

# Transformation de 530 logements, cité du Grand-Parc à Bordeaux

Architectes : Lacaton & Vassal, Frédéric Druot, Christophe Hutin - Texte : Karine Dana  
Photographies : Philippe Ruault



**Le chantier de transformation de la cité du Grand-Parc, partiellement terminé, est l'occasion de valider une approche additionnelle de la rénovation fondée sur l'ajout de grands espaces autonomes devant des logements existants occupés, permettant aux habitants d'en réinventer l'usage et le climat. Cette opération ouvre sur la question cruciale de la densification urbaine et sur la perspective de penser l'économie de la ville à partir de l'économie de la transformation.**

Le contexte de ce projet est à rattacher à la réflexion politique menée par les architectes il y a plus de dix ans et concrétisée par un manifeste paru en 2007 : *Plus, Les grands ensembles de logements – Territoires d'exception*. Alors opposés aux décisions de démolition-reconstruction prises par l'État visant ce patrimoine public, ils s'appuient sur des équations criantes : « Depuis 2003, 2,98 milliards d'euros ont été mobilisés par l'État pour démolir 113 200 logements, soit 26 300 euros par logement, et 12,64 mil-

liards d'euros ont été dépensés pour reconstruire 105 000 logements, soit 120 000 euros par logement. Au final, 15,62 milliards d'euros ont été déboursés pour perdre 8 200 logements... Et dans le même temps, seulement 3,25 milliards d'euros ont été apportés pour réhabiliter 241 300 logements, soit 13 500 euros par logement. »

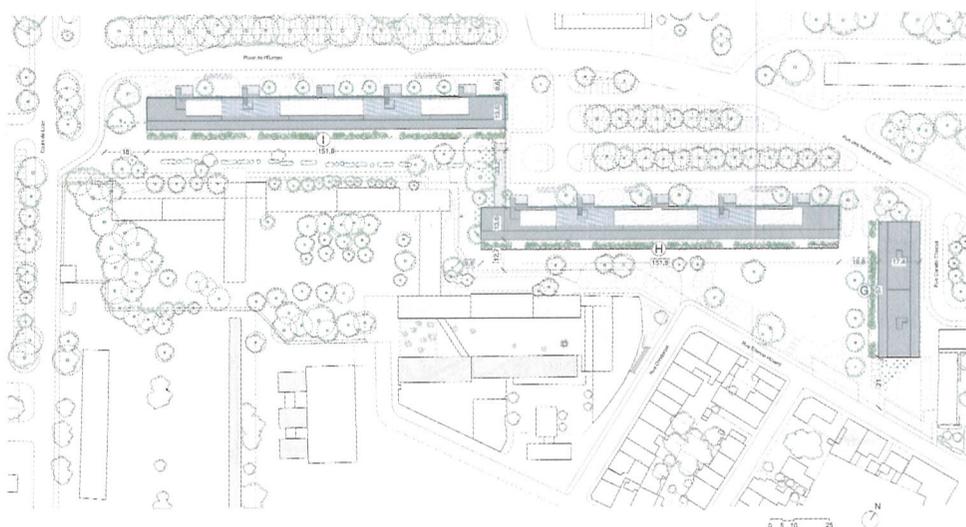
Démontrant la pertinence économique, sociale et énergétique d'une approche du renouvellement urbain par la transformation de l'existant, ils défendent l'idée qu'il faut produire de l'architecture avant de faire de l'urbanisme et considérer chaque logement comme point de départ de la plus infime réflexion sur la ville. Sur les bases de cette première étude-manifeste, les architectes livrent la tour Bois-le-Prêtre à Paris en 2010, soit 96 logements augmentés d'extensions et drastiquement rénovés, ce qui diminue d'ailleurs peut-être la compréhension de la proposition. Plus évidente, la métamorphose en cours de 530 logements de la cité du Grand-Parc – laquelle en

contient 4 000 – marque un saut d'échelle indéniable grâce à la quantité des espaces additionnels, leur très grand dimensionnement et leurs possibilités climatiques, ainsi qu'à la rapidité de la mise en œuvre et la maîtrise des coûts – 45 000 euros HT par logement, sans déplacer les habitants ni augmenter leur loyer.

