



Lutter pour la cité : discussion avec l'architecte Jean-Philippe Vassal

Ballast

22 février 2023

ZUP, ZAC, ZEP, ZUS : depuis les années 1950, les acronymes pleuvent sur les banlieues des grandes villes françaises. Ils ont qualifié d'abord le type de logement à construire, les modalités des travaux : c'étaient les zones à urbaniser en priorité et les zones d'aménagement concerté. Ils ont porté, ensuite, sur les personnes qui habitaient ces quartiers et qui auraient fait des grands ensembles autant de lieux « sensibles ». Depuis 2004, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) est le fer de lance de l'urbanisme public dans les quartiers populaires. Son approche : déplacer, démolir, reconstruire. Une procédure que d'aucuns contredisent. Jean-Philippe Vassal et Anne Lacaton sont de ceux-là. En 2021, leurs projets leur ont valu le prix Pritzker, l'équivalent du prix Nobel en architecture. À la rénovation urbaine, ils préfèrent le renouvellement urbain : composer avec l'existant — bâtiments, habitants — pour donner plus d'espace à moindre coûts. Nous reproduisons un entretien avec Jean-Philippe Vassal, paru dans l'ouvrage [Lutter pour la cité](#), fruit d'une collaboration visant à « [défendre] la valeur du collectif face à des projets urbains menaçants ».



Comment vous est venue votre détermination à refuser la politique de démolition-reconstruction des logements sociaux ?

L'idée de « faire avec l'existant », utiliser ce qui est déjà là, a été pour nous une préoccupation constante, en relation avec les objectifs économiques et écologiques actuels. En 1997, la démolition de la Cité lumineuse en aval du centre de Bordeaux nous avait particulièrement choqués. Cet immeuble de 15 étages et 360 logements, avec sa façade légèrement incurvée, offrait une vue magnifique sur la Garonne. Tout a été fait pour laisser la situation se dégrader jusqu'au point d'affirmer que la seule solution était sa démolition. Notre ami Frédéric Druot avait fait un très beau projet, qui montrait la stupidité de cette démolition. Ce projet aurait fait de cet immeuble le plus bel endroit pour habiter Bordeaux.

Donc, dès qu'une cité « pose problème » ou est considérée comme « trop vieille », elle fait l'objet d'un grand projet de rénovation où la démolition est systématiquement proposée ?

Oui. C'était le cas à La Courneuve, où nous avons été appelés à réfléchir sur la situation des « 4 000 ». Les barres étaient démolies les unes après les autres, en prétextant des problèmes d'insécurité, de deal et de drogue, réels, mais qui ne se règlent pas par la démolition d'un immeuble. Nous avons rencontré des jeunes de 14-15 ans qui avaient déjà subi deux ou trois fois la démolition de leur habitation. Quelle violence ! Sans compter que rien n'a été réglé. Pourquoi continuer ? Les aménageurs avaient décidé de conserver un des immeubles, le Mail de Fontenay, 300 logements sur les 4 000 d'origine, « pour la mémoire de la ville » ! Le coût de réhabilitation proposé était de 15 000 euros par logement : rien, juste assez pour repeindre les halls d'entrée et éventuellement



peindre une fresque décorative sur le pignon de l'immeuble, rien qui améliore vraiment la vie des habitants. Dans le même temps, un immeuble similaire, Balzac, était promis à la démolition, avec un coût de 150 000 euros par logement pour en démolir 300 et n'en reconstruire que 150. Nous avons proposé de mutualiser les budgets, conserver les 600 logements et les transformer de façon généreuse pour 55 000 euros par logement. Soit 150 logements de plus et une transformation capable de proposer des appartements de grande qualité pour les cinquante années à venir, en dépensant moins, en évitant les frais de déménagement, les difficultés à reloger temporairement, en étant beaucoup plus écologiques et en proposant un plus grand nombre de logements au final. Notre proposition a été retoquée, et l'espoir des habitants, déçu.

Ce sont ces calculs qui vous permettent de vous opposer aussi clairement aux démolitions ?

