De l'équilibre anticipé à la coexistence des différences : L'obsolescence des immeubles de bureau

Isabelle Chesneau

▶ **To cite this version:**

Isabelle Chesneau. De l'équilibre anticipé à la coexistence des différences : L'obsolescence des immeubles de bureau. Les Annales de la Recherche Urbaine, 2002, Ce qui demeure, 92, pp.131-139. 10.3406/aru.2002.2466 . hal-02941986

HAL Id: hal-02941986
https://hal.science/hal-02941986

Submitted on 17 Sep 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Les Annales de la recherche urbaine

De l'équilibre anticipé à la coexistence des différences : L'obsolescence des immeubles de bureau

Isabelle Chesneau

Abstract

From anticipated balance to the co-existence of differences

The obsolescence of modern buildings is measured by the mismatch between forms, expectations and usages. In office buildings, the architect is increasingly called upon to adapt space to changes in work relationships. When anticipation of the future obscures present adjustments and the threat of degradation, the obsolescence of buildings accelerates.

Résumé

L'obsolescence des constructions modernes se mesure au désajustement entre formes, attentes et usages. Dans l'immobilier de bureau, l'architecte intervient de façon croissante pour adapter l'espace aux transformations des rapports de travail. Lorsque l'anticipation du futur occulte les ajustements du présent et la menace de dégradation, l'obsolescence immobilière s'accélère.

Citer ce document / Cite this document :

Chesneau Isabelle. De l'équilibre anticipé à la coexistence des différences : L'obsolescence des immeubles de bureau. In: Les Annales de la recherche urbaine, N°92, 2002. Ce qui demeure. pp. 131-139;

doi : https://doi.org/10.3406/aru.2002.2466

https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2002_num_92_1_2466

Fichier pdf généré le 23/04/2018

Isabelle Chesneau

DE L'ÉQUILIBRE ANTICIPÉ A LA COEXISTENCE DES DIFFÉRENCES

L'OBSOLESCENCE DES IMMEUBLES DE BUREAU

Persée creative commons

Les réflexions menées sur le développement durable des villes au cours des dernières années ont abouti à la mise en place d'indicateurs visant à définir précisément les critères de planification, de construction, d'exploitation... durables des édifices et de la ville[1]. Le but de ces démarches est non seulement de trouver le meilleur équilibre entre les multiples contraintes contemporaines qui s'exercent sur la production de l'espace (technique, architecturale, sociale ou économique) mais aussi de favoriser des « décisions sans regret » à tous les stades du cycle de vie des constructions (CIB, 1999). Cette approche montre que la notion « d'équilibre » est aujourd'hui centrale dans la pensée de producteurs qui cherchent à minimiser les risques « d'erreurs » que traduisent les processus de plus en plus rapides d'obsolescence des constructions. En effet, il n'est plus rare de voir des immeubles de bureaux ou de logements construits il y a moins de vingt-cinq ans voués à la destruction. Dans ce cadre, l'obsolescence architecturale peut être interprétée comme la reconnaissance « d'erreurs » constructives héritées de périodes antérieures mécanisme de dépréciation, de rejet ou d'abandon par les usagers indiquant l'existence d'un déséquilibre profond en cours de formation.

Dans son acception la plus usuelle, l'obsolescence est attribuée à un décalage, un désajustement irréversible entre des formes spatiales ou urbaines et des pratiques sociales. Elle marque un « écart » entre un état réel et un état désiré. Elle devient le signal, l'indicateur d'une dévalorisation des édifices par « désajustement » entre des formes spatiales ou urbaines et des pratiques sociales. Elle représente en quelque sorte une relégation du cadre physique des ouvrages pour cause d'inadaptation aux pratiques de ses occupants et correspond ainsi à une distanciation irréversible entre édifice et « horizon d'attente » des usagers (Jauss, 2001). Dans cette logique, l'objectif d'ajustement correspond au désir de réduire cette « distance » (forme/usage ; offre/demande).

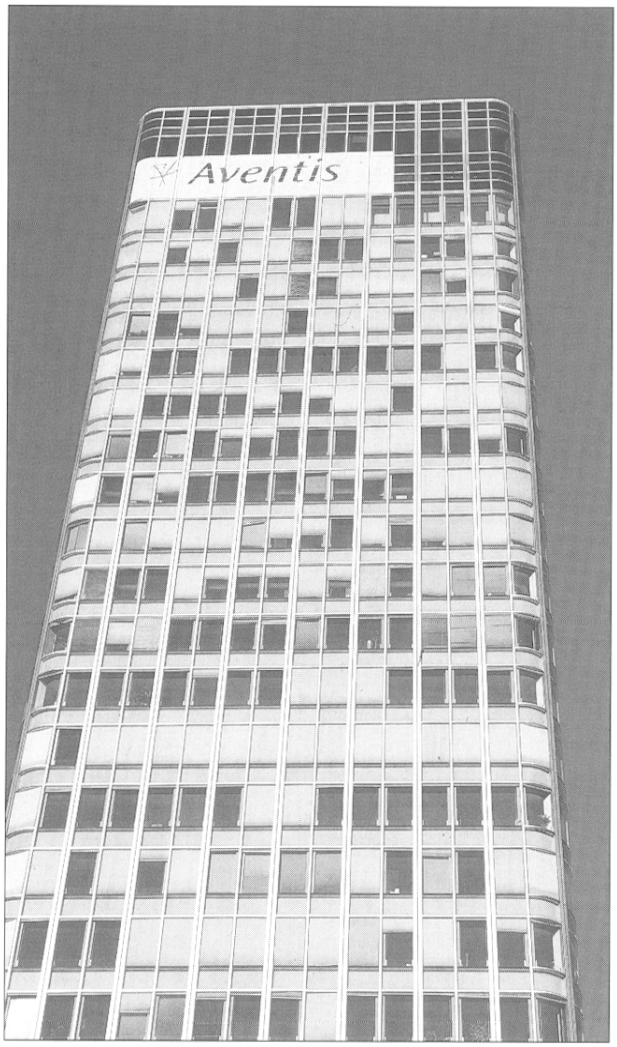
La question que soulève cette modélisation des rythmes de renouvellement des constructions ou des ensembles urbains est de savoir si les rythmes qui composent la ville peuvent être ainsi pensés en termes de synchronie. Faut-il une « adéquation » entre formes et usages pour éviter la production d'obsolescence ? Peut-on envisager l'interaction forme/usage en termes de concordance des temps ? Le propre des pratiques sociales de l'espace est d'évoluer sans cesse, aujourd'hui comme hier. En d'autres termes, l'anachronisme urbain constitue un des traits caractéristiques des villes et les éléments d'architecture sont le plus souvent, dans leur contemporanéité, en décalage avec les pratiques sociales : « Le tissu urbain, le comportement des citadins, les politiques d'aménagement urbanistique, économique ou social se déploient selon des chronologies différentes et du fait de la rigidité du bâti, le système urbain est condamné en partie à l'anachronisme » (Lepetit, Pumain, 1993). Alors pourquoi pense-t-on aujourd'hui que l'« équilibre » entre formes bâties et pratiques sociales constitue un garde-fou au rejet de certains ensembles urbains ?