Les logements existants, aux façades maçonnées, sont presque tous traversants et répartis en trois bâtiments (deux de 15 niveaux et un de 10 étages). L'ensemble profite d'une relation privilégiée avec le centre de Bordeaux, d'espaces verts généreux, de nombreux équipements et de vues imprenables sur la ville historique. Les architectes abordent son évolution par un questionnement sur la disponibilité du vital : « Si l'objectif est de donner plus d'air, plus de lumière, plus de liberté, cela ne devrait pas coûter cher... Quelles sont donc les interventions minimums qui permettent d'offrir cela ? Il est possible de travailler sur l'économie à partir de là. »

< Vue depuis l'un des 530 jardins d'hiver, espaces autonomes fixés devant les façades permettant de rejouer l'usage et le climat à l'intérieur des logements.

V > Vue et plan de situation des trois bâtiments (G, H, I) en cours de transformation dans la cité du Grand-Parc.



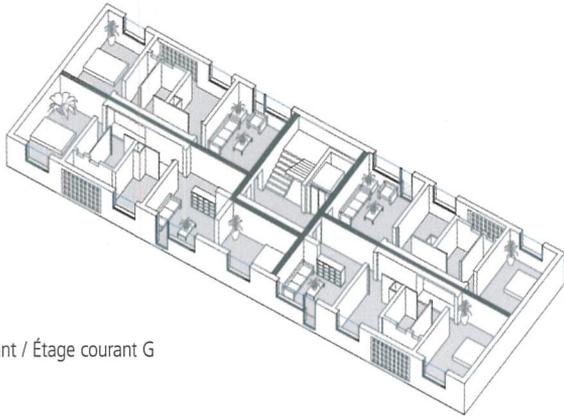
#### ESPACE DE LIBERTÉ

Le jardin d'hiver constitue la pièce maîtresse de ces intentions de transcendance, le catalyseur. Par les différents milieux qu'il permet de traverser et la béance sur le paysage qu'il fabrique, il est cette architecture de l'environnement bien tempéré, comme a pu l'évoquer Reyner Banham, et tout à la fois le double poétique du logement, sa possibilité de fiction. « Nous avons senti assez tôt l'importance de cette idée du double avec la maison Latapie, même si elle n'a pas été formalisée ainsi à l'époque. L'important n'était pas de tout agrandir un peu mais de donner des espaces de liberté et d'y aller franchement. Au Grand-Parc, le jardin d'hiver est la pièce la moins définie comme espace habitable – nous ne lui affectons aucun programme – et pourtant elle est celle où l'on s'amuse le plus ! On sent bien qu'il est une réponse aux contraintes et à la compression dont souffrent la plupart des logements. Il n'est plus possible de fonder la qualité d'une ville en

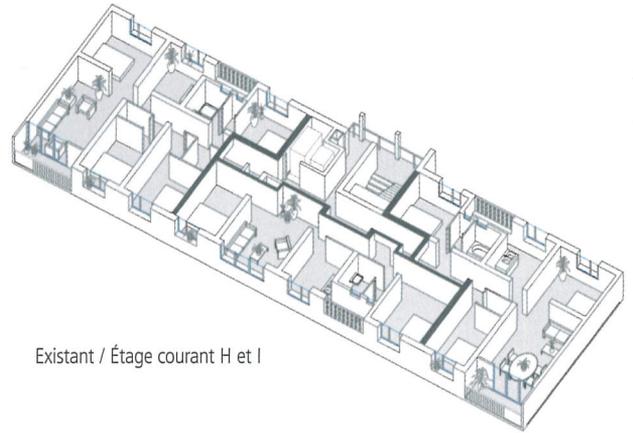
comprimant l'espace individuel sous prétexte de la densité. »

De très grande dimension – 3 mètres de large dans sa partie intérieure et 1 mètre dans sa partie en balcon sur une dizaine de mètres en longueur –, le jardin d'hiver passe devant chaque pièce du logement et en transforme l'usage tout comme le langage. En effet, il devient dispositif de questionnement de l'habitat et des habitudes. Placé devant la salle de bains, la chambre, le salon et la cuisine, il permet de se déployer et de produire là des espaces de récréations, de jardinage, de danse, ici des espaces de lecture, de pique-nique, de causerie. Les types d'assises y sont démultipliés, au sol sur des tapis et coussins, ou sur des canapés, des chaises de bar ou de jardin, sur des bancs, des troncs d'arbre. Le jardin d'hiver permet de rejouer les vues, les circulations, l'occupation et le confort du logement standard. Par les changements d'usage et de mouvements qu'il réveille en l'habitant, il en permet la reprise en main ...

