

Quiz

Etes-vous le propriétaire idéal d'une demeure patrimoniale?

Peter Egli, Patrimoine suisse, Zurich

Le patrimoine bâti désigne des bâtiments particuliers nécessitant des propriétaires spécifiques. Notre quiz vous permet de savoir si vous êtes le propriétaire idéal d'un tel bâtiment et si vous auriez du plaisir à avoir ce privilège. Les questions ci-dessous s'inspirent des réflexions de l'article: « Principe du Best Owner: nouvelle chance pour le patrimoine bâti », page xx. Ce quiz fournit des pistes de réflexion qui vous aideront à mieux vous connaître.

A.

Vous assistez à un match de football dans l'intention de renforcer votre propre équipe. Quel joueur choisissez-vous?

- Le joueur A se distingue du lot. Cet ailier marque deux buts. Toujours bien placé, c'est l'homme du match.
- Le joueur B a quelques passages à vide, mais reste globalement très attentif et lance, grâce à une bonne passe, une offensive réussie.
- Le joueur C est concentré et attentif au jeu de son équipe, il contribue activement à la défense de son équipe.

→ Le potentiel qui sommeille dans de nombreux bâtiments – comme chez de nombreuses personnes – est considérable. L'offre la plus avantageuse et les valeurs considérées comme « sûres » ne sont pas toujours le meilleur investissement. La prise de risques, la curiosité et l'originalité aident à déceler le potentiel caché des bâtiments du patrimoine architectural, puis à les mettre en valeur.

B.

Votre fille vous parle d'un de ses camarades assez isolé qui se fait souvent taquiner.

- J'explique à ma fille que ce jeune me semble également spécial et qu'elle ne doit pas s'occuper de ses affaires.
- Je pense que ma fille exagère un peu. Je lui explique que cet isolément est seulement passer et que la situation ne devrait pas tarder à changer.
- J'explique à ma fille que ce jeune a d'autres centres d'intérêt que ses autres camarades. Elle devrait lui parler et apprendre à mieux le connaître.

→ Les gens, de même que les bâtiments, ne se révèlent pas au premier coup d'œil. Découvrir leurs caractéristiques sans se laisser détourner par certaines difficultés, apparences ou préjugés peut s'avérer utile. Un propriétaire idéal se caractérise par l'absence d'a priori – même en ce qui concerne des bâtiments vétustes ou très délabrés.

C.

Quand la Suisse a-t-elle été fondée?

- en 1291
- en 1848
- Je ne sais pas et cela ne m'intéresse pas.



Statue de Guillaume Tell sur la place de l'Hôtel-de-Ville d'Altdorf
(photo C. Hirtler)

Statue Wilhelm Tell auf dem Rathausplatz Altdorf (Bild C. Hirtler)

→ La Suisse existe en tant qu'Etat fédéral, dans sa forme actuelle, depuis l'acceptation de la constitution de 1848. Les précurseurs de la Suisse moderne sont: l'alliance de plusieurs cantons depuis la fin du XIIIe siècle, la République helvétique et la Confédération helvétique réorganisée en 1815. Il faut avoir une bonne connaissance de l'histoire pour être le propriétaire idéal d'un bâtiment historique. Une intervention soignée sur des bâtiments du patrimoine architectural nécessite une certaine compréhension du passé. L'aspect d'un bâtiment historique est lié aux valeurs, à l'état de la technique et au mode de vie qui prévalaient au moment de sa construction.

D.**Etes-vous fortuné?**

- Mon salaire me permet tout juste de vivre. L'idée de me loger dans un bâtiment vétuste me plaît car les loyers y sont moins élevés.
- Ma situation financière est confortable. Il me semble judicieux d'investir dans l'immobilier.
- Je fais partie de la classe moyenne. Bientôt, j'aurai suffisamment d'économies pour m'offrir ma propre maison.

→ Il peut être utile que le propriétaire d'un bâtiment historique soit fortuné et dispose de l'argent nécessaire à son entretien et à sa conservation. Mais il n'est pas nécessaire que ce propriétaire soit riche comme Crésus. Il est fréquent que l'afflux excessif d'argent entraîne la ruine de la substance originale. L'entretien d'un bâtiment est souvent moins onéreux que ce que l'on peut croire. L'argent seul ne suffit pas: un bâtiment patrimonial nécessite un propriétaire qui comprenne quelles interventions de restauration effectuer et sache intervenir avec doigté.

E.**Vous avez repéré un petit chalet à vendre en Valais: vous souhaitez l'acheter pour y passer vos vacances, mais il est un peu trop petit pour vos besoins.**

- Je recherche un autre objet plus approprié.
- Je l'achète quand même et le transforme, pour qu'il soit adapté à mes besoins.
- Je l'achète, même si je dois adapter mes besoins à ce chalet. Je m'arrangerai pour loger mes hôtes au camping tout proche..

