

De la detaliu la concept, turnul de locuințe “Bois-le-Prêtre” din Paris

Arhitecți: Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal, Frédéric Druot

Text și Foto: Stefania KENLEY

From detail to concept, the housing tower
“Bois-le-Prêtre” in Paris

Detaliului investit cu o autoritate culturală pare să intre în circuitul sigur de valori arhitecturale. Inovația constructivă și performanța tehnologică reprezintă încă garanția solidității, a utilității și a frumuseții, urmărind astfel clasicul model Vitruvian. Totuși, un fenomen paradoxal a pus recent sub semnul întrebării această certitudine: performanța detaliului creat și desenat pe ordinator pare să fie indiferentă la realitatea crudă a unei lumi scufundate în sărăcie și incultură. Astfel, încrederea nezdrucinită în detaliul bine făcut, util și bine văzut, nu mai poate evita două întrebări inerente contextului actual: “cu ce mijloace?” și “cât costă?”.

Confruntat cu aceste întrebări, cultul detaliului de performanță se afirmă sub diferite forme în construcția locuințelor sociale, investiție care ocupă, încă, un loc important în Franța. Asigurarea unui procentaj de locuințe sociale, alocate persoanelor cu venituri scăzute, reprezintă o preocupare constantă a primăriei, dirijată de forul reprezentativ - OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction). Aceste operații au deseori drept urmare experimentarea unor tendințe arhitecturale novatoare și a unor detalii realizate în noile cartiere pariziene - Paris Rive Gauche, ori, mai recent, Clichy-Batignolles, La Défense/Courneuve/Nanterre sau Boulogne-Billancourt. Un proiect propus într-o zonă de amenajare - ZAC, Zone d'Amenagement Concerté -, detaliu urbanistic, este deschis dezbaterii publice și ilustrat prin planșe și machete explicite, susținând astfel un dialog permanent cu locuitorii cartierului respectiv. Reușita acestui proces interactiv depinde de un fin echilibru între fondurile publice și

The detail invested with cultural authority seems to participate in a reliable circuit of architectural values. Constructive innovation and technological performance still represent the warranty of solidity, utility and beauty, following the Vitruvian classical model. However, a paradox has recently emerged and questioned this certitude: the performing detail conceived and drawn on computer seems to be indifferent to the crude reality of a world threatened by poverty and lack of culture. Thus, the undisputable trust in the well-drawn detail, useful and truthful, can not avoid two questions emerging from the present context: “with what means?” and “how much does it cost?”.

Confronted with these questions, the cult of the performing detail takes different forms in the construction of Social Housing, a kind of investment which still occupies an important place in France. Providing a percentage of social housing in each new project, dwellings destined to people with lower income, is a constant preoccupation of the public authority, through its representative body - the OPAC (Office Public d'Aménagement et de Construction). Sometimes these operations have as results a variety of explorations of innovative architectural tendencies and details carried out in the new Parisian quarters - Paris Rive Gauche, or more recently Clichy-Batignolles, La Défense/ Courneuve/ Nanterre and Boulogne-Billancourt. A new project needs to be proposed in a zone subjected to “concerted planning” - ZAC, Zone d'Amenagement Concerté - the urban detail is open to public debate, informed by explicit drawings and



Vedere de ansamblu a fațadei de vest a turnului de locuințe Bois-le-Prêtre. iunie 2011.

General view of the West façade of the housing tower "Bois-le-Prêtre". June 2011

investițiile private reunite într-o SEM - societate de economii mixtă¹. Negocierea cumpărării terenului de către investitorii privați include obligația asumată de aceștia de a finanța proiectul de infrastructură și de amenajare a spațiului public².

Aceste amenajări urbane propun un excelent fond de locuințe noi, dar care, din nefericire, nu acoperă decât un mic procent de cereri. În acest val de investiții în construcții noi pe zone "curățate", posibilitățile de adaptare ale fondului construit existent au fost oarecum subestimate. Trebuie să amintim că demolarea blocurilor de locuințe considerate ghetouri din perioada postbelică a avut drept efect secundar creșterea numărului de cereri de locuințe care se adăugau la o listă de așteptare deja prea lungă.