L'ajustement dans les processus de production de l'espace

H. R. Jauss (2001) s'est indirectement intéressé à ces questions d'ajustement entre productions (artistiques) et récepteurs, en étudiant les processus de réception en littérature. Il a montré que les modes de réception des œuvres (d'art) étaient largement inscrits dans les projets eux-mêmes, c'est-à-dire dans leur conception. Ainsi, l'effet positif ou négatif qu'ils produisent est essentiellement fonction de la distance (« écart esthétique ») qu'ils entretiennent avec l'« horizon d'attente » des récepteurs. En d'autres termes, plus la distance est minime, plus l'œuvre satisfait immédiatement les attentes et plus elle est « ajustée »[2]. En se référant à cette analyse des « écarts », qui met en rapport les intentions conceptuelles des œuvres

1 A titre d'exemple, le réseau thématique européen CRISP a été créé afin de coordonner les travaux de recherche sur la construction de tels indicateurs. L'objectif est de mesurer la performance des projets de construction en termes d'utilisation rationnelle des ressources, de protection de l'environnement, de qualité de vie, d'équité sociale, de contraintes économiques, etc.

2 Le propos de H. R. Jauss est néanmoins de montrer qu'en art cette distance doit être grande car il se distingue en cela du divertissement.



Ancien siège d'Aventis, La Défense - © M. Castro / URBA images -

produites et leur mode de réception (rejet compris), on peut alors identifier, dans un domaine radicalement différent, que ce qui caractérise la production de bureaux est principalement la recherche du plus petit « écart » possible entre production et demandes des firmes tertiaires. Les producteurs de bureaux (promoteurs-investisseurs) cherchent à atteindre et à préserver, dans leur mode de production, l'ajustement le plus parfait des espaces de travail qu'ils veulent offrir à la location. Pour ce faire, ils sont amenés à observer deux règles pour assurer l'équilibre de l'offre et de la demande. Tout d'abord, ils contrôlent en permanence le « bon » ajustement de productions antérieures au regard des évolutions des organisations du travail. Ensuite, ils produisent des immeubles à partir de principes conceptuels qui renvoient à une normalisation de l'ajustement, ce que l'on appelle plus couramment la flexibilité de l'espace.

L'ajustement par le contrôle des « écarts »

Dans le secteur de l'immobilier de bureau, depuis une dizaine d'années, on assiste à la création de nombreux indicateurs dont le but est d'estimer les stades d'avancement de la dépréciation des biens. Ces mesures de l'écart, entre valeur passée et valeur actuelle ou future, loin d'être figées dans le temps, se construisent en même temps que le parc de bureaux lui-même. On en distingue trois : les prix, le taux de vacance et l'expertise.

Les plus anciens et les plus traditionnels d'entre eux sont les « prix ». D'un point de vue théorique, leur formation reflète l'expression réciproque des échanges et révèle instantanément le degré de régulation de la confrontation offre/demande. Si leur mouvement ne tend pas à un ajustement spontané, ils révèlent alors un dysfonctionnement. Cependant en immobilier, ce schéma théorique est inapproprié. Tout d'abord parce que l'offre à court terme est totalement inélastique (délais de production) et freine du même coup la rapidité de l'ajustement. Une deuxième raison plus fondamentale tient à la nature même du marché immobilier d'entreprise des années 80 et 90. La forte financiarisation de ce marché depuis 15 ans a montré que la valeur d'un produit immobilier pouvait connaître un écart important entre son cours et sa valeur fondamentale[3] (Nappi-Choulet, 1997), aussi bien en période de bulle spéculative que de récession. Aussi, le jeu sur l'anticipation de la valeur est-il privilégié sur sa valeur réelle et révèle que la projection de l'évolution future des prix influe davantage le sens de la valeur des biens que leurs qualités intrinsèques. Loin de refléter une situation réelle, les prix renvoient alors davantage, dans une « économie d'opinion, à des représentations qui s'auto-légitiment par le fait qu'ils produisent des effets réels » (Reverchon, 2000). La variabilité des estimations qui en découle rend ainsi l'indicateur prix peu fiable pour évaluer une situation d'ajustement et d'équilibre.

C'est pourquoi, une mesure plus méthodique de l'occupation du parc apparaît au début des années 90 pour rectifier les lacunes des indicateurs financiers de cotation. Le « taux de vacance » du stock, initialement calculé pour contrôler la fluidité des transactions[4], évolue et devient avec la crise un indicateur des changements des besoins des entreprises. L'ampleur et la longévité sans précédent de la vacance des bureaux de 1991 à 1997 conduisent les acteurs à devoir réviser les prévisions d'un probable retour à l'équilibre. La relance de la demande en 1998 ne confirme pas l'hypothèse de réversibilité puisque l'on assiste entre 1996 et 1997 à la formation d'un marché à double vitesse : d'une part une offre neuve qui présente des signes de pénurie et,

3 La valeur fondamentale d'un actif se définit pour un investisseur comme la valeur actuelle des revenus qu'il procure durant sa période de détention.

