

TENDANCE 1

On fait ça bien ou on fait ça

RÉVERSIBLE ?

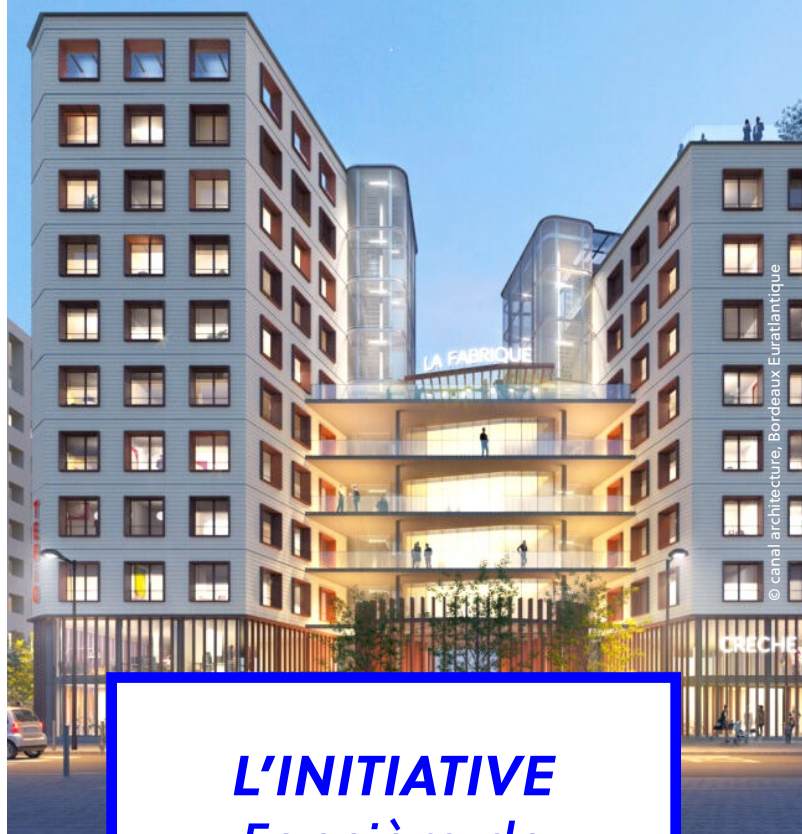
LE BRIEF

Refaire la ville sur la ville est un cadre d'intervention acceptée par tou.te.s. Le coût carbone de la réhabilitation est presque toujours inférieur à celui de la démolition-reconstruction. Changer la destination des bâtiments est utile pour résorber la vacance (de bureaux), adapter le bâti à un changement d'infrastructure (requalification d'autoroute, fermeture d'aéroport), augmenter la mixité d'un quartier (diversification fonctionnelle d'un quartier politique de la ville). Mais à ce jour, ont surtout été transformés des bâtiments qui n'étaient pas conçus pour être réversibles (et à premier titre les immeubles haussmanniens). Et aucun des bâtiments ou quartiers conçus pour être réversibles l'ont effectivement été (laissons leur le temps cela dit) !

Ce qu'on en pense

Faut-il alors prévoir la réversibilité dès la conception du projet ? N'est-ce pas ne pas croire à la pertinence de son programme ? Ou encore, faut-il préférer construire sans affectation (cf. le projet de Canal Architecture à Bordeaux Euratlantique) ? Ou faut-il prévoir une palette restreinte d'usages possibles et déjà les dessiner (Porte de Montreuil cité plus bas) ?

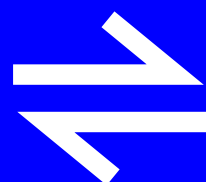
Toutes les réflexions sont bonnes à prendre à ce sujet. Un conseil toutefois : si on fait, on fait bien ! Ce n'est pas la peine de faire de la réversibilité gadget qui se limite à l'aspect architectural, sans prendre en compte ni les aspects économiques (coût) ni l'ingénierie juridique (changement d'affectation, règlement de copropriété). Dans ce cas, autant laisser les transformateurs futurs qui ont l'immense l'avantage de connaître l'usage cible.



L'INITIATIVE Foncière de transformation

Créé en 2020, la **Foncière de transformation immobilière (filiale Action Logement) vise de produire 20 000 logements**, grâce à un modèle économique fondé sur la dissociation foncier/ bâti.

Cette initiative vertueuse permet de répondre à la demande en logement. Reste à savoir si le marché du bureau ne pourrait pas développer des immeubles tertiaires attractifs dans le temps...



Le projet – The Collective for Climate (Paris, Porte de Montreuil)

© Tatiana Bilbao / Atelier Georges



bureau

logement

URBANOVA a accompagné en tant que programmiste et ensemble d'innovation l'équipe du Collective for Climate pour la consultation internationale Reinventing Cities. Sur un foncier en bordure de périphérique à Paris, le projet prévoit des bureaux 100% réversibles en logements pour un coût de construction d'environ 700€/ par m² à transformer. Les architectes Atelier Georges, Tatiana Bilbao, Bond Society et SERIE ayant été jusqu'à dessiner **des doubles plans pour chaque niveau**.

Le projet prévoit la possibilité d'ouvrir à terme les parkings en sous-sol pour **adresser un périphérique** en tranchée, une fois qu'il sera **apaisé**.



À LIRE : Canal Architecture –
Construire réversible



© Atelier Georges



© AAD - plans de Black Swans, Strasbourg

Comparaison des deux versions - 1/200^{mm}