

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 89 (1994)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Non sans dangers : amélioration de l'habitat ancien  
**Autor:** Baertschi, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175654>

### **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**

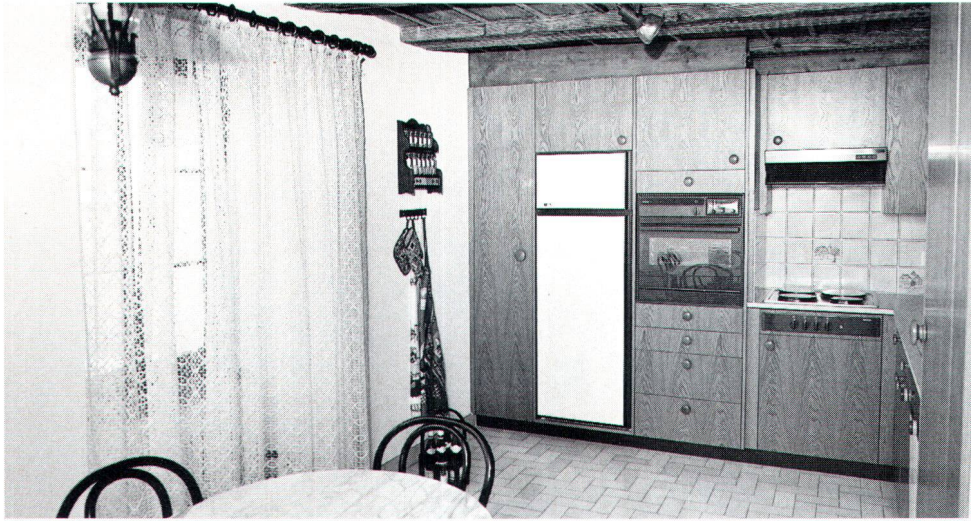
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 02.05.2026

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



*Dans un immeuble ancien, l'adaptation à de fortes exigences peut entraîner une importante perte de substance architecturale, sur laquelle même un plafond d'apparence rustique ne peut pas faire illusion. Bei einem Altbau kann die Anpassung an höhere Ansprüche mit grossen Substanzverlusten einhergehen, über die auch eine rustikale Decke nicht hinwegzutäuschen vermag. (Archivbild SHS)*

## Amélioration de l'habitat ancien

# Non sans dangers

Par Pierre Baertschi, conservateur cantonal des monuments, Genève

Un bâtiment intéressant au regard du patrimoine architectural devrait pouvoir se transmettre au-delà des générations. Ceci implique souvent au cours du temps de nécessaires adaptations à l'évolution des besoins de l'utilisateur ou parfois encore des reconversions à d'autres types d'activités. Cette souplesse est indissociable de la notion même de patrimoine architectural. Toutefois, elle n'est pas sans présenter certains dangers du point de vue de la conservation des édifices concernés.

Au gré de la vitalité économique des régions et de l'évolution des moyens de communication, des cités naissent ou disparaissent. Le développement de l'industrialisation au cours du XIXe siècle et l'évolution des modes de culture ont suscité l'abandon de contrées entières, alors que d'autres connaissaient un vif essor. De même, l'industrialisation du bâtiment et le développement de l'automobile sont la cause de l'abandon de certains immeubles situés au cœur des villes ou des campagnes et dépourvus du confort moderne. Dans ce contexte, en permanente évolution, que connaît le développement de notre territoire et plus particulière-

ment celui de nos cités, il est difficile de dégager des règles trop générales. Toutefois, à l'échelle de pays plus étendus, tels que la France où l'Italie, la notion de politique nationale d'amélioration de l'habitat prend une ampleur parfois considérable. Souvent à partir d'organismes semi-publics, des assainissements complets de quartiers ou d'immeubles ont été planifiés et engagés. La difficile question du financement a trouvé dans de nombreux cas des solutions originales. Ainsi à Bologne, le recours à des programmes sociaux tels que dispensaires de quartiers ou logements pour personnes âgées a permis de réunir des appoints indispensables. En

France, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) est à l'origine de nombreuses rénovations. L'application des aides HBM ou HLM a permis de conserver dans de nombreux cas des habitations à loyers modérés, ce qui a permis de garder le caractère populaire de certains quartiers.