4 Le taux de vacance représente la part disponible du stock total qui permet au marché de fonctionner sans avoir à s'inquiéter des fluctuations à très court terme de la demande. Un taux de vacance "naturel" minimal est donc nécessaire pour assurer la flexibilité des échanges.

d'autre part, une offre d'occasion qui trouve de moins en moins preneur. Ce constat contradictoire amène à isoler au sein de la vacance totale une vacance « durable », synonyme d'obsolescence. A partir de 1993, le calcul du taux de vacance durable se systématise et sert aujourd'hui à quantifier les immeubles que les utilisateurs rejettent. En moins de dix ans, on est ainsi passé d'une interprétation mécanique de la vacance à une lecture de l'évolution des pratiques, confrontée à l'inertie de l'architecture. Cependant, pour conclure à un possible discrédit de l'offre, la seule mesure de l'écart est insuffisante. Il s'agit aussi de pouvoir désigner concrètement quels sont les choix constructifs, spatiaux et architecturaux difficilement réactualisables. C'est en ce sens qu'un recours accru à l'expertise immobilière est venu compléter les indicateurs de vacance.

L'objectif de l'« expertise » est avant tout d'établir une comparaison des performances financières des biens immobiliers entre eux mais aussi entre tous les actifs financiers en général[5]. Elle sert à fonder la décision d'investissement qui, de ce fait, repose de moins en moins sur l'analyse des cycles de l'immobilier et davantage sur celles des cycles des produits propres à chaque secteur, à chaque ville et à chaque catégorie d'immeubles. La méthode d'évaluation qui tend aujourd'hui à s'imposer[6] est la comparaison des caractéristiques physiques des immeubles anciens aux constructions analogues neuves, ayant fait l'objet d'une transaction récente. Des grilles d'analyse de chaque composant des édifices sont ainsi élaborées afin de faciliter les comparaisons entre générations d'immeubles. Dans ce sens, l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (ORIE), a mis au point un système de « notation » des immeubles, appelé CIBE (Cotation des Immeubles de Bureaux et d'Entreprise), qui consiste à quantifier ce qu'il « manque » aux édifices anciens pour être compétitifs. Ce système de cotation est utilisé depuis par la fédération française de l'immobilier (FNAIM).

Quelle que soit la méthode de mesure de l'écart privilégiée, l'objectif du contrôle reste l'évaluation du « retard » des constructions anciennes et vise à opérer un tri de l'existant. On peut en déduire que ce critère d'ajustement constitue une garantie de la pérennité des projets et établir que la définition d'une situation spatiale « équilibrée » et durable renvoie aujourd'hui à une concordance des temps entre cadre bâti et mode d'occupation. Autrement dit, le paradigme de durabilité architecturale s'inscrit désormais dans une relation de symétrie entre forme et usage, au sein de laquelle l'architecture contemporaine ne dure plus au-delà de prérogatives de court et moyen termes (15 à 30 ans). Cela permet également aux producteurs de bureaux de pouvoir attribuer un sens à l'évolution de la demande et escompter se préserver des risques d'irréversibilité (obsolescence) en ajustant la production des bureaux à l'attente des entreprises.

L'ajustement par la flexibilité et les services

Le rôle de l'ajustement dans la logique de production des espaces tertiaires est ancien et apparaît avec la création du parc en tant que tel. Depuis les années 50, la conception des espaces de travail vise prioritairement à se préserver des risques de désynchronisation entre cadre bâti et usage et, à ce titre, la flexibilité de l'espace constitue une stratégie de prévention à l'évolution des pratiques du travail qui s'est maintenue jusqu'à aujourd'hui. C'est cependant en raison du renouvellement des rapports de production du milieu des années 70 que la question de l'ajustement est devenue incontournable. L'apparition en France de la filière « promotion-investissement », se substituant largement à la filière « utilisateur », a pour conséquence de modifier en profondeur l'approche des besoins. Il ne s'agit plus d'un marché « fictif » où chaque entreprise-client exprime une demande auprès d'un maître d'œuvre

Changement d'affectation - © F. Achdou / URBA images -

après un examen préalable des disponibilités du parc existant, mais d'un marché régi par les rapports de l'échange. Les évolutions rapides de la demande impliquent dès lors que se produise une adéquation quasi immédiate entre des bailleurs (promoteurs et investisseurs) et des locataires[7] (entreprises). C'est pourquoi, l'objectif d'équilibre (exprimé par les prix) nécessite que les producteurs développent

5 Périodiquement d'autres modes d'investissement, notamment boursier, font perdre à l'investissement immobilier son caractère attractif...

6 La profession d'expert s'est dotée récemment d'une « Charte de l'expertise en évaluation immobilière » adoptée par la quasi-totalité des fédérations et chambres d'experts. Elle constitue non seulement un référentiel de base commun aux experts immobiliers mais également la première étape de l'harmonisation des prescriptions administratives, réglementaires et législatives de l'expertise immobilière à l'échelle de l'Union européenne qui dispose déjà d'un guide standard des « Normes Européennes d'Expertise Immobilière », approuvé par TEGOVA (The European Group of Value).

7 L'évolution du mode de production des bureaux s'est accompagné d'un changement important du statut d'occupation des espaces de travail par les entreprises. Rompant progressivement avec la tradition des grandes firmes industrielles en matière de politique patrimoniale, les sociétés tertiaires ont opté, à 85 % d'entre elles, pour la location. Cette évolution du rapport à la possession a pour conséquence de rendre la demande non seulement plus exigeante mais aussi plus changeante et plus volatile.

des stratégies d'élasticité de l'offre en fonction de l'évolution des aspirations des usagers.