O astfel de întrebare s-a ridicat și în privința unui caracter de locuințe din Nordul Parisului, în special a turnului de 50 m înălțime numit "Bois-le-Prêtre", proiectat de Raymond Lopez în 1962³. Acest bloc de locuințe de 16 etaje face parte dintr-un cartier situat la limita Parisului intra-muros, în vecinătatea bulevardului Periferic, zonă cu puține dotări comerciale și sociale. Depășind un plan inițial de demolare, OPAC de Paris a organizat un concurs de amenajare pentru a-l aduce la standardul de locuire contemporan. Acest concurs a fost câștigat de arhitecții Frédéric Druot, Anne Lacaton și Jean-Philippe Vassal, care propuseseră

models and intended to ensure a continuous dialogue with the local inhabitants. The success of this interactive process depends on the fine balance between public funds and private investments in the joint venture of a SEM – Société d'économie mixte¹. The negotiations for land purchase include the engagement of private investors to finance the projects of infrastructure and of Public space².

These large scale urban operations propose an excellent lot of new housing but which unfortunately covers only a small percentage of the current demands. In this wave of investment in new dwellings on cleared land, the possible re-use of the existing buildings has been rather underestimated. One should recall that the demolition of the housing blocks which were considered ghettos of the post-war period had as a side-effect the increase of housing demand on an already too long waiting list.

Such a question was raised in relation to a housing estate in the North of Paris, in particular regarding the 50m tall building called "Bois-le-Prêtre", designed by Raymond Lopez in 1962³. This 16 floor housing tower-block is situated at the limit of Central Paris near the Périphérique ring road, a zone poor in social and commercial facilities. Going beyond an initial plan of demolition, the OPAC de Paris organized a competition envisaging the fit-out intervention for bringing

Spațiul de locuire este extins dincolo de limita fațadei existente cu platforme metalice de 3x7.5m, care devin sere și balcoane. octombrie 2010

The living area of each flat is extended beyond the limit of the existing façades on metal platforms of 3x7.5m, in order to become a winter garden and a large glazed. October 2010



deja o strategie coerentă de renovare și extindere a blocurilor de locuințe desuete⁴. Considerând viitorul incert al locatarilor din păturile defavorizate, arhitecții au imaginat o asamblare a elementelor prefabricate pe șantier, evitând mutarea familiilor din locuințele lor pe durata lucrărilor. În acest proces complex, arhitectul Frédéric Druot a fost responsabilul proiectului execuției de detaliu și a urmăririi pe șantier. Anne Lacaton descrie acest proces astfel:

“Proiectul a fost făcut pentru și împreună cu locatarii blocului. De la începutul proiectului de concurs, am stabilit principiul că locatarii nu vor fi nevoiți să se mute în timpul lucrărilor și că vor rămâne acolo în continuare. Ei s-au organizat într-o asociație și astfel au făcut parte din procesul de concertare și de fapt au stat efectiv în bloc în timpul șantierului. Acesta a fost un obiectiv foarte important al proiectului care a avut un impact în conceptul sistemului de construcție și de detaliu.”⁵

Șantierul ocupă perimetrul clădirii, dar lasă liber accesul în spațiile comune, care conduc la locuințele de la etajele superioare. Acest acces este facilitat și de construirea a două lifturi suplimentare cu laturile interioare și exterioare translucide, permițând luminii să intre pe palierul scării și privirii să întrevadă exteriorul. Apartamentele sunt extinse printr-o structură metalică auto-portantă pe fundații care sunt adăugate

it to contemporary living standards. The competition was won by Frédéric Druot, Anne Lacaton and Jean-Philippe Vassal who had previously proposed a coherent strategy of refurbishment and extension of obsolete housing blocks⁴. Taking into account the gloomy future of the low income tenants, the architects imagined an assemblage of prefabricated elements that would not displace them during the building works. In this complex process the architect Frédéric Druot was responsible for construction and site supervision. Anne Lacaton describes this process as following :

