

# Anne Lacaton

## Delikatność na blokowisku

Rozmawiała: **Laurie Picout**  
Tłumaczenie: **Piotr Lewicki,**  
**Kazimierz Łatak**

**NAWET JEŚLI WIELKIE OSIEDLA NIE SĄ JUŻ DOSTOSOWANE DO DZISIEJSZYCH POTRZEB, MAJĄ ZDOLNOŚĆ STRUKTURALNĄ I PRZESTRZENNĄ NIEZBĘDNĄ, ABY POPRAWIĆ WARUNKI ZAMIESZKANIA. FRANCUSKA ARCHITEKTKA, ZDOBYWCZYNI TEGOROCZNEJ MIES VAN DER ROHE AWARD PRZYZNANEJ ZA PROJEKT RENOWACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH GRAND PARC W BORDEAUX, O METODACH PRACY Z SUBSTANCJĄ BLOKOWISK**

**Zawsze przedkładała Pani przekształcanie substancji istniejącej nad jej burzenie i budowanie rzeczy nowych. Już w roku 2004, w studium *Plus. Wielkie osiedla mieszkaniowe – terytoria wykluczenia*, pierwszej pracy wykonanej na zlecenie Ministerstwa Kultury i Komunikacji oraz Dyrekcji Architektury i Dziedzictwa, pisaliście wraz z Jean-Philipp'em Vassalem i Frédérikiem Druotem: *nigdy nie burzyć, nigdy nie zastępować, zawsze dodawać, przekształcać, przywracać do użytku!* (wyd. Gustavo Gili 2007). Dlaczego mamy przekształcać istniejący budynek, a nie rozbierać go i wznosić nowy? Jakże są zalety takiego rozwiązania?**

Uważamy, że burzenie czegoś, co posiadamy i co nie jest zrujnowane, to błąd. Dziś winniśmy pracować ze wszystkim co istnieje z uwzględnieniem podejścia zrównoważonego. Francuskie dziedzictwo architektury mieszkaniowej wzniesionej w ciągu ostatnich 50 lat jest spore i może być przekształcone w łatwy sposób. Możemy przebudowywać i powiększać istniejące lokale, aby nadać im brakującą jakość i tworzyć nowe przestrzenie wspólne dla mieszkańców. Bo to właśnie ludzi trzeba przede wszystkim brać pod uwagę, generalnie rozbiórki są bardzo trudne dla lokatorów. Zaczęliśmy pracować nad tym tematem z Frédérikiem Druotem ponad 15 lat temu, a dokładnie gdy został uruchomiony program ANRU (Agence Nationale pour la Renovation Urbaine – Państwowa Agencja Renowacji Urbanistycznej), którego celem była zmiana obrazu miast poprzez burzenie części wielkich osiedli z lat 60. i 70., aby na ich miejscu budować nowe domy. Zadaliśmy sobie pytanie, po co rozbiórki? Bez wyobrażania sobie, że można zrobić coś innego i bez poważnego pytania o transformację tego dziedzictwa modernizmu. Z punktu widzenia społecznego, a jednocześnie technicznego i ekonomicznego, nasze studium wykazywało zalety przekształceń. Stwierdziliśmy, że poważny deficyt mieszkań społecznych wzywa do przebudowy istniejącej substancji oraz niezmnieszenia ich produkcji poprzez burzenie części. Nawet jeśli te wielkie osiedla nie są już dostosowane do dzisiejszych

potrzeb, mają zdolność strukturalną i przestrzenną niezbędną, aby poprawić warunki zamieszkania.

**We Francji mamy wiele projektów transformacji dziedzictwa: obiekty historyczne są odnawiane i dostosowywane do nowych funkcji. Natomiast projekty przekształceń budynków wielorodzinnych są nieliczne. Na ogół rozbiera się je, aby zwolnić miejsce dla nowej zabudowy. W jaki sposób dochodzi do transformacji wielkich osiedli?**

Zrealizowaliśmy, we współpracy z Frédérikiem Druotem, trzy projekty osiedli mieszkaniowych zarządzanych przez właścicieli społecznych (w oryginale *bailleur social* – właściciel budynku, który wynajmuje mieszkania socjalne na zasadach regulowanego czyszu – przyp. tłum.). Pierwsze w 2001 roku ze stu mieszkaniami w wieżowcu Bois-le-Prêtre w XVII-ej dzielnicy Paryża. Był to budynek z 1961 roku. Później, w latach 2014 i 2016, przebudowaliśmy 40 mieszkań i zrealizowaliśmy 40 nowych w La Chesnaie w Saint-Nazaire. Ten obiekt pochodził z 1970 roku. I wreszcie w 2016 roku, razem z Christophem Hutinem, dokonaliśmy modernizacji 530 mieszkań i stworzyliśmy 8 nowych w trzech blokach z lat 60. na osiedlu Grand Parc w Bordeaux. Zarówno w pierwszym, jak i ostatnim przypadku, zanim zdecydowano się na przebudowę, gmina bądź właściciel planowali rozbiórkę. Na rzecz transformacji przemawia jakość mieszkań, które można stworzyć, kwestie zarządzania energią, pozytywne oddziaływanie społeczne i wreszcie niższy koszt. Właściciel, Paris Habitat, szacował koszty rozbiórki wieżowca Bois-le-Prêtre i budowy nowego w tym samym miejscu na kwotę 200 tys. euro za mieszkanie, wiedząc, że nie będzie mógł odtworzyć takiej samej liczby lokali, ponieważ w Paryżu zmniejszono dopuszczalną wysokość zabudowy. Budżet przebudowy wyniósł 110 tys. euro na lokal, czyli niemal połowę zakładanej kwoty rozbiórki i budowy na nowo. To i tak sporo jak na projekt tego typu, porównując z przypadkami, które przestudiowaliśmy, ale wynika to ze specyfiki związanej ze szczególnymi parametrami: wymogami placu budowy,

podwójną fasadą, którą należało usunąć (pierwotną i odnowioną z roku 1983 – obie zawierały azbest) oraz poważnymi renowacjami wewnątrz związanymi ze stanem budynku i z modyfikacji typologii, które przeprowadziliśmy, aby uwzględnić możliwie dużą różnorodność rodzin – niemal 40% osób zmieniło lokal podczas realizacji prac. W przypadku Grand Parc w Bordeaux rozbiórka i odbudowa została oszacowana na 160 tys. euro za mieszkanie, my natomiast wydaliśmy 52 tys. euro. A przebudowa mieszkań to najbardziej istotna część całkowitego kosztu transformacji. Skądinąd, dla właściciela społecznego jako inwestora, bardziej interesująca powinna być interwencja w budynku istniejącym, ponieważ w takim przypadku z terenu budowy nie trzeba przenosić mieszkańców. W Grand Parc mieliśmy 530 zasiedlonych lokali, co odpowiada tysiącom osób do przeprowadzki. W rzeczywistości projekty przekształceń, które zrealizowaliśmy, polegały na transformacjach tego, co istniało na terenie budowy. Proponujemy rozbudowy i powiększenia, które są prowadzone od zewnątrz i pozwalają jednocześnie skutecznie wymienić fasady i tworzyć dodatkową powierzchnię mieszkalną. Co do wnętrza, skupiamy się na interwencjach niezbędnych dla komfortu użytkownikó w i podniesienia poziomu technicznego budynków: wymiana wind, instalacji elektrycznych, łazienek i czasem także kuchni, zgodnie z precyzyjnym spisem, co należy przerobić. Tym samym unikamy wszelkich ciężkich rozbiórek ścian czy podziałów wewnętrznych. W Bordeaux nie modyfikowaliśmy typów mieszkań, nie było żadnej ich wymiany między lokatorami.