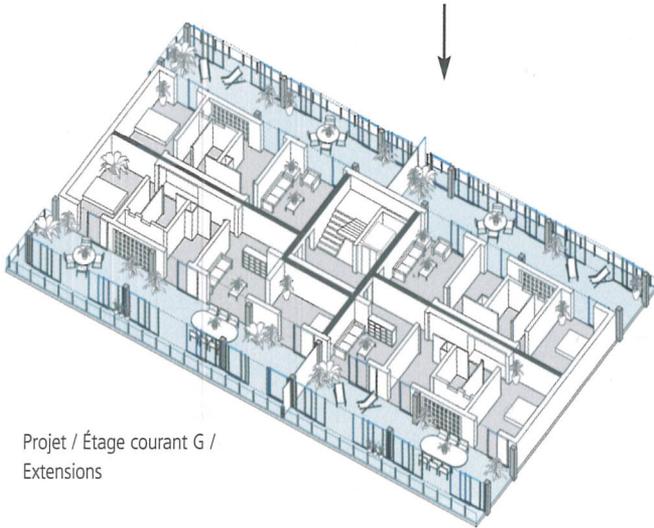
[ MAÎTRE D'OUVRAGE : AQUITANIS, OFFICE PUBLIC D'HLM DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX – MAÎTRE D'ŒUVRE : ANNE LACATON & JEAN-PHILIPPE VASSAL, FRÉDÉRIC DRUOT, CHRISTOPHE HUTIN, AVEC MARION CADRAN, VINCENT PUYOO, JULIEN CALLOT, MARION PAUTROT – COORDINATION : BATSCOP, LAURENT CHAPUS, MATHIEU CENEDESE – INGÉNIEURS : SECOTRAP INGÉNIERIE (STRUCTURE BÉTON, SYSTÈME), CESMA (STRUCTURE MÉTALLIQUE) ; CARDONNEL INGÉNIERIE (THERMIQUE) – PAYSAGE : CYRILLE MARLIN – ÉCONOMIE : VINCENT POURTAU – PROGRAMME : TRANSFORMATION DE 530 LOGEMENTS – SURFACE : SURFACE HORS ŒUVRE NETTE : 44 210 M<sup>2</sup> EXISTANT + 23 500 M<sup>2</sup> EXTENSIONS – COÛT : 27,2 MILLIONS D'EUROS HT (TRANSFORMATION), 1,2 MILLION D'EUROS HT (NOUVEAUX LOGEMENTS) – Calendrier : 2011- 2016 ]