“The project has been made for, and with, the inhabitants of the building. Since the beginning of the competition project, we have established the principle that the tenants would not have to move away during the construction work and would stay on afterwards. They were organized in an association and so they took part in a process of concertation and actually remained in the building during the building work. This was a very important objective of the project which has therefore determined the construction system concept and detailing.”⁵

The building site was organised on the perimeter of the housing tower but leaving free access to the common space leading to the upper flats. This access was enhanced by the construction of two

Fațadele din panouri prefabricate, cu ferestre reconfigurate și izolație adăugată în anii 1980, sunt înlocuite cu panouri glisante dublu-izolante de sticlă; astfel, primul strat al extensiei este pregătit pentru adăugarea structurii metalice suplimentare. octombrie 2010

The façades of prefabricate panels, with reconfigured windows and added insulation in 1980s, is replaced with large double-glazed bay windows; thus, the first layer of the extension is ready to receive the additional metal structure. October 2010



structurii existente. Pe latura lungă a clădirii, spațiul de locuire al fiecărui apartament este extins dincolo de limita fațadei existente cu platforme de 3x7.5m, care devin sere și balcoane. Pe latura îngustă, extinderi mai mari prelungesc apartamentele ocupate de familii devenite numeroase, soluție care a fost dezvoltată în dialogul cu locatarii.

Deși structura de beton este păstrată, fațadele din panouri prefabricate, cu ferestre reconfigurate și izolație adăugată în anii 1980, sunt înlocuite cu panouri glisante dublu-izolante de sticlă, formând primul strat al extensiei. Prin detaliul de închidere a serelor și intercalarea unei cortine termice, se așteaptă o creștere a energiei pasive care să reducă cu 50% consumul așteptat pe timpul iernii. Pentru a răspunde cerințelor particulare ale fiecărei familii, aceste noi elemente au jucat un rol nu numai în reducerea consumului de energie, dar și în reconfigurarea apartamentelor, prin degajarea pereților inutili. Suprafața inițială de 8 900 m² a celor 100 de apartamente a fost astfel extinsă, ajungând la 12 460m². Se așteaptă ca majorarea chiriilor și întreținerii să fie minimă, în timp ce costurile îmbunătățirilor tehnice și spațiale să fie suportate de către Primăria locală, într-o acțiune pe care toți - arhitecți, beneficiari și locatari - o doresc exemplară.

Această intervenție cere un lucru de detaliu, deseori mai dificil decât efortul investit în construcția lo-

more lifts with translucent inner and outer faces, allowing some light inside the staircase landing and a glimpse outside. The flats are extended with a self-supported metal structure on foundations that are added to the existing structure. On the long sides of the building, the living area of each flat is extended beyond the limit of the existing façades on metal platforms of 3x7.5m, in order to become a winter garden and a large glazed balcony. On the short sides, larger extensions are destined to increase the floor area of the apartments occupied by families that grew larger, a solution that has been developed in dialogue with the inhabitants.

Although the concrete structure is preserved, the façades of prefabricate panels, with reconfigured windows and added insulation in 1980s, is replaced with large double-glazed bay windows, forming the first layer of the extension. Through the design detail of terrace enclosures doubled by thermal curtains, the winter gardens are expected to increase the passive energy, reducing thus by 50% the consumption during the cold season. To respond to the individual demands of each family, these new elements have played a role not only in the energy saving but also in reshaping the spatial configuration of the flats, getting rid of unnecessary walls. The initial surface of 8900m² corresponding to one hundred flats has thus been extended to 12460m². The nature of

Prin închiderea serelor și intercalarea unei cortine termice, se așteaptă o creștere a energiei pasive care să reducă cu 50% consumul așteptat pe timpul iernii. iunie 2011

