

DEMOLIR OU TRANSFORMER ?

Un plaidoyer pour relancer le débat
autour de la démolition de
l'environnement bâti

Énoncé Théorique de Master

Joseph Desruelle

Prof. Corentin Fivet

Professeur responsable de l'énoncé théorique

Prof. Jo Taillieu

Observateur

Célia Küpfer

Maître EPFL

Section d'Architecture - SAR

École Polytechnique Fédérale de Lausanne

EPFL

Lausanne, le 17 Janvier 2022

DEMOLIR OU TRANSFORMER ?

Un plaidoyer pour relancer le débat
autour de la démolition de
l'environnement bâti

TABLE DES MATIERES

7	OUVERTURE
29	CORPS DU TEXTE
30	ANALYSE ET CRITIQUE
56	THESE ENONCÉE
64	PROPOSITIONS
75	CONCLUSION

Annexe **FICHES DEPLIANTES**

OUVERTURE

LES PROMESSES DE LA DEMOLITION

Débat millénaire, aussi vieux que les premières constructions. Garder ou démolir ? Conserver ou effacer ? Construire avec le passé, dans une logique de continuité, ou faire page blanche, recommencer à zéro ?

C'est d'abord pour des raisons de valeurs patrimoniales que le débat fait rage. Démolir pour oublier la mémoire du passé. Démolir pour laisser place au neuf. Les promesses sont nombreuses. Aujourd'hui, chaque pays a ses deuils. Aux Etats-Unis, c'est tout une profession qui manifeste devant Penn Station à New York avant sa démolition en 1963. En Belgique la Maison du Peuple construite par Victor Horta à Bruxelles est démolie en 1965. En France, ce sont les Halles de Baltard à Paris qui sont démolies entre 1971 et 1973. Débat bien plus ancien que le XX^{ème} siècle, la sauvegarde du patrimoine a été le sujet de chartes, de conventions, de conférences et de sommets internationaux. Préservation, conservation, restauration, les stratégies sont claires. Aujourd'hui c'est devenu un segment de la profession à part entière, une discipline avec des méthodes et des outils qui lui sont propres. L'encre a beaucoup coulé. Conséquence directe de ces luttes, la sauvegarde du patrimoine est devenue une réalité. Et encore aujourd'hui, le débat est loin d'être réglé, l'incendie de Notre Dame en est la preuve,

« Preservation is overtaking us »¹ écrit Rem Koolhaas en 2004. Mais là n'est pas le sujet.

Débat qui n'a jamais cessé d'être une lutte non plus pour les populations victimes d'expulsion. Celles qui étaient là depuis toujours et qui n'ont pas eu le choix de rester. C'est la promesse de l'oubli. Démolir pour oublier, pour cacher les réalités sociales autrefois présentes en un lieu, pour réformer la société. Comme dirait Dennis Meadows, « une habitude de pensée, qui concerne directement les architectes, est l'idée que les problèmes sociaux seront résolus par de nouvelles constructions. [...] Nous n'avons clairement pas le temps de reconstruire la ville pour résoudre les problèmes qui s'annoncent »². Les exemples de luttes sociales s'efforçant de montrer par l'occupation des lieux que l'usage n'était pas compromis, que la question motivant la démolition était bien ailleurs, ne manquent pas. C'est la lutte des Grottes à Genève³, tout l'enjeu du projet Quinta Monroy des architectes du bureau Elemental au Chili⁴ ou encore le fameux cas de la destruction de la cité Pruitt-Igoe en 1973 à Saint Louis, Missouri⁵. Conflit d'intérêt entre les forces aux pouvoirs et les populations logées qui prend une tournure toute particulière ces dernières années en France, où la stratégie de déconstruction-reconstruction est littéralement institutionnalisée dans

¹ dans Koolhaas, R. (2004) *Preservation is Overtaking Us*, Columbia Books on Architecture and the City, New York

² dans Meadows, D. (2011) *Préparer les villes à l'après-pétrole*, Séminaire de lancement Ignis mutat res, Paris

³ Lutte des habitants du quartier des grottes de Genève, allant des recours juridiques aux occupations et squats, suite à l'annonce de projets de démolition et rénovation du quartier dans les années 1970.

⁴ Le bureau architectes Elemental propose au gouvernement de ne pas déplacer les populations qui occupaient un bidonville proche du centre-ville de Quinta Monroy depuis 30 ans, mais plutôt de concevoir avec la population un projet pour qu'ils puissent rester sur place malgré le coût du terrain.

⁵ Quartier démoli 20 ans seulement après sa construction qui symbolise la fin du modernisme en architecture

la politique publique dite du *Renouvellement Urbain* ou avec le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU).

« Les démolitions de logements sociaux, qui ont été évoquées pour la première fois en 1975, ont débuté dans les années 1980. Mais il s'agissait alors d'opérations exceptionnelles, limitées à de rares bâtiments dont l'état de dégradation ne laissait pas entrevoir d'autre avenir. Avec le programme national de renouvellement urbain initié en 1999 et, plus encore, avec le PNRU lancé en 2003, le recours aux démolitions est devenu systématique. Ce changement de statut de la démolition, de l'ultime recours pour répondre à des problèmes de dégradation du bâti et d'obsolescence technique à la solution générique destinée à résoudre les problèmes sociaux des grands ensembles, s'est opéré progressivement »⁶

« Les projets se déclinent dans des programmes d'actions partout identiques, articulant démolitions massives de barres et de tours, reconstructions de maisons individuelles et de petits immeubles collectifs, privatisation et sécurisation technique des espaces publics, création de voiries traversantes... »⁷

Au total ce sont 250'000 démolitions et reconstructions qui étaient prévues entre 2004 et 2020. Le bilan n'est finalement « que » de 140'000 démolitions et 135'000 reconstructions (Berland-Berthon, 2009). Des barres entières ont disparu, les inégalités sociales sont toujours là. Pour Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal il s'agit de « regarder les choses différemment », « transformer, ne jamais démolir, toujours ajouter,

⁶ Berland-Berthon, A. (2009) *La démolition des immeubles de logements sociaux, histoire urbaine d'une non-politique publique*, Editions du Certu, Lyon

⁷ Ibid. 6

agrandir, donner plus d'espace pour faire plus et mieux [...] »⁸. Le débat reste ouvert.

Débat qui n'a pas épargné non-plus les sphères de la machine économique, et en particulier la promotion immobilière. C'est le modèle économique des bâtiments construits dans le seul but de générer un profit, une marge. « Le bâtiment est devenu obsolète, inutile, hors d'usage, il faut démolir » nous dit-on. Le terme *obsolescence programmée* remonterait à un article écrit en 1932 par Bernard London, agent immobilier américain, et titré « Ending the Depression Through Planned Obsolescence ». Promesses qui seraient difficiles à porter aujourd'hui et dont parle en détail Daniel M. Abramson dans son livre *Obsolescence, an architectural history*.

Ces dernières années, le débat est une fois de plus relancé. Cette fois l'environnement est à l'honneur. En septembre 2015, la Société Suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA) organise un congrès intitulé « Construction de remplacement | Rénovation, critères de décision ». A l'heure de la transition énergétique et de la prise de conscience environnementale l'enjeu identifié est double : (a) un besoin de renouveler le parc immobilier pour réduire les déperditions de chaleur (b) un besoin de densifier les quartiers existants pour accueillir la croissance démographique sans étendre l'urbanisation sur le territoire. Sujet de recherche ouvert au siècle passé avec des noms qui ont fait date tels que Reyner Banham⁹, et d'autres moins connus mais tout aussi importants comme Lisa Heschong¹⁰, les questions de confort et d'énergie opérationnelle sont aujourd'hui loin du constat. La consommation d'énergie et le besoin de rénovation du stock des bâtiments construits après la guerre est aujourd'hui une réalité reconnue. De même, le besoin de densification découle de nombreuses

⁸ Conférence de Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal et Frédéric Druot à la Cité de l'architecture de Paris lors de la remise du prix Global Award 2018

⁹ Banham, R. (1964) *L'architecture de l'environnement bien tempérée*

¹⁰ Heschong, L. (1979) *Architecture et volupté thermique*

recherches menées ces dernières années autour de la question de *l'étalement urbain* (*urban sprawl* en anglais). Amplement reconnu aujourd'hui, ce double enjeu est désormais une priorité déclarée à l'agenda politique de nombreux états d'Europe occidentale¹¹. La question est maintenant ailleurs. « Démolir pour réduire le bilan carbone du stock bâti d'après-guerre ». « Démolir pour densifier une fois pour toute ». Ce sont les nouvelles promesses que nous offre la démolition. Vous y croyez-vous ?

“nowhere is greenwash in architecture stronger than in plans for ‘sustainable’ architecture that begin with demolition” martèle Will Hurst¹².

Le moment revient de se poser à nouveau la question. Combien de temps encore allons-nous croire aux promesses de la démolition ? Comment se fait-il que la promesse de la démolition, que le temps a pourtant maintes fois remise en question, continue à convaincre et à être mise en œuvre jour après jour ?

UNE HISTOIRE DE VITESSE

La réponse est simple. La promesse est en fait basée sur une réalité : aujourd'hui démolir c'est plus simple, c'est plus rapide et c'est moins

¹¹ Que ce soit en Suisse suite au vote des citoyens en 2012 qu'en Europe où la Commission Européenne a énoncé en 2016 qu'il n'y aurait plus d'étalement urbain à l'horizon 2050

¹² Will Hurst est rédacteur en chef dans l'Architecture Journal anglais, et porte parole de la campagne *Retrofit First* militant pour la rénovation des bâtiments dans le pay. [en ligne] (consulté 05.01.2022)

URL <https://www.architectsjournal.co.uk/news/opinion/architects-are-your-climate-pledges-just-blah-blah-blah>

coûteux. Et c'est vrai depuis les nombreuses avancées techniques qui ont bouleversé la pratique de la démolition.

Dans son livre sur la déconstruction et le réemploi Rotor rappelle que la démolition a pendant longtemps été une affaire lente, consommatrice d'espace et profitable (Rotor, 2020). Une pratique qui impliquait la déconstruction pièce par pièce à l'époque où le réemploi allait de soi. Jeff Byle en fait le récit « Au temps béni de la démolition [entendre : avant le développement des pratiques de démolition destructives], une destruction était en réalité une construction à l'envers : la structure était dénudée de ses équipements et appareils ; le bois était découpé et les planchers retirés, les clous soigneusement chassés, et le tout était emballé en fagots bien apprêtés ; le plâtre était gratté ; ensuite le lattis était décroché des murs et des plafonds ; les montants non structurels étaient ôtés ; et finalement les briques étaient démontées et nettoyées par des figures quelque peu rustres (parfois appelées *Klondikers*) connues pour leur capacité à abattre un travail considérable et nettoyer jusqu'à 5000 briques par jour. Laborieux certes, mais pas le moindre gaspillage. C'était une façon élégante de démolir les bâtiments »¹³

Dès la fin des années 1920 la tendance change. La mythique phrase « Time is Money » attribuée à Benjamin Franklin¹⁴ va commencer à prendre toute sa valeur pour le secteur de la démolition. Les démolisseurs commencent à vivre sous le régime des pénalités de retard et le système de bonus en cas de chantiers achevés avant l'heure. En parallèle, les innovations techniques vont se succéder et mettre en marche la mécanisation de la démolition, du marteau-piqueurs à la boule à démolition en passant par la pelleteuse ou la grue avec grappin. La vitesse devient reine. Le bouquet final arrivera avec l'utilisation d'explosifs pour démolir des bâtiments toujours plus grands et

¹³ Byles, J. (2005) *Rubble: Unearthing the History of Demolition*, Harmony Books

¹⁴ Dans l'essai "Advice to a Young Tradesman" publié en 1748

impressionnants en un temps record. Rapidité, utilisation de moins de main d'œuvre, simplicité, le maître d'ouvrage est gagnant sur tous les plans. Encore aujourd'hui, ce gain de rapidité et la réduction du besoin de main d'œuvre obtenus par la mécanisation sont des arguments cruciaux en faveur de la démolition lorsque les motifs financiers deviennent prépondérants pour justifier la démolition. Serait-ce si simple ? Serait-ce trop simple ?

