Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 94 (2022)

Heft: 2

Artikel: "Comme partout, il faut donner pour recevoir"

Autor: Papazoglou, Liza

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1029622

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

«COMME PARTOUT, IL FAUT DONNER POUR RECEVOIR»

Quelles sont les qualités des bâtiments d'après-guerre? Quels sont les enjeux en cas de rénovation? Quels rôles jouent les experts et la protection du patrimoine? L'architecte Alois Diethelm est spécialisé dans ces questions et nous livre quelques précieuses réponses.

INTERVIEW: LIZA PAPAZOGLOU / ADAPTATION: PC

Avec votre bureau d'architecture, vous avez réalisé des nouvelles constructions, mais surtout assaini des bâtiments protégés – depuis l'immeuble d'habitation jusqu'au musée, en passant par les écoles. Ce faisant, vous vous êtes spécialisé sur la période d'après-guerre. Qu'est-ce qui vous fascine dans ces bâtiments?
Ce qui nous plaît dans ces bâtiments d'après-guerre, c'est leur côté renouveau. Et nous sommes impressionnés de l'actualité des concepts constructifs des années 1960 et 1970. Nous pouvons en tirer bien des choses pour nos projets actuels. Qui plus est, derrière un objet d'inventaire se cache souvent toute l'œuvre d'un bureau d'architecture. Ce côté «détective» nous passionne. Notre bureau n'a pas forcément l'ambition de laisser de grandes traces. Ce qui nous intéresse bien plus, c'est de redécouvrir des qualités cachées et perdues d'anciens bâtiments. Il est très valorisant de parvenir à les manifester à nouveau.

Les constructions en béton et autres dalles préfabriquées ne plaisent pourtant pas à tout le monde. Comment parvenez-vous à les convaincre qu'elles méritent protection?
Il suffit souvent d'un simple coup d'œil sur une photo noir/blanc pour remarquer la splendeur originelle de ces bâtiments. Bon nombre d'entre eux ont toutefois subi au moins une rénovation et souvent des transformations peu perceptibles. Et parfois, des ajouts peu pertinents comme des pare-soleil ou des annexes inappropriées dénaturent l'objet. Les constructions en béton vieillissent plutôt mal, pas à cause de la substance, mais à cause des salissures et autres mouchetures. On n'a plus le bâtiment audacieux et emblématique du progrès sous les yeux, mais un immeuble qui a pris de l'âge. On oublie souvent que les maisons que nous construisons aujourd'hui ne vaudront guère mieux dans cinquante ans.

Quels sont les plus gros défis quand on veut rénover une maison du XXe siècle placée sous protection du patrimoine?
L'ensemble des normes en vigueur et les nombreuses prescriptions. Les plus importantes sont liées à la protection incendie, l'absence d'obstacles et la sécurité sismique. Ces contraintes sont incontournables et peuvent poser problème. Puis viennent les questions énergétiques et d'isolation phonique. Les anciens bâtiments sont très différents de ce point de vue. Nous avons par exemple constaté que les immeubles d'après-guerre étaient

Alois Diethelm

en général nettement plus fragiles que ceux des années 1930. Après la Seconde Guerre mondiale, on a construit sous pression le plus possible de bâtiments et souvent optimisé les matérialisations en conséquence. Certaines constructions très fines présentent souvent des problèmes au niveau de la sécurité sismique et de l'isolation phonique.

Les constructions plus anciennes sont meilleures à cet égard?
Elles sont plus performantes à bien des égards, notamment d'un point de vue énergétique. Les murs extérieurs plutôt fins et les ébrasements de fenêtre peu profonds des bâtiments d'après-guerre posent souvent problème. Le problème est particulièrement marqué avec les coopératives d'habitation, qui ont optimisé l'espace d'habitation au maximum. Quand il faut assainir énergétiquement ce genre de bâtiments, les isolations externes changent radicalement l'expression de l'immeuble. Et pour des raisons de place, il faut souvent renoncer à une isolation intérieure.