La réponse a été apportée par la flexibilité des espaces dont le but est de doter les lieux de travail d'une souplesse censée être « totale », permettant à tous types d'aménagements et d'utilisateurs possibles de s'adapter aux lieux. C'est un mode de conception qui tente de mettre en œuvre, dans la matérialité même du bâti, une synchronie dynamique des dispositifs spatiaux et des pratiques, de façon que l'« écart » entre espace et attente de l'usage soit le plus ténu possible. Le contenu spatial de la flexibilité a connu cependant plusieurs stades de développement.

Dans les années 50, la notion renvoie essentiellement à des positions de doctrine architecturale. La construction des immeubles de bureaux se devait de reposer sur les préceptes du mouvement moderne (structure poteaux-poutres, enveloppe non porteuse...) afin de « libérer » le plan et la façade mais pas encore l'usage. L'organisation du travail continuait d'obéir à des règles de hiérarchie pyramidale. Dans le cadre d'une disposition générale dont la référence était la fixité des dispositifs spatiaux, seuls quelques étages étaient organisés à partir d'une distribution « mobile ».

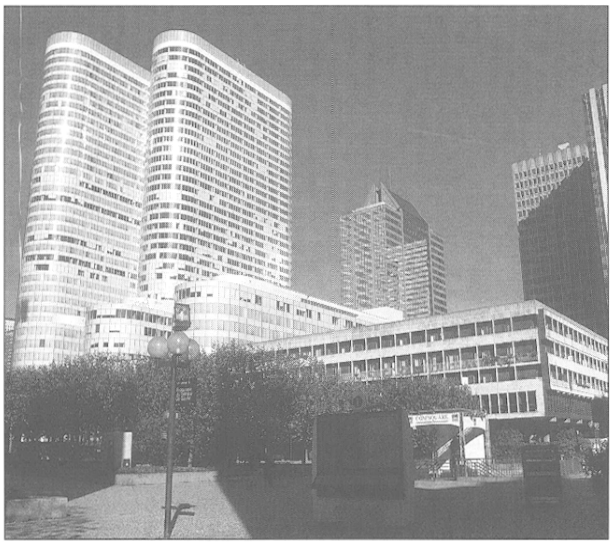
Par la suite, pendant les années 60 et 70, les changements du management des firmes introduisent une plus forte contrainte d'évolutivité de l'aménagement. L'interprétation constructive du plan-libre des années 50 est critiquée en raison de son excès de rationalisation et de son trop grand déterminisme. En guise d'alternative, les concepteurs du moment proposent de libérer « totalement » l'espace. Les principes constructifs (poteaux-poutres, mur-rideau...) et même doctrinaux du fonctionnalisme ne sont pas rejetés, mais leur simplification excessive est condamnée. La réduction de l'espace à un seul type d'usage, obtenu par l'analyse de la décomposition des gestes et des fonctions (« le travail en miettes ») constitue désormais un handicap à la polyvalence des lieux de travail devenue nécessaire. C'est ce que va incarner la nouvelle émancipation de l'espace. Ce désir d'affranchissement des contraintes va générer une modification du rapport de l'usage et s'exprimer principalement à travers la définition d'une « dimension nouvelle », celle des gratte-ciel, dont l'aménagement intérieur obéit au principe de *l'open-space* (« bureaux-paysagers »). Cette banalisation de l'espace correspond à un nouveau management, par objectif, au sein duquel l'individu peut théoriquement avoir plus d'autonomie, où les services peuvent se recomposer plus fréquemment. Si le management est bien défini comme évolutif, il continue cependant de reposer, à travers ses projections, sur la représentation d'une organisation fordiste du travail. C'est pourquoi, il va s'avérer à la décennie suivante que cette flexibilité est peu adaptée aux changements induits par l'organisation du travail : la recomposition du cloisonnement est trop complexe dans sa mise en œuvre pour être réellement exploitée, les espaces dédiés à la communication sont insuffisants et la taille des plateaux s'accommode mal de la réduction progressive des effectifs. Les tours de bureaux vont ainsi devenir peu à peu synonymes de mauvaises conditions de travail.

Dans les années 80 et 90, la critique des définitions antérieures de la flexibilité va conduire à relativiser l'interprétation matérielle et spatiale de l'évolutivité des lieux de travail. A travers des registres d'exploration divers, tels que « banalisation + services », « conception différentielle »[8] ou encore « architecture intelligente », etc., on assiste au passage d'une conception de liberté « totale » des usages à une liberté « structurée » et par conséquent « préméditée ». Le travail de programmation consiste dès lors à anticiper de façon plus systématique et méthodique toutes les combinaisons possibles de la structuration spatiale, en fonction de la variabilité de la taille des entreprises et de l'instabilité de leurs choix d'organisation. L'ouverture de l'espace des années 60-70 s'étant avérée d'une fausse simplicité (l'aménagement intérieur ne s'auto-structure pas) il est devenu nécessaire d'aider techniquement ou de conseiller activement la gestion des usages. La flexibilité ne renvoie donc plus seulement à une souplesse physique de l'espace, mais à un système conceptuel destiné à prendre totalement en charge la gestion des lieux et devient de ce fait un processus de large envergure. Au-delà de ses formes courantes, qui portent principalement sur trois domaines – le cloisonnement, le conditionnement d'air et les réseaux câblés – se profile une nouvelle dimension, immatérielle, s'exprimant essentiellement à travers la relation de service. Apparaissent ainsi de nouveaux métiers de la conception comme le *space planning* et le *facility management*, de nouvelles compétences comme le management spatial, la prospective sociale et technologique, l'ergonomie et aussi une nouvelle relation au client à travers le *management consulting*, le marketing immobilier, etc. Le service, s'opposant à la matérialité et à l'inertie du « produit » immobilier, incarne la seule stratégie possible d'adaptation permanente d'une ressource matérielle. Grâce aux prestations de gestion et de maintenance appliquées à

8 La conception globale des bâtiments tertiaires tient de plus en plus compte d'une obsolescence "différentielle" où les éléments du bâtiment sont caractérisés par leur durée de vie. Ainsi, on peut distinguer la structure du bâtiment et son aspect extérieur qui sont estimés durer 50 ans, les services essentiels qui ont une durée d'au moins 15-20 ans, l'aménagement intérieur qui est prévu pour 5 à 7 ans et enfin le matériel et le mobilier qui ne cessent d'évoluer. Il résulte de cette analyse, qu'il faut mettre en œuvre séparément ce qui appartient à l'enveloppe et aux noyaux et ce qui relève des équipements spécifiques aux utilisateurs. C'est ce que l'on appelle la conception "différentielle" ou " shell & core".

prestations de gestion et de maintenance appliquées à divers domaines (immobilier, accessibilité, sécurité, restauration, loisir…), l'usager peut disposer à sa guise d'un bâtiment devenu « support de services ».