The glass enclosures of the winter gardens are doubled by thermal curtains able to increase the passive energy and reduce by 50% the consumption during the cold season. June 2011



cuiștelor noi. Această înverșunare profesională și civică de a renova un bloc existent ne poate duce la observații importante. În acest caz, lucrul de detaliu conduce la un concept clar de proiectare, unde turnul de locuințe colective nu mai este un simbol al segregării sociale. Refacerea și extinderea acestei clădiri existente reprezintă de fapt un gest polemic vis-a-vis de planurile Primăriei de a construi noi blocuri turn la Paris - o metropolă de aproape 10 milioane de locuitori, dintre care numai 2 milioane sunt înscrși în perimetrul intra-muros. Soluția locuințelor înalte (eficace din punct de vedere economic) a fost însă vehement criticată și, în urma mai multor consultări publice, abandonată. Singurele "turnuri" care obțin pentru moment aprobarea de a ieși din gabaritul legal de înălțime al Parisului sunt clădirile de birouri. În această dezbatere centrată pe regimul de înălțime al viitorului obiect, arhitecții Druot, Lacaton și Vassal pledează pentru o calitate de locuire oferită tuturor, printr-o reconfigurare atentă a apartamentelor deja existente.

Turnul "Bois-le-Prêtre" ne readuce în fața unui principiu de organizare spațială simplu dar aparent uitat, propunând o volumetrie clară și suprafețe utile generoase, cu deschideri flexibile spre lumină și aer. Revalorizarea unui concept istoric printr-un lucru de detaliu ne dă un nou prilej de reflexie asupra proiectelor locuințelor colective. Poate nu volumetria turnurilor și barelor din perioada postbelică erau de

the building works is likely to keep the rents and the maintenance costs down, while the technical and spatial improvements are supported by the local authority, in an action that everybody – architects, client and tenants – wish exemplary.

This intervention demands careful detailing, often more difficult than the effort invested in new-built dwellings. This professional and civic eagerness to refurbish an existing block can bring us to important observations. In this particular case, the working detail leads to a clear design concept where the housing tower is no longer a symbol of social segregation. The refurbishment and extension of this existing building represents a polemic gesture in relation to the plans of building new tower blocks in Paris - an urban centre of ten million inhabitants from which only two million are living in Paris intra-muros. The solution of tall buildings (efficient from an economic view point) has been heavily criticised and, after several public meetings, abandoned. The only "towers" that have obtained for the moment the right to exceed the current limit of legal height in Paris are the office buildings. In this debate centred on the height of the future object, the architects Druot, Lacaton and Vassal plead for good living standards offered to all, through a careful reconfiguration of already existing flats.

"Bois-le-Prêtre" tower brings us back to the principle of a simple but apparently forgotten spatial organiza-

condamnat, ci sistemul de construcție din beton prefabricat, prost asamblat și urât finisat. Poate nereușita a fost cauzată în primul rând de aceste «detalii» negândite sau nefinanțate suficient. Poate după un lung și costisitor detur prin întinderea parcelărilor de locuințe individuale și exuberante formale rezervate unei minorități, putem să revizităm istoria Mișcării Moderne și să ne reamintim că "Dumnezeu stă în detaliu"⁶.

Transformarea blocului "Bois-le-Prêtre" nu reprezintă o prosternare în fața detaliului de construcție în sine, ori în fața turnului ca formă arhitecturală. Detaliul nu este o finalitate, ci un mijloc eficace și competent de a servi un scop social. Obiectivul principal al arhitecților Druot, Lacaton și Vassal este să îmbunătățească condițiile de viață ale locuitorilor amenințați cu dislocarea. Într-o duminică după-amiază, în timp ce vizitam acest șantier care se apropia de sfârșit, am fost plăcut surprinsă de atitudinea primitoare și politicoasă a locuitorilor - "Bună ziua! Vă rog intrați! Doriți să luați liftul? este nou!" - toți păreau mândri de această reușită. În lucrarea lui *Histoire(s) du cinéma*⁷, Jean-Luc Godard nota cu amărăciune că niciun film n-a reușit vreodată să oprească un război. Această frază este poate mai mult sau mai puțin adevărată în cinema dar, după acest contact direct cu șantierul "Bois-le-Prêtre", am revenit la gândul că arhitectura poate să influențeze ideile și comportamentul oamenilor.

