

Kitterie Verdier



Kitterie Verdier, architecte, cogérante de Verdier + Rebière Architectes.

Votre agence a plus de 25 ans d'expérience. De quelle manière avez-vous vu la profession d'architecte évoluer, en particulier sur les opérations de logements ?

Depuis plus de 25 ans, Antoine Rebière et moi sommes associés au sein d'une petite agence à Paris. Nous travaillons essentiellement en région parisienne. Parallèlement, j'enseigne en école d'architecture et je suis architecte conseil auprès des particuliers pour le CAUE 93. Cela permet d'avoir un regard extérieur, de communiquer et de parler de notre travail... Par l'enseignement et par le conseil, on aborde l'architecture autrement. À l'école d'architecture de Rouen, j'enseigne actuellement en 1^{ère} année.

Notre structure est de petite taille, ce qui nous permet d'être très polyvalents : on fait du démarchage, du dessin, du chantier. Mon associé et moi effectuons à peu près les mêmes tâches. Nous nous associons ponctuellement à d'autres collaborateurs.

Nous avons commencé avec du logement individuel privé, puis nous nous sommes rapidement engagés dans le logement social, il y a une vingtaine d'années.

Un architecte qui débute aujourd'hui ne va pas vivre les mêmes choses que nous. Tout d'abord, nous avons connu l'informatisation. Mais surtout, le travail de conception s'est fortement complexifié avec le développement des réglementations, même si celles-ci ont leur raison d'être : la thermique au début, puis les PMR, enfin la prise de conscience écologique et environnementale. Les maîtres d'ouvrage et le grand public n'ont pas toujours conscience de ce qu'implique l'évolution de ces réglementations pour les architectes qui font du logement.

Par exemple, on pouvait faire un grand hall en double hauteur, sans que cela ne pose de problème de thermique. Désormais, il faut faire intervenir un thermicien, un SPS, un acousticien et un BET environnement. Il n'y avait pas cette pluridisciplinarité à l'époque. Même si ces nouvelles réglementations sont justifiées, elles se sont accumulées au fur et à mesure, et sont très chronophages.

Enfin, il y a un intérêt récent pour la réhabilitation, qui va nous amener à faire évoluer notre métier, c'est clair et net.

De quelle manière avez-vous vu ce sujet émerger ?

Avant, les projets de réhabilitation étaient souvent laissés aux architectes peu expérimentés, qui n'avaient pas construit du neuf. C'était une énorme erreur. C'était un peu le parent pauvre de l'architecture, parce qu'il n'y avait pas de façade à dessiner.

On considérait que le travail était moindre en réhabilitation car il n'y a pas de changement d'image du bâtiment, d'impact visuel. Alors qu'il y a presque plus de travail en réhabilitation. On récupère un bâtiment qui doit être analysé, le lieu doit être entièrement approprié.

Vous dites que la réhabilitation demande parfois plus de travail qu'une construction neuve. Avez-vous des exemples ?

En 2013, nous avons été retenus sur dossier par la SIEMP (aujourd'hui Elogie - Siemp) pour un projet rue de l'échiquier à Paris. C'était un immeuble sur rue, qui paraissait en bon état. Lorsque je suis entrée dans la cour, j'ai eu un énorme coup de cœur. Ce qui était très qualitatif, c'était surtout l'espace intérieur de l'îlot. En fait, la cour est en vis-à-vis avec une autre en jumeau. Sinon, les bâtiments étaient en très mauvais état.

La parcelle était située dans un milieu très dense. Le bâtiment était repéré par une étoile au PLU. Nous avons demandé une étude historique qui nous a été refusée. Le premier permis a été refusé ; on nous a alors demandé une étude historique. Donc cela a pris plus de temps que prévu.

Lorsqu'on fait une réhabilitation, il faut se saisir des lieux, se les approprier. Plus on les connaît, en les visitant, plus notre connaissance s'étoffe et les atouts et les faiblesses de l'existant se révèlent. Par exemple, sur ce projet, nous avons découvert quasiment un an et demi après, des pilastres en bois que nous n'avions pas vu le premier jour.

L'étude historique a révélé l'existence d'une très belle corniche sur cour. Nous avons alors compris comment ce bâtiment avait évolué au fil du temps, et le projet s'est ainsi amélioré. Grâce à cette étude, nous avons appris que le bâtiment en fond de cour avait été rehaussé, ce qui nous a permis d'enlever ce volume inutile et de retrouver le statut ancien du bâtiment arrière. Ces études sont longues, elles font intervenir beaucoup de personnes dans le projet, mais elles sont complètement bénéfiques.

Par ailleurs, la complexité des espaces intérieurs apporte beaucoup de qualités d'usage aux logements. Les logements bas sont très lumineux ; tous les logements sont traversants sur cour. Le petit bâtiment au fond de la deuxième cour doit faire 4 mètres de profondeur. Dans du neuf, jamais on ne ferait ça. Voilà, il y a des choses qui sont offertes par la réhabilitation et qui n'existent pas dans le neuf.

