patrimoine allemand⁵⁴. Sa démolition totale a eu lieu en 1960, après 15 ans de débats sur son éventuel réemploi⁵⁵. Le site a alors été remblayé et est demeuré à l'état d'esplanade. A la fin des années 90, le Parlement Régional de Brandebourg a initié l'idée de reconstruire un nouveau parlement à l'emplacement de l'ancien palais. Un projet contemporain a initialement été imaginé mais, par l'appui d'un milliardaire allemand⁵⁶, le choix a été porté sur la reconstruction du palais détruit.



à gauche : Image aérienne des ruines de l'ancien palais de Potsdam après les bombardements de 45
Crédits : www.potsdam-sanssouci.com, Expdm.

à droite : montage photo de l'esplanade après sa démolition dans les années 60 avec l'emprise de l'ancien palais. Crédits : www.potsdam-sanssouci.com, Expdm.

53. GOVEN François, *la question de la terminologie*, Monumental, 2010

54. A titre comparatif, il y a eu davantage de bâtiments détruits dans la période d'après-guerre, qu'à l'issue des combats.

55. A ce moment, 80% du palais était encore resté indemne

56. Hasso Plattner

Dès lors, un referendum local mis en place par la ville de Potsdam a validé le projet de reconstruction, apportant également une légitimité à l'acte de reconstruire. Cette façon de faire participer les habitants à la décision, a confirmé l'intérêt des citoyens pour leur patrimoine perdu et leur volonté de retrouver une part de leur histoire, détruite par les ravages de la guerre.

Le bâtiment a été reconstruit dans les années 2000, avec un important travail de recherche pour imiter l'apparence de l'ancien. Il a été fait le choix de la mise en œuvre de matériaux contemporains, pour limiter les coûts liés à sa construction (parois en béton armé, aménagements contemporains des intérieurs). Il s'agit donc d'un parement en trompe l'œil.

Cet acte peut être questionné d'un point de vue éthique, spécifiquement sur la manière dont il s'inscrit dans un temps qui n'est plus le sien, et qu'il n'est motivé que par la recherche d'une image symbolique. Toutefois, il est révélateur de stigmates, spécialement pour les citoyens qui ont connu la perte brutale d'un patrimoine prestigieux (notamment prussien), et qui s'empare de cette occasion pour renouer quelque peu avec une identité perdue.



à gauche : un chantier voisin similaire de construction historiciste, le Musée Barberini.
Crédits : www.potsdam-sanssouci.com

à droite : une photographie du palais une fois sa reconstruction achevée. Crédits : www.potsdam-sanssouci.com

Ce cas allemand, bien que spécifique à un contexte particulier et donc non comparable aux enjeux français, démontre l'importance emblématique que peut endosser l'action patrimoniale, au regard du sentiment identitaire qu'il provoque. Cela peut se manifester aussi bien à l'échelle de monuments, comme le palais de Potsdam, qu'à l'échelle d'un ensemble de bâtiments singuliers qui peuvent conférer un caractère unique à un lieu. C'est là un aspect lié à l'affect des habitants et des usagers de lieux, qui est déterminant dans la qualité de leur cadre de vie, ou même au-delà de cela, dans la manifestation de leur propre identité.

« pour moi, réhabiliter ce n'est pas seulement réparer l'architecture qui est déjà là, comme on pourrait réparer la machine moderniste. C'est plus que cela. Il faut réhabiliter au sens du retour en estime, il faut que l'on se mette à nouveau à aimer le déjà-là, pour y intervenir avec soin et tous ensemble. »

« Le déjà-là est déjà habité. Donc on ne peut pas le faire sans agir avec ceux qui l'habitent »⁵⁷

1.6. Enjeux éthiques et esthétiques

Mathias Rollot, dans son ouvrage « L'Obsolescence », distingue trois facteurs qui font d'une chose qu'elle devienne obsolète : le fait qu'elle soit **démodée**, le fait qu'elle soit **désuète**, et le fait qu'elle soit devenue **hors d'usage**.

Le premier découle directement d'une approche esthétique qui œuvre à une mise en scène de l'identité, à sa théâtralisation. On voit dans cette approche, que l'esthétique devient par ce biais reflet ou rejet de l'individualisme, ou de l'unité d'un groupe.

Le second, est le caractère de ce dont l'usage n'est plus apprécié. « Le désuet se singularise par la non-affectivité de sa fonction. »⁵⁸ En effet, certains usages peuvent en pratique toujours être réalisés, mais ils ne le sont plus, pour des raisons de coutumes, de culture, ou d'évolutions technologiques.

Enfin, le troisième est ce qui pourrait être assimilé à l'état périmé, dont l'usage est devenu impossible, pour des raisons techniques.

57. MADEC Philippe, #71 - *Architecture : la solution ? Philippe Madec*, conférence, Greenletterclub, 2022

58. ROLLOT Mathias, *Critique de l'habitabilité*, Libre et Solidaire, 2017

Ces trois états d'obsolescences, mêlent chacun à leur degré, enjeux esthétiques, éthiques et fonctionnels. En ces termes, en architecture, le démodé serait le caractère d'une esthétique hors de son temps, et le désuet se traduirait par une incapacité des lieux à s'adapter à une évolution des modes de vie.

« L'art est une chose beaucoup plus profonde que le goût d'une l'époque. »

Marcel Duchamp

Le bâti ancien a donc son esthétique singulière, qui est caractéristique d'un espace-temps qui est propre au moment et au lieu de sa construction. Dans son ouvrage *Obsolescence des Ruines*, Bruce Bégout rappelle l'intérêt du « facteur esthétique de la valeur d'ancienneté »⁵⁹. Pour lui également, c'est à travers son rapport au temps, qu'un objet peut signifier pour un observateur « plus qu'un simple tas de débris ». La figure de la ruine en est la représentation ultime, à la fois hors d'usage, dégradée, innoccupable, mais ayant tout de même un intérêt, une valeur qui la dépasse.

L'ancien est donc perçu comme ancien, dès lors qu'il entre en opposition avec le neuf.

« tout bâtiment en usage aspire à paraître, aux yeux du plus grand nombre, dans son état de plein achèvement, jeune et puissant, et à nier les traces de l'âge, de la dissolution, de l'épuisement des forces propres »⁶⁰

« le gout des choses passées et lentement dégradées entre directement en conflit avec le goût opposé de l'intégrité des créations contemporaines »⁶¹

Ici, on peut remarquer que c'est parce que le neuf est superposé à l'ancien, conservé intact dans son état brut, que l'ensemble revêt un caractère définitivement contemporain. En effet, l'ajout d'un ouvrage sur le précédent, présuppose qu'il n'est plus question d'intervenir sur le premier. On comprends donc, par ce geste, que l'aspect quasi dégradé du matériau ancien est totalement assumé. Plutôt que de paraître comme une ruine, il devient alors objet

59. BEGOUT Bruce, *Obsolescence des ruines*, Inculte, 2022

60. RIEGL Aloïs, *Le culte moderne des monuments : son essence et sa genèse*, Seuil, 1984 (1902)

61. BEGOUT Bruce, op. cit.



esthétique, comme si le regard qu'on lui portait avait changé : on n'y voit plus la pauvreté d'un bâtiment délabré manquant d'entretien, mais un geste artistique incitant à un changement de regard, mettant en avant la richesse de sa patine assumée. Cela est également rendu possible, car le projet intègre toutes les commodités correspondant à l'usage contemporain, excluant toute sensation de désuet. Ce geste est donc un questionnement sur ce qui fait mode.

Tant vrai que l'architecture s'établit sur un temps long, il est par là bien plus understandable qu'on puisse ne pas la trouver "passée de mode", aussi vite qu'un vêtement par exemple. L'enjeu paraît donc relativement négligeable, rapporté à l'échelle du temps du bâti. Pour autant, il est important de considérer que derrière les questions esthétiques, a priori sans autre importance que celles de la perception de l'apparence, se cache en réalité des enjeux sociaux et éthiques importants.

La philosophe Katya Mandoki insiste sur le rôle de la sensibilité esthétique dans le quotidien. Elle insiste notamment sur le fait que le beau n'est pas seulement affaire d'œuvres d'art, mais il ponctue l'expérience de la vie tout au long de l'existence.

« Pour reconnaître et expérimenter ces atmosphères et ces événements comme esthétiques nous n'avons pas besoin d'un paradigme centré sur l'art ou sur la beauté. La question n'est pas de contempler une boule de pain ou une marmite de soupe pour avoir une expérience d'ordre esthétique. Elles ne possèdent ni beauté, ni originalité artistique. Un pâton de levain et de farine humide ou un linge taché par un épais bouillon peuvent difficilement être considérés comme explicitement intéressants ou dignes de contemplation. Néanmoins, ils sont riches en connotations et émotionnellement gratifiants, capables de stimuler notre imagination et nos sens en apportant une profondeur symbolique à qui sait se rendre réceptif. Ces divers cas illustrent des situations qui engagent notre sensibilité et font naître des résonances archaïques en touchant notre sens du terrestre. Pas plus que l'homme ne vit que de pain, l'esthétique ne saurait se limiter à l'art et la beauté. »⁶²

Cette expérience esthétique a conséquemment des répercussions sur le bien-être, puisqu'il en est l'un des facteurs stimulants.

L'esthétique aura dès lors un rôle, mais dans le « non-artistique », de participer à « une négociation identitaire », à travers la force symbolique qu'il véhicule. Elle évoque par ailleurs différentes expériences conférées, comme le sentiment de liberté, la découverte, l'affect, ou l'impression de plénitude.

Les enjeux esthétiques se retrouvent dès lors en toute choses. Mais quel rapport à l'éthique ?

L'importance évoquée de la symbolique, confère aux lieux de vie la capacité de provoquer à travers leur esthétique, un sentiment *a priori*. Parfois rassurant, attirant, il peut aussi provoquer l'inquiétude, voire le sentiment d'insécurité, à travers le jugement de valeur qu'il engendre. En effet, le sentiment de l'esthétique, passant par la mémoire de l'observateur, évoque directement la possibilité de faits qui lui sont associés. En se rendant par exemple dans un lieu que l'on juge sinistre, on peut s'attendre à y trouver des choses qui nous terrorisent.

De cette même manière, l'esthétique s'associe à une stigmatisation du lieu dans lequel il prend place.

J'ai rencontré, au cours de ma carrière, des bailleurs sociaux, qui, face à nos propositions d'économies budgétaires pour rendre le projet plus viable, en proposant un revêtement de finition plus économique, à préférer en rester aux revêtements plus coûteux, par crainte qu'il soit vu par ses pairs comme réalisant « des prestations stigmatisantes ». Il me semble, que le simple fait d'adapter le projet selon la population à laquelle il se prédestine, est pourtant déjà stigmatisant en soi. Pourtant dans ce cas, l'économie qu'aurait pu engendrer le choix de revêtement de finition, aurait permis par exemple, de renforcer davantage l'isolation existante, ou d'apporter plus de soin et de qualité d'usage aux locaux communs.

La démolition de Robin Hood Garden, en est peut-être l'un des exemples les plus singuliers.

Cet ensemble résidentiel a été conçu entre 1966 et 1972 par le couple d'architectes Alison et Peter Smithson, à Londres. Il se composait de 214 logements sociaux, disposés en deux barres, délimitant en leur centre un écrin arboré en plein centre urbain. Le style employé était indiscutablement brutaliste, composé d'éléments préfabriqués en béton brut, dans le souci de réaliser cette opération d'envergure à bas coûts, en mettant l'accent sur la générosité des espaces communs. Des coursives étaient disposées tous les 3 niveaux, et constituaient de véritables rues hautes, à la fois lieux de rencontres privilégiés, de promenades aérées, de rencontres...

En 2016, le gouvernement britannique pris la décision de sa démolition, en vue de la construction d'un ensemble immobilier neuf, comprenant davantage de logements, et ce voulant conférer une image nouvelle au quartier. C'est donc d'une part, sous l'écrasant poids du marché anglais de l'immobilier, et l'attrait de la rentabilité qu'une telle opération pouvait engendrer, que s'est oubliée tout l'intérêt pour cette architecture de qualité, qui pourtant était le fruit d'une recherche aboutie sur la valorisation de la qualité de vie des habitants.

D'autre part, peut-être aussi afin d'appuyer la justification de cette démolition, a été mis en avant un argument d'ordre social. Paradoxal pour une œuvre qui s'y mettait pourtant à entière contribution. En effet, nous pouvons lire dans un article de d'A :

« David Cameron a diffusé un communiqué sur la sécurité nationale dans lequel il accuse l'architecture brutaliste des immeubles d'après-guerre « d'encourager la délinquance et le trafic de drogue » et annonce la démolition d'une centaine de bâtiments dont le Robin Hood Garden. »⁶³

Est mis en avant principalement, la caractéristique esthétique de ce mouvement, qui serait propice, selon l'état britannique, à encourager l'établissement de conditions sociales. C'est là une relation de causalité surprenante par sa simplicité, et la négligence objective, et pourtant évidente, des conditions et des environnements dans lesquels ces ensembles ont été bâtis et entretenus. Les programmes cités par David Cameron, ne concernent en effet que des bâtiments, qui ont été construits dans un contexte de pression immobilière forte, dans une politique de zoning, de consumérisme et d'expansionnisme, enjeux qui dépassaient de loin la responsabilité des architectes de ces projets. Ces programmes étaient avant tout des investissements financiers forts, et dans un tel contexte, il me semble d'autant plus nécessaire de saluer la ténacité de certains architectes à placer l'humain au cœur de leurs conceptions, mettant un point d'honneur à utiliser les moyens de leur temps, au bénéfice de la qualité de vie et de l'urbanité de leurs réalisations.

Néanmoins, l'association entre architecture moderne et problématiques sociale n'est pas rare, que ce soit dans la presse voire même dans les discours politiques. Il me semble que c'est là une manière de déporter l'objet d'accusation, en s'appuyant sur une analogie non fondée. Ce serait pour moi, comme à accuser une fièvre d'un état grippal : ce n'est pas la fièvre qui en est la responsable, mais bien le virus de la grippe en lui-même. Plutôt que de considérer la problématique du modernisme dans son

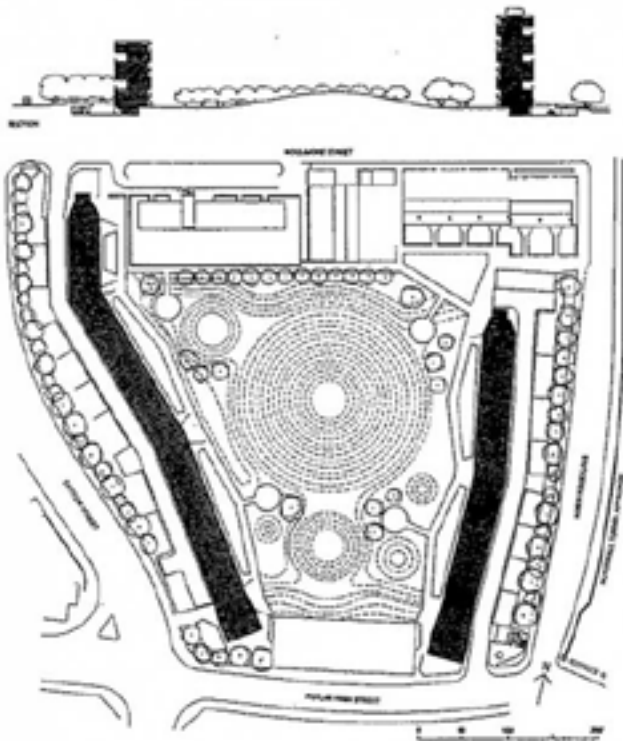
63. PIERRE Marguerite, *Le Robin Hood Garden, les images de la démolition*, revue d'A, 20/12/2017



ci-dessus : Images tirées de la revue Deezzer, dans son clip vidéo intitulé Drone footage captures brutalist Robin Hood Gardens ahead of demolition | Architecture | Dezeen

ci-contre : Images de la démolition du Robin Hood Garden, construit en 1972 par Alison et Peter Smithson à Londres. Crédit photo : COLEMAN Anthony

ci-dessous : plan masse





ensemble, c'est-à-dire de sa place dans une société d'alors, en pleine course vers une logique du consumérisme à outrance, il est reproché à tort à une forme esthétique de causer une problématique sociale.

Cependant, mon argument ne vise pas à dédouaner l'architecte de toute responsabilité concernant la qualité des lieux de vie. Au contraire, pour Pierre Bourdieu, l'espace géographique serait « socialement hiérarchisé », conséquence directe de ce qu'il nomme "effet de lieu". Par l'observation de la distance des personnes aux lieux de culture (théâtres, bibliothèques, cinémas, salles de concert), Bourdieu révèle une relation directe entre l'endroit où l'on vit, et notre "position sociale". Ce qui est à retenir ici, à mon sens, n'est pas tant dans l'importance de la distribution géographique des humains, mais plutôt dans le fait que l'espace peut avoir un lien direct avec nos comportements en société.

« Dans cette perspective, Pierre Bourdieu énonce le postulat que la position dominante ou dominée des groupes dans la société est confortée par des « effets de lieu » subordonnés à la qualité des structures et des dynamiques de l'espace géographique ainsi qu'à ses représentations. »⁶⁴

L'importance est donnée à la fois à la qualité des espaces et à la symbolique qu'ils dégagent, ayant dès lors la faculté, par « effet de lieu », d'influer la manière de l'habiter. Nous comprenons à travers cette pensée toute l'importance de l'image de l'espace urbain, ainsi que du rôle de leurs concepteurs.

La relation entre esthétique et qualité urbaine n'est donc pas à négliger. Néanmoins, l'esthétique étant avant tout propre, comme nous l'avons vu au début de ce chapitre, à un temps donné, et est bien souvent soumise à des enjeux sociétaux qui la dépassent. La question sociale est bien plus complexe qu'une simple relation d'ordre esthétique, et ne peut par conséquent s'y réduire. La manière d'y répondre, par une réflexion sur ce qui est déjà-là, dépend donc avant tout d'une éthique, d'une posture vis-à-vis de la valeur accordée à une œuvre, en pleine conscience du contexte dans laquelle elle a été produite.

64. SELIMANOVSKI Catherine, *Effets de lieu et processus de disqualification sociale*, Espace populations sociétés, 2009

1.7. Enjeux environnementaux

« Dans le scénario d'évolution des logements étudiés, les conclusions de ces études montrent ainsi que globalement la construction neuve consommerait 1,3 milliard de tonnes de matériaux, soit 17 fois plus que la rénovation du parc existant au niveau BBC sur la période 2015-2050 (environ 74 millions de tonnes). »

ADEME, La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation, communiqué de presse, 2019

Les vertus écologiques de la réhabilitation ne sont plus à démontrer. Face à la crise climatique et de la biodiversité, il sera développé dans ce chapitre trois enjeux parmi d'autres, en faveur de la réhabilitation :

- La nécessité de préserver les terres naturelles et agricoles.
- La nécessité de préserver les ressources
- La nécessité de préserver les énergies

Premièrement, la manière dont les zones urbaines se développent suit globalement un même schéma que l'on peut trouver aussi bien dans les pays en voie de développement, que des pays plus développés. La simplicité opérationnelle des projets de constructions neufs, incitent encore majoritairement à l'expansionnisme des villes, se voyant gagner du territoire sur les terres cultivables. Cette politique de zoning sévit particulièrement dans les pays misant sur une logique économique industrialiste, que ce soit dans la production, la distribution, ou pour la création de centres de tourisms et de loisirs. D'une part, cette volonté d'étendre toujours plus l'aire urbaine, renforce l'aliénation aux transports durs, et laisse souvent bien peu d'espace aux piétons. De plus, la culture des terres est encore majoritairement à politique intensive, appauvrissant par-là les sols par la monoculture et la pollution aux intrants. Les plants sont fragilisés et de plus en plus soumis à l'apparition de maladies ou aux conditions météorologiques défavorables. Les crises de rendement sont fréquentes, et en plus de poser des questions d'ordre sanitaire sur l'alimentation qu'ils produisent, et les longs et polluants transports des marchandises, les carences apparaissent et créent de plus en plus de tensions alimentaires à l'échelle internationale. Il est à noter par ailleurs que ces crises, sont les premiers facteurs de tensions politiques. Il paraît dès lors urgent de requestionner la politique agricole, à une échelle territoriale, afin de pouvoir

produire plus localement et plus vertueusement les aliments que l'on consomme. Construire sur les terres cultivables semble donc, à cet égard, totalement inconstructif.

