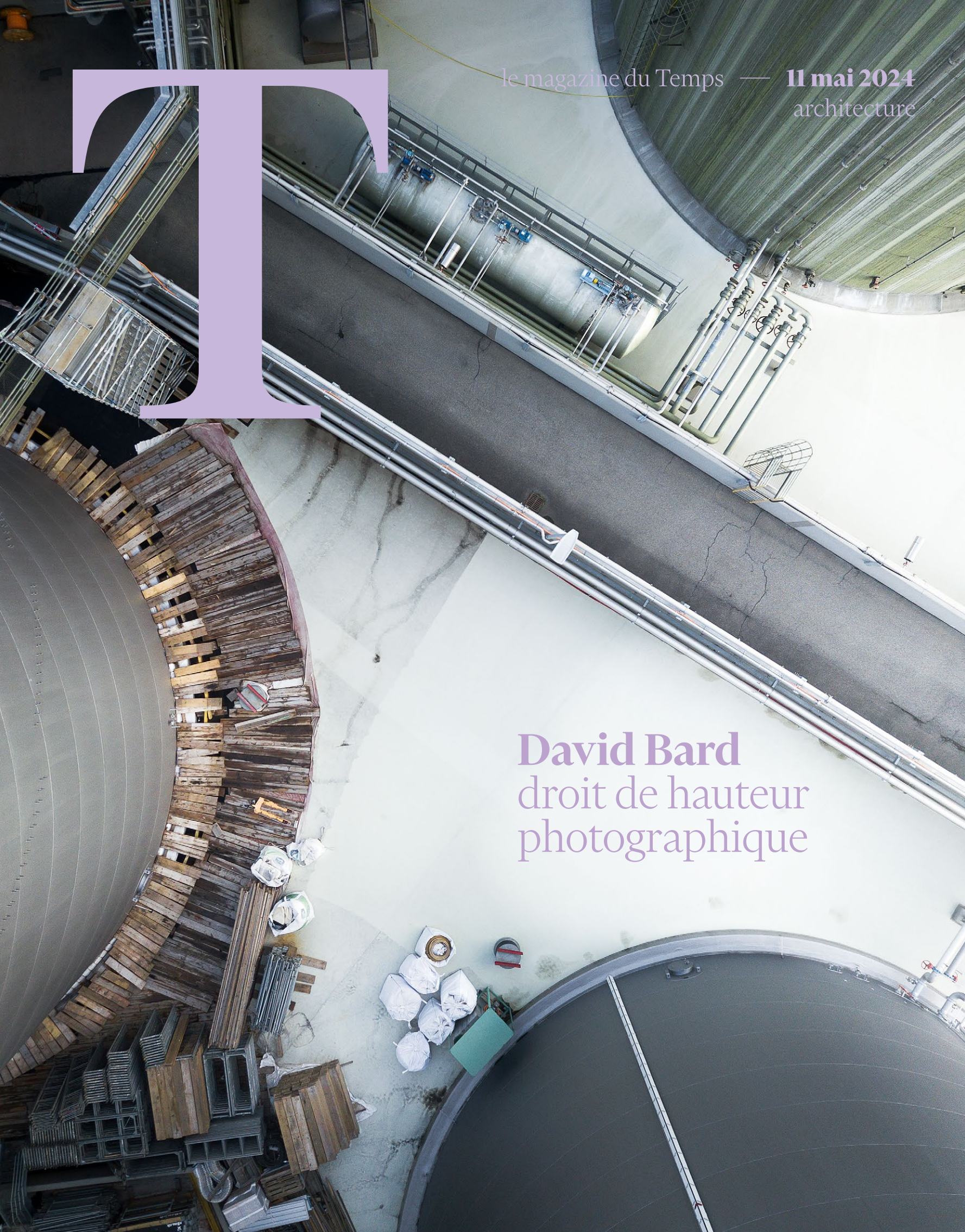


T

David Bard
droit de hauteur
photographique



Réalisation de Lacroix Chessex:
surélévation de trois étages
d'une barre d'immeuble
des années 1960 à la rue
de Lausanne, Genève, 2020.



PHOTO: OLIVIER DI GIAMBATTISTA



Par-dessus le marché

En plein essor, *les surélévations de bâtiment* permettent la création de nouveaux logements, sans augmenter l'empreinte au sol. Un phénomène séduisant, qui cache des contraintes techniques et architecturales complexes

texte: **Marc Frochaux, rédacteur en chef de TRACÉS / espazium**

L'année dernière, à Lausanne avenue Dapples, un drôle de toit mansardé a poussé sur un immeuble. Commissionnés par le propriétaire du bâtiment pour mener une banale étude sur ses façades, les architectes font une découverte: l'immeuble des années 1960 est couvert d'une lourde chape de béton, dont l'épaisseur varie de 6 à 12 cm afin de guider les eaux pluviales. Dans la tête d'un architecte, le calcul est vite fait: avec une telle masse, on peut avoir bien mieux - du logement, par exemple.

