



PORTRAIT

L'effet Barbie de Reinier de Graaf

Reinier de Graaf's Barbie-doll effect

ANDREW AYERS

L'architecte néerlandais Reinier de Graaf est, après Rem Koolhaas lui-même, l'associé le plus ancien d'OMA. À ce titre, il est bien placé pour observer les effets – souvent pervers – d'une économie de marché spéculative sur la production immobilière mondiale. Ayant exploré ce thème en 2017 dans son ouvrage *Four Walls and a Roof: The Complex Nature of a Simple Profession*, il l'étudie aujourd'hui dans le cadre d'un cours donné à l'université de Cambridge, intitulé « The Asset Class ». Portrait.

As the longest-serving partner at OMA besides Rem Koolhaas himself, Dutch architect Reinier de Graaf is well placed to observe the often perverse effects of the speculative market economy on global building production today. It's a theme he began exploring with his 2017 book *Four Walls and a Roof: The Complex Nature of a Simple Profession*, and which he's now investigating via a Cambridge University research course entitled 'The Asset Class'. AA met him in Rotterdam.

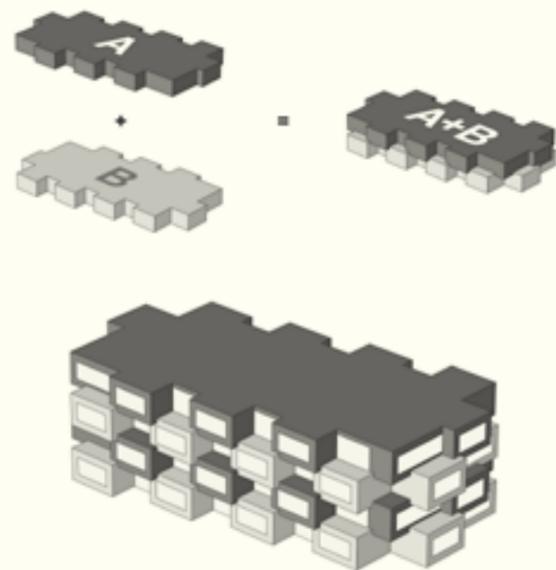
Reinier de Graaf, lors de la conférence « Architecture Matters » à Munich, Allemagne, mars 2018.

Reinier de Graaf at the 'Architecture Matters' conference in Munich, Germany, March 2018.

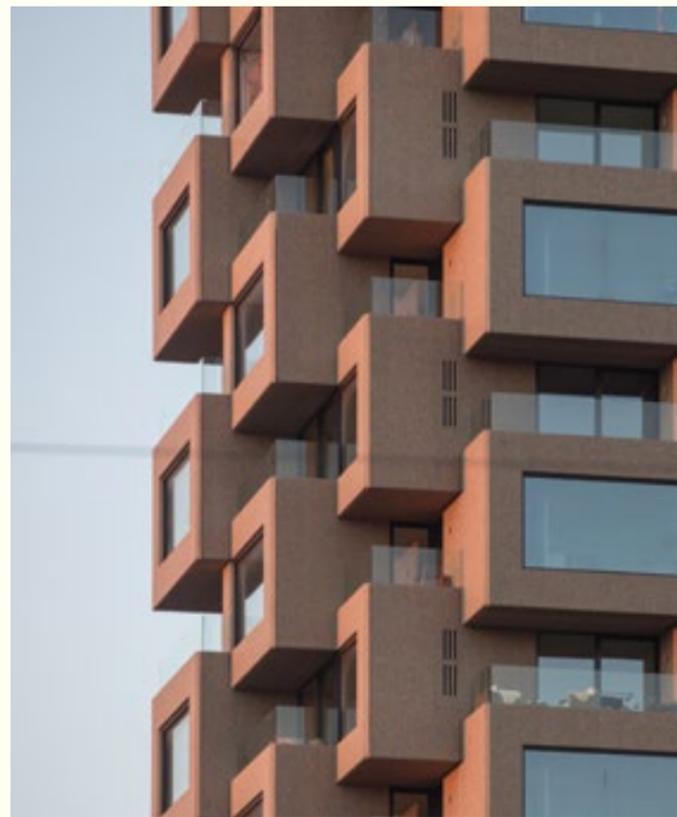
Reinier de Graaf fait défiler des diapositives. Apparaît une ville fantôme en Angola, bâtie par des investisseurs chinois. S'ensuit le Palais du Bonheur, à Achgabat, au Turkménistan, babiole de marbre dictatoriale destinée à célébrer des mariages. Sur une autre s'affiche cette donnée : « La valeur totale de l'immobilier dans le monde atteint 280 600 milliards de dollars. » « C'est plus de trois fois le PIB de la planète, précise de Graaf. L'immobilier est désormais la première classe d'actifs au monde. Aujourd'hui, l'étalon matériel de la valeur de l'argent, ce n'est plus l'or, c'est l'immobilier. Sa valeur représente plus que le cumul des réserves pétrolières mondiales. Et les trois quarts se concentrent dans l'immobilier résidentiel. Personne n'évoque jamais ce sujet lorsque l'on parle d'économie de l'architecture. »