Il ressort de cette évolution que les conditions matérielles de la permanence architecturale sont redéfinies et s'inscrivent désormais dans un processus



Les immeubles jumeaux du cœur défense - © M. Castro / URBA images -

de transformation continue. Pour que le cadre bâti soit stable et ajusté, il lui faut désormais connaître de multiples et continuelles variations. L'architecture se doit de dépasser une conception statique de l'équilibre pour devenir un système « ouvert ». Cette acceptation de la flexibilité, reposant sur des échanges continuels des différents éléments composant l'ensemble, est très inspirée de la théorie générale des systèmes (les cellules des systèmes organiques se détruisent et se régénèrent immédiatement). Dans ce cadre, la stabilité et la pérennité deviennent une forme du changement.

Dès lors ce n'est plus l'ajustement en tant que tel qui est visé mais sa reconduction permanente dans le temps. C'est en ce sens une définition nouvelle du fonctionnalisme, qui constitue en matière d'ajustement une référence essentielle. Un édifice ne doit pas seulement répondre à un horizon d'attente de court terme mais pouvoir générer un « enchaînement » de ses horizons d'attente devient la garantie de sa pérennité. Cela implique que les attentes futures des usagers soient appréhendées « par avance », « anticipées » et signifie, par suite, que la distance entre un ouvrage et son horizon d'attente augmente. En d'autres termes, pour diminuer l'écart entre un édifice et son horizon d'attente passé (retard/obsolescence) on augmente celui qui le sépare de son horizon futur (avance/anticipation). Ce déplacement des écarts n'est pas sans conséquence sur la place de l'usage dans la conception de l'espace et provoque une progressive tension entre passé, présent et avenir.

Désajustement, démolition et accélération du temps

Ce qui se joue à travers l'anticipation des usages et l'obsolescence du bâti renvoie très largement à une représentation de la trajectoire du temps où toute décision touchant le projet est perçue comme source d'irréversibilité pour l'avenir. C'est pourquoi, l'idéal de synchronie entre formes et usages s'accorde mal des contraintes de production de l'architecture et plus encore de la ville. Les délais induits par la construction des édifices (2 à 4 ans), des nouveaux quartiers (10 à 20 ans) confrontés à la versatilité de la demande dans le temps, font de l'objectif d'ajustement un horizon de trop court terme. Ainsi la stratégie d'élasticité de l'offre correspond surtout à un mode de gestion de l'espace qui consiste à devancer les attentes futures des usagers, tant sur le plan quantitatif (évolution du nombre d'emploi dans le secteur tertiaire à moyen et long terme) que qualitatif (nouvelles ressources spatiales pour les entreprises).

Les processus d'anticipation

La principale façon d'échapper au déterminisme du passé est de recourir à une flexibilité de l'espace qui ne consiste pas, comme c'est avancé le plus souvent, à mettre en place un dispositif spatial évolutif (cloisonnement, conditionnement d'air et réseaux câblés), mais à procéder à un jeu d'anticipations visant à prévoir les besoins des entreprises dans le futur.

Sur un plan théorique, les premières applications de la flexibilité (plan-libre) répondaient à une anticipation de type « extrapolative », c'est-à-dire déterminée par la mémoire et la déduction d'événements passés (planification). Cette version de l'anticipation a ensuite été rejetée pendant les années 80 en raison de son déterminisme, révélant le caractère erroné d'une prévision au regard des événements ultérieurs. La critique fait alors évoluer les stratégies de conception vers des anticipations de type « adaptatif », dont la principale caractéristique est de prendre en compte « l'erreur de prévision ». Le dispositif ainsi conçu est censé corriger de lui-même les dysfonctionnements. C'est ce que l'on a appelé « l'architecture intelligente », c'est-à-dire des immeubles capables d'autoréguler les besoins, notamment dans les domaines de l'énergie, de la protection incendie, de la sécurité des personnes et de l'information…, au moyen d'une sophistication des systèmes techniques. Les développements actuels d'une intelligence plus variée et plus immatérielle, reposant sur le principe de la relation de services, relèvent de la même logique même s'ils en constituent une relecture.

La grande variabilité des attributs architectoniques et techniques de la flexibilité depuis les années 50 atteste bien d'un processus de conception fondé d'une

part sur la critique de l'antérieur et d'autre part sur la recherche prospective et innovante des attentes futures. Les stratégies de contrôle des écarts et d'anticipation sont, de ce point de vue, fondamentalement complémentaires. L'augmentation de l'écart entre œuvre et horizon d'attente, recherchée par l'anticipation de l'évolution des organisations du travail, traduit une aspiration à un « futur sans précédent », un éloignement maximum par rapport à ce qui appartient à l'antérieur, c'est-à-dire à l'obsolète potentiel. Si l'on se réfère à la définition du passé de Paul Ricœur (2000) qui propose de parler d'« espace d'expérience », c'est-à-dire d'un passé rendu présent, intégré par la pratique et l'acquis, on comprend alors que s'écarter de l'antérieur conduit à nier l'habitus pour privilégier le changement dans l'approche des usages. L'action de la mémoire constitue un facteur de crise (obsolescence), à la fois parce que l'antérieur est source d'erreurs et de déséquilibre et parce qu'il projette sur le présent et l'avenir son déterminisme. Cette trajectoire tendue vers l'avenir, propre à l'idée générale de modernité et de progrès, entraîne nécessairement une dissociation des liens entre attente et expérience au point d'en entraîner la rupture. Les ressorts de l'appropriation et de la pratique sociale de l'espace, en tant qu'« espace d'expérience », ne constituent plus un ensemble de ressources à transmettre et les processus d'obsolescence et de friches peuvent alors se mettre en place.