Secondement, la question écologique sous-tend également une réflexion sur la parcimonie de l'usage des matériaux de construction, dont l'exploitation et la production sont souvent à la racine de désastres écologiques. Le bon sens voudrait, dès lors, qu'ils ne soient employés plus que de nécessité. En cela, choisir de réhabiliter plutôt que de construire à neuf, c'est déjà faire l'économie de tous les matériaux réemployables. Très souvent, ce sera le cas pour le gros œuvre, constitué en général de matériaux très énergivores, les ouvrages de charpentes, mais la réflexion va aujourd'hui plus loin, jusqu'aux menuiseries ou aux revêtements, pour lesquels une seconde vie est parfois possible après restaurations légères. Des débris peuvent également être réemployés pour servir de couches de fonds de formes, de revêtements de sols extérieurs, ou même, plus expérimentalement, de granulats dans des bétons neufs. Ces démarches tendent à considérer que le déjà-là est en lui-même un minerai, une ressource locale. Réhabiliter cette ressource, c'est donc œuvrer pour une gestion intelligente et économe des matériaux de construction.

Enfin, la question du coût énergétique est centrale dans le domaine de la construction. D'après le site du ministère de la transition écologique, de l'énergie, du climat et de la prévention des risques :

« Le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et il génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) français. »⁶⁵

La réglementation thermique Re2020, en réaction à ce constat, oblige les constructeurs à atteindre des objectifs d'émission d'énergies (calcul du Cep), incluant des calculs sur la production des matériaux, leurs mises en œuvres, des scénarios d'usages, des scénarios météorologiques, ainsi que des calculs sur le coût en énergie de leur déconstruction. Cette réglementation est une première étape, prévu à plusieurs paliers (2025, 2028 et 2031), dans le plan de transition énergétique de la France. Néanmoins, cette question paraît également découler de l'attitude des architectes, vis-à-vis de l'importance donnée aux ressources. Il me semble que la réglementation thermique, ne devrait en aucun cas devenir un objectif à atteindre, mais plutôt un garde-fou en deçà duquel la construction ne devrait avoir de sens. Il est à noter que certains architectes rencontrent des problématiques pour justifier par le calcul leurs projets, c'est le cas pour des ouvrages plus traditionnels, moins industrialisés, ou dotés de matériaux

65. D'après le site du ministère de la transition écologique, de l'énergie, du climat et de la prévention des risques, dans un article intitulé Construction et performance environnementale du bâtiment, publié en 2020.

qui, produits par de petits artisans, ne possèdent pas des essais en laboratoires suffisants pour les données justificatives de la Re (notamment les fiches FDES). Cela a également été le cas pour Gilles Perraudin, qui, régulièrement a dû faire face à des réticences des instructeurs de la réglementation, lors de constructions en pierres massives. Le mode constructif qu'il emploie se base, thermiquement, sur l'inertie, et la perspiration de la pierre, et donc selon l'épaisseur des parois, ne nécessitent aucun isolant rapporté. Pire encore, ces isolants pourraient gravement dégrader les parois, puisqu'ils feraient barrière à la capacité de la pierre à restituer les calories emmagasinées, pouvant former ruptures dans la migration de l'humidité, points de rosée et donc risques de condensations et de dégradation de la paroi⁶⁶.

Ces arguments, en faveur de la réhabilitation, ne sont que trois parmi d'autres. On peut citer par exemple : la question de la gestion de déchets, des transports, de la biodiversité... Ces concepts sont en réalité tous liés entre eux, et font appel au bon sens des acteurs de la construction, pour ne pas négliger l'impact majeur qu'il constitue dans la préservation de notre planète. Quelques chiffres encore permettent de conclure ce paragraphe, si somme toute il est encore nécessaire d'argumenter davantage.

« 401m² de nature est artificialisé chaque minute en France »⁶⁷

« 87% des zones humides présentes au 18^e siècle ont disparu »⁶⁸

« Plus d'1 million d'espèces animales et végétales en danger d'extinction »⁶⁹

« D'après l'ONU en 2018, le secteur du bâtiment serait émetteur de 40% des gaz à effet de serre dans le monde. Sont compris la construction, la déconstruction, et l'usage. »

66. D'après la conférence : PERRAUDIN Gilles, *Construire avec des matériaux naturels*, Joint Master of Architecture de Fribourg, 2022

67. Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols, entre 2017 et 2018

68. Rapport de l'Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES) - (Nations-Unies), mai 2019

69. Ibid

« Le secteur du transport aérien en émettrait 3 à 4%, alors que la production du ciment à elle seule serait de 7 à 9 % »⁷⁰

« 70% des déchets en France proviennent du secteur de la construction et du bâtiment. D'après les chiffres de l'ADEME en 2016, un français produirait annuellement environ 568kg d'ordures ménagères, 700kg de déchets liés aux entreprises, et 3,4 tonnes de déchets liés au secteur de la construction »⁷¹

« la quantité de matériaux à mobiliser en t/m² entre la construction neuve et la rénovation d'un bâtiment de logements, de 40 à 80 fois plus importante selon sa typologie. »⁷²

70. MADEC Philippe, #71 - Architecture : la solution ? Philippe Madec, conférence, Greenletterclub, 2022

71. Ibid

72. ADEME, [Étude] *La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation*, ADEME Presse, 2019

2. Retour d'expériences : des freins observés dans la pratique

A l'issue de dix années d'exercice en agences d'architecture, d'abord en tant que dessinateur assistant, puis architecte DE chargé de projets, j'ai pu observer et faire face à des difficultés dans l'exercice de la réhabilitation que je ne soupçonnais alors pas. J'ai notamment observé que les enjeux économiques, bien qu'ils soient certes importants, ne sont de loin pas les seuls freins pouvant survenir au cours d'un projet.

L'idée de cette partie n'est pas tant d'établir un catalogue exhaustif des risques qu'un architecte peut rencontrer dans sa pratique, mais plutôt d'en relater quelques récits, révélateurs de certains défis auxquels tout concepteur peut avoir à se confronter avant de parvenir à trouver une réponse juste. Il n'est pas question non plus de cantonner le propos à un récit trop personnel, c'est pour cette raison que les observations ont été analysées et distinguées par catégories, et seront mises en parallèle d'exemples rencontrés par d'autres architectes.

2.1. Les contraintes du changement d'usages

A l'heure des problématiques environnementales contemporaines, l'intérêt pour le réemploi des structures bâties constitue un enjeu majeur.

Cependant, l'acte d'investir un bâtiment, et de le doter d'un programme neuf, ne va pas toujours de soi. En effet, s'il y a bien une forme de production qui soit exclusivement conçue « sur mesure », en réponse à un programme et un contexte donné, l'architecture semble être en première ligne. La question de la construction du bâti est, *a priori*, réponse à une nécessité, qu'elle soit motivée pour les fonctions engendrées, ou pour des aspects politiques ou économiques.

En cela, un ouvrage ne peut avoir de sens que dès lors qu'il se destine à un usage, pour lequel il se suppose y répondre de la manière la plus adéquate possible. Il ne va pas de soi que sa conception puisse également inclure la pensée de l'évolution de son programme. En effet, c'est là un pronostic sur un état futur, mais aussi sur une évolution de la technicité. Rien ne peut présupposer de l'évolution concrète d'un bâtiment, ni des usages sociétaux futurs.

Et pourtant l'architecture n'est pas un art divinatoire. Dans son ouvrage *Construire Réversible*, Patrick Rubin et son équipe mettent en avant des solutions pratiques, permettant de maximiser les possibilités de reconversion d'une construction.

« L'idée d'habiter, travailler, enseigner... successivement dans un même lieu engage à dissocier programme et procédé constructif dès la conception, au bénéfice d'une souplesse d'usages dans une géométrie libérée. « Penser réversible », c'est anticiper l'évolution d'un édifice avant même sa construction, pour alléger au maximum les adaptations et leur coût, lors de sa transformation. »⁷³

Si aujourd'hui l'enjeu de permettre une meilleure adaptabilité du bâti à accueillir des usages évolutifs paraît majeur, l'idée en demeure néanmoins récente. La question qui se pose alors est : comment se passe en réalité la reconversion de bâtiments, dont l'intérêt de leur construction n'était pas dans l'anticipation d'une réversibilité ?

Ce chapitre se veut témoigner d'une problématique rencontrée au cours de mon expérience professionnelle, montrant certains freins liés à une inadéquation formelle, entre structure existante et programme souhaité.

L'évolution des techniques et des équipements du bâtiment, devenus indispensables à notre aimable confort contemporain, n'est pas toujours compatible avec la constitution même du bâti ancien, que ce soit dans la composition de ses parois, la ventilation des pièces, son ouverture à la lumière, sa régulation thermique par inertie, ou même ses caractéristiques structurelles.

Ce cas d'étude démontre, en plus de la difficulté à résoudre ces problématiques, la difficulté d'établir une configuration spatiale rationnelle vis-à-vis du programme et de la qualité des espaces. Jusqu'à quel point intervenir sur le bâti, pour "forcer" le programme à y rentrer ? A partir de quand doit-on considérer que le projet dénature l'existant, s'opposant à lui plutôt qu'en s'appuyant et le considérant comme un atout ?

73. RUBIN Patrick, *Construire réversible*, Canal architecture, 2017

Fiche projet :

Sierck les bains

Transformation d'un ancien hôtel particulier à la française, en 10 logements collectifs sociaux.

Maître d'œuvre : TOPIC Architectes

Maîtres d'ouvrages : VIVEST, EPFGE

Montant estimé des travaux : 2 100 000,- € HT

Phase actuelle : APD

Rôle dans le projet : chargé de projet

Le projet se situe dans la commune de Sierck-les-Bains, en Moselle. Ce village de moins de 2 000 habitants, comporte un patrimoine bâti exceptionnel, manifeste notamment de son histoire médiévale riche et de sa topographie particulière, s'étendant le long de la rivière Moselle. Il est surplombé par le Château des Ducs de Lorraine, et comporte en son centre de nombreuses rues ayant conservé leur caractère historique.



Credits : <https://www.mosl.fr/>

Le bâtiment concerné par l'opération est un ancien hôtel particulier, probablement du XVIII^e siècle, situé en plein cœur du village. Comportant un caractère historique prononcé, il bénéficie d'une protection au titre des abords de monuments historiques, bien qu'aucune protection spécifique ne lui est destinée.

D'abord transformé en salle des fêtes communale, et salles à vocations associatives (école de musique entre autres), il a ensuite été laissé progressivement à l'abandon, car ses usages ont eu difficulté à y trouver place : salle des fêtes trop exiguë, salles associatives ne comportant pas leurs propres entrées, hauteurs sous plafonds des salles de l'entresol très basse, l'ensemble est inaccessible aux PMR... La vocation d'équipement public a dès lors été abandonnée.

Depuis, le village de Sierck recherche un programme apte à intégrer ce bâtiment tout en permettant de le revaloriser. Des études de faisabilité ont été entreprises, et c'est finalement un bailleur social, Vivest, qui prendra l'initiative de porter le projet de réhabilitation, afin d'y agencer 10 logements sociaux.



Dès les premiers diagnostics, des défauts structurels ont été révélés, principalement dans les solives des planchers en bois des différents niveaux. Ces dernières doivent être consolidées avant toute exploitation. Ces travaux constituent naturellement un coût ferme et non négligeable pour l'opération de réhabilitation.

Des problématiques de remontées des eaux viennent également alourdir les contraintes pesant sur le projet, puisque la cote des plus hautes eaux enregistrée au plan de prévention des risques d'inondation, se situe 30cm au-dessus du niveau du plancher du rez-de-chaussée surélevé. Des mesures sont dès lors à prendre en compte afin de protéger au mieux les locaux exposés à ce risque.

Par ailleurs, l'opération consistant en un changement de destination, l'application des normes sécuritaires et d'accessibilité sont similaires à celles d'une construction neuve. Les mesures à intégrer pèsent également lourd dans l'équilibre financier, d'autant plus qu'ils sont couplés à des mesures acoustiques particulières, vis-à-vis de la proximité avec la voie ferrée et des exigences NF Habitat rénovation demandées au programme.

Enfin, la réfection de la façade et de la toiture fait l'objet d'une attention particulière des architectes des bâtiments de France, puisque le projet se situe dans un périmètre protégé. La remise en état de modénatures en pierres de taille, le nettoyage des enduits, la révision de la couverture, le remplacement des zingueries et la remise en peinture des ferronneries, sont des prestations non négociables à la revalorisation patrimoniale du bâti.

A cela s'ajoute la contrainte spatiale des volumes intérieurs, qui selon les étages sont très hauts ou très bas, par rapport aux standards du bailleur social (hauteurs sous plafonds de 3,40m, ou de 2,20m selon que l'on se situe dans un étage courant ou à l'entresol). De plus, la distribution intérieure se fait par un large corridor, desservant chaque aile par des demi-niveaux par 4 cages d'escaliers distinctes. Ces configurations spatiales contraignent fortement les possibilités d'aménagement de logements, et ont pour conséquence de générer des espaces de circulations trop grands par rapport aux espaces habitables.

A l'issue des études, il apparaît, que pour répondre scrupuleusement au cahier des charges du bailleur social, ainsi qu'à l'ensemble des contraintes s'appliquant sur le projet, les coûts de construction estimaient dépassaient un ratio de 3 200€/m² de surface habitable, ce qui était presque le double de l'objectif financier du programme. En effet, en plus des surcoûts issus des contraintes techniques, c'est majoritairement la difficulté de générer des espaces habitables dans la volumétrie existante, qui déséquilibre la balance financière du projet.

Nous pouvons conclure, suite à cette observation, que le potentiel de réemploi du bâti est probablement inadéquat par rapport au type de programme envisagé, puisqu'il ne peut se faire sans surcoûts conséquents. L'élaboration d'un programme permettant de réinvestir le patrimoine bâti ne peut faire l'économie d'études architecturales poussées pour en déterminer son adéquation. Le patrimoine ancien n'a pas pour vocation de s'adapter aux critères d'exigences contemporains, il peut parfois sembler nécessaire de questionner le programme en fonction du bâtiment à réinvestir, plutôt que d'en "forcer" son intégration dans un cadre qui n'en est pas propice.

photographie personnelle



Ce cas montre la nécessité d'une posture, en réponse à un constat : une décision doit se prendre quant au degré d'intervention et de modification de l'existant, vis-à-vis du programme nouveau souhaité.

En pratique, toute problématique technique peut trouver solution, de manière plus ou moins économique. Mais c'est là une éthique qui est réinterrogée : de la même manière que la question soulevée par la parabole du bateau de Thésée (chapitre 1.3), peut-on encore considérer que l'ancien puisse être valorisé, alors que l'intervention sur celui-ci nécessite une transformation de fond ? Où se situe la limite, et comment y répondre ? Nous observerons certaines attitudes possibles et leurs conséquences au chapitre 3.

2.2. Freins économiques des projets de réhabilitation ?

Dans l'exemple de Sierck-les-Bains, l'inadéquation entre les exigences programmatiques, la résolution de contraintes techniques et spatiales a abouti à une estimation financière bien au-delà des 'standards du maître d'ouvrage'⁷⁴, et que du budget alloué à cette opération. Bien qu'une étude de faisabilité ait été réalisée en amont, les conclusions des diagnostics et l'inadéquation des typologies visées par rapport à l'agencement du bâti n'avaient pas pu être anticipées. Le coût final des travaux de l'opération a donc été largement supérieur à la construction d'un bâtiment neuf de surface habitable égale (hors coût d'acquisition du bien)⁷⁵. Ce bilan fit aboutir le projet à une impasse.

Néanmoins, peut-on parler de prix standards pour des projets de réhabilitation ?

74. L'engagement budgétaire porté au contrat de maîtrise d'œuvre se situait aux alentours de 1700€/m² de SHAB

75. Nous ne parlons ici bien évidemment pas de qualité architecturale, de confort d'usage ou de quelconque valeur patrimoniale

J'ai pu constater au fil de mes expériences, que les estimations financières des maîtres d'ouvrages, et plus particulièrement de bailleurs sociaux, s'appuyant sur une étude de prix qui faisait fi du type de bâti sur lequel s'opérait la réhabilitation. L'amalgame était régulièrement fait entre les bâtiments d'avant 1948, de 1948 à 1975, et d'après 1975.

En effet, dans sa conférence au CAUE de l'Oise en 2023, Gilles Algave décrivait la lutte qu'il menait pour faire reconnaître la distinction entre le bâti « d'avant 75 » et le bâti « d'avant 48 ». Il fait remarquer que même les documents portés par l'ADEME ne mentionnaient pas la date de 1948. Cela eu pour conséquence, de créer la confusion entre deux types de bâti, qui ont pourtant des comportements thermiques totalement différents.

1948 = fin progressive de la construction à techniques "traditionnelles et locales", débuts de la préfabrication de masse, industrialisation du bâti

1975 = première réglementation thermique

Effectivement, le bâti d'avant 1948 était principalement composé de matériaux traditionnels comme le moellon, le bois, la chaux, la terre en bauge, pisé, crue, cuite, en mortier ou en enduits... Ces matériaux ont une grande capacité à être poreux à la migration de l'eau, ce qui permet aux parois une fois assemblées, de s'adapter aux conditions climatiques par leur capacité à réguler leur équilibre hygrothermique.

A contrario, le bâti d'après 1948 est caractéristique de l'avènement du système de poteaux-poutres en béton armé, ainsi que des matériaux préfabriqués issus de l'industrie. On y trouve des bétons préfabriqués, des parois de verre ou d'acier, des matériaux étanches, des climatisations, des conceptions répétitives ex-nihilo adaptées aux chemins de grues et bien souvent ne tenant pas compte du contexte bioclimatique... Ces bâtiments ne sont fréquemment pas isolés et comportent beaucoup de ponts thermiques. Ils sont communément appelés aujourd'hui "passoires thermiques".

L'apparition des réglementations thermiques de 1975 ainsi que les premières prises de consciences climatiques, ont engendré l'apparition de matériaux isolants venant s'additionner en parement des matériaux industrialisés précités.

On peut en effet trouver une certaine constance du prix moyen au m² d'opérations de rénovation thermique de certaines catégories de bâti, comme pour les immeubles collectifs des années 60-70, ou encore des pavillons individuels de lotissements de ces mêmes années. La récurrence des modes constructifs créée en

effet une similitude suffisante pour estimer sans trop de surprises la manière dont le bâtiment est fait, dont il se comporte, et les solutions possibles à sa rénovation.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments plus anciens, les conceptions s'imprégnaient davantage de la culture de construction locale. Il paraît évident que comparer par exemple la réhabilitation d'une longère normande avec celle d'un mas provençal pour en établir des similitudes budgétaires ne peut avoir de sens.

Les variations financières des projets de réhabilitations peuvent être grandes, selon l'état du bâti, les contraintes qui s'y appliquent, l'adéquation avec le programme... Cela explique peut-être que l'opinion populaire considère que les projets de réhabilitation coûtent plus cher, à surface de plancher égale, que les projets neufs. Ce frein est à mon sens avant tout lié à un aspect psychologique, une idée reçue, à laquelle les architectes auront à répondre d'arguments pour convaincre les financeurs du projet.

La surface de plancher, indicateur réel de la qualité de vie ?

Le premier argument et sans doute le plus pertinent, est la remise en question de la surface de plancher, comme référentiel du coût du bâti.

Alors que le prix de l'immobilier se détermine surtout par son ratio au m², la qualité du bâti, du bien être engendré, de ses valeurs patrimoniales, ne peut se référencer ni se monnayer.

La politique des bailleurs sociaux tourne aujourd'hui autour de ce ratio, que ce soit pour les projets de constructions ou de réhabilitations. Bien qu'il soit un outil efficace lors de l'établissement d'un budget initial, en amont de la consultation de maîtrise d'œuvre, il reste bien souvent un fil conducteur duquel les maîtres d'ouvrages ne daignent se détacher.

Les logements conventionnés doivent répondre à des exigences de surfaces, comme si c'était là un critère économique, ou permettant de conférer une qualité de vie "suffisante" aux occupants.

On peut observer qu'en réalité, ces contraintes-là tendent davantage à contraindre les conceptions plutôt qu'à encourager leurs qualités. Il est triste d'observer que certaines résolutions ont été décidées, non pas par bon sens, mais par contrainte d'un concept abstrait. Cela a inéluctablement une conséquence sur la réalité de l'occupation des lieux, pour lesquels la notion de surface de plancher n'a au quotidien aucun sens concret.

La qualité patrimoniale des lieux

Un second argument en faveur de la réhabilitation, pourrait naturellement être le bénéfice qu'apportent les valeurs Riegliennes, développées au chapitre 1.1.