Réparer cette omission, c'est l'un des objectifs que vise l'architecte de 54 ans avec le cours qu'il donne depuis peu à Cambridge et qu'il a baptisé, avec l'humour dont il est coutumier, « The Asset Class » (au double sens financier et académique). Il continue de faire défiler ses diapositives; voici l'extravagante 432 Park Avenue, de Rafael Viñoly, à New York. « Si vous passez au crible les propriétaires de cette tour, vous avez devant vous les Panama Papers, ou presque : essentiellement des sociétés-écrans, qui détiennent ces appartements non pour y vivre, mais comme investissements. Vous savez, l'immobilier peut être une gigantesque machine à blanchir de l'argent... » Avec ses étudiants, il s'attache à écrire une histoire alternative de l'architecture, qui prend intégralement en compte la dimension économique de l'immobilier. « Aux firmitas, utilitas et venustas de Vitruve, nous voulons ajouter l'argent. Regardez, à New York, ces tours résidentielles de plus en plus étroites et efflanquées. Bientôt – en tout cas en théorie – les bâtiments seront tellement déformés par les impératifs économiques qu'ils deviendront une sorte de sculpture en béton – comme la poupée Barbie, tellement déformée par les stéréotypes de genre que, s'il s'agissait d'une vraie femme, elle semblerait avoir de graves problèmes de santé. »

On est bien loin des Pays-Bas pragmatiques de son enfance, dans la région de Rotterdam. Ses études d'architecture à l'université technologique de Delft ayant été intégralement financées, dans les années 1980, par une bourse d'État, de Graaf se définit lui-même comme « le pur produit d'un secteur public très prodigue », aujourd'hui disparu. À Delft, le corps professoral comptait alors Aldo Van Eyck – qui avait passé l'âge de la retraite, mais refusait de partir –, Alexander Tzonis (« qu'aucun de nous ne comprenait ») et bien sûr Herman Hertzberger, qui « agaçait colossalement » de Graaf à l'époque. « Au lieu d'enseigner les aspects pratiques de l'architecture, il insistait pour nous inculquer une vision humaniste et morale de ce que l'architecture devrait accomplir. Je crois que c'est en partie en réaction à cet esprit-là que nous avons vu émerger, dans les années 1980, une génération d'architectes à la façon du Bücher des vanités, les Koolhaas, Nouvel et autres. Mais à présent, je repense de manière très différente à Hertzberger. C'est surprenant à quel point une personne peut sembler inintéressante à son époque et devenir bien plus intéressante par la suite. »



La conception des deux tours repose sur un système modulaire d'éléments préfabriqués en béton, qui s'articulent selon une alternance de baies vitrées et de terrasses en retrait. The two towers' design is based on a modular system of precast concrete elements, which articulate according to a composition of alternating bay windows and recessed terraces.



Norra Tornen, tours d'habitations, Stockholm, 2018.

La tour Innovationen, livrée en 2018, comprend 182 logements répartis sur 125 mètres de hauteur. La Helix Tower, 110 mètres de haut, est actuellement en cours de construction.

Norra Tornen, residential towers, Stockholm, 2018. Completed in 2018, the 125-metre-high Innovationen tower comprises 182 housing units. The 110-metre-high Helix Tower is currently under construction.



Reinier de Graaf is showing me various slides. One is a phantom new town in Angola, built by the Chinese. Another shows the Palace of Happiness in Ashgabat, Turkmenistan, a marble-clad bauble of dictator kitsch designed for wedding ceremonies. On another I read the following statistic: "The global value of real estate is US\$280.6 trillion." "That's more than three times the size of global GDP," says de Graaf. "Real estate is now the largest asset class in the world. Today, the material stuff to counterbalance the value of money, which used to be gold, is real estate. It's more than all the oil reserves combined. And three quarters of it is residential. Nobody ever mentions that when they talk about the economy of architecture."

