



TRANSFORMER LES BÂTIMENTS ORDINAIRES

La réhabilitation comme objet de projet

Sous la direction de Julien Correia, Patrick de Jean et Jérôme Marin
Préface de Paul Landauer

EDITIONS
LE MONITEUR

TRANSFORMER LES BÂTIMENTS ORDINAIRES

La réhabilitation comme objet de projet

Sous la direction de Julien Correia, Patrick de Jean et Jérôme Marin

Préface de Paul Landauer

EDITIONS

LE MONITEUR

SOMMAIRE

Remerciements	7
Préface	9
Introduction	11
1 - Le parti pris de l'ordinaire	23
2 - La matière de l'existant	49
3 - Codes et usages de la représentation	89
4 - Une méthode spécifique de conception	115
5 - Les opportunités de projet et le principe de réciprocité	143
Conclusion	193
Bibliographie thématique	197
Liste des projets cités	211

PRÉFACE

Paul Landauer

Le livre que l'on lira dans les pages qui suivent est un livre rare. Ce n'est pas si souvent que des architectes nous parlent de leurs pratiques avec autant de sincérité et de précision. Encore moins qu'ils ou elles témoignent d'une volonté aussi affirmée de partager leurs questionnements, leurs doutes et leurs lignes de conduite avec d'autres architectes qui leurs sont contemporains. Ce livre n'a rien d'une monographie ou d'une « autobiographie scientifique », comme beaucoup d'architectes ont plaisir à s'adonner ces temps-ci. Il s'agit d'un livre qui ouvre au dialogue : il nous invite à poursuivre les conversations engagées avec les treize agences actuelles qui ponctuent chacun des cinq chapitres – et auxquelles le lecteur que je suis aurais bien aimé, par moment, apporter son grain de sel. Il convoque de nombreuses pensées d'architectes qui les ont précédés sur ce sujet de la transformation. Il nous incite, enfin, à poursuivre l'exploration d'héritages ordinaires – habitats de faubourg, HBM, grands ensembles – que l'on pensait bien connaître mais que les projets ici décrits nous font constamment découvrir sous des jours nouveaux.

L'agence DJM a acquis, ces dernières années, un savoir-faire d'exception dans le domaine de la transformation. Ce savoir-faire conscient, réfléchi, engagé, nourri d'une réflexion profonde et constamment en mouvement, suffit à les distinguer. L'agence ne conçoit pas ses projets à partir d'idées qui leur donneraient une unité, comme nous l'avons appris (et continuons encore de l'apprendre) dans les écoles d'architecture. Leur travail consiste bien plutôt à rechercher des équilibres – ne serait-ce que provisoires – entre des lieux, des structures et des matériaux, aussi bien que des degrés d'usure variables. Leur souci est d'harmoniser le neuf et l'ancien sans ordre donné, sans prévalence de l'un sur l'autre. Cette attention particulière pour le dialogue entre passé et présent déjoue les ordonnancements, que

ceux-ci soient hérités ou rapportés : elle initie de nouveaux types d'assemblages, eux-mêmes amenés à s'inscrire dans de nouvelles organisations de maintenance, voire de nouveaux systèmes de valeurs.

Dans tous leurs projets, les architectes revendiquent la part de mystère que conserveront toujours, quoi qu'il arrive, les héritages construits. Ils écrivent : « *Les intentions définies lors de la rencontre entre composantes existantes et données de projet doivent être ajustées, ce qui n'est pas sans caractériser le projet, que ce soit en termes de potentielle distinction conceptuelle ou de mise en œuvre.* » Cet ajustement se traduit systématiquement par trois opérations simultanées : une recherche archivistique de laquelle sont extraits quelques documents significatifs ; la réalisation de relevés – qui vont parfois jusqu'à l'occupation des logements –, de sondages techniques puis de maquettes analytiques et de dessins en plans, en coupes et en axonométries permettant d'identifier les composants gros œuvre et second œuvre des bâtiments et leurs interrelations ; le chantier, lequel constitue un moment de recherche à part entière. Une telle fusion des étapes de l'analyse et de la mise en forme des projets, chacune pouvant apparaître comme déduite de l'autre, et réciproquement, se révèle ici la clé pour permettre aux interventions contemporaines de se glisser avec agilité dans une histoire longue de situations héritées.

Il est heureux que ce travail ait trouvé des maîtres d'ouvrage éclairés pour s'accomplir. Il est rassurant de savoir que les auteurs de ce livre – tous les trois enseignants dans des écoles d'architecture – soient amenés à transmettre ces savoir-faire et à partager des questionnements si féconds. La réflexion qu'ils nous offrent ici en partage ouvre la voie à une recherche plus ambitieuse encore, à même d'étendre les connaissances culturelles et techniques qu'appelle aujourd'hui la transformation mais aussi, espérons-le, d'influer sur les logiques économiques et normatives de la transformation. Car il nous faudra aussi, pour faire face à l'urgence écologique, s'atteler à faire évoluer les systèmes productifs dans lesquels l'architecture se réalise. Et rompre avec la fatalité qui fait que les mètres carrés transformés continuent, bien trop souvent encore, de coûter plus cher que les mètres carrés neufs.

1 Comprendre l'ordinaire et ses qualités

La notion d'ordinaire dans le domaine architectural est complexe et peut être perçue de manière plus ou moins positive. La philosophie, la littérature et les arts picturaux¹ permettent d'en circonscrire le sens, au-delà de la théorie de l'architecture. Bien que ce soit sa dimension architecturale qui nous intéresse ici, cette notion s'inscrit dans une catégorie esthétique plus générale, qu'il convient de clarifier pour en comprendre l'intérêt dans le champ de la conception. Aussi, cette catégorie convoque-t-elle en architecture une culture et un imaginaire particuliers.

Une notion à définir

Si le terme « ordinaire » est fréquemment usité, il n'existe pas pour autant de mouvement architectural qui en revendiquerait le développement théorique ou idéologique. Il est à remarquer que l'usage régulier du terme, sans définition préalable, véhicule le plus souvent un sens imparfaitement compris.

Dans le cadre architectural, il est utilisé à la suite de la distinction opérée par Cesare Brandi, dans sa théorie de la restauration, entre les différents « produits de l'activité humaine ». L'historien de l'art distingue la notion de *restauration*, propre aux œuvres d'art, de celle « synonyme de *réparation* » pour les objets issus de l'industrie². Si nous étendons cette distinction au champ du patrimoine architectural, les édifices qui se situeraient dans la catégorie de l'œuvre d'art seraient les bâtiments inscrits ou classés. Ils se distingueraient ainsi du bâti produit de manière répétitive, à partir de techniques de constructions courantes voire industrielles. Ces bâtiments ne sont pas sans rappeler ceux que les architectes italiens Gianfranco Caniggia et Gian Luigi Maffei nomment *edilizia di base*³. Bien que ces auteurs n'en donnent pas la définition, il pourrait être traduit en français par le terme de « bâti ordinaire ». Celui-ci est généralement produit sans architectes jusqu'au XIX^e siècle, tel que le rappelle Jacques Fredet :

« La construction des habitations ordinaires, et notamment des maisons urbaines, s'est longtemps passée de leurs services. Mais aujourd'hui, après plusieurs siècles d'existence, l'architecture sans architecte – que l'on appelle aussi architecture mineure ou architecture vernaculaire – a disparu, du moins en France où elle est quasiment hors la loi. D'autre part, au cours des temps, pendant l'immense période où elle était la forme la plus répandue, sinon l'unique forme d'exercice de l'acte de bâtir, elle s'est peu traduite en dessins ou descriptifs dessinés, car ce n'était pas là son langage courant ; en dehors des bâtiments eux-mêmes, c'est surtout par d'autres formes de témoignages écrits (contrats, devis, marchés) qu'on en retrouve la trace dans les archives. »⁴

1. Nous irons notamment puiser chez des écrivains comme Philippe Jaccottet et des artistes comme Giorgio Morandi afin de comprendre leur propre manière de représenter la beauté de l'ordinaire.