### Evolution de l'habitat

Les notions de salubrité publique et d'hygiène ont fortement influencé les conceptions de l'habitat et de l'urbanisme, principalement dès le tournant du siècle. Dans plusieurs villes, des règlements sanitaires édictent la surface minimale des pièces habitables,

celle des parties vitrées, les hauteurs d'étages, etc. Conjugées avec ces mesures, divers dispositifs et lois visent à lutter contre la crise du logement. Dès lors, l'action des pouvoirs publics joue, dès le début du siècle, un rôle important dans le domaine du logement, cela pour de nombreuses cités européennes.

Ainsi, à Paris, en 1904 déjà, un règlement sanitaire prévoit l'installation de toilettes avec eau potable dans tout logement à partir de trois pièces, alors qu'un seul poste d'eau à l'étage est rendu obligatoire dans les autres cas. Ce même règlement postule une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> par chambre habitable, laquelle peut être réduite à 8 m<sup>2</sup> sous les combles.

Si l'on compare les typologies de logements préconisées au début du siècle avec celles actuelles, on constatera diverses différences, parmi lesquelles il conviendra de citer:

- les dimensions de la cuisine, le plus souvent notablement réduites;
- le volume des locaux sanitaires, généralement accru;
- le taux d'occupation par pièce, plus bas selon l'évolution démographique et sociologique actuelle.

La sensibilité hygiéniste met en évidence certains critères fondamentaux, tels que l'eau courante, le chauffage, l'éclairage. Plus tard viendront d'autres commodités telles que l'ascenseur. Comment prendre en compte ces données d'amélioration de l'habitat dans un contexte de bâtiments anciens? En effet, resserrés dans des remparts, les immeubles de la ville médiévale se sont développés selon des règles différentes. Dans des quartiers anciens tels qu'on en trouve au cœur de Fribourg ou de Genève par exemple, il n'est pas rare de se hisser au dernier étage d'un immeuble par des escaliers à vis, de découvrir des courettes sur lesquelles donnent les anciennes cuisines et de retrouver des configurations de chambres

anciennes parfois très étendues et peu éclairées.

### Qualité de l'habitat

Évaluer la qualité de l'habitat n'est pas une entreprise aisée. Diverses études se sont attachées à cette question, à l'étranger comme dans notre pays. Des méthodes proposent une pondération selon divers critères censés donner une appréciation globale d'un habitat de qualité. Des normes ont été édictées principalement dimensionnelles et de surfaces, destinées à éviter certains abus, en particulier lorsque des subventions sont attribuées aux logements. Le plus souvent toutefois, ce sont des réglemens de construction cantonaux, voire municipaux, qui fixent les normes admissibles.

Mais l'un des points essentiels de la qualité d'un logement est constitué par son environnement. Bruits et nuisances ainsi que la qualité du cadre de vie demeurent des facteurs importants. Là aussi des normes sont aujourd'hui appliquées qui déterminent les seuils admissibles, en particulier eu égard aux nuisances sonores tolérables.

Toutefois certaines données échappent inévitablement à une appréciation rationnelle de la qualité de l'habitat. Le style d'une construction, la qualité des matériaux utilisés ne participent pas objectivement à la définition d'une norme de confort. Et pourtant, une porte en matériau stratifié ou en noyer mouluré donnera, selon les cas, une note particulière à un habitat. Doit-on dès lors considérer que la qualité d'un logement procède aussi de critères de nature plus subjective?

Lors de certaines restaurations, les maîtres d'ouvrage, soucieux de créer un certain standing, multiplient le nombre et les surfaces des salles d'eau. Peut-on dire pour autant que le confort de ces logis s'en trouve amélioré? En disposant des catelles en grande quantité et en multipliant

les lanternes ou fers forgés à valeur ornementale, on finit par exemple par dénaturer complètement le caractère d'une habitation.

Une restauration sobre et menée avec intelligence mettra en valeur le caractère du bâtiment existant sans ostentation déplacée. A cet égard, une bonne connaissance d'un édifice et des matériaux existants est le point de départ de toute démarche de restauration. Inutile de dire que trop peu de maîtres d'œuvre font encore aujourd'hui l'effort d'une telle réflexion, ce qui changerait par trop leurs habitudes.