Redressing that omission is one of the things 54-year-old de Graaf hopes to achieve with a research course he's just started teaching at Cambridge which, with characteristic humour, he's named "The Asset Class." He continues flicking through the slides for his introductory lecture. We come to Rafael Viñoly's super-skinny 432 Park Avenue in New York. "If you do an X-ray of the homeowners in the tower, it's like a kind of Panama Papers – you find mostly shell companies, who bought these apartments not as accommodation but as investments. You know, real estate is a huge money-laundering mechanism..." What de Graaf and his students are attempting, he explains, is to write an alternative history of architecture that fully takes into account the economic aspect of building. "Vitruvius had firmitas, utilitas and venustas, we want to add in the money. Look at these New York condo towers. Thinner and thinner. And soon it will get to the point – at least that's the theory – where a building is so distorted by economic imperatives that it stops being a building and becomes a form of concrete sculpture. Like a Barbie doll, distorted by gender stereotype to the point where she'd be totally unhealthy were she a real woman."

En 1988, diplômé en poche, confronté à des Pays-Bas en crise, de Graaf part travailler à Londres – un baptême du feu qu'il décrit avec autodérision dans *Four Walls and a Roof*: « *Ce premier boulot fut un véritable choc, pas tant pour la qualité des bâtiments sur lesquels je travaillais... mais parce que l'exercice du métier d'architecte n'avait rien, mais alors absolument rien, à voir avec les études d'architecture. En tant qu'architecte en exercice, le premier état émotionnel dont je me souviens, c'est le sentiment de ma totale inutilité.* » Il perçoit néanmoins à ce moment-là qu'un supplément d'études pourrait donner un coup de pouce à sa carrière, et entame en 1990 un troisième cycle universitaire au sein du nouvellement créé Berlage Institute (malgré la présence de Hertzberger). À sa sortie, il travaille pour Benthem Crouwel, avant de s'associer à deux amis architectes avec lesquels il avait remporté un concours Europan. L'agence, VMX, existe toujours, mais de Graaf s'en sépare assez vite car l'alchimie ne prend pas. Après quelques mois de chômage et « *une centaine de refus de la part d'autres agences* », il surmonte ses réticences et envoie sa candidature à OMA. « *Je les suivais avec grande admiration et adorais leur travail. Ayant vu Rem en conférence, je le trouvais très en avance sur son temps. Mais je craignais de travailler pour une agence que j'admirais, parce que cela signifiait de sacrifier tout lien dialectique vis-à-vis de mon travail; cela signifiait ne faire qu'un avec ce travail jusqu'à en être consumé. C'est d'ailleurs ce qui s'est produit. Je comptais y rester environ deux ans.* » C'était en 1996.

En conteur né, de Graaf ne laisse pas passer l'occasion de relater son entretien d'embauche avec Rem Koolhaas, qu'il résume en « *vingt minutes d'insultes de haut vol* ». « *Je suis arrivé à l'heure convenue, 16 heures. Il était, je crois, 19h30 quand enfin je fus reçu. Il me demanda ce que j'avais à lui montrer; je sortis un projet à Beyrouth. "Ok, d'accord, ça n'a aucun sens. Qu'avez-vous d'autre?" J'avais un projet d'extension pour la Rietveld Academie, avec une partie surélevée cachant l'ajout d'un bâtiment supplémentaire. "Oui, certes, mais du coup, vous changez les proportions du bâtiment d'origine. Et ça, c'est une faute impardonnable... Inept. Foncièrement erronée." Et me voilà embauché. Cet entretien n'avait rien à voir avec mon architecture. C'était une sorte de test de QI, et une façon de vérifier comment le candidat réagirait face à la remise en question d'absolument tout – y compris de lui-même.* »

La taille des appartements varie du studio de 44 m² au penthouse de 271 m², pour une moyenne qui oscille entre 80 et 120 m².

The size of the apartments varies from the 44-sq. metre studio to the 271-sq. metre penthouse, with an average size of 80 to 120 sq. metres.

Un soin particulier a été apporté au béton, avec agrégats exposés, teinté dans la masse, balayé et nervuré.
A particular attention has been given to the ribbed colored concrete brushed with exposed multi-colored aggregate pebbles.



« Bientôt, les bâtiments seront tellement déformés par les impératifs économiques qu'ils deviendront des sculptures en béton, comme la poupée Barbie, déformée par les stéréotypes de genre. »

“Soon it will get to the point where a building is so distorted by economic imperatives that it becomes a concrete sculpture, like a Barbie doll, distorted by gender stereotype.”