2. Cesare Brandi, « Le concept de restauration », dans *Théorie de la restauration*, op. cit., p. 9.

3. Gianfranco Caniggia et Gian Luigi Maffei, *Lettura dell'edilizia di base*, 8^e éd., Venise, Marsilio, 1995.

4. Jacques Fredet, « Introduction. a. L'ordinaire et le monumental », dans *Types courants de l'architecture mineure parisienne de la fin de l'époque médiévale à nos jours avec l'anatomie de leur construction*, vol. 1, « Principaux types historiques », Paris, Éd. de la Villette, 2020, p. 15.

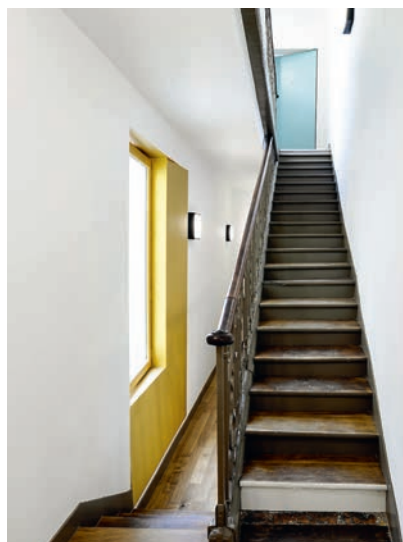


Photo 2. L'escalier XVIII^e avant/après, Rue Saint-Denis, Paris, MOA : Elogie, Architecte : DJM

L'attention portée à l'encadrement de la baie magnifie la liberté de disposition de celle-ci dans le pan de bois de la façade et, par la mise en œuvre d'une peinture dorée, souligne les jeux de lumière dans l'étroite cage d'escalier du XVIII^e en référence à l'ouvrage *L'éloge de l'ombre* de Junichirō Tanizaki.

Expérimenter différentes formes d'expression et de représentation de la « beauté de l'ordinaire » s'avère être un exercice stimulant. Cela permet d'apprécier et de décrire finement les objets et les situations rencontrées dans les projets de réhabilitations. Une telle démarche alimente le regain d'intérêt pour cette catégorie esthétique encore largement négligée²⁶.

Ce corpus hétérogène croise différents champs. En architecture, il est illustré par des dessins issus des ouvrages de Sebastiano Serlio, Andrea Palladio, Pierre Le Muet et César Daly, qui abordent la dimension domestique et commune. Pour le premier XX^e siècle, les projets de Gunnar Asplund, Adolf Loos, Heinrich Tessenow, Bruno Taut forment un socle de références, étendu à Ernst May ou Jacobus Johannes Pieter Oud. La période foisonnante de l'après-guerre est illustrée par certains des ensembles d'Auguste Perret, Fernand Pouillon, Marcel Lods, Denis Honegger, Jacques-Henri Labourdette ou Bernard Zehrfuss. Chez DJM, l'imaginaire s'appuie également sur les édifices d'habitation privée en ville et à la campagne, faisant partie du bâti courant.

²⁶. Voir : sous la direction de Label Architecture ; ministère de la Communauté française de Belgique, Commissariat général aux relations internationales de la communauté française de Belgique, *La beauté de l'ordinaire, Bruxelles : a 16 : label architecture*, 2006. Cet ouvrage collectif interroge la beauté de l'ordinaire à partir des points de vue d'architectes, historiens, philosophes et critiques belges.



Figure 3. Haut : plans de relevé structurel ; bas : coupe de relevé structurel, rue Saint-Martin, Paris. MOA : OPAC de Paris, Architecte : Proreha / DJM

Le relevé de l'anatomie constructive d'un édifice est une opportunité unique de synthétiser une somme d'observations, de mesures, de déductions rendant compte de l'état de l'existant dans toutes ses potentialités de projet.

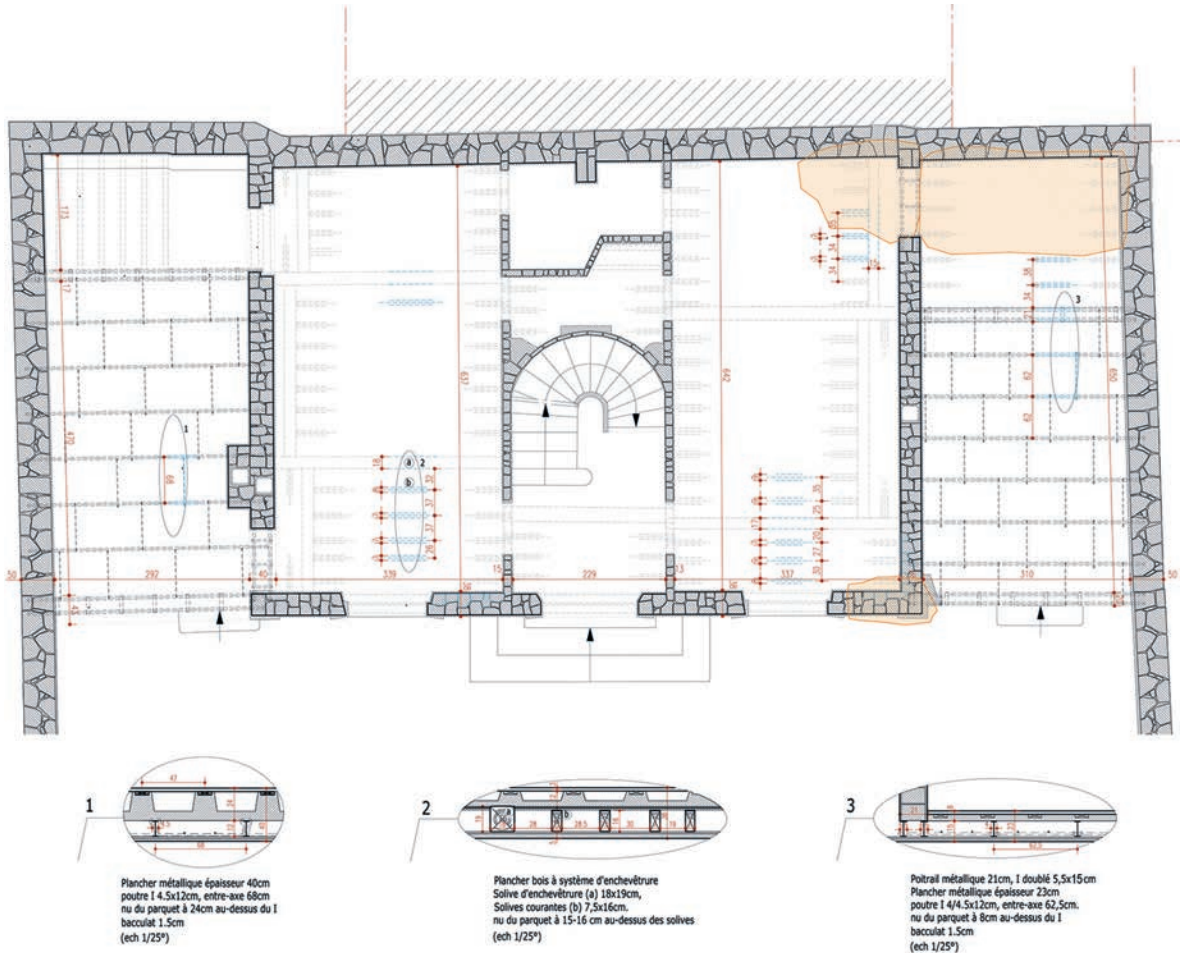


Figure 5. Plan de relevé structurel, Rue des Dames, Paris, MOA : Elogie, Architecte : DJM

Le relevé scientifique d'un édifice dans sa totalité permet de rendre compte à la fois des systèmes constructifs majeurs et des situations particulières telles qu'elles apparaissent ici en coupe sur les planchers.

