

TRANSFORMER OU PAS ? TOUT EST DANS LA « SUBSTANCE »

par Emmanuel Grandjean

RÉHABILITER UNE ANCIENNE MAISON DE MAÎTRE EN ÉCOLE ENFANTINE, C'EST RÉORIENTER SON OBJECTIF PREMIER. EN SUISSE, LES ACTEURS DU PATRIMOINE NE SONT PAS CONTRE CE GENRE DE RÉAFFECTATIONS, MAIS AFFICHENT UNE CERTAINE PRUDENCE.

Ce vaste domaine est une maison de maître à 21,5 millions de francs suisses, dont le parc plonge dans les eaux du Rhône. Ancienne propriété du dessinateur Zep, cette belle demeure classée au patrimoine depuis 1959, le peuple genevois a finalement décidé, par votation, de l'acheter afin de la rendre publique. Reste maintenant à savoir qu'en faire. La bâtisse devrait accueillir une future « Maison du patrimoine ». Pourquoi pas, sachant que la villa Sarasin attend depuis au moins trois ans d'être transformée en musée de la bande dessinée.

Le destin de la maison de Zep n'est sans doute pas de finir en restaurant ni en night-club. « Il n'existe pourtant aucun principe qui dise qu'un bâtiment doit garder son affectation d'origine », explique David Ripoll, historien de l'art spécialisé dans l'architecture et l'urbanisme du XIX^e siècle. *Tout dépend du point de départ, du projet d'arrivée, et surtout de l'impact que cette réaffectation aura sur le bâtiment lui-même.* Les acteurs du patrimoine sont avant tout préoccupés par la « substance » de l'édifice, c'est-à-dire sa matérialité : les murs, les structures, les éléments constructifs qui portent son histoire. Or, tout changement d'affectation implique nécessairement une

atteinte à cette matière. *« Tout cela est lié à une forme de transsubstantiation. Prenons, par exemple, le cas d'une villa du XIX^e siècle, transformée en crèche. Le nombre de décisions impactant la substance du bâtiment est considérable. Les nouvelles normes – sécurité, accessibilité, hygiène – entraînent des transformations lourdes. Ce sont souvent ces contraintes réglementaires, plus que le projet architectural en lui-même, qui pèsent sur le bâtiment existant. »*

DU BUREAU AU LOGEMENT

Face à la crise du logement qui frappe toutes les grandes villes, l'une des grandes tendances consiste à transformer des immeubles de bureaux en appartements. Cette idée, souvent présentée comme une solution évidente pour répondre à la demande grandissante des besoins des locataires, implique pourtant des transformations considérables : redessiner des espaces qu'il faut ensuite équiper de sanitaires, étendre les réseaux électriques et revoir les normes de sécurité, vu que la typologie du bureau n'est pas celle de l'habitat. Sans parler du fossé esthétique abyssal qui sépare l'immeuble locatif du bâtiment à vocation commerciale. *« Je pense, par exemple, à un ancien bâtiment*

d'assurance qui a été transformé en locatif. De l'extérieur, la construction reste lisible, mais à l'intérieur, tout a changé au point de devenir méconnaissable. Ce type de reconversion montre à quel point l'aménagement intérieur peut bouleverser l'identité d'un édifice. Dans de nombreux projets, ce qui est finalement conservé, c'est la façade. On garde l'enveloppe, l'image urbaine, tandis que dedans, tout est entièrement refait. Cette pratique pose un problème fondamental : l'architecture est un rapport entre l'intérieur et l'extérieur. Décider que l'on peut transformer totalement l'espace intérieur sous prétexte que cela ne se voit pas depuis la rue relève d'une forme de trompe-l'œil. Le bâtiment devient une image figée, détachée de sa réalité spatiale. »

COÛT DE DESTRUCTION

De telles transformations répondent pourtant à un principe bien dans l'air de notre temps rompu à la cause environnementale : mieux vaut composer avec l'existant que chercher à démolir pour construire à nouveau. Quitte à donner dans l'idée saugrenue. À Cologne, un château d'eau désaffecté est ainsi devenu un hôtel. À Vienne, d'anciens réservoirs de gaz ont été transformés en appartements.

L'un des gazomètres de Vienne transformé en logement. Ici, l'interprétation des architectes autrichiens Coop Himmelb(l)au. (Ruslan Kalnitsky)



À Lucerne, la prison de 1862 accueille des touristes qui s'offrent, en plus d'une visite sur le plus vieux pont en bois d'Europe, le frisson d'une nuit derrière les barreaux. En ayant l'assurance d'en ressortir libres le lendemain. Et là, en ce qui concerne la substance, on reste dans les clous: la cellule carcérale n'est-elle pas une forme de logement, certes petit et contraint, mais un logement tout de même ?

De plus, financièrement parlant, détruire pèse lourd. Dans les années 90, la ville de Saint-Nazaire avait estimé entre 100 et 200 millions de francs français le coût de destruction des 300'000 m³ de béton des bases destinées aux sous-marins de la Wehrmacht construites pendant la Seconde Guerre mondiale. Elle a préféré les intégrer dans un vaste projet d'urbanisme « ville-port » pour convertir ces bunkers en musée, salle de concert et restaurant avec un jardin de Gilles Clément sur le toit.