Vue intérieure de l'ancien atelier de l'architecte Cramer Jaray dans la Terrassenhaus an der Eierbrechtstrasse construite en 1959-1960. © Baugeschichtliches Archiv, Max Hellstern

Compte tenu de ces difficultés, comment choisir les bonnes interventions?
Il faut commencer par clarifier d'abord quelle performance on attend d'un ancien édifice. On n'est pas obligé de répondre à toutes les normes. A part les contraintes incontournables de la sécurité sismique ou de la protection incendie, tout dépend du degré d'intervention désiré. Je n'ai par exemple pas besoin d'améliorer l'isolation phonique si je ne rénove pas l'entier des sols, mais seulement leur revêtement. Si je repeins une façade, personne ne va m'obliger à isoler la façade en même temps. Je peux aussi remplacer les fenêtres sans devoir rénover toute l'enveloppe du bâtiment.

Les rénovations servent pourtant en règle générale à améliorer le standard, non?
Plus on est exigeant, plus il devient difficile au bâtiment de répondre à ces exigences. Et ce d'autant plus qu'il ne doit pas perdre de son cachet. Un maître d'ouvrage devrait toujours se demander si une intervention lourde répond bien aux besoins des locataires ou s'il a juste la vague impression que le moment est venu de revaloriser le bâti. Il arrive aussi de temps à autre que des appartement soient agrandis lors des rénovations. Mais je trouve que cette pratique est problématique du point de vue de la «densification». On ne produit pas ainsi plus de logements pour plus de personnes, juste plus d'espace par habitant.

Vous plaidez pour que l'on exploite toutes les marges disponibles pour rénover. Mais que faites-vous quand par exemple la protection du patrimoine est incompatible avec la protection sismique?
On peut toujours le faire; reste à savoir dans quelle ampleur et avec quelles conséquences. En tant que juré dans des jurys de concours, j'ai pu constater que les ingénieurs civils évaluaient très différemment la question de la sécurité sismique. On pourrait croire que c'est une science exacte, mais il n'en est rien: un cas peut être calculé de différentes façons selon différents modèles... et aboutir à des résultats fort divers en termes de degré d'intervention, d'esthétique ou de coûts. C'est pour cela qu'il vaut souvent la peine de chercher un deuxième avis, surtout quand un maître d'ouvrage reçoit des propositions où il faudrait faire tout un tas de choses.

Les bâtiments plus anciens ont souvent déjà subi des modifications. Vous avez évoqué les stores ajoutés par les habitants, qui semblaient répondre à un besoin. Vaut-il la peine de revenir à l'original en cas de rénovation de façade?
C'est évidemment problématique si un bâtiment ne répond pas à certains besoins basiques dans son état initial. Mais une protection solaire ajoutée par la suite modifie le bâtiment, ce qui est dommageable du point de vue de la protection du patrimoine. D'un autre côté, il faut bien tenir compte des besoins des habitants et y répondre. On peut le faire plus ou moins bien. On ferait sans doute mieux d'installer une fine marquise verticale plutôt qu'un massif store articulé, car même si la première est un peu moins efficace, elle s'intégrera mieux au bâti.

Vous faites des analyses de l'état des bâtiments. Comment procédez-vous?
Nous l'examinons élément par élément et évaluons son état global. Dans les bâtiments anciens, il peut y avoir à la fois des fenêtres des années 1960 et des années 1980. Or, une analyse peut tout à fait révéler que les fenêtres les plus anciennes sont de bonne qualité ou non exposées, et qu'il faut juste les consolider un peu, mais qu'il faudrait remplacer les plus récentes. Il est important de ne pas simplement brandir un tableau de cycle de vie et de dire «hmm, quarante ans, tout doit disparaître». Tout ce qui est vieux ou ne répond plus aux normes ne doit pas forcément être remplacé. Tant que le confort n'est pas en jeu, il y a toujours une marge de manœuvre.