Il convient donc d'exploiter ce type de documents, notamment en les croisant avec sa propre culture des modes structurels, pour identifier les endroits où il est indispensable de porter l'attention, en particulier lors de la phase de diagnostic.

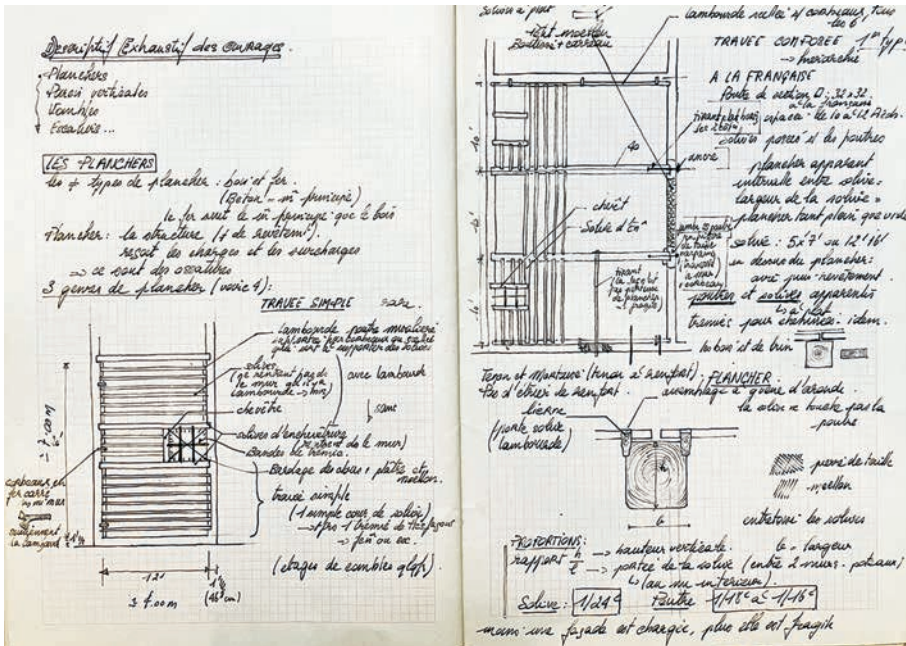


Figure 2. Extrait du cahier de cours donné par Jacques Fredet « Connaissance du bâti ancien et de ses ouvrages » à l'École d'architecture de Paris-Belleville, Patrick de Jean, 1987-1988.

La prise de conscience par la théorie et son application directe en relevé sur site constitue un des fondamentaux pour la compréhension des systèmes des édifices existants, de leurs pathologies et de leurs potentiels.

Le relevé comme outil de révélation et de projet

À titre d'exemple, DJM a progressivement mis en pratique la méthode enseignée par Jacques Fredet de la fin des années 1990 au début des années 2000¹¹. Un important travail de relevés et de diagnostics d'immeubles pour l'Opac de Paris et de certaines copropriétés privées en ont été le support.

La plupart des immeubles alors diagnostiqués ont fait l'objet de réhabilitations lourdes. Les manières d'aborder l'existant n'étaient pas les mêmes selon les quartiers, du fait des considérations patrimoniales qui leur étaient portées. À titre d'exemple, l'injonction à préserver dans le quartier sauvegardé du Marais était plus forte que dans la ZAC de la Réunion, dans l'Est parisien, où les édifices ordinaires étaient majeurs. L'époque de ces relevés correspond également à celle d'une prise de conscience amorcée, dès le milieu des années 1990, par

11. Ces relevés approfondis obligeaient à constituer un petit collectif informel : architectes, étudiants avec portage salarial intérimaire, ingénieurs, etc. L'engagement de Proreha, association créée par Jérôme Marin – l'un des fondateurs de DJM – contre la destruction du patrimoine ordinaire de nombreux quartiers parisiens et la démonstration de la valeur et du potentiel de restructuration de certains immeubles, ainsi que la qualité et le niveau de détail des dossiers rendus, a conduit l'Opac de Paris à la recommander auprès de plusieurs maîtres d'œuvre pour mener des diagnostics.

Selon le type d'opération, les niveaux de précisions peuvent différer. Ainsi des dossiers peuvent être très détaillés, avec l'ensemble des plans de niveau et plusieurs coupes alors que d'autres se concentrent sur des relevés constructifs partiels. La quête d'exhaustivité ne doit pas freiner la capacité à formuler des hypothèses et des conjectures pour compléter le relevé constructif permettant de faire le projet. La réalisation de relevés partiels dans des opérations touchant à des ensembles du XX^e siècle tend à remplacer la pratique du relevé de la cave jusqu'aux combles des édifices du XIX^e siècle. Cela se justifie également par la nécessité de maîtriser économiquement cet investissement dans le fonctionnement structurel d'une agence et de condenser le temps de l'étude, quitte à compléter ces relevés dans les phases suivantes.

Dans le cas de dossier comportant plusieurs centaines de logements, les pièces graphiques peuvent être intégrées au diagnostic architectural. La quantité d'information étant très conséquente, il s'avère peu efficace de présenter une conclusion entre les parties d'analyse et d'esquisse. Pour une plus grande clarté, il semble préférable de réfléchir par échelle de composantes, du général au particulier. Des observations spécifiques complètent les pièces graphiques au fur et à mesure de l'avancement de l'étude. De ces remarques, qui décomposent chaque partie point par point en s'attachant autant aux qualités qu'aux désordres, émerge une série de pistes d'interventions. La démarche permet de mettre en exergue les problématiques portées par les édifices. Ces problématiques se rassemblent de nouveau dans les planches de l'esquisse et en forment les fondements. Il s'agit ainsi d'afficher des problématiques connexes et quelquefois porteuses de contradiction en termes de résolution, afin de dépasser la seule réparation et de faire projet par la construction d'une problématisation globale.

Il n'en demeure pas moins que chaque dossier conserve ses spécificités et présente un caractère exploratoire propre. D'une opération à l'autre, la liste d'items analysés peut varier dans la décomposition de l'objet, de l'échelle urbaine et paysagère jusqu'à celle de l'édifice et du logement. Les dossiers de réhabilitation lourde d'immeubles faubouriens comportent généralement une dizaine de points qui traitent de la « disposition des édifices sur la parcelle », de la « composition de l'édifice » puis de la « composition des ouvrages ».



Photo 1. Maquettes pour le 12 rue Paul-Bert, Ivry-sur-Seine, MOA : Elogie-Siemp, Architecte : DJM.