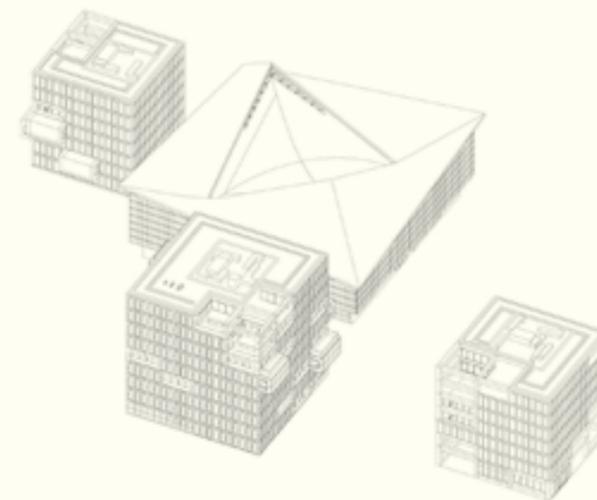
This is all a far cry from the down-to-earth Dutch décor of De Graaf's Rotterdam-region up bringing. Having studied architecture at TU Delft in the 1980s, on a full government grant, he describes himself as the “product of a very lavish public sector” which has since ceased to exist. Staff in Delft back then included Aldo Van Eyck –past retirement age but refusing to leave–, Alexander Tzonis (“who none of us understood”) and of course Herman Hertzberger, who “irritated the hell out of” De Graaf at the time. “Rather than teaching the practicalities of architecture, he was set on teaching a humanistic and moral mentality about what architecture should do. I think it was partly in reaction to that sort of thing that you got a *Bonfire of the Vanities* generation of architects emerging in the 80s, all the Koolhaases and the Nouvels. But now, with hindsight, I look back on Hertzberger very differently. It's strange how uninteresting people can seem in their time and how interesting they become afterwards.”

On graduating in 1988, and faced with an economic slump at home, de Graaf sought work in London, a baptism by fire he describes with self-deprecating humour in *Four Walls and a Roof*: “...that first job came as a shock, not so much because of the quality of the buildings I worked on... as because of the fact that practising as an architect seemed to have nothing –and I mean absolutely nothing– to do with studying architecture. The first emotional state I recall as a practising architect was a feeling of utter uselessness.” Nonetheless he felt that a bit of extra study would help his career path, and started a postgraduate course at the newly founded Berlage Institute in 1990 (despite Hertzberger). On leaving he worked for Benthem Crouwel, before setting up in practice with two other partners with whom he'd won a Europan competition. The firm, VMX, is still going, but de Graaf soon quit because the chemistry wasn't right.

De Graaf affirme n'avoir jamais été tenté par la « notion romantique » consistant à partir fonder sa propre agence; d'une part, il l'avait déjà fait avec VMX, par ailleurs, il s'estime plus à l'aise au sein d'une grande structure. *« J'ai beaucoup souffert de l'énorme instabilité financière d'une petite agence. J'admire ceux qui prennent ce risque – c'est une existence éprouvante. Dans une grande structure, avec un directeur financier et un responsable RH, vous êtes bien plus libre et pouvez vous dédier à la création. »* Au fil des années chez OMA, il a travaillé sur de nombreuses réalisations prestigieuses dont De Rotterdam et la Timmerhuis (Rotterdam, 2013 et 2015), le Design Museum à Londres (2016) ou la flambant neuve tour Innovationen à Stockholm, dont il explique qu'elle cherche à atteindre *« la plus grande variété possible à partir d'un nombre limité d'éléments préfabriqués (donc standardisés), pour permettre au formalisme habituel des tours résidentielles de céder la place à l'individualité, à la vie de famille, voire peut-être à une forme d'humanisme »*. C'est un problème déjà rencontré à la Timmerhuis, ce souci des marges bénéficiaires du secteur privé qui excluent le non-standard, exigeant de l'architecte qu'il fasse plus avec moins. Quid de l'avenir de la profession dans tout ça ? *« Nous opérons dans une économie néolibérale spéculative qui accorde plus de valeur au risque qu'au travail. Je me demande s'il n'existerait pas d'autres modèles où l'architecte porterait une partie du risque en échange d'une augmentation de sa récompense. Un réalignement s'impose entre l'architecte et le rôle que jouent ses réalisations dans le système économique. »*

« Si l'autorité publique est du côté de l'architecte, alors il est possible d'avancer ses pions de façon à exercer un réel pouvoir. »

“If the public body is on the architect's side, you can play your cards in such a way you can actually exercise power.”