Que doivent prendre en compte les coopératives d'habitation quand elles mandatent une analyse d'état?
Quand on veut rénover un objet à l'inventaire, il vaut mieux choisir un partenaire sensible à la question du patrimoine. Sinon, c'est la déception programmée. Si quelqu'un se contente d'élaborer un projet avant de consulter la protection du patrimoine, il se pourrait bien qu'elle se mue en «empêcheuse de tourner en rond». C'est frustrant pour tout le monde, parce qu'on a déjà pas mal travaillé et qu'on se réjouissait déjà d'emménager. Il est donc important que le partenaire choisi ait de bonnes relations avec la protection du patrimoine. Si cette dernière est impliquée dès le début, elle peut aussi préciser ce qui lui importe et où des compromis sont envisageables. Comme partout, il faut donner pour recevoir.

Vous impliquez donc toujours la protection du patrimoine dès le début du projet?
Oui. Nous commençons par recueillir les besoins du maître d'ouvrage et voyons ensuite dans quelle mesure ils sont

compatibles avec ceux de la protection du patrimoine. Lors des analyses d'état et des études de faisabilité, le maître d'ouvrage ne sait souvent pas encore exactement ce qu'il veut, ensuite on détermine le potentiel d'un bien immobilier. Nous nous adressons alors aux autorités – à la protection des monuments historiques, mais aussi aux services responsables de l'énergie, de l'isolation phonique, des accès au bâtiment etc. et nous passons tout en revue, en examinant différentes variantes et différents degrés d'intervention. Le dialogue permet d'évaluer la meilleure option et de déterminer ce que le service du patrimoine juge faisable ou pas. Ces clarifications préalables permettent en outre au maître d'ouvrage de définir sa stratégie de rénovation. Les retours des différents offices publics ne sont certes pas juridiquement contraignantes à ce stade, mais on peut tout de même s'y référer. Les planificateurs devraient donc toujours les consigner soigneusement.

Vous avez vous-même déjà réalisé des expertises de protection du patrimoine. Sur demande de qui?

Cela dépend. Nous avons réalisé des expertises pour la protection du patrimoine qui faisaient directement appel à notre expérience de la période de l'après-guerre. Si un bâtiment figure à l'inventaire, il a y présupposition de protection. Mais le service de protection du patrimoine ne connait souvent les bâtiments que de l'extérieur ou d'après des publications, pas de l'intérieur. S'il s'agit d'une rénovation lourde comme une transformation, il faut une expertise. Et comme le service de protection du patrimoine ne peut pas couvrir tous les types de bâtiments et toutes les époques, il mandate des spécialistes.

Que vaut une telle expertise?

Nous œuvrons en tant qu'experts indépendants, nous livrons des appréciations factuelles sur les qualités du bâti existant. Les collectivités publiques sont ensuite libres de suivre nos recommandations ou pas. En tant que représentants des autorités, les services de protection du patrimoine reflètent toujours un contexte politique. Il peut donc arriver à l'occasion qu'une transformation techniquement limite doive se plier à des objectifs plus importants. On sous-estime généralement à quel point la protection du patrimoine est soucieuse de trouver des solutions consensuelles. Elle n'exige pas que quelqu'un vive dans un musée. J'en ai fait l'expérience par exemple dans un lotissement coopératif des années 1960, inventorié depuis 2018 et dont la rénovation est en cours de discussion. Lors d'un mandat d'étude où elle faisait partie du jury, la protection des monuments historiques a approuvé la proposition de démolir l'un des bâtiments.

C'est vous qui avez délivré l'expertise pour ce projet. Comment cela s'est-il passé?