Propositions d'épaississement des façades sud et est par une seconde peau dans laquelle seraient intégrées les loggias. Chaque pièce principale serait associée à un espace extérieur. Les allèges seraient abaissées pour créer des vides qui rythmeraient la façade.

À l'échelle des logements, l'analyse s'intéresse à la répartition typologique existante, au rapport entre les pièces sèches et les pièces humides, à la distribution, aux rapports entre espaces servis et espaces servants, pièces de jour, pièces de nuit. Un travail de catalogage permet de répertorier ces pièces. Cette décomposition doit cependant s'amender d'une réponse solutionniste à chaque type de problématique observée. Les fréquentes traces d'humidité dans certaines pièces d'eau peuvent provenir d'une ventilation inadaptée et/ou de fuites qu'il s'agit d'identifier précisément avant d'élaborer toute prescription potentiellement inadaptée ou incomplète.

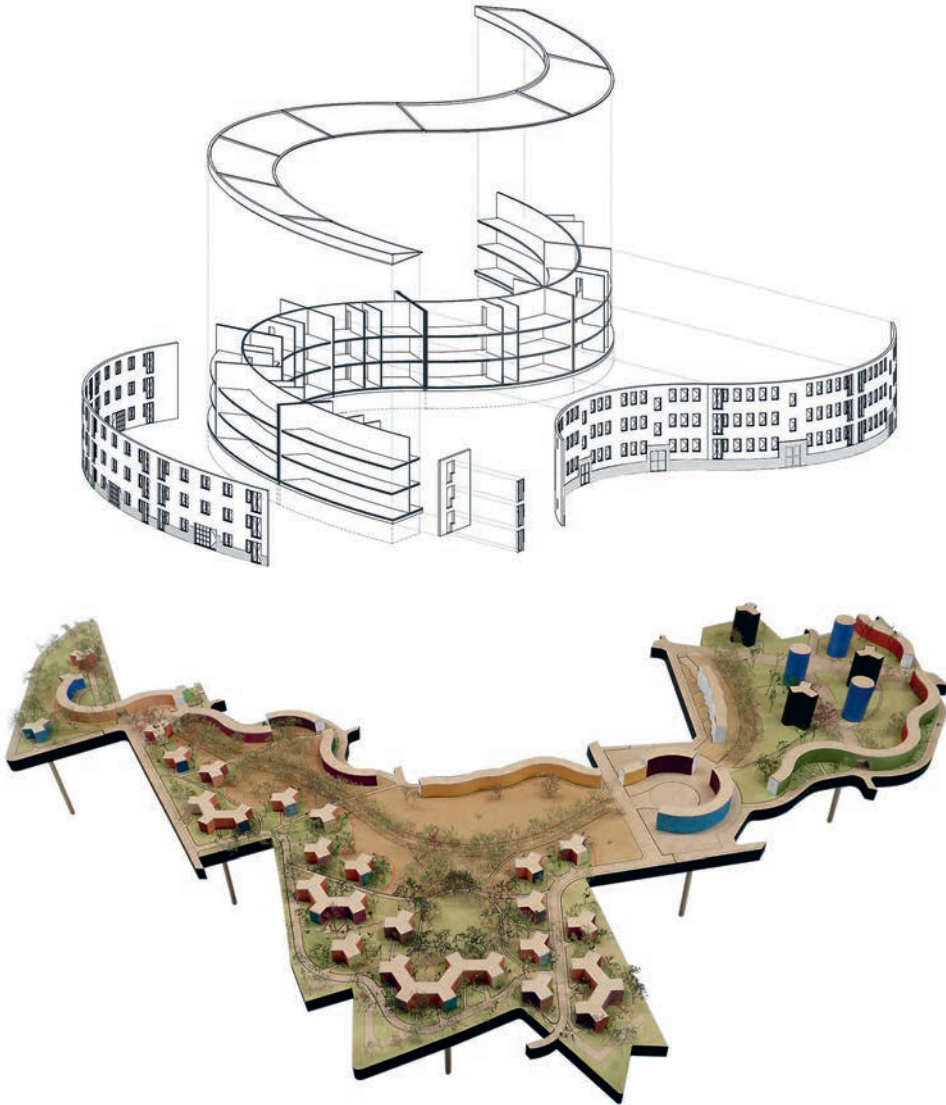


Figure 4. Montrer les composantes constructives et recomposer l'ensemble par la couleur, Cité de l'Abreuvoir, Bobigny, MOA : Seine-Saint-Denis Habitat, Architectes : DJM et Charles-Henri Tachon architecte.

effectuons un diagnostic assez poussé des modifications réalisées dans le temps et les éventuelles pathologies associées. Puis nous croisons ces deux analyses pour proposer un bouquet de travaux adapté à chaque copropriété. En cela, le travail sur la copropriété privée se distingue nettement de celui sur le patrimoine des bailleurs sociaux, et demande une certaine souplesse méthodologique.

Le document de synthèse est réalisé sous forme de tableau, il permet de planifier la répartition du travail au sein de l'équipe et c'est un outil dans la construction pas à pas des bouquets de travaux à la manière du tableau de Franz Graf. Il y a une base de travaux indispensable, tel que la réfection des réseaux de chaleur. Nous présentons ensuite les différentes pistes d'amélioration : l'isolation et le remplacement des menuiseries, etc. Du fait de la variété de l'état des bâtiments, cela se fait par copropriété. Il y a un côté très circonstanciel qui permet de proposer un cahier des charges spécifique à chaque copropriété, qui choisira son maître d'œuvre par la suite. »

4 Dialogues 2 - L'existant : diagnostic, temps et matérialité

Il s'agit ici de propos sur l'existant, le diagnostic, le temps, la matérialité. Ils rassemblent les architectes Martin Rollin, Julien Boidot, Charles-Henri Tachon, Marc Dujon, Louis Léger, Grichka Martinetti, Jean-Jacques Hubet, Antoine Santiard, Perrine Belin, Marceau Lépinay, Stéphanie David, et Patrick Rubin.

Sur l'existant

Martin Rollin (Commune)¹⁷

« Cela renvoie à la question de l'héritage. Nous nous retrouvons toujours en situation d'héritage d'une structure. Quand on intervient de façon "située", nous nous retrouvons en héritage d'une structure qui, à l'aune des problématiques contemporaines, nécessite de prendre acte de ce qui est là pour agir en conscience et avec délicatesse. »

Julien Boidot (Atelier Julien Boidot)¹⁸

« Nous avons eu plusieurs approches, des projets de transformation, de réhabilitation. Les outils que nous mobilisons sur les questions de transformation sont aussi valables pour les questions de neuf. Nous travaillons de plus en plus avec les questions de modélisation d'ambiance, pour caractériser l'existant, comprendre ces ambiances au sens large, physiques et thermodynamiques.

17. Entretien mené par Julien Correia et Patrick de Jean avec Martin Rollin et Louis Putot de Commune, 14 janvier 2025.

18. Entretien mené par Julien Correia et Patrick de Jean avec Julien Boidot et Lucas Tréneç d'Atelier Julien Boidot, 8 janvier 2025.

Cela donne des lectures de valeur de l'existant renouvelées par les questions environnementales, qui ne sont pas seulement esthétiques ou patrimoniales. Nous nous inscrivons dans une démarche de transformation comme une voie pour répondre aux enjeux globaux de la construction face au changement climatique. »

*Charles-Henri Tachon*¹⁹

« Parmi mes premiers projets à l'agence, il y avait un projet de réhabilitation de deux bâtiments à Gisors, une trentaine de logements, des immeubles à pans de bois avec des ajouts dans tous les sens. Tout de suite, le thème d'être dans un environnement contraint a été abordé. Nous avons une approche de l'existant, comment nous positionner par rapport aux bâtis.

