

Analyse d'immeuble: questions & réponses

En quoi l'analyse d'immeuble contribue-t-elle au développement de l'urbanisation vers l'intérieur?

L'analyse d'immeuble définit une stratégie pour l'avenir de bâtiments anciens. Un rapport standardisé présente les perspectives, en rapport avec les utilisations futures et l'évolution possible du bâtiment. Il permet aux propriétaires de planifier une réhabilitation par étapes, voire parfois une extension, dans le respect de la substance bâtie. Dans des cas exceptionnels, une nouvelle construction peut aussi entrer en considération. Les services de l'aménagement du territoire et du patrimoine montrent de l'intérêt pour l'analyse d'immeuble parce qu'elle permet une meilleure utilisation des bâtiments existants dans les centres urbains et villageois, plutôt que de construire de nouveaux bâtiments à la périphérie. Cet instrument contribue ainsi au renouvellement et au développement du tissu bâti existant par des interventions ponctuelles. De nouveaux appartements répondant aux standards d'habitation actuels peuvent souvent être créés dans des anciennes constructions. Les propriétaires sont par ailleurs sensibilisés à la valeur historique de leur bien.

Quel est concrètement l'avantage pour les propriétaires fonciers d'utiliser l'analyse d'immeuble plutôt que de s'adresser directement à un bureau d'architectes?

Souvent les propriétaires sont dépassés par les attentes du marché immobilier, les contraintes liées au patrimoine et aux permis de construire. Ils ne savent pas par où empoigner les questions liées à l'avenir de leur immeuble. L'analyse d'immeuble aide à clarifier ceci et à préciser les attentes.

Par ailleurs, les architectes ont souvent trop tendance à élaborer de beaux avant-projets sans tenir compte des coûts. Ensuite, lorsque le devis détaillé est établi, on atteint souvent des sommes trop élevées et les projets sont bloqués, ce qui engendre des frustrations de part et d'autre. Avec l'analyse d'immeuble, on met l'aspect financier au centre des préoccupations dès le début, cela évite de dépenser du temps et de l'argent à élaborer des projets qu'on ne peut pas se payer. Grâce à l'expérience régionale de l'équipe d'architectes qui travaille sur ces analyses, on peut assez simplement évaluer le coût d'une intervention.

Comment sont choisis les architectes qui œuvrent à l'analyse d'immeuble?

Il est important que les organismes porteurs au niveau régional forment des architectes avec un ancrage local. Cela limite les coûts de déplacement et permet de profiter de leur connaissance du contexte local. En outre, cela ne sert à rien d'avoir une équipe composée de trop nombreuses personnes, car celui qui fait une analyse tous les deux à trois ans ne parvient pas à développer une routine d'analyse efficace. Il y a des pertes de temps à chaque fois que l'on doit remettre l'ouvrage sur le métier après une longue pause.

Tout le monde a intérêt à ce que l'équipe soit petite. Cela facilite les échanges et permet de capitaliser un savoir-faire.

Il faut aussi bien être conscient que les architectes ne gagnent pas leur vie avec cet outil qui reste, à 6'000 francs, un mandat très bon marché. Pour les architectes, il faut donc être particulièrement efficace en termes de gestion du temps et voir cela comme une possibilité d'obtenir éventuellement un mandat «traditionnel» par la suite. Pour les organismes porteurs au niveau régional, cela veut dire faire appel prioritairement aux architectes ayant une expérience dans le domaine de la réhabilitation et travaillant de façon pragmatique.

L'analyse d'immeuble est-elle plus adaptée à certains contextes qu'à d'autres?

Il est clair que dans les agglomérations où la pression du marché immobilier se fait sentir avec des prix élevés, les investissements dans la réhabilitation des bâtiments anciens se font sans incitations extérieures particulières. L'analyse d'immeuble est plus adaptée pour les secteurs où les prix de l'immobilier sont bas. Dans ce genre de contexte, il peut être très risqué de faire de mauvais choix: on risque fort de ne pas retrouver ses billes. Les propriétaires préfèrent alors souvent jouer la prudence et ne pas investir avec les conséquences que l'on connaît: perte de qualité de la substance bâtie avec dans les cas extrêmes un risque de disparition. Dans les régions où la demande immobilière est faible, l'analyse d'immeuble aide les propriétaires à décider en toute connaissance de cause, au niveau financier notamment.

Cet outil aide-t-il dans tous les cas à la réhabilitation d'immeubles existants?

Souvent les propriétaires décident d'entreprendre des travaux à l'issue de l'analyse d'immeuble. Parfois par étapes car leurs moyens financiers sont limités. Investir dans un immeuble ancien n'est souvent pas qu'une question économique. Il y a aussi d'autres paramètres comme l'attachement sentimental à une propriété de famille dont on a hérité ou encore la qualité particulière de pouvoir vivre soi-même dans un centre ancien vivant avec une histoire.

La décision d'entreprendre des travaux prend souvent du temps. Le rapport livré à l'issue de l'analyse d'immeuble permet aux propriétaires de peser les avantages et les inconvénients de l'investissement. L'analyse arrive parfois à la conclusion que le bâtiment est en trop mauvais état pour pouvoir être sauvé à un coût raisonnable. Il vaut alors mieux démolir puis édifier une construction de remplacement. C'est une décision parfois difficile à prendre qui doit recevoir l'aval du service de la protection du patrimoine. L'analyse d'immeuble constitue également, dans de tels cas, une expertise qui démontre qu'il n'est pas possible de sauver la substance bâtie d'un point de vue économique.

Comment se passe concrètement le lancement de l'analyse d'immeuble dans une région?

Il faut tout d'abord trouver un organisme régional qui soit porteur de la démarche et qui dispose des ressources nécessaires (humaines, professionnelles, financières). Un contrat de franchise est ensuite établi entre EspaceSuisse et l'organisme porteur qui s'engage à utiliser l'analyse d'immeuble conformément aux principes établis. Il est important aussi de définir clairement l'aspect financier, concrètement : de quel budget dispose-t-on pour un soutien financier aux propriétaires intéressés (sans soutien financier, le montant de 6'000 francs peut paraître rédhitoire) et pour les activités de coordination et de contrôle de la qualité? Ensuite les architectes locaux qui sont retenus par l'organisme porteur peuvent être formés par EspaceSuisse et se mettre au travail.

Quels effets l'analyse d'immeuble déploie-t-elle en dehors du strict intérêt privé des propriétaires?

Souvent les premières réalisations entreprises sous l'impulsion de l'analyse d'immeuble lancent une dynamique. Par un effet domino, les propriétaires voisins décident à leur tour d'investir et de réhabiliter leur bâtisse. Cette revalorisation des propriétés privées a un effet positif sur l'espace public. Ainsi, dans le demi-canton d'Appenzell Rhodes Extérieures, des villages qui n'avaient pas vu de changement depuis de nombreuses années se sont transformés petit à petit et ont ainsi retrouvé un caractère plaisant.

Version: 11.2017, 01.2020