

L'architecte qui débloque

Retranscription des pitches de la soirée des Nouveaux métiers de la ville organique le
jeudi 18 janvier à l'Institut de France (Paris) Colloque Organic Cities

Paul Lempérière

2024-01-19

<https://vimeo.com/907023761>

Paul Lemperière est architecte et cofondateur de [Villes Vivantes](#).

Les bâtiments vacants sont bloqués, est-ce qu'il y a une méthode pour les débloquent et les transformer en logements occupés ?

Quand on parle de l'architecte qui débloquent, c'est qu'il débloquent des situations complexes. Prenons un exemple : le logement vacant, c'est une situation complexe, avec des blocages qui sont compliqués, notamment dans les secteurs détendus — là où il y a le plus de ces logements vacants. Un logement qui est vacant, pour en avoir accompagné des centaines, est toujours vacant pour de bonnes raisons. Et ces raisons sont rarement volontaires.

Le mythe qu'on a du méchant propriétaire qui fait de la rétention, qui garde dans son coin un petit logement et qui dit : « mon bâtiment va se dégrader et cela va ruiner la commune », ce propriétaire-là n'existe pas, ou très peu.

Ses raisons, par contre, sont souvent multi facettes — il y en a rarement qu'une seule. Et c'est là toute la difficulté et tout l'intérêt de la démarche de Villes Vivantes.

Prenons un exemple très simple. Une personne qui souhaite rénover un hangar pour le transformer en logement.

- Première question : comment vais-je éclairer ce hangar ? En fait, c'est une question architecturale.
- Deuxième question : pour ouvrir un patio dans ce hangar, je vais devoir avoir un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France avec une réponse administrative à obtenir.
- Si je fais ce patio, je vais avoir un mur mitoyen. Comment savoir s'il est mitoyen ou pas ? C'est une question cadastrale.
- Est-ce que j'ai le droit, s'il est mitoyen, de le démolir ? Question juridique.
- Comment je fais si mon voisin n'est pas d'accord ? Quelle diplomatie je peux avoir pour le convaincre ?

Toutes ces questions-là, vous voyez qu'elles sont multifacettes.

C'est comme un Rubik's Cube : on ne peut pas résoudre ces questions indépendamment. C'est plein de sujets qui se positionnent en même temps. Si je résous la question architecturale, cela va avoir un impact sur la question juridique, réglementaire, fiscale, et il faut pouvoir résoudre tout cela à la fois.

Donc, ce que propose Villes Vivantes, c'est d'apprendre un métier où l'on met dans un seul cerveau des compétences architecturales, juridiques, réglementaires, techniques. On ne va pas remplacer les notaires, les géomètres, les architectes, mais on prend un peu de tout ça, on fait une tambouille, et cela fait un architecte qui débloquent — mais un peu différemment.