Aujourd'hui, à « l'âge de l'accélération »¹⁵, à l'époque où la question des limites matérielles initialement soulevée dans *The Limits to Growth* en 1972 a déjà 50 ans, l'apparente simplicité et réduction des coûts cache une autre réalité, une réalité systémique et plus complexe. Les techniques de démolition destructrices sont certes plus simples à mettre en œuvre à court terme mais génèrent une pile de déchets à gérer sur le long terme et des coûts non-négligeables pour l'environnement. Le secteur est aujourd'hui responsable d'un tiers de tous les déchets produits en Europe en poids et en volume (Eurostat, 2018). En Suisse les déchets de constructions s'élèvent à 65% du total (Wälti et Almeida, 2016). Aujourd'hui, les pays font marche arrière. Des politiques publiques de gestion des déchets de chantiers sont mises en place et augmentent les temps et les coûts de démolition. Dans une logique d'économie circulaire, les déchets doivent être recyclés et considérés comme des sources de matières premières (Hiltbrunner, 2020). Le terme technique actuellement utilisé est devenu *déconstruction*, pour intégrer non seulement la démolition, mais également le tri sélectif des composants de l'ouvrage. La démolition destructrice est bannie.

Cette première victoire du recyclage vers la mise en place d'une économie circulaire laisse présager un avenir plus ambitieux. Aujourd'hui démolir c'est toujours plus simple, plus rapide et moins coûteux, oui, mais demain ? Ces dernières années, aux recherches sur

¹⁵ Dans Friedman, T.L. (2016) *Thank you for being late*

l'énergie opérationnelle sont venus s'ajouter celles sur l'énergie embarquée, relative à la fabrication des matériaux, leur transport, la construction du bâtiment, et sa déconstruction. D'après le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) une fois complétés, les bâtiments de bureaux typiques ont déjà consommé 35% du total du carbone qu'ils consommeront pendant l'intégralité de leur durée de vie. Ce chiffre s'élève à 51% pour du logement (Hurst, 2019). Le coût environnemental de la démolition n'est pas neutre. Les pratiques d'extraction des ressources sont également de plus en plus remises en cause autant dans le débat scientifique que public. Le recyclage ne suffira pas. L'économie circulaire suggère des pistes pour aller plus loin. Les stratégies du réemploi et de réduction sont les prochaines étapes.

Toujours un sujet de recherche, la stratégie du réemploi est en train d'émerger lentement dans la pratique. Des initiatives émergent de partout, que ce soit au niveau des ressourceries (e.g. Rotor en Belgique ou Matériuum en Suisse Romande), des cartes de recensement des acteurs de revente locaux (e.g. Opalis en Belgique développé par Rotor), des ateliers d'architecture prêts à mettre en œuvre le réemploi (e.g. Baubüro Insitu en Suisse ou Remix en France), ou des plateformes qui cherchent à digitaliser les caractéristiques des matériaux de construction pour créer des *Passeports de matériaux* (e.g. Madaster en Europe). Comme l'indique le titre du livre de Rotor, *Déconstruction et Réemploi*, la pratique du réemploi va de pair avec une déconstruction minutieuse qui promet d'être plus lente et plus coûteuse que l'actuelle. C'est d'ailleurs une filiale du bureau Rotor, Rotor DC, DC pour déconstruction, qui est pionnière en la matière. De nouvelles filières de déconstruction, plus précises et avec un modèle économique viable dans le monde contemporain restent encore à inventer. En Suisse, le secteur public commence également à réagir. En 2021 la confédération publie un rapport sur le sujet, mandaté au Structural Xploration Lab de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, et intitulé *Déconstruction*

*Sélective Construction Réversible : recueil pour diminuer les déchets et favoriser le réemploi dans la construction*¹⁶.

Concernant la stratégie de réduction l'idée est simple : construire moins pour moins consommer de ressources, d'énergie, de territoire. C'est faire avec ce qui est déjà là, privilégier la précision à la quantité. C'est la question qui occupe cet énoncé, le besoin de réduire le nombre de démolitions pour faire avec moins. L'énoncé propose de porter un regard différent sur le stock de bâtiments existants, de passer à le voir comme une ressource, comme un stock d'espaces, de matières et d'énergie embarquée. Tout comme le recyclage l'a imposé, l'arrivée en masse du réemploi promet de réduire d'avantage la rapidité de démolition et d'augmenter son coût et son besoin de main d'œuvre. Cette augmentation des coûts devrait à son tour se répercuter sur la décision de démolition. Aujourd'hui, encore très souvent écartées pour des raisons financières, les stratégies de rénovation ou de transformation de l'existant pourraient reprendre le dessus sur la démolition.

Aujourd'hui, démolir c'est toujours plus rapide, plus simple et moins coûteux, mais encore pour combien de temps ? Le vent ne serait-il pas en train de tourner très lentement ?

SCENARIO « BUSINESS AS USUAL »: DEMOLITION - RECONSTRUCTION

Lorsqu'un bâtiment existe sur site la stratégie de démolition-reconstruction reste dans de nombreuses situations aujourd'hui le scénario *business as usual*. L'article « Remplacer à bon escient », compte

¹⁶ Kùpfer, C. Fivet, C. (2021) *Déconstruction Sélective Construction Réversible : recueil pour diminuer les déchets et favoriser le réemploi dans la construction*

rendu du congrès précédemment cité et organisé par la SIA en 2015 « Construction de remplacement | Rénovation, critères de décision », offre un cas d'école :

« Un aperçu de ce qu'une telle démarche peut impliquer en pratique a été donné par Thomas Pfluger, architecte de la ville de Berne, à l'exemple du remplacement envisagé par ses services de l'école primaire de Kleefeld bâtie en 1972. Comme pour le lotissement zurichois de la FGZ, le vœu de densifier s'ajoutait aux défauts énergétiques et fonctionnels à corriger. La Ville a donc commandé à Metron AG une étude de variantes pour l'option du remplacement ou de la rénovation. Il en a résulté un pronostic de coûts de 23 millions de francs pour la rénovation et de 26 millions pour le remplacement ; mais à l'horizon du cycle de vie complet de l'ouvrage, la construction à neuf s'est révélée plus avantageuse »¹⁷

Il a donc été démolé puis reconstruit. La même année, la ville de Zürich publie une étude sur les nouveaux logements construits. La figure 1 compare la part de nouvelles constructions avec et sans démolition des plus grandes villes de Suisse entre 2012 et 2013. Globalement la construction neuve avec démolition est prépondérante. C'est également le constat localement dans quatre des cinq villes les plus peuplées de Suisse.

¹⁷ Jäger, F. P. (2015) *Remplacer à bon escient*, Congrès « Construction de remplacement | rénovation, critères de décision »

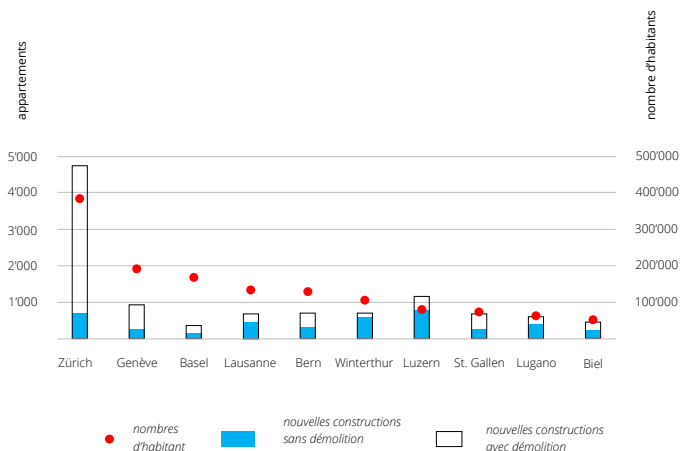


Figure 1 (ci-contre) : Nouveaux logements construits dans les dix plus grandes villes de Suisse selon la modalité de construction, avec ou sans démolition, 2012-2013 (redessin de la publication : Urs Rey (2014) *Analyse, Zürich baut sich neu, Ersatzneubauprojekte 2004 – 2015*, Stadt Zürich Statistik, 1/2015)

Mais, le vent tourne. Ces dernières années, dans toutes les sphères de l'architecture les débats professionnels portent un regard neuf sur l'existant et sa transformation. « Et si l'on arrêta de démolir systématiquement pour construire ? » lit-on dans l'exposition *Un bâtiment combien de vies ? La transformation comme acte de création* organisée en 2015 par la Cité d'architecture et du patrimoine de Paris. En 2021, le prix Pritzker est attribué aux architectes Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal. En 2017 et 2019 le prix Mies van der Rohe attribué par la Commission Européenne consacre deux projets de transformation de bâtiments existants dédiés à du logement social. Le bulletin technique de la Suisse Romande s'intitule ce dernier mois de décembre 2021 *Rien ne se perd, tout se transforme*. La tendance est claire. L'heure est à la transformation. « J'ai presque envie de parler d'un âge d'or de la transformation qui s'ouvre aujourd'hui »¹⁸.

Même les acteurs les plus innovants de la pratique s'alignent au discours. Malgré le fait qu'aujourd'hui les préoccupations principales des politiques publiques en matière de construction restent la rénovation énergétique et la densification pour freiner l'étalement urbain (Jäger, 2015) (Stratégie énergétique 2050, 2020) (DETEC, 2022) (ARE, 2022), les entreprises du secteur privé les plus innovantes l'ont déjà compris. Dans son livre *Let my people go surfing*, le fondateur de la marque Patagonia Yvon Chouinard dédie une page à la philosophie de l'entreprise pour l'architecture de ses magasins (figure 2). Premier point : « Ne pas construire un nouveau bâtiment sauf si cela est absolument nécessaire. La chose la plus responsable à faire est

¹⁸ Jean-Marc Bovet de QUBBARCHITECTES dans le troisième opus de la série Bâtisseurs Suisses-Projet consacré au Centre professionnel du Littoral neuchâtelois (CPLN)

d'acheter des bâtiments, des matériaux de construction et du mobilier déjà utilisés ».

Philosophy of Architecture

The philosophy of clothing design is really no different from that for other products, including buildings. The following are guidelines we use in creating a new retail store or office building that will optimize esthetics, function, and responsibility.

- 1 Don't build a new building unless it's absolutely necessary. The most responsible thing to do is to buy used buildings, construction materials, and furniture.
- 2 Try to save old or historic buildings from being torn down. Any structural changes should honor the historical integrity of the building. We rectify misguided "improvements" made by previous tenants and strip away fake modern facades, ending up with a building that is a "gift to the neighborhood."
- 3 If you can't be retro, build quality. The esthetic life expectancy of the building should be as long as the physical material's life span.
- 4 Use recycled, and recyclable, materials like steel girders, studs, remilled wood, and straw bales. Install fixtures from waste materials like pressed sunflower hulls and agricultural waste.
- 5 Anything that is built should be repairable and easily maintained.
- 6 Buildings should be constructed to last as long as possible, even if this initially involves a higher price.
- 7 Each store must be unique. The heroes, sports, history, and natural features of each area should be reflected and honored.

—Y.C.

OPPOSITE TOP Before renovation of the Chamonix store.
OPPOSITE BOTTOM After renovation. Photos courtesy of Patagonia

129

Figure 2: Patagonia, Philosophy of Architecture. (source: Yvon Chouinard (2005) *Let my people go surfing: the education of a reluctant businessman*, Patagonia, Penguin Books)

Si la vitesse avec laquelle les démolitions peuvent être effectuées est belle est bien en train de se réduire, si le discours prédominant dans la profession autour des constructions neuves et existantes est en train de changer, la tendance n'en est clairement qu'à ses débuts. La pratique est encore loin du compte.