### Savoir conserver

Lors de rénovations d'immeubles d'habitation anciens, tout comme pour ceux de l'entre-deux-guerres, la question d'une modification profonde des typologies existantes est un point fondamental. Faut-il oui ou non déplacer la cuisine, modifier l'emplacement des toilettes et de la salle de bains? Faut-il également inverser la situation des chambres situées côté rue en les prévoyant sur le côté de la cour ou du jardin pour des raisons de confort acoustique? Faudra-t-il conserver les subdivisions et le cloisonnement anciens qui pourraient créer un obstacle à une perception plus large du volume intérieur?

Toutes ces questions procèdent en définitive d'une démarche globale. Quelle est en effet la marge d'intervention possible dans un bâtiment en fonction de son caractère propre et du degré d'intérêt qui lui est reconnu? Quel sera au surplus l'apport contemporain? Ainsi, par souci d'authenticité certains architectes ont délibérément refusé de dissimuler les conduites électriques lors d'une transformation. Traitée avec finesse, cette volonté de non-dissimulation peut être acceptable et parfois même constituer un apport original pour le bâtiment. Par contre, que dire de cet installa-

teur d'un système de détection anti-incendies qui a posé des tubes sans aucun discernement, ceci dans une salle communale décorée et construite en 1909, témoignage d'architecture Heimatstil?

### Points sensibles

Lors d'une transformation, les arguments relevant de la sécurité et de la salubrité sont les plus difficiles à combattre. Dans certains cantons, forts de jurisprudences édictées parfois même par le Tribunal fédéral, on vous imposera la pose de barres espacées de douze ou quinze centimètres si la hauteur du contrecœur de vos fenêtres est située à une cote inférieure à un mètre. L'effet esthétique est généralement du plus mauvais goût. On se préoccupe par ailleurs peu de savoir si, au cours des siècles passés, ces «anomalies» auraient pu susciter des défénestrations involontaires, bien improbables. Par contre, nul doute, avec de tels principes, que le stade suivant consisterait à doter tous nos trottoirs et bords de lacs et cours d'eau de barrières monumentales destinées à éviter d'éventuelles incartades intempêtes, surtout pour les enfants!

Autre point sensible: la pose de fenêtres isolantes. Les normes thermiques et phoniques appliquées au pied de la lettre ont pour conséquence la disparition complète de toutes nos anciennes fenêtres – ou presque – et leur remplacement par de solides et massives huisseries en bois ou métal ou encore par du plastique. A ce sujet, des études ont prouvé que la luminosité – une donnée non intégrée dans ces normes – était à l'évidence réduite par l'installation de telles fenêtres. Par ailleurs, la conjugaison de ventilations mécaniques et de fenêtres étanches crée des appels d'air intempêtes; il a fallu réintroduire des clapets amovibles dans certains types d'huisseries, ceci afin de restituer l'effet des anciennes fenêtres qui

autorisaient un certain passage d'air! Là encore, ce n'est pas à l'aide de recettes et de conseils diffusés par des prospectus fallacieux que l'on interviendra dans le respect d'un bâtiment ancien.

Autre exemple d'incompréhension, celui de cet architecte féru de modernisme lors d'une réfection et qui décide sans réfléchir de supprimer la traverse horizontale de l'huisserie d'une arcade commerciale en bois. Les deux battants fonctionnent bien pendant quelques mois, mais ne tardent pas à se voiler, en toute logique du travail du bois. Ce monsieur soutient malgré tout que ces traverses traditionnelles n'ont aucune utilité.

### Conclusions

Lors de toute intervention touchant un bâtiment ancien, il convient en premier lieu de bien connaître la structure, l'histoire et les modes de construction de l'édifice concerné. Toute transformation devra prendre en compte la compatibilité du programme avec le caractère du bâtiment.

Une attitude critique du propriétaire et de l'architecte à l'égard de certaines normes admises est également indispensable. Ceci évitera une intervention trop lourde et devrait permettre de réduire les coûts. L'insertion des éléments nouveaux ou nécessairement refaits tels que les sanitaires, les appareils de cuisine ou l'installation électrique peut souvent être de caractère contemporain sans porter préjudice au caractère du bâtiment. A ce sujet, il est difficile de délimiter l'emprise d'une intervention contemporaine, cette dernière pouvant varier au gré des goûts et des souhaits des intéressés.

En résumé, c'est avant tout par une observation respectueuse du bâtiment concerné, par sa connaissance et par une intervention réfléchie que l'on parviendra à concilier des objectifs qui peuvent parfois paraître de prime abord inconciliables.