Design Museum, Londres, 2016.
Rénovation du Commonwealth Institute, construction de trois bâtiments de 54 appartements, avec Allies and Morrison, architectes associés et John Pawson pour les espaces intérieurs, 2 700 m².
Redevelopment of the Commonwealth Institute and construction of 54 housing units in 3 buildings, with architects Allies and Morrison and John Pawson for the interior spaces, 2,700 sq.metres.

After a few months' unemployment, "and about 100 rejections from other firms," he finally overcame his reticence and applied to OMA. "I'd been following the practice with great admiration and really loved the work. I'd seen Rem lecture a couple of times, and thought he was way ahead of anybody else. But I was scared of working for a practice I admired, because it might mean sacrificing any dialectical attitude you had towards your place of work; it would mean that you became it, would be consumed by it; indeed not only would it consume all your time, it would also consume your distance vis-à-vis the phenomenon of work. Which it did. I intended to stay for about two-and-a-half years." That was in 1996.

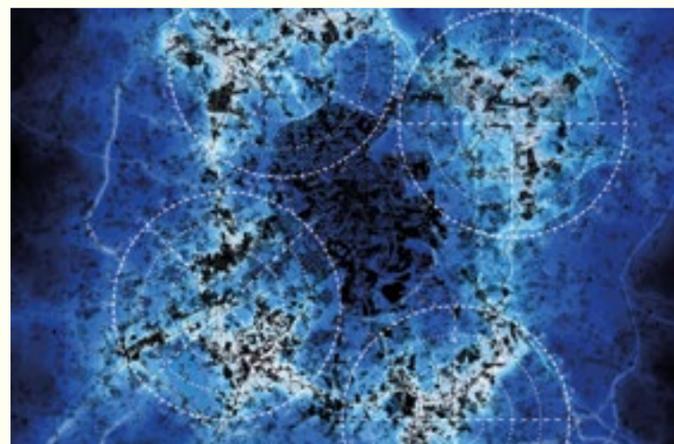
De Graaf is a natural story teller, and doesn't miss the opportunity to recount the true tall tale of his job interview with Rem, which he describes as "20 minutes of high-level insults": "I came for my appointment at 4.00 pm. I think by 7.30 we finally managed to sit down. He asked me what I'd brought to show him; we looked at a project I'd done for Beirut. 'Okay, um, makes no sense. What else have you got?' There was an extension of the Rietveld Academie, with a raised part so you didn't see there was an extra building. 'Yeah, but then you've changed the proportions of the existing building. That is of course a mortal sin... So, um, my verdict on all of this is that I find the visual results impressive, but the underlying thoughts... foolish. Deeply flawed.' And then I was hired. It was clearly an interview that had nothing to do with my architecture; it was sort of an IQ test, and also a test to see how you would respond to absolutely everything – including your own opinion of yourself – being thrown into question."

De Graaf says he's never been tempted by the "romantic notion" of going off and founding his own practice, because after all he'd already done it with VMX, and because temperamentally he prefers working for a big firm. "I struggled with the huge financial instability that comes with running a small practice. I admire people who do that – it's a pretty tough existence. In a big firm, with a financial director and a personnel officer, you're much freer to get on with being creative."



De Rotterdam, Rotterdam, 2013.
Trois tours interconnectées accueillent des bureaux, des appartements, un hôtel, des salles de conférences, des commerces et des restaurants. Surface brute : 162 000 m².
Three interconnected mixed-use towers accommodate offices, apartments, a hotel, conference facilities, shops and restaurants, for a gross floor area of 162,000 sq.metres.