L'obsolescence architecturale

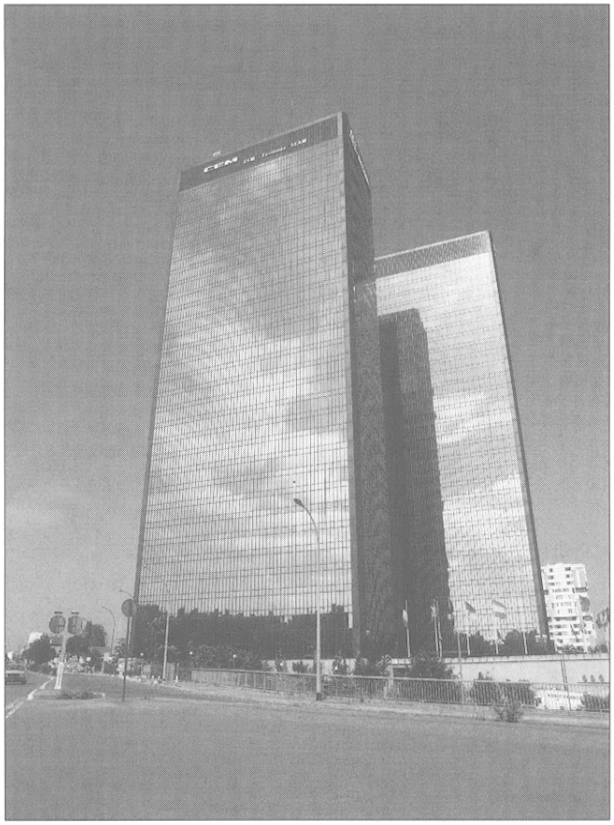
C'est pourquoi ni le contrôle des écarts ni la conception par ajustement n'ont réussi jusqu'à présent à préserver la production contemporaine du processus d'obsolescence. Les outils même de la recherche d'équilibre semblent inopérants pour atteindre l'objectif escompté puisque aujourd'hui, c'est l'ensemble de la production de l'espace qui est touché par ce phénomène : le logement, les équipements touristiques et culturels, les centres commerciaux, les lieux d'activité Depuis une dizaine d'années, les constats s'amplifient et sont en train de provoquer une normalisation des pratiques de démolition. Pourtant, dans le secteur de l'immobilier de bureaux les ouvrages n'ont été produits que dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Leur construction a débuté pendant les Trente glorieuses et l'essentiel de la progression du parc s'est effectuée après 1985 (+ 50 %), se portant essentiellement sur le Quartier central des affaires de l'Ouest parisien[9]. En dépit de leur caractère récent, l'obsolescence des bureaux est identifiée lors de la dernière crise immobilière (1991-1997) comme un problème urbain de premier ordre par les pouvoirs publics. On a démoli au cours de cette décennie, à titre d'exemple, 15 à 20 % des immeubles des années 70 du département des Hauts-de-Seine[10]. Si l'on tient compte également des opérations de restructurations lourdes et des changements d'affectation, c'est vraisemblablement plus du tiers du parc de bureaux des années 60-70 (parfois des années 80) qui est renouvelé dans ce département.

L'obsolescence pourrait apparaître comme une variante du traditionnel processus de formation des friches urbaines, si ces deux phénomènes ne se distinguaient pas en réalité doublement. L'obsolescence touche, tout d'abord, des édifices très récents : les immeubles tertiaires ou les logements HLM dépréciés n'ont été construits qu'il y a 15, 20 ou 30 ans, quand les sites industriels en friche, pour ne prendre que cet exemple, ont ordinairement connu plus d'un siècle d'exploitation productive. Ensuite, la formation des friches correspond généralement à l'arrêt de certains modes de production propres à des industries de la première ou de la seconde industrialisation (comme le textile ou la petite métallurgie), quand l'obsolescence touche des usages qui, eux, n'ont rien perdu de leur actualité (programmes ordinaires, tels que logements, centres commerciaux, bureaux...). Il existe donc une différence de degré entre l'obsolète et la friche : l'obsolète provient d'une évolution des usages quand la friche résulte de leur disparition. Cette différence indique qu'il se produit actuellement une accélération du processus de déclin des œuvres du passé – passé qui tend à se rapprocher de la période contemporaine.

L'idée d'obsolescence exige que l'on se représente l'état d'un ouvrage ou d'un lieu comme fini et indépassable, inapte à produire un substrat à la sédimentation urbaine. Cela revient à déclarer impossible le jeu des ré-appropriations et des transformations. Il faudrait sans doute moduler ce constat, en soulignant que les pratiques de réhabilitation jouent actuellement un rôle important dans la production de l'espace et l'action de pérennisation de l'architecture. Cependant, si ce mouvement de re-création est effectivement massif et semble bien attester de l'existence d'« une vie des formes », pour reprendre les termes de H. Focillon (1981), ce processus n'apparaît pas toujours clairement comme un mode d'évolution des configurations spatiales ainsi que le montrent les opérations de plus en plus répétées de façadisme et de restructurations lourdes. « Même s'il n'y a pas démolition, il y a au

9. Selon la définition de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France (ORIE), le quartier central des affaires de l'Ouest comprend Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et La Défense.

10. Cet ordre de grandeur ressort d'un calcul prenant en compte la date de construction des bâtiments démolis, obtenus à partir d'un dépouillement exhaustif des permis de démolir de bureaux déposés entre 1988 et 2000 dans quatre communes tertiaires des Hauts-de-Seine : Levallois-Perret, Coubevoie, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux.