Le projet pour le futur Smart Living Lab de la Blue Factory à Fribourg (CH) en est la preuve. L'ambition est de construire un bâtiment exemplaire qui soit à la pointe de la recherche sur l'impact environnemental en 2050. Le groupe de suivi des recherches menées a même été nommé Building2050. L'ambition est plus que louable, mais la question était peut-être mal posée par les propriétaires dès le début du projet, avant même l'arrivée des. Pourquoi devoir CONSTRUIRE un bâtiment exemplaire ? Le site disposait de nombreux bâtiments existants qui ont été en partie démolis. Le bâtiment de demain n'était-il pas déjà là ? La question n'aurait-elle pas dû être comment transformer l'existant, l'adapter, l'étendre, pour concevoir le bâtiment de demain ? Le chemin à faire est encore long.

BESOIN DE RELANCER LE DEBAT

Aujourd'hui, le débat sur la démolition doit être relancé. Nous n'avons pas le temps d'attendre que la démolition devienne plus coûteuse, plus lente et moins facile.

Comme présenté dans ces trois derniers paragraphes, les prétextes sont multiples. Dans une logique de durabilité à long terme, les enjeux sont autant environnementaux et sociaux, qu'économiques.

« La démolition n'est pas qu'un problème environnemental. Elle est, dans la majorité des cas, également indésirable autant sur le plan social qu'économique. D'après Anne Power, professeure émérite en politiques sociales au London School of Economics, la démolition est à

la fois coûteuse et peu populaire, attisant l'opposition au développement au sein de la population »¹⁹

En Angleterre, la profession a pris les devants pour pointer du doigt la démolition.

C'est d'abord Will Hurst avec sa campagne Retrofit First qui a porté le débat à la sphère publique en septembre 2019 au sein de l'Architecture Journal. Puis, "Architects across the UK are campaigning to protect and upgrade draughty buildings instead of knocking them down"²⁰ lira-t-on dans les journaux en août 2020. Le mouvement Architects Declare²¹ est lancé. Et ensuite ce sont les ingénieurs qui se rallient à la cause et se regroupent sous le mouvement Engineers Declare. Le gouvernement n'a toujours pas réagi aux demandes.

Et en Suisse ? Le débat suscite de réels enjeux. Conclusion du congrès de la SIA en 2015 : « les échanges animés entre le public et les conférenciers réunis à Berne montrent que la SIA a touché de réels enjeux lors de cette journée – car au moment de conclure nombre de problématiques n'avaient été qu'esquissées et le débat de fond ne fait que commencer. »

Cet énoncé propose de relancer le débat sur la démolition en Suisse. A l'heure où les discours professionnels louent la stratégie de la transformation, des publications, aux prix, aux conférences dans les écoles. La question se pose de savoir qui est véritablement responsable pour décider de ces transformations ? Qui prend la décision de démolir ou transformer, pourquoi, et comment ? Ne serait-il pas l'heure de questionner la possession du pouvoir sur la décision de démolition

¹⁹ Traduit de Hurst, W. (2019) *Introducing RetroFirst: a new AJ campaign championing reuse in the built environment*, Architecture Journal, London

²⁰ Koop, F. (2020) *Architects urge to stop building demolitions due to their climate footprint*, ZME science

²¹ Voir [en ligne] URL <https://www.architectsdeclare.com/> (consulté 06.01.22)

qui, comme cela a été détaillé, dépasse largement les seuls intérêts des propriétaires privés ?

ARTICULATION DE L'ENONCE

Pour relancer le débat sur la démolition, cet énoncé est centré sur la question : quels sont les arguments actuellement évoqués pour justifier le besoin de démolition ? L'énoncé propose de les identifier, les analyser, les critiquer et les déconstruire. Le but est de comprendre les enjeux qu'ils soulèvent, de comprendre le rôle que joue l'architecte et l'architecture dans ce débat, d'illustrer les alternatives construites déjà existantes qui peuvent servir d'inspiration et de proposer des mesures pour changer de paradigme.

L'énoncé s'articule en deux parties. Une partie textuelle, présentée ci-dessous, et une partie sous forme de fiches dépliantes illustrées. L'une complète l'autre.

Le corps du texte a pour but d'identifier et de déconstruire les croyances autour des arguments actuellement invoqués pour justifier la démolition, de soulever les enjeux principaux du débat et de proposer des mécanismes à mettre en place pour tendre vers une réalité alternative dans laquelle la démolition n'est plus la norme.

Les fiches dépliantes viennent nourrir le texte de cas pratiques qui servent de références. Elles permettent d'illustrer le propos, d'identifier les principaux enjeux discutés dans le texte et de mettre en lumière des pratiques exemplaires.

Le texte ne peut être compris sans les fiches. Les fiches montrent par l'exemple que des alternatives à la démolition existent aujourd'hui. Elles servent d'inspiration pour de futurs projets.

Le texte qui suit ci-dessous s'organise en trois parties. La première est une analyse et critique des principaux arguments du débat actuel autour de la démolition, la deuxième précise d'avantage le sujet et présente la thèse de l'énoncé pour répondre à la problématique identifiée dans l'ouverture. La dernière est une proposition de mesures à mettre en place pour réduire drastiquement le nombre de démolitions.

REFERENCES

Abramson, D. M. (2016) *Obsolescence : an architectural history*, The University of Chicago Press

ARE (Office Fédérale du Développement Territorial) (2022) *Développement de l'urbanisation vers l'intérieur* [en ligne] URL <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/staedte-und-agglomerationen/spezialthemen/siedlungsentwicklung-nach-innen.html> (consulté 13.01.22)

Berland-Berthon, A. (2009) *La démolition des immeubles de logements sociaux, histoire urbaine d'une non-politique publique*, Editions du Certu, Lyon

Byles, J. (2005) *Rubble: Unearthing the History of Demolition*, Harmony Books

DETEC (Département Fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication) (2022) *Zones à bâtir et densification urbaine*, [en ligne] URL <https://www.uvek.admin.ch/uvek/fr/home/detec/votations/initiative-contre-le-mitage/zones-a-batir-et-densification-urbaine.html> (consulté 13.01.22)

Eurostat (2018) *Waste Statistic* [en ligne]. URL <http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/> (consulté 01.05.22).

Hiltbrunner, D. (2020) *Déchets de chantier*, OFEV, Berne

Hurst, W. (2019) *Retrofit first* [en ligne] URL <https://www.architectsjournal.co.uk/news/introducing-retrofirst-a-new-aj-campaign-championing-reuse-in-the-built-environment?blocktitle=intro&contentid=24810> (consulté 01.05.22).

Jäger, F. P. (2015) *Remplacer à bon escient*, Congrès « Construction de remplacement | rénovation, critères de décision »

Rotor (2020) *Déconstruction et réemploi, comment faire circuler les éléments de construction*, 2^{ème} Edition, PPRU, Lausanne

Stratégie énergétique 2050 (2020) *Mesures visant à accroître l'efficacité énergétique : programme Bâtiments*, Office Fédérale de l'Energie [en ligne] URL <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/politique/strategie-energetique-2050/premier-paquet-de-mesures/mesures-visant-accroitre-efficacite-energetique.html> (consulté 13.01.22)

Wälti C., Almeida J. (2016) *Elimination des déchets, Illustration en Suisse*, OFEV, Berne

CORPS DU TEXTE

ANALYSE ET CRITIQUE

Cette première partie constitue, avec les fiches dépliantes, le cœur du propos. Le but est d'analyser et critiquer les principaux arguments actuels de démolition et leurs enjeux.

SUJET

Le sujet en question est la démolition, mais surtout, l'ensemble des acteurs, des enjeux et des processus qui interviennent pour y aboutir.

Dans le *Guide de la démolition* (Tracktor, 2018), la démolition est définie comme étant « le processus de démantèlement ou de destruction d'un ouvrage, par des méthodes planifiées et contrôlées ». Similairement, la discussion présente traite de ce qui pourrait être appelé le *projet de démolition*. C'est-à-dire, l'ensemble des actions, réflexions et décisions qui constituent le processus planifié et contrôlé aboutissant à la démolition (ou déconstruction) d'un ouvrage.

DEFINITIONS

Dans un premier temps, il est utile de faire quelques rappels et précisions concernant le processus de démolition en lui-même. En effet, l'idée est de décomposer la *démolition* en tant que terme générique et général, et d'avoir un regard plus précis. La rédaction de ce paragraphe est basée sur les références (Tracktor, 2018) (Chesneau, 2003).

Deux types de démolitions peuvent être distingués : (a) la démolition totale qui consiste à remettre un terrain à nu (b) la démolition partielle

ou sélective, intérieure et/ou extérieure, qui consiste à démolir tout en gardant des parties du bâti. Cette dernière, peut être décomposée en trois pratiques :

- Le *façadisme*. Consiste à « camoufler » une construction neuve en gardant les façades du bâtiment existant. Le bâtiment existant est entièrement excavé et les façades sont étançonnées en attendant la construction du nouvel intérieur (e.g. Caixa Forum à Madrid, Elbphilharmonie à Hambourg et Marché de Santa Catalina à Barcelone, voir fiche 4 pour plus de détails)
- La *dépose de façade*. Inversement au façadisme, consiste à préserver la structure bâtie et à démonter l'enveloppe (souvent un mur-rideau), avec pour but de remodeler l'aspect extérieur du bâtiment. (e.g. Tour Bois-le-Prêtre à Paris, projet Multi ou Tour De Brouckère et Tour Victoria à Bruxelles, voir fiches 2 et 3)
- Les restructurations lourdes. Englobe le reste des opérations qui consistent à transformer et réhabiliter le bâtiment (e.g. Centre Professionnel du Littoral Neuchâtelois en Suisse ou la Maison de la Radio à Paris).

Concernant les méthodes, selon le type de démolition (ou déconstruction) souhaitée, différentes méthodes sont employées : (a) la démolition manuelle du haut vers le bas. Utilisée lorsque l'objet est de diminuer la hauteur de l'édifice sans démolir les fondations, ou lorsqu'une restauration partielle est visée. (b) la démolition mécanique à la pelle hydraulique ou au « brokk »²² (c) la démolition par découpage. Méthode très précise de démolition qui peut être effectuée en sciant la structure ou en y réalisant des perforations rapprochées (d) l'implosion. Implique l'utilisation d'explosifs pour rompre les appuis structurels du

²² Le « brokk » est un engin de démolition télécommandé sur chenilles et pieds de stabilisation

bâtiment et provoquer son effondrement. L'implosion n'est aujourd'hui plus autorisée dans certains pays.

Dans le cadre de cet énoncé, la démolition est remise en cause en tant que terme générique, qui sous-entend la destruction et l'élimination d'un bâtiment existant. Cependant, les autres pratiques de déconstruction partielle telle que la dépose de façade ou la restructuration d'un bâtiment existant ne sont pas remises en cause, au contraire, elles sont revendiquées. En effet, la déconstruction partielle est souvent nécessaire pour répondre aux besoins de changements.

LES ACTEURS

Les acteurs principaux du *projet de démolition* sont :

Maîtres d'ouvrages privés. Particuliers, maîtres d'ouvrage institutionnels, promoteur.se.s, grandes entreprises immobilières, etc.

Maîtres d'ouvrages publics. Collectivités publiques (nationales, cantonales, régionales, villes, etc.)

Décisionnaires. Elus.es, chef.fe.s d'entreprises, propriétaires, etc.

Professionnel.le.s. Architectes, ingénieurs, entreprise de démolition, entreprise de construction, etc.

Usager.ère.s. Habitants, travailleurs, citoyen.ne.s, etc.

IDENTIFICATION DES ARGUMENTS DE DEMOLITION

Le cœur du propos consiste à identifier, analyser, critiquer et déconstruire les principaux arguments actuellement évoqués pour justifier la démolition.