Sur le projet de l'Abreuvoir, nous n'avons pas cherché à rapporter quelque chose d'exogène à l'écriture des bâtiments de Aillaud. Nous avons proposé un élément complémentaire, distinct, qui reprend des profils de poteaux, de rives, de balcons, de casquettes, qui faisaient écho à des éléments sur le site. »

*Marc Dujon*²⁰

« Je ne crois pas qu'il soit pertinent d'opposer la conception d'une intervention sur un édifice existant à celle d'un projet neuf : les deux proposent une transformation de situation, la modification d'un environnement. Les conditions et les données d'entrées du projet diffèrent cependant par les éléments d'architecture déjà mis à disposition, l'histoire du bâti, les qualités et les pathologies, ou parfois la présence de résidents des édifices que l'on transforme. Ces paramètres deviennent ainsi des sujets de réflexion additionnels, qui amènent une nouvelle strate de complexité.

En ce sens, il me semble que travailler avec l'existant demande une certaine humilité, par la recherche d'une compréhension de ce qui existe, le besoin de questionner ce dont on hérite. Plutôt que de tenter de résoudre absolument un problème donné, il y a dans chaque acte de transformation une responsabilité à aller identifier les causes et mesurer les effets de nos interventions. Les choix opérés pour la réhabilitation du groupe Montera-Gabon, en site occupé, proviennent de cette démarche : déposer, gratter, simplifier les couches successives afin de retrouver le dessin originel ; réparer, transformer, ajouter des adjonctions d'espaces extérieurs en prolongement de l'écriture architecturale de l'édifice, assumer d'être "à la suite de...". Il y a dans le rapport à l'existant un plaisir à découvrir, apprendre, être surpris et en perpétuel mouvement. »

19. Entretien mené par Julien Correia et Patrick de Jean avec Charles-Henri Tachon de Charles-Henri Tachon Architecture et Paysage, 11 décembre 2024.

20. Entretien mené par Julien Correia et Patrick de Jean avec Marc Dujon de Marc Dujon Architecture, 10 mars 2025.

Sur la matérialité

Patrick Rubin (Canal architecture)³²

Julien Correia : Comment le rapport à la matière va-t-il nourrir le projet ?

Patrick Rubin : Nous avons évoqué les intérêts intellectuels et sensibles, perçus lorsqu'on s'attarde sur un bâtiment abandonné, cathédrale industrielle ou modeste manufacture, privées de leurs anciennes fonctions, spectacle à la fois magnifique et désenchanté.

Sur site, on repère aussitôt les capacités spatiales hors normes de l'existant, on imagine additions et soustractions, on évalue des mouvements de mètres cubes. Le regard se porte autant sur les éléments visibles qu'invisibles, sur les outils et détails d'une architecture réglée pour accompagner une manufacture précise. C'est une expérience de traverser des lieux industriels reflétant encore les effluves des produits fabriqués, les sons renvoyés par les verrières, les stigmates du passé. Je me souviens des odeurs d'acier meulé, des parfums de limailles et d'huile brûlée..., des embruns persistants sous les charpentes de l'ancien Arsenal de Brest, avec ses sols toujours encombrés de machines géantes, semblables à des silhouettes de bêtes étranges. Je me souviens aussi de l'odeur de chocolat fixée dans l'atmosphère des anciens ateliers de la chocolaterie Poulain à Blois, longtemps présente après sa désaffectation.

La multitude de ressentis sensoriels, associée à la mémoire du vacarme, du labeur et de la sueur des travailleurs, participent évidemment à la conception du projet. La première impression, lors de la visite d'un site désaffecté, s'assimile à l'image d'une horloge arrêtée. Je ne m'interdis pas de ramasser sur place tout ce qui semble abandonné, comme j'observe tout ce qui sera démontable, qui pourrait être réadapté, la mémoire fantomatique, les ombres persistantes du passé, la puissance des structures arachnéennes.



Photo 8. Création de la médiathèque François Mitterrand dans l'ancien Arsenal des Capucins, Brest, MOA : Ville de Brest, Maîtrise d'œuvre du plateau des Capucins : Bruno Fortier / Architecte : Canal architecture.

³². Entretien mené par Julien Correia et Patrick de Jean avec Patrick Rubin de Canal Architecture, 17 avril 2025.



Figure 1. Coupes perspectives des parties communes, Épinay-sur-Seine, MOA : Seine-Saint-Denis Habitat, Architectes : DJM.
 La lecture des différentes temporalités (état original, état réhabilité en 1980, état futur en 2024) de l'opération de transformation rend compte des opportunités et des faiblesses de l'existant au regard du projet. Cette démarche de superposition permet de tester la justesse des propositions.