Porte de Bagnolet - © G.Orion / URBA images -

moins modernisation forte de la plupart des bâtiments pour les mettre en état de correspondance dans la durée aux exigences de leurs futurs occupants ou usagers, et les mettre en adéquation avec les exigences urbaines modernes. Car il ne s'agit jamais de réhabilitation, qui correspond au sens propre à redonner aux bâtiments leur qualité d'origine. Il s'agit de se tourner vers le futur, et d'apprécier si, et à quelles conditions, des bâtiments peuvent vivre encore au moins trente ans. » (Piron, 2002)

Dans ce sens, les analystes et les experts en immobilier d'entreprise attribuent la dévalorisation des bureaux à une mutation profonde « des facteurs d'équilibre du marché » (Ministère du logement, 1994 ; Zeller, 1997 ; GRECAM, 1997) tels que la réduction des effectifs des entreprises, l'organisation du travail par projet, la diffusion des technologies de l'information et de la communication, le développement du travail à distance, les mouvements de fusions-acquisitions, etc. qui constituent autant de facteurs de changement nécessitant une modernisation des immeubles de bureaux. C'est donc en vertu d'une désynchronisation irréversible des rythmes des usages et de l'architecture que la décision de démolition prend aujourd'hui le pas sur celle de la restructuration.

Contrairement à d'autres types de processus de renouvellement urbain qui pondèrent sur le long terme les déséquilibres du cadre bâti et actualisent des ouvrages séculaires, l'obsolescence, en tant que facteur de désajustement, entraîne une destruction des édifices récents voire contemporains. Cette dialectique de l'obsolescence et de l'ajustement n'est pas sans relation avec la politique actuelle de conservation du patrimoine architectural du XX^{ème} siècle qui oscille entre muséification et destruction. Dans les deux cas, le passé n'est plus reconnu comme un « espace d'expérience » . Que l'on décide de faire une mémoire morte d'œuvres modernes ou de détruire la production ordinaire des logements et des bureaux issus de la même doctrine architecturale, relève d'un constat analogue de relégation d'un passé achevé, que l'on glorifie dans un cas et que l'on condamne dans l'autre.

Dès lors, est-ce vraiment le manque de performance de l'ajustement, comme tendrait à le montrer la mesure des écarts, qui rend caduques les constructions passées ? Ne peut-on pas supposer plutôt que ce sont les implications temporelles de la synchronique des rythmes sociaux et constructifs, qui sont en cause dans les processus de relégation de certains espaces urbains ? A force d'anticiper sur les usages, d'imaginer des systèmes techniques et architectoniques toujours plus innovants, de vouloir être en avance sur « son » temps, on finit par déconnecter les projets de leur réalité sociale, par les vider de leur sens. Ils ne reposent plus sur le support d'un vécu connu et éprouvé par la réalité, mais uniquement sur des projections dont la pertinence reste invérifiable. Dit autrement, la qualité des anticipations est à la mesure du niveau de connaissance et de compréhension des processus socio-économiques de relégation architecturale et urbaine (Simon, 1991) : «[...] nous sommes incapables de penser au futur éloigné de façon cohérente [...] notre myopie n'est pas adaptative, mais révélatrice des limites de notre adaptabilité ». En d'autres termes, les procédures d'anticipation contribuent à biaiser les engagements du présent dès leur conception et sont responsables des désajustements ultérieurs. L'obsolescence est donc bien davantage la manifestation d'une rupture avec un « futur passé » (Koselleck, 1990 cité par Ricœur, 2000) et le résultat d'une sur-représentation de l'avenir que de la caducité effective des cadres physiques de l'usage. Cette analyse permet d'établir qu'il existe une relation de causalité entre les processus d'anticipation et les constats d'obsolescence architecturale et urbaine, en engageant nos représentations temporelles vers un horizon d'attente tendu vers un univers sans limite où il devient impossible de prendre une décision.

Ce qui dure c'est l'expérience du présent

Si le sens à attribuer à « l'équilibre » constitue un des objectifs de la pensée et de la production actuelle de la

ville, que faut-il entendre par ce terme ? La conception de l'équilibre, très influencée par la théorie économique[11], correspond à une trajectoire du temps qui n'autorise plus de retour à un état antérieur. La notion d'irréversibilité y est centrale et conçue comme un passage entre un équilibre ancien et la formation d'un nouveau – passage qui implique le plus souvent un état de crise. C'est pourquoi la notion « d'erreur » est essentielle et pousse à évaluer toujours davantage la portée de nos décisions. Cependant, à toujours vouloir mesurer les conséquences de nos actes, comme c'est en grande partie le cas dans le programme du développement durable, nous limitons considérablement nos possibilités d'action. En conséquence, une démarche de développement durable nous inciterait à devoir porter une plus grande attention à ce qui pourrait rendre possible une conception des espaces et des lieux sans prévision, c'est-à-dire sans supporter le poids démesuré du futur.

Ce changement de perspective sur la durabilité de l'espace nous conduit à accorder une importance plus grande au rôle du présent. Comme le rappelle Ricœur, le présent est notre seule expérience du temps[12]. Il représente à la fois une expérience du passé (une pratique intégrée au présent, un acquis, un *habitus*) et une attente du futur formulée dans le présent. En d'autres termes, c'est à travers les actes que le présent joue un rôle d'échangeur entre le passé et le futur. Cela signifie que ce ne peut être que par des actions dans le présent que l'on peut espérer réduire les tensions entre passé et futur, d'où résultent les ruptures. Pour ce faire « Les attentes doivent être " déterminées ", donc finies et relativement modestes, si elles doivent pouvoir susciter un engagement " responsable " [...] il faut d'autre part résister au rétrécissement de l'espace d'expérience. Pour cela, il faut lutter contre la tendance à ne considérer le passé que sous l'angle de l'achevé, de l'inchangeable, du révolu. Il faut réouvrir le passé, raviver en lui les potentialités inaccomplies. Il faut donc rendre nos attentes plus déterminées et notre expérience plus indéterminée » (Ricœur, 1985).

