

AVIS D'EXPERT

Pour éviter l'obsolescence programmée des bâtiments tertiaires, des solutions existent. Penser réversibilité et mixité des usages dès la conception sont autant de pistes à explorer. Focus.

YANN DAUDLIARIAN



est président du groupe Franc Architectures. Née il y a quarante ans à Paris, l'Agence Franc Architectes créée en mai 2019 le groupe Franc Architectures. Le binôme, Gabriel Franc et Yann Daudliarian, les deux associés, acquièrent plusieurs agences d'architecture en régions: l'Agence Jean Amoyal au Havre, Archiconcept à Mérignac, Polyform à Caen, Studio Franc et D A D.

MIXITÉ ET RÉVERSIBILITÉ POUR CONSTRUIRE DURABLE



L'immeuble Sogaris, à Créteil, a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2015. L'objectif? Favoriser la modularité afin que le site puisse satisfaire différents utilisateurs et être divisible.

La fonctionnalité et l'usage d'un bâtiment sont déterminants lors de la conception d'un projet ainsi que la possibilité d'y opérer une modification, une transformation pour une nouvelle destination. Depuis le Grenelle de l'Environnement, il est bien question d'une nouvelle génération de bâtiments de manière à éviter une future rénovation coûteuse. Aussi, des typologies de bâtiments réversibles apparaissent pour faciliter les transformations des usages. Des constructions aux nouveaux volumes s'imposent tant dans les logements que dans les bureaux ou autres activités. Les bâtiments dédiés à la logistique ne sont pas en reste et doivent, eux aussi, innover en termes de solutions modulaires. Concevoir ex

nihilo des bâtiments capables de recevoir, d'abriter différentes catégories d'utilisateurs et dans un même temps envisager leur changement d'usages et/ou de fonction... Tel est l'un des défis auquel doivent répondre les architectes. Un challenge qui fait écho aux impératifs environnementaux de durabilité et de pérennisation des bâtiments. Il est donc plus que jamais nécessaire d'inscrire la construction d'un bâtiment dans le temps et d'imaginer une mixité d'usages évolutive, voire réversible, dès sa création pour réduire les coûts des éventuelles transformations. Dans cette démarche, les architectes sont la clé de voûte d'une approche réversible réussie pour un projet immobilier.

ENCORE TROP DE « BÂTIMENTS FANTÔMES »

Beaucoup de bâtiments sont de vieux navires fantômes ne trouvant pas de nouvelles destinations. Ces derniers étaient souvent affectés à une fonction précise, construits pour un temps déterminé et deviennent inadaptés au fil des années. Le travail consiste alors à réhabiliter ces bâtiments occupés par une entreprise, un ERP (Établissement Recevant du Public) et qui, après leur départ, ne sont

plus exploitables en l'état. S'efforcer à trouver une activité à ce squelette fantôme reste un défi presque illusoire. On essaie alors d'inventer, d'imaginer, quelque chose à moindre coût pour lui redonner vie et lui attribuer une autre destination. Hélas l'exercice est limité et le choix de démolir pour reconstruire s'avère plus rentable à court terme. Or, il existe une vraie problématique à la démolition, à commencer par son impact majeur sur l'environnement et l'écologie. En effet, la gestion des matériaux comme le béton, l'amiante ou autres

matières polluantes reste compliquée à traiter... Quid de tous ces déchets? Il est donc nécessaire d'inventer un nouveau paradigme. Actuellement, il est impossible de concevoir un bâtiment sans se poser la question *a minima*: « que deviendra-t-il demain? ». On ne construit pas un bâtiment de logistique comme on construit un bâtiment de bureau, un ERP, ou un immeuble de logements, une piscine... En effet, les trames, les procédés constructifs et les réglementations sont complètement différents. C'est pourquoi une harmonisation est souhaitable et celle-ci doit être élaborée par des experts afin d'être plus adaptable, plus agile.

À LA RECHERCHE DE LA TRAME IDÉALE

Le squelette du bâtiment est avant tout conditionné par ses trames. En résumé avant de s'interroger sur les réseaux d'une construction, de la structuration