Que ce soit par sa valeur d'ancienneté, historique, commémorative, d'usage ou d'art, le bâti ancien confère une atmosphère qui lui est particulière, irreproductible par un projet neuf. Cela évoque une conception plus poétique de l'ancien, qu'a si bien illustré Gaston Bachelard dans son ouvrage *La Poétique de l'espace*⁷⁶. L'ancien est pour lui, une occasion d'éveiller en nous une sensation du beau, qui se manifeste à travers nos souvenirs.

« la maison natale est physiquement inscrite en nous »⁷⁷

Cette appréciation est manifeste d'une sensation qui n'est retrouvable que par une atmosphère spécifique à l'ancien, et ceci en dehors de tout concept intellectuel : il est une réaction corporelle et inconsciente, à un « univers » mental que l'on s'est construit.

En plus de cet argument d'ordre esthétique, intervient également un argument de qualité spatial. En effet, les caractéristiques morphologiques de l'ancien possèdent bien souvent plus d'ampleur, de hauteur, ou d'impression de grandeur que les "standards" des constructions neuves. Le bâti ancien peut être en cela, une occasion de tirer bénéfice de ces aisances spatiales, et parfois inattenduement intéressantes pour le programme visé.

Enfin, un dernier argument peut être celui plus réglementaire, de l'évolution normative, dont les contraintes dépassent parfois les caractéristiques du bâti existant. C'est-à-dire, qu'en l'état, la reproduction de la configuration de certains bâtiments ne peut être rendue légalement possible, du fait qu'elle outrepasserait d'office une réglementation qui les a, d'une certaine manière rendue « hors la loi ». La conservation du bâti ancien, permet donc à certaines occasions, de maintenir une configuration plus avantageuse que la démolition et reconstruction d'un programme neuf, du seul fait de l'évolution réglementaire.

76. BACHELARD Gaston, *La poétique de l'espace*, Les Presses universitaires de France, 1958

77. Ibid, p. 32

Une appréhension du temps long

Lorsque sont comparés entre eux des coûts de constructions, il me semble primordial d'interroger l'échelle de temps de l'investissement du projet. En effet, arrêter le raisonnement de l'analyse de coût, au simple moment de sa construction, c'est omettre les coûts que va engendrer le fonctionnement, l'entretien, la vie du bâtiment tout au long de son usage.

Cette démarche permet d'étaler le calcul du coût réel du bâtiment sur un temps long, et met en relief les vertus d'une réalisation plus vertueuse sur le plan thermique. Elle encourage par ce biais les démarches plus économes, bien qu'elles puissent s'avérer un peu plus chères lors de la construction.

Réhabiliter, c'est aussi économiser

Pour argumenter ce point, nous nous baserons sur l'observation de cas concrets. Dans un article sur la reconversion de friches industrielles, Emmanuelle Real défend, contre toute croyance reçue, l'argument que « les reconversions sont sources d'économies »⁷⁸.

« Si la structure du bâtiment est satisfaisante et ne nécessite ni renforcement ni modification, sa conservation peut représenter jusqu'à 30 % d'économie par rapport à la construction d'un bâtiment neuf. »⁷⁹

Assurément, certaines études comparatives montrent un avantage économique à la réhabilitation par rapport à la démolition / reconstruction.

En témoigne l'exemple singulier de l'opération menée par Sophie Ricard et Patrick Bouchain à Boulogne-sur-Mer, dans laquelle le programme était initialement la démolition et reconstruction des soixante maisons présentes sur le site.

Afin de sauvegarder les maisons, et préserver leurs habitants de leur délogement, les architectes ont soumis la proposition de réaliser une opération de réhabilitation dans les coûts exacts du budget initialement alloués à la démolition. Cet argument a su convaincre les décideurs politiques, et le contrat a été respecté

78. REAL Emmanuelle, *Reconversions. L'architecture industrielle réinventée*, In-situ, 26|2015

79. Ibid

au moyen d'une réhabilitation parcimonieuse, en concertation, voire en collaboration directe avec les habitants. L'opération s'est élevée à un coût total de 30 000€ par maison, et a permis une amélioration significative du cadre de vie de l'ensemble des résidents⁸⁰.

Autre exemple significatif, celui de la transformation de la chocolaterie Menier à Noisiel, filiale du groupe Nestlé, par l'agence Reichen et Robert. Une étude comparative

« Dans le cas de la transformation de la chocolaterie Menier à Noisiel par le cabinet Reichen et Robert, la direction de Nestlé, qui envisageait d'en faire son siège social, a commandité une étude comparative pour estimer la différence de coût entre la reconversion, l'achat d'une tour de bureaux dans le quartier d'affaires de la Défense et la création d'un « campus » d'entreprises en banlieue parisienne. Et il s'est avéré que la reconversion était, de loin, l'option la plus économique. Même constat pour la réalisation du siège social d'Unibéton dans des silos à ciment désaffectés de l'Île Saint Denis : le bilan économique de l'opération s'est révélé, à l'issue des travaux en 1992, plus rentable qu'une démolition-reconstruction malgré les lourdes interventions engagées pour transformer des cellules de stockage compactes et aveugles en lieu de travail ouvert et convivial. »⁸¹

Nous pourrions là aussi citer les réalisations des architectes Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal, Frédéric Druot ou Christophe Hutin, qui au travers de leurs réalisations maintenant célébrées de par le monde entier, ont pu aboutir à créer « du plus » par l'économie qu'a engendré une posture minimaliste.

Il est bien entendu que ces exemples sont à nuancer, car une étude comparative n'a de sens qu'au cas par cas : pour cause la complexité des projets de réhabilitation, à la fois liée à la finesse d'exécution des diagnostics, la présence ou non de polluants ou de désordres structurels, l'état de dégradation des ouvrages... Là encore, l'établissement d'un ratio au m² semble dérisoire, étant donné la grande variabilité des facteurs possibles.

Nous pouvons conclure que les freins *a priori* économiques ne le sont en conséquence pas réellement, mais demeurent plutôt dans le raisonnement comparatif vis-à-vis de la construction neuve. En

80. D'après l'article du Moniteur : *Boulogne sur Mer : une rénovation concertée remplace une démolition/reconstruction*, Le Moniteur, 2013

81. REAL Emmanuelle, *Reconversions. L'architecture industrielle réinventée*, In-situ, 26|2015

effet, dès lors qu'un projet doit s'intégrer et faire corps avec le déjà-là, les logiques économiques diffèrent, il y a un réel non-sens par exemple à l'analyser au coût par m² :

Chaque projet a une logique adaptée à la configuration initiale du bâti existant, à son état de vétusté, à sa valeur patrimoniale, d'usage, etc... et doit mettre en œuvre des solutions qui lui sont spécifiques.

L'indicateur du coût au m² n'est pas révélateur de la quantité ou de la qualité des travaux entrepris, notamment parce que le raisonnement par surface ne permet pas d'appréhender leur complexité.

L'idéal serait à mon sens de pouvoir faire évoluer le projet en même temps que l'avancement des travaux, comme cela a été le cas des anciens bâtisseurs. En effet, contraindre un budget avant même l'entame des travaux, c'est se restreindre à une estimation prévisionnelle, et ainsi poser des limites au projet, alors même que leurs contours, leurs valeurs et leurs contraintes n'ont pas encore pu être révélées.

2.3. Défis techniques et savoir-faire

Lors d'opérations de réhabilitations, les freins rencontrés ne sont pas qu'exclusivement liés à des contraintes économiques qu'elles engendrent : elles peuvent parfois faire l'objet d'impossibilités techniques à la réplique des ouvrages anciens, que ce soit du fait d'une perte de savoir-faire, d'un déficit de matériaux (on peut penser par exemple à des matériaux issus du colonialisme, ou à des matériaux aujourd'hui interdits pour des raisons sanitaires ou environnementales), ou encore d'une incapacité de reproduction liée à une perte d'une chaîne de production industrielle.

J'ai pu rencontrer ce dernier cas durant mon expérience professionnelle, qui a contraint l'architecte et les différents décideurs à la recherche d'une solution alternative, ressemblante, mais non équivalente, pour tenter de restituer au mieux l'ouvrage, qui bénéficiait d'une protection patrimoniale.

Fiche projet :

Faculté de Droit de Strasbourg

Projet de rénovation énergétique

Maître d'œuvre : IXO Architectes

Maîtres d'ouvrages : Université de Strasbourg

Montant estimé des travaux : 2 100 000,- € HT

Projet livré en 2019

Rôle dans le projet : dessinateur, en 2016-2017

Située en plein cœur du campus universitaire de la ville de Strasbourg, la faculté de droit y tient une place emblématique. Le bâtiment fût achevé en 1962 par Roger Hummel, à qui l'on doit également la construction de l'Institut de Chimie avec sa tour, de l'Institut Le Bel, de l'Institut de Botanique, de la Bibliothèque Universitaire ou encore de la Faculté de Médecine de la même ville. Le bâtiment est labellisé patrimoine du XXe siècle, et inscrit comme Monument Historique en 2005 à la fois pour ses extérieurs et son intérieur.

Le bâtiment souffrait d'inconfort thermique, dû à un système de ventilation et de chauffage obsolètes, des menuiseries extérieures trop déperditives, des stores extérieurs qui n'étaient plus manœuvrables, ainsi que d'une isolation de toiture dégradée par de nombreuses infiltrations d'eau.

L'objet du projet était de permettre l'amélioration des performances énergétiques de l'ensemble du bâtiment, comprenant 4 amphithéâtres, et 6 niveaux de salles de cours, de foyers et de bureaux. L'intérêt était de trouver des solutions qui altèreraient le moins possible l'aspect intérieur et extérieur du bâtiment. Des groupes de CTA ont été à ce titre soigneusement dissimulés dans des armoires intérieures, et des détails techniques ont été étudiés afin que les nouveaux isolants mis en place n'entraînent pas de surépaisseur.

Toutefois, la principale difficulté a été le remplacement de ses quelques 900 châssis extérieurs, dotés d'une cinquantaine de typologies différentes. Les ouvrants des façades principales ont été conçu à pivot central, ce qui confère à la façade un très élégant oscillement lorsqu'ils sont ouverts.



crédit : IXO architecture

Les châssis étaient fabriqués en bois, parés d'une feuille d'acier inoxydable à l'extérieur ; cette conception est désormais très rare, le système bois-alu, techniquement plus facile à mettre en œuvre et plus pérenne, l'ayant remplacé dans la production courante. Pour des raisons esthétiques évidentes, il fût bien entendu inenvisageable de remplacer les châssis en bois/inox par des châssis en bois/alu, l'aspect en aurait été inévitablement altéré surtout à long terme.

Dès lors, l'enjeu était de trouver une entreprise de menuiserie, ayant à la fois la capacité de produire autant de châssis, et sur une technique de fabrication ancienne.

Deux entreprises ont souhaité répondre à la consultation bien que leurs offres n'eurent été initialement pas conformes aux critères (châssis bois/alu proposés en remplacement). Néanmoins, après négociations et discussions techniques, les deux entreprises se

sont prêtées au jeu de la recherche d'une solution conforme aux exigences du cahier de charges et économiquement viable.

Il a été proposé à ces deux entreprises la réalisation et la pose d'un châssis prototype, dans un délai de deux mois, leur permettant ainsi la réalisation d'une étude de fabrication.

Les échanges ont été vifs avec l'architecte durant ces mois d'études complémentaires. Les deux candidats ont eu deux idées d'approches différentes. La première s'était rapprochée d'une entreprise de placage métallique, pour étudier la relance d'une chaîne de production qui s'adapterait à cette commande. La seconde eut l'idée singulière de réemployer les châssis existants pour la fabrication des châssis neufs : l'idée était de scier dans le sens de la longueur la "tranche" extérieure des châssis existants, pour n'en conserver que les parties de bois plaquées qui étaient toutes encore en parfait état. Cette tranche aurait été rapportée sur châssis neufs en bois.

Cette seconde idée, bien qu'intéressante à la fois pour l'aspect de réemploi, et pour le fait de conserver la patine existante des châssis présentait toutefois une complication par la présence d'amiante en leur sein. Cette complication ralentissait drastiquement la capacité pour l'entreprise de produire ces châssis, ce qui n'aurait pas permis de tenir les délais du chantier. Le choix s'est donc porté sur l'autre solution, utilisant un procédé de placage qui imitait au mieux la mise en œuvre originale.

Ce cas rappelle que chaque construction se fait par les moyens techniques de son temps. Une reproduction *a posteriori* de ces techniques implique soit une perpétuation de son savoir-faire, dans le cas de productions artisanales, soit une perpétuation de son mode de fabrication, dans le cas de productions industrielles.

Les techniques constructives évoluant toujours plus, il est à se demander de quelle manière elles pourront être reproduites dans le futur, si la reproduction "à l'identique" de constructions contemporaines sera souhaitée. En effet, l'industrialisation des matériaux a pour effet qu'ils soient issus de chaînes de productions spécifiques et souvent lourdes à mettre en place. Une fois la chaîne arrêtée, il peut devenir complexe d'en reprendre la fabrication, surtout pour de faibles quantités. Ces matériaux possédant bien souvent une durée de vie assez faible, leur permanence tient donc plus dans la manière dont les entreprises pérenniseront leurs chaînes de production, que dans leur aptitude à résister au temps.

Là encore, la posture de l'architecte est primordiale, surtout parce que cette situation particulière le pousse à sortir du cadre courant, le faisant entrer dans le champ de l'expérimentation. Il ne s'agit plus de faire uniquement preuve de compétences architecturales, puisqu'aucun référentiel sur lequel baser une étude n'existe.

Le cadre classique de la procédure de marché public, ne permet en général pas à l'architecte d'établir un contact avec des entreprises en amont de la consultation. Cette mesure vise principalement à prévenir tous risques de corruption, et à préserver l'équité des candidatures.

Néanmoins, face à des problématiques techniques poussées, l'architecte n'a d'autre choix que d'initier une collaboration avec les acteurs spécialistes de leurs domaines d'activité. Cette recherche nécessite un investissement particulier, que ce soit dans les échanges, les essais, les diagnostics, les esquisses, les chiffrages... Ce processus s'apparente davantage à celui de la conception industrielle, dans laquelle des allers retours permanents entre production et conception sont nécessaires pour parvenir à un produit répondant à toutes les exigences d'usages, d'esthétique, et réglementaires.

Dans le cas précité, afin de respecter au mieux les valeurs fortes de la commande publique, les deux entreprises ont été invitées à participer à la recherche, dans un cadre particulier de contrat. Cette procédure n'a en aucun cas privilégié un concurrent plutôt qu'un autre, et reste donc valable dans une procédure publique.

Le frein technique peut ainsi être particulièrement puissant, surtout lors d'ouvrages spécifiques, ou nécessitant un savoir-faire artisanal rare. Le cas de la réhabilitation de Notre Dame de Paris a également été un lieu de mise en avant des savoir-faire presque oubliés, qu'ils soient pour la réalisation de la charpente en bois, par méthodes traditionnelles⁸², la taille des pierres, la réalisation de vitraux, ou la réalisation de mobiliers, tentures, fresques, orgues et autres ouvrages artistiques.

82. le savoir-faire ancien des charpentiers a connu une grande rupture dans sa transmission, liée en partie aux importantes pertes des effectifs de charpentiers durant la 1ère guerre mondiale, envoyés sur le front pour la réalisation des tranchées.

2.4. La valeur mémorielle, à quel prix ?

le travail de consignation et d'archivage

Certaines œuvres ayant une très grande importance patrimoniale n'ont malheureusement pas été conçue de façon pérenne, rendant leur travail de conservation d'autant plus délicat. Nous pouvons penser par exemple aux célèbres fresques de Leonardo da Vinci, qui déjà de son vivant présentaient les premiers signes de dégradation, dues à une mauvaise technique de préparation des pigments.

En architecture, ce cas se présente également pour des lieux historiques que l'on souhaiterait pourtant préserver à jamais de façon intacte pour retracer l'histoire de leur temps, c'est le cas des vestiges des camps de concentration de la Seconde Guerre Mondiale. En effet, les baraquements qui les composent ont été conçus avec des matériaux préfabriqués très pauvres et fragiles. A Rivesaltes par exemple, ils sont constitués de parois en plaques de béton de 5 à 7cm d'épaisseur, empilés et soutenus par de fragiles potelets métalliques rongés par la rouille, couvertures en tôle ou en bois, à peine distinguable par endroit tellement elles se sont effondrées, charpentes métalliques fléchissantes elles aussi complètement oxydées... Rudy Ricciotti a proposé l'implantation de son projet de mémorial de façon semi-enterrée, sur l'emplacement de l'ancienne place de rassemblement. Cela a pour conséquence de plonger le spectateur à l'intérieur du camp, traversant les ruines, laissant à la force de l'imagination de reconstituer d'elle-même les scènes atroces qui y ont eu lieu. Le mémorial s'efface ainsi, et apparaît subtilement, tel un cercueil enterré, au milieu des baraquements en ruine, l'effet en est d'autant plus saisissant. Nous pouvons cependant nous demander ce que deviendront ces baraquements, d'ici une cinquantaine ou centaine d'années ? Vont-ils ne former plus qu'un tas de débris méconnaissables ? Vont-ils peu à peu en perdre leurs formes ? C'est en tout cas une conséquence possible du choix de la non-restauration.

A l'inverse, le camp d'Auschwitz-Birkenau a fait l'objet d'une très récente opération de restauration, face à l'état de dégradation avancé de certains baraquements. Le cas est tout à fait opposé à celui de Rivesaltes, puisqu'il a été fait le choix de ne pas créer de volume muséal nouveau, dans ou à côté du camp, mais d'implanter directement une mise en scène à l'intérieur même des baraquements existants. Cette posture, bien qu'elle permette de ne pas altérer le plan de masse existant, a pour conséquence une intervention et donc une adaptation d'une partie du bâti existant. Plus précisément, il a été fait le double choix à Auschwitz de restaurer les baraquements qui ont été épargnés après l'incendie

volontairement causé par les allemands avant l'arrivée des troupes soviétiques. La décision de réemployer certains baraquements comme lieu d'exposition a été prise dès les années 50 par l'état Polonais, permettant de rendre compte de leur état à l'époque de leur activité, et de laisser au temps une autre partie du site, le soin d'y apposer sa marque. Cette intéressante double posture est une mise en scène muséographique artificielle du lieu, elle est en quelque sorte rendue légitime par le fait d'avoir conservé certains vestiges sans intervenir sur leurs matériaux d'origine, et permet à des millions de visiteurs de comprendre toute la douleur et le mal qu'incarne ce site.

L'opération de sauvegarde de 2011, a reproduit fidèlement les ouvrages qui étaient très dégradés, ce qui permet à ce site de faire perdurer sa mémoire pour bien des générations futures. L'intérêt mémoriel a fait ici consensus auprès des historiens, sur la nécessité de cette restauration, dépassant alors la simple valeur de la conservation du matériau original.

Vue aérienne du camp d'Auschwitz, 2013, crédit : Wojciech Gorgolewski



Une contrainte parfois paralysante

Dans le cas d'une reconstruction à l'identique, comme évoquée au chapitre 1.5, la connaissance approfondie du site est nécessaire à sa restitution (charte de Cracovie), et implique dès lors de posséder une documentation poussée, rendant compte le plus fidèlement et précisément possible de l'état initial. La reconstruction de la cathédrale Notre-Dame de Paris, est notamment rendue possible grâce à l'importante quantité de plans, de relevés numériques, sondages, et de documents d'archives, qui permettent d'entrevoir une restitution de qualité, fidèle à l'œuvre originale.

Néanmoins, dans des cas plus courants, les documents d'archives sont souvent rares, et la réalisation de relevés nécessite parfois d'importants moyens, pouvant parfois dépasser les capacités ou compétences des acteurs du projet. Le cas développé ci-après a été rencontré durant mon activité professionnelle et témoigne de la complexité que peut engendrer une intervention sur un ouvrage à haute valeur mémorielle.

Il peut arriver également de façon plus courante, que les organismes de sauvegardes patrimoniales, imposent lors du permis de construire la réalisation de reportages photographiques, pour consigner l'état initial d'un bâtiment. Cela peut être le cas lorsque sont prévus d'importantes modifications de l'aspect du bâti. Ces photographies ont pour vocation de contribuer à la banque de connaissance historique et sont conservées dans les archives publiques locales.