« Quand en France les machines sont lancées, c'est très difficile de les arrêter. On nous dit que la démolition ne doit plus être un tabou. C'est réussi ! »

Nous sommes en opposition avec la politique de l'Anru, que ce soit de démolition totale ou partielle. Avec Anne Lacaton, nous avons toujours refusé les opérations où il pouvait y avoir une démolition, même partielle. Des immeubles qu'on épargne et d'autres qui tombent, c'est insupportable : certains sont d'un côté d'un mur et peuvent rester, et d'autres, de l'autre côté, disparaissent, sans raison. L'Anru distribue des cadeaux, elle dit à la mairie et au bailleur : « On va financer la démolition et réaliser un certain nombre de petits équipements, comme une crèche ou une piscine. » À la charge du bailleur ensuite de perdre les loyers d'immeubles largement amortis et de financer la reconstruction des logements perdus. La démolition entre ainsi dans les mœurs. Quand en France les machines sont lancées, c'est très difficile de les arrêter. On nous dit que la démolition ne doit plus être un tabou. C'est réussi ! Nous disons que cette politique est un gaspillage considérable et un gâchis écologique. Dans une situation générale de manque de logements, notamment de logements abordables, l'État a lancé un plan global de rénovation urbaine [PNRU] dans lequel il y a plus de 25 milliards d'euros investis pour démolir environ 160 000 logements et en reconstruire 140 000, ce qui veut dire 25 milliards d'argent public dépensés pour perdre 20 000 logements. Cela paraît insensé. La politique de la rénovation urbaine a ensuite été modifiée pour être moins dépensière : il y a moins de démolition dans le deuxième PNRU. Mais la violence reste la même. Et les 5 à 10 % de démolitions dans les quartiers concentrent 50 % des budgets. Lors d'une démolition-reconstruction, le coût du relogement est un véritable gouffre. Les solutions



de relogement ne sont presque jamais prévues à l'avance. Dans certains cas, il s'agit de payer l'hôtel pendant trois ou quatre mois aux habitants, ou de proposer des logements où les gens ne veulent pas aller parce qu'ils sont attachés à leur quartier. Entre la démolition, le relogement temporaire, la reconstruction, le relogement définitif, les coûts écologiques, ce sont des sommes faramineuses.

Donc, au lieu de démolir, vous proposez de transformer et d'améliorer les logements sociaux, avec des coûts très bas ?

Oui. Faire des logements de qualité, de très beaux logements, bien mieux que ce que le logement standard est capable de faire aujourd'hui, des logements qui coûtent deux à trois fois moins cher que la démolition-reconstruction. Pour le premier projet, avec Frédéric Druot, la tour Bois-le-Prêtre dans le 17^e arrondissement de Paris, la mairie avait incité le bailleur Paris Habitat à lancer un concours qui intègre l'argument économique suivant : au même prix ou moins cher que celui de la démolition-reconstruction. On a gagné ce concours et pu faire ce projet [en 2011]. Il a été appelé « Métamorphose ». On a proposé deux ascenseurs supplémentaires pour que chaque logement soit accessible, on a refait les salles de bains, réaménagé les plans, construit des grands jardins d'hiver et balcons, organisé le déplacement des locataires d'un appartement à un autre en fonction de leurs besoins ou leurs souhaits. En coût de travaux, on était autour de 100 000 euros par logement, alors que si on avait démoli, relogé temporairement puis reconstruit, ça aurait été 200 000 ou 250 000 euros par logement en coût global. À Bordeaux, dans le quartier du Grand Parc, on a travaillé avec Frédéric Druot et Christophe Hutin après avoir gagné le concours organisé par l'office HLM Aquitain. Il s'agissait de requalifier trois barres vouées à la démolition, bien visibles dans le paysage bordelais, plutôt plat. La grande majorité des habitants souhaitaient rester. Les balcons, pratiquement inexistantes, petits, servaient avant tout de stockage. Comme d'habitude, les façades avaient été repeintes dans les années 1990, mais les problèmes thermiques subsistaient : il faisait froid l'hiver et surtout très chaud en été. C'était une opération hors financement Anru, avec seulement 20 % de financements extérieurs environ, l'essentiel était un prêt bancaire qui a été accordé sur la base des loyers à percevoir dans le futur pour des logements qui restent abordables (loyer et charges inchangés), devenus confortables et durablement très agréables. En plus de conserver les logements, vous maintenez les habitant·es chez elles et eux durant les travaux.