La nécessité d'une protection de ce grand lotissement était incontestable. Avec ses bâtiments préfabriqués, il était un témoin socio-historique important. Mais les différents bâtiments ont été rénovés très partiellement et de manière dis-

Vue extérieure de la Terrassenhaus an der Eierbrechtstrasse nach der Teilsinstandsetzung 2014-2016.
©Lucas Peters Architektur Fotografie

Alois Diethelm (52) est architecte FH FAS SIA et propriétaire associé du bureau d'architecture Diethelm & Spillmann. Il avait travaillé dans plusieurs bureaux d'architecture auparavant et s'est spécialisé dans la théorie et l'histoire de l'architecture. En plus de ses activités d'expertise, de publications et d'enseignement, Alois Diethelm est membre du comité du groupe d'experts SIA pour la conservation du patrimoine bâti depuis 2018.

parate au cours du temps. Et d'autres rénovations et isolations importantes étaient pendantes. C'est la raison pour laquelle nous avons été mandatés pour faire une étude. Lors de l'évaluation d'un premier préprojet, nous nous sommes aperçus que les coûts de la mise à niveau des normes sismiques explosaient dans le projet qui avait été retenu. Le total des coûts était aussi élevé que pour une nouvelle construction, mais sans en atteindre le standard de qualité. Cela a lancé une nouvelle discussion sur la pertinence de garder le bâti existant, d'autant plus qu'il avait déjà été considérablement modifié dans les années 1990. On y avait entre autres agrandi des appartements, ajouté des sanitaires, apposé des balcons et de nouvelles façades. La coopérative m'a contacté parce qu'elle estimait qu'il n'y avait plus guère de substance bâtie à préserver.

«Le dialogue permet d'évaluer la meilleure option et de déterminer ce que le service du patrimoine juge faisable ou pas.»

Etes-vous arrivé à la même conclusion?
Non. Les changements des années 1990 n'étaient pas bons et avaient passablement altéré les immeubles. Mais des éléments importants subsistaient tout de même, comme les volumes, les hauteurs et les échelonnements des plans d'étages, ainsi que des espaces extérieurs marquants. Des caractéristiques de qualité encore perceptibles, qui m'ont fait dire qu'il fallait conserver les immeubles.

Le facteur coûts est essentiel pour les MOUP. Que pensez-vous lorsqu'il pèse plus dans la balance que les questions de protection du patrimoine?
Il est important de toujours prendre en compte l'entier du dossier. Les MOUP ont souvent plus d'un lotissement dans leur portfolio. Il leur est parfois possible d'investir un peu plus dans une rénovation en finançant le surcoût lié à la protection du patrimoine avec un subventionnement croisé. En puisant par exemple dans un fonds de rénovation qui sert normalement à éviter une trop forte augmentation des loyers. On touche là à une question de responsabilité sociale, qui compte beaucoup aux yeux des MOUP.

Vous accordez une grande importance aux qualités architecturales. Quels aspects devrait-on avoir en vue quand on doit décider si on conserve ou si on remplace un bien?
En démolissant un bâtiment en béton, on anéantit énormément d'énergie grise. La démolition n'apparaît nulle part dans le bilan d'une nouvelle construction. Cette dernière répond peut-être aux exigences de MInergie-P, mais ne tient compte que l'exploitation de l'immeuble. Il en va de même des autorisations de construire. J'espère vraiment que l'on tienne compte à l'avenir de l'ensemble de l'énergie grise quand on établit les bilans. Les gens sont heureusement de plus en plus sensibles à cette question. De nos jours, il faut vraiment avoir de bonnes raisons de démolir et reconstruire... ce qui n'était pas encore le cas il y a une dizaine d'années.

De nombreux MOUP trouvent que c'est cher de rénover aux conditions de la protection du patrimoine et que c'est de plus en plus compliqué. Comment voyez-vous la chose?
Les MOUP ont une bonne conscience de la qualité de leur parc immobilier. Le fait que leurs immeubles valent la peine d'être conservés n'est pas juste une plaie, mais aussi un avantage. De nombreuses réalisations de MOUP obtiennent aujourd'hui des prix; ce sont les objets protégés de demain. Dans quelques décennies, on ne pourra les rénover qu'avec des investissements importants. Dans ces cas, il peut être utile de pouvoir s'inspirer de bons exemples. (Paru initialement dans «Wohnen» de décembre 2021) ■