tion, proposing a clear volume and generous usable area, with flexible openings towards light and air. The re-evaluation of a historical concept through the working detail gives a new reason for re-thinking our view on modernist mass housing projects. Maybe we should condemn less the post-war housing estates than the misuse of prefabricated concrete, badly assembled and finished. Maybe their failure was caused first of all by this poor detailing, not properly worked out and financed. Maybe after a long and costly detour through the urban sprawl of individual houses and a formal exuberance destined to a minority, we can re-visit the history of the Modern Movement and remember that "God is in the detail"⁶.

In the specific case of "Bois-le-Prêtre" transformation, there is no worship of the construction detail for its own sake, or to the tower as architectural form. The detail is not an aim, but an effective and competent way to serve a social purpose. The central objective of Druot, Lacaton and Vassal is to improve the life conditions of the inhabitants that were threatened with displacement. On a Sunday afternoon, while visiting this building site approaching completion, I was impressed by the welcoming and polite attitude of the inhabitants - "Good afternoon! Please come in! Would you like to take the lift? it's new!" - all seemed proud of this achievement. In his work *Histoire(s) du cinéma*⁷, Jean-Luc Godard noted with bitterness that no film was ever able to stop a war. This phrase can be more or less true for the cinema but, after this direct contact with the building site of "Bois-le-Prêtre", I came back thinking that the architecture can influence people's minds and behaviour.

¹ În Franța SEM - Société d'économie mixte este o asociație de acționari care se bazează pe o investiție publică de cel puțin 85%, asigurând astfel respectarea intereselor generale, dar permițând și o relativă flexibilitate a investițiilor private.

² Acest proces de finanțare este în fapt contrariul afirmației apărută în revista *Arhitectura*, nr. 1/2011, p.25, paragraf 1: "Așa se întâmplă peste tot în lume în perioade de criză, statul caută proiecte de infrastructură prin care să sprijine economia."

³ Lacaton & Vassal, *Catalogul expoziției de la Cité de l'architecture et du Patrimoine*, Eds. HYX, 2009, pp. 170-175. O fotografie timpurie a turnului proiectat de R. Lopez (înaintea renovării din 1980) arată fațada inițială cu ferestre mari și logii închise cu panouri largi de sticlă.

⁴ Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, *Plus*, Spain, Ed. Gustavo Gili, 2007.

⁵ Anne Lacaton, corespondența cu S. Kenley 18.06.2011.

⁶ Această frază celebră a lui Ludwig Mies van der Rohe este de asemenea atribuită lui Aby Warburg și lui Gustave Flaubert "Le bon Dieu est dans le detail".

⁷ Jean-Luc Godard, *Histoire(s) du cinéma*, Gaumont, 1998.

¹ In France Société d'économie mixte (SEM) is an association of shareholders relying on at least 85% public investment, defending the general interest and allowing also some flexibility for private investment.

² This process is the opposite of the statement appeared in the review *Arhitectura*, No. 1 /2011, p.25, first paragraph: "This is the case everywhere in the world during recession time, the Government searches for infrastructure projects to back up the economy."

³ Lacaton & Vassal, *Catalogue of the exhibition from Cité de l'architecture et du Patrimoine*, Eds. HYX, 2009, pp. 170-175. An early photo of the R. Lopez tower (before the 1980s renovation) witnesses the initial façade with large window and glazed loggias.

⁴ Frédéric Druot, Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, *Plus*, Spain, Ed. Gustavo Gili, 2007.

⁵ Anne Lacaton, correspondence with S. Kenley 18.06.2011.

⁶ This famous phrase of Ludwig Mies van der Rohe, is also attributed to Aby Warburg and to Gustave Flaubert "Le bon Dieu est dans le detail" (the good God is in the detail).

⁷ Jean-Luc Godard, *Histoire(s) du cinéma*, Gaumont, 1998.