

Journée EPF: «Stratégies de rénovation en comparaison internationale»

Beaucoup plus flexibles à l'avenir.

Plus de 150 managers immobiliers et architectes ont pris part le 15 avril 2005 à la première journée des investisseurs du forum de l'habitat de l'EPF du professeur Dietmar Eberle. Cette manifestation s'est tenue au Swiss RE Centre for Global Dialogue à Rüschlikon/ZH, avec la SVGG pour principal sponsor, et des exposés axés sur l'avenir présentés par des conférenciers de renommée internationale. Elle a procuré aux participants des lumières et perspectives intéressantes à de nombreux points de vue – en même temps qu'une vue magnifique sur le lac de Zurich.

Comment rénover les immeubles d'habitation pour qu'ils répondent aux exigences modernes? De quels aspects socio-démographiques faut-il tenir compte? Comment concilier architecture, intérêts économiques et besoins des habitants? Et que pouvons-nous apprendre du passé pour que les bâtiments d'habitation construits aujourd'hui ne soient pas très vite sujets à rénovation? Avec pour modérateur Iwan Rickenbacher, le spécialiste en RP bien connu, ces questions ont été présentées et discutées de façon détaillée.

Grand besoin de rénovation

En Suisse, les immeubles d'habitation datent en majeure partie des années 1950 et 1960. De nombreux ouvrages des années 70 et 80 ne répondent en outre plus guère aux besoins actuels et ont beaucoup perdu en acceptation sociale.

«Alors qu'il s'agissait jadis en premier lieu de mettre rapidement à disposition le plus possible



d'espace d'habitation, les exigences actuelles découlent de critères qualitatifs. L'espérance de vie croissante, des modèles de vie les plus divers, mais également l'exigence de durabilité économique et écologique requièrent des concepts globaux flexibles» comme l'a souligné Dietmar Eberle dans son allocution de bienvenue.



Prof. Dr. Iwan Rickenbacher
 Conseiller en communication indépendant, Schwyz, et professeur honoraire pour la communication politique à l'Université de Berne.



Prof. Dietmar Eberle
 Doyen du département Architecture de l'EPFZ, directeur du forum de l'habitat EPF, Zurich, et architecte œuvrant à l'échelon international (ARGE Baumschlagger Eberle).



Les conférenciers de gauche à droite:

Prof. Dr. Robert W. Marans

Membre de l'Executive Committee, Taubmann College of Architecture and Urban Planning, ainsi que de l'Urban and Regional Planning Program Detroit.

Danilo Menegotto

Chef du service immobilier de la Caisse fédérale de pensions, PUBLICA, Berne.

Lutz Basse

Économiste d'entreprise, président du comité de SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, ainsi que membre du conseil de surveillance et du comité consultatif dans diverses entreprises.

Uwe Wullkopf

Directeur de l'Institut für Wohnen und Umwelt, centre de recherche du Land Hessen et de la ville de Darmstadt.

Frank Bijdendijk

Architecte et directeur général de la Het Oosten Woningcorporatie, Amsterdam, laquelle participe pour environ 23% à la construction de l'habitat.

Pas sur la photo:

Prof. Dr. Herbert Ludl

Président du comité de SOZIALBAU, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Vienne.

Du rendement financier au rendement urbain

Les exposés présentés par trois managers immobiliers d'Allemagne, d'Autriche et de Suisse, ont démontré que dans la construction de l'habitat, les stratégies axées sur l'avenir doivent tenir compte de facteurs très divers.

Maître d'ouvrage principal et administrateur de quelque 135'000 logements à Hambourg, Lutz Basse voit l'équilibre social dans les quartiers d'habitation comme l'un de ses principaux défis. C'est pourquoi le «Gleichordnungskonzern» (groupe de coordination) SAGA GWB, contrôlé par la ville hanséatique, promeut en priorité une fourniture de logements sûre, axée sur les valeurs moyennes du niveau des loyers, pour de larges couches de la population. La revalorisation des quartiers urbains par l'entretien des immeubles, en tant que base pour un mélange optimal de la population résidentielle, est en l'occurrence un objectif essentiel. La ville en tire multiples profits: avec le paiement des dividendes, le groupe contribue considérablement à la consolidation budgétaire, et un développement actif des quartiers augmente en outre la qualité de la vie urbaine – le rendement financier devient ainsi rendement urbain.

Pour le professeur Ludl également, président du comité de SOZIALBAU AG, Vienne, le développement des quartiers a une haute priorité. Des rénovations douces de qualité, sans expulsion des habitants mais les y associant, augmentent l'identification de ces habitants avec l'ensemble résidentiel et créent d'importantes conditions pour des communautés de quartier qui fonctionnent. Des mesures ciblées, telles qu'améliorations thermiques, aménagement d'infrastructures communes, revalorisation des catégories d'habitat ainsi que réalisation ultérieure d'espaces libres (balcons de logements par exemple) créent de la plus-value – pour la qualité de la vie en ville, et donc également pour les sociétés exploitantes.

Le marché des investisseurs dans la rénovation de l'habitat

Pour les investisseurs institutionnels, la question d'intéressants potentiels d'investissement à plus long terme dans le secteur de l'habitat se pose en outre. Danilo Menegotto, de la Caisse de pensions PUBLICA, constate à ce propos que face à une possible saturation à moyen et long terme dans la construction de nouveaux bâtiments, les immeubles d'habitation des années 1950 et 1960 ouvrent certainement des perspectives. Des conditions telles que très bonne conjoncture, concepts architecturaux de base plaisants et bonne situation urbanistique de l'ouvrage doivent toutefois être réunies. Se servir de ces volumes bâtis de façon responsable donne la chance d'actualiser ou de conserver l'architecture en tant qu'apport culturel – et cela parfaitement en accord avec les besoins du marché et les espérances de rendement des investisseurs.



Un public concentré:

Plus de 150 managers immobiliers, investisseurