

L'architecture durable devra être modulable

Analyse

ISABELLE REGNIER
Service Culture

Paris compterait près de 1 million de mètres carrés de bureaux vacants. La région parisienne quatre fois plus, dont la moitié impossible à louer, selon les chiffres de 2014 fournis par l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (ORIE). A Paris, ville la plus dense d'Europe, où la pénurie de logements se fait chaque année plus criante, ces espaces vides ont un caractère scandaleux. Mais les transformer en logements n'est pas simple. Les normes et règlements étant différents, voire contradictoires, d'un programme à un autre, la mise en conformité requise par une reconversion impose des travaux dont les coûts sont souvent rédhibitoires.

En regard de l'intensification continue de la pression démographique et des ravages que cause sur l'environnement l'activité de destruction et de construction (la production de béton engloutit chaque année des milliards de tonnes de sable marin, entre autres), la rigidité de ce corset administratif paraît d'un autre âge. Comment le desserrer? Comment réactiver, plus généralement, les espaces inertes de nos villes saturées? Stimulant petit ouvrage publié par l'agence Canal Architecture en 2017 et coordonné par son cofondateur, Patrick Rubin, *Construire réversible* prend la question à bras-le-corps.

A partir d'une consultation menée auprès d'architectes, d'urbanistes, de responsables politiques, de promoteurs immobiliers, de notaires, etc., et de huit études de cas de bâtiments conçus dès l'origine pour des usages évolutifs, les auteurs établissent une série de principes qui permettraient selon eux de concevoir une architecture structurellement « réversible » : épaisseur du bâtiment et hauteur des étages à mi-chemin entre les normes en vigueur actuellement pour le logement et le bureau, système de circulation conciliant les impératifs de sécurité des différents usages, doubles hauteurs au rez-de-chaussée et au dernier étage permettant d'installer des lofts aussi bien que des commerces ou des espaces de coworking...

ANTICIPER LA MUTATION DES BÂTIMENTS

Dans un contexte de transformations économiques et sociétales accélérées, anticiper la mutation des fonctions apparaît comme le b.a.-ba d'une architecture durable. La démarche, qui s'apparente à un changement de culture, exige de la part des architectes une certaine humilité. Comme le résume Dominique Alba, directrice générale de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), dans le livre de Patrick Rubin, celle-ci obligerait à « laisser de côté la conception produit, qui domine depuis les années 1950-1960, pour aller vers une conception process. [Les architectes] ne sont qu'une partie du système qui est en train de muter. Il faut cesser d'énoncer "la" solution, et accepter une esthétique de la méthode ».

Pour cette raison même, le principe a ses détracteurs, y compris chez les architectes les plus engagés pour la cause environnementale et le droit à expérimenter. Inventeur du « permis de faire », qui a inscrit dans la loi CAP de 2016 la possibilité de déroger à certaines réglementations pour faire évoluer les usages, Patrick Bouchain pointe ainsi le risque d'aboutir à une architecture générique. A la réversibilité programmée, il préfère le droit de détourner l'usage des lieux.

Mais nombre de ses confrères sont prêts à jouer le jeu, y compris parmi ses disciples. Commissaires du pavillon français à la dernière Biennale d'architecture de Venise, qu'ils ont placée sous le signe de la transformation des friches, les membres de l'agence Encore heureux pensent déjà dans ces termes nouveaux, comme en témoigne la structure de bois et de taulle entièrement transformable qu'ils ont conçue en 2018 pour accueillir les Ateliers Médicis de Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis). « On dessine un bâtiment de façon à pouvoir le démonter pour récupérer la matière et potentiellement en faire autre chose », explique Nicola Delon, un de ses cofondateurs.