Dans la majorité des cas, un bâtiment est démoli pour plusieurs raisons. Il n'y a pas une seule raison claire mais un nœud d'arguments qui s'entremêlent et se recourent. L'hypothèse est que, même si les raisons de démolition s'entremêlent et se recourent dans la pratique, elles peuvent, en fait, être traitées indépendamment, comme une chaîne de raisons à désamorcer l'une après l'autre.

Les arguments employés pour justifier la décision de démolition sont multiples et pas toujours précis. Le spectre s'étend d'arguments généraux qui tournent autour des besoins et intérêts des maîtres d'ouvrages et des décisionnaires (e.g. simplicité, réduction des coûts, ou rapidité d'exécution), jusqu'à des arguments qui concernent plus précisément des paramètres techniques et architecturaux (e.g. la disposition spatiale, l'image, ou les exigences de confort).

Pour pouvoir déconstruire et dénouer ces différents arguments, ils ont été classifiés en arguments dit « indépendants » et « dépendants » de l'architecture. La classification réalisée est, d'une certaine manière, une abstraction théorique faite pour permettre de mieux dissocier les différents arguments de démolition.

IDENTIFICATION DES ARGUMENTS INDEPENDANTS DE L'ARCHITECTURE

De nombreux arguments actuellement invoqués pour justifier la démolition sont des arguments généraux, liés à la conjoncture politique, économique et légale actuelle. Ce sont des arguments qui peuvent être

retrouvés, par exemple, sur les sites internet des entreprises de démolition. Ces arguments peuvent englober plusieurs paramètres architecturaux et matériels, ou n'être qu'indirectement liés à ces derniers.

Principaux arguments identifiés :

- **« Démolir c'est plus rapide »**
Démolir c'est une économie de temps. Et donc, c'est une économie d'argent.
- **« Démolir c'est plus avantageux financièrement »**
Argument moteur de nombreuses démolitions actuellement. Le.a.s propriétaire.s, que ce soit un.e privé.e, une entreprise immobilière, un maître d'ouvrage institutionnel ou un pouvoir public, doit pouvoir répondre des opérations et investissements de ses bâtiments. Le bâtiment doit être financièrement rentable.
Cas pratiques : démolir c'est plus rapide et donc moins couteux, les coûts d'entretien et de maintenance sont trop élevés, grande pression foncière, le modèle économique actuel du bâtiment n'est plus viable, mise aux normes trop coûteuse, rénover ou transformer est plus cher.
- **« Démolir permet d'avoir un bien plus attractif sur le marché »**
Stratégie conseillée à des maître d'ouvrage ayant du mal à attirer des acheteurs (Focus Demolition, 2021). C'est le cas des bâtiment considérés « peu attractifs » ou en « mauvais état ».

- **« Démolir amène plus de flexibilité »**

« Détruire une construction permet de donner plus de possibilités au futur acquéreur »²³

- **« Le bâtiment est trop vieux »**

Un vieux bâtiment a beaucoup de frais d'entretien et besoin de constantes réparations. « Avec des propriétés plus anciennes, démolir et reconstruire peut-être une alternative moins coûteuse que la rénovation »²⁴ Revient également à une question d'argent.

- **« Le bâtiment est une friche, une ruine, délaissé, il n'intéresse plus personne depuis de nombreuses années »**

Concerne les bâtiments hérités, dont personne ne voulait, mais qui n'ont pas été démolis. Le bâtiment a été construit, et pour différentes raisons (e.g. faillite, délocalisation, arrêt d'activité, incendie) a perdu sa fonction. Il n'a parfois jamais été achevé.

Cas pratiques : les friches industrielles, les constructions abandonnées, les églises désaffectés, etc.

- **« Le bâtiment est obsolète »**

Bâtiment qui est en opération, parfois en parfait état, dont le propriétaire estime que la fonction, le modèle économique ou autre n'est plus actuel.

²³ [en ligne] (consulté 05.01.2022) URL <https://vendre-un-terrain.be/quelles-demarches-pour-vendre-mon-terrain/vente-un-terrain-combien-ca-coute/demolition/>

²⁴ [en ligne] (consulté 05.01.2022) URL <https://thompsonsofprudhoe.com/news/reasons-why-a-building-needs-to-be-demolished/>

- **« Le bâtiment ne répond pas aux exigences environnementales actuelles »**

Le bâtiment a été construit à une époque où les contraintes environnementales n'étaient pas prises en compte ou moins exigeantes. Le bâtiment va être remplacé par un bâtiment qui répondra aux exigences environnementales actuelles.

Cas pratiques : besoin de réduire la consommation d'énergie opérationnelle, avoir une production locale d'énergie, réduire les besoins en eau courante, etc.

- **« Démolir c'est plus simple »**

Manque de volonté et d'envie. Argument de repli face à la complexité des enjeux, réaction par habitude. Argument très général qui englobe de nombreux autres arguments secondaires, comme par exemple : le coût financier, la rapidité, la complexité du projet, etc.

IDENTIFICATION DES ARGUMENTS DEPENDANTS DE L'ARCHITECTURE

D'autres arguments, qui sont aujourd'hui moins fréquemment évoqués, se rattachent directement à des paramètres architecturaux et techniques. Ce sont des arguments qui sont ancrés dans des besoins et envies de changement réels et qui ne sont qu'indirectement dépendants de la conjoncture politique, économique et légale.

Ces arguments sont identifiés à travers une revue détaillée de la littérature autour du sujet de la démolition²⁵ et à travers une étude fine

²⁵ Se référer à l'Ouverture en première partie de cet énoncé pour plus de détails sur ces références.

de la pratique actuelle des projets de transformation dans l'existant qui est présentée dans les fiches.

Les principaux arguments identifiés sont ici, pour des raisons de synthèse, regroupés en quatre familles :

- **« Je démolis pour... changer le programme du bâtiment ou du quartier »**
- **« Je démolis pour... satisfaire les exigences techniques et normatives actuelles »**
- **« Je démolis pour... adapter la spatialité du bâtiment aux modes de vie de la société d'aujourd'hui »**
- **« Je démolis pour... redonner une image actuelle au quartier ou au bâtiment »**

Les quatre fiches dépliantes qui accompagnent cet énoncé sont construites sur la base de ces quatre familles. Chacune a sa propre fiche. Les divers arguments sont listés, discutés en détails et illustrés dans les fiches.

FICHES

Les fiches sont construites sur la base des arguments dits dépendants de l'architecture. En effet, dans l'ambition de remettre en question la démolition et de tendre vers une pratique de la transformation de l'existant, ce sont les paramètres physiques et concrets d'ordre architectural et technique qu'il faut remettre au centre du débat. Les arguments dits indépendants de l'architecture, très généraux, peuvent soit être précisés vis-à-vis des motifs architecturaux qu'ils sous-tendent (e.g. démolir amène plus de flexibilité, oui mais à quel niveau, au niveau spatial, programmatique ?), soit sont basés sur des croyances (e.g. le bâtiment est obsolète), ou encore, dérivent directement de la conjoncture politique, économique et légale du moment.

Dans tous les cas, ces arguments sont à remettre en question et déconstruire, ou au moins à traduire en un langage plus précis en les spécifiant vis-à-vis de paramètres architecturaux et techniques qu'ils impliquent.

A contrario, les arguments dépendant des paramètres architecturaux et techniques, eux, sont directement liés à des besoins et envies de changement concrètement identifiables et réels qui nécessitent d'apporter des solutions pour éviter la démolition.

Chaque fiche présente : (a) une famille d'arguments clairement identifiable (b) un schéma qui relie les arguments « indépendants » et « dépendants » de l'architecture (c) l'identification des principaux enjeux, une discussion de l'impact et une liste de mesures et de contraintes qui pourraient être intégrées pour éviter la démolition (d) deux exemples (un de démolition et un de non-démolition), dans lesquels le schéma décisionnel est représenté (e) un ensemble de pratiques exemplaires pour inspirer et questionner le besoin réel de la démolition.

Le but des fiches est de : (a) déconstruire les principales croyances identifiées autour des raisons de démolition actuellement invoquées (b) dénouer la complexité des raisons de démolition actuellement invoquées (c) clarifier les enjeux (d) imaginer comment déconstruire le besoin de démolition (e) soulever les schémas décisionnels qui amènent aujourd'hui à la démolition et non-démolition (f) soulever le rôle des différents acteurs, et comprendre celui de l'architecte (g) inspirer et montrer qu'une pratique de non-démolition qui transforme l'existant est possible, et existe déjà.

La grande majorité des arguments de démolition listés et analysés dans les fiches, sont des arguments basés sur de réels besoins auxquels le bâtiment ne répond plus. Cependant, les cas pratiques illustrés dans les fiches montrent que ces arguments, la plupart du temps, ne sont pas des raisons suffisantes pour justifier systématiquement la démolition totale.

Le reste du chapitre est dédié à l'analyse critique de ces différents arguments et résultats présentés dans les fiches.

ENJEUX LIES A LA CONJONCTURE ACTUELLE

Parmi les arguments catégorisés comme étant « indépendants » de l'architecture, plusieurs d'entre eux, découlent directement de la conjoncture actuelle. C'est par exemple le cas de l'argument évoqué dans de nombreuses situations, « démolir c'est plus avantageux financièrement ». Cet argument est extrêmement dépendant de son contexte. Et ce contexte est en perpétuelle évolution.

Ainsi, les raisons de démolition actuellement identifiées, sont vraies dans un certain système de valeurs et de fonctionnement (politique, économique, social, technologique, environnemental et juridique). Mais aujourd'hui, ce système est questionné et demande à être transformé pour mieux répondre aux besoins et exigences de l'époque. C'est par exemple le cas de l'économie linéaire actuellement en place dans le secteur de la construction qui, d'après tous les indicateurs, demande à être remplacée par une économie orientée sur la circularité. Ainsi, les démolitions actuelles qui découlent de ces arguments, peuvent être interprétées comme étant les victimes d'un système de pensée qui n'est en fait plus à jour.

C'est là que se situe l'enjeu principal pour déconstruire ces arguments de démolition. Pour que la pratique de la démolition cesse, c'est la conjoncture politique, économique et légale qui doit être remise en question. Il existe des freins et des leviers qui peuvent être activés pour influencer et faire changer la conjoncture.

DECONSTRUCTION DES ARGUMENTS INDEPENDANTS DE L'ARCHITECTURE

En plus d'être contextuels, les arguments indépendants de l'architecture actuellement évoqués sont fréquemment basés sur des a priori et des croyances qui doivent être déconstruites pour faire évoluer la pratique.

Une analyse critique, point par point, des principaux arguments identifiés comme étant indépendants de l'architecture, et illustrée avec des contre-exemples des fiches, est proposée ci-dessous :

« Démolir c'est plus rapide »

Analyse critique

- Démolir implique reconstruire. C'est le temps de la destruction-reconstruction qui est à comparer à la transformation de l'existant.
- Il est nécessaire de préciser ce qui est plus rapide. Est-ce l'acte de démolir, le projet de construction vis-à-vis de celui de transformation, ou l'ensemble de la destruction à la remise des clés du nouveau bâtiment ?
- Aujourd'hui la destruction simple n'est plus permise dans certains pays, la tendance actuelle est à la réduction de la vitesse de démolition suite à l'introduction de mesures en faveur de la déconstruction et l'exigence de recycler les déchets de chantier. A l'avenir, la vitesse pourrait encore être réduite lors de l'introduction de mesures visant à faciliter le réemploi dans la construction.

Critique et Contre-exemples des fiches

- D'une manière générale, les transformations illustrées dans les fiches montrent que la durée des projets de transformation est comparable ou inférieure à la durée d'une déconstruction-

reconstruction. En effet, la transformation ne nécessite pas toujours de déconstruction du bâtiment existant, ce qui suppose une économie de temps.