Transformation de la tour Bois-le-Prêtre | Druot, Lacaton et Vassal

Comment avez-vous fait ?

On a installé l'agrandissement des logements par l'extérieur, en créant des jardins d'hiver et des balcons. Cette extension, un module préfabriqué d'environ 4 mètres sur 6, est en quelque sorte un échafaudage définitif : il facilite d'abord l'accès des ouvriers aux appartements le temps du chantier de rénovation, puis il devient un jardin d'hiver qui prolonge l'espace privé une fois les travaux finis. Chaque logement gagne environ et en moyenne 50 m² de surface supplémentaire en relation avec son appartement existant sous forme de jardin d'hiver et balcons. Tous les habitants ont gardé l'usage de leur appartement pendant les travaux. On a essayé de limiter le désagrément pour chaque famille à environ deux jours pour l'extension.

Ce qui paraît un peu fou, c'est qu'il y avait de l'amiante sur ce site. Un argument souvent utilisé pour justifier une démolition. Et vous, vous avez désamianté en site occupé ?

L'argument du mauvais état a bon dos ! Si vous observez des immeubles du XVI^e, XVII^e siècle avec des planchers en bois de guingois, ce n'est pas forcément en meilleur état, mieux insonorisé ou plus solide, et on trouve bien le moyen de les conserver... À Bordeaux, il y avait des joints d'amiante entre la fenêtre et la maçonnerie et il a fallu les enlever. On a mesuré le taux d'amiante dans l'air avant et après les travaux, et installé



des systèmes de protection pour protéger les habitants et les ouvriers. Il y avait environ 2 000 fenêtres, on a envoyé 2 000 prélèvements au laboratoire à raison de 1 000 euros par fenêtre. Au bout de 300 tests, on a vu qu'il y avait zéro fibre d'amiante, on a demandé si on pouvait considérer que toutes étaient pareilles, mais non, il fallait le faire. Au final, tout est rentré dans le budget !

Vous évoquez souvent la générosité des espaces et la liberté dans les usages. Comment cela se traduit-il dans des logements à coûts maîtrisés ?

« L'habitant est celui qui sait le mieux faire fonctionner son logement dès lors qu'on lui propose quelques outils simples. »

On défend la simplicité : souvent, faire plus grand, c'est faire plus simple, et comme c'est plus simple, c'est plus économique ! On a travaillé dès le début sur ces questions de maîtrise des coûts, avec la Maison Latapie, notre premier projet de maison. Ce n'était pas ce qu'on avait appris à l'école d'archi ! Nous nous sommes inspirés des serres horticoles et des hangars. On a amené leurs principes d'équipement et leurs matériaux dans le registre du logement. Avec le jardin d'hiver, au Grand Parc, les nouvelles baies vitrées ouvrent un grand passage entre l'ancien intérieur et le prolongement de l'habitation. Le jardin d'hiver-balcon permet de conserver les aménagements intérieurs et même de les déployer sur la nouvelle surface, tout en améliorant l'aspect extérieur et en résolvant les problèmes de confort et d'énergie. Il y a un existant, des meubles, des tapisseries, des objets, et les gens peuvent leur donner plus de place, acheter des fleurs supplémentaires, des canaris. Dans ce quartier, après notre opération, les HLM sont devenus mieux que les résidences privées censées être beaucoup plus luxueuses. Ces bâtiments que tout le monde a décriés, il faut arriver à leur donner une capacité supplémentaire, à créer le plaisir d'habiter, ce qui produit automatiquement une autre image. En venir à les admirer plutôt qu'à les détester. Créer plus d'espace, c'est plus de mouvement et c'est plus de liberté. On croit en la circulation entre ces différents espaces, ça entraîne la mobilité de l'habitant dans son appartement. Plus de lumière permet aussi plus de possibilités : celui qui veut rester dans le noir peut fermer un rideau, alors que celui qui veut de la lumière et n'a malheureusement qu'une petite fenêtre ne peut pas l'agrandir. Occulter ou ouvrir plus ou moins le jardin d'hiver, suivant les saisons, le jour, la nuit, permet de gérer l'apport en lumière et en chaleur et de réduire les dépenses énergétiques, de manière à garantir la stabilité du coût pour le locataire (loyer et charges). L'habitant est celui qui sait le mieux faire fonctionner son logement dès lors qu'on lui propose quelques outils simples. Le jardin d'hiver peut être des tas de choses : l'été, il se transforme en petit jardin où les tomates poussent, ou bien

c'est la zone où l'on va fumer sur le balcon, où l'on peut sortir du bruit de la télé... On cherche à ce que les gens puissent avoir un rapport à leur intérieur qui se rapproche de celui d'une maison individuelle : comme une maison avec un jardin.