« UNE TRAME UNIVERSELLE »

Réversible ne veut pas nécessairement dire décroissant. A l'heure du « coworking », du « coliving » (structures hybrides entre l'hôtellerie et la colocation), de l'hybridation tous azimuts des fonctions, le marché est demandeur d'espaces fluides et modulables. En pointe sur le sujet, Philippe Chiambaretta a conçu son Stream Building, actuellement en chantier sur le site de Clichy-Batignolles (Paris 17^e), comme un écosystème évolutif : une structure en bois qui va rassembler « de l'hôtel, du bureau ou du commerce pour aujourd'hui, mais aussi pour demain », ainsi qu'un vaste jardin potager sur le toit, et une houblonnerie rattachée à une brasserie... En s'appuyant sur l'expertise technique de nombreux partenaires, cet architecte-chercheur-businessman dit avoir inventé là « une trame universelle pour lutter contre l'obsolescence programmée des bâtiments ».

Lauréat du concours Réinventer Paris, le Stream Building incarne ce type d'« immeubles pluriels » que Jean-Louis Missika, adjoint à la maire de Paris chargé de l'urbanisme, entend favoriser dans le cadre d'une stratégie globale de valorisation de tous les espaces de la capitale, y compris les moins évidents. Le 15 janvier, l'annonce des lauréats de l'appel à projets Réinventer Paris II révélera une trentaine de projets destinés à revitaliser les sous-sols de la capitale. A l'autre extrémité, les toits apparaissent comme une nouvelle frontière pleine de promesses. Depuis que la loi ALUR, en 2014, a assoupli la contrainte, on voit des immeubles se surélever un peu partout. Et on ne compte plus les projets qui conçoivent le rooftop comme un deuxième sol, seulement plus agréable puisqu'il vous colle la tête dans les nuages. Un espace propice, comme l'écrit l'historien et journaliste Olivier Darmon dans son livre *Habiter les toits* (Gallimard, « Architecture - Alternatives », 2018), « à laisser s'inventer librement de nouvelles manières d'habiter ensemble ». ■



LA CHRONIQUE
DE THOMAS PIKETTY

1789, le retour de la dette

Avec les « gilets jaunes », on a vu fleurir l'idée d'un référendum sur l'annulation de la dette publique. Pour certains, ce type de propos, déjà entendus en Italie, souligne l'ampleur du danger « populiste » : comment peut-on imaginer ne pas rembourser une dette? En réalité, l'histoire montre qu'il est habituel d'avoir recours à des solutions exceptionnelles quand la dette atteint de tels niveaux. Pour autant, un référendum ne permet pas de régler un problème aussi complexe. Il existe de multiples façons d'annuler une dette, avec des effets sociaux très différents. C'est de cela qu'il faut débattre, au lieu d'abandonner ces décisions à d'autres et aux crises à venir.

Pour que chacun puisse se faire son opinion, je vais donner ici deux séries d'informations, d'abord sur les règles européennes actuelles, ensuite sur la façon dont des dettes de cette ampleur ont été traitées dans l'histoire.

Commençons par les règles européennes, qui sont mal connues et suscitent une certaine confusion. Beaucoup continuent de se référer à la « règle des 3 % » et ne comprennent pas pourquoi l'Italie, qui envisageait un déficit de 2,5 % du PIB, avant de transiger sur 2 %, se retrouve mise à l'index. L'explication est que le traité de Maastricht (1992) a été amendé par le nouveau traité budgétaire adopté en 2012. De son vrai nom Traité sur la stabilité, la coordination et la gouvernance (TSCG), ce texte prévoit désormais que le déficit ne doit pas dépasser 0,5 % du PIB (article 3), à l'exception toutefois des pays dont la dette est « sensiblement inférieure à 60 % du PIB », auquel cas le déficit peut atteindre 1 %. Sauf « circonstances exceptionnelles », le non-respect de ces règles entraîne des pénalités automatiques.