- Un exemple de transformation plus rapide est l'exemple du Palais de Tokyo à Paris par Lacaton & Vassal. La transformation n'a duré que deux ans (Fiche 4).
- Les durées de projet sont cependant comparables dans des projets de restructuration lourde comme, par exemple, le cas limite du projet ZIN in No(o)rd en Belgique (Fiche 3).

« Démolir c'est plus avantageux financièrement »

Analyse critique

- Vrai enjeu car, pour continuer à exister, un bâtiment doit répondre aux besoins de rentabilité.
- Argument très contextuel et dépendant de la conjoncture du moment.
- Le vrai frein est souvent la difficulté de lever, ou d'accepter qu'il est nécessaire et prioritaire de lever, des fonds conséquents pour rénover ou transformer un patrimoine existant. Il est souvent plus aisé de réussir une campagne de lever de fonds pour la construction d'un projet neuf.

Critique et Contre-exemples des fiches

- Argument qui demande à être déconstruit. En réalité, transformer à un prix comparable, voir bien inférieur, à la construction d'un projet neuf ²⁶.
- Un exemple qui prouve que la transformation est moins coûteuse, est l'opération menée par Lacaton & Vassal sur la Tour Bois-le-Prêtre à Paris. A ce propos, la Mairie de Paris s'exprime en ces termes : « Cette rénovation a été deux fois moins coûteuse et

²⁶ Voir citation en lien à la note 17 de l'Ouverture

moins nocive sur le plan environnemental que l'opération de démolition-reconstruction classique qui avait été initialement prévue avant la concertation lancée en 2005 »²⁷ (voir Fiche 3). Et plus en détail, l'analyse économique du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) faite par Druot, Lacaton & Vassal dans l'ouvrage *Plus, Les grands ensembles de logements, Territoires d'exception*, illustre également le sujet²⁸

- Autre exemple, le projet porté par les habitants de Grandby à Liverpool (Fiche 2) qui montre l'impact positif que peut avoir la participation des citoyens sur le prix d'une rénovation. Ce constat se généralise comme le montrent d'autres exemples de participation citoyenne à la recherche de modèles économiques alternatifs : projet DeFlat à Kleiburg (Fiche 3), projet de la Quinta Monroy au Chili (voir note 4) ou encore l'ensemble transformé à Boulogne-sur-Mer par l'agence de Patrick Boucain en France.

Proposition

- Réguler pour empêcher la démolition. Introduire des freins politiques et légaux.
- Investir d'avantage d'argent dans la phase conceptuelle d'un projet, utiliser le projet architectural de transformation comme un levier économique pour éviter la démolition.
- Impliquer les habitants ou usagers dans le processus de transformation.

²⁷ Mairie de Paris, Agence parisienne du climat (2014) *Rénovation thermique du patrimoine bâti: La Tour Bois-le-Prêtre*, Cahiers Habiter Durable

²⁸ Voir Fiche n°3 et DRUOT, F., LACATON, A., VASSAL, J.P. (2007) *Plus, Les grands ensembles de logements, Territoires d'exception*, Éditions Gustavo Gili, Barcelone

« Démolir permet d'avoir un bien plus attractif sur le marché »

Analyse critique

- S'insère dans la logique immédiate et court-termiste de l'investisseur. Immédiatement, et dans la situation du marché cela peut être vrai.
- Revient à des questions et enjeux d'ordre économique et d'image.

Critique et Contre-exemples des fiches

- Les fiches montrent l'attractivité des projets multiples et variés qui peuvent prendre place dans l'existant. De plus, l'existant peut devenir une posture esthétique en soit comme le montre la dépendance M24 de BAST près de Toulouse (Fiche4).

Proposition

- Réguler pour empêcher la démolition. Introduire des freins politiques et légaux.
- Communiquer davantage sur les valeurs de l'existant.

« Le bâtiment est une friche, une ruine, délaissé, il n'intéresse plus personne depuis de nombreuses années »

Analyse critique

- Le manque d'intérêt est de nouveau ici une question d'image.

Critique et Contre-exemples des fiches

- Les fiches montrent qu'aucun bâtiment n'est trop délabré pour être transformé. En sont témoins les exemples de ruines donnés à la Fiche 2 (La librairie escuelas Pías à Madrid ou le centre d'art Battersea en Angleterre). Le nombre de références à ce sujet dans

le cadre du bâti issues de l'héritage industriel est vaste (e.g. Gare Maritime de Bruxelles en Fiche 1).

« Démolir amène plus de flexibilité »

Analyse critique

- Demande à être précisé. Plus de flexibilité à quel niveau, au niveau spatial, programmatique ? Argument qui peut être ramené à des paramètres architecturaux.
- Cet argument soulève des enjeux liés au déroulement du projet de démolition, en particulier au moment de l'acquisition de la parcelle et du bâtiment existant. L'existant amène des contraintes supplémentaires de taille au projet futur.

Critique et Contre-exemples des fiches

- Toutes les fiches sont témoin de la diversité de références dans le domaine de la transformation. Par exemple, au niveau programmatique la Fiche 1 montre l'étendu de l'éventail.
- Mais certes, des contraintes supplémentaires doivent être acceptées et intégrées au projet de transformation de l'existant, vis-à-vis d'un projet neuf. Dans ce cadre, la recherche de terrain et de bâtiment existant doit déjà être informée et tenir compte du futur projet à réaliser.

« Le bâtiment est trop vieux »

Analyse critique

- Argument qui demande à être précisé et qui peut être ramené à des paramètres techniques, architecturaux ou économiques. Qu'est-ce qui est trop vieux précisément dans le bâtiment, la typologie spatiale, la structure, etc. ?

Critique et Contre-exemples des fiches

- Toutes les fiches peuvent servir à donner des contre-exemples.

« Le bâtiment est obsolète »

Critique et Contre-exemples des fiches

- La solution par l'obsolescence est une promesse comme discuté dans l'ouverture. C'est une croyance.

« Le bâtiment ne répond pas aux exigences environnementales actuelles »

Analyse critique

- A priori, la meilleure solution est de tout recommencer depuis le début. Mais, comme discuté dans l'introduction, démolir pour reconstruire ne va pas contribuer à mieux répondre aux exigences environnementales, c'est une promesse.
- L'enjeu est l'énergie embarquée que possède intrinsèquement une construction existante et qui doit être consommée pour démolir et reconstruire.

Critique et Contre-exemples des fiches

- De nombreux exemples présentés dans les fiches montrent des alternatives pour répondre aux exigences actuelles dans l'existant (e.g. la rénovation de l'enveloppe de l'ensemble Résidentiel du Lignon ou la *dépose de façade* du bâtiment Victoria à Bruxelles).

« Démolir c'est plus simple »

Analyse critique

- Argument qui illustre le mieux un manque de volonté de faire avec l'existant et qui cache souvent des arguments secondaires. Demande d'être précisé pour savoir à quel niveau cela est plus

simple ? Et peut aussi être ramené à des paramètres techniques, architecturaux ou économiques.

- Comme discuté dans l'Ouverture de l'énoncé, l'apparente simplicité locale de la décision de démolition, est en réalité corrélée à une complexité systémique, par exemple, au niveau environnemental ou du déplacement des populations/usagers du site.

Critique et Contre-exemples des fiches

- Les meilleurs contre-exemples à ce sujet sont ceux qui impliquent une participation citoyenne ou des usagers. Les personnes qui occupent les espaces, qui y sont attachés, sont les mieux placés pour comprendre la complexité des enjeux et être motrices de la transformation. La transformation du quartier de Grandby, et en contreposition la décision de démolition du lotissement de Grünmatt, illustrent très bien cet aspect (Fiche2).
- La volonté de faire avec l'existant est aussi clairement mise en avant dans la simplicité du schéma décisionnel de la transformation du siège mondial de Rolex (Fiche 4).

En résumé, certains arguments peuvent se délier par eux-mêmes, d'autres demandent à être précisés, d'autres encore doivent être acceptés comme des contraintes supplémentaires à prendre en compte en amont du projet, et les derniers demandent la mise en place de mesures systémiques pour modifier la conjoncture actuelle.

En conclusion, la réalité que cette analyse révèle est le manque de raisons fondées motivant les démolitions, en tout cas concernant les arguments indépendants de l'architecture.

ENJEUX ARCHITECTURAUX ET TECHNIQUES

Concernant les arguments dépendant de l'architecture, la grande variété de cas pratiques construits dans l'existant présentés dans les fiches montre que, les besoins et exigences de changement sur lesquels ils sont fondés, ne justifient pas la démolition totale. Au contraire, les exemples montrent que le recours à la démolition partielle et à la transformation de l'existant est viable, et offre des solutions prometteuses tant au niveau technique qu'architectural.

Les fiches mettent en avant les enjeux architecturaux et techniques que soulève aujourd'hui le projet de démolition.

Premier constat, la classification des arguments faite permet de révéler que, contrairement aux raisons les plus fréquemment invoquées aujourd'hui lors des démolitions, les paramètres architecturaux et techniques sont au cœur des enjeux du projet de démolition et doivent être remis au centre du débat.

Deuxièmement, les fiches montrent que le projet architectural, et sa mise en concurrence à travers le concours, est un outil clé qui permet d'utiliser des compétences professionnelles pour éviter la démolition. Le concours d'architecture, en tant qu'outil de comparaison de variantes de transformation, s'est avéré un outil très efficace dans les différents exemples illustrés (e.g. la Tour Bois-le-prêtre et la Tour Montparnasse à Paris ou le récent concours du Centre Pompidou KANAL en Belgique), allant jusqu'à devenir une stratégie de sauvegarde contre la démolition à la portée des architectes (e.g. Bibliothèque de l'université Paris VII-Denis-Diderot, voir Fiche 1).

Le contre-exemple du Musée Cantonal des Beaux-Arts à Lausanne (Fiche 1) montre que le concours peut également amener au choix de la démolition. Ici, c'est aussi bien les architectes que le jury qui précipitent la démolition : « [...] le jury a acquis la conviction que la mise en valeur de l'esprit du lieu était plus importante qu'une stricte

préservation du patrimoine lié à la halle de 1911. Il s'est également convaincu que la halle rendait improbable le désenclavement du site »²⁹. Cet exemple permet de mettre en avant un double constat, premièrement, que les architectes sont également responsables des démolitions actuelles, et par conséquent, deuxièmement, que le concours d'architecture n'est pas un outil suffisant pour éviter la démolition.

Concernant les arguments liés aux exigences techniques, trois conclusions peuvent être tirées.

Premièrement, qu'il est nécessaire de s'adresser à un professionnel pour réaliser un examen détaillé de l'existant et dénouer la complexité apparente des mesures à entreprendre. Les exemples de la cité Lignon ou du désamiantage du bâtiment Berlaymont illustrent que des interventions partielles suffisent parfois à répondre aux enjeux techniques. Les mesures à prendre sont à juger au cas par cas. De plus, l'exemple du Lotissement Grünmatt et, par opposition, du quartier de Grandby Four Streets, ont montré qu'il est important de ne pas faire de déductions hâtives, ou d'à priori, concernant l'état de l'ouvrage existant (e.g. « une substance médiocre, source de gros problèmes d'humidité »³⁰ invoqué à Grünmatt pour justifier la démolition), et que la population a son rôle à jouer dans le processus.

Deuxièmement, que l'argument financier est au centre du débat de rénovation (pour la déconstruction de cet argument, voir le paragraphe précédent).

²⁹ Canton de Vaud (2011) Rapport du jury, concours de projets et d'idées en procédure sélective; nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts pôle muséal et culturel, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique

³⁰ Jäger, F. P. (2015) *Remplacer à bon escient*, Congrès « Construction de remplacement | rénovation, critères de décision »

Troisièmement, la pression qu'exerce aujourd'hui le besoin de densification sur le bâti existant soulève de réels enjeux techniques. Des exemples encourageants, comme la Tour South Bank au Royaume Uni (Fiche 3), commencent à émerger mais restent aujourd'hui insuffisants.

