

L'AVENIR DES GRANDES METROPOLES : DE LA MOMIFICATION A L'EMPILEMENT, QUI PEUT ENCORE IMAGINER QUE LE PATRIMOINE AIT UNE AME?

Christiane Schmückle-Mollard / France

A Paris, en 1999, en raison de l'ampleur de l'extension internationale du phénomène de Façadisme, l'ICOMOS réunissait plus de 300 professionnels mobilisés pour participer aux débats organisés autour de 34 experts. L'essentiel des conclusions de ceux, largement majoritaires, qui dénonçaient les effets catastrophiques du Façadisme (*) était repris par Madame Christiane Schmückle-Mollard, (co-présidente de la conférence avec François Loyer) et Monsieur Sherban Cantacuzino, rapporteur (cf. document annexe en anglais).

Le Façadisme devenant un mode opératoire de grande ampleur pour rénover les îlots urbains, dans le monde entier, les mesures à prendre pour freiner les effets négatifs de son expansion n'ont pas été prises et la stratégie urbaine indispensable n'a pas existé. C'est ainsi que les propositions les plus absurdes ont été matérialisées dans la pierre et le verre pour répondre aux besoins de densification dans toutes les métropoles.

C'est à Washington qu'existent aujourd'hui les réponses les plus absurdes, les plus choquantes, aussi bien pour les utilisateurs de la ville que pour ceux qui la visitent comme une des plus belles villes du monde (cf. vues photographiques 1 à 9).

Dans Washington Nord Ouest (North West Washington), le quartier des affaires situé autour de Dupont Circle (Massachusetts avenue and 16th street) et de Foggy Bottom (Pennsylvania avenue) porte les traces de deux décennies d'interventions les plus dénuées de qualité architecturale et les plus aberrantes en terme de réponse au problème posé, celui de la densification urbaine.

Dans ce quartier historique, les immeubles du 19^e siècle, quelle que soit leur valeur, sont pris au piège de la substitution de la fonction d'habitation par la fonction commerciale. Conservés en traces, ils servent à appâter la riche clientèle des bureaux et boutiques de luxe.

* Le Façadisme a été défini comme l'édification d'une construction neuve derrière une façade conservée comme le dernier vestige d'un édifice détruit.

Flatter le mauvais goût, faire croire à la préservation et à une réponse adaptée à l'échelle de l'homme d'aujourd'hui est d'autant plus facile que les opérations de construction sont réalisées par des sociétés anonymes où l'architecte n'est plus représenté que par ses parts d'actifs. Le très faible rôle que joue ce dernier dans le processus global de la conception à la réalisation est évident.

Où est la réflexion en terme d'évolution de la ville au service de l'homme qui l'habite? Est-il encore possible de parler de création architecturale? Certainement pas alors que l'acte de bâtir consiste à réaliser un produit à vendre comme un tissu en rouleau dans un dépôt !

Le modèle américain, anglo-saxon, envahit la planète. Avec quelles conséquences sur les métropoles européennes? Celles-ci ont-elles la capacité de résister? Pourquoi devront-elles résister? Pour sauver leur culture ou pour sauver leurs citoyens?

L'architecte Jean Nouvel a déclaré « le troisième millénaire ne sera pas architectural » (Rudy Ricciotti, CODEX).

Lorsque le rôle de l'architecte est progressivement réduit, l'enseignement s'adapte à cette réduction et, quelle que soit la forme que prend une maîtrise d'ouvrage excessive (intégrée aux grandes sociétés économiques, ou séparée et administrative comme en France), on constate une perte inquiétante de réflexion.

À Paris, ville de 2 millions d'habitants entourée de 75 communes réunissant 20 millions d'habitants, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), soumis à enquête publique en juin 2005, ne permettra de gérer que l'aspect visuel des constructions pour l'essentiel existantes.

Avec l'exemple de Paris, il est intéressant de présenter un aperçu des mécanismes complexes, économiques pour l'essentiel, qui engendrent de manière exponentielle une grave dégradation de la situation du logement de la bourgeoisie moyenne (prochaine classe pauvre) et du logement social (cf. vues photographiques 10 à 18).

Section III: Evolving townscapes and landscapes within their settings: managing dynamic change

Section III: Gérer le changement – les villes et les paysages dans leur milieu

Les conséquences de cette dégradation générale du logement à Paris atteignent les infrastructures et se répercutent sur les 75 communes de la couronne parisienne (Région Ile de France)

Les longues discussions sur la nécessité d'introduire des tours dans le paysage parisien (pour imiter Vienne ?) ont tourné court, les parisiens n'en veulent pas.