#### **Na czym polegał proces przekształceń w przypadku tej ostatniej realizacji?**

Projekt obejmował modernizację trzech zasiedlonych budynków z mieszkaniem socjalnym. To pierwsza faza programu renowacji osiedla Grand Parc położonego na północy Bordeaux. Mowa o modernizacji 530 mieszkań (44 210 m<sup>2</sup>) i stworzeniu 8 nowych w budynkach G, H i I, liczących 11 i 16 pięter. Projekt, który był gotowy w roku 2016, sporządziliśmy

w współpracy z architektami Frédériciem Druotem i Christophem Hutinem. Nasza propozycja to rozbudowy wzdłuż głównych fasad zrealizowane w postaci samonośnych konstrukcji z prefabrykatów betonowych, przyklejonych do elewacji południowych, przyklejonych do elewacji południowych dwu budynków o 16 kondygnacjach i z zachodniego boku budynku o 11 kondygnacjach, poszerzając w ten sposób każdy poziom o prawie 4m: 2,80m ogrodu zimowego i 1m balkonu. Dotychczasowa fasada staje się więc ścianą wewnętrzną, a wszystkie okna zamieniają się w przesuwne porte-fenêtre, co daje łączność między mieszkaniem i ogrodem zimowym. Te okna balkonowe, od wnętrza, zostały wyposażone w żaluzje termiczne, dzięki czemu zimą unikamy strat ciepła przez duże przeszklenia. Nieogrzewane ogrody zimowe zamykają się za pomocą przesuwnych zasłon o pełnej wysokości z poliwęglanu i przeszklenia zintegrowanego z przesłoną dla ochrony przeciwsłonecznej. Są powiększone o balkony, które pozostają przestrzenią zewnętrzną o ciągłej balustradzie. Te dobudowy o łącznej powierzchni 23 500 m<sup>2</sup> dały każdemu z mieszkań więcej słońca, elastyczności, komfortu, widoków i znaczący suplement powierzchni, na którą otwierają się wszystkie najważniejsze pomieszczenia. Dają też możliwość – jak to ma miejsce w domach jednorodzinnych – życia poza domem, będąc cały czas u siebie. Dobre zostały wykonane na zewnątrz, bez ciężkich interwencji w obrębie mieszkań, a lokatorzy nie musieli się wyprowadzać podczas prowadzonych prac. Aneksy służą też za dodatkową służbę izolacji termicznej, zdecydowanie bardziej skuteczną niż kolejna dodana warstwa termoizolacji zewnętrznej czy wewnętrznej. W środku łazienki i toalety zyskały nowe wyposażenie, położono instalacje elektryczne i zamontowano nowe drzwi wejściowe do mieszkań. Hala budynków zostały całkowicie przebudowane, wymieniono istniejące i dodano kolejne windy. Powstało też 8 dużych mieszkań na dachu, stworzonych z wykorzystaniem powierzchni zadaszonych tarasów. Dzięki architektowi krajobrazu Cyrille Marlin udało się zrewaloryzować ogrody u stóp

budynków, zapewnić do nich lepszy dostęp i poprawić funkcjonowanie.

#### **Jak i przez kogo finansowane są tego typu projekty? Czy w grę wchodzi publiczne konkursy architektoniczne?**

Mieszkania socjalne są finansowane przez państwo albo jednostki samorządu terytorialnego – region, departament, aglomerację, itp. – ale i przez organizacje HLM (HLM – Habitation à Loyer Modéré – publiczne lub prywatne mieszkania socjalne o regulowanym czynszu – przyp. tłum.). W Bordeaux koszty operacji pokrył w znacznej części ze środków własnych właściciel – Aquitanis, czyli publiczne biuro mieszkaniowe (O.P.H. – Office Public de l’Habitat) gminy miejskiej Bordeaux (C.U.B. – Communauté Urbaine de Bordeaux). Właściciel społeczny musi dostosować mieszkania do obowiązujących norm pod względem termicznym, elektrycznym, itd. Podstawowa renowacja techniczna kosztuje ok. 30 tys. euro za lokal i obejmuje izolację, fasady oraz instalacje techniczne, czyli elementy nie mające wpływu na przestrzeń do mieszkania. Wydaje nam się to odnową na krótki termin, nie niosącą ze sobą żadnej wartości dodanej. A jednak wielu właścicieli wybiera właśnie taką krótkoterminową renowację. Nasze projekty za ponad 50 tys. euro za mieszkanie stanowią większy jednorazowy koszt, ale są bardziej interesujące w dłuższej perspektywie czasowej ze względu na jakość, którą nadajemy budynkom. Niektórzy właściciele podzielają nasz pogląd. Tak było w przypadku Grand Parc:

**W PRZYPADKU GRAND PARC ROZBIÓRKA I ODBUDOWA ZOSTAŁA OSZACOWANA NA 160 TYS. EURO ZA MIESZKANIE, MY NATOMIAST WYDALIŚMY 52 TYS. EURO. A PRZEBUDOWA MIESZKAŃ TO NAJBARDZIEJ ISTOTNA CZĘŚĆ CAŁKOWITEGO KOSZTU TRANSFORMACJI**

pracowaliśmy już wcześniej, od 2002 roku, z Bernardem Blankiem, dyrektorem Aquitanis, nad kilkoma projektami w Saint-Nazaire. Zostaliśmy zaproszeni do udziału w konkursie architektonicznym obejmującym wyburzenie i odtworzenie zespołu mieszkań, i zaproponowaliśmy – niezgodnie z konkursowymi założeniami – rozwiązanie bez rozbiórki, z przekształceniem istniejącej substancji. Nie wygraliśmy, ale pozwoliło to na rozpoczęcie dyskusji, która później doprowadziła do projektu La Chesnaie w Saint-Nazaire. A potem, kiedy Bernard Blanc został mianowany dyrektorem Aquitanis w Bordeaux, przekonał różnych partnerów, zwłaszcza władze miasta, do porzucenia zamiaru wyburzenia trzech bloków Grand Parc. W międzyczasie dzielnica stała się częścią obszaru wpisanego na listę UNESCO, a Aquitanis ogłosił w 2011 roku konkurs na modernizację tych trzech budynków. Wygraliśmy go, uporczywie obstając przy naszym podejściu i proponując przekształcenie oraz rozbudowę.

#### **Wspomina Pani techniczne modernizacje przeprowadzane przez właścicieli społecznych, aby porównać je do waszych całościowych przekształceń. Czy dla Pani normatywy, dotyczące bezpieczeństwa, akustyki, dostępności, itp., są raczej hamulcem czy – przeciwnie – dzwignią takich projektów przebudów?**

Nasze podejście zdecydowanie odbiega od zwykłych technicznych modernizacji wywodzących się z lat 80. i polegających na dodaniu termoizolacji na fasadach, zmniejszeniu rozmiaru okien w celu zminimalizowania strat ciepła oraz na dostosowaniu do aktualnych norm instalacji elektrycznych i sanitarnych czy wind. Naszym zdaniem, taka metoda nie podnosi jakości mieszkań, ponieważ dotyczy wyłącznie parametrów technicznych. W przypadku wieżowca Bois-le-Prêtre w Paryżu, termomodernizacja z roku 1983 zakończyła się zmniejszeniem okien, zamknięciem loggii, zamianą stolarki okiennej na PCV i tak naprawę uczyniła mieszkania o wiele mniej przyjemnymi dla lokatorów. My uważamy, że dostosowanie do norm dokonuje się przede wszystkim przez polepszenie jakości przestrzennej

1 | Bloki osiedla La Chesnaie w Saint-Nazaire przed modernizacją  
2 | Blok La Chesnaie po modernizacji, która obejmowała przebudowę 40 mieszkań i budowę 40 nowych  
3 | Nowa dostawiona do bloku konstrukcja

4 | Wnętrze mieszkania w La Chesnaie z dodaną podczas modernizacji przestrzenią  
5 | Wnętrze mieszkania z ogrodem zimowym mieszczącym się w nowo dodanej przestrzeni

mieszkania. Należy sprostać założonym celom poprawy termiki i techniki: osiąga je się równie dobrze – albo i lepiej – dzięki przebudowie. Nie ma dyskusji w sprawach bezpieczeństwa pożarowego, musimy przestrzegać obowiązujących norm. W kwestii termoizolacji stosujemy wymogi jak dla nowych budynków, natomiast w przypadku akustyki chodzi o znaczącą poprawę. Nadrzędnym celem jest zawsze poprawa jakości przestrzeni mieszkania, ponieważ – gdyby ograniczyć się wyłącznie do spełnienia przepisów – mogłoby się zdarzyć, że pogarszamy sam lokal i jego relację z zewnątrz.