Par contre, d'autres exemples récents ont montré que des pratiques comme la *dépose de façade* sont progressivement en train d'être mises en place, couplée à des déconstructions partielles, à des échelles conséquentes prouvant leur efficacité (voir Fiche 2 pour plus de détails) et ouvrant de nouveaux champs d'expérimentation pour le futur.

En conclusion, que ce soit au niveau technique ou architectural, il existe aujourd'hui des réels défis à résoudre du point de vue architectural et technique. Les fiches ont montré qu'une vraie compétence professionnelle existe déjà et doit être mise à profit pour éviter les démolitions.

RESTE-T-IL ENCORE DES BONNES RAISONS POUR DEMOLIR ?

Les besoins de changement pour répondre à la crise environnementale sont là, les solutions techniques et architecturales pour transformer l'existant existent, les besoins supplémentaires de main d'œuvre supplémentaires favoriseraient l'économie ; alors, ne plus choisir la démolition, ne serait-ce plus qu'une question de volonté ? Ou y a-t-il encore des raisons légitimes de démolir malgré tout ?

Ce que révèle l'analyse c'est qu'il en reste en réalité très peu. L'analyse invite même à poser la question de savoir si, d'une manière plus générale, y a-t-il déjà eu des arguments qui justifiaient le besoin de démolir un bâtiment ?

Deux motifs sont identifiés.

Premièrement, il y a des limites matérielles à reconnaître. Chaque composant possède une durée de vie de service ³¹. Au-delà il doit être remplacé. Dans la majorité des cas ceci est faisable par une intervention ponctuelle. Mais, il peut s'avérer qu'à la fin de la durée de vie de service de la structure principale, par exemple, un renforcement ne soit pas une mesure proportionnée et qu'une déconstruction totale soit nécessaire.

Une deuxième raison est le besoin de déconstruire pour effacer sans intention de reconstruction. C'est le cas lorsque le bâtiment est supprimé, il va être déconstruit complètement, sans intention de reconstruire ensuite. L'espace libéré est voué à devenir un espace rendu à la ville ou à la nature, ou encore un espace dédié à la mémoire collective. Cas pratiques : (a) effacer pour supprimer. Par exemple, pour créer un vide urbain (b) effacer pour cacher ou pour oublier. Par exemple, pour des raisons politiques. Parle de la question du deuil et de la mémoire collective.

Il n'est pas impossible qu'il existe d'autres motifs valables qui échappent à l'analyse, mais, dans tous les cas, l'enjeu à venir consiste à définir des critères et valeurs clairs qui délimitent les conditions dans lesquelles une démolition totale peut encore être légitimement justifiée. Il s'agit là du nerf du débat. Cet énoncé ne prétend pas résoudre à lui seul la question, mais tente de soulever des pistes. Par exemple, dans le cas d'une démolition pour créer une voie de train, la question de l'intérêt général de la démolition vis-à-vis de celui des habitants se pose.

³¹ Aujourd'hui définie dans les normes (e.g. SIA en Suisse) et qui, face aux enjeux de l'époque (e.g. le développement de la pratique du réemploi), demandent à être redéfinies plus précisément.

ENJEUX LIES AU DEROULEMENT DU PROJET DE DEMOLITION

En plus des enjeux liés aux arguments justifiant la démolition, les fiches ont également révélé d'autres enjeux. Les premiers concernent la séquence de déroulement du projet de démolition.

Plusieurs enjeux sont identifiés.

Premièrement, et comme évoqué précédemment, une série d'enjeux apparaissent au moment du choix du site. Aujourd'hui, le choix du site ne prend que rarement en compte l'obligation de devoir garder le bâtiment existant. Or, l'existant amène des contraintes supplémentaires de taille qui devraient être considérées dans un paradigme où la démolition serait bannie ou fortement régulée. Les contraintes identifiées sont : (a) les possibilités d'extension du bâtiment existant (e.g. gabarits d'extension verticale pour densification) (b) les capacités du bâtiment existant à intégrer le futur programme et ses exigences fonctionnelles lors d'une éventuelle transformation (voir Fiche 1) (c) les éventuels surcoûts de rénovation qui sont à prévoir (voir Fiche 2) (d) la concordance du caractère et de l'image du bâtiment existant ou de son éventuelle transformation vis-à-vis des souhaits du (ou de la) propriétaire ou décideur.se (voir Fiche 4).

D'autre part, les différents exemples de démolition et non-démolition détaillés dans les fiches soulèvent un deuxième enjeu. Le moment d'intervention des différents acteurs vis-à-vis du processus décisionnel est clé pour éviter la démolition. Un bâtiment a plus de chances d'être démolé si la décision de démolition est prise en amont avant d'avoir consulté des professionnels de la construction (e.g. architectes, ingénieurs, etc.). Les fiches ont montré la variété des cas possibles en pratique, allant de la collectivité publique qui décide de questionner la possibilité de transformation en créant un concours d'architecture (e.g. Tour Bois-le-prêtre), jusqu'à la coopérative d'habitation à Zürich qui

décide de démolir avant l'organisation du concours d'architecture, en passant par le Caixa Forum où, en vue des exigences du programme, l'architecte propose de ne garder du bâtiment existant que la façade protégée et de la suspendre à un épais voile en béton. Dans tous les cas, l'ordre est important. L'enjeu est qu'aujourd'hui le phasage du projet dépend de la volonté du propriétaire. Ceci demande à être remis en question.

ENJEUX LIES A LA PRATIQUE ACTUELLE

A ce stade, il est légitime de se demander : est-ce que réguler la démolition pour en limiter le nombre pourrait créer une situation de blocage du secteur de la construction qui empêcherait l'évolution des modes de vie de la société ?

Cette interrogation soulève un premier enjeu révélé dans les fiches concernant la pratique dans l'existant. C'est la question du cas limite. L'exemple du concours pour le Musée Cantonal des Beaux-Arts à Lausanne, le cas du façadisme opéré au Caixa Forum à Madrid ou encore le projet ZIN in No(o)rd à Bruxelles, posent tous la question de l'existence d'une limite inférieure, d'un minimum, pour différencier un projet de déconstruction partielle, d'un projet de déconstruction totale. Il y a un double enjeu à discuter à ce sujet : qui décide de cette limite et quels critères employer pour la fixer ?

Autre interrogation, est-ce que réguler strictement la démolition ne pourrait pas amener à limiter la croissance pour un pays, une collectivité ou un territoire ? Et est-ce que cela n'est pas négatif dans une économie mondialisée et capitaliste ? A ce sujet, intervient de nouveau la publication du groupe de Meadows en 1972, *Limits to growth*. Est-ce qu'un des grands enjeux de l'époque ne serait pas justement le besoin

de limiter la croissance, en tout cas au niveau matériel, et d'une façon systémique ?

Un troisième enjeu serait l'opposition des lobbies et principaux acteurs (e.g. grandes entreprises de la construction) du système actuel. Mais, à nouveau, cet enjeu peut être déconstruit étant donné que la pratique de la transformation implique également des adaptations du bâti existant gourmands en main d'œuvre.

Autre conclusion à tirer de la pratique actuelle illustrée dans les fiches : tous les bâtiments sont concernés par le projet de non-démolition. L'impact de chaque famille de raisons de démolition, et les exemples servant d'illustration, ont tous deux montré que la transformation des bâtiments les plus banaux au plus iconiques est viable et prometteuse.

Pour revenir à la question du blocage. Oui, tous les bâtiments sont potentiellement concernés. Mais de quel blocage parler au juste ? D'un blocage de changement ? D'un blocage spatial ? Technique ? Tant que la déconstruction partielle et transformation est permise, la question du blocage peut être déconstruite.

ALORS, QUI DECIDE ?

Maintenant, que les arguments invoqués pour justifier la démolition ont été déconstruits et analysés un par un. Maintenant que les enjeux du débat ont été soulevés et discutés. Maintenant, il est possible de revenir à la case départ de cet énoncé, de reposer les questions qui ont ouvert ce débat. « Qui prend la décision de démolir ou transformer, pourquoi, et comment ? Ne serait-il pas l'heure de questionner la possession du

pouvoir sur la décision de démolition qui, comme cela a été détaillé, dépasse largement les seuls intérêts des propriétaires privés ? »³²

Les fiches présentent les organigrammes décisionnels et les différents rôles que jouent les acteurs dans chacun des huit projets détaillés. Elles montrent, que de multiples cas de figure sont possibles. L'enseignement à tirer est : chaque acteur a un rôle à jouer dans la décision de démolition en vertu de ses compétences.

Les Maîtres d'ouvrages privés ou publics et les décisionnaires ont un rôle évident.

Les professionnel.le.s (architectes, ingénieurs, entreprise de démolition, entreprise de construction, etc.) peuvent apporter leur expertise pour, d'une part établir un constat et, d'autre part, apporter leur savoir-faire et leur créativité pour trouver des solutions.

Les usager.ère.s peuvent montrer leur intérêt et attachement à l'existant, comme cela a été le cas dans le cadre du sauvetage de la démolition des rues de Grandby.

Mais, comme déjà mentionné, aujourd'hui ce sont les décideurs qui sont en mesure de choisir quand intervient quel acteur et avec quel outil. Ceci est à remettre en question. Les analyses menées montrent que les responsabilités auraient intérêt à être redistribuées pour enrichir le projet des compétences de chacun.

³² Page 23 de l'énoncé

THESE ENONCEE

Une fois les arguments de démolition analysés, critiqués et déconstruits, plusieurs précisions supplémentaires concernant les enjeux de la démolition sont ici ajoutées, suivies de l'énoncé de la thèse du propos.

1^{ère} précision : L'AMBITION

Il est tout d'abord important de garder à l'esprit que la discussion autour du projet de démolition s'inscrit dans des enjeux plus vastes, d'ordre théoriques et pratiques, autour de la question du mieux vivre ensemble.

Alors que le sujet peut sembler à priori principalement matérialiste, l'ambition portée par ce débat dépasse les simples intentions matérielles. L'ambition est également d'ordre social et économique. Le travail mené permet d'offrir une réflexion du rapport qu'entretient notre société à ses objets matériels, et de parler à travers eux, du rapport que la société entretient à ses valeurs et à son environnement.

Les multiples enjeux auxquels notre société est confrontée aujourd'hui dépassent de loin les simples considérations environnementales et matérielles. C'est cette ambition plus vaste qui se cache initialement derrière le terme *durabilité*. Walter Stahel en rappelle le caractère affectif (Baker-Brown, 2017) : « La durabilité en tant que qualité d'un objet n'est pas créée par sa solidité (comme en témoignent les bunkers allemands sur la côte atlantique française), mais par sa désirabilité (comme témoignent les cathédrales Gothiques Européennes) ».

La démolition est l'axe qui cadre ici le sujet, mais elle est loin d'être la seule question traitée. La portée va bien au-delà.

2^{ème} précision : LE CONSTAT DE DEPART

Le premier enjeu de la démolition est le besoin de changement.

La vie c'est le changement. La société, pour rester en vie, a besoin de changer. C'est indéniable.

« L'identité n'est pas donnée une fois pour toutes, elle se construit et se transforme tout au long de l'existence »³³

« L'avenir d'un pays ne peut être un simple prolongement de son histoire, ce serait même désolant pour un peuple, quel qu'il soit, que de vénérer son histoire plus que son avenir ; avenir qui se construira dans un certain esprit de continuité, mais avec de profondes transformations, et avec des apports extérieurs significatifs, comme ce fut le cas aux grandes heures du passé. »³⁴

Paradoxalement et contrairement à la vie, l'architecture fige, elle cristallise la pensée et les modes de vies d'une époque dans le bâti. Pour pouvoir accompagner la vie dans son élan, le bâti a donc aussi besoin de changer, d'évoluer.