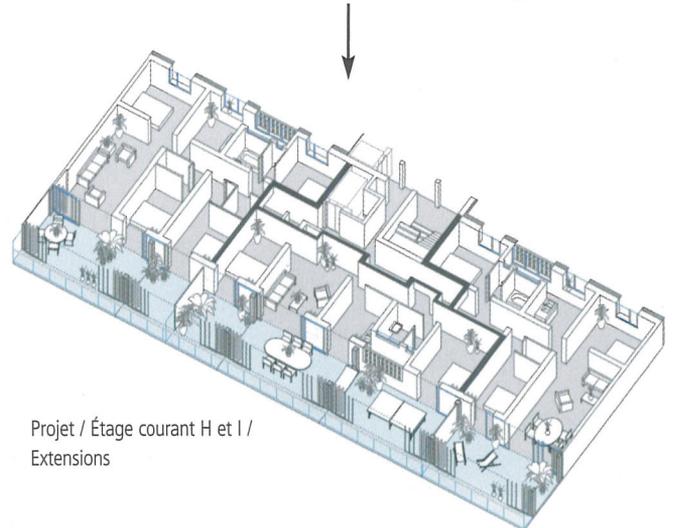
Existant / Étage courant G



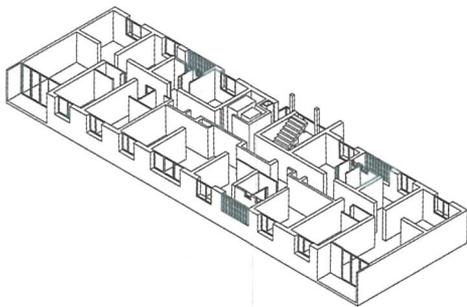
Existant / Étage courant H et I



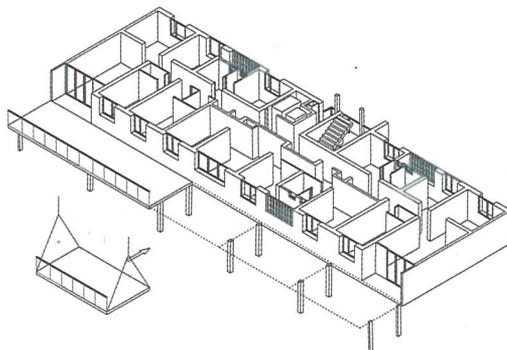
Projet / Étage courant G / Extensions



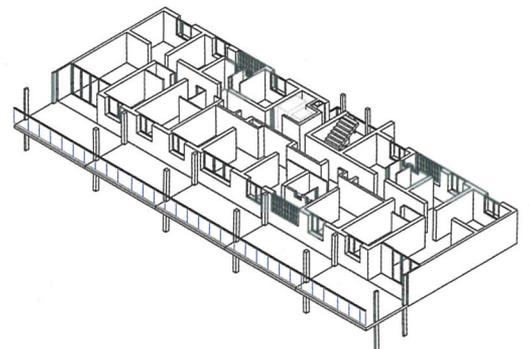
Projet / Étage courant H et I / Extensions