Fiche projet :

20 rue de l'Oignon, Saverne (67)

Etude de faisabilité

Maître d'œuvre : TOPIC Architectes

Maître d'ouvrage : Alsace Habitat

2023

Rôle dans le projet : chargé de l'étude

Lors de l'opération du 20 rue de l'Oignon, le Maître d'ouvrage, un bailleur social local, a décidé de réaliser une étude de faisabilité pour la réhabilitation d'un bâtiment délaissé de la ville de Saverne. L'immeuble est composé actuellement de 5 logements répartis sur 3 niveaux. Le bâtiment s'inscrit dans un tissu de centre bourg, et s'appuie en partie sur l'ancienne enceinte de la ville. Il ne comporte plus de locataires depuis 2010, pour cause d'insalubrité liée à plusieurs sinistres (dégâts importants de la couverture non réparés, ayant engendrés d'importantes infiltrations et des risques structurels)

Sa situation particulière, s'adossant à une portion de rempart, en fait un projet d'intérêt historique, autant pour la conservation et la mise en valeur de l'enceinte, que pour son potentiel archéologique. Des fouilles sur le terrain voisin avaient notamment permis l'exhumation de « 65 sépultures atant des

Crédit : google street view, 2022



IIe -IVe et VIIe -Xe siècles après Jésus-Christ »⁸³ quelques années auparavant. Les premières traces de l'enceinte datent de l'époque romaine.

« Le mur romain est construit en grand appareil. Comme souvent, la construction a réemployé les matériaux de monuments antérieurs. La courtine avait au moins 8 m de haut ; son épaisseur à la base était de 3,5 m. L'enceinte ne comprenait que deux portes, au nord et au sud »⁸⁴



Credit : archéographe

Les murs ont ensuite été détruits, puis reconstruits par couches successives aux XIV, XV et XVIe siècles selon les endroits.

Le site du projet se situe en bordure de la zone non-aedificandi, qui avait été instaurée au XVIIIe siècle et qui, à l'exception de quelques constructions légères, a été jusque-là conservée comme bande inconstructible. Cette zone est un axe de développement important pour la ville, puisqu'elle permet une bonne visibilité du rempart. La création d'un jardin public y est souhaitée. La restitution du caractère original du rempart revêt dès lors une importance particulière, bien que le rempart appartienne à des propriétaires privés.

83. Source : Dernières Nouvelles d'Alsace, article « Têtes de déterrés » du 17 avr. 2014

84. HEILIG Marc, Deux enceintes romaines. Saverne, archéographe, 2003

qui est aujourd'hui dangereusement soumis aux intempéries et aux remontées capillaires.

Dans cette configuration, à la fois restreint par le PLU et les contraintes patrimoniales, l'étude de faisabilité a abouti à un équilibre budgétaire bien au-delà des capacités financières qu'aurait pu soutenir le bailleur, même en manifestant un effort exceptionnel.

Il est à se demander, à l'issue de cette expérience, de quelle manière un projet pourrait réellement aboutir en ce lieu, lorsqu'il fait face à autant de contraintes ayant des impacts sur le coût et donc sur la capacité à être "rentable". Aujourd'hui, l'état de délabrement de l'ouvrage s'empire. Si aucune issue n'est trouvée, le bien sera condamné et certainement voué à la démolition. Ni les instances de la ville, ni celles de l'état, ne sont prêtes à étudier d'éventuels compromis pour faciliter une opération immobilière.

Les biens se trouvant dans des impasses similaires ne sont pas rares. Ils sont en partie la cause du délabrement de certaines parties du patrimoine de nos villes. Il va de soi que ce phénomène porte atteinte à l'image de certains quartiers, voire même puisse causer des risques pour les riverains et les mitoyens. Néanmoins, au vu du risque financier que constituent les opérations de réhabilitation de ces sites, les projets, sans une aide extérieure ne pourraient voir le jour.

Le cas précité témoigne de blocages pouvant survenir quand des enjeux mémoriels se présentent. Ce cas est subordonné à la recherche d'un équilibre, entre capacités concrètes des acteurs, et volontés de conservations mémorielles. En effet, ce cas précis ne découle pas directement de la posture que peut adopter l'architecte, mais plutôt dans son aptitude à trouver des solutions avec les instances décisionnaires intéressées, pour concilier faisabilité du projet, et sauvegarde de l'intérêt historique local.

Malheureusement, bien souvent, les solutions à ces opérations se révèlent complexes, et aboutissent fréquemment à des abandons de projets. Le risque étant que le bien se dégrade toujours d'avantage si aucun consensus ne peut être trouvé. Il est à noter qu'il est de la responsabilité de la mairie de veiller à la sécurité de parc bâti de sa ville, des arrêtés de mises en péril peuvent par conséquent permettre l'évacuation et la réparation d'ouvrages devenus trop dangereux pour la sécurité publique.

Cela a notamment été le cas dans la commune de Gray, où un arrêté préfectoral a imposé la réparation de la couverture d'un bien en voie d'effondrement. Cette commune fait les frais de la disparition progressive de ses principaux centres d'activités et de commerces, transformant cette ville riche de son architecture médiévale et renaissance, en cité dortoir, dont le centre se trouve en grande partie vidé de ses habitants. Certains immeubles y sont régulièrement bradés aux enchères, à des prix dérisoires.

Le cas de la mise en péril d'un immeuble en centre-ville est alors une réaction d'urgence, qui n'a de souci du respect des nécessités patrimoniales du lieu. Dans le cas de la commune de Gray, l'immeuble datait probablement du XVII^e siècle, mais la réparation de la couverture s'est faite par la mise en œuvre d'une couverture neuve en tôle métallique ondulée. Bien qu'à priori provisoire, cette réparation dénote dans le paysage du cœur de ville. Il ne semble pas souhaitable que les plans de sauvegarde doivent être victimes de situations d'urgences face au péril du bâti.

3. Quelles
postures pour les
architectes ?

Face à ces freins, l'attitude de l'architecte peut constituer un réel virage dans le dénouement d'une situation. Lorsqu'il fait face à un projet pour lequel aucune protection patrimoniale ne permet de bénéficier d'un accompagnement dans sa prise de décision, il doit pouvoir prendre pleine conscience des enjeux particuliers encourus, ainsi que les répercussions des choix.

Le métier d'architecte étant aussi un métier de dialogue, la capacité de réunir autour du projet les compétences et avis experts, permettent d'asseoir les intentions de projets sur un argumentaire solide. La qualité du projet dépendra alors en grande partie de la précision des études et des diagnostics réalisés.

Toutefois, la démarche du projet n'est pas un schéma unique et transposable ; elle nécessite bien souvent l'affirmation d'une prise de position face aux questions soulevées, et la réinvention systématique d'une méthodologie propre.

Ces postures dépendent de l'éthique et des sensibilités des architectes, il ne s'agit pas là d'établir un jugement de valeur sur celles-ci, mais plutôt de montrer qu'il n'existe pas de voie unique, et que l'ensemble de ces points de vue est également ce qui permet au paysage urbain de bénéficier d'une grande richesse dans la variabilité des projets et la singularité des réponses architecturales.

Il est bien entendu que les démarches ici développées se font toutes dans le respect du code de la déontologie français : l'architecte doit en effet s'assurer, indépendamment de démarches de projet choisis, de la faisabilité technique et économique de son projet en adéquation avec le budget de son commanditaire.

3.1. L'architecte du compromis

Pour faire face à une problématique technique ou financière, certaines postures peuvent conduire le MOE à devoir trouver un compromis, entre possibilités techniques, nécessités esthétiques, et possibilités économiques. Il s'agit donc pour l'architecte de mener une réflexion sur la recherche d'économies, afin d'aboutir à trouver un consensus.

S'il s'avère qu'un projet soit plus coûteux que le budget qui lui est alloué, que ce soit lors des phases estimatives, ou au moment de l'ouverture des plis de l'appel d'offres, une première posture serait de consentir à la recherche de solutions alternatives à celles prévues initialement, mais répondant tout aussi justement aux nécessités du projet. Ce serait le cas par exemple, d'un choix de matériaux équivalent mais moins coûteux, ou de modification de schéma structurel sans dégradation de la qualité architecturale du projet.

La recherche de matériaux alternatifs peut également se faire par les opportunités qu'offrent le réemploi. Il s'agit là de cibler les gisements possibles de matériaux à réemployer, quitte à adapter certaines parties du projet en fonction des ressources disponibles. Cette posture constitue pour certains architectes un réel parti pris, moteur dans leur raisonnement de conception.

Une troisième posture, pourrait être de consentir à une diminution quantitative des prestations prévues au projet initial, c'est-à-dire, retirer certaines prestations jugées secondaires dans le projet. Il peut s'agir de prestations pouvant être réalisées ultérieurement par le client, comme le traitement des abords, des aménagements extérieurs, ou la mise en peinture par exemple.

Enfin, une quatrième solution pourrait être, dans le cas où le projet ne puisse se voir ni modifier ni retirer aucune prestation, d'accepter une reprise plus large des études, afin d'en trouver une meilleure adéquation entre contraintes émergentes et réponse architecturale.

Ces postures ont vocation de trouver un terrain d'entente entre les intervenants, lorsque les relations entre intervenants se tendent, à l'apparition d'imprévus. Ces derniers sont souvent objets de discordes, notamment entre MOA et MOE et entreprises. Le Maître d'œuvre agissant pour le compte du maître d'ouvrage, il est important dès lors de montrer une forme de solidarité vis-à-vis

des entreprises et de ne pas prendre de décision sans parvenir à trouver un accord mutuel. Dans certain cas, il peut être judicieux pour le maître d'œuvre, de témoigner d'une certaine souplesse vis-à-vis du maître d'ouvrage, ainsi que d'une capacité d'adaptation face aux contraintes, dans le but de renforcer le lien de confiance avec son commanditaire : l'intérêt du projet, l'intérêt général pour l'architecture doit passer avant tout intérêt personnel.

Ces choix impliquent une réflexion sur l'adaptabilité du projet face aux aléas, ainsi que dans certains cas, une hiérarchisation de valeurs entre des éléments du projet.

A noter ici que le mot compromis n'a rien de péjoratif, mais se veut décrire l'attitude qui correspond à la révision d'une posture initiale, ou une atténuation d'un point de vue initialement défendu, en vue de la résolution d'un blocage. Cela peut s'apparenter à une négociation, en connaissance des contraintes, du cadre de l'exercice de la mission, et des responsabilités encourues.

a. La recherche de prestations alternatives

Lorsque le projet, au stade APD ou PRO, révèle une estimation budgétaire supérieure aux capacités du MOA, au point d'entraîner des blocages, une des attitudes possible du MOE est de « varianter » certaines prestations qu'il pourrait juger plus secondaires pour le développement du projet. C'est souvent le cas des prestations de finitions, dont le prix peut grandement varier selon la facture du matériau.

J'ai pu observer au cours de mes expériences, que cette pratique était courante, et qu'elle permettait de contribuer à maintenir un terrain d'entente entre MOA et MOE. Les excédents budgétaires étant bien souvent sources de tensions lors de l'avancée d'un projet, il est important que le MOE puisse être force de proposition pour parvenir aux objectifs financiers et ainsi de ne pas rester sur le fait accompli du surcoût de l'opération.

Il est par ailleurs bien vu également vis-à-vis du MOA, que le MOE montre une certaine souplesse dans ses idées, l'intérêt du travail de conception ne se trouve pas uniquement dans la capacité de faire émerger une vision première, mais surtout dans son habilité à la faire évoluer au fil des contraintes, sans déroger à ce qui fait l'essence même du projet. Chaque contrainte peut en réalité être une opportunité de faire naître un nouvel atout au projet.

L'attitude de concéder que certains éléments prévus initialement puissent être modifiés par souci de faisabilité technique ou financière, c'est aussi devoir donner des degrés d'importances diverses aux prestations. Là, il me semble judicieux de ne pas précipiter les choix, qui parfois peuvent faire perdre la cohésion du projet, sans pour autant engendrer de grandes économies. Le choix de l'architecte est donc capital : faut-il privilégier une esthétique, une qualité d'usages, d'espaces, de lumière, d'équipements ...? Cette décision dépendra bien évidemment du contexte et du projet, mais également de la ligne que souhaite défendre l'architecte.

Témoignage :

Dans la réalisation de la Cité de la Musique et de la Danse de Strasbourg, l'architecte Henri Gaudin, a choisi une esthétique sculpturale qui lui est propre, jouant de pleins et de creux, de matières, de volumes emboîtés ou élancés, conférant à ce bâtiment un caractère monumental qui l'ancre dans le paysage de son territoire. Le bâtiment semble issu d'une extrusion volumique, puis creusé à la manière d'une œuvre plastique, dégageant par ce geste patios et terrasses accessibles, qui ponctuent le parcours et la vie des étudiants et professeurs du conservatoire. Ces derniers sont parfois appropriés comme scènes extérieures lors de manifestations ou de répétitions, qui en font des éléments importants de la dynamique du bâtiment. La forme de l'architecture permet ici une générosité d'usages, appelant à l'inventivité et à la contemplation.

Lors de sa construction, le projet a somme toute eu des difficultés à se maintenir dans les objectifs financiers de la maîtrise d'ouvrage. Sont mis en cause, des problématiques techniques liées à la proximité des quais, une mise en œuvre complexe des couvertures en cuivre dues aux formes exiguës de certaines toitures, ou encore l'importante surface de parements en grès en façade, constituant un gros poste financier. Afin de ne pas altérer l'aspect extérieur du projet, que ce soit dans sa volumétrie ou sa matérialité, les économies ont dues être trouvées dans les parties intérieures du bâtiment. Ce sont donc principalement les revêtements de sols, les plafonds, ou les luminaires, qui ont vu leur qualité de finition quelque peu s'amoinrir, mais également la suppression de panneaux phoniques dans les salles de classes. Dès les premiers mois d'occupation, ces salles ont été jugées « inutilisables » par les professeurs, dénonçant un réel défaut acoustique et une réverbération non maîtrisée, provoquant des gênes pour les usagers. Cela a aussi été le cas pour la salle de répétition d'orchestre, qui, malgré son volume important en double hauteur manquait d'absorbants acoustiques nécessaires à la précision du travail des musiciens.

Des rideaux épais ont par la suite été installés, en doublage des parois, pour pallier à ce défaut après quelques mois d'ouverture. Le coût de l'installation de ces rideaux n'a pas été trouvé dans le cadre de cette enquête, mais nous pouvons aisément conclure que l'économie faite par la suppression du mobilier acoustique a abouti à une dégradation sévère de la qualité d'usage du lieu, puis à la mise en place d'une solution palliative prise dans l'urgence qui, en définitive, n'est pas à l'avantage de la pureté des lignes du projet architectural.⁸⁵

85. Propos recueillis auprès de Jean Wieger, régisseur général au Conservatoire de Strasbourg

Enfin, l'attitude de mettre des variantes dans ses descriptifs d'appel d'offres, est également pour l'architecte, déléguer une part de son pouvoir décisionnaire au MOA qui seul pourra, suite à la réception des offres des entreprises, décider des choix à faire. Les prestations pourront être affermies dès l'ouverture des plis, ou durant la phase de chantier, selon le mode de variantes choisies : variantes⁸⁶, prestations supplémentaires éventuelles PSE⁸⁷, options ou tranche optionnelle^{88 89}

Là encore, l'intérêt d'une concertation et d'un engagement commun avec la maîtrise d'ouvrage est nécessaire dans l'intérêt d'aboutir à la meilleure exécution du projet.

J'ai pu noter que cette manière de fonctionner pouvait en un sens permettre un meilleur rapport avec la maîtrise d'ouvrage, indispensable au bon déroulement des mois de chantier qui suivront, mais en un autre sens, cela peut avoir pour conséquence de faire perdre en caractère, voire en qualité d'usage des lieux.

b. Privilégier le réemploi aux matériaux neufs

« Jean Prouvé au milieu du XXe siècle évoquait déjà « l'anticipation de la déconstruction », appelant à concevoir des systèmes constructifs capables d'être désassemblés. »⁹⁰

Le réemploi constitue aujourd'hui une posture intéressante vis-à-vis du secteur de la construction. Bien qu'il soit encore une pratique marginale, il devient pour certain une véritable éthique motrice du projet.

J'ai pu au cours de mon expérience professionnelle avoir des opportunités de réemploi de façon ponctuelle, que ce soit pour la réutilisation de portes anciennes dans des immeubles de la

86. « modifications de l'initiative des opérateurs économiques par rapport aux spécifications de la solution de base », se substituant aux éléments initiaux

87. Prestations venant s'ajouter à la solution de base à l'initiative de l'acheteur

88. Prestations ou ensemble de prestations venant s'ajouter à la solution de base, pouvant être activées durant l'exécution du chantier

89. D'après le site www.marche-public.info

90. D'après RUBIN Patrick, *Construire réversible*, Canal architecture, 2017

fin du XIXe, ou encore, plus récemment lors d'un concours mené pour la réfection d'un immeuble de Roland Castro, quai Blanqui à Alfortville.

Ce concours, organisé en conception-réalisation, a été l'occasion d'une collaboration plutôt vertueuse avec l'entreprise générale associée. En effet, bien qu'il n'y ait aucune incidence structurelle, une part importante des bétons polis en façades présentaient des fissurations dues à un report de charges lié au travail du matériau. La beauté de ces bétons, dressés en colonnes et architraves à la manière d'un portique, apportait un soin particulier à l'entrée, par l'éclat de leur couleur blanche et de leurs inserts.

La question de la mise en œuvre d'un parement en pierre reconstituée, paraît être l'unique moyen de restituer cette impression de matière, mais semble difficilement justifiable par rapport au budget alloué à l'opération.

Dès lors, il s'est trouvé que l'entreprise générale avait, parallèlement à ce dossier, été retenue pour la réalisation d'une démolition de quelques milliers de m² de parement de façades, en pierres reconstituées blanches. L'occasion était belle, et le gisement sûr. Cela a permis à notre groupement de proposer le réemploi de ce parement en pierres de bonne facture, après un léger nettoyage, pour revêtir les bétons endommagés. Cela est à mon sens un bel hommage rendu à l'architecte, qui soutenait l'importance politique de l'acte de bâtir.

La solution de réemploi ne s'avérait dans le cas rencontré, pas significativement plus économique qu'une solution de parement neuf. Faute en est, les organisations de chantier peu structurées en cela ainsi que la sécurité prise pour la réalisation d'essais.

En effet, bien qu'il soit dorénavant couramment admis que le réemploi s'avère être une démarche de bon sens dans la gestion des ressources de notre planète, il pose avant tout des questions d'ordre sociétales : jusqu'à quel point sommes nous prêts à accepter la mise en place, sans garantie constructeur, d'un matériau présentant déjà une usure plus ou moins avancée ?

Cela est une problématique pour les entreprises, qui ne se trouvent pas dispensées d'une garantie décennale sur les ouvrages dont ils n'en maîtrisent pas réellement la facture. Le problème légal est également un frein à l'avancée de cette pratique, au vu du risque qu'elle constitue.

Cela est d'autant plus vrai, que l'on considère aujourd'hui qu'une grande partie du bâti du XXe siècle est pollué et souvent de manière indiagnosticsable, voire irrémédiable. En effet, il n'est pas rare de faire la découverte de matériaux amiantés derrière plusieurs

couches successives d'autres matériaux, ce qui constitue un réel questionnement dans la problématique de la déconstruction. Cet argument vaut également pour les démolitions plus lourdes, qui dans ce cas de figure, n'aurait pas permis de le révéler s'il avait été démolit par engins lourds. Il est donc également question d'une réflexion sur une manière nouvelle de s'adapter à la toxicité du bâti existant, son éradication totale de notre héritage patrimonial paraissant inconcevable à ce jour⁹¹. « Le gisement urbain » que constitue nos villes est dès lors à reconsidérer, au prisme de la connaissance de risques et de marges données par la législation actuelle.

Dans cette posture, l'architecte, en plus de l'investissement que demande la recherche de gisements⁹², a donc le rôle de jauger au cas par cas les possibilités et les valeurs offertes par les opportunités de réemploi, afin de pouvoir argumenter auprès de la maîtrise d'ouvrage et des autres acteurs responsablement impliqués, afin de trouver un consensus en faveur de cette démarche vertueuse. Pour lors, les arguments économiques ne plaident pas toujours en sa faveur, mais la posture éthique qu'il constitue semble incontestablement dans l'air du temps et en accord avec les politiques environnementales qui prévalent.

ci-contre : projet ZINNEKE, OUEST architecture,
Bruxelles, 2017. Projet primé au Trophées
bâtiments circulaires, 3ème édition – 2023

91. En références au livre : *Rotor, Déconstruction et réemploi : comment faire circuler les éléments de construction*, Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2018

92. A ce sujet, de plus en plus d'organismes de référencement existent, et des campagnes de sondages avant démolitions permettent le développement d'une « économie de seconde main »



c. Limitation du champ d'intervention

Une autre posture qu'il est possible de développer est issue de constats observés lors de ma pratique, alors que dans le cas de la recherche de prestations alternatives, il est question de substituer une prestation pour une autre équivalente, pour des raisons techniques ou financières, cette démarche se réfère à un renoncement à la réalisation de certains ouvrages.