Précisons que le déficit visé par ces textes est toujours le déficit secondaire, c'est-à-dire après paiement des intérêts de la dette. Si un pays a une dette égale à 100 % du PIB, et que le taux d'intérêt est de 4 %, alors les intérêts seront de 4 % du PIB. Pour réaliser un déficit secondaire limité à 0,5 %, il faudra donc réaliser un excédent primaire de 3,5 % du PIB. Autrement dit, les contribuables devront payer des impôts plus élevés que les dépenses dont ils bénéficient, avec un écart de 3,5 % du PIB, possible pendant des décennies.

L'approche du TSCG n'est pas illogique : à partir du moment où l'on refuse les annulations de dette, que l'inflation est quasi nulle et la croissance limitée, alors seuls d'énormes excédents primaires peuvent réduire des dettes de l'ordre de 100 % du PIB. Il faut cependant mesurer les conséquences sociales et politiques d'un tel choix.

Bien qu'amoindris par des taux inhabituellement bas, qui ne du-

Thomas Piketty est directeur d'études à l'Ecole des hautes études en sciences sociales et professeur à l'Ecole d'économie de Paris

reront peut-être pas éternellement, les intérêts sont actuellement de 2 % du PIB en zone euro (le déficit moyen est de 1 %, et l'excédent primaire de 1 %). Soit plus de 200 milliards d'euros par an, à comparer, par exemple, avec les malheureux 2 milliards par an investis dans le programme Erasmus. C'est un choix possible, mais est-on bien sûr que ce soit le meilleur pour préparer l'avenir? Si l'on consacrait de telles sommes à la formation et à la recherche, alors l'Europe pourrait devenir le premier pôle mondial d'innovation, devant les Etats-Unis. En Italie, les intérêts représentent 3 % du PIB, soit 6 fois plus que le budget de l'enseignement supérieur.

Inflation et prélèvements

Ce qui est sûr, c'est que l'histoire montre qu'il existe d'autres façons de procéder. On cite souvent l'exemple des grandes dettes du XX^e siècle. L'Allemagne, la France et le Royaume-Uni se sont retrouvés avec des dettes comprises entre 200 % et 300 % du PIB dans l'après-guerre, qui n'ont jamais été remboursées. Celles-ci ont été supprimées en quelques années par un mélange d'annulations pures et simples, d'inflation et de prélèvements exceptionnels sur la propriété privée (ce qui est la même chose que l'inflation, mais en plus civilisée : on peut mettre davantage à contribution les plus riches et préserver la classe moyenne). La dette extérieure allemande a été gelée lors des accords de Londres, en 1953, puis définitivement supprimée en 1991. C'est ainsi que l'Allemagne et la France se sont retrouvées sans dette publique et en capacité d'investir dans la croissance des années 1950-1960.

La comparaison la plus pertinente concerne toutefois la Révolution de 1789. Incapable de faire payer des impôts à ses privilégiés, l'Ancien Régime avait accumulé une dette d'environ une année de revenu national, voire une année et demie si l'on inclut les ventes de charges et offices (qui étaient une façon pour l'Etat d'obtenir de l'argent tout de suite en échange de revenus futurs prélevés sur la population). En 1790, l'Assemblée obtint la publication nominative du grand-livre des pensions, qui contenait aussi bien des rentes à des courtisans que des paiements à d'anciens dignitaires, avec des versements dix ou vingt fois plus élevés que le revenu moyen, qui firent scandale (la comparaison avec le salaire de la présidente de la Commission du débat public saute aux yeux). L'ensemble se termina par la mise en place d'une fiscalité un peu plus juste et, surtout, par la banqueroute des deux tiers et la grande inflation des assignats.