Accorder au présent un rôle de relais signifie que l'on renonce à unifier les temporalités de l'architecture et de la ville et que l'on reconnaît la coexistence d'équilibres différenciés. Le nouveau comme l'anachronique sont dès lors deux situations pouvant coexister – des programmes caducs étant des expériences à ré-ouvrir. Ce n'est que par cet enchaînement des horizons d'attente que la durabilité peut être trouvée. Résister au rétrécissement des expérimentations antérieures permet alors de ne plus faire reposer la dépréciation des ouvrages sur le seul épuisement ou sur une remise en cause de la durabilité.

Ces affirmations du caractère composite de l'équilibre, bien que peu surprenantes supposent cependant de devoir s'opposer à des modes d'analyse, notamment économiques, qui font de l'unicité de l'équilibre un mode d'action opérationnel et prescriptif des interventions urbaines : « l'équilibre doit être unique si on veut faire référence aux anticipations ». [...] Renoncer à l'unicité revient à renoncer au caractère normatif, socialement et économiquement, de la théorie de l'équilibre. En présence de plusieurs équilibres possibles, les agents ne peuvent plus trancher par un raisonnement économique mais uniquement par un raisonnement politique » (Sapir, 2000). C'est donc essentiellement à travers la définition de l'équilibre que se choisit l'orientation du développement des villes.

Isabelle Chesneau

11 La Théorie de l'Equilibre Général (TEG), élaborée à la fin du XIX[ème] siècle par les économistes néoclassiques (Walras) est devenue dans les années 40-50, la théorie économique « standard » qui a dominé tous les sujets macro et micro de l'économie. Le postulat majeur de cette théorie est la parfaite réversibilité de l'équilibre. Depuis le développement des travaux sur la régulation, l'hypothèse de réversibilité est remise en cause. Mais la théorie de l'irréversibilité suppose, quant à elle, une trajectoire du temps linéaire, tendue vers l'avenir. cf. Sapir, 2000, p. 50 et p. 54 et Boyer, 1991.

12 Ricœur constate que notre « condition historique » nous empêche de penser le temps. Le penser nous soumet nécessairement à son action et donc le rend par définition « inscrutable ». C'est la raison pour laquelle il construit une approche du passé et du futur à partir du présent, qui est une condition indépassable.

RÉFÉRENCES

Boyer R., Chavance B., Godard O. éd, (1991), *Les figures de l'irréversibilité en économie,* Paris, EHESS.

CIB, (1999), *Agenda 21 on sustainable development,* CIB Report Publication 237, july.

Focillon H. (1981), *Vie des formes,* Paris, P.U.F.

GRECAM (janvier1997), *Pour aller plus loin sur le marché des bureaux en Ile-de-France,* rapport final, Paris, GRECAM.

GRIDAUH (2001), *Droit de l'aménagement de l'urbanisme de l'habitat,* dossier spécial « La loi solidarité et renouvellement urbains », Paris, Dalloz.

Jauss H. R, (2001), *Pour une esthétique de la réception,* trad. de l'allemand par Maillard C., Paris, Gallimard, coll. Tel.

Lefebvre H., (2000), *La production de l'espace,* Paris, 4e éd. (1974, 1e éd.), éd. Anthropos, coll. « Ethnosociologie ».

Lepetit B. et Pumain D. coord., (1993), *Temporalités urbaines,* Paris, éd. Anthropos, coll. « Villes ».

(juillet 2001), *Lettre d'information du Réseau Thématique Européen CRISP,* n° 1.

Koselleck R., (1990), *Le Futur passé : contribution à la sémantique des temps historiques,* trad. de l'allemand de : *Vergangene Zukunft : zur Semantik geschichtlicher Zeiten,* Paris, éd. de l'École des hautes études en sciences sociales, cité par Ricœur, 2000.

Ministère du logement, (1994), *Rapport du groupe de travail sur l'avenir du parc de bureaux vacants,* Rapport au ministre du logement, Hervé de Charrette, groupe de travail présidé par Darmon J., Paris, Ministère du logement, Service de l'information et de la communication.

Nappi-Choulet I., (1997), *Les bureaux, analyse d'une crise,* éd. ADEF

Piron, O., (2002), *Le renouvellement urbain, une tentative d'approche systémique,* PUCA.

Reverchon A., (2000), entretien avec André Orléan « Les marchés financiers ont le monopole de la représentation du futur », *Le Monde,* mardi 3 octobre.

Ricœur P., (2000), *La mémoire, l'histoire, l'oubli,* Paris, éd. du Seuil, coll. L'ordre philosophique.

Ricœur P. (1985), *Temps et récit, tome III, Le temps raconté,* Paris, éd. du Seuil.

Sapir J., (2000), *Les trous noirs de la science économique. Essai sur l'impossibilité de penser le temps et l'argent,* Paris, éd. Albin Michel.

Simon H. A., (1991), *Sciences des systèmes, sciences de l'artificiel, pour la traduction française,* (1969, 1e éd.), Paris, Dunod.

Zeller N., (1997), Rapport sur l'immobilier d'entreprise et l'aménagement du territoire en Ile-de-France, tome 1, « Les bureaux », Conseil Economique et Social de la région Ile-de-France, Paris, 162 p.

Isabelle Chesneau *est architecte, enseignante à l'Ecole d'Architecture de Paris-Val-de-Seine, chercheur au Centre de Recherche sur l'Habitat et prépare actuellement une thèse sur « La réversibilité de l'architecture et les mutations urbaines » à l'Université de Paris X-Nanterre. Ses thèmes de recherche sont la temporalité urbaine, le renouvellement urbain, la durabilité, l'obsolescence et la démolition de l'architecture contemporaine dans le champ de l'immobilier d'entreprise.*
<isabelle.chesneau@paris-ladefense.archi.fr>