

LA TRIBUNE DE FRANÇOIS PÉLEGRIN

“Des « zones franches » pour le Grand Paris”

En matière de construction, en quelques décennies, la France s'est laissée enfermer dans des modes opératoires obsolètes, engluée par un impressionnant arsenal réglementaire et normatif. Ce système nous conduit droit dans le mur. On n'évitera pas, en outre, dans les mois à venir, une forte aggravation de la situation, conséquence directe de l'annulation de toute une série de projets (notamment logements sociaux) décidés par des maires issus de l'alternance".

Notre système est à bout de souffle. À la source des difficultés, des causes multiples.

Les politiques, dont la responsabilité est immense, se contentent trop souvent de slogans.

On ne fera pas de développement durable si on en reste là : « Notre maison brûle et nous regardons ailleurs »... « Objectif 500 000 logements »... « Mise à disposition du foncier de l'État »... « Choc de simplification »... Cela fait des années que nous les entendons. À quand le passage à l'acte ?

Dommage collatéral, la confiance a disparu : les citoyens ne font plus confiance aux politiques, ni les consommateurs aux professionnels. Ils veulent désormais comprendre, comparer, apprécier les signes de qualité.

Les dispositifs ont été complexifiés à outrance : on se retrouve face à un système « réglementation, normalisation, labellisation, certification, qualification » d'une lourdeur et d'un coût de plus en plus insupportables.

Enfin, en matière de requalification, la France s'est essentiellement focalisée sur la thermique.

L'ADEME ne finançait que l'audit énergétique du thermicien ; le travail de l'architecte était totalement ignoré. Or la thermique n'est que l'un des multiples sujets à traiter dans le cadre d'un projet. Réhabiliter (thermiquement) ne suffit plus, il faut requalifier ; il s'agit aujourd'hui de recomposer la ville sur la ville en remodelant, en apportant du sens pour produire du lien

social et de la solidarité, du plaisir d'habiter et de vivre ensemble.

Il est plus que temps de proposer de nouveaux modèles de raisonnement et de développement en rupture avec nos pratiques habituelles. Ces mutations seront fondées sur :

- l'application réelle du concept de développement durable ;
- la prise en compte de nouvelles attentes : valeur sociétale, concertation, qualité de vie ;
- la réponse à de nouveaux besoins : densité, mixité fonctionnelle et sociale impliquant un raisonnement à l'échelle du quartier...
- la recherche d'économies par la mutualisation des équipements ;
- l'exigence de garantie de qualité et de performances plurielles ;
- l'utilisation massive des nouveaux modes constructifs : filière sèche, préfabrication, industrialisation, concourant à la réduction des coûts, des délais, des nuisances, des déchets...
- l'utilisation massive d'un outil, connu depuis 20 ans dans



FRANÇOIS PÉLEGRIN
Architecte dplg, urbaniste dup, président d'honneur de l'UNSFPA, membre du bureau du comité stratégique du Plan Bâtiment Durable.

l'aéronautique, la maquette numérique. Ce « BIM / Building Information Model » va révolutionner profondément les pratiques professionnelles tout au long du processus de création, de la programmation à la maintenance. C'est pourquoi, je traduis volontiers « BIM » par Bouleversement Interprofessionnel Majeur...

Place à l'innovation, place aux ruptures. Faire le dos rond en attendant la sortie de crise ne suffira pas. Les recettes du passé ont vécu.

Première étape, la rupture comportementale. Les politiques doivent veiller à ce que les services administratifs arrêtent de mettre des grains de sable dans les rouages à tous les échelons, réduisant ainsi

leurs propres déclarations à l'état de slogans.

C'est en plaçant l'homme et sa qualité de vie au centre de nos préoccupations que nous trouverons les bonnes réponses. Le projet RBR 2020 (Réflexion Bâtiment Responsable) confirme cette orientation puisqu'il vise une approche globale prenant en compte les performances plurielles des espaces.

La densité est un mot qui fait peur, oublions-le et parlons plutôt d'ambiances urbaines et de développement durable". Des concepts nouveaux existent : surélévation, extension latérale, épaisseur des façades... Mais le passage à l'acte reste compliqué. Dans cette perspective, la maquette numérique est incontournable. C'est un formidable outil de représentation du projet de façon intelligible pour tous et nécessaire pour accompagner la concertation. C'est aussi un outil d'appui pour une démarche qualité partagée qui nous permettra enfin de nous attaquer sérieusement au gaspillage annuel faramineux lié au manque de qualité. Vaste mais indispensable programme...

Il faut aussi concevoir et construire autrement en tendant vers le « sur-mesure » au prix du « prêt-à-porter ». Je m'intéresse à la pérennité et à la réversibilité donc à la filière sèche car ce qui se construit par assemblage se déconstruit plus facilement. Il faut mettre le bon matériau au bon endroit pour le bon usage. En habitat collectif, on peut

construire en modulaire 3D bois ou métal, voire béton. On peut aussi mixer les techniques : structure en béton poteaux-poutres ou poteaux-dalles façades légères préfabriquées en atelier à base de panneaux à ossature bois. Il faut sortir de la guerre de tranchées entre les filières pour raisonner en termes d'addition des atouts respectifs des matériaux.

Réhabiliter et construire intelligemment pour produire des économies durables n'est pas une utopie mais un devoir. Le développement durable, c'est l'affaire de siècle :

il permet un fantastique développement économique, social, environnemental, culturel, tout en générant des économies. La stratégie « gagnant-gagnant » est possible : l'investisseur verra son patrimoine revalorisé, l'utilisateur ses charges diminuées, la planète sera davantage épargnée et la France pourra respecter le protocole de Kyoto. Cela fait quatre gagnants. Que faut-il de plus pour adopter les bonnes mesures ?

Aussi pourquoi ne pas ouvrir de zones franches où le

politique et les acteurs de la construction pourraient enfin sortir du carcan administratif pour innover et proposer des solutions alternatives ? Le Grand Paris est l'occasion rêvée pour passer à la vitesse supérieure...

* 8 000 logements sont ainsi stoppés ou abandonnés, rien qu'en Ile-de-France ! Et dans cinq ans, en cas d'alternance, les projets de l'équipe sortante seront-ils également « détruits » ? Ce jeu dévastateur appelle une question : faut-il laisser aux maires l'instruction des permis de construire ?

** À lire : « Ambiances, densités urbaines et développement durable ». Auteurs : AMF, USH, ARCHINOV, UNSFA, éditions PC, juin 2008.



L'EXEMPLE DE LA RUE CLAVEL, À PARIS

L'opération *Une requalification architecturale à coût zéro*, rue Clavel à Paris, dans le 19^e arrondissement, témoigne des difficultés de mise en œuvre d'un projet pourtant reconnu par tous comme exemplaire et reproductible. Cinq ans après sa conception, il n'est toujours pas concrétisé. Le bénéfice de la vente des mètres carrés créés en hauteur couvre les investissements nécessaires pour passer d'un immeuble passoire (classe G) à un immeuble vertueux (classe B). On démontre ainsi que la densité crée de la richesse, de l'esthétique et de nouvelles performances en augmentant la valeur d'usage grâce aux balcons, aux loggias, aux jardins d'hiver et aux extensions. Hélas, ce projet n'est toujours pas amorcé. Il faudrait que l'on fasse sauter le verrou du plafonnement de hauteur de l'actuel PLU. Pour sortir des slogans, il faut du courage politique...

“Il s'agit aujourd'hui de recomposer la ville sur la ville, pour produire du lien social et de la solidarité, du plaisir d'habiter et de vivre ensemble.”