→ Lorsqu'un bâtiment n'a pas une capacité correspondant à l'utilisation prévue, l'un des deux éléments doit être modifié. Des interventions trop importantes peuvent détruire les caractéristiques d'un bâtiment patrimonial. Rabaisser de façon excessive ses besoins n'est pas toujours une bonne solution à long terme. Il est parfois préférable de chercher un autre objet plutôt que de procéder à des travaux très lourds.

F.**Etes-vous un habile artisan?**

- Je fais moi-même les travaux d'entretien de ma maison. Je me procure le matériel nécessaire sur le marché.
- Je ne suis pas habile de mes mains et je m'en réfère à des architectes et à des artisans expérimentés.
- Je n'ai pas réponse à tout et j'aime bien me faire conseiller. De temps en temps, je fais moi-même les travaux.

→ Pour le propriétaire idéal, l'habileté manuelle et le sens de la construction sont des atouts. Un trop grand sens de l'initiative pour une personne peu douée peut néanmoins provoquer des dégâts irrémediables sur un bâtiment ancien. Dans de nombreux cas, il s'avère utile d'écouter le conseil de spécialistes et de leur demander leur aide surtout pour les interventions et les rénovations de bâtiments historiques. Les meilleurs propriétaires ne sont pas forcément des bricoleurs surdoués.



(photo M. Arnold)

G.**Vous arrive-t-il de réfléchir à la consommation énergétique de votre maison?**

- Non. L'essentiel est que mon logement soit chaud et confortable.
- Oui. Cependant, la solution optimale est liée à une série de mesures bien coordonnées et tenant compte de la valeur des installations existantes.
- Oui. Le standard Minergie P est une nécessité absolue, même pour les constructions anciennes.

→ Pour la rénovation et les économies d'énergie dans les bâtiments protégés (ne représentant que 5 à 10% de l'ensemble du bâti), des solutions sur mesure doivent être trouvées. Chercher à atteindre une consommation d'énergie nulle, c'est se trouver face à un dilemme entre deux buts contradictoires: la conservation de l'objet historique et le vœu d'une meilleure efficacité énergétique et d'une réduction des émissions de CO₂. Dans de tels cas, le propriétaire idéal doit avoir conscience du problème et être prêt à un compromis.

H.**Votre maison a des volets en bois peint.**

- Je me réjouis que les volets en bois d'origine aient été préservés. Je contrôle régulièrement s'il est nécessaire de les repeindre.
- Je m'empresse de les remplacer par des volets en aluminium qui ne demandent pour ainsi dire aucun entretien.
- Peu m'importe l'aspect de mes volets du moment qu'ils me protègent de la lumière et des voleurs.

→ Beaucoup de bâtiments ont des volets en bois. Repeindre les volets très exposés tous les 2-3 ans est un gage de sécurité à long terme. Il est plus simple de protéger que de réparer un bâtiment. L'entretien régulier est la meilleure assurance de conservation. Et si l'entretien devient un loisir, le propriétaire comme le bâtiment en profitent.

I.**L'un de vos amis complète l'aménagement d'une cuisine séculaire en bois par des éléments modernes. (voir photo)**

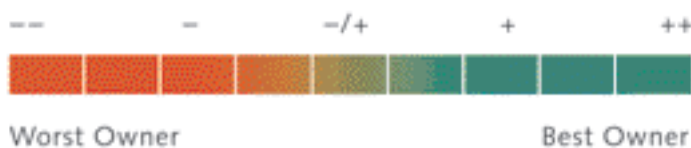
(photo D. Wehrli)

- Je trouve aberrant que les éléments de l'ancienne cuisine aient été conservés.
- J'aime bien les interactions entre l'ancien et le nouveau. Il en ressort quelque chose de nouveau et d'original.
- Je suis choqué par cet aménagement. Les appareillages modernes n'ont pas leur place dans un bâtiment ancien.

→ Il se peut que l'aménagement soigneusement pensé d'installations modernes apporte la meilleure solution de remise en valeur. Il importe de mettre en balance le souhait des utilisateurs du bâtiment et l'impact de l'intervention sur le bâtiment. Les opérations de conservation n'interdisent pas les installations au goût du jour. La cuisine d'une maison doit pouvoir correspondre au mode de vie d'aujourd'hui.

Evaluation

Où vous situez-vous dans l'échelle ci-dessous? Etes-vous un propriétaire idéal ou devez-vous éviter de vous occuper d'un bâtiment ancien? Etes-vous un «Best Owner» (propriétaire idéal) ou un «Worst Owner» (propriétaire catastrophique)?



→ Ce petit quiz met en évidence tel et tel points qui font la différence entre un propriétaire «standard» et le propriétaire idéal d'un bâtiment du patrimoine bâti. Le propriétaire idéal doit obligatoirement aimer le bâtiment et apprécier ses caractéristiques. La valeur d'un tel bâtiment va bien au-delà de sa valeur marchande.