Le pire a peut-être été évité, certains architectes ayant imaginé de ponctuer de tours le front bâti de 37 mètres de haut qui se constitue progressivement le long du boulevard périphérique Sud : hautes tours de verre d'une centaine de mètres de hauteur placées à intervalles réguliers dans la ceinture de verre et d'acier (interprétation de l'architecture militaire pour le 3^{ème} millénaire?).

Dans le nouveau document d'urbanisme, les hauteurs des alignements parisiens bâtis seront conservées, mais les cœurs d'îlots pourront encore être densifiés et surélevés. La hauteur plafond des cœurs d'îlots évoluera-t-elle vers une solution washingtonienne (cf. vue n°9).

Dans la capitale française, où les immeubles se transforment en actifs, en parts de société, en flux financiers, le véritable problème posé est celui de la « dématérialisation » du bâti en concomitance avec la dématérialisation du métier de l'architecte.

Le marché de l'immobilier a explosé sous l'action de la vente des logements par les grands propriétaires: banques et compagnies d'assurances (qui possèdent 4% de l'immobilier parisien) et grands propriétaires privés (possesseurs de 20% de l'immobilier).

Le cas du fond de pension américain Westbrook qui acheta, en 2003, 98 immeubles locatifs (3200 familles) pour les revendre à l'unité, « à la découpe » est à cet égard significatif.

Depuis l'autorisation donnée par le gouvernement aux compagnies d'assurances de vendre le patrimoine qu'elles avaient constitué à la fin du 19^e siècle, ces dernières réinvestissent dans l'immobilier de bureau avec un rapport au mètre carré loué multiplié par deux ou par trois selon les quartiers. Dans tous les quartiers bourgeois de la capitale, les immeubles de grande qualité de la fin du 19^e siècle sont mis en vente pour dégager des liquidités et réinvestir dans des surfaces de bureaux et de commerces malgré un stock disponible largement surabondant.

À Paris, un tiers seulement des parisiens sont propriétaires de leurs logements. Aujourd'hui ceux, majoritaires, qui ne

pourront acheter le logement qu'ils louent, devront s'installer hors les limites de la capitale dans les 75 cités de la couronne parisienne.

Dans les quartiers en mutation (1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème} et 9^{ème} arrondissements) les surfaces de bureaux ont si rapidement augmenté que l'équilibre est rompu, ces quartiers sont progressivement vidés de leurs habitants.

Dans ce contexte, face aux données économiques du libre marché, la protection de l'authenticité du patrimoine, sa conservation même, deviennent une utopie.

Transformer les immeubles d'habitation en bureaux signifie bien évidemment une perte importante de la trace des savoir-faire du 19^e siècle qui accompagne une perte significative de qualité de vie.

Dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme qui sera approuvé fin 2005, Paris comptera parmi les 112 000 immeubles de la ville 5900 édifices protégés soit 5% des bâtiments existants. Leur aspect extérieur sera préservé mais ils resteront soumis à la tentation :

- du façadisme
- de l'habillage
- de l'empilement et de l'introduction des hauts blocs ou îlots à la washingtonienne

Le ridicule leur sera peut-être épargné (voilettes, casquettes et plumes sur les toitures !) mais certainement pas le remplacement de toitures en ardoises ou métal par des volumes vitrés qu'effectueront les propriétaires soucieux d'utiliser les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) à plein rendement.

La protection réelle du riche patrimoine parisien n'est effective que dans les secteurs sauvegardés (loi Malraux) des quartiers historiques du Marais et de la Rive gauche.

En conclusion, quel avenir pour une ville dont les arrondissements centraux regorgent de bureaux vides, où les déplacements pour le travail dépassent largement les 45 minutes, signal de performance, et atteignent aujourd'hui 1 h 15 à 1 h 30?

Le tramway prioritaire ne résoudra pas ce problème ; au contraire, en encerclant la capitale, il constituera un obstacle de plus. L'investissement de 200 millions d'euros eut été plus utile au logement social. La capitale française a perdu 200 000 emplois dans les douze dernières années, repli relayé par la périphérie.

Aucune solution n'existera si le coût de location des m2

de bureaux reste deux à trois fois supérieur à celui du logement.

A Barcelone, par exemple, où les loyers sont identiques pour les différents usages, la mixité des fonctions des arrondissements centraux demeure.

Il est important que les politiques écoutent les architectes, que les architectes jouent leur rôle en contribuant par leur réflexion à l'acte de bâtir.

Les architectes devront retrouver leur rôle social, être formés aux questions urbaines, économiques et environnementales. Ils devront redevenir des interlocuteurs compétents pour les pouvoirs publics et les investisseurs qui devront modifier leur attitude pour un regard tourné vers un avenir moins immédiat.