Six ans plus tard, Manuel Bieler (alors associé chez Localarchitecture) est fier d'avoir livré un projet «zéro béton»: une structure triangulée, des façades et des planchers, tout en bois - même la cage d'ascenseur. A l'intérieur, des loggias dispensent une lumière généreuse dans la profondeur du plan. De l'extérieur, on ne soupçonne pas les dix appartements qui ont poussé là; c'est à peine si l'on remarque la nouvelle toiture, similaire à celle des immeubles voisins.

Pour l'investisseur, une telle opération est une perle rare: elle crée du logement rentable dans un quartier prisé, à proximité de la gare CFF. La vue en plus. Pour les habitants du dessous, l'opération est certainement pénible à vivre. Mais pour l'architecte, ce projet fait aussi la démonstration

qu'une telle approche, poursuivie à grande échelle, pourrait contribuer à répondre à la crise du logement d'une manière bien plus écologique que la construction à neuf. «Du moment qu'on n'excave pas, explique Manuel Bieler, que le seul déchet occasionné est une dalle de pente, le bilan est excellent par principe.»

Dans un dossier consacré aux surélévations, la revue *Tracés* constatait l'engouement pour un phénomène qui ne va pas s'arrêter, bien au contraire. A Londres, à Paris, dans toutes les métropoles européennes, le foncier devient si rare qu'on surélève à tour de bras. En Suisse, les communes sont en train de réviser leurs règlements d'urbanisme afin de s'accorder avec les exigences de la loi sur l'aménagement du territoire, qui vise un «développement vers l'intérieur», c'est-à-dire une densification concentrée dans les centres urbains.

Or les parcelles libres se font rares et, depuis la révision de la loi (2014), l'impératif écologique s'est invité dans la discussion. Plus question de démolir systématiquement les immeubles existants (et déloger ses habitants) pour reconstruire plus haut: l'énergie grise investie jadis dans le patrimoine d'après-guerre est un capital trop précieux pour qu'on s'en débarrasse. Ces dernières années, on a pris conscience du bilan catastrophique du régime →

de démolition-reconstruction que nous pratiquons encore. En Suisse, 84% des déchets proviennent du secteur de la construction, rappelle l'association Countdown 2030. D'après l'Office fédéral de l'environnement, chaque seconde, nous évacuons 500 kg de ces «déchets de chantier» - en réalité, une substance bâtie précieuse, qu'on ne prend pas la peine de valoriser, par exemple, en construisant dessus.

Logement, environnement: entre ces deux commandements, la surélévation est parfois décrite comme une forme de conception miraculeuse. Elle produit de l'espace sans toucher au sol, elle nous élève vers le ciel à la conquête du précieux foncier aérien, elle dispense gracieusement aux bâtiments les plus mal lotis des mises aux normes... Alors, régulièrement, quelqu'un se dit: «Pourquoi ne pas surélever tout le pays?»

Genève, ville pionnière

L'idée, séduisante de prime abord, cache une complexité diabolique, quand on découvre les contraintes techniques et architecturales de ces opérations. En avril dernier, le PLR a proposé d'assouplir les règlements dans tout le pays afin de les favoriser. Bonne ou mauvaise idée? Pour produire du logement ou augmenter les rendements? Les experts sont unanimes: surélever, pourquoi pas, mais pas n'importe où, et surtout pas n'importe comment!

En 2008, Genève s'est montrée pionnière en forgeant sa «loi surélévation», autorisant un rehaussement de toute la ville. Or dans les premières années, l'initiative a conduit à des projets de piètre qualité et provoqué la réaction des milieux de défense du patrimoine. Appelé à la rescousse, l'architecte-urbaniste Bruno Marchand, à l'époque professeur à l'EPFL, élabore une méthode: les architectes qui déposent un projet de surélévation devront désormais faire la démonstration de son intégration harmonieuse, sur l'immeuble concerné, dans la rue et dans le quartier.