Ce cas se présente parfois lors de réfections ou ravalements, dont le degré technique de certaines interventions est démesuré par rapport aux possibilités d'investissements. Le cas de Sierck-les-bains, développé au chapitre 2.1 en est témoin.

La différence avec celle-ci réside dans le fait de réduire le champ d'intervention du projet. Cela est assez courant, soit lorsque les prestations peuvent elles-mêmes être réalisées par le commanditaire, soit pour des prestations pouvant être reportées dans le temps, comme c'est le cas par exemple des plantations, des traitements des abords.

Cette décision peut aussi être prise, lors de la distinction faite entre le démodé, le désuet et le hors d'usage (cf 1.6). Parmi ces trois états, l'unique état nécessitant sans détour un remplacement serait qu'un ouvrage soit hors d'usage : une couverture qui fuit, éléments techniques dysfonctionnels, défauts structurels, etc... Quand ils s'agit d'éléments qui seraient devenus désuets ou ne présentant pas une esthétique appropriée, la question de leur maintien pourrait être pesée dans la balance entre les défauts qu'ils constituent et le gain qu'apporte leur présence. On peut penser à des éléments anciens de fermetures, d'équipements techniques ou sanitaires parements, revêtements de sols... Là encore, il s'agit d'une négociation au cas par cas, entre le ressenti des usagers et les possibilités qu'offrent le projet.

Afin de parvenir à établir ce jugement de valeur, l'architecte doit mesurer par son diagnostic, le risque sur un temps long que peut entraîner une non-intervention. En effet, quand il s'agit d'équipements sanitaires qui n'ont plus été utilisés depuis un certain temps, des risques de légionnelles sont élevés, leur remplacement ainsi que le remplacement des réseaux d'eau froide et chaude sont donc fortement recommandés. La dégradation des matériaux doit également être anticipée, pour s'assurer que leur dégradation n'entraînera pas une impropreté à leur destination.

Cette attitude pose une question du point de vue de la responsabilité, puisque, dès lors qu'aucune entreprise n'intervient sur un ouvrage existant, aucune garantie d'entreprise ne peut en couvrir une dégradation d'ordre décennale.

Pire encore, la dégradation d'un élément inchangé, entraînant par la suite une dégradation d'ouvrage neuf, peut difficilement responsabiliser l'entreprise ayant réalisé l'ouvrage neuf. Ce cas de figure peut être rencontré sur un faux-plafond posé sous une couverture en tuiles dégradées. La seule protection juridique valable du côté de l'entreprise repose alors sur le devoir de conseil des intervenants qui, bien qu'ils ne soient experts qu'en leurs domaines, doivent alerter les décisionnaires de toute potentialité de risques.

Du côté de l'architecte, la limitation du champ de projet ne l'exclut pas non plus de son devoir de conseil. Dès lors qu'un élément entre dans le champ de diagnostic de l'architecte, ce dernier est tenu d'en signaler à la maîtrise d'ouvrage toute observation pouvant engendrer un sinistre.

Pour les parties entrant dans la limite d'intervention du projet, deux cas se présentent lorsque le choix est expressément fait de conserver un élément présentant un risque de dégradation. Soit, d'une part, cette dégradation ne risque pas de causer de défauts liés à la responsabilité décennale, comme des défauts structurels, de mise en danger, ni d'impropreté à son usage (par exemple une peinture qui aurait déteint, un escalier qui grince, vitrage rayé...), auquel cas, l'architecte se doit d'en faire état à la maîtrise d'ouvrage, mais peut laisser ouvert l'arbitrage de son remplacement ; soit d'autre part, l'élément présente à travers les différents diagnostics réalisés, un réel potentiel de danger au regard de la responsabilité décennale, auquel cas l'architecte est tenu d'en endosser la responsabilité et imposer d'y intervenir.

Cette prise de décision n'est donc pas anodine et nécessite une réelle enquête, que ce soit par des diagnostics visuels, des sondages techniques ou des essais. Bien souvent ces études sont coûteuses en temps et en argent, il est alors nécessaire pour l'architecte de trouver le juste équilibre pour orienter convenablement les études dans le but d'aboutir à un projet concrètement réalisable dans le cadre de la mission qui lui est allouée.

témoignage :

Le cas de la chapelle de la Motte à Vesoul est particulièrement intéressant pour cela à plusieurs niveaux. Le monument emblématique de la ville de Vesoul, domine l'un de ses sommets et constitue l'un des points de repère remarquables de son paysage. Il est également un lieu de pèlerinage, en hommage à la Vierge Marie, fréquenté pour sa grotte ainsi que son imposante statue.

En 2013, une opération de restauration a eu lieu sur le bâti, victime de l'usure du temps, des dégradations liées à des infiltrations ainsi que des mouvements de terrain. Le projet devait notamment inclure la réfection des emmarchements et des sols de l'édifice, de la grotte, des façades, de la statue en bronze, de la couverture, ainsi que l'aménagement des abords. Les architectes choisis pour le projet étaient l'agence Bergeret de Vesoul, particulièrement impliqués à la sauvegarde de ce patrimoine local.

À l'issue des premiers diagnostics il s'est avéré que le budget initialement prévu par la commune ne suffirait très largement pas à couvrir l'ensemble des frais d'une réhabilitation complète. En effet, la couverture présentait des premiers signes de stigmates, et certaines pierres de tailles en façades nécessitaient d'être remplacées.

Compte tenu de cette contrainte économique, il a été fait le choix de renoncer à la mise en place d'une couverture neuve, et de ne procéder qu'à une révision et un remplacement des pièces de zingeries, ainsi qu'au recouvrement de l'ensemble des façades par un enduit, pour en dissimuler ses défauts.

Cette opération s'apparentait donc plus à un «sauvetage», qu'à une réhabilitation, en cela qu'elle visait principalement de maintenir le monument en état de visite, au moyen d'un minimum de travaux, pour une durée espérée d'une trentaine d'années seulement.

Du fait notamment de la forte inclinaison de sa toiture et de son exposition aux vents, de nombreuses tuiles se sont doré-et-déjà dégradées, brisées ou décrochées. La pérennité de l'ouvrage s'en trouve donc menacée, dix ans seulement après la dernière opération de réhabilitation.

L'économie engendrée par la dispense de certaines prestations de réhabilitation ne semble donc pas contribuer au maintien de l'ouvrage à long terme, surtout lorsque celles-ci concernent des prestations de mise "hors d'eau".⁹³

93. Propos recueillis auprès d'une ancienne salariée de l'agence d'architecture Bergeret à Vesoul



Chapelle de la Motte, Vesoul. Credit : Ville de Vesoul, 2023

Pour ma part, je ne suis pas en faveur d'une tendance trop rapide au remplacement d'éléments anciens, au regard des enjeux environnementaux, éthiques et consuméristes contemporains. Il me semble que ce serait une faute de ne pas réinterroger les éléments pouvant potentiellement être conservés et de mener des diagnostics en ce sens lorsqu'ils montrent un intérêt. Le remplacement ne doit pas être fait par facilité, il me semble plus urgent que jamais de faire preuve de raisonnement et d'intelligence dans la manière de concevoir et ne pas céder à ce qui pourrait être un gaspillage de matière ou d'énergie.

d. Reprise des études jusqu'à trouver une solution optimale

Si l'estimation budgétaire du projet s'avère être au-dessus du seuil de tolérance défini au contrat de maîtrise d'œuvre, l'architecte se doit légalement de reprendre ses études jusqu'à entrer dans l'objectif du MOA.

Cet objectif financier est un élément contractuel et l'architecte se doit, déontologiquement, de mettre en œuvre les moyens suffisants pour y parvenir. Un seuil de tolérance est en général défini lors de la signature du contrat et s'élève classiquement à 1, 2, ou 3% d'écart de prix par rapport à l'objectif visé.

Suite à l'épidémie de Covid 19 et à l'inflation exceptionnelle des matériaux de construction qui s'en est suivie, l'estimation budgétaire des coûts de construction s'est avérée être un exercice particulièrement périlleux. En effet, l'inertie des indices INSEE sur laquelle se base l'actualisation des montants définis au contrat, n'a largement pas suivi l'amplitude des oscillations de prix.

« **Bois de charpente** : une flambée des prix avec des augmentations atteignant jusqu'à **400%** dans certains pays.

Acier : hausse des prix de **60%** en moyenne.

Isolants : pénurie d'approvisionnement en raison des retards de production.

PVC et produits dérivés : impact direct des ruptures dans les chaînes logistiques. »⁹⁴

Face à cette importante fluctuation des prix de construction, le travail d'estimation financier de coût de construction est d'autant plus périlleux. Il peut arriver que les écarts se creusent tellement dans certains lots, entre l'estimation réalisée en amont et les offres des entreprises, que le projet ou une partie du projet doit être réétudié pour atteindre les objectifs financiers.

94. OECD, *Global Material Resources Outlook to 2060*, OECD press, 2019

Fiche projet :

Extension du groupe scolaire de Mutzig, pour la création d'un péricolaire et d'une cantine

Maître d'œuvre : TOPIC Architectes

Maîtres d'ouvrages : Ville de Mutzig

chantier en cours

Rôle dans le projet : chargé de projet (2023-2024)

Le cas s'est présenté durant mon expérience professionnelle, lors de la réalisation d'un péricolaire à Mutzig.

Le projet consistait en une extension d'une école élémentaire, afin d'agrandir le péricolaire existant et de créer un espace de restauration pour les enfants. Le site du projet se situait dans un secteur protégé, dans un tissu hétérogène constitué de pavillons individuels, d'immeubles collectifs et d'équipements.

L'extension ayant également pour vocation de créer un lien entre deux ailes du bâtiment, son implantation devait nécessairement se faire sur la partie du terrain restante entre l'école et la route nationale. Il constituait dès lors un nouveau front de rue, et donne une image nouvelle à l'école depuis la voie publique.

Afin d'intégrer au mieux l'extension, il a été fait le choix de la distinguer de l'écriture architecturale de l'école, caractéristique des années 60-70. Le projet prévoyait donc l'usage de murs à ossature bois, de larges baies créant une transparence entre l'entrée et le patio, des formes courbes pour fluidifier les circulations et adoucir sa perception, faisant alors contrepoint avec la dureté des lignes de l'existant.

Néanmoins, ce projet ayant largement été adopté par la maîtrise d'ouvrage ainsi que par les architectes des bâtiments de France, s'est avéré plus coûteux que lors des premières estimations. Sa forme curviligne contraignait la mise en œuvre de détails techniques et imposait la réalisation d'éléments complexes cintrés et découpés en usine. A l'issue de l'APS, Le coût de la part structurelle du bâti s'est révélé très au-delà de l'équilibre financier global.

La reprise des études a été convenue entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, accordant un délai supplémentaire pour la restitution de la phase.

La configuration particulière de certaines dispositions structurelles, ainsi que les contraintes de l'emprise réduite de chantier ont nécessité un échange avec un second bureau d'études

spécialisé, missionné pour conseil.

Trois hypothèses ont pu être explorées, tout en gardant l'esprit du projet : structure en bois, en acier, ou en béton et maçonnerie.

Ces hypothèses ont toutes été calculées et estimées avec précision, afin de faire état à la maîtrise d'ouvrage de la problématique financière de l'investissement que constitue ce projet. Les objectifs financiers n'étaient pas tout à fait atteints, mais la phase a pu être validée, avec la condition de l'affinement des études en phase APD pour tendre au mieux vers le projet initial.

La reprise des études a donc permis de ne pas dénaturer l'esthétique du projet et de montrer l'engagement de l'architecte vis-à-vis du maître d'ouvrage, à mettre tous les moyens à sa disposition pour rendre le projet réalisable.

projet de l'extension du groupe scolaire de l'école Banzet, à Mutzig. crédit : TOPIC architectes



Les quelques exemples soulevés dans cette première partie émanent d'une volonté d'aboutir à un accord commun entre MOA et MOE, lorsqu'un arbitrage s'avère nécessaire au regard des freins que peut rencontrer une situation de projet. Il s'agit là pour l'architecte, de faire preuve de minutie dans la manière dont il pèsera le choix des décisions, que ce soit du point de vue de ses engagements contractuels, déontologiques, ou encore de l'éthique qu'il souhaite défendre à travers son projet.

Cette attitude, que l'on qualifie ici « d'attitude du compromis » pourrait se définir à travers les rapports entretenus avec la maîtrise d'ouvrage ou les intervenants extérieurs.

Cependant pour certains architectes, l'économie de moyens est réellement une posture initiale du projet et cela pour des raisons indépendantes de ces échanges. Nous décrirons dans le chapitre suivant cette attitude comme « parcimonieuse ».

3.2. L'architecte parcimonieux

Certains architectes font le choix dans leurs projets, de la non-intervention sur certaines parties du bâti existant. Cette attitude, pouvant être qualifiée de minimaliste, est avant tout l'expression d'un parti pris architectural fort, aux motivations diverses. Il s'agit là de faire le choix de ne pas intervenir sur certaines parties du bâtiment, même si elles peuvent présenter un aspect parfois assez dégradé. Cette stratégie peut s'apparenter à celle d'un « délabrement contrôlé »⁹⁵.

Les conséquences de cette attitude ont en commun celles développées dans la partie 3.1.c, mais seront rappelées et développées plus spécifiquement dans la partie 3.2.d.

a. Argument esthétique

L'enjeu est de répondre aux besoins fonctionnels d'un programme, de permettre la mise en sécurité et en accessibilité d'un site, mais d'en conserver également toute la force de son aspect « de ruine », évocation symbolique de l'histoire qui y avait lieu et expression de la patine du temps s'exerçant sur les matériaux et conservant l'ambiance caractéristique des lieux.

95. REAL Emmanuelle, *Reconversions. L'architecture industrielle réinventée*, In-situ, 26|2015

Cette posture peut être motivée par la recherche d'une certaine esthétique, que seule l'expression de la « non-intervention » pourrait sublimer, faisant des ouvrages concernés des reliques que vont contrebalancer les parties réhabilitées. C'est justement parce que certaines parties du bâtiment vont faire l'objet de transformations, et donc d'insertion d'ouvrages neufs, que l'intérêt de la conservation prend tout son sens : il devient compréhensible que l'état dégradé apparent n'est pas subi, mais volontaire. C'est le cas du site de Völklingen en Allemagne, où l'ancienne usine sidérurgique désaffectée, est aujourd'hui transformée en centre d'art contemporain et de street art. L'essentiel de la friche a été conservée et est visitable, notamment par l'ajout de passerelles chirurgicalement mises en œuvre, ou encore la modification du parcours initial par quelques percements intérieurs. Même une partie de la végétation qui recouvrait la friche a été conservée, présentée comme premier acteur du renouveau des lieux.

« le processus d'érosion continue participe à la mise en scène et devient l'expression d'une « sincérité historique ». Cette « non-intervention » volontariste vise à renforcer le caractère de friche industrielle du site. »⁹⁶

96. REAL Emmanuelle, *Reconversions. L'architecture industrielle réinventée*, In-situ, 26|2015



b. Argument éthique

Une autre approche serait l'argument éthique d'un minimalisme, dans l'optique qu'une chose même usée peut encore être fonctionnelle. Cette approche s'oppose à la dernière, et requestionne notamment la notion de l'obsolescence :

A travers cette attitude, l'idée est de s'opposer à « l'effet de mode », et donc par là qu'une chose puisse être « démodée », c'est-à-dire qu'elle ne corresponde plus à un certain standard contemporain.

Cette posture semble à contre-courant des enjeux environnementaux actuels, qui tendent à œuvrer pour une réflexion allant au-delà de la simple mise en œuvre de matériaux écologiques en vue de répondre à la crise.

En effet, de plus en plus de spécialistes s'accordent à penser que le mode de vie occidental contemporain dépasse largement déjà la capacité planétaire, lorsqu'il est étudié individu par individu, que ce soit par ses consommations ou le bilan carbone qu'il génère. En France, ce bilan serait de 4 à 6 fois supérieur au bilan carbone soutenable, rapporté à l'échelle de la planète.

C'est donc également par une réflexion sur la nécessité d'aboutir à un mode de vie plus vertueux, plus local et plus sain, que se dirigent les réflexions. Cela sous-tend naturellement des réflexions nouvelles à avoir sur l'architecture, qui est « l'habitat » au sens large de nos différents modes de vies.

c. Argument économique et d'usage

Enfin, une autre motivation peut être celle de l'économie. Par économie, il est judicieux de préciser que l'idée n'est pas là d'une volonté de réaliser un gain monétaire, mais plutôt une réflexion sur la meilleure manière de dépenser un budget. Cela a été le cas pour l'opération de réhabilitation du Palais de Tokyo par l'agence Lacaton Vassal.

L'aspect délibérément inachevé de l'intérieur du musée a été le résultat d'une prise de posture de l'agence, notamment sur l'idée que l'importance des lieux est d'abord de permettre d'héberger la fonction qui lui est soumise. S'agissant d'un programme muséal, la question tournait alors sur la capacité du lieu à permettre l'exposition des œuvres dans les conditions les meilleures (lumière, température, hygrométrie, stabilité structurelle, acoustique), ainsi que de permettre l'accessibilité aux visiteurs.

Afin de répondre au programme, les architectes disposaient d'une enveloppe budgétaire de seulement 3 millions d'euros HT pour

aménager 8000m², soit un coût au m² de 380€. L'argument de l'économie de moyens vise donc ici à mettre en œuvre le budget de l'opération au service de la qualité d'usages et des possibilités d'appropriation que génère le bâtiment.

« Les deux architectes se distinguent alors en satisfaisant les réglementations pointilleuses auxquelles doit se conformer tout établissement recevant du public, sans pour autant bouleverser l'édifice dont ils ont la charge. Ils jouissent d'une certaine latitude, dans la mesure où justement leur marge de manœuvre est faible. Dos au mur, ils font preuve d'une véritable inventivité. Par exemple, faire face aux risques d'incendie implique a priori le flocage de la structure, ce qui sans aucun doute aurait défiguré le bâtiment. Mais les architectes se battent bec et ongles pour prouver l'inutilité d'une telle issue normative. Ils obtiennent la mise en place exceptionnelle d'une procédure de feu naturel, et grâce à la simulation in situ de la combustion d'œuvres d'art, prouvent la bonne tenue au feu de la structure. »⁹⁷

ci-contre : Palais de Tokyo, Paris © Courtesy
Lacaton & Vassal. Crédit : Philippe Ruault

97. DIDELON Valéry, *L'économie de l'architecture*, Le visiteur, Société française des architectes, 2002



SCIENCES

EXIT

d. Responsabilités de la non-intervention

Le choix de cette posture peut avoir pour conséquence l'acceptation d'une certaine dégradation prématurée des parties non réhabilitées. C'est donc une position qui peut être difficile à adopter pour la maîtrise d'ouvrage, pour qui la pérennité de son bâti et donc de son esthétique est bien souvent primordiale. L'argument éthique ne doit pas primer sur la solidité des ouvrages, ni sur leur pérennité. D'un point de vue de la responsabilité décennale, les ouvrages sur lesquels aucune intervention n'a été prévue, ne peuvent être couverts par garantie décennale des entreprises, vu qu'ils n'apparaissent pas dans les marchés de travaux.

Toutefois, ce n'est pas là un défaussement de toute responsabilité : un défaut de diagnostic durant la phase d'études engendrant par la suite une dégradation d'état pouvant rendre l'ouvrage impropre à sa destination, serait inéluctablement du ressort de la responsabilité de la maîtrise d'œuvre (cf partie 3.1.d).

Certains architectes font de cette attitude leur fer de lance. Ils ont dès lors fréquemment affaire à la question du choix, et de l'arbitrage. Il n'est qu'à voir l'essor de ces dernières décennies de la réhabilitation du patrimoine industriel et la finesse de certaines interventions, excluant tout acte superflu pour se concentrer sur le juste, sur le nécessaire.

Friche de la belle de Mai à Marseille, Matthieu Poitevon architecte.
Crédits : Caroline Dutrey



3.3. L'architecte inflexible

Ce cas se révèle lorsque le MOE a conscience que le projet nécessite la mise en œuvre de moyens supérieurs aux capacités présentes mais qu'aucune alternative n'est possible car le projet en perdrait son intégrité.