« Je crois au provisoire, à la mobilité des choses, à l'échange. Et je travaille à créer, en architecture, une situation dans laquelle la construction pourra se réaliser d'une autre façon et produire de l'inattendu, donc de l'enchantement. » écrit Patrick Bouchain dans la préface de son livre *Construire autrement*.

Le changement du bâti est une nécessité indéniable. Et l'époque à laquelle nous vivons ne dément pas ce constat. Les villes sont

³³ Malouf, A. (2001), *Les Identités Meurtrières*, Le livre de poche, p. 31

³⁴ Malouf, A. (2001), *Les Identités Meurtrières*, Le livre de poche, p. 50

actuellement construites sur de fausses hypothèses quant à l'utilisation des ressources, du territoire, et de l'énergie. Le changement salutaire est attendu.

Comme l'exprime l'architecte Herman Czech, « le concept de transformation (*Umbau*) implique ainsi une dialectique entre deux intentions : de préservation et de changement »³⁵

Toute la question est de savoir COMMENT. Comment se produit cette évolution ? Comment provoquer ce changement ? Et c'est là que réside l'enjeu du débat autour de la démolition. La tension, entre un besoin d'en faire moins, menant, à l'extrême, à l'abstinence (l'architecture qui ne fait rien), et un besoin vital de changement, qui mène encore bien souvent à la démolition.

3^{ème} précision : LES BESOINS VITAUX

Deuxième enjeu de la démolition : il y a des besoins, des attentes auxquels le bâti et l'architecture doivent répondre pour pouvoir continuer à exister.

Les besoins vitaux d'un bâtiment peuvent être synthétisés ainsi :

- Le modèle de fonctionnement économique du bâtiment doit être viable. Un bâtiment ne peut être maintenu à perte très longtemps que ce soit par un propriétaire privé, public ou coopératif.
- Le bâtiment doit pouvoir remplir les exigences d'utilisation propres à sa fonction et répondre à diverses attentes et contraintes imposées (e.g. exigences de confort, satisfaire les

³⁵ Traduit de l'article *Transformation* publié dans la revue OASE#92 Codes and Continuities en 2014, pp. 14-16

normes en vigueur, répondre à un accroissement de population etc.)

- Le bâtiment doit pouvoir répondre aux envies et besoins de changement des acteurs. Par exemple, l'envie de disposer d'un bâtiment actuel, le souhait de transformer un quartier, de changer l'image du bâti, de mieux répondre aux enjeux environnementaux, etc.

Ces besoins et attentes auxquels le bâti doit répondre sont, d'une part, subjectifs, chaque architecte, chaque utilisateur.ice a ses propres attentes et espérances envers une construction, et, d'autre part, ils sont en perpétuelle évolution, ils changent avec le temps. Ces deux aspects sont admis comme étant nécessaires, et ne sont pas remis en question, au contraire, ils sont considérés comme étant tout à fait légitimes.

Ces besoins vitaux identifiés constituent un deuxième enjeu qui se trouve au centre du débat sur la démolition, et pose la question de savoir à quel moment est-ce que la démolition d'un bâtiment devient nécessaire pour répondre à ses besoins vitaux ?

THESE

Cet énoncé défend, qu'il est nécessaire d'arrêter de démolir aussi systématiquement qu'aujourd'hui. Que certes, les bâtiments doivent pouvoir répondre aux attentes et besoins de leurs acteurs. Que oui, ces besoins évoluent au fur et à mesure que la société change. Mais peut-être qu'employer la démolition comme moyen récurrent pour accompagner ces besoins et ces changements n'est pas la solution.

Cet énoncé défend que peut-être il faut arrêter d'évaluer méthodiquement, à travers des analyses multicritères sophistiquées, les pour et les contres de la démolition. Qu'au contraire, il serait nécessaire aujourd'hui, d'oser dire que démolir est rarement une bonne solution.

D'oser commencer tout nouveau projet par ce constat. Que la démolition ne soit plus un scénario parmi d'autres, qui plus est le scénario de référence *business as usual*. Qu'au contraire, la démolition soit traitée comme un dernier recours lorsque les solutions viennent à manquer.

Est-ce que pour accompagner le changement et les besoins de notre société il est nécessaire de continuer d'extraire des ressources naturelles, de consommer de l'énergie, de produire des déchets que l'on ne sait plus où stocker, et parfois même, de déplacer des populations qui sont là depuis toujours ?

Toutes les raisons de démolition sont plus ou moins directement liées à ces contraintes et désirs intrinsèques auxquels un bâtiment doit répondre. Aujourd'hui, la démolition est motivée par la conviction qu'un bâtiment neuf est dans la plupart des cas nécessaire pour y répondre. La thèse de cet énoncé est de dire que cette conviction est en fait plus proche d'une croyance, que de la réalité. Dans la majorité des cas, il existe des moyens moins brusques, et moins violents. L'énoncé défend, qu'il est également possible de répondre à ces attentes par la transformation d'un bâtiment déjà existant, et les fiches le prouve, que la démolition ne se justifie que rarement.

VERS UN PROJET DE NON-DEMOLITION

Pour dépasser les croyances actuelles autour de la démolition il est nécessaire de définir une nouvelle posture face aux constructions existantes. Une posture qui va au-delà de la simple destruction-reconstruction, qui dépasse la qualification simpliste que porte l'obsolescence, qui dépasse l'injonction à la conservation et préservation que porte, et souvent à raison, la sauvegarde du patrimoine, qui reconnaît la finitude des ressources.

Faire avec. Détourner³⁶ plutôt que démolir. Dépassez la mythologie du neuf. Aujourd'hui, il est nécessaire de déconstruire l'idée que penser changement revient à penser construction neuve et, de reconnaître à nouveau les valeurs enfouies dans l'existant : (a) valeur matérielle en tant que ressource et énergie embarquée (b) valeur de continuité, « transformer, c'est accompagner les choses dans le temps avec respect, douceur et tendresse »³⁷ (c) valeur de mémoire, des heures et du travail enfouis dans la matière.

Il y a une force politique et philosophique dans la revendication des espaces existants comme fondement, dans le dire que l'on peut faire avec, dans la revendication de l'image de l'existant transformé face à celle du neuf, dans la régénération à partir de ce qui est déjà là.

Transformer, parle des valeurs que l'on porte. Les espaces dans lesquels nous vivons nous renvoient un message de qui nous sommes, de ce que l'on se permet, de ce que l'on ne se permet pas.

Cet énoncé aimerait suggérer que, de la même manière qu'il est possible de parler d'un *projet de démolition*, il serait possible d'introduire l'idée d'un *projet de non-démolition*, qui aurait pour but d'éviter la démolition en projetant dans l'existant, via sa transformation.

Mais alors, comment le mettre en œuvre ? Comment passer d'un paradigme où la démolition est la norme à une réalité inverse ? Quelles mesures pourraient être entreprises pour ce faire ?

³⁶ *Upcycling* en anglais, « imaginer de nouveaux usages et de nouveaux champs d'application » dans Rotor (2020) *Déconstruction et réemploi, comment faire circuler les éléments de construction*, 2^{ème} Edition, PPRU, Lausanne

³⁷ Patrick Bouchain dans son livre *Construire Autrement*, publié en 2006 aux éditions l'Imperméable

Les prochain sous-chapitre propose de discuter la manière dont un projet de non-démolition pourrait être envisagé.

PROPOSITIONS

Pour finir, ce sous-chapitre propose d'imaginer une réalité alternative basée sur la non-démolition des bâtiments existants, et soulève les mesures qui seraient à mettre en place pour l'atteindre.

DEFINITION ET AMBITION

Le projet de *non-démolition* succède au *projet de démolition* actuellement en vigueur.

Comme son nom l'indique, le projet de *non-démolition*, présuppose qu'il est nécessaire d'arrêter de démolir aussi systématiquement qu'aujourd'hui. C'est un projet basé sur la déconstruction partielle et la transformation.

Il concerne, l'ensemble des actions, réflexions et décisions qui constituent le processus planifié et contrôlé aboutissant à la transformation d'un ouvrage existant. Il vise à répondre aux besoins vitaux d'un bâtiment et à l'évolution des exigences et envies de la société.

Le projet de *non-démolition* instaure une limite. Propose de dire STOP. Et, sa mise en place dépasse la simple précision et spécification des trois phases SIA concernées par cet énoncé, 12 Enoncé des besoins, 21 Etude de faisabilité, 22 Procédure de choix du mandataire. La démarche va bien au-delà. Le projet de *non-démolition* va au-delà également des besoins identifiés par le précédent débat SIA sur la démolition qui stipulait que tout l'enjeu serait de trouver « comment ingénieurs, architectes et propriétaires fonciers peuvent-ils parvenir à dégager des principes fondés et des critères objectifs pour évaluer un objet

immobilier ? »³⁸ L'objectif n'est pas ici de discuter des critères qui pourrait enrichir les analyses multicritères ou être introduits dans les concours d'architecture. Mais, bien au-delà, la proposition est de dire que la solution est de ne plus démolir, par principe. D'introduire cette contrainte comme point de départ de tout projet ayant lieu sur une parcelle avec un bâtiment préexistant.

Les acteurs du *projet de non-démolition* sont les mêmes que ceux du *projet de démolition*. Le projet s'insère dans une dynamique globale de réduction de la vitesse des processus, déjà initiée par les premières mesure de recyclage des déchets de chantier. Ceci implique, de manière automatique, une augmentation des coûts, des compétences nécessaires, et du temps à consacrer par rapport à l'actuel *projet de démolition*. Cette décélération promet, non seulement de donner du travail aux déconstructeur.ice.s, avec la mise en place d'une véritable filière du projet de déconstruction, mais également aux architectes, ingénieurs et autres professionnels de la construction, qui part le constat et le projet peuvent contribuer au détournement, et in fine, éviter la démolition.

Le *projet de non-démolition* est un changement de paradigme qui va : (a) nécessiter la mise en place d'une série de mesures basées sur des leviers du système actuel (b) amener des contraintes supplémentaires

Sa mise en application concrète n'est pas l'objet de cet énoncé, car elle dépend des pays et de la régulation en vigueur. Le but ici est principalement de révéler les enjeux du débat et les principes qui pourraient guider le débat concernant les mesures à mettre en place localement.

³⁸ Jäger, F. P. (2015) *Remplacer à bon escient*, Congrès « Construction de remplacement | rénovation, critères de décision »

LEVIERS POLITIQUES, ECONOMIQUES ET LEGAUX

Lorsque la volonté n'est pas au rendez-vous, que la conscientisation des principaux acteurs n'est pas suffisante pour inverser la tendance, mais que, d'une part, une mesure peut être comprise comme étant d'intérêt général et, d'autre part, que des leviers publics existent, le débat sur le besoin de faire appel au rôle de l'Etat et des législateurs doit être ouvert.

Pour mettre en place le *projet de non-démolition*, et dépasser la conjoncture actuelle qui induit la démolition, il apparaît essentiel que la collectivité publique et les législateurs activent des leviers politiques, légaux et/ou économiques.

La priorité est l'obligation. Obliger à ne plus démolir, pour que les contraintes propres à la conjoncture actuelle n'encouragent plus le processus de démolition.

La mesure préconisée est la mise en place d'une procédure plus stricte pour l'octroi du permis de démolition. Une procédure qui nécessiterait un examen détaillé de chaque projet, éventuellement une mise à l'enquête qui permette le recours, et un l'octroi d'une autorisation à la clé. Une procédure similaire à l'actuel processus d'octroi de l'autorisation de construire.

Aujourd'hui, l'octroi d'un permis de démolition suit une procédure différente dans chaque système. Dans (Tracktor, 2018), un cas générique est décrit :

« Avant d'entamer un projet de déconstruction (totale ou partielle), il faut déposer en général une demande de permis de démolir auprès de l'administration communale dont dépend le site concerné.