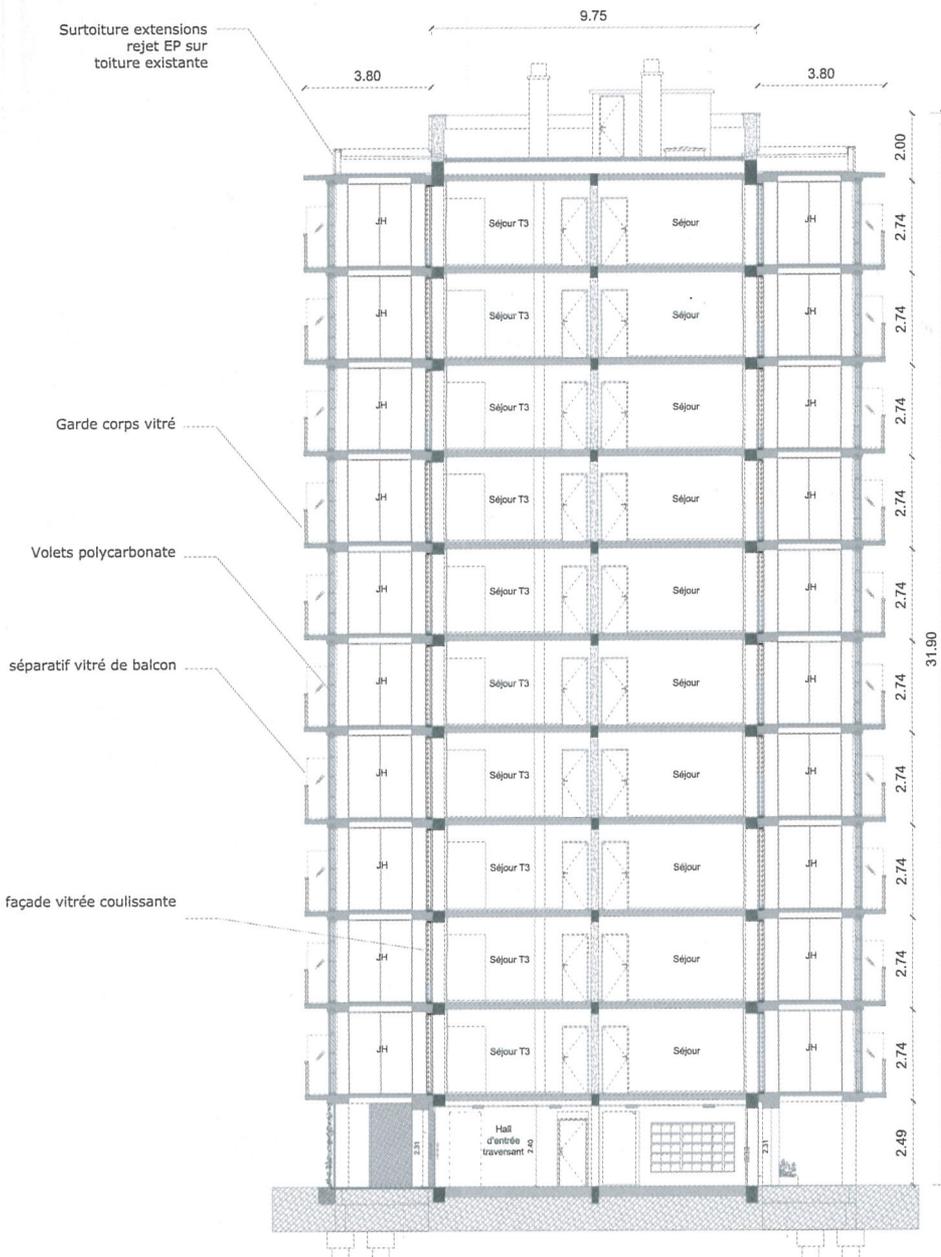
1  
Existant



2  
Pose des modules d'extension



3  
Pose des poteaux

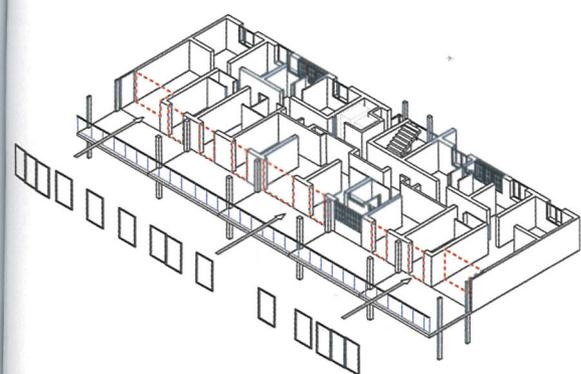


Coupe D sur séjour

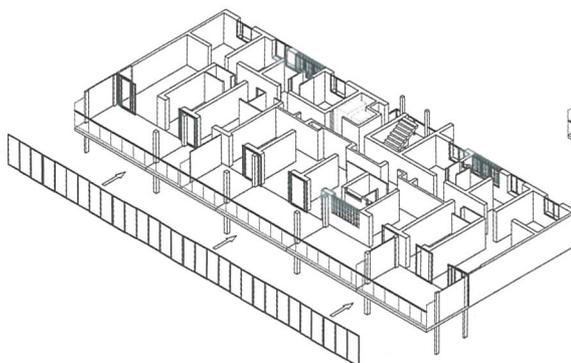
... du climat et des ambiances. L'habitant redevenant physiquement actif dans son logement – il peut même s'y fatiguer –, il lui semble naturel de retrouver un lien et une activité vis-à-vis de l'espace extérieur dont les apports sont ici captés. Il est sollicité pour inventer son propre niveau d'isolation par l'intermédiaire de parois mobiles vitrées, en polycarbonate, de rideaux thermiques et d'ombrage. En position d'échange, l'utilisateur est amené à fabriquer sa façade, sa relation au dehors, à la rue, au paysage, aux autres, à réaliser lui-même son enveloppe en réglant son environnement lumineux et thermique, plus ou moins clair, obscur, frais, aéré, ouvert, confiné.

#### UN LOGEMENT COMME UNE VILLA

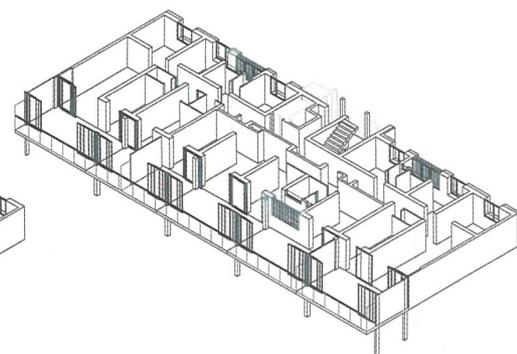
Ainsi, la question du rapport entre l'intérieur et l'extérieur lui est donnée à résoudre et la réponse sera conduite à varier selon les saisons, l'humeur et le moment de la journée. Il n'est donc ici jamais question de répétition ni de stabilité de la définition même de l'habitat comme de celle de l'architecture, mais d'explosion, de démultiplication et d'interprétation. Et pourtant, depuis l'extérieur, le même module est répété plusieurs centaines de fois avec les mêmes attributs, quels que soient les étages et l'orientation. Le bâti, l'image, le ...