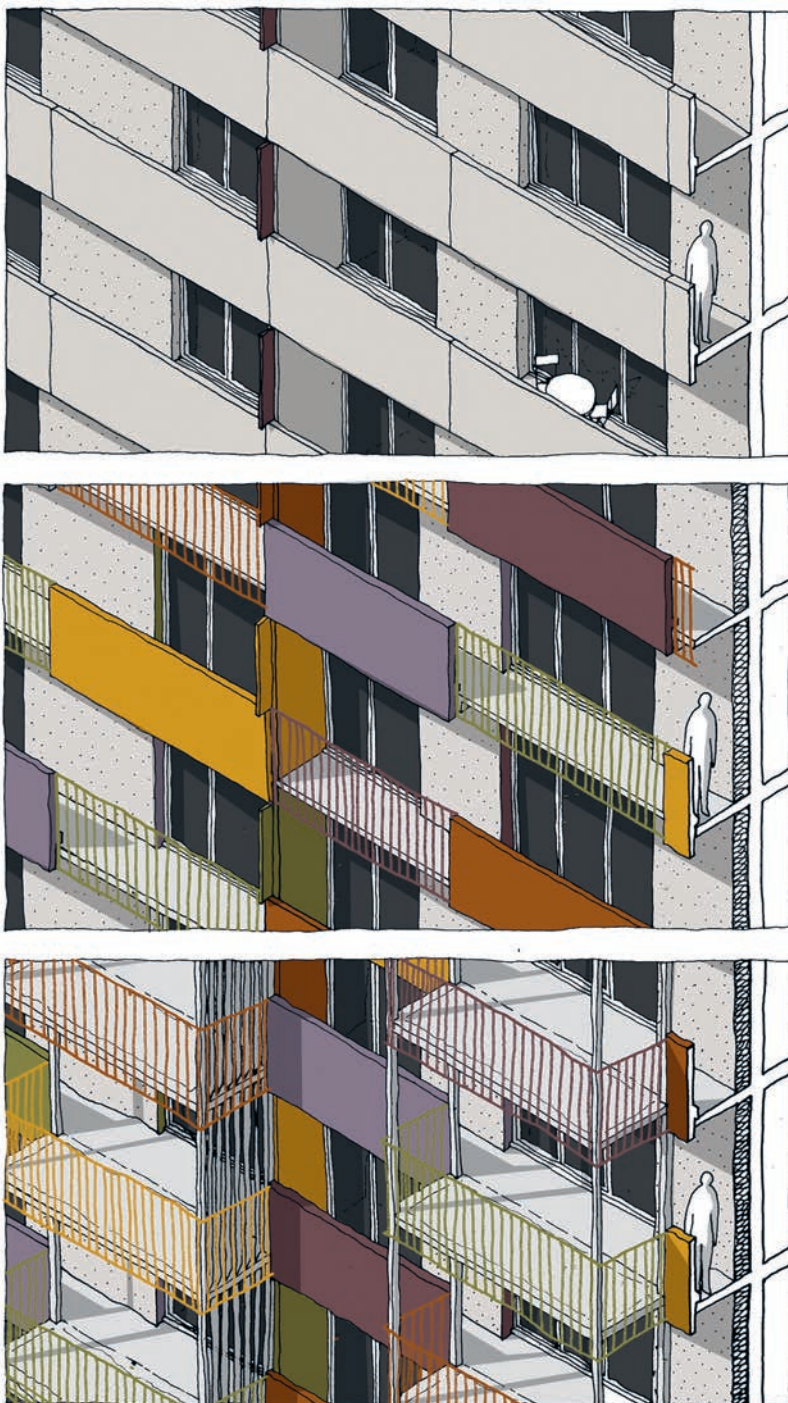


Figure 5. La recherche par le dessin axonométrique de principes de transformation de l'enveloppe, Chopin, Épinay-sous-Sénart, MOA : ICF Habitat, La Sablière, SNCF Immobilier, Architectes : DJM.
Test axonométrique et constructif de plusieurs variantes d'interventions sur l'enveloppe.

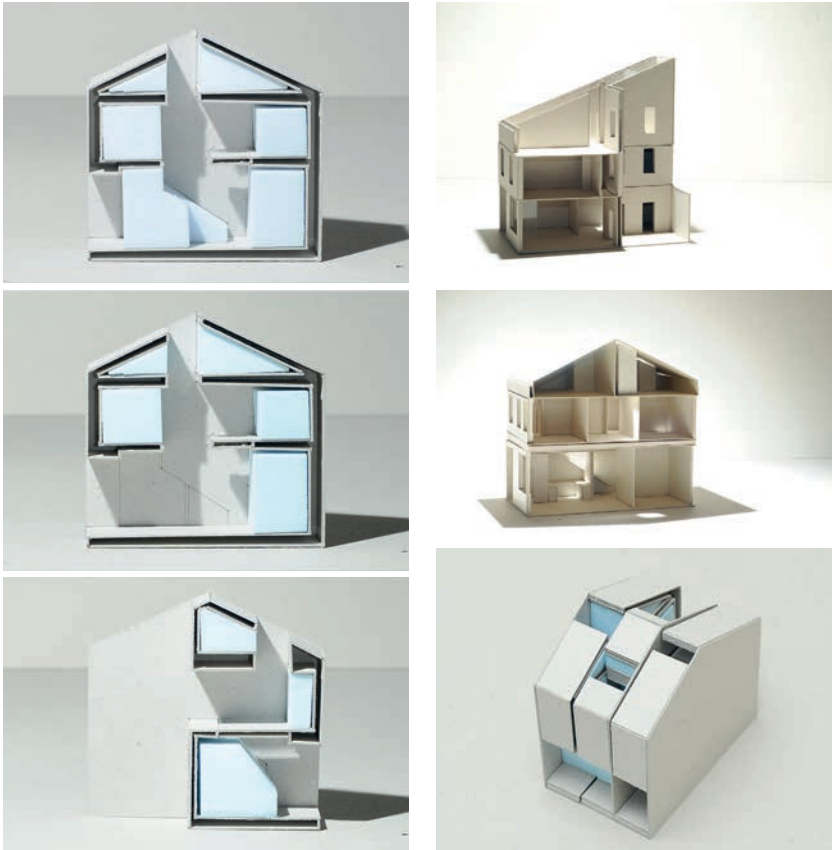


Photo 3. Photographies de maquettes coupes du projet Brûlon, Paris, MOA : RIVP, Architectes : DJM.

Ces maquettes sculptent l'espace et la lumière pour reconverter un ensemble immobilier de bureaux en cinq maisons de ville. La création de cours intérieures, autour desquelles s'articulent les maisons, génère un apport de lumière naturelle.



Photo 4. Chantier Brûlon, Paris, MOA : RIVP, Architectes : DJM.

Le chantier rend compte de la modification de l'apport de lumière naturelle par la suppression opérée de matière. Les structures existantes sont renforcées et adaptées pour la création de trémies lumineuses ainsi que de duplex et triplex.

1 Le vocabulaire de la transformation

La transformation de l'existant est désignée en des termes variés. La tendance à employer parfois l'un pour l'autre ne renvoie pas toujours clairement à l'opération conçue. Il est important de distinguer les types d'intervention correspondant, car ils révèlent à eux seuls le cadre principal du projet. La terminologie française de notre champ peut s'ouvrir par ailleurs à un potentiel enrichissement issu d'autres langues européennes.

Définitions et distinction des termes récurrents : rénovation, réhabilitation, etc.

On utilise fréquemment le verbe « rénover » lorsqu'il est question de bâti ordinaire, ce qui renvoie généralement à un sens péjoratif, un travail hâtif et faisant fi de l'existant. Or, le sens du mot comporte une promesse de nouveauté. Celle-ci peut être retrouvée en référence à un état initial ou antérieur, voire porteuse d'améliorations. Rénovation et restauration sont bien différentes. Pour bien les distinguer, nous pouvons nous appuyer sur les définitions des *Termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques* produit par la Direction générale des patrimoines¹. La rénovation est donc « l'action de rénover un bien sans nécessairement respecter son matériau ou son intérêt patrimonial. La réhabilitation elle, implique toutes interventions sur un bien immobilier afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou à des normes de confort, de sécurité et d'accès ». La restauration correspond à une tout autre démarche intégrant les « actions entreprises sur un bien en état stable ou stabilisé, dans le but d'en améliorer l'appréciation, la compréhension et/ou l'usage, tout en respectant et/ou en révélant son intérêt patrimonial et les matériaux et techniques utilisés »².

Cesare Brandi explique que cette dernière « constitue le moment méthodologique de la reconnaissance de l'œuvre d'art, dans sa consistance physique et sa double polarité esthétique et historique, en vue de sa transmission aux générations futures »³. Brandi place les objets courants et fabriqués de manière industrielle hors du champ de l'art et donc de la restauration. Pour cette catégorie de produits, il prescrit plutôt la maintenance et la réparation purement techniques. Des nuances apparaissent, ainsi que l'idée que la valeur attribuée à l'objet induirait un type d'intervention, plus ou moins onéreux, fidèle à l'état d'origine connu ou supposé et garant de son authenticité formelle et matérielle. La notion de projet de sauvegarde portée par les travaux de Franz Graf paraît assez proche de cette définition.

Un autre terme fréquemment usité en français dans le champ de l'intervention dans l'existant est celui de « réhabilitation ». Si, du fait de sa production sérielle ou courante, l'édifice n'a pas de valeur patrimoniale majeure, la réhabilitation semble – par principe – inviter au rétablissement et à la révélation des qualités perdues.

1. Ministère de la Culture, Direction générale des patrimoines, *Termes relatifs aux interventions sur les monuments historiques*, Paris, 2020.