[...]

Si la démolition est suivie d'une construction sur le même site, on parle alors de permis de construire valant permis de démolir. »

Ainsi, le projet de *non-démolition*, et en particulier la procédure d'obtention d'un permis de démolition partielle, est directement lié au projet de transformation. L'architecte, et les différents intervenants techniques, ont un rôle clé à jouer.

La mise en place de mesures plus strictes pour réguler l'autorisation de démolition devrait impliquer : (a) l'obligation de présenter un projet architectural, issu d'une commission directe ou d'un concours, démontrant la faisabilité d'une transformation du bâtiment existant sur le site (b) le besoin, pour l'autorité qui évalue les projets, de définir une limite, avec des critères précis, entre ce qui est considéré démolition partielle et démolition totale.

Des pistes pour définir ces critères seraient : (a) l'utilisation de limites matérielles, en pourcentage de poids ou de volume du bâtiment existant à conserver au minimum (ii) l'acceptation d'une déconstruction lorsqu'un site de réemploi de la matière a été identifié en préconisation l'obligation d'une déconstruction soignée et non destructive (iii) reconnaître le besoin exceptionnel de démolir pour des raisons de sécurité structurale, lorsqu'un rapport d'expert a prouvé qu'une intervention locale dans l'existant n'était pas proportionnée (iv) l'acceptation d'une déconstruction totale lorsque le terrain est voué à (re)devenir inconstructible.

La mise en place d'une régulation stricte de l'autorisation de démolir permettrait la redistribution des responsabilités entre les différents acteurs. L'effet immédiat serait d'encourager le dialogue professionnel très tôt dans le processus décisionnel. Les architectes auraient la responsabilité de prouver la faisabilité du projet de transformation, les techniciens également, et la collectivité pourrait récupérer le pouvoir décisionnel sur les cas limites de démolition totale.

La conséquence directe de cette mesure serait la redéfinition de l'accès à la propriété foncière et son marché sous-jacent. Ceci aurait une influence sur la valeur des terrains fonciers. L'achat d'un terrain foncier se ferait projet architectural à l'appui en sachant que le bâtiment existant est à conserver d'emblée, impliquant ainsi une redistribution des terrains parmi les propriétaires du marché.

Une priorité secondaire, serait l'introduction de mesures visant la motivation d'ordre économique à travers la modification des taxes et/ou l'introduction d'une subvention. C'est, par exemple, ce que demandent, entre autres, les architectes anglais.es avec l'initiative *Retrofit First*, une réduction de taxe de rénovation de 20% à 5% (Hurst, 2019).

LEVIERS ARCHITECTURAUX ET TECHNIQUES

L'analyse et les fiches ont montré qu'en plus des leviers légaux, politiques et économiques, les paramètres architecturaux et techniques sont au cœur des enjeux du projet de démolition.

La priorité, intimement liée à la régulation, est de redonner des responsabilités aux professionnels de la construction en amont de la décision de démolition. La transformation de l'existant ne s'improvise pas, et nécessite un investissement en temps et en argent qui doit être pris en considération. Le levier principal, est le recours systématique au projet comme outil pour montrer la faisabilité de la non-démolition. Prouver par le projet.

Cependant, comme le soulève le congrès SIA de 2015, la nature des mesures à mettre en place doit être proportionnée à la taille du projet.

« Selon l'architecte Armin Binz, membre de la commission SIA 2047, les communautés de mandataires regroupant des architectes versés dans les projets d'assainissement, des ingénieurs en énergie et des économistes de la construction sont les meilleurs garants pour une évaluation équilibrée de l'avenir d'un immeuble; Binz admet cependant que de telles équipes interdisciplinaires ne sont économiquement viables que pour de grands projets, mais pas pour la multitude de tâches de moindre envergure qui s'annoncent. A ses yeux, c'est là que les architectes doivent reprendre du terrain aux concepteurs spécialisés et faire la preuve de leurs compétences interdisciplinaires »³⁹

Ainsi, le projet de non-démolition est à prévoir d'une manière échelonnée selon la taille du projet concerné. Et, lorsque le projet est de petite envergure, de remettre en avant le rôle de coordination propre à l'architecte.

Concernant les coûts globaux de l'opération de transformation, comme pour un projet neuf, il convient de rappeler l'impact que peut avoir la conception. Investir suffisamment de temps et d'argent à la conception du projet, permet d'identifier des mesures précises et adaptées à mettre en place, qui se répercutent directement sur les coûts de réalisation (qui sont eux bien plus élevés).

Un enjeu secondaire pour le projet d'architecture de transformation est le besoin de continuer à collecter des références exemplaires sur la pratique. Même si les fiches ont montré, que de plus en plus de cas pratiques exemplaires existent pour la transformation, la liste demande à être étoffée davantage. Par exemple, dans le cas de la densification du bâti, la démolition-reconstruction reste la pratique privilégiée aujourd'hui. Lorsque les besoins de densification dépassent les surélévations de 2 à 3 étages, les références exemplaires manquent toujours.

³⁹ Ibid. 32

En résumé, le besoin de non-démolition invoque donc l'essence même de l'architecture. Ne serait-ce pas le rôle éternel de l'architecture, de rêver, d'imaginer des réalités alternatives ? Plutôt que de mettre en crise l'architecture, comme cela pourrait être interprété à priori, les défis de l'anthropocène, ramènent ici l'architecture à ses fondements et lui donne la possibilité de concilier les enjeux environnementaux et les besoins d'évolution de la société.

CONTRAINTES SUPPLEMENTAIRES

Tant que la transformation et la déconstruction partielle sont admises, le blocage potentiel du secteur de la construction, déjà évoqué au deuxième temps de la discussion, n'est pas à craindre. Mais, il est vrai que construire dans l'existant nécessite d'accepter des contraintes supplémentaires.

Cela concerne principalement la valeur d'un site existant. L'instauration du projet de non-démolition suppose la prise en compte systématique du bâti existant dans l'évaluation d'une parcelle, à priori, sans possibilité de démolition. Et oui, ceci peut induire, qu'un projet immobilier ne soit plus réalisable pour un.e propriétaire foncier donné.e, sur une parcelle donnée. Que si, pour le succès de son opération, le.a propriétaire doit nécessairement avoir recours à la démolition du bâtiment existant, alors, le site est probablement mal choisi pour ses capacités financières. Cela semble, en réalité, logique, et Il va falloir l'accepter.

Avant l'acquisition d'un site, il va être nécessaire que le propriétaire : (a) connaisse en amont, et le plus précisément possible, les besoins et exigences de son futur projet (b) puisse faire appel au projet d'architecture et aux rapports techniques pour lui servir d'inspiration des processus de transformation possibles.

REFERENCES

Baker-Brown, D. (2017) *The Re-use Atlas*, RIBA Entrepreneur Ltd, London, First ed.

Chesneau, I. (2003) *La démolition des bureaux en Île-de-France : renouvellement ou flexibilité ?* L'immobilier d'entreprise, vol. 78/4, p. 337-348

Focus Demolition (2021) *10 reasons why demolition services* [en ligne] URL <https://www.focusdemolition.com.au/10-reasons-why-demolition-services/> (consulté le 29.12.21)

Hurst, W. (2019) *Introducing RetroFirst: a new AJ campaign championing reuse in the built environment*, Architecture Journal, London

Tracktor (2018) *Le guide de la démolition* [en ligne] URL <https://tracktor.fr/blog/le-guide-de-la-demolition> (consulté 29.12.21)

Thompsons (2021) *Reasons why a building needs to be demolished* [en ligne] URL <https://thompsonsofprudhoe.com/news/reasons-why-a-building-needs-to-be-demolished/> (consulté 29.12.21)

CONCLUSION

CONCLUSION

Pour récapituler, cet énoncé propose, d'une part, une analyse détaillée des principaux arguments actuellement employés pour justifier la décision de démolition, et d'autre part, étudie l'hypothèse de la transition vers une réalité alternative dans laquelle les ressources seraient plutôt investies à construire à partir de l'existant et à ne plus démolir.

L'analyse montre que l'entièreté du débat sur la démolition peut être ramenée, finalement, à la question : reste-t-il encore des bonnes raisons pour démolir ? Ou encore, d'une manière plus générale, y a-t-il déjà eu des arguments qui justifiaient le besoin de démolir un bâtiment ?

En apparence simple, l'énoncé a montré que la question se pose, est légitime, et qu'elle suscite de nombreux enjeux dans la conjoncture politique, économique, sociale, technologique, environnementale et légale actuelle.

Dans un premier temps, l'ouverture de cet énoncé a montré, qu'à l'ère de l'anthropocène, où la démolition est supposée plus simple, moins coûteuse et plus rapide, où elle continue de promettre la reconstruction de bâtiments zéro carbone, il est urgent de relancer le débat sur la démolition.

À travers une analyse et discussion en trois parties, l'énoncé a ensuite étudié l'hypothèse que les besoins et attentes de changements de la

société puissent être satisfaits à travers la transformation des bâtiments existants plutôt qu'à travers leur démolition. Ceci a été fait via l'analyse détaillée et le désamorçage des principales raisons aujourd'hui invoquées pour justifier la démolition, l'identification de leurs principaux enjeux et la collection de cas pratiques exemplaires témoignant de l'existence d'alternatives à la démolition.

Cette analyse a montré plusieurs choses. Premièrement, que d'un point de vue architectural et technique, il existe en réalité très peu de raisons qui justifient la pratique actuelle basée sur la démolition. Au contraire, les architectes et les ingénieurs ont prouvé, qu'à travers le projet d'architecture et des connaissances et savoir-faire techniques, il est tout à fait possible, dans la majorité des cas, d'éviter la démolition. Deuxièmement, qu'il existe cependant un nombre de freins conjoncturels qui sont utilisés actuellement pour justifier les démolitions, comme les coûts financiers, les prises de décisions hâtives et peu informées, ou encore l'apparente simplicité du choix de démolir.

Pour faire face aux freins identifiés, l'énoncé a étudié la transition possible vers une réalité alternative qui privilégierait la transformation de l'existant, et dans laquelle la démolition ne soit plus qu'un dernier recours. Deux outils sont préconisés en priorité pour opérer cette transition. Premièrement, de réguler la pratique par la mise en place d'un permis de démolition plus strict. Ceci permettrait de contourner les pressions financières et de répartir davantage les rôles et responsabilités dans la prise de décision de démolition. Deuxièmement, compter sur le projet d'architecture et les savoir-faire des ingénieurs et techniciens pour moins démolir, et transformer le bâti existant.

Pour conclure, et comme constaté précédemment, l'apparente simplicité actuelle du projet de démolition, cache en réalité une complexité systémique. Et c'est justement pour délier cette complexité systémique, qu'il est nécessaire de faire de la non-démolition une pratique professionnelle à part entière, d'investir du temps et de l'argent

à réfléchir au détournement, de faire appel aux architectes pour concevoir avec l'existant.

Alors, l'invitation portée par cet énoncé est à rêver dans l'existant, à imaginer un monde de demain fondé sur les constructions du passé, à ce que l'architecture continue à accompagner l'évolution de la société par le projet et à travers ce qui est déjà là. Et plus que jamais, l'appel est à la créativité des architectes pour imaginer les transformations de demain.

Je tiens à remercier toutes les personnes
qui ont directement ou indirectement
contribué à ce travail.

Corentin, merci beaucoup d'avoir accepté
de superviser mon projet de Master pour
la deuxième fois. Je te remercie pour ta
confiance. Et, merci aussi pour tes inputs
qui sont toujours aussi riches.

Célia, merci pour ton temps, ta patience
et tes commentaires précis et pertinents.

Merci à Beate et Tiffanie pour les
échanges sur la transformation.

Finalement, merci à ceux qui sont
toujours là, famille et amis, pour leur
soutien.