**Można podać przykłady przebudów droższych niż budowa nowych obiektów, na przykład gdy zachodzi potrzeba znacznego wzmocnienia istniejącej konstrukcji, usunięcia azbestu, poprawy termoizolacji, wykonania od nowa elewacji, itd. Czy takie przekształcenia, jak te przeprowadzane przez was, są opłacalne finansowo?**

W odniesieniu do rozbiórki i budowy od nowa dane z raportów ANRU mówią, iż koszt wynosi między 150 a 180 tys. euro za mieszkanie. Przebudowy w rodzaju tych, nad którymi pracujemy, to raczej rząd 50 tys. euro. Żelbetowe konstrukcje wielkich osiedli mieszkaniowych z lat 50., 60. i 70. zostały wykonane solidnie i generalnie nie wymagają wzmocnienia. Nie chodzi o ciężkie przebudowy istniejących konstrukcji, raczej o precyzyjnie zaplanowane interwencje, takie jak wymiana starych instalacji elektrycznych sprzed kilku dziesiątek lat, wind, elewacji, wzmocnienie izolacji akustycznej. To wszystko nie uzasadnia rozbiórki. Jeśli chodzi o likwidację azbestu, ma to miejsce zarówno w momencie przebudowy, jak i przed wyburzeniem: ten koszt można więc pominąć przy porównywaniu. Poza tym, w mieszkaniach jest on często umiejscowiony w stolarce – w łącznikach okien, w instalacjach kanalizacji czy na posadzkach, a więc jest łatwy do usunięcia. Podczas przekształcania mieszkań zawsze wymieniamy wszystkie okna i tworzymy nową skórę budynku z jego rozbudową wzdłuż elewacji. Nasze projekty nie powodują podwyżki czynszów w lokalach socjalnych, gdyż nawet jeśli część



opłat brutto wzrasta, koszty utrzymania znacznie spadają, co powoduje niezmienną należną kwotę. Poprzez dodanie ogrodów zimowych i stworzenie lepszej jakości „skorupy” budynku możemy zmniejszyć zużycie ogrzewania o 60%. Pozwala to osiągnąć cele termomodernizacji i zbliżyć budynki do normatywów odpowiednich dla nowej zabudowy.

**Opowiada się Pani za powiększeniem powierzchni mieszkań, ale i przestrzeni o nieokreślonym przeznaczeniu. Jakie są zalety takich miejsc bez funkcji?**

To, co nazywamy „ogrodami zimowymi”, jest w rzeczywistości przestrzenią wolną od funkcji zaprogramowanej, bardziej niż nieokreślona. Mieszkańcy mogą je użytkować na własny sposób. Na etapie projektu pokazujemy kilka

możliwości ich wykorzystania, aby przedstawić klientowi i lokatorom zalety takiej przestrzeni, by łatwo było im sobie to wszystko wyobrazić. Ale nic nie jest sztywno zapisane i nie przestajemy się dziwić temu, jak ludzie używają tych miejsc. Stanowią dla nas przestrzenie wolności i z tego właśnie powodu wymyślamy je z taką hojnością: w Bordeaux mają



**ANNE LACATON** WSPÓŁZAŁOZYCIELKA WRAZ Z JEAN-PHILIPPE'EM VASSALEM PRACOWNI LACATON & VASSAL DZIAŁAJĄCEJ OD 1987 ROKU W BORDEAUX, A OBECNIE W PARYŻU. OPRÓCZ REALIZACJI MIESZKANIOWYCH – NOWYCH ORAZ POLEGAJĄCYCH NA TRANSFORMACJI – BIURO ZASŁYNYŁO PRZEBUDOWĄ PARYSKIEGO PALAIS DE TOKYO NA GALERIĘ SZTUKI WSPÓŁCZESNEJ. LAUREACI TEGOROCZNEJ MIES VAN DER ROER AWARD PRZYZNANEJ ZA MODERNIZACJĘ 530 MIESZKAŃ W BLOKACH OSIEDLA GRAND PARC BORDEAUX (WRAZ Z FRÉDÉRIC DRUOT ARCHITECTURE I CHRISTOPHE HUTIN ARCHITECTURE), FOT. LACATON&VASSAL



3



4



5

szerokość 3,80m. Nie zaliczamy ich do powierzchni użytkowej mieszkania, gdyż mowa o przestrzeni nieogrzewanej. Tak więc chodzi o dodatkowe miejsce, która skądinąd ma ogromną wydajność termiczną.

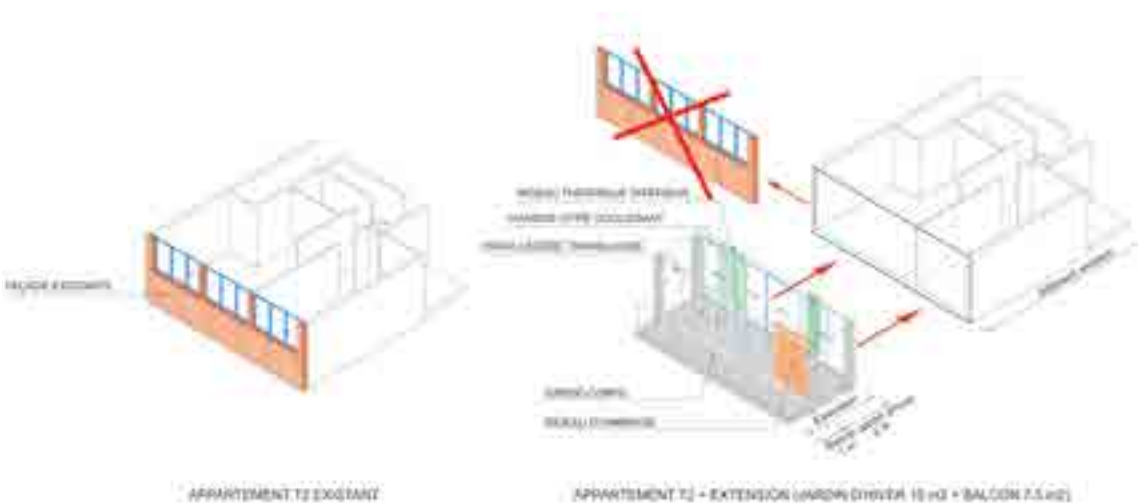
**Czy jest jakieś rozwiązanie architektoniczne i budowlane, które stworzyliście dla Grand Parc w Bordeaux, wykorzystane też w Bois-le-Prêtre?**

**Rozwiązanie, które możnaby stosować jako modelowe, powtarzalne?**

Powtarzane może być przede wszystkim samo podejście. Każdy projekt jest inny, ponieważ bazujemy na tym, co istnieje i jest jedyne w swoim rodzaju. Za każdym razem wykonujemy szczegółową inwentaryzację, aby poznać dokładnie sytuację. Ta inwentaryzacja wychodzi zawsze od

wnętrza, od przestrzeni mieszkań i lokatorów. Chcemy zobaczyć, co jest dobre i co należy bezwzględnie zachować, a co poprawić, zmienić lub uzupełnić. We wszystkich przypadkach konieczne jest zwrócenie uwagi zwłaszcza na mieszkańców i na wartość dodaną, którą wnieśli do swojego mieszkania – miejsca, do którego są przywiązani. To sprawia, że stajemy

się delikatni: wymieniamy instalację elektryczną, nie ruszając nowych tapet, tak lubianych przez lokatorów, przeprojektowujemy łazienkę, by była dostępna dla starszych osób, przemalowujemy pokój dzienny, itd. I prawie zawsze powiększamy mieszkania, aby przydać im trochę powietrza, bo wydają się zbyt ściśnięte i ograniczone. A standardowej renowacji nie ma.



8 |

**Vous avez toujours valorisé la transformation de l'existant par rapport à la destruction et la construction neuve. Déjà, en 2004, dans l'étude *Plus. Les grands ensembles de logements – Les territoires d'exception* (Gustavo Gili 2007) issue d'une première étude réalisée pour le Ministère de la Culture et de la Communication et la Direction de l'architecture et du patrimoine, vous écriviez avec Jean-Philippe Vassal et Frédéric Druot: *ne jamais démolir, ne jamais supprimer ou remplacer, toujours ajouter, transformer, réutiliser! Pourquoi choisir de transformer un bâtiment existant plutôt que d'opter pour une destruction-reconstruction? Quels sont les avantages?***

Nous pensons que détruire ce que l'on a déjà entre les mains et qui n'est pas encore obsolète est une erreur. Aujourd'hui, avec tout ce qui est déjà-là et dans le respect d'une démarche durable, nous devons faire avec l'existant. Le patrimoine français de logements construits depuis moins de 50 ans est solide et peut être facilement transformé. Nous pouvons transformer et agrandir les appartements existants pour ajouter les qualités qui leur manquent et créer de nouveaux espaces libres d'appropriation pour les habitants. Car il faut tenir compte des gens qui habitent ces logements : une démolition est généralement très difficile pour les locataires. Nous

avons commencé à travailler sur ce sujet avec Frédéric Druot il y a plus de 15 ans et plus précisément lorsque le programme de l'ANRU (Agence Nationale pour la Renovation Urbaine) a été lancé, dont l'objectif était de modifier l'image des cités en détruisant une partie des grands ensembles des années 1960 et 1970 pour reconstruire des logements collectifs neufs. Nous nous sommes demandés pourquoi décider de démolir ce patrimoine moderne ? Sans imaginer que l'on pouvait faire autre chose, et se poser sérieusement la question de le transformer. D'un point de vue à la fois social, technique et économique, notre étude montrait l'intérêt de la trans-

formation et aussi que le déficit important de logements sociaux appelait davantage une modification de l'existant, afin de ne pas ralentir la production de logements en en détruisant une partie. Et même si les grands ensembles ne sont pas ou plus adaptés aujourd'hui, ils possèdent les capacités structurelles et spatiales nécessaires pour améliorer les conditions d'habitation.