Il pourrait être vu en cela une attitude égocentriste de l'architecte, pour qui rien ne doit altérer son œuvre. Néanmoins, si parfois autant d'efforts sont faits par les créateurs pour défendre leurs idées, ce n'est pas toujours par caprice : les architectes sont les sachants de la qualité architecturale du bâti et de ses espaces. Au regard de l'importance de certains projets à la fois pour leurs temps et la postérité, il semble moral de pouvoir juger qu'il appelle à des moyens plus conséquents à sa réalisation. L'idée est que le projet perdurera à sa simple construction et laissera une empreinte dans un temps long. L'argument du manque de moyens lors n'a donc aucun sens dès lors qu'il s'agit de monuments souhaités comme emblèmes de leur temps : le projet devient affaire politique avant d'être architecture. Certains projets sont donc appelés à une attention plus grande au regard de la valeur patrimoniale qu'ils laisseront dans leur futur, et les moyens mis en œuvre seront à l'image de ce que souhaite en refléter ultérieurement la politique contemporaine.

Dans son récit sur la construction de la Grande Arche de la Défense, Laurence Cossé témoigne des différentes encombres traversées par l'architecte pour faire aboutir sa vision. L'une de ces difficultés, non la majeure mais la plus frappante vis-à-vis de l'attitude de l'architecte, se déroulait lors de la conception des fondations du bâtiment. La structure de ce gigantesque cube s'apparentait presque à un ouvrage de génie civil. L'ensemble de la forme se voulait autoportant, composé de deux ailes reliées entre-elles par des poutres d'une portée de 85m. L'ensemble forme un cadre indéformable, qui repose lui-même sur des colonnes de fondations enterrées.

« le cube est un dé de géant, posé sur d'énormes piles, douze colonnes à section ovale coiffées de chapiteaux. Ces piliers sont alignés sur deux rangs qui soutiendront les deux parois, six côté sud, six côté nord. Chacun mesure trente mètres de haut, chacun des chapiteaux présente à son sommet une surface rectangulaire de cent mètres carrés sur laquelle reposera l'équivalent de quatre tour Eiffel. »⁹⁸

Au moment d'entamer les travaux de fondations, les ingénieurs se sont aperçus d'une erreur de calcul dans leur dimensionnement, il était nécessaire de les élargir. Cependant, Spreckelsen a refusé toute modification du dessin des colonnes de fondation. Bien qu'elles soient entièrement enterrées et non visibles, l'architecte ne souhaitait pas modifier leur « galbe » : « Dieu les verra ». Les ingénieurs eurent dès lors à trouver des manières de reporter différemment les charges, au moyen d'ouvrages « sophistiqués » d'une « précontrainte exceptionnelle » installés au sommet de chaque étage.



les fondations de l'arche de la Défense durant le chantier.
Crédits : Le Parisien

Cet extrait témoigne de l'attitude inflexible de l'architecte qui, jusqu'aux dessins des fondations du projet, veut garder l'entière maîtrise de son œuvre.

Nonobstant, il ne fait aucun doute que c'est cette même ardeur et ténacité qui ont également permis à l'architecte de tenir bon, de convaincre et de faire face aux difficultés, alors même qu'il était devenu sans doute le dernier à croire en sa réalisation. Il n'aura malheureusement pas eu la chance de mener les travaux à leur terme, puisqu'il s'est retiré d'un projet pour lequel il estimait en avoir perdu le contrôle. Il s'est éteint quelques mois plus tard à 57 ans, deux ans avant son inauguration.

Ce cas montre à la fois de l'ardeur et du combat qu'a mené l'architecte pour donner naissance à son œuvre. On peut juger son attitude extrême, mais elle était nécessaire à la bonne tenue du projet, vis-à-vis des enjeux politiques, économiques et symboliques qu'il représentait.

Un autre cas qui s'y rattache, est celui de la réhabilitation du FRAC de Besançon, projet construit par Kengo KUMA en 2013.

Témoignage :

Dix ans après son inauguration, le FRAC (fond régional d'art contemporain) de Besançon, construit par l'architecte Kengo KUMA, entame sa 1^{ère} rénovation, menée en régie par la maîtrise d'œuvre interne à la ville. L'objet du projet est le remplacement du revêtement de sol extérieur en lames de bois, ainsi que le remplacement des panneaux de façades en contreplaqué bois, qui forment notamment les « amado », réinterprétation des brise-soleil en bois caractéristiques de l'architecture traditionnelle japonaise. En effet, ces derniers ont été disposés de manière verticale, sans protection ni imperméabilisation de leur tranche supérieure vis-à-vis de la pluie ou de la neige. De plus, le sens de découpe des panneaux a pour conséquence d'orienter les fibres du bois verticalement, ce qui rend cette tranche haute d'autant plus poreuse et fragile à l'humidité. L'essence choisie ne permettant pas d'assurer à elle seule une étanchéité convenable, ce choix de mise en œuvre entraîna rapidement d'importants flambements, déformations, et pourrissements dus aux infiltrations d'eau. Les architectes en charge de l'opération de réhabilitation ont alors proposé des détails alternatifs, afin d'intégrer une solution de protection haute de ces panneaux par une bande métallique formant couverture, ou encore l'application d'un badigeon de résine imperméabilisant. Ces solutions, bien que n'altérant pas la perception du bâtiment car quasi invisibles, ont toutefois été rejetées par Kengo KUMA, propriétaire intellectuel de son œuvre, n'autorisant aucune modification de ses solutions initiales. Le choix de ce détail est pourtant conséquent : sont en jeu 400 000€ HT de budget de rénovation, dix ans seulement après la construction du bâtiment. La réitération de la mise en œuvre d'origine semble dès lors pouvoir poser question, surtout s'il s'avère qu'elle n'est pérenne que sur une durée aussi limitée...⁹⁹

99. Propos recueillis auprès d'un technicien chargé d'études de la maîtrise d'œuvre interne de la ville de Besançon



Le FRAC de Besançon, conçu par Kengo KUMA. Crédits : Milena Chessa / Le Moniteur.fr

Ce second exemple témoigne du poids des décisions de l'architecte. Les cas où aucun compromis n'est envisageable sur l'aspect final du projet, ont souvent pour conséquence, afin que le projet puisse avancer, de nécessiter la recherche de fonds supplémentaires. Cela a été le cas dans l'opération citée au chapitre 2.1, à Sierck-les-Bains, dans lequel le projet s'était arrêté pendant près d'un an, jusqu'à l'arrivée d'un second financeur, l'organisme public EPFGE. L'opération fut scindée en deux avec deux maîtres d'ouvrages différents, l'un prenant en charge le clos couvert, et l'autre le reste des prestations. Face à la problématique rencontrée et devant le refus du MOA et du MOE de refonder un nouveau programme et un nouveau projet plus adapté à l'enveloppe financière, le dénouement s'est fait au moyen de la mobilisation d'acteurs complémentaires, apportant le concours au maintien d'un projet « coûte-que-coûte ».

Personnellement, je trouve que cette dernière solution n'est pas en accord avec l'intelligence et l'optimisation des ressources dont doivent faire preuve les acteurs de la construction aujourd'hui au regard des enjeux climatiques.

Ces différents cas témoignent des conséquences liées à la fermeté de la décision de l'architecte. Il est sûr pour moi que pour certains architectes cette posture peut témoigner d'un égo à vouloir faire passer l'œuvre avant toute chose. Dans bien d'autres cas, il est primordial pour la cohésion du projet de ne pas céder au premier avis d'expert venu sans en peser les conséquences. En effet, là où le spécialiste concentre son étude dans son champ disciplinaire, l'architecte est le seul acteur à tenir une vision d'ensemble du projet. En cela, son avis doit non seulement répondre aux problématiques localisées, mais également à une synthèse d'ensemble. La réussite d'un projet dépendra avant tout de l'harmonie qui se dégagera de ce dialogue permanent entre les parties et leur tout.

3.4. L'architecte de la négociation / remise en question

a. Une solution par le dialogue avec les intervenants

Lorsque l'inadéquation entre capacités d'un lieu, possibilités d'usages et moyens financiers est trop grande, il peut être intéressant de réunir autour d'une même table les avis divergents pour tenter d'en élucider leurs motivations et intérêts.

Dans certains cas, des contraintes réglementaires sont imposées uniformément pour tout type d'opération et ne tiennent pas compte des spécificités de chacune d'entre-elles, que ce soit en matière de sécurité, d'accessibilité, mais parfois aussi, plus surprenant encore, de méthodes de calculs, les règlements sont établis avec une rigueur a priori infaillible. Mais, que ce soit auprès des instructeurs ou des contrôleurs techniques, différentes interprétations d'un même texte peuvent coexister et aller jusqu'à s'opposer entre elles.

Les contraintes qui en découlent sont essentielles quant à l'élaboration du projet, et peuvent radicalement en changer la forme, voire le remettre en cause.

En réalité, qu'il s'agisse de la sécurité incendie, de l'accessibilité, ou des contraintes urbaines, l'avis final reste celui que portera l'instructeur lors de l'examination du dossier. Bien qu'il ne soit en principe pas possible de déroger à la loi, il peut exister des possibilités de mises en œuvre à titre exceptionnel, de solutions équivalentes, ayant les mêmes effets par l'emploi d'une solution alternative. L'exemple donné antérieurement du projet du Palais de Tokyo de Lacaton et Vassal, est un cas significatif dans lequel les architectes, par une série d'essais in situ, ont pu démontrer la bonne performance d'isolement au feu des planchers existants du bâtiment et ont ainsi pu se passer d'un flochage, coûteux et inesthétique.

Certains éléments sont par ailleurs soumis à des obligations, comme celles imposées par les ABF. Ils peuvent parfois être très onéreux et réellement mettre en péril la naissance du projet. Il est vrai que les ABF ne se soucient pas, a priori, dans leurs prescriptions, de l'économie du projet. Toutefois, j'ai pu constater durant mes expériences, que lorsque des difficultés venaient mettre à mal le projet, la réunion des différents acteurs et décisionnaires pouvait parfois provoquer des dénouements inattendus

Fiche projet :

Résidence d'urgence Saint-Charles

Projet de rénovation énergétique

Maître d'œuvre : TOPIC Architectes

Maître d'ouvrage : Fondation Saint-Vincent-de-Paul
chantier en cours

Rôle dans le projet : chargé de projet (2023-2024)

Le projet consistait en la rénovation énergétique de la résidence Saint-Charles de Schiltigheim. Cette résidence a pour vocation d'héberger temporairement des personnes en situation d'urgence et comporte pour cela un ERP en son rez-de-chaussée (Centre d'accueil de demandeurs d'asile), les bureaux de la résidence (ERT), et les logements étant en majorité de petits studios, ou des T2.

L'enjeu du projet était la réhabilitation du plateau de logements situés sous combles, mal isolés et très exigus, la rénovation des bureaux et de l'ERP ainsi que la création d'un ascenseur pouvant permettre la mise en accessibilités des 4 niveaux de l'édifice. Les travaux doivent être réalisés en site occupé, hormis les logements des combles qui seront libérés pour permettre le curage complet du plateau.

Afin d'améliorer la performance thermique du bâtiment, l'idée mise en avant par le cabinet d'architecture, a été de remplacer le complexe actuel de couverture (tuiles terre cuite, isolation 15cm laine de verre entre chevrons, plafond BA13), par un complexe isolant en sarking. Cette solution a pour effet d'augmenter la surface habitable du plateau de près de 10%, puisque l'isolant neuf sera disposé au-dessus des chevrons conservés, augmentant ainsi la hauteur finale sous rampant à l'intérieur des logements. Dans un souci d'amélioration de l'accessibilité, une réorganisation des logements a été pensée, pour que les logements qui étaient initialement tous des duplex exigus, puissent être pour moitié redescendus sur un seul niveau.

Cette solution, largement adoptée par la Maîtrise d'Ouvrage, nécessitait de prévoir le remplacement intégral de la couverture, composée de tuiles vernissées en 4 teintes (noires majoritairement, avec des motifs verts, jaunes et rouges). Le remplacement à l'identique de la couverture allait donc constituer un gros poste de dépense pour un projet ayant déjà un budget serré. La possibilité de créer de la surface de plancher par le sarking était donc bienvenue, puisqu'elle permettait notamment de faire descendre le ratio du prix au m2.

Le bâtiment se situant dans un périmètre protégé par les monuments historiques, un dialogue avec l'architecte des monuments historiques en charge de ce secteur s'avérait indispensable avant toute prise de décision. Un premier avis de l'UDAP, antérieur au projet, avait écarté d'office la solution de sarking, afin d'éviter la dénaturation de l'aspect du bâti.

Des solutions de détails techniques ont dès lors été étudiées par l'agence d'architecture, notamment sur la mise en place de réhausses d'abouts de pannes et de chevrons, permettant d'absorber visuellement l'incidence de l'épaisseur du sarking, vu depuis l'extérieur. Ce principe, ainsi que le principe de réalisation de lucarnes à l'identique, ont été soumis à l'ABF, qui les a jugés valables et sans incidence sur l'aspect extérieur du bâti.

Suite à ce premier accord sur l'esthétique globale du projet, s'est posée la question de la restitution à neuf de la couverture en tuiles vernissées et de ses motifs. Un relevé soigneux a été exécuté et le fabricant des tuiles originales a été retrouvé, afin de pouvoir restituer l'ouvrage le plus fidèlement possible. 80% des tuiles étaient vernissées en noir.

Dans un souci de faisabilité économique, l'agence d'architecture a suggéré que les tuiles vernissées noires pouvaient être remplacées par des tuiles de teinte noire, environ deux fois moins onéreuses.

Un dialogue s'est alors amorcé avec l'ABF, afin de déterminer quelle teinte allait pouvoir s'approcher au mieux de la brillance de la tuile d'origine. La proposition a été acceptée par l'ABF à la suite d'un choix fait sur plusieurs échantillons : la couverture neuve sera donc une composition de tuiles vernissées pour les motifs et teintées pour les parties noires.

Cette économie importante a permis de consacrer la partie correspondante du budget à l'ajout d'auvents et d'un abri à poussettes, un gain important pour les usagers du bâtiment.

Cet exemple illustre bien que des décisions prises *a priori* peuvent parfois, par la réunion et le dialogue entre les décisionnaires, trouver des alternatives plus adéquates au projet, dès lors qu'elles présentent des justifications suffisantes. Le dénouement de la question de la restitution à l'identique de la couverture, initialement très coûteuse par rapport aux possibilités budgétaires du maître d'ouvrage, a en définitive abouti à une solution plus viable économiquement, permettant en plus une amélioration du cadre de vie des résidents, tout en respectant le caractère du bâtiment existant.

b. Remise en question programmatique

Une autre possibilité de négociation peut se faire à travers la proposition même de projet d'architecture. En effet, il peut arriver que des contraintes programmatiques énoncent fermement des consignes qui peuvent en réalité s'avérer contradictoires vis-à-vis des besoins du projet.

Pour reprendre l'exemple de la résidence Saint-Charles citée au point précédent, le programme faisait mention d'un simple rafraichissement des revêtements des bureaux (sols, murs, plafonds), alors même qu'il était question de la modification d'un ERP et donc par-là, la remise aux normes sécuritaires du bâtiment. A l'issue du diagnostic, les différents planchers se sont avérés non conformes aux exigences d'isolement au feu des tiers, ce qui nécessita inévitablement la dépose de l'ensemble des plafonds pour mettre en œuvre des flocages coupe-feu entre tiers. Il ne s'agissait dès lors plus d'une simple opération de rafraichissement, comme prévu initialement au programme, mais d'une opération plus importante puisqu'elle était induite par les règlementations incendie. Une rediscussion du programme a dès lors été nécessaire afin de faire évoluer ces éléments programmatiques, ainsi que le budget correspondant. De cette manière, le projet et le programme pouvaient évoluer conjointement, au fur et à mesure de l'avancée des études et des conclusions ou blocages qui en résultaient.

Cependant, il n'est pas toujours possible d'établir un dialogue de manière directe entre architecte et commanditaires, c'est notamment le cas lors de la phase de concours où, bien qu'il y ait la possibilité pour les candidats de poser publiquement des questions sur le programme, il ne peut y avoir d'échange collaboratifs entre maîtrise d'ouvrage et candidats : il ne serait pas concevable en marché public, qu'un programme puisse évoluer différemment d'un candidat à un autre. Cela aurait pour effet de déroger à un des principes fondamentaux du code des marchés publics qui est l'égalité de traitement des candidats.

En conséquence, certains architectes franchissent le pas de prendre, quand ils le jugent nécessaire, certaines libertés sur le programme. C'est notamment le cas de l'agence Zurichoise APZ. Pour cette agence, le projet est avant tout une opportunité pour l'architecte de requestionner le programme, et ainsi d'y apporter un nouveau point de vue.¹⁰⁰

100. A noter qu'en Suisse, les concours publics d'architecture peuvent se dérouler en procédure ouverte ou sélective (règlement SIA 142). La procédure sélective est globalement similaire à la procédure de concours en marchés publics français. Néanmoins, la procédure ouverte permet notamment à tout architecte de présenter librement une proposition de projet, ce qui permet à des agences plus jeunes de disposer d'une tribune d'expression. La conséquence étant toutefois que lors de procédures ouvertes les candidats ne sont pas rétribués pour leurs travaux s'ils ne sont pas primés, et l'organisation liée à l'analyse des

« Lorsque nous démarrons un concours, nous nous interrogeons d'abord sur notre contribution en tant qu'architecte. Il s'agit de réfléchir de manière ouverte et abstraite sur la problématique. Lors de cette phase, nos choix peuvent remettre en question les décisions prises par le maître d'ouvrage lors de la formulation du programme. »¹⁰¹

L'agence APZ a été publiée pour ses propositions radicales, comme pour le concours pour l'implantation du Musée d'histoire naturelle de Fribourg en 2019, dans lequel elle a proposé qu'une partie de la façade soit réalisée de manière participative. Cela était très innovant dans la mesure où, par cette volonté, l'agence s'affranchi en quelque sorte d'une prise de position sur l'esthétique finale de la façade, laissant libre court à son évolution. Bien que le projet ait plu aux jurés, cette posture a été jugée inadéquate par rapport à l'image souhaitée d'un musée d'histoire naturelle. La proposition a obtenu le second prix, sur 99 rendus.

« quand nous utilisons la polémique, ce n'est pas pour empêcher de construire les bons projets, mais pour renforcer la présence publique d'une culture architecturale ». Luigi Snozzi.¹⁰²

L'intérêt de la remise en question du programme va également au-delà de la simple revendication polémique et est d'autant plus actuelle aujourd'hui, au regard des enjeux climatiques. L'atelier Canal architecture, montre tous les enjeux que représente aujourd'hui les capacités de la transformation des lieux : un bâtiment qui resterait cantonné à un seul usage, ne permettrait pas l'adaptabilité, dont la société contemporaine doit faire preuve, dans la transformation de son territoire.

« Dans une urbanisation du monde galopante, face à ces tours et locaux tertiaires vides ou obsolètes, ne peut-on devancer ce gâchis, en construisant autrement ? C'est ce que propose l'atelier Canal : « Développer des constructions neuves qui à court ou long terme pourront changer de programme, à moindre coût, suivant les besoins de la ville. » Dans un mouvement collégial, pour créer une dynamique partagée. »¹⁰³

offres est plus conséquente. A noter aussi que la procédure sélective tend à se généraliser en Suisse. D'après l'article JAUCH-STOLZ Monika, Avantages du concours d'architecture en procédure ouverte : les règlements en pratique, espazium, 2019

101. PRATI Lea, ZWARTBOL Tieme, APZ: retrouver le projet radical, espazium, 2021

102. GUBLER J., *Conversations avec Luigi Snozzi*, AS Architecture Suisse, septembre 1985

103. RUBIN Patrick, *Construire réversible*, Canal architecture, 2017

Il me semble que la question même du programme devrait même être surpassée par la proposition architecturale, en cela qu'elle devrait anticiper son évolution, ses transformations, l'évolution de ses usages, ainsi même que sa déconstruction.

A noter qu'aujourd'hui, l'existence de procédures alternatives au concours d'architecture, permettant notamment la rediscussion du programme : le « dialogue compétitif »

Cette procédure adaptée de marché public, a pour vocation d'établir les contours d'un programme en faisant collaborer les agences d'architecture retenues, tout en confrontant leurs propositions à plusieurs échéances. Des phases de réunions de travail entre usagers, maîtrise d'ouvrage et candidats ponctuent son bon déroulement, l'intérêt étant que le programme puisse évoluer au fil des esquisses et que ces esquisses elles-mêmes évoluent au fil des réunions.