LEGO GÉANT

Même chose pour la Bankside Power Station, une centrale électrique londonienne de 1851, gigantesque lego de 100 millions de briques beaucoup trop onéreux à démolir. Transformée par les architectes bâlois Herzog & de Meuron, la Tate Modern est aujourd'hui l'un des musées-phares pour l'art contemporain. « Il y a des cas particuliers, reprend David Ripoll, des contextes culturels qui font de la résistance, notamment en Suisse où, à ma connaissance, aucun lieu de culte n'a été transformé en boîte de nuit, c'est-à-dire en lieu de plaisir. Il existe des temples qui sont devenus des logements ou des maisons de quartier, comme le

temple Saint-Luc à Lausanne, mais on reste dans des destinations assez sages. » Pas comme à Milan où les boules à facettes du club Gattopardo tournoient sous la nef d'une église baroque.

En fait, tout dépend de la mentalité du pays et de ce qu'il considère comme appartenant à son patrimoine intouchable. Il existe cependant des monuments dont la réaffectation semble impossible. « Des bâtiments

d'habitation, des centres culturels, un hôtel et un auditorium destinés aux employés de l'ancien fleuron italien de l'électronique, bâti au cours du temps sur le modèle du phalanstère. Si les logements n'ont pas changé d'affectation et le siège administratif en forme d'étoile est occupé par des entreprises, il n'en va pas de même de la gigantesque unité de fabrication de 40'000 m², aujourd'hui complètement vide, à qui la Municipalité cherche désespérément une occupation.

ARSENAL DE PROTECTION

Qu'est-ce qui peut être transformé ? Voilà la grande question qui agite les défenseurs du patrimoine. Pour les aider, il existe plusieurs classements. En ce qui concerne le bâtiment classé au patrimoine, l'affaire est entendue : il est impossible d'intervenir. À Genève, il existe une mesure intermédiaire appelée « mise à l'inventaire » qui assure une protection aux édifices inscrits sur cette liste. Chaque projet de transformation, voire de démolition, les concernant doit ainsi être soumis à la Com-

« CERTAINS BÂTIMENTS, COMME LES PHARES, SONT TELLEMENT DÉTERMINÉS PAR LEUR FONCTION QU'IL EST COMPLIQUÉ D'EN FAIRE AUTRE CHOSE. »

David Ripoll, historien de l'art spécialisé dans l'architecture et l'urbanisme du XIX^e siècle.

qui sont tellement déterminés par leur fonction qu'il est compliqué d'envisager d'en faire autre chose. Prenez les phares qui sont aujourd'hui obsolètes pour guider les marins. » On pourrait à tout le moins les aménager en chambres d'hôtes insolites. Mais avec une vraie difficulté d'accès aux chambres.

Puis, il y a les héritages encombrants. La petite ville d'Ivrea, dans le Piémont italien, est inscrite sur la liste du Patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO en raison des constructions remarquables de l'entreprise Olivetti. Des immeubles

mission des monuments, de la nature et des sites, qui provoque pas mal de grincements de dents et de nuits blanches chez les propriétaires. « Il y a aussi la loi Blondel qui, depuis 1983, protège systématiquement les ensembles architecturaux construits entre 1850 et 1914 », reprend l'historien de l'art. Elle avait été promulguée face à l'émotion qu'avait suscité le remplacement par des édifices modernes de belles pièces genevoises du XIX^e siècle.

Bref, tout un arsenal de mesures qui donnent l'impression que les acteurs du patrimoine s'érigent parfois en



Inscrite au patrimoine, l'ancienne maison de Zep se cherche encore une destination. (DR)

gardiens absolus. Avec parfois, il faut le reconnaître, des combats légitimes comme celui du projet Jean Nouvel pour le Musée d'Art et d'Histoire pensé à une époque, la fin des années 90, où le geste architectural primait sur toute autre considération. Cela dit, le service du patrimoine genevois encourage la réhabilitation. Même si on sent l'initiative se heurter à une forme de prudence.

RÉHABILITATION PRUDENTE

En 2024, Patrimoine suisse Genève (PsGe) lançait son premier prix venant honorer une réaffectation réussie. Dans son texte préliminaire, l'association expliquait ainsi que : « *Tous les bâtiments connaissent plusieurs vies. Les plus anciens ont souvent changé d'affectation et le mouvement se poursuit au gré des changements d'époque et de société : une ferme agricole qui devient musée, un hôpital qui devient palais de justice, un arsenal qui devient hôtel des archives, une église qui se transforme en salle d'escalade et bien sûr la transformation en logement. C'est cette dernière mutation, sans doute la plus fréquente, que Patrimoine suisse Genève (PsGe)*

entend mettre en lumière pour cette première édition du Prix. La forte demande actuelle en logement – et le fait que la LAT donne un cadre de non-mitage du territoire – accroît considérablement cette tendance et le patrimoine bâti en a souvent pâti. Pourtant, de très bons exemples prouvent qu'il est possible de créer du logement de qualité au sein de bâtiments non prévus pour cette fonction au départ. Comment transformer les bâtiments anciens sans détruire leur substance, autrement dit, comment densifier le patrimoine, pour habiter l'imprévu ? »

Sur ce thème, « Habiter l'imprévu », cette première récompense était attribuée en 2025 à la Maison de l'Ancre à Genève, joli bâtiment moderniste de la fin des années 50 de l'architecte Georges Addor, alors destiné à l'accueil des plus démunis sous le nom de l'Hôtel de l'Ancre. Rénové entre 2019 et 2023 en vue de sa réhabilitation par le bureau dmarchitectes, l'immeuble sert aujourd'hui... de refuge aux personnes en situation de handicap psychique ou dépendantes à l'alcool. L'imprévu, certes, mais pas trop non plus. ■