**En France, il existe beaucoup de projets de transformation du patrimoine: des bâtiments historiques rénovés et transformés pour accueillir de nouvelles fonctions. Mais il existe peu de projets de transformation de logements collectifs. Ces derniers sont généralement détruits pour laisser place à des constructions neuves. Comment de tels projets de transformation de grands ensembles voient-ils le jour?**

Nous avons réalisé, en collaboration avec Frédéric Druot, trois projets de transformation de logements collectifs gérés par des bailleurs sociaux: le premier en 2001 avec 100 logements dans la tour Bois-le-Prêtre (Paris, 17<sup>e</sup> arrondissement, construction datant de 1961), ensuite en 2014 et 2016 avec 40 logements transformés et 40 logements neufs à la Chesnaie (Saint-Nazaire, construction des années 1970) et, enfin, en 2016 avec 530 logements réhabilités et 8 logements neufs dans trois immeubles du quartier du Grand Parc (Bordeaux, construction des années 1960) ce

6 | Paryski wieżowiec Bois-le-Prêtre po modernizacji

7 | Proces modernizacji Bois-le-Prêtre

8 | Schemat transformacji oparty na przykładzie jednego mieszkania Bois-le-Prêtre

9-10 | Mieszkanie z dodaną w trakcie modernizacji przestrzenią

dernier également avec Christophe Hutin. Dans le premier comme dans le dernier cas, la démolition avait été envisagée par la Ville ou le bailleur avant de choisir la transformation. En plus de l'intérêt de la transformation au regard des qualités de logements que l'on peut produire, de l'économie globale en énergie, de l'impact social positif, le coût est aussi inférieur à la démolition. Pour la tour Bois-le-Prêtre à Paris, le bailleur Paris Habitat avait estimé à 200 000 euros par logement la démolition de la tour et la construction neuve de nouveaux logements sur le même terrain – en sachant qu'il n'aurait pas pu réaliser autant de logements que l'existant car la hauteur de construction a été abaissée à Paris. Le budget pour la transformation était de 110 000 euros par logement, soit quasiment la moitié du budget pour la démolition et reconstruction. Cela reste assez élevé pour ce type de projet, par rapport à tous les cas que nous avons étudiés, mais c'est un cas particulier lié à certains paramètres très spécifiques : l'exiguïté du site de construction, la présence d'une double-façade qu'il a fallu déposer (celles d'origine et celle rénoverée de 1983) et les importantes rénovations intérieures liées à l'état de l'immeuble et aux modifications de typologies opérées pour prendre en compte une plus grande diversité des familles – près de 40% des personnes ont changé de logement lors des travaux. Pour le projet de Grand Parc à Bordeaux, la démolition et la reconstruction étaient estimées à 160 000 euros par logement alors que nous en avons dépensé 52 000 euros par logement pour la transformation complète. Ce qui est plus significatif du coût général de la transformation. Par ailleurs, il est beaucoup plus intéressant pour un bailleur social, en tant que maître d'ouvrage, d'intervenir sur l'existant car le chantier se déroulant en site occupé, cela permettra d'éviter de reloger les habitants pendant les travaux. Sur le site de Grand Parc à Bordeaux, il y avait 530 logements habités ce qui représente des milliers de personnes à reloger. En effet, les projets de transformation que



nous avons réalisés se fondent sur une transformation de l'existant en site occupé. Nous proposons des agrandissements et des extensions qui se réalisent par l'extérieur et qui permettent à la fois de remplacer efficacement les façades et d'offrir de la surface en plus pour le logement. Et pour l'intérieur, nous nous focalisons sur des interventions ciblées indispensables pour le confort des usagers et la mise à niveau technique des immeubles: le remplacement des ascenseurs, la rénovation des installations électriques, des salles de bains et parfois des cuisines, selon un inventaire précis de ce qui doit être refait. Nous évitons également toute démolition lourde de murs

ou cloisons intérieurs. À Bordeaux, nous ne sommes pas intervenus sur la typologie des logements, il n'y a eu aucun changement d'appartements entre habitants.

**Vous évoquez le projet de Grand Parc à Bordeaux, pouvez-vous expliquer en quoi consiste cette opération de transformation, la plus récente pour votre agence?**

Le projet concerne la transformation de 3 immeubles de logements sociaux occupés, construits au début des années 1960. C'est la première phase d'un programme de rénovation de la Cité du Grand Parc située au nord de Bordeaux. Il s'agit de 530 logements réhabilités (soit 44 210 m<sup>2</sup>) et la création de 8 logements

neufs situés dans les bâtiments G, H et I de 11 et 16 étages. Livré en 2016, ce projet a été réalisé en association avec les architectes Frédéric Druot et Christophe Hutin. Notre proposition offre des extensions sur l'ensemble des façades principales des immeubles qui sont réalisées par des structures en béton préfabriquées autoportantes adossées le long de la façade Sud des deux bâtiments de 16 étages et sur le flanc Ouest du bâtiment de 11 étages, élargissant ainsi chaque niveau de près de 4 mètres: 2,80 mètres de jardin d'hiver et 1 mètre de balcon. L'ancienne façade extérieure devient alors une paroi intérieure et toutes les fenêtres sont remplacées par des porte-fenêtre

**11** | Osiedle Grand Parc w Bordeaux, zmodernizowany blok z nowymi mieszkaniami na dachu

**12** | Bloki osiedla Grand Parc po modernizacji

**13-16** | Tzw. ogród zimowy – dodana do mieszkania przestrzeń, którą mieszkańcy mogą użytkować na własny sposób

ILUSTRACJE: 1 – DOMINIQUE MACEL/DZIĘKI UPRZEJMOŚCI LACATON&VASSAL, 2-5, 10 – PHILIPPE RUAULT/DZIĘKI UPRZEJMOŚCI LACATON&VASSAL, 6-9 – DZIĘKI UPRZEJMOŚCI LACATON&VASSAL, 11-16 – PHILIPPE RUAULT/SERWIS PRASOWY MIES VAN DER ROHE AWARD



coulissantes, qui créent une grande mobilité entre le logement et le jardin d'hiver. Elles sont équipées, à l'intérieur, de rideaux thermiques permettant d'éviter la perte de chaleur en hiver par les grandes surfaces vitrées. Ces extensions constituent des jardins d'hiver non-chauffés qui se ferment à l'aide de volets coulissants toute hauteur en polycarbonate et vitrage, associé à un rideau d'ombrage pour se protéger du soleil. Ils sont prolongés par des balcons qui restent des espaces extérieurs

avec seulement un garde-corps filant. L'ajout de ces extensions (au total 23 500 m<sup>2</sup>) offre à chaque logement plus de lumière, de fluidité, de confort et de vues, et un supplément significatif d'espace sur lequel donnent toutes les pièces principales du logement. Elles offrent aussi la possibilité, comme dans une maison, de vivre à l'extérieur tout en étant chez soi. Les extensions sont réalisées par l'extérieur, sans intervention lourde dans le logement et le chantier se déroule en milieu

occupé, les habitants n'ayant pas besoin de déménager pendant la durée des travaux. Ces extensions le long des façades servent de sas isolant thermiquement, bien plus efficaces qu'une couche d'isolant, intérieure ou extérieure. À l'intérieur, les salles de bains et WC ont été remis à neuf, ainsi que les installations électriques et les portes d'entrée. Les halls d'entrée des immeubles ont été entièrement reconfigurés, les ascenseurs existants remplacés et d'autres ajoutés. Huit nouveaux

grands logements ont été créés sur le toit exploitant la surface des toitures terrasses. Le travail du paysagiste Cyrille Marlin a permis de revaloriser les jardins en pieds d'immeubles, de faciliter leurs accès et leur usage.