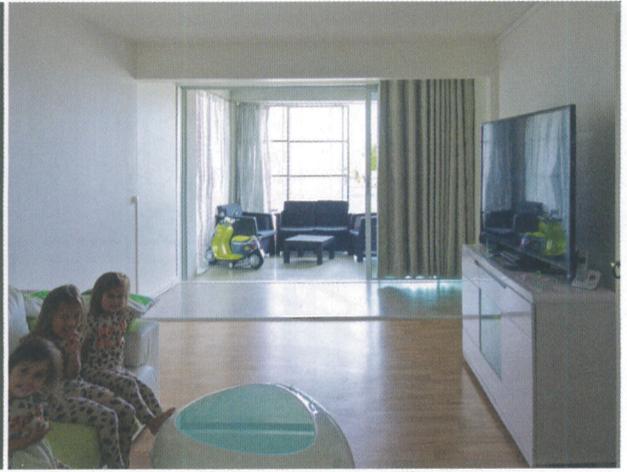
4  
Ouverture des allèges



5  
Pose des fermetures



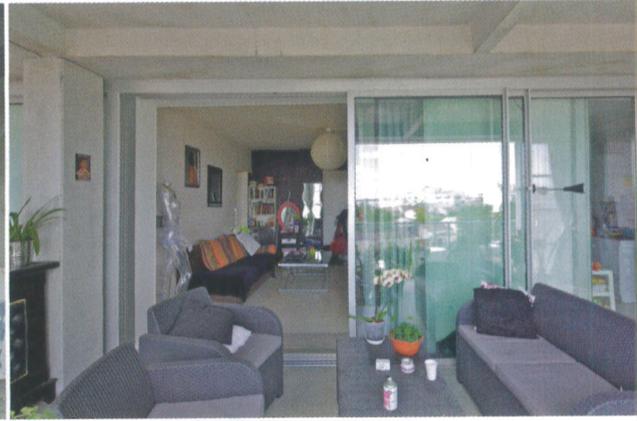
6  
Extensions état final



... modèle sont déjoués par le mouvement, ses caprices, ses insistances, par la sensibilité des habitants au dehors. « C'est comme s'il n'y avait plus de limite. Tout d'un coup, ce n'est plus un logement arrêté par un mur et une fenêtre, mais cela devient un terrain. Cette liberté de se bouger sur ce terrain est intéressante. Les appartements transformés offrent beaucoup plus de plaisir, de confort. On parle d'un logement qui se transforme en villa : avec du plaisir autour, des facilités alentour, des

vues, des paysages, du sol. Il s'agit de se dire qu'au-delà de la façade, il y a toujours du sol, même si on est au dixième étage. » De même qu'il redevient central dans la conception du logement, l'habitant est invité à en suivre le processus de transformation. Le chantier de la cité du Grand-Parc s'opère en site occupé, une position très difficile mais, parallèlement, qui offre la garantie de rester dans leur logement aux habitants et les moyens d'être plus précis, moins bruyant, de faire en sorte de scier

moins, de lever moins de matière, d'éviter de générer trop de poussière et d'aller plus vite. Les phases clés du chantier sont scandées par l'arrivée des dalles de béton préfabriqué, la pose des poteaux préfabriqués, le levage des dalles, leur montage, l'isolement des personnes, le désamiantage des châssis, le sciage, l'approvisionnement en châssis vitrés pour fermer la baie. Quatorze poteaux et six balcons sont posés chaque jour, et 10 à 15 minutes sont nécessaires pour poser une dalle. Le grutier et les com-



pagnons qui accueillent et guident la dalle avant son lâcher travaillent au millimètre. Même si la rénovation globale porte aussi sur l'amélioration très ciblée des espaces intérieurs existants et la reconfiguration des halls et circulations, l'ajout des jardins d'hiver concentre l'essentiel de la transformation. Et l'on peut mesurer à quel point l'économie est ici un sujet transversal, abordée comme un vecteur d'augmentation de l'expérience spatiale et surtout pas comme un vecteur de restriction.

À l'instar du patrimoine de la cité du Grand-Parc, il existe des milliers d'autres logements qui nécessitent une remise aux normes et sur lesquels les bailleurs sociaux doivent intervenir. Cette opération, concluante tant du point de vue de son apport de liberté et d'usage que de sa maîtrise énergétique et de l'économie de sa construction, pose la question embarrassante de sa reproduction. Comment une telle opération peut-elle faire face aux politiques urbaines actuelles ? ■

< ^ Série photographique avant/après montrant la métamorphose des logements du point de vue de l'intérieur et de l'extérieur.