À Mulhouse, on a pu aller encore plus loin : on a fait des logements neufs beaucoup plus grands que prévu avec exactement le budget du logement standard. Le maître d'ouvrage nous a dit : « Si vous faites des logements plus grands, ils vont être plus chers et je trouverai personne pour les louer. » Nous lui avons répondu qu'il n'avait pas de raison de louer plus cher puisque le coût de construction serait le même que celui de logements deux fois plus petits. Aucune loi ne dit que les loyers doivent être définis en fonction du nombre de mètres carrés. Donc on a défini les loyers en fonction du nombre de pièces, les loyers sont restés les mêmes que pour une surface standard et les gens avaient deux fois plus de surface ! Dans ce quartier qui paraissait difficile, pas accueillant, les gens se sont précipités pour y habiter.



□Transformation de la tour Bois-le-Prêtre | Druot, Lacaton et Vassal□

Comment intégrez-vous les habitants à vos projets ?

À Paris, pour la tour Bois-le-Prêtre, au début, les habitants n'étaient pas convaincus par le projet. Bien sûr, ils ne souhaitent pas la démolition envisagée, puis ils ont commencé à soutenir le projet. Il a fallu être clairs sur le fait qu'il n'y aurait pas d'augmentation des



loyers ni des charges, et que tous ceux qui le voulaient pourraient rester à la tour. Ils ont mis un peu de temps à le croire, parce que souvent les promesses qu'ils avaient entendues n'avaient pas été tenues. Puis, une fois que le projet avance, les discussions changent, ils ont davantage confiance et on est devenus plus proches des habitants. Il était possible de demander à changer la taille de son logement ou sa place. Environ 50 % des gens ont changé d'étage, de typologie d'appartement ! C'était un peu difficile à gérer, mais ce n'était pas impossible. Certaines personnes âgées dont les enfants étaient partis voulaient passer d'un T6 à un T2, mais avaient peur de se faire envoyer ailleurs par leur bailleur alors qu'elles voulaient rester dans le quartier. D'autres familles qui étaient trois ou quatre dans un T2 voulaient plus d'espace. On a rétabli la discussion avec le bailleur. On a discuté avec les gens, organisé des réunions publiques, des ateliers, en amont de la programmation. Il s'agissait de prendre en compte les besoins, de voir ce qui allait, ce qui n'allait pas, mais en gardant la générosité envisagée. Ceci posé, il faut faire confiance aux habitants. On nous disait : « *Ils ne comprennent pas les plans d'architecture* », en réalité, ils comprenaient très bien. C'était difficile d'expliquer au bailleur qu'on ne pouvait se satisfaire des surfaces minimales, on voulait donner plus d'espace au hall d'accueil, on voulait faire une serre pour que les gens fassent du jardinage. On a réussi à faire le hall qu'on voulait, mais pas la petite serre.

À Bordeaux, c'était différent, il n'y a pas eu de changements d'appartements. Le bailleur était proche et à l'écoute des habitants. Il a organisé pour une vingtaine de familles un voyage à Paris pour aller voir le projet de la tour Bois-le-Prêtre. Elles ont discuté avec les habitants. Les échanges étaient francs. Certains ont dit qu'il y avait eu de la poussière et du bruit, mais la plupart des gens étaient contents. Quand les bordelais sont rentrés chez eux, ils ont transmis tout ça à leurs voisins. Il a été facile de faire accepter le projet.

Êtes-vous déjà allés jusqu'à l'auto-réhabilitation accompagnée ou jusqu'à laisser le choix des entreprises aux habitant-es ?