2. *Ibid.* p. 17-18

3. Cesare Brandi, *Théorie de la restauration*, Paris, Allia, (1963), 2021, p. 12.

Dans le domaine du bâtiment, la réhabilitation porte aussi l'idée d'une mise en conformité aux normes, qu'elles aient trait à la sécurité, à l'accessibilité, à l'efficacité thermique ou au confort. La définition du dictionnaire de l'Académie française inclut quant à elle l'idée de « mise à jour » capable de susciter un nouvel intérêt, notamment grâce à un regain de valeur (esthétique, symbolique, économique, d'usage, etc.)⁴.

Le livre de Christian Moley, *(Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat*, apporte un éclairage particulier sur cette question terminologique. Dans son introduction, l'auteur pointe la place trop souvent secondaire accordée aux « objectifs et critères de la qualité architecturale » dans la réhabilitation d'immeubles de logements. La confusion des termes utilisés dans ce champ est abordée en tant que « handicap » à une bonne compréhension et à une bonne perception du domaine de l'intervention dans l'existant. L'auteur cite le travail d'Alain Bourdin, qui tente de clarifier de nombreuses notions telles que : restructuration, sauvegarde, rénovation, réhabilitation, mise en valeur, amélioration, mise aux normes. Au-delà de cette myriade de termes, Christian Moley se focalise sur l'intrication des notions de réhabilitation et de requalification. Cette dernière possède une portée très stimulante et positive pour les architectes, en tant qu' :

approche plus globale, qui serait ainsi moins axée sur la priorité donnée aux performances thermiques, donc énergétiques, (qui) appréhenderait conjointement, tant en matière d'usages individuel et collectif que d'image valorisante, le logement, l'immeuble et ses abords extérieurs aux différentes échelles impliquées.

L'auteur évoque aussi brièvement le sujet de la réhabilitation de « l'architecture ordinaire » et l'injonction à la « réhabiliter en gardant son esprit » chez des architectes contemporains « qui adoptent des conceptions volontairement modestes ». Il cite en exemple Yves Lion, qui défend une architecture ordinaire davantage préoccupée par son inscription dans un système urbain plutôt que par son autonomie. Ainsi, du point de vue de la réhabilitation, Lion déclare que : « *ce qui serait extraordinaire, ce serait d'améliorer l'ordinaire* »⁵.

Le débat lexical porte essentiellement sur le monde francophone. Si cette entreprise lexicale de « variations sur la transformation » n'est pas unique et a également été proposée par l'agence Canal Architecture dans *Transformation des situations construites*⁶, sur la base notamment de schémas très explicites, il semble pertinent d'élargir la réflexion en mettant en dialogue des termes utilisés par des architectes et enseignants d'autres régions linguistiques.

4. Définition de « réhabiliter » : <https://www.dictionnaire-academie.fr/article/a9r1382>, [En ligne], consulté le 6 octobre 2025.

5. Christian Moley, *(Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat*, Antony, Éd. du Moniteur, PUCA, 2017, p. 21-23.

6. Patrick Rubin, Valérie de Calignon et Hugo Dessis, *Transformation des situations construites*, Paris, Canal Architecture, 2020, p. 22-23. Les notions définies sont celles de provisoire, réemploi, réparation, restitution, conservation, récupération, rénovation, restauration, réhabilitation, restructuration, reconversion, reconstruction.

Ce noyau contient en outre les trois objectifs de tout projet : usage, écologie, caractère (qui correspondent aux trois catégories vitruvienne de *commoditas*, *firmitas*, *venustas*). Les cinq anneaux sont organisés de manière concentrique selon les thématiques présentées dans le tableau suivant, en partant de l'intérieur.

Données	Interprétation des données	Composantes de l'existant	Analyse projet	Outils de représentation
Réglementation PLU-SI-PMR...	Interprétation schématique des réglementations	- Baies - lumières	Structure	Plan
Programme	Interprétation critique des données du programme	Morphologie urbaine	- Démolition - Réemploi	Schématisation
Propriétés techniques et labels visés	Capacités thermiques	- Construction - matérialité	Permanence de l'existant	Plan - coupe - élévation - Yellowred
	Calcul des incohérences économiques, repérage des contraintes techniques et spatiales	- Enveloppe - façades - couverture	- Pièce - baie - façade	Géométral noir permanence
		Histoire	- Logement - ville	Géométral jaune - vert démolition - réemploi
		- Composition - ordre	Espaces	Axonométrie - isométrie
		Habitants	Typologies	Maquette

Tableau 1. Explicitation des thématiques présentes dans le cadran méthodologique

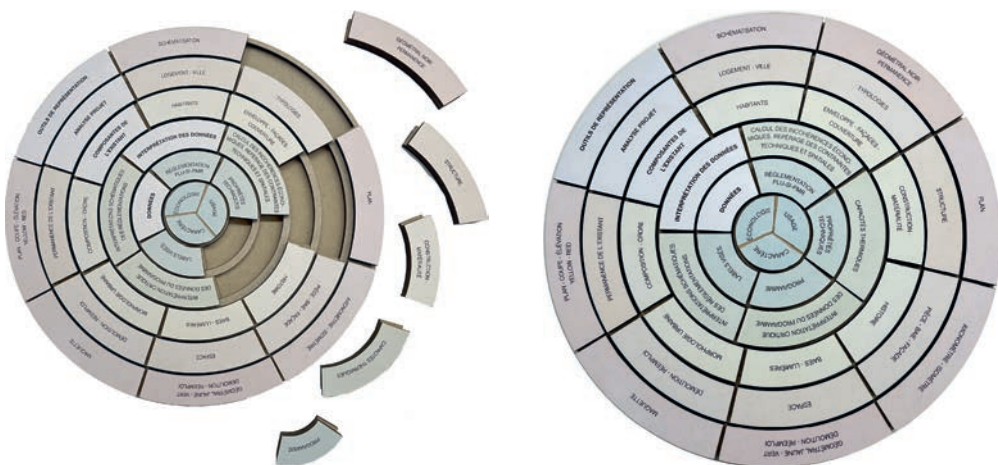


Figure 5. Cadran méthodologique © Architecte : DJM.



Figure 7. Plan des sols avec RDC, Chauffourniers, Paris, MOA : Paris Habitat, Architecte : DJM.

Cela a impliqué un travail de modification des allèges et des linteaux, à la limite de l'exercice, en dépit de l'opportunité de simplification du bâtiment.

De fait, cela a généré une réduction importante des surfaces de circulations verticales et une augmentation des surfaces habitables, par la création d'un escalier et d'un ascenseur communs aux deux bâtiments accolés. Le choix de démolition est donc circonstancié dans la mesure où il n'aurait pas été le même si les planchers avaient été en bon état.

L'acte de démolir n'est pas toujours prépondérant. Il peut intervenir de manière mineure dans le projet et n'impliquer que quelques éléments. Les démolitions sont alors plutôt liées à la création de trémies ou au percement de nouvelles baies dans des parois existantes, intérieures et extérieures. Quel que soit le type d'intervention, il convient de s'appuyer sur un diagnostic structural du bâtiment avant tout choix. La démolition, lorsqu'elle s'impose, doit être justifiée par les opportunités du projet et argumentée par la fabrication d'une nouvelle cohérence ou par l'apport d'éléments de substitution.