De l'expérience genevoise, on retient tout de même quelques exemples réussis, qui montrent le potentiel des surélévations, quand elles sont dessinées avec soin. En 2020, le bureau d'architecture Lacroix Chessex achevait le rehaussement d'une grande barre d'immeuble bordant la rue de Lausanne. A l'époque, l'ingénieur avait eu la main lourde dans ses calculs de structure, à tel point qu'il s'avère possible de le surélever de trois nouveaux étages en béton armé: 50 appartements sont ainsi réalisés. Quatre ans plus tard, les mêmes architectes sont confrontés au problème opposé: l'immeuble de l'avenue Wendt qu'on propose d'augmenter de dix appartements est plus fragile. Les architectes imaginent une structure légère en bois, avec des poutres apparentes, comme un chalet qu'on aurait déposé délicatement par hélicoptère.

Chaque opération est liée à son contexte. Prenez Vevey, par exemple, une petite ville dense, au territoire limité. Sitôt qu'on lève le nez, on remarque de nombreuses opérations de surélévations, là encore, plus ou moins réussies. Avec le nouveau règlement d'urbanisme, Antoine Dormont, le municipal chargé des travaux, confirme que les quelques droits à bâtir encore octroyés seront du foncier aérien. «Ce sera du Tetris», prévient-il. Puis il ajoute: «Mais du Tetris de qualité.» Pas question de brader l'unité et le charme des quartiers veveysans pour quelques mètres carrés supplémentaires. Pour surélever, les architectes doivent se montrer sensibles - il pointe du doigt un projet

exemplaire à ses yeux, réalisé il y a quelques années dans le quartier de la Valsainte par Rapin Saiz Architectes: un étage en bois déposé sur un petit immeuble, qui a permis de financer sa rénovation. Avec sa peinture, rouge comme les volets des voisins, l'opération s'inscrit dans l'ambiance de ce quartier populaire.

Quelques années plus tard, les architectes Rapin et Saiz surélèvent de deux étages un petit immeuble du quartier industriel situé au nord de la gare. Là aussi, l'opération s'inscrit dans une démarche de rénovation. Mais pour les architectes, il s'agit surtout de l'inscrire dans la continuité du paysage bâti alentour. Ils dotent les façades d'un revêtement métallique léger, dans une écriture qui évoque aussi bien l'environnement industriel que les immeubles administratifs de l'après-guerre, tout en verticalité. Pour Vincent Rapin, généraliser les opérations de surélévation peut être vertueux, «à condition de les traiter au cas par cas et d'en faire un sujet de discussion culturelle, et non strictement réglementaire».

Potentiel en périphéries

Aujourd'hui, Bruno Marchand admet que pour arrêter l'étalement sur le territoire, «la Suisse est condamnée à la verticalité». Pourtant, ce n'est pas dans les centres déjà densément bâtis que les surélévations amèneront des logements accessibles, étant donné le coût des opérations. Pour amener du logement d'utilité publique, les fondations et les caisses de pension prennent aujourd'hui conscience du potentiel de surélévation des zones industrielles et des ensembles d'habitations construits dans l'après-guerre.

A Bâle, par exemple, sur l'ancien site industriel de Lysbüchel Süd, la fondation Habitat vient de livrer un îlot entier composé d'une quinzaine de petits immeubles, la plupart confiés à des coopératives d'habitants. L'opération la plus spectaculaire est la transformation d'un ancien dépôt de vins de la Coop. Au lieu de le démolir, Esch Sintzel Architekten ont tiré parti de sa structure en béton armé et l'ont surélevé de deux étages supplémentaires pour créer 64 appartements et des espaces communautaires.

Autre exemple, le Lindendorf II, dans la commune d'Ostermundigen (BE), un ensemble des années 1980 comme on en trouve partout en Suisse. Celui-ci est composé de 12 immeubles appartenant à 10 propriétaires différents. Il est doté d'espaces extérieurs généreux, une condition favorable à sa densification, que W2H Architekten proposent de diriger vers le zénith. Pour cela, il a fallu convaincre les propriétaires, avec une première étude sur deux immeubles, puis la commune, avec une démarche participative, enfin les habitants, appelés à se prononcer par les urnes. Le projet a ajouté 110 logements aux 228 existants.

Si vous avez lu attentivement ces quelques pages, vous aurez compté près de 200 logements créés sans toucher au sol. Mais vous aurez aussi constaté que chaque projet est le fruit d'un développement patient. La surélévation ne consiste pas à parachuter une caisse en bois sur un toit. Elle nécessite de redessiner entièrement une nouvelle entité, en tenant compte de l'identité du lieu. C'est un problème technique et culturel intense. Pour cette raison, elle est certainement l'un des exercices les plus difficiles, mais aussi l'un des plus stimulants de l'architecture contemporaine. ●



↖ **Réalisation de Local-architecture: surélévation d'un immeuble à l'avenue Dapples, Lausanne, 2022. A l'intérieur de ce projet «zéro béton», une dizaine de nouveaux appartements bénéficient de la généreuse lumière issue de loggias.**