« Nous défendons une manière de penser la ville plus démocratique, plus ambitieuse, capable de créer des émotions, de la quiétude et de la poésie. »

On ne l'a jamais pratiquée, mais ça aurait pu avoir sa place à Bordeaux. On pouvait imaginer donner 1 000 ou 2 000 euros par famille pour certains travaux intérieurs. Elles auraient été moins dérangées et ça aurait probablement été fait aussi bien, ou plus précisément. Avec les habitants, on aurait pu travailler sur l'utilisation du sol autour des bâtiments, la création de jardins. Il faut très vite arrêter de vouloir faire à la place des



habitants. C'est pas à nous de dire « plantez des tomates plutôt que des haricots » !

Pourquoi n'y a-t-il pas plus d'architectes qui proposent ce genre de transformations ambitieuses ?

Les architectes seraient certainement prêts à penser comme nous, mais les concours proposés par les bailleurs et les pouvoirs publics sont généralement rédigés d'une tout autre manière, tout est déjà décidé. Il n'est pas demandé aux architectes leur avis sur la question de la démolition, par exemple. L'urbanisme est vu d'en haut, loin des gens, procède par plan-masse et produit de multiples contradictions et interdits, comme l'impossibilité pour les habitants de s'occuper des terrains aux abords. Ça ne marche pas. On demande à l'architecte de s'occuper d'écologie, d'économie, alors que l'urbanisme dans lequel s'insère le projet fait exactement le contraire. Il faut regarder la ville autrement, comme un organisme vivant en mouvement, partir de la réalité, du terrain, de sa complexité et de sa richesse. Commencer par l'architecture pour répondre précisément aux problèmes, aux détails, l'un après l'autre, chaque fois, c'est un projet, puis un suivant, le tout agit par accumulation et multiplication. Il faut être pragmatique et être capable de rêver, faire rêver. Le rêve, l'envie permettent tout. Le rêve ne coûte pas cher, il est pour tout le monde. Nous défendons une manière de penser la ville plus démocratique, plus ambitieuse, capable de créer des émotions, de la quiétude et de la poésie.



Transformation de la tour Bois-le-Prêtre | Druot, Lacaton et Vassal

Que répondez-vous à l'idée que la démolition-reconstruction permet de faire travailler le secteur du BTP et que c'est bon pour la croissance économique ?

Il faut regarder comment cette façon de faire génère une économie : moins de démolition, ou pas du tout, pour penser à une économie de transformation, de petites entreprises ou d'artisans. C'est bien que l'Anru dépense de l'argent pour les quartiers qui ont des difficultés. Il faut que cet argent soit utile, efficace, ne pas le gaspiller. On pourrait faire plus, mieux. Beaucoup mieux.

Un message pour la lutte des habitant·es de la cité des Groux ?

Vous avez du mérite et du courage. Il faut vous défendre. Votre richesse, c'est vous, ce sont les espaces intérieurs de vos logements, le temps et l'énergie pour les entretenir, les décorer pendant des années, les liens d'amitié que vous avez créés, les efforts pour rester là. Il faut convaincre le bailleur social ou la municipalité qu'un projet magnifique peut être fait, sans dépenser plus, en faisant avec ce qui est déjà là, en réparant ce qui est cassé, en ajoutant ce qui manque. Pour qu'à la fin, sans démolir, on puisse faire trois fois plus social, écologique, mixte, et en dépensant deux fois moins d'argent !



Extrait de *Lutter pour la cité*, Renaissance des Groux / Appui / collectif Tenaces, publié aux éditions de la dernière lettre en 2022

Photographie de bannière : archives personnelles de Lakhdar Daoui, revue Z, n° 8

Rebonds

≡ Lire notre article « [Toulouse : quand on veut raser un quartier](#) », Loez, janvier 2023

≡ Lire notre article « [Le triangle — une marche dans Aubervilliers](#) », Loez, juin 2022

≡ Lire notre entretien avec Ludger Schwarte : « [L'architecture est à la base du politique](#) », octobre 2019

≡ Lire notre entretien avec le DAL : « [Encadrer à la baisse les loyers sur tout le territoire](#) », novembre 2017

≡ Lire notre entretien avec Tactikollectif : « [Les anticapitalistes n'ont pas fait le travail dans nos quartiers](#) », octobre 2017