TABLE DES MATIÈRES

Remerciements	7
Préface Paul Landauer	9
Introduction	11
L'évolution des notions de patrimoine et de valeur de l'existant	12
Intervenir sur le bâti ordinaire : au-delà de la réparation	15
Lectures parallèles	17
1 – Le parti pris de l'ordinaire	23
1 Comprendre l'ordinaire et ses qualités	25
Une notion à définir	25
L'hypothèse de l'ordinaire en architecture	31
2 Observer, relever, (re)transcrire	37
Découvrir l'existant	37
Comprendre ce qui fut, décrire ce qui est	39
Prendre la mesure d'un état des choses	41
3 Expériences croisées 1 : Observer, relever, retranscrire	43
Appréhender un grand ensemble comme la Cité de l'Abreuvoir	43

4 Dialogues 1 – Reconnaître l’ordinaire	44
Sur l’ordinaire	44
Sur l’espace et le relevé	48
2 – La matière de l’existant	49
1 Leçons pour une compréhension globale des édifices	51
L’analyse de l’architecture mineure selon Jacques Fredet	51
Le relevé comme outil de révélation et de projet	56
L’histoire matérielle du bâti et le projet de sauvegarde selon Franz Graf	59
2 Décomposer, diagnostiquer	62
Examiner l’édifice par composantes	62
Analyser la matière de l’édifice	68
3 Expériences croisées 2 : Décomposer, diagnostiquer	72
Chercher une manière de décomposer	72
Sondages ponctuels à grande échelle	73
Diagnostic complexe et manque d’informations	73
4 Dialogues 2 - L’existant : diagnostic, temps et matérialité	74
Sur l’existant	74
Sur le diagnostic	80
Sur l’âme du lieu	82
Sur le temps	82
Sur la matérialité	84
3 – Codes et usages de la représentation	89
1 En quête d’un mode de représentation commun	91
Compréhension et application du code <i>Yellowred</i>	91
Hétérogénéité des pratiques	92
2 Schématiser, dessiner, photographier, modéliser	95
Représenter des intentions architecturales	96
Le dessin et ses possibles	100

Le relevé photographique : une matière existante révélée	104
Projeter en trois dimensions par la maquette	105
3 Expériences croisées 3 : Le dessin et la maquette	109
Formes et pratiques du dessin à la main	109
La maîtrise de la couleur par la maquette	111
4 Dialogues 3 – Manières de représenter	112
4 – Une méthode spécifique de conception	115
1 Le vocabulaire de la transformation	117
Définitions et distinction des termes récurrents : rénovation, réhabilitation, etc.	117
Une richesse lexicale	119
2 Circonstancier et définir un processus méthodologique	121
Souplesse et adaptation circonstanciée	122
Illustrer la pensée d'une démarche de projet	126
3 Expériences croisées 4 : Capacités d'adaptation	129
Retrouver du sens à partir de qualités perdues	129
Contrainte structurelle et démolition inopinée	130
D'un mode constructif à un autre	131
Vérifier la pertinence de la ventilation naturelle	133
4 Dialogues 4 – Questions de méthodes	134
Sur le processus méthodologique	134
Acupuncture	136
Réversibilité	136
Narration, options, projet ouvert	139
Souplesse	142
Grammaire	143
Personnalité du bâtiment	143

5 – Les opportunités de projet et le principe de réciprocité	143
1 Le logement réhabilité : un lieu d'expérimentation de la conception	145
2 Des attitudes projectuelles diverses dans le cadre de la réhabilitation d'immeubles d'habitations	145
3 (Re)qualifier le logement	147
4 Explorer la réciprocité des actions de projet	158
Démolir, réparer, conforter, reprendre	159
Construire en plus – substituer, réemployer	165
Caractère et identité des édifices	172
5 L'éconologie au centre des décisions	176
6 Expériences croisées 5	179
La communication avec les habitants	179
En quête de surélévation	180
Du caractère d'un édifice	182
Valoriser la transformation d'un élément	182
Application du surcyclage et du réemploi	183
7 Dialogues 5 – Injonctions et contradictions	184
Réemploi	184
Habitants	185
Volonté constructive	188
Contradictions, ambiguïté	188
8 Synthèse thématique des entretiens	189
L'ordinaire comme terrain d'exploration architecturale	190
Penser et agir dans l'existant	190
La matérialité, entre affect, savoir-faire et précision	191
Méthodes de projet et outils de représentation	191
L'espace habité : usages, temporalités et réciprocité	191

Conclusion	193
Bibliographie thématique	197
Patrimoine et restauration	199
Réhabilitation, réemploi et durabilité	201
Architecture ordinaire et quotidienneté	202
Grands ensembles et habitat collectif	203
Théorie de l'architecture et essais	204
Représentation et perception	208
Ressources en ligne	209
Liste des projets cités	211

TRANSFORMER LES BÂTIMENTS ORDINAIRES

La réhabilitation comme objet de projet

Le tissu de la ville est majoritairement composé de bâtiments dits « ordinaires », ni classés, ni remarquables. Transformer ces bâtiments non patrimoniaux, en particulier des immeubles de logements collectifs, relève pleinement d'un projet d'architecture, riche, créatif et porteur de sens, au-delà de la seule recherche des performances techniques et de la sobriété énergétique.

Cet ouvrage présente un cadre à la fois théorique et opérationnel centré sur les capacités d'adaptation et de projection des édifices ordinaires aux besoins et aux usages d'aujourd'hui.

Il s'ouvre sur une définition conceptuelle de l'ordinaire appliquée aux bâtiments, puis aborde :

- les méthodes permettant de découvrir, de comprendre et de décrire la matière de l'existant – ce qui est – au travers d'observations et de relevés, pour compléter le projet architectural ;
- les étapes d'analyse et de diagnostic de la structure et de l'ensemble des composantes du bâtiment ;
- les codes de représentation graphique propres aux interventions dans l'existant ;
- le recours à la schématisation, au dessin, à la photographie et à la maquette pour exprimer les intentions architecturales, articuler l'existant et l'ajout, et en interroger leurs relations ;
- l'élaboration d'une méthodologie de conception intégrant les contraintes des modes constructifs du bâti existant à ceux du nouveau programme ou à la réhabilitation en site occupé ;
- les multiples potentialités offertes par la réhabilitation, illustrées par des exemples concrets : amélioration du confort, création de nouveaux espaces, renforcement de l'isolation, recyclage et réemploi des matériaux, ou révélation des qualités déjà présentes.

Dans le prolongement de cette réflexion, une quinzaine d'architectes engagés dans la transformation du bâti ordinaire croisent leurs regards, dialoguent et partagent leurs expériences.

Cet ouvrage offre aux architectes-praticiens des repères essentiels pour conduire des projets de réhabilitation et de transformation de l'existant. Il offre également aux enseignants et aux étudiants les moyens de tisser un lien concret entre théorie et pratique.

Julien Correia est architecte, Maître de conférences (TPCAU) à l'ENSA de Lyon, docteur en architecture et chercheur au sein de l'UMR EVS-LAURE et chercheur associé à l'Institut Parisien de Recherche en Architecture Urbanistique et Société.

Patrick de Jean est architecte, Maître de conférences (TPCAU), Président du Conseil Pédagogique et Scientifique et de la Commission de la Formation et de la Vie Étudiante à l'ENSA de Paris-Belleville.

Jérôme Marin est architecte, Maître de conférences (TPCAU) à l'ENSA de Paris La Villette.

Ils ont participé à de nombreux colloques, publications et conférences sur le sujet de la réhabilitation de logements collectifs, tant sur la question de la qualité des logements que sur celle de la conception spécifique liée à l'intervention dans l'existant.

ISBN 978-2-281-14785-8



9 782281 147858

EDITIONS

LE MONITEUR