Il semble que ce mode de production du projet paraisse intéressant dans son approche collaborative et dans l'intelligence qui résulte du partage de la réflexion. Ce dispositif reste néanmoins très sollicitant pour l'agence candidate, puisque des rendus sont imposés à chaque étape de la procédure, obligeant ainsi la reprise systématique des pièces graphiques produites. Elle est également, pour la maîtrise d'ouvrage, très lourde administrativement et impose des délais d'études bien plus longs qu'un concours plus traditionnel, ce qui rend cette procédure très minoritaire dans la commande publique. Elle a plutôt pour vocation d'accompagner de grands projets pouvant avoir une incidence urbaine forte comme cela a été le cas sur le site de Starlette à Strasbourg.

Ces cas montrent l'importance du dialogue et de la compréhension des obligations qui s'imposent au projet plutôt que de les appliquer sans réflexion. Que ce soit auprès du maître d'ouvrage, du contrôleur technique ou des différents instructeurs, certaines mesures peuvent constituer des non-sens dans le cadre du projet. Tenter d'en connaître leur origine, permet de mieux appréhender les intérêts de chacun, ainsi que les responsabilités qui en découlent : certaines mesures peuvent en effet dissimuler des intérêts qui sont bien moindres. C'est là il me semble l'occasion de faire preuve collectivement d'intelligence et dans la capacité à mettre les points de vue en commun, en faveur de cet acte collaboratif qu'est la construction aujourd'hui.

3.5. L'architecte de l'éphémère

Alors que les postures précitées ont pour objectif de résoudre des problématiques d'ordres matériels, une autre attitude serait d'en considérer plutôt l'aspect temporel, et les bénéfices qui peuvent en découler.

Il s'agit là d'interventions légères, qui permettent avec très peu de moyens, de révéler des lieux, d'en faire émerger leur valeur patrimoniale, de tester ses capacités, voire de provoquer des intérêts nouveaux.

« L'urbanisme transitoire peut notamment prendre la forme d'un urbanisme tactique en tant que «pratique collective et sociale» d'initiative citoyenne et locale (Capelli, 2013 ; Crombez, 2014 ; Lydon et Garcia, 2015 ; Douay, Prévot, 2016), dans le même temps qu'il permet aux propriétaires des sites vacants de valoriser leur patrimoine foncier (Adisson, 2017) et de promouvoir leurs objectifs sociaux. »¹⁰⁴

En effet, certaines villes, ou propriétaires privés se retrouvent confrontés à un patrimoine désaffecté, se dégradant, appelant à sa réhabilitation, sans pour autant ne savoir qu'en faire, ou n'avoir la certitude que sa revalorisation puisse trouver du sens.

C'était par exemple le cas de l'Hôtel Pasteur de Rennes. Le bâtiment a été conçu à la fin du XIX^e siècle pour accueillir la prestigieuse université des sciences, puis a été transformée en faculté dentaire en 1968, avant de se retrouver sans affectation en 2012.

« Malgré la situation centrale du lieu dans la ville de Rennes, la municipalité rencontrait des difficultés à penser sa reconversion. Elle avait déjà refusé la proposition d'une association locale d'en faire un musée des Sciences, jugée trop coûteuse. Celle d'un promoteur immobilier d'y ouvrir un hôtel de luxe n'a pas convaincu davantage. Sans scénario de reconversion crédible pour cet édifice qui se détériorerait rapidement, le maire Daniel Delaveau s'est tourné vers Patrick Bouchain. »¹⁰⁵

104. REVILLE Léa, *Urbanisme transitoire*, Mobidic, 2023

105. DE MIL Céline, LE MOUEL Chloé, *L'hôtel Pasteur à Rennes. Une expérience d'urbanisme transitoire*, Gradhiva, 2023



L'Hôtel Pasteur de Rennes. Photo Nicolas Trouillard.

Patrick Bouchain et Sophie Ricard pendant 3 ans ont laissé le lieu vivre « sans programme », comme un « hôtel à projets ». Cela permettait de faire un usage libre, gratuit des lieux, en demandant aux acteurs d'être autonomes dans l'animation qu'ils font du lieu.

« L'architecte en permanence s'installe sur le territoire pour traduire, en coprésence avec les usagers, leurs appropriations successives en termes architecturaux. Une méthode alternative à la conception des scénarios de projet en agence, dessinés après une courte visite de site. »¹⁰⁶

C'est l'atelier Encore Heureux qui a finalement été retenu pour l'opération de réhabilitation, en y concevant une école maternelle au rez-de-chaussée, des hébergements et divers locaux associatifs.



Photo : Cyrus Cornut pour Encore Heureux

L'intérêt de cette démarche était de démontrer l'aptitude du lieu à abriter des usages multiples, ainsi qu'identifier les besoins réels des habitants du quartier.

Il me semble que cette stratégie a pour vertu de ne pas figer le programme, avant même d'en découvrir les conclusions des diagnostics ou des études architecturales. Elle permet de mobiliser un réseau d'acteurs local, contribuant ainsi à l'activité sociale de la ville. Bien que cette activité soit marginale dans la profession, elle permet néanmoins de réinterroger le cadre de l'exercice du métier, et du fonctionnement des agences 'classiques'. Il est à nuancer tout de même, qu'il me semble que ces actions prennent bien souvent place dans un cadre qui dépasse celui de l'architecture et qui se rapproche plutôt d'un militantisme politique. Cet aspect me semble éloigner l'action menée de la question initiale et pratique de la réhabilitation du lieu.

Conclusion

L'expérience acquise dans les différentes agences d'architecture où j'ai travaillé m'a permis d'observer la diversité des modes d'exercices de ce métier passionnant. Tantôt bâtisseur, tantôt dessinateur, tantôt représentant politique, tantôt mobilisateur, parfois rassembleur, passant des heures sur les planches, au téléphone, le nez dans les recueils de réglementations ou les pieds dans la boue fraîchement exhumée... Telle est la pluralité de ses activités.

Toutefois, l'intention première de l'architecte est avant tout d'être le défenseur de l'intérêt général de la qualité architecturale et urbaine. Que ce soit avec le soin porté à ses propres réalisations, par l'enseignement, ou par son activité dans des organisations qui visent à promouvoir la culture architecturale (maisons de l'architecture, participations aux jurys de concours, colloques, réunions publiques, rédactions d'articles, expositions...) il est le référent des questions liées de la qualité des espaces. Le panel de ses moyens d'actions est lui aussi tout aussi vaste pour apporter son concours à l'effort confraternel.

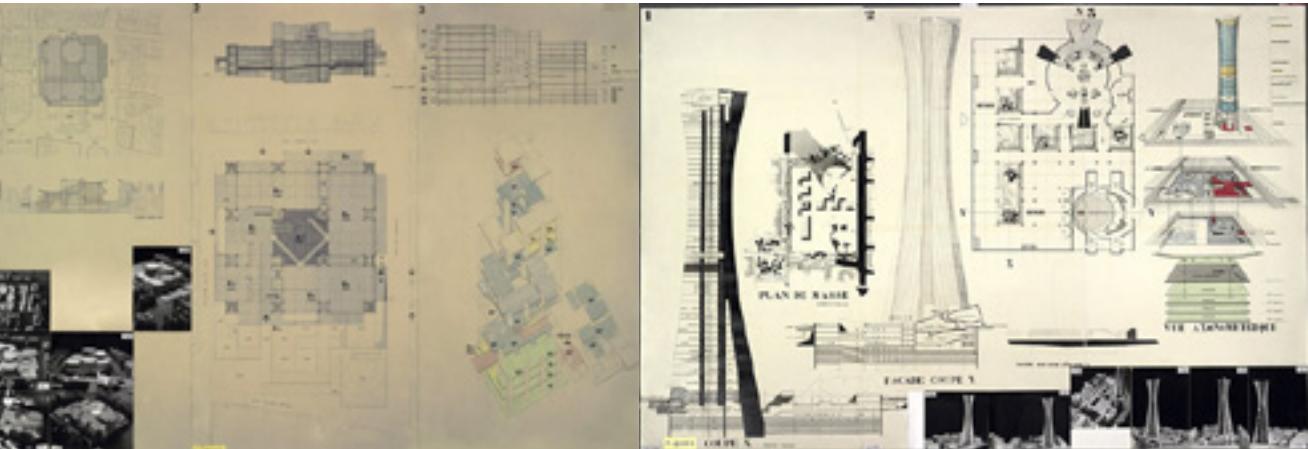
En cela, il est attendu que l'architecte prenne position sur les questions auxquelles il fait face. Là aussi, bien qu'elles œuvrent toutes à un même dessein, les motivations peuvent diverger entre individus : qu'elles soient avant tout sociales, éthiques, esthétiques, historiques, d'usage, ou d'intégration dans le paysage, la diversité se situe dans l'approche par laquelle l'architecte tisse le fil rouge de son action.

Ce mémoire se veut témoigner, à travers quelques expériences vécues, qu'à partir d'une question *a priori* courante, peuvent découler des enjeux et des problématiques diverses et pour lesquelles les réponses elles aussi sont singulières.

Que l'on s'entende, il n'est pas question ici de réaliser un inventaire exhaustif, ou une recette de cuisine applicable à chaque cas rencontré. Au contraire, c'est sans doute par la considération de la diversité des situations que l'approche de l'architecte peut trouver réellement un sens. Pas de réponse unique donc, selon moi, mais la nécessité permanente de la conscience que la portée du projet d'architecture ne se limite pas à son enveloppe et que l'étude des solutions ne peut se faire sans connaissance de causes.

Les postures décrites dans le chapitre 3 ne sont que des exemples observés que j’ai moi-même distingués par catégories. En réalité, la frontière entre ces catégories est parfois si mince qu’elles peuvent se confondre. Il n’y a qu’à observer la diversité des réponses architecturales à un même programme¹⁰⁷, pour comprendre qu’elle est issue d’expériences propres et personnelles à chaque architecte, ce qui constitue à mon sens la richesse du patrimoine de la pensée architecturale, et de la diversité de notre paysage.

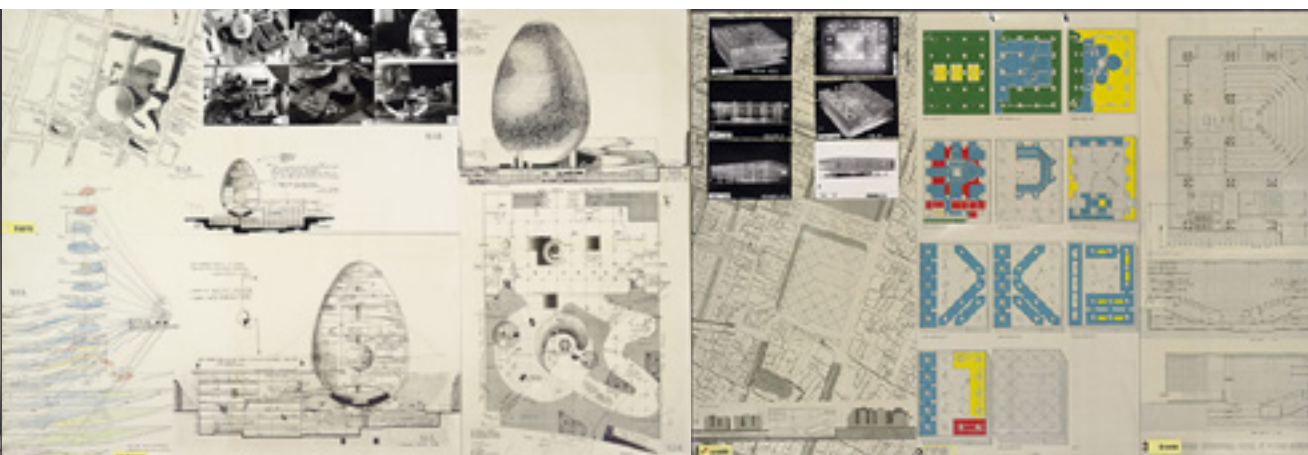
Sélection de projets présentés au concours international pour la réalisation du Centre Beaubourg, 1971. Crédits : credit. Archives du centre Pompidou.



Projet n°293, Paul Chemetov (France),

Projet n°19, Claude Guilbert, Christian Belser, Alain Challier (France)

107. Le concours du centre Pompidou en 1971, a par exemple rassemblé 680 participants, et aucune proposition ne se ressemblait



Projet n°272, André Bruyère (France)

Projet n°490, Perea Ortega, Bujarrabal
Fernandez, Hernandez Ferrero, Yeregui
Aramendi (Espagne)

Bibliographie

Article de presse

ADEME, *La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation*, ADEME Presse, 2019

ALLIX Grégoire, *Mulhouse veut reconquérir ses friches industrielles*, Le Monde, 17 novembre 2007

GUBLER J., *Conversations avec Luigi Snozzi*, AS Architecture Suisse, septembre 1985

Le Moniteur, *Boulogne sur Mer : une rénovation concertée remplace une démolition/reconstruction*, Le Moniteur, 2013

PIERRE Marguerite, *Le Robin Hood Garden, les images de la démolition*, revue d'A, 20/12/2017

Articles de revues

Associations du Patrimoine, *16 préconisations pour conjuguer Transition écologique et respect du bâti ancien*, ANABF, Maisons Paysannes de France, 2022

AZAR Grégory, *La réhabilitation énergétique au défi du patrimoine universitaire des années 1960 : deux études de cas*, In Situ, 49, 2023

BECHETOILLE-KACZOROWSKI Soizik, *La restauration des monuments en bois au Japon, entre perpétuation formelle, et transmission*, ANABF, Pierre d'Angle, 2019

BELAIDI Nadia, EUZEN Agathe, *De la chose commune au patrimoine commun. Regards croisés sur les valeurs sociales de l'accès à l'eau*, De Boeck Supérieur, 2009/1

CHABBI-CHEMROUK Naima, MENAOUER Ouassila, *Réhabilitation de l'architecture mineure à Miliana*, Villes en Parallèle, 36-37, 2003

Conseil constitutionnel, *La notion de patrimoine commun*, Consultation nationale pour la charte de l'environnement, 2004

DE MIL Céline, LE MOUEL Chloé, *L'hôtel Pasteur à Rennes. Une expérience d'urbanisme transitoire*, Gradhiva, 2023

DIDELON Valéry, *L'économie de l'architecture*, Le visiteur, Société

française des architectes, 2002

ELEB Monique, *Entre confort, désir et normes : le logement contemporain*, Rapport pour le Ministère de l'Écologie, 2012

GOVEN François, *la question de la terminologie*, Monumental, 2010

HEILIG Marc, *Deux enceintes romaines*. Saverne, archéographe, 2003

JAUCH-STOLZ Monika, *Avantages du concours d'architecture en procédure ouverte : les règlements en pratique*, espazium, 2019

KRAUS Sabine, *L'architecte de la ville d'Aldo Rossi. Une trajectoire singulière de transferts culturels de part et d'autre de l'Atlantique*, Actes des congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques, 2011

LABBE Mickaël, *Architettura Povera. Réflexions sur l'éthique de l'architecture à partir d'une lecture corbuséenne de la Vila Matilde de Terra e Tuma Arquitetos.*, Faculté de Philosophie de l'Université de Strasbourg, 2011

MADEC Philippe, *Territoires à l'épreuve du temps*, Contribution au séminaire « 4 écoles autour du 5 », 2003

MANDOKI Katya, *Esthétique du quotidien*, Ashagate, 2020

MANY Holly Figaro, LEONE Virginie, *Territoire, frontières et mixité sociale : le cas de la Fonderie*, Sociologie et sociétés, vol 53, n°1-2, 2021, p313-335

Portail du Patrimoine, *Bien classé, bien inscrit : quelles implications en cas de travaux ?*, Fondation du Patrimoine, 2023

PRATI Lea, ZWARTBOL Tieme, *APZ: retrouver le projet radical*, espazium, 2021

REAL Emmanuelle, *Reconversions. L'architecture industrielle réinventée*, In-situ, 26|2015

REVILLE Léa, *Urbanisme transitoire*, Mobidic, 2023

ROLLOT Mathias, *L'obsolescence*, MétisPresses, 2016

ROMARY Fabien, *Edito:La mémoire des lieux comme enracinement au monde*, Archi-Wiki, 12-07-2024

SELIMANOVSKI Catherine, *Effets de lieu et processus de disqualification sociale*, Espace populations sociétés, 2009

SOLNIT Rebecca, *Storming the Gates of Paradise*, Los Angeles, University of California Press, 2007

VESCHAMBRE Vincent, *Le processus de patrimonialisation : revalorisation, appropriation et marquage de l'espace*, Vox geographica, 2007

VIARO Alain, *Rénovation, réhabilitation ou conservation ?*, Les Editions de la Villette, 1997

OECD, *Global Material Resources Outlook to 2060*, OECD press, 2019

Livres

BACHELARD Gaston, *La poétique de l'espace*, Les Presses universitaires de France, 1958

BEGOUT Bruce, *Obsolescence des ruines*, Inculte, 2022

BENHAMOU Françoise, *Économie du patrimoine culturel*, La Découverte, 2012

COSSÉ Laurence, *La Grande Arche*, Gallimard, 2016

FORERO-MENDOZA Sabine, *Le temps des ruines. Le goût des ruines et les formes de la conscience historique à la Renaissance*, Seyssel, Champ Vallon, 2002

JULLIEN François, *Les transformations silencieuses*, Grasset, 2009

KOOLHAAS Rem, *Junkspace*, Payot, 2011

LEFEBVRE Henri, *Le droit à la ville*, Anthropos, 1968

LOCKE John, *Essai sur l'entendement humain*, Vrin, trad. Pierre Coste, Paris, 1972 [1689]

MADEC Philippe, *Mieux avec moins*, Terre Urbaine, 2021

MAGNAGHI Alberto, *Le projet local*, Mardaga, 2003

PLUTARQUE, *Vies parallèles. Vies des hommes illustres*, Gallimard, 2002 [100 - 120]

RAVEREAU André, *Du local à l'universel*, Linteau, 2007

RAVEREAU André, ROCHE Manuelle, *Le Caire : esthétique et tradition*, Actes Sud, 1997

RIEGL Aloïs, *Le culte moderne des monuments : son essence et sa genèse*, Seuil, 1984 (1902)

ROLLOT Mathias, *Critique de l'habitabilité*, Libre et Solidaire, 2017

ROSSI Aldo, *L'architecture de la ville*, In Folio, 2006 (1966)

Rotor, *Déconstruction et réemploi : comment faire circuler les éléments de construction*, Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2018

RUBIN Patrick, *Construire réversible*, Canal architecture, 2017

RYCKWERT Joseph, *La maison d'Adam au paradis*, Du Seuil, 1976

SCHWARTE Ludger, *Philosophie de l'architecture*, Zones, 2019

VERRET Michel, *Chevilles ouvrières*, Les Editions de l'Atelier / Editions ouvrières, 1995

Conférences

ALGLAVE Gilles, CONFÉRENCE : *Concilier la préservation du bâti ancien et la rénovation énergétique*, conférence CAUE de l'Oise, 2023

BASTOEN Julien, DIDIER Frédéric, *le monument et son double, peut-on reconstruire à l'identique ?*, conférence à la cité de l'architecture, 2018

HUTIN Christophe, *Des habitats alternatifs pour bien vieillir ensemble*, Conférence à Cité de l'Architecture, 2022

MADEC Philippe, #71 - *Architecture : la solution ? Philippe Madec, conférence*, Greenletterclub, 2022

PERRAUDIN Gilles, *Construire avec des matériaux naturels*, Joint Master of Architecture de Fribourg, 2022

Travaux universitaires

BURDET Clotilde, *Grands ensembles face à la réhabilitation en France : deux positions d'architectes*, ENSA Paris La Vilette, 2023

GALET Guillaume, *Vers une architecture plus respectueuse de sa temporalité, une étude du vieillissement de la matière*, Faculté d'Architecture de Liège, 2021

POILLEUX Lucie, *Composer avec le passé : reconstruire une identité par le patrimoine*, ENSA Paris Val de Seine, 2021

GRÜNIG IRIBARREN Silvia, *Ivan Illich (1926-2002) : la ville conviviale*, thèse, Université Paris-Est, 2013

Rapport professionnel

septembre 2024

ENSA Strasbourg

David REXER

Introduction

Ce rapport vise à retracer de manière la plus fidèle mon parcours en agences d'architecture, suivant le fil des projets et des compétences acquises au fil du temps.

Diplômé des études d'architecture en 2023, mes débuts professionnels datent quant à eux de 2013. Intégrant alors à mes débuts l'agence de mon père, initialement pour lui prêter main forte suite à une liquidation judiciaire, j'ai appris et découvert peu à peu le métier de collaborateur d'architecte en me formant au dessin, à l'économie du bâtiment et au chantier. Cette collaboration très enrichissante a duré trois années, et m'a réellement initié et donné goût à ce métier passionnant.