Par comparaison, la situation actuelle est à la fois plus complexe (chaque pays détient une partie de la dette des autres) et plus simple : on dispose, avec la Banque centrale européenne, d'une institution permettant de geler les dettes, et on pourrait adopter une fiscalité européenne plus juste en mettant enfin en place une Assemblée souveraine. Mais si l'on continue d'expliquer qu'il est impossible de mettre à contribution les plus riches Européens, et que seules les classes moyennes doivent payer, alors on s'expose inévitablement à de graves révoltes à venir. ■

DANS L'APRÈS-
GUERRE,
L'ALLEMAGNE,
LA FRANCE
ET LE ROYAUME-UNI
SE SONT RETROUVÉS
AVEC DES DETTES
QUI N'ONT JAMAIS
ÉTÉ REMBOURSÉES

Trois hivers dans la rue

Le livre



BELLEVILLE AU CŒUR
de Christian Page
avec Eloi Audoin-Rouzeau
Ed. Slatkine & Cie,
160 p., 15 euros

Né à Versailles, il a passé son enfance en Suisse, puis est devenu sommelier à Paris, dans un restaurant chic de la Madeleine. Jusque-là, tout allait bien pour Christian Page. Trop bien, peut-être. Un jour, à cause de ce qu'il appelle « le triple sacrement de la poisse » – quand le couple, le boulot et le logement se mettent à dysfonctionner simultanément –, sa vie a basculé. Non seulement sa femme l'a quitté mais il n'a plus pu voir son fils et, sans très bien comprendre, il s'est retrouvé à la rue.

Comme ça va vite, ce genre de détricotage. Et comme seront longues les années qui suivront. Trois hivers sans domicile fixe : c'est le « roman » de sa survie – ou plutôt de sa sous-vie – que Christian Page décrit ici. Un texte qu'il avait, explique-t-il, commencé à rédiger sur Twitter jusqu'à ce qu'Eloi Audoin-Rouzeau lui prête sa (jolie) plume et l'aide à transformer ses feuillets en un

recit passionnant, étonnamment vivant et gai.

« J'ai décidé d'exister en me montrant tel que je suis », écrit Christian Page. Depuis son port d'attache sur la place Sainte-Marthe (dans le 10^e arrondissement de Paris), l'homme raconte tout dans les moindres détails : ses frères et sœurs d'infortune – Nassim, le prof déchu, Lilian, le toxico, qui « arrive à se dégoter de l'opium auprès des Pachouins », Sarah, à la fois forte et vulnérable – mais aussi les clans, la violence, l'alcool, les agressions, les viols.

TÉNÉBRES

Il dit les rats, la gale, les « crackmen », les « dépouilleurs » toujours aux aguets et le sac-maison qui pèse une tonne. Il dit aussi les « jeunes à la ramasse », les petits Marocains sans famille qui sont « très forts pour passer inaperçus ». Il dit enfin « le moindre rhume qui peut virer au cauchemar », les pathologies psychiatriques si nombreuses dans la rue et l'accès aux soins toujours plus difficile depuis le plan Vigipirate.

Dans ces ténèbres, il y a parfois un rai de soleil, un « bon Samari-

tain » qui vous offre une nuit d'hôtel avec eau chaude à volonté, un avocat providentiel rencontré par hasard, un coup de fil d'Emmaüs avec à la clé le logement qu'on n'attendait plus...

La vie dans la rue, tout le monde croit pouvoir se la représenter. Pourtant, il faut aller s'asseoir avec Christian Page sur le muret de la place Sainte-Marthe pour la vivre et la comprendre de l'intérieur. Pour l'éprouver durement pendant ces 160 pages, mais aussi pour en sourire souvent, tant le ton du livre n'est jamais larmoyant, jamais misérabiliste. Tant l'humour et l'ironie – c'est un tour de force – finissent presque toujours par triompher. Largement médiatisé, Christian Page, l'homme au bandana rouge, est passé sur de nombreux plateaux de télévision pour dire que « la rue tue » – statistiquement plus d'une personne par jour. Si son histoire est un conte d'hiver qui finit bien, le lire aujourd'hui est aussi une manière de rendre hommage à tous ceux qui n'ont pas eu sa chance. ■

FLORENCE NOUVILLE