**Comment et par qui ce type de projet est-il financé? S'agit-il de concours publics d'architecture?**

Le logement social est financé par l'Etat ou les collectivités territoriales (région, département, agglomération, etc.), mais aussi par les organismes HLM. À Bordeaux, l'opération

a été réalisée en très grande partie par les fonds propres du bailleur Aquitanis. Le bailleur social doit faire une remise aux normes régulière de ses logements au niveau thermique, électrique, etc. Une rénovation technique de base coûte environ 30 000 euros par logement comprenant l'isolation, les façades et les installations techniques, mais sans réflexion sur l'espace d'habitation. Cela nous semble être une rénovation à court terme qui ne donne pas de plus-value réelle aux immeubles. Pourtant, beaucoup de bailleurs font ce choix du court terme. Nos projets, à plus de 50 000 euros par logement, représentent un investissement plus important sur le moment mais restent plus intéressants sur le long terme et la valorisation donnée aux immeubles. Certains bailleurs partagent notre position. C'était par exemple le cas pour le projet de Grand Parc à Bordeaux; nous avons déjà travaillé avec Bernard Blanc – directeur d'Aquitanis, l'office public de l'habitat (O.P.H.) de la communauté urbaine de Bordeaux (CUB) – sur quelques projets à Saint-Nazaire depuis 2002. Nous avons été invités à participer à un concours d'architecture portant sur la destruction et la reconstruction d'un ensemble de logements et nous avons proposé, en contradiction avec l'objet du concours, une solution sans démolition en transformant l'existant. Nous n'avons pas gagné le concours mais cela avait permis d'entamer une discussion qui a abouti plus tard sur le projet de la Chesnaie à St-Nazaire. Par la suite, lorsque Bernard Blanc a été nommé directeur d'Aquitanis à Bordeaux, il a convaincu les différents partenaires, notamment la Ville de Bordeaux, de renoncer à la démolition de trois barres d'immeuble de Grand Parc pour réaliser leur transformation (le quartier ayant été entre-temps intégré dans le périmètre du classement UNESCO). Aquitanis a alors lancé un concours d'architecture en 2011 pour la rénovation de ces trois immeubles. Nous avons remporté le concours en persévérant dans notre démarche et en proposant une transformation avec extension.

**Vous prenez l'exemple des rénovations techniques opérées par les bailleurs sociaux pour les comparer à vos transformations globales. Pour vous, les normes (sécurité, acoustique, accessibilité, etc) sont-elles plutôt un frein ou au contraire un levier pour des tels projets de transformation?**

Notre démarche est très différente de la simple rénovation technique, telle qu'elle était déjà appliquée dans les années 1980, qui consistait à ajouter une couche d'isolant sur les façades, à réduire la taille des fenêtres pour éviter les déperditions de chaleur et à remettre aux normes l'électricité, les ascenseurs, les sanitaires. Nous pensons que cette méthode n'ajoute pas de qualité aux logements, car elle ne s'attache qu'aux performances techniques.

Dans le cas de la tour Bois-le-Prêtre à Paris, la rénovation thermique de 1983 avait entraîné une réduction de taille des fenêtres, la fermeture des loggias, le remplacement des menuiseries en bois par du PVC, et de fait rendu les logements beaucoup moins agréables pour les habitants. La remise aux normes passe, pour nous, avant tout par l'amélioration de la qualité spatiale du logement. Dans le cas d'une transformation, il y a des objectifs d'amélioration thermique et techniques que l'on doit atteindre, et que l'on atteint aussi bien voire mieux avec la transformation. Sur la sécurité incendie, il n'y a pas de débat, nous devons respecter les normes de sécurité en vigueur. Pour la thermique, les normes s'apparentent à celles du neuf et pour l'acoustique, il s'agit d'améliorations significatives. L'enjeu principal étant toujours d'améliorer la qualité spatiale du logement car, si on se limite à seulement l'objectif normatif, il se trouve que cela dégrade souvent le logement et sa relation avec l'extérieur.

**Il existe des exemples de transformations plus chères que des constructions neuves, lorsqu'il faut notamment renforcer la structure existante, retirer l'amiante, améliorer l'isolation thermique, refaire la façade, etc. Les transformations telles que vous les opérez sont-elles économiquement viables?**

Pour une démolition et reconstruction neuve, les chiffres issus des rapports de l'ANRU montrent que le coût se situe entre 150 000 et 180 000 euros par logement en incluant la démolition de l'existant. Pour le type de transformations sur lesquelles nous travaillons, c'est plutôt de l'ordre de 50 000 euros par logement. Les structures en béton des grands ensembles de logements des années 1950 à 1970 ont été bien construites et n'ont généralement pas besoin de renforcement. Il ne s'agit pas de lourdes restructurations portant sur les structures mais d'interventions ciblées comme le remplacement d'installations électriques vieilles de plusieurs décennies, les ascenseurs, les façades ou encore le renforcement de l'isolation acoustique. Ce qui ne justifie pas de tout casser. En ce qui concerne le désamiantage il doit avoir lieu aussi bien dans le cas d'une transformation qu'avant une démolition; ce coût-là n'entre donc pas en ligne de compte pour comparer ces deux approches. De plus, dans les logements, l'amiante est souvent localisée dans les menuiseries au niveau des joints de fenêtres, ce qui reste facile à extraire, dans des canalisations ou des revêtements de sol que l'on peut remplacer. Dans tous les cas, lors d'une transformation de logements, nous retirons toutes les fenêtres existantes et nous créons une nouvelle enveloppe avec les extensions le long des façades. Pour les habitants locataires de logements sociaux, nos projets ne provoquent pas d'augmentation de loyer car, même si la part de loyer brute augmente, les charges de maintenance et de chauffage baissent considérablement, amenant les loyers à stagner. Avec l'apport des jardins d'hiver et la meilleure qualité d'enveloppe, la transformation permet de diminuer la consommation de chauffage de 60% ce qui permet d'atteindre les objectifs thermiques de rénovation et rapproche des normes de consommation du neuf.

**Vous êtes en faveur de l'augmentation des surfaces dans les logements mais aussi des espaces indéterminés. Quels sont les avantages de ces espaces sans fonction?**

Ce qu'on appelle les «jardins d'hiver» sont, en réalité, des espaces libres de fonction programmée plutôt qu'indéterminés. Les habitants peuvent les utiliser à leur manière. Au stade du projet, nous montrons quelques représentations d'une occupation possible afin de montrer au client et aux habitants l'intérêt de ces espaces et une façon dont ils pourraient être utilisés, afin de s'y projeter plus facilement. Mais rien n'est figé et nous nous étonnons toujours de la manière dont les gens utilisent ces espaces, avec des aménagements très diversifiés et pleins de surprises. Ils représentent, pour nous, des espaces de liberté, c'est pour cela que nous les concevons avec générosité: à Bordeaux, une largeur de 3,80 mètres qui, en plus, ne rentre pas dans les surfaces habitables car il s'agit d'espaces non chauffés. Donc il s'agit bien d'espaces en plus, qui par ailleurs ont une grande efficacité climatique.

**Est-ce que la solution architecturale et constructive que vous avez trouvée pour le projet du Grand Parc à Bordeaux est identique à celle de Bois-le-Prêtre ? Peut-elle être utilisée comme un modèle réutilisable?**

C'est avant tout la démarche qu'il faut retenir et qui est reproductible. Chaque projet est différent car nous nous basons sur ce qui est déjà-là et c'est unique. À chaque fois, nous réalisons un inventaire détaillé, pour connaître exactement la situation dans ses détails, ce qui en fait sa particularité. Ce travail d'inventaire part toujours de l'intérieur, de l'espace du logement et de ses habitants, de manière à voir ce qui est bien et qu'il faut absolument préserver ou améliorer, changer ou ajouter. Dans tous les cas, il faut une attention à ce qui est déjà-là et notamment aux habitants et à la plus-value qu'ils ont apportée soigneusement à leur logement et auquel ils sont attachés. Cela amène à être délicat: refaire le réseau électrique sans toucher ce nouveau papier peint que les habitants apprécient, rendre cette salle de bain plus accessible aux personnes âgées, refaire la peinture du salon, etc. Et presque toujours agrandir, pour donner de l'air à des logements trop restreints et trop contraints. Il n'y a pas de rénovation standardisée.