Après à cette première expérience, j'ai eu l'opportunité de travailler pour l'agence IXO à Sélestat, en tant que dessinateur. Mon rôle était alors de prêter main forte aux chargés d'affaires, principalement sur des projets d'équipements publics, mais également des projets de construction de logements collectifs. J'ai eu l'occasion aussi d'assister au suivi de chantiers de grande envergure.

Mon parcours professionnel m'a ensuite conduit à travailler pour l'agence Arco de Schiltigheim, toujours en tant que dessinateur, mais dans laquelle j'ai été responsabilisé par un rôle de conception. Mon travail consistait à réaliser des études de projets jusqu'en phase PC, en collaboration avec l'architecte gérant. Les programmes étaient principalement des constructions de bâtiments d'activités, des bureaux, des établissements de soins ou de logements collectifs. L'intérêt de cette expérience était de me former aux techniques de construction, aux réglementations qui s'y rapportent et à une organisation particulière du projet. C'est également durant cette période que j'ai entrepris en parallèle de mon emploi le démarrage de mes études d'architecture, en formation professionnelle continue à l'ENSAS.

Toujours dans le but de diversifier mes expériences professionnelles, j'ai par la suite intégré l'agence Topic à Brumath. Mon rôle, en tant que chargé de projet, était de mener les études de projets à toutes leurs phases, d'organiser la collaboration avec les équipes de maîtrise d'œuvre, de représenter l'agence auprès de la Maîtrise d'Ouvrage et parfois de piloter les opérations de chantier, en collaboration avec les deux architectes associés de l'agence. L'essentiel des projets de l'agence étaient des marchés publics de réhabilitation ou de construction : immeubles collectifs de logements sociaux en majorité, équipements publics, à quelques occasions des pavillons individuels.

A la suite de l'obtention de mon diplôme d'architecte, une volonté personnelle de mobilité m'a poussé à m'installer à Paris, où j'ai été recruté en tant que salarié chargé de projets dans l'agence Groupe Arcane. La vocation de l'agence est la réhabilitation de

logements collectifs sociaux de grande ampleur, principalement sur des grands ensembles des années 60-70. Cette expérience me confronte à une nouvelle échelle de projets ainsi qu'à la découverte de l'organisation qui s'y rapporte.

J'ai aujourd'hui la volonté de m'investir pleinement pour cette discipline qui est riche d'expériences et d'enseignements, mon souhait étant de pouvoir ultérieurement exercer en mon nom propre. Parallèlement à mon emploi, j'exerce par ailleurs depuis un an, le poste d'encadrant de l'UE d'activité professionnelle à l'ENSAS, dans laquelle les étudiants en FPC ont à produire annuellement un rapport de leurs activités professionnelles et étudiantes.

Gestion des projets de l'agence

Mon activité de collaborateur m'a très vite conduit à entrer en relation avec la maîtrise d'ouvrage. C'est le cas dans mon emploi actuel, où les chefs de projets sont amenés à organiser des réunions en phase «études», entre les acteurs du projet ou à participer aux présentations des rendus de phases. En contact régulier avec les bureaux d'études, mon rôle est de coordonner les études, pour assurer leur exécution en temps et en heure, que ce soit pour l'élaboration des plans, des descriptifs, des estimations budgétaires.

J'ai par ailleurs été porteur d'affaires, assurant alors leur gestion en quasi autonomie, des premières prises de contact, de la formalisation des programmes, à la réalisation de la mission souscrite. Je n'ai en revanche jusqu'ici pas formalisé de contrat de maîtrise d'œuvre, ni participé à la proposition du montant des honoraires, la gestion comptable étant réalisée en intégralité par les gérants de l'agence.

Conception de documentation de base / FAISA / DIAG / ESQ / CONCOURS

Mes expériences m'ont entraîné à porter un soin rigoureux à la recherche, à l'analyse et à la transcription des documents propres aux projets, qu'ils soient de l'ordre de documents d'urbanismes, d'études cartographiques, de reportages photographiques, historiques, ou d'analyses des contraintes et atouts en présence. Mon parcours dans une agence de constructeur tertiaire, m'a notamment enseignée l'importance de la maîtrise technique, réglementaire et financière des tenants des projets, dès ses premières esquisses. Etant employé en tant que dessinateur «concepteur», j'étais seul responsable de l'analyse des contraintes du site, de la conformité aux règlements en vigueur, et devais être force de propositions dans la formalisation de la réponse architecturale (pas de projet catalogue dans cette agence). Mon activité au sein de l'agence, ainsi que ma propre évolution durant mes années de formation FPC, m'ont amené à élargir mon champ d'analyse à des domaines plus sensibles dans la prise en compte de l'environnement du projet et en proposer une transcription graphique.



CARACTÉRISATION DE POLES D'AMBIANCES, AVEC CONTRÔLE ACOUSTIQUE



MOVEMENT DE LA RELATION AVEC L'EXTÉRIEUR



Etude de faisabilité pour
le réaménagement de la
médiathèque de Sarregumines,
TOPIC Architectes, 2023

Il en va également de ma mission aujourd'hui de réaliser les relevés de bâtis, ainsi que le travail de diagnostic. Ce dernier donne lieu à l'établissement de plans annotés et d'un rapport croisant les analyses règlementaires (d'accessibilité, de sécurité incendie...) et architecturales (vétustés, éléments d'importance patrimoniale...).

Notre agence était aussi amenée à réaliser des études de faisabilité, en amont de l'élaboration des programmes, c'était souvent le cas pour des bailleurs sociaux ou certains maîtres d'œuvres. Ces études se présentaient sous forme de plans simplifiés d'organisation des masses bâties, des tableaux de désignation des surfaces, ainsi que d'estimations sommaires, au ratio, des coûts de construction. **Ces études représentent environ 10% de mon activité**

Dans le cadre d'une mission complète, chaque chargé de projet réalisait, en collaboration avec les gérants de l'agence, les travaux d'esquisses des projets. Le travail y était collaboratif, en va-et-

vient régulier entre les propositions des collaborateurs, et les aiguillages des dirigeants.

Ma participation à des concours d'architecture, entre autres pour la réalisation d'équipements publics, a été assez fréquente dans l'agence IXO (trois à quatre concours par an) et m'a permis de découvrir et de prendre part au travail collaboratif de conception et de graphisme. L'agence TOPIC répondait moins souvent aux concours, nous en réalisions un ou deux par an et le travail se faisait conjointement entre un ou deux chargés de projet, et les gérants de l'agence.



EXTERIEUR



Vue sur la cour de récréation depuis la promenade



Vue sur la salle de la bibliothèque depuis la cour de récréation

Concours pour un projet de construction d'une école à Duppigheim, projet lauréat, IXO Architecture, 2016

AVP / APS / APD

Lors du démarrage de la phase d'avant-projet, chaque chargé de projet était indépendant dans la gestion des études et des interfaces entre les acteurs du projet. L'essentiel de nos marchés étant publics (95% du CA environ), notre agence répondait régulièrement en groupement, nous étions donc fréquemment amenés à interagir avec des bureaux d'études structurels, fluides, acoustiques, paysagers, des contrôleurs techniques, des coordonnateurs de sécurité, des diagnostiqueurs...

Notre mission était alors de transmettre les intentions de projets et d'établir un dialogue pour trouver les solutions techniques nécessaires à leurs réalisations.



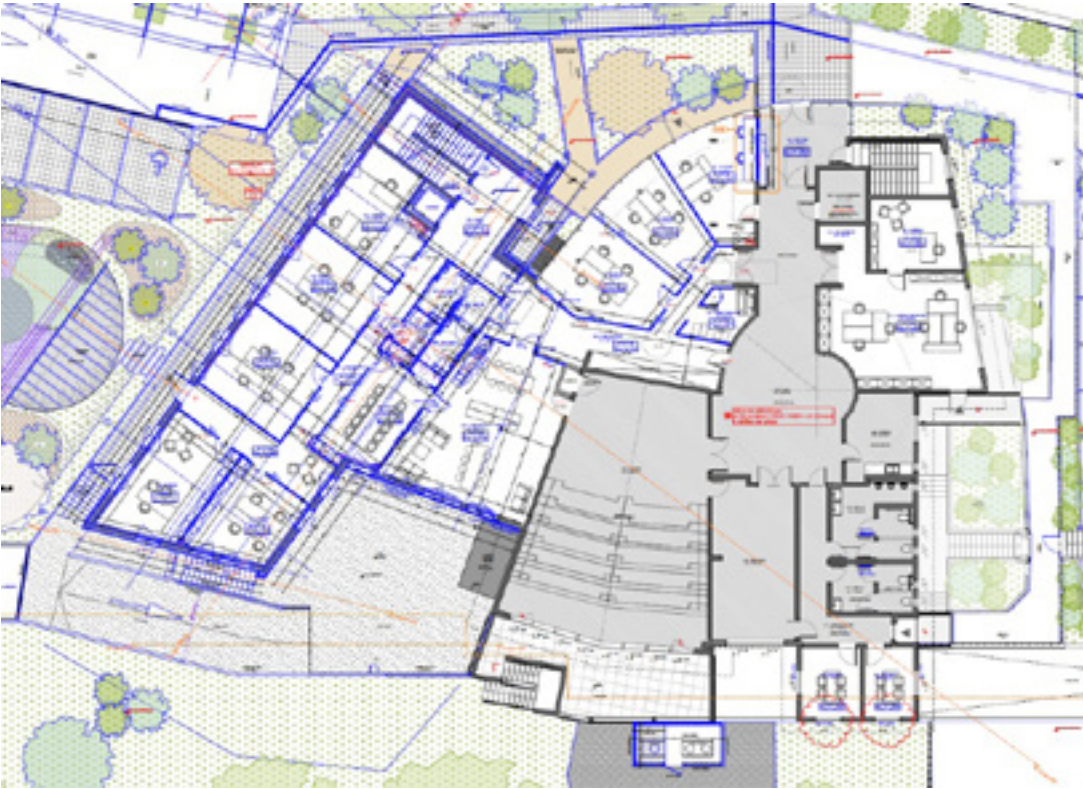
Projet de création d'un péricolaire, en extension d'une école, à Mutzig, phase APS, TOPIC Architectes, 2023



La phase d'avant-projet était également le moment de la rédaction de notices, récapitulant ces échanges, les données initiales de l'opération, les pistes de réflexions, un descriptif des travaux envisagés et une estimation des coûts par lots. Le travail de descriptif était assuré dans mon agence par un économiste interne, mon rôle était de lui transmettre les intentions du projet, et d'en vérifier leur bonne description. Bien que l'ayant déjà fait moi-même, je suis plus rarement amené à réaliser moi-même les descriptifs des projets. **Ma contribution aux phases d'avant-projet au sein de mon agence actuelle représente environ 30% de mon activité**

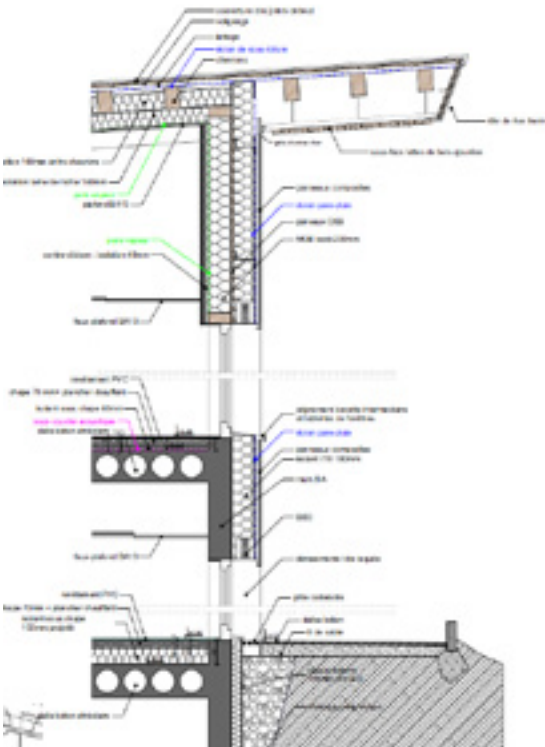
PRO/DCE

Après validation des phases d'avant-projet, ma mission était de participer à l'élaboration des pièces nécessaires à la consultation des entreprises. Je réalisais ou supervisais l'exécution des plans, échange de façon régulière avec les bureaux d'études et l'économiste de l'agence et entretenais un lien fréquent avec la maîtrise d'ouvrage pour préciser le projet, et définir les modalités de consultation des entreprises.



Projet d'extension des locaux de la comcom, à Bouxwiller, phase PRO, TOPIC Architectes, 2023

Je participais de même à l'élaboration des plannings de travaux, sous la supervision et le conseil des gérants de l'agence. **La phase PRO représente environ 30% de mon activité**



ACT

Lors de la consultation, je contribuais aux réunions de découverte de site avec les entreprises postulantes, durant lesquelles j'explicitais le projet et répondais aux interrogations.

Dès l'ouverture des plis, mon rôle était d'établir un tableau comparatif des offres, en les analysant à la fois techniquement et financièrement, d'après les critères définis avec le maître d'ouvrage. S'en suivait des réunions de présentation des conclusions de l'analyse, puis des réunions de négociations avec les entreprises désignées, durant lesquelles j'assistais le gérant de l'agence.

La partie administrative était réalisée en interne par une secrétaire de direction, je n'intervenais donc pas dans l'élaboration des contrats de travaux et des ordres de services. **La phase ACT représente environ 10% de mon temps de travail.**

EXE / DET / OPC / AOR

Par mes expériences, j'ai eu l'occasion de contribuer, de manière plus ou moins soutenue aux chantiers de l'agence. Actuellement, je suis les chantiers de manière ponctuelle, et apporte ma contribution à la réalisation et la mise à jour des plans EXE, à l'établissement de VISA sur la base des PAC et des fiches techniques des entreprises attributaires, la vérification de leur correspondance aux marchés, ainsi que la travail de synthèse et de vérification des interfaces entre lots. Je participe également en phase DET, aux choix esthétiques (matériaux, mises en œuvres...)

J'ai eu l'occasion aussi de mener des chantiers dans le rôle d'OPC, pour lesquels j'ai animé des réunions de chantiers, coordonné les interventions des entreprises, ajusté les plannings, arbitré certains choix techniques et tenu le rôle d'interface entre la maîtrise d'ouvrage, le groupement de maîtrise d'œuvre et les entreprises.

Dans mon parcours, je n'ai toutefois pas rencontré de cas de litige m'amenant à établir des démarches administratives particulières.

Mes tâches s'arrêtent à la phase de réception, à laquelle je veille à organiser les opérations préalables à la réception, à établir les listes de réserves détaillées, à coordonner la fin de chantier et à constituer les dossiers d'ouvrages exécutés. La partie administrative (documents EXE) et financière (rédaction des situations, et décomptes définitifs) sont gérées par d'autres membres de mon équipe. **L'ensemble de ces phases constitue environ 20% de mon temps de travail**



Projet de construction d'un éco-quartier de 88 logements à Dijon
IXO Architecture, 2016



Mon expérience, répartie sur ces dix dernières années, est issue de 4 agences différentes de par leurs modes d'exercices, leurs tailles et leurs projets. Cela a été d'une grande richesse et m'a permis d'acquérir des compétences diversifiées et un horizon plus large sur l'exercice de la profession aujourd'hui. Ma formation professionnelle continue à l'ENSAS a été le moment de m'ouvrir plus largement à l'architecture en tant que discipline, et non seulement comme exercice. Mon intérêt est aujourd'hui grandissant d'explorer d'autres manières de la pratiquer, à travers notamment l'enseignement, le travail collaboratif, ou l'implication dans la vie culturelle et associative qui lui est propre. Ce sont la découverte de ces expériences et l'évolution de mon regard sur celles-ci, qui me permettent aujourd'hui d'affirmer ma volonté de faire aboutir mes études d'architecture à une habilitation en mon nom propre.

Liste des principaux projets auxquels j'ai collaboré

a. Architecture Jacques REXER

Agence d'architecture basée à Bouxwiller

Effectif : 3 salariés, 1 architecte gérant

- Construction d'une gendarmerie de Sarre-Union
- Construction d'une miellerie à Reichstett
- Construction d'une résidence inter-générationnelle à Bouxwiller
- Construction de deux immeubles de logements collectifs à Bitche
- Réhabilitation d'une école maternelle à Obersoultzbach
- Réhabilitation de la mairie d'Obersoultzbach
- Mise en accessibilité de la mairie, du musée et de la somellerie de Bouxwiller
- Concours pour la réhabilitation et l'extension de la cantine du lycée Simon Lazard de Sarreguemines
- Réhabilitation d'une maison individuelle à Neuwiller

b. IXO Architecture

Agence d'architecture basé à Sélestat

Effectif : 20 personnes, 4 architectes gérants associés

- Construction d'un gymnase à Mittelhausbergen
- Construction d'un gymnase à Holtzheim
- Construction d'une école élémentaire à Montbéliard
- Construction d'un éco-quartier de 88 logements à Dijon (Montmuzard)
- Rénovation énergétique de la faculté de Droit de Strasbourg
- Rénovation énergétique de l'institut Le Bel à Strasbourg
- Construction de logements à Besançon
- Concours pour la construction d'un Dojo à Wintzenheim
- Concours pour la construction d'une salle de spectacle à Voujeaucourt
- Concours pour la construction d'un gymnase à Wettolsheim
- Concours pour la construction de logements collectifs, à Wolfisheim
- Concours pour la réhabilitation de la piscine de Drusenheim

c. ARCO

Constructeur de bâtiments tertiaires basé à Schiltigheim

Effectif : 15 personnes, deux gérants associés (l'un économiste, l'autre architecte)

- Construction d'un pôle santé à Phalsbourg
- Transformation de l'ancienne gare de Niederbronn en pôle santé
- Construction d'une pharmacie à Haguenau
- Construction de bureaux à Didenheim
- Construction de bureaux cocktalys
- Concours pour la construction de logements à Schiltigheim
- Construction de logements à Haguenau
- Construction d'un pôle santé et de cellules commerciales à Lavilledieu
- Construction d'un bâtiment d'activités à Brognard (qualico)
- Concours pour la construction d'une tour d'habitation à Saint-Louis
- Construction d'un entrepôt et de bureaux à Schiltigheim (cosentino)
- Construction d'un hall industriel à Barr (fortal)
- Extension de halls industriels à Haguenau (Schaeffler)
- Construction d'une maison individuelle à Dettwiller
- Construction d'un hall d'activité à Drusenheim (Kautzmann)
- Construction d'une concession automobile à Scherwiller (CRX)
- Construction d'un show-room et de bureaux à Weyersheim (oxygen)
- Construction d'une laverie industrielle à Saint-Louis (jp muller)
- Construction d'une concession automobile à Sausheim (OK)

d. TOPIC architectes

Agence d'architecture basée à Brumath

Effectif : 10 salariés, deux architectes gérants associés

- Réhabilitation de 40 logements sociaux à Saint-Avold
- Réhabilitation d'un centre d'accueil d'urgence Saint-Charles à Schiltigheim
- Construction de 60 logements sociaux à Thann domial
- Construction de 60 logements sociaux Wittelsheim
- Réhabilitation du tribunal de proximité de Sarrebourg
- Construction d'un périscolaire à Mutzig
- Réhabilitation du gymnase de Clouange

- Réhabilitation d'un hôtel à Eschviller
- Transformation d'une ancienne maison de retraite en logements collectifs à La Bresse
- Transformation d'un ancien tribunal en foyer de jeunes actifs à Bischwiller
- Transformation d'un ancien presbytère en logements collectifs sociaux à Epfig
- Rénovation énergétique d'une école maternelle à Ottersthal
- Création d'une étude notariale dans une maison de ville à Brumath
- Construction d'une maison individuelle à La Wantzenau
- Extension des bureaux de la ComCom HLPP à Bouxwiller
- Aménagement de bureaux dans un immeuble à Molsheim (als hab)
- Construction d'une résidence sénior à La Wantzenau

e. Groupe Arcane

(emploi actuel, depuis septembre 2024)

Agence d'architecture, basée à Paris

Effectif : 25 personnes, 4 gérants associés

Projet en cours :

- concours pour la réhabilitation d'un immeuble de 188 logements, Quai Blanqui à Alfortville, bâtiment construit par Roland Castro

le commun du patrimoine commun

mémoire HMONP

sous la direction de Jean-Paul Wetzel

ENSA Strasbourg

septembre 2024

David REXER