de ses planchers, de la peau du bâtiment, de ses portances, on opte pour des poteaux-poutres. De nos jours, l'architecture serait des poteaux-poutres, sur lesquels on ajouterait du béton, des dalles, des planchers caissons... La trame va conditionner la façade, les ouvrants, les poteaux ; la poutre va définir la hauteur libre. Pour les logements, la hauteur libre est de 2,20 m. Pour les bureaux, elle est de 2,70 m... De même, les largeurs réglementaires sont différentes: entre 12 et 18 m pour les bureaux et 15 m pour les logements... On se rend compte alors que déjà, la reconversion de logements en bureaux et vice-versa reste problématique. Pourtant, si l'on arrive à concevoir un squelette qui soit intelligent dans sa trame, dans ses hauteurs libres, dans sa capacité à accueillir une enveloppe, des planchers, et une fonction, il devient possible de démanteler ce bâtiment et de lui affecter une autre destination juste en démontant deux ou trois ossatures. Nous devons alors sans cesse nous lancer à la recherche de la trame idéale qui servirait à tout, à la manière du nombre d'or. À la clé: une promesse d'harmonie des fonctions et des programmes. Il faut réapprendre à construire comme faisaient les anciens, en revenant aux fondamentaux, à l'image de la Villa Savoye de ➔



© Sogaris

♦ Le Corbusier à Poissy, ou plus récemment Beaubourg. L'intelligence de ces bâtiments était de n'avoir aucune structure composée de murs ou de refends à l'intérieur. Cloisonner et décroisonner est alors encore possible à chaque instant car la structure est à l'extérieur.

POUR UNE DIVERSITÉ D'USAGES

En plus de la réversibilité, l'enjeu de mixité apparaît également de plus en plus crucial dans l'architecture contemporaine. La mixité d'usage permet par exemple d'intégrer dans un bâtiment de logement quelques espaces de bureaux, de l'activité, liée à des solutions de logistique de distribution urbaine. Il y a aujourd'hui de réels besoins dans le tissu urbain et le gain de temps est le vrai challenge de nos sociétés. Les bâtiments doivent intégrer ces solutions dès la construction. On ne peut plus se dire que 3 000 m² de bureaux resteront dédiés au bureau pour toujours. Il y aura peut-être du

service de proximité, des mini-zones d'activités diverses. Ces bâtiments, qui accueillent plusieurs usages, seront d'autant plus enclins à une démarche de réversibilité. Or aujourd'hui, dans certains quartiers, architectes et urbanistes ont construit des quartiers d'affaires entiers pour lesquels la réversibilité sera impossible ! C'est dans cet objectif qu'au sein de l'association Afilog, nous envisageons des projets où nous mêlons crèche, activité, bureaux, logements, dans « une dent creuse » ou dans un immeuble à réhabiliter. Notre discussion porte sur « comment segmenter la réglementation pour qu'un usage ne prime pas sur un autre ».

MIXER POUR MIEUX RÉHABILITER

De plus en plus, nous avons envie de voir apparaître des bureaux en cœur de ville, comme au dernier étage d'un immeuble sur cour, sous des verrières. Loin des gros programmes, il vaut mieux de petites interventions

agiles. Vouloir changer la destination de l'ensemble d'un bâtiment serait une erreur. La réhabilitation idéale, à moindre coût, est rare. Cependant, il existe des solutions qui permettent d'aller dans ce sens. L'immeuble Sogaris, à Créteil, est un exemple de l'importance de la trame. C'était un immeuble de bureaux en étages que l'on a rendu divisibles. Des terrasses à l'intérieur d'un patio ont alors été créées et le rez-de-chaussée d'activités s'est transformé en bureaux.

En revanche, pour des bâtiments avec de réelles spécificités, le problème reste entier. Prenons l'exemple d'un bâtiment typique à Ellancourt, destiné à une utilisation bien spécifique dans le domaine du pharmacochirurgical. Nous récupérons cet ancien bâtiment avec toute la difficulté de trouver une divisibilité entre les différents preneurs. Des amphithéâtres, des grands halls... Une typologie séduisante, mais peu facilement réhabilitable. Dans une économie raisonnable, la meilleure préconisation en termes de coûts est alors la démolition.

EN FINIR AVEC L'OBSCOLESCENCE PROGRAMMÉE

Enfin, l'utilisation des matériaux a son importance et elle pourrait être universelle à toutes les typologies de fonctions. Même s'il existe depuis toujours un fantasme de la forme de l'objet, de grands bâtiments tertiaires exemplaires portent déjà des marques d'usure. Il en est de même pour les logements... À l'inverse, si l'on regarde les bâtiments d'Haussmann, on se rend compte qu'ils sont pérennes ! Déjà, ses constructions prenaient en compte les gaines, les sous-sols... La solution ne serait-elle pas une structure poteaux-poutres, avec une hauteur minimum, des trames standards, des structures métalliques avec de l'acier, une approche mixte acier-béton, pierre, et bois traité?... Si des pistes existent, il n'y a, pour l'heure, pas encore de solution miracle. La réponse devra être collégiale avec les différents acteurs pour, demain, en finir avec l'obsolescence programmée des bâtiments. ✕