Pourtant, certains bâtiments sans valeur patrimoniale peuvent aussi faire l'objet de réhabilitation. La démarche est-elle différente dans ce cas ?

C'était le cas par exemple sur un projet situé avenue Foch à Fontenay-sous-bois (94), les deux bâtiments qui devaient être réhabilités étaient très différents. Sur rue, il s'agissait d'une ancienne maison datant de la fin du 19ème ou début 20ème, ayant déjà connu une extension/surélévation dans les années 1930. C'était une maison unifamiliale, dans un secteur de Fontenay très particulier. La rue Foch possède de nombreux pavillons et maisons bourgeoises avec de grands jardins.

Dans le fond du terrain, il y avait un bâtiment des années 1970, construit à l'époque pour accueillir un centre de formation. Le bâtiment est un parallélépipède en béton, avec des skydômes, sans intérêt architectural.

Le maître d'ouvrage, Solidarité Nouvelle pour le Logement (SNL), est un bailleur qui fait de l'insertion de personnes en très grande difficulté. C'était intéressant pour nous de faire un projet répondant à une demande précise de SNL, tout en sachant que le budget était moindre que celui d'un bailleur social parisien, par exemple.

Dans la maison, il fallait garder le maximum d'éléments pour rester dans le prix, d'ailleurs ils avaient une vraie valeur patrimoniale. Nous avons conservé l'enveloppe, les structures, l'escalier, l'écriture architecturale du bâtiment, même si l'intérieur a été beaucoup transformé. Sur le bâtiment des années 1970, la réhabilitation était plus complexe. En faisant un patio, on pouvait faire trois logements ouverts vers le sud.

Il faut toujours garder l'acquis d'une construction existante, vis à vis du PLU en vigueur qui ne permettrait pas forcément la même emprise au sol. Surtout ne pas démolir, même ponctuellement, sans mesurer l'impossibilité de reconstruction pour le projet à venir.

Le bâtiment existant était un atout, parce qu'il avait tout simplement le mérite d'exister, même s'il n'avait aucune valeur patrimoniale.

Nous avons proposé de travailler en deux temps afin de minimiser les surprises lors du chantier. Nous avons réalisé un curage général, compris plomb/amiante pour estimer l'état du bâtiment ; ainsi les entreprises comprennent beaucoup de choses lors de leur première visite, avant d'établir un devis. Ça a été désamianté, déplombé, les cloisons légères ont été retirées... Cela prend du temps, mais on évite ainsi les mauvaises surprises. Sur le bâtiment des années 1970, la trace du bâtiment existant est à peine visible, hormis la volumétrie globale.

Sur ce projet de l'avenue Foch, nous avons associé deux attitudes vraiment différentes, mais qui sont fréquentes dans le travail sur l'existant.

On entend souvent que la réhabilitation coûte plus cher qu'une construction neuve. Qu'en pensez-vous ?

C'est vrai que conserver un bâtiment est parfois plus cher que de le transformer. Mais si le bâtiment a une valeur patrimoniale, d'implantation, la question financière n'entre pas en ligne de compte, il faut le conserver. Parfois, l'intérêt de la transformation est d'avoir un bâtiment implanté à un certain endroit, avec déjà une emprise au sol qu'il ne serait pas possible d'avoir avec un bâtiment neuf. La conservation est alors financièrement intéressante même si le bâtiment est de mauvaise qualité. Parfois la conservation du bâtiment n'est pas possible après l'analyse des aspects techniques et constructifs (amiante, humidité, structure).

En général le client nous communique son budget et pour le confirmer ou le faire évoluer, nous faisons tout d'abord un diagnostic précis des lieux. Nous avons notre expérience, associée à celle d'un économiste qui a sa propre connaissance de la réhabilitation. C'est souvent quasiment le même prix, en neuf ou en réhabilitation.

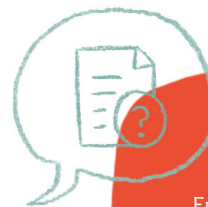
Au-delà de l'aspect financier, la réhabilitation permet surtout de gagner en qualité architecturale, en qualité des matériaux, en hauteur sous plafond, en typologies d'appartements, en relation diplomatique avec le voisinage...

C'est à l'architecte de convaincre le client, en identifiant ce qu'il gagne à conserver un bâtiment existant, ou en identifiant ce qu'il n'aurait pas en construisant un bâtiment neuf.

Enfin, il faut prendre en compte ce qui vient du passé, ce qui a déjà résisté au passage du temps... Cela rentre en ligne de compte aussi dans le développement durable et l'environnement. Je crois qu'il y a une nouvelle philosophie de l'architecture maintenant :

Il faut attacher la jeune génération au passé : on arrête de jeter, le gâchis c'est fini ●

Propos recueillis en mars 2021 par Cloélia Perreau, architecte conseiller au CAUE 94.



En 2020 et 2021, l'Observatoire concentre ses travaux sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses mené par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Ile-de-France : <https://www.caue-idf.fr>