References

1. Façadisme et Identité Urbaine - Monum – Editions du Patrimoine, mars 2001
2. Le Monde, 1^{er} février 2005
3. Figaro économique, 6 septembre 2004
4. Zurban, 6 octobre 2004
5. www.paris.fr
6. www.tramway.paris.fr

L'AVENIR DES GRANDES METROPOLES : DE LA MOMIFICATION A L'EMPILEMENT, QUI PEUT ENCORE IMAGINER QUE LE PATRIMOINE AIT UNE AME?

Christiane Schmückle-Mollard / France



Fig.1 Empilement sur un îlot du 19^e siècle.
(doublement en hauteur dans le style néo-classique)
Stacking on a 19th century block.



Fig.2 Collage post-moderne sur une riche demeure du 19^e siècle.
Postmodern addition.



Fig. 3 & 4 - Façadisme semi-épais par la société Skydmore Owings and Merrill pour une université.
"Half/thick" façadism recently built by Skydmore Owings and Merrill for a university.

Section III: Evolving townscales and landscapes within their settings: managing dynamic change
Section III: Gérer le changement – les villes et les paysages dans leur milieu



Fig.5 - Façadisme en trace.
Sporadic façadism.



Fig.6 - Bloc néo-moderne bâti sur le passage d'un immeuble bourgeois de la fin du 19e siècle.
Neo-modern construction built on the passage of a 19th century building.



Fig.7 - Enveloppement nostalgique sur l'ambassade du Mexique.
Nostalgic enveloppement on the Mexico Embassy.



Fig.8 - Façadisme épais pour une rangée d'immeuble 1900 conservée en galerie marchande devant les blocs récents des immeubles de bureaux.
Thick façadism of a 19th century low buildings preserved as a shopping arcade.



Fig.9 - Washington, mars 2005
Bloc néo-post-moderne incrusté dans un îlot façadisé conservé en élément de décor
Washington, march 2005
Néo-post-modern construction through historic block preserved for decoration

Section III: Evolving townscape and landscapes within their settings: managing dynamic change
Section III: Gérer le changement – les villes et les paysages dans leur milieu



Fig.10 - Direction de l'Architecture et du Patrimoine au Ministère de la Culture. Côté face, rue de Rivoli, résille envahissante sur l'immeuble 1900.
Direction de l'Architecture et du Patrimoine au Ministère de la Culture. Invasive lead on a building built in 1900 on Rivoli street (front view).



Fig.11 - Côté pile à l'arrière, résille enveloppante sur l'immeuble du 20e siècle.
Enveloping lead on a 20th century building (backside view).



Fig.12 - Place des Ternes, dans le 8e arrondissement. Vente des appartements jusque là locatifs d'un vaste îlot, propriété d'une compagnie d'assurance.
Place des Ternes,, in the 8th district. Sale of rented apartments in a vast block, insurance company property.



Fig.13 - Dans le 8e arrondissement, près de l'avenue Marceau, les immeubles bourgeois sont progressivement transformés en bureaux.
In the 8th district, near Marceau.avenue, burgess apartment buildings are progressively converted in offices.

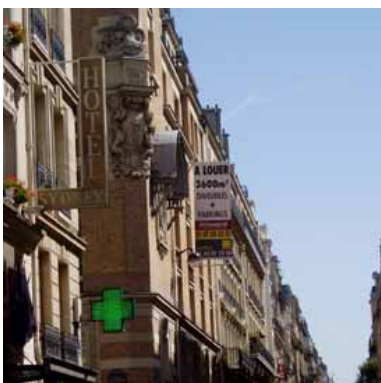


Fig.14 – Une rue autrefois d'habitations bourgeoises transformées en immeubles de bureaux. Dans le 2e arrondissement, autour de l'Opéra tous les 50 mètres un panneau signale les bureaux à louer.
A burgess residences street in the past now converted in offices. Around the Opera each 50 meters a backboard indicates offices to be rent.



Fig.15 - Bureaux à louer le long du périphérique, un exemple parmi tant d'autres. Un demi million de m2 seraient disponibles à Paris et dans la couronne parisienne.
An example among others of offices for renting near the ring road. Half a million m2 would be availables in Paris and suburbs.

Section III: Evolving townscape and landscapes within their settings: managing dynamic change
Section III: Gérer le changement – les villes et les paysages dans leur milieu



Fig.16 & 17 - Constitution d'un front bâti continu de verre et d'acier sur le boulevard périphérique extérieur (bureaux à louer ?)16
A frame front made of glass and steel on the outer ring road (offices for rent?)



Fig.18 In the 8th district, near avenue Marceau, bourgeois apartment buildings are progressively converted in offices.