Ce système économique était d'ailleurs au cœur du projet (jamais réalisé) dont de Graaf se dit le plus fier, à savoir le plan de développement de l'agglomération de Moscou (2012). « C'est le projet d'urbanisme le plus complet sur lequel j'ai eu l'occasion de travailler, en ce sens qu'il abordait les questions de frontières et de citoyenneté. En tant qu'urbanistes, nous sommes allés bien au-delà de la mission consistant à injecter de la substance physique à différents endroits, car nous avons même imaginé une nouvelle administration du pouvoir. » C'est cette combinaison du financier, du politique et de l'architecture qui le fascine aujourd'hui, et qu'il explore dans ses écrits et son enseignement. « Le seul cas où OMA jouit d'un levier d'action sur des projets commerciaux, c'est lorsqu'il existe un secteur public très fort, impliquant une relation triangulaire entre le client, l'architecte et l'autorité publique. Si celle-ci est du côté de l'architecte, alors il lui est possible d'avancer ses pions de façon à exercer un réel pouvoir. » Des sujets qui sont au cœur de son prochain livre, un roman (à paraître) intitulé *The Master Plan*. « C'est l'histoire d'un architecte qui se retrouve impliqué dans des malversations, et qui fait son apprentissage à la dure. On lui donne carte blanche pour construire une gigantesque ville nouvelle en Afrique. Le hic, c'est qu'elle sert à blanchir de l'argent, restant inhabitée une fois achevée. Son nom est lié à l'affaire, sa réputation détruite. Il se met alors à travailler pour les squatteurs qui occupent la ville fantôme, défaisant peu à peu sa propre création. » Comme une riposte du XXI^e siècle à l'ultra-libérale Ayn Rand (auteur du roman *La Source vive*, dont le héros, architecte, aurait été inspiré par Frank Lloyd Wright), une sorte de thérapie pour sa génération, un baume appliqué sur la mauvaise conscience des baby-boomers qui tentent de se faire à l'idée de la disparition du monde qu'ils ont connu – et à la violence économique de celui qui l'a remplacé. ■



Masterplan de l'agglomération de Moscou, concours, 2012.
Le projet mené par Reinier de Graaf entend « corriger de manière rétroactive une expansion qui a déjà eu lieu », réorientant le développement de l'agglomération autour de 4 nouveaux pôles logistiques, ou « aimants ».
Moscow Agglomeration Development Concept, competition, 2012.
Led by Reinier de Graaf, the proposition aims to be a "retroactive correction of an expansion that has already taken place", by reorienting the agglomeration development towards 4 logistic hubs, or 'magnets'.



Over the years he's worked on many prestigious OMA realisations, including De Rotterdam and the Timmerhuis (Rotterdam, 2013 and 2015), the Design Museum development (London, 2016) and the just-completed Innovationen Tower in Stockholm, which, he explains, seeks to achieve "the largest possible variety from a limited number of [standardised] prefabricated elements, allowing the usual formalism of the apartment tower to give way to individuality, domesticity, and perhaps even humanism." It's an issue he'd already confronted with the Timmerhuis – the fact that today, in the private sector, profit margins exclude the non-standard, requiring architects' full ingenuity to achieve more with less. Where does this leave the future of the profession? "We operate in a speculative neoliberal economy that values risk more than it values labour. I wonder if there aren't other models where architects share some of the risk in order to up their rewards. There has to be a realignment between architects and the role their creations play in the economic system."

The economic system was at the heart of the project De Graaf is proudest of, which was in fact never realised: the Moscow Agglomeration Development Concept (2012). "This was the most comprehensive type of urban planning I ever did in the sense that it was about changing borders, it was about citizenship. As urban planners we went way beyond the mandate of putting physical substance in different places, because we even designed a new governing bureaucracy." It's this combination of the financial, the political and the architectural that today fascinates him and which he's exploring in his teachings and writings. "The only time OMA has leverage on commercial projects is when there's a very strong public sector in place, which means you have a triangular relationship between the client, the architect and the public body. If the public body is on the architect's side, you can play your cards in such a way you can actually exercise power." These themes have all made it into his latest (as yet unpublished) book, a novel entitled *The Master Plan*. "It's about an architect who gets involved in a scam, and learns the hard way. He's asked to design a new town in Africa, on a massive scale with total carte blanche. Only it turns out it's being used for money laundering and remains empty after completion. His name is associated with it, his reputation ruined. Then he starts working for the squatters in the ghost town, gradually undoing his own creation." A 21st-century riposte to *Fountainhead* by ultra-liberal Ayn Rand, it sounds like a form of therapy for his generation, a salve for the bad conscience of baby boomers trying to come to terms with the loss of the world they knew – and the economic violence of the one that's replaced it. ■

Timmerhuis, Rotterdam, 2015.
Réhabilitation d'un bâtiment municipal et extension, comprenant des bureaux, des logements, des espaces d'exposition, des commerces et un parking souterrain pour une surface totale de 45 000 m².
Renovation of a municipal building and extension, accommodating offices, residential units, exhibition space, retail and underground car park, for a total area of 45,000 sq.metres.