# Modernizacja OSIEDLA Grand Parc w Bordeaux

NAJCIĘKAWSZE ZAGADNIENIE TECHNICZNE: NIEZALEŻNIE POSADOWIONA NA SYSTEMIE PREFABRYKOWANYCH STROPÓW ORAZ PODPÓR NOWA, ZEWNĘTRZNA CZĘŚĆ OBIEKTU MIESZCZĄCA OGRODY ZIMOWE, MOCOWANA DO ORYGINALNEJ STRUKTURY SYSTEMEM KOTEW

## Modernizacja Osiedla Grand Parc

Bordeaux, Francja

**Autorzy:** Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal Architectes, Frédéric Druot Architecture, Christophe Hutin Architecture oraz Julien Callot, Marion Cadran, Vincent Puyoo, Marion Pautrot

**Koordinacja robót:** BATSCOP

**Konstrukcja:** SECOTRAP Ingénierie; GESMA, CARDONNEL

**Inwestor:** Agencja mieszkalnictwa metropolii Bordeaux Aquitanis

**Powierzchnia całkowita:**

44 210 m<sup>2</sup> (budynek istniejący), 23 500 m<sup>2</sup> (rozbudowa)

**Projekt:** 2011

**Realizacja:** 2017

**Koszt inwestycji:** 272 mln EUR

(przebudowa istniejących mieszkań), 1,2 mln EUR (budowa nowych mieszkań)



**EU miesaward**  
19



1 | Blok G po modernizacji – widok od strony północno-wschodniej



**UZASADNIENIE JURY MIES VAN DER ROHE AWARD 2019:** PROJEKT STANOWI WYZWANIE DLA EUROPEJSKICH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH OKRESU POWOJENNEGO. W TYM PRZYPADKU WYKORZYSTANO MINIMALNE ŚRODKI, ABY OSIĄGNAĆ MAKSYMALNY EFEKT. ZAMIAST ROZBIÓRKI BUDYNKÓW, INWESTOR ZDECYDOWAŁ SIĘ NA MODERNIZACJĘ, POPRAWIAJĄC WARUNKI ŻYCIA LOKATORÓW, A JEDNOCZEŚNIE NIE LEKCEWAŻĄC ICH PRYZYWYCZAJEŃ. W CZASACH, GDY NOWE OBIEKTY SOCJALNE MAJĄ CORAZ MNIEJSZĄ POWIERZCHNIĘ, TUTAJ ZOSTAŁA ONO ZWIĘKSZONA, ZAPEWNIAJĄC MIESZKAŃCOM POCZUCIE GODNOŚCI. REALIZACJA WYRAŻA POZYTYWNY ASPEKT BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO I NOWOCZESNOŚCI, ZMIENIAJĄC ARCHITEKTURĘ I MOŻLIWOŚCI ARCHITEKTURY





2



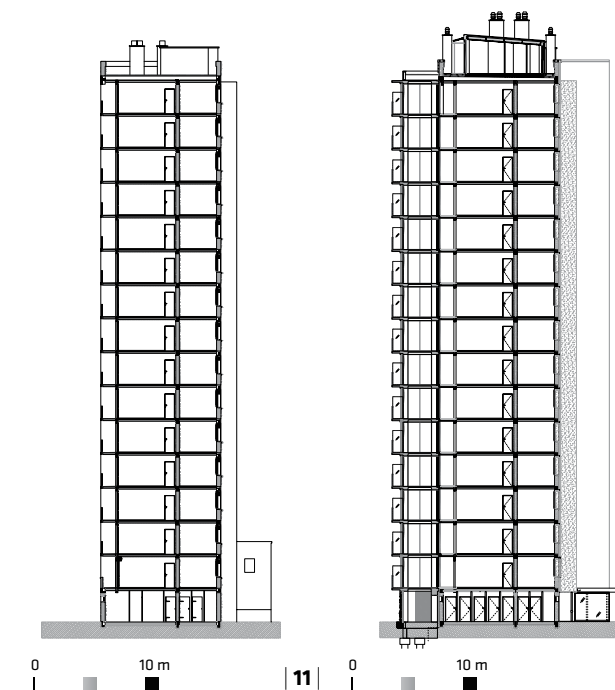
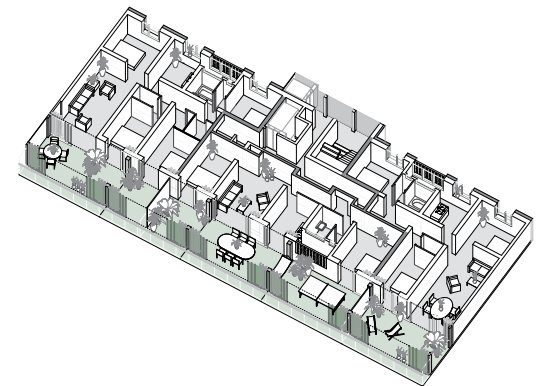
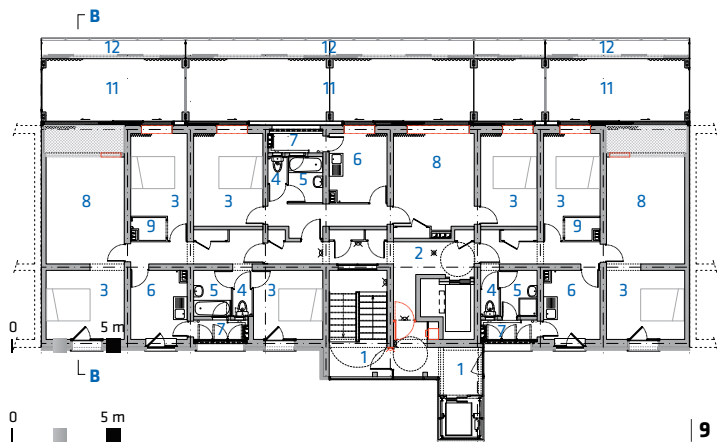
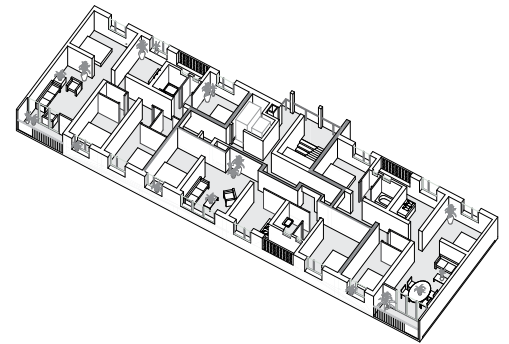
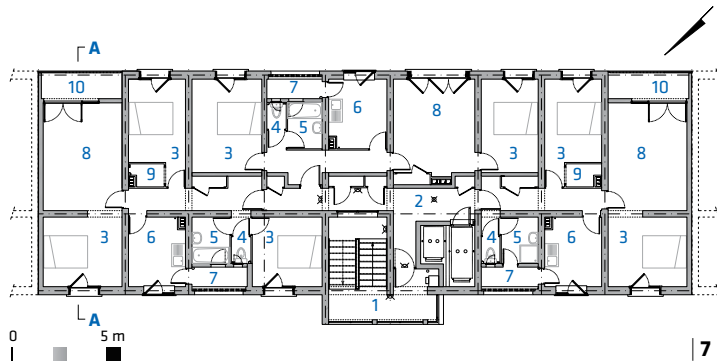
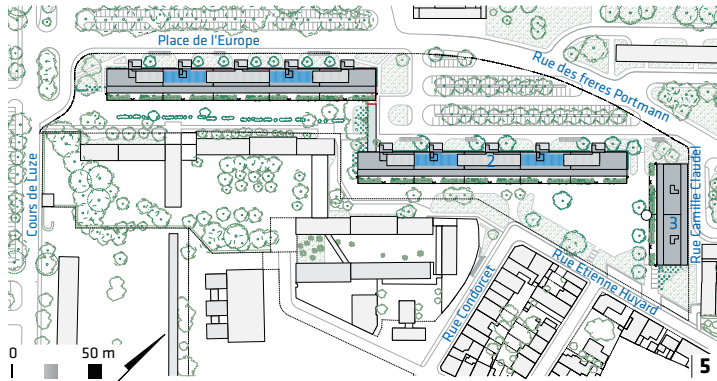
3

**2 |** Budynki stanowią część osiedla Grand Parc zlokalizowanego na przedmieściach Bordeaux w południowo-zachodniej Francji  
**3 |** Elewacja północno-zachodnia (budynek H) – w trakcie modernizacji przebudowano również klatki schodowe

10 kwietnia 2019 roku, Bruksela – tłum dziennikarzy, zebrany na konferencji prasowej Mies van der Rohe Award, zostaje zaskoczony werdyktem przyznania europejskiego architektonicznego oskara dla projektu Grand Parc Bordeaux. Projekt stworzony przez pracownię Lacaton & Vassal architects, Frédéric Druot Architecture oraz Christophe Hutin Architecture, a także ekspertów z uczelni ENSAE ParisTech stanowi transformację zespołu trzech bloków z lat 60. XX wieku. Jest to pierwszy tej skali projekt socjalny, o stosunkowo niskim budżecie wyróżniony tak ważną nagrodą, zarazem redefiniujący motto *less is more* na poziomie architektonicznym, socjalnym, ekonomicznym, a także ekologicznym. To już kolejny raz, kiedy jury doceniło projekt rewitalizacji wielkiej płyty. W 2017 roku, Grand Prix zdobyła transformacja bloku Kleiburg w Amsterdamie (proj. NL Architects, XVW architectuur). Jednak w przeciwieństwie do holenderskiej inwestycji, która oferowała zupełnie nowe mieszkania nowym użytkownikom, ta francuska polegała na modernizacji budynków, w których mieszkali lokatorzy. W I etapie programu modernizacji poddano trzy budynki z 530 mieszkaniami socjalnymi na przedmieściach Bordeaux w południowo-zachodniej Francji. Architekci zaproponowali innowacyjne podejście do „jakości”, jaką stanowią istniejące już budynki wraz z ich historią oraz relacjami społecznymi. Zamiast wyburzać stare bloki, co wiązałoby się z kosztami rozbiórki, utylizacji materiałów oraz budowy nowych bloków o znacznie mniejszych metrażach, postawiono przewrotnie na rozświetlenie i powiększenie mieszkań za pomocą wyburzenia starej i dodania nowej fasady, a także zagospodarowanie dachu na nowe mieszkania oraz przestrzenie wspólne.

Zaproponowane rozwiązanie może stać się początkiem rewitalizacji setek podobnych bloków z wielkiej płyty, budowanych na masową skalę we Francji w okresie powojennym, podobnie, jak miało to miejsce w Polsce. Dlatego poszukiwanie inteligentnej formy transformacji, minimalizującej koszty przy jednoczesnej poprawie jakości życia mieszkańców jest tak ważne, nie tylko w odniesieniu do jednej lokalizacji, miasta czy nawet kraju, ale w perspektywie szeroko pojmowanego problemu rewitalizacji powojennej zabudowy państw europejskich.





- 4 | Dodany ogród zimowy powiększył mieszkania o 25 lub 50%
- 5 | Sytuacja. Oznaczenia: 1 – budynek I; 2 – budynek H; 3 – budynek G
- 6 | Blok H i G przed modernizacją
- 7 | Fragment rzutu kondygnacji +2 lub +4 (klatka IV) przed modernizacją
- 8 | Aksonometria fragmentu kondygnacji +2 lub +4 (klatka IV) przed modernizacją
- 9 | Fragment rzutu kondygnacji +2 lub +4 (klatka IV) po modernizacji. Oznaczenia
- do rys. 7, 9: 1 – klatka schodowa; 2 – korytarz; 3 – sypialnia; 4 – toaleta; 5 – łazienka; 6 – kuchnia; 7 – spiżarnia; 8 – salon; 9 – garderoba; 10 – loggia; 11 – ogród zimowy; 12 – balkon
- 10 | Aksonometria fragmentu kondygnacji +2 lub +4 (klatka IV) po modernizacji
- 11 | Przekrój A-A
- 12 | Przekrój B-B
- 13 | Blok I i H po modernizacji – widok na elewację północno-wschodnie





14

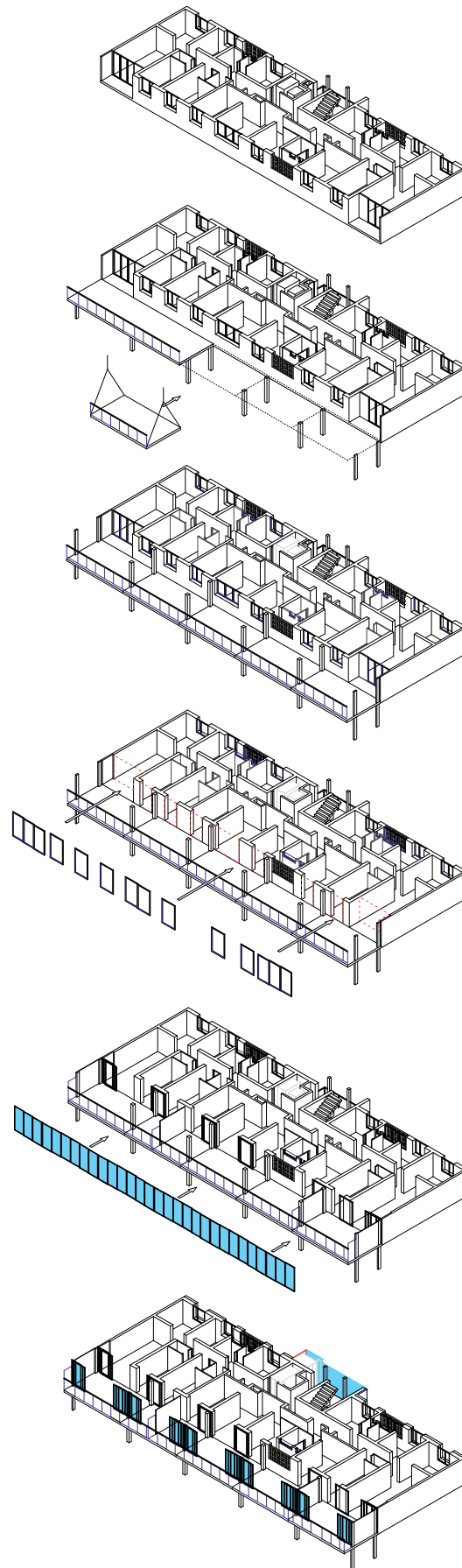
W rezultacie uzyskano nową jakość przestrzenną, wynikającą z powiększonych o ogród zimowy, rozświetlonych mieszkań, wraz z dodatkowymi przestrzeniami wspólnymi oraz rewitalizacją istniejącej infrastruktury. Współfinansowanie całej inwestycji przez miasto umożliwiło uniknięcie podwyżek czynszu, co wraz z prowadzonymi konsultacjami społecznymi, miało istotny wpływ na decyzję wspólnoty o przeprowadzeniu rewitalizacji.

### Konstrukcja

W trakcie budowy wykorzystano prefabrykaty, układane kolejno na sobie bez konieczności kotwiczenia konstrukcji w istniejących ścianach budynku z lat 60. Główna ingerencja w obiekt wynikała z konieczności powiększenia otworów okiennych i wycięcia ich w betonowych profilach wielkiej płyty. W rezultacie każdy apartament wymagał łącznie od 12 do 16 dni remontu, co umożliwiło mieszkańcom niemalże nieprzerwane korzystanie ze swoich mieszkań w tym czasie.

Zewnętrzna część obiektu, o szerokości 3,8 m (80 cm stanowi balkon zewnętrzny dopełniający strefę ogrodu zimowego), jest posadowiona niezależnie na systemie prefabrykowanych stropów oraz podpór stropowych. Na nowej części osadzono również system wewnętrznych, przesuwanych przegród izolacyjnych ze szkła, oddzielających ogrzewaną przestrzeń dzienną od ogrodu zimowego, a także zewnętrzny system przesuwanych przegród płyt z poliwęglanu. Cała nowa konstrukcja została zamocowana do oryginalnej struktury systemem kotew, typowych dla rusztowań umożliwiających przemieszczenia nowej formy niezależnie od tej istniejącej. Bufor przestrzenny w formie ogrodu zimowego stanowi nie tylko dodatkową powierzchnię mieszkalną, ale działa jak izolator chroniący mieszkanie przed chłodem w okresie zimowym oraz bezpośrednim nasłonecznieniem w okresie letnim.

Koszt inwestycji wyniósł 52 000 euro w przeliczeniu na mieszkanie, co według inwestora stanowi 50% kosztów, jakie należałoby przeznaczyć na budowę nowych bloków (nie uwzględniając rozbiórki istniejących konstrukcji). Warto przy tym zaznaczyć że tylko połowa tej kwoty została przeznaczona na rekonstrukcję fasady, resztę zainwestowano w serię dodatkowych usprawnień w budynkach.



15

14 | Aby skrócić czas budowy konstrukcję zewnętrznych tarasów wykonano z prefabrykowanych modułów  
 15 | Kolejne etapy modernizacji  
 16 | Prefabrykowane elementy podnoszone za pomocą dźwigu, a następnie ustawiano na sobie tworząc wolno stojącą konstrukcję, przypominającą rusztowanie przed budynkiem









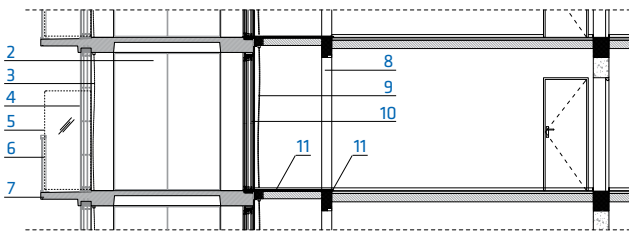
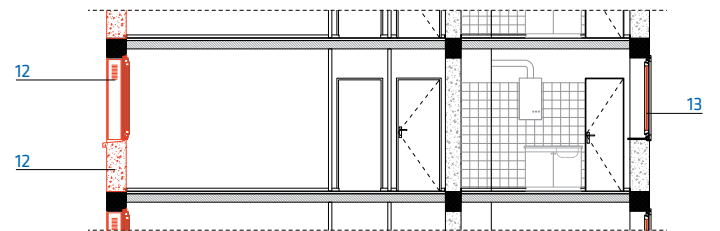
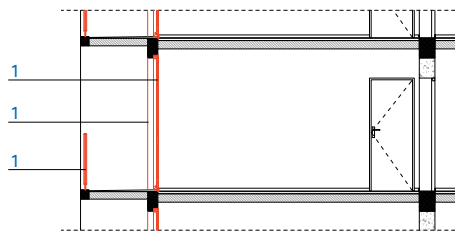
17



18

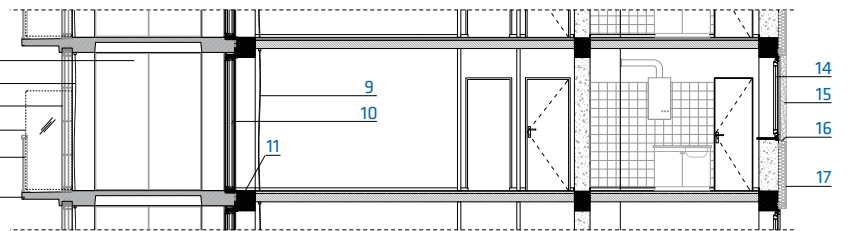


19



0 250 cm

21



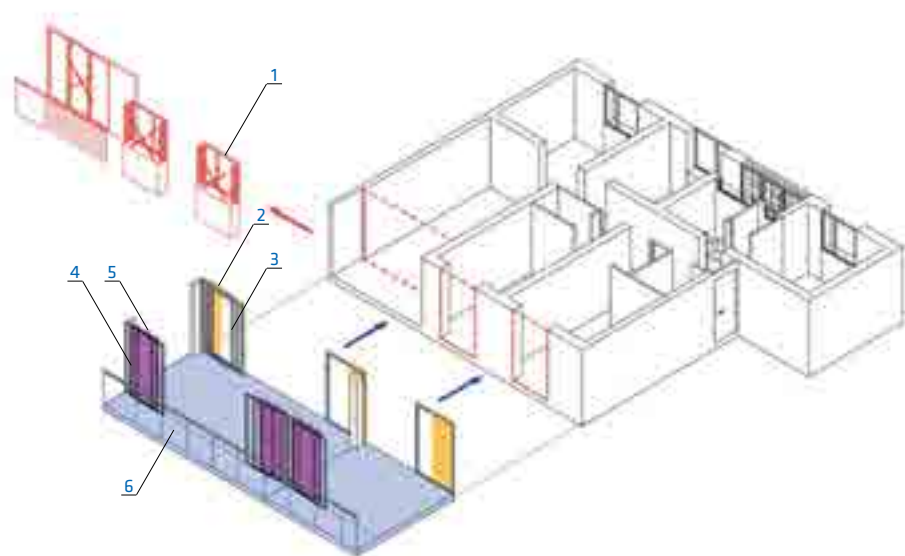
0 250 cm

22



17 | Budynek G przed modernizacją  
 18 | Budynek H po modernizacji, budynek I przed modernizacją  
 19 | Dzięki zastosowaniu prefabrykowanych elementów skrócono czas robót budowlanych – modernizacja jednego mieszkania trwała maksymalnie 16 dni  
 20 | Osiedle Grand Parc powstało w latach 60. W I etapie modernizacji renowację przeszły 3 bloki socjalne mieszczące 530 mieszkań  
 21 | Detal przekroju przez fasadę – strefa salonu: a) budynek istniejący; b) budynek po renowacji  
 22 | Detal przekroju przez fasadę – strefa sypialni i kuchni: a) budynek istniejący; b) budynek po renowacji. Oznaczenia: 1 – elementy usunięte – loggia (przeszklenia, stolarka, fragmenty betonowych ścian, barierki); 2 – nieprzezroczyste płyty warstwowe z wełną mineralną, wykończenia z anodowanego aluminium; 3 – zasłona przeciwsłoneczna; 4 – przesuwne okiennice balkonowe – 2/3 poliwęglanowe, 1/3 pojedyncze szklenie

w ramie aluminiowej; 5 – przesłona szklana; 6 – barierka szklana;  
 7 – prefabrykowana płyta betonowa;  
 8 – otwór okienny dostosowany do możliwości wycięcia (maksymalnie 5-10 cm); 9 – kurtyna termiczna;  
 10 – system izolacyjnych drzwi przesuwnych na profilach aluminiowych;  
 11 – elastyczna posadzka; 12 – elementy usunięte (okna, metalowe żaluzje, fragmenty betonowych ścian); 13 – okna z pojedynczym szkleniem do wymiany;  
 14 – nowe okna z podwójnym szkleniem;  
 15 – tynk wykończeniowy, 4 cm;  
 16 – parapet aluminiowy; 17 – tynk wykończeniowy, 14 cm  
 23 | Schemat pokazujący wprowadzone zmiany. Oznaczenia: 1 – elementy usunięte – okna, parapety, fragmenty betonowych ścian, barierki; 2 – wewnętrzna zasłona izolacyjna; 3 – aluminiowe drzwi przesuwne z podwójnym szkleniem; 4 – zewnętrzny system przesuwnych przegród z płyt z poliwęglanu; 5 – barierka szklana; 6 – zasłona odbijająca promienie słoneczne



W TROSCE O **MIESZKAŃCÓW** ZBYT DUŻA INTERWENCJA  
W **KONSTRUKCJĘ** BUDYNKÓW NIE BYŁA MOŻLIWA. **ARCHITEKCI**  
ZDECYDOWALI SIĘ WIĘC NA GRUNTOWNY **REMONT**  
INFRASTRUKTURY I POWIĘKSZENIE KAŻDEGO MIESZKANIA  
POPRAZ DODANIE **OGRODÓW ZIMOWYCH** I BALKONÓW



- 24 | Zimowy ogród ma szerokość 3,8 m w tym 80 cm stanowi balkon
- 25 | Mieszkania z zimowymi ogrodami połączono przesuwными przeszkleniami
- 26 | Każdy z mieszkańców wyposażał zimowe ogrody we własnym zakresie
- 27 | Pomimo powiększenia się lokali mieszkalnych czynsz nie uległ zmianie
- 28 | Widok z apartamentu na ostatniej kondygnacji





29

**29** | Oprócz modernizacji fasady projekt obejmował również zagospodarowanie dachu – stworzenie nowych mieszkań oraz przestrzeni wspólnych  
**30** | Jeden z ogrodów zimowych przynależący do apartamentu zlokalizowanego na dachu

*ZDJĘCIA: 1-4, 6, 13, 17-20, 24-30 – PHILIPPE RUAULT / SERWIS PRASOWY MIES VAN DER ROHE AWARD; 14, 16 – © PHILIPPE RUAULT RYSUNKI: 5, 7-12, 15, 21-23 – © LACATON&VASSAL, DRUOT, HUTIN ZDJĘCIA DZIĘKI UPRZEJMOSCI EUMIESAWARD ORAZ PRACOWNI LACATON&VASSAL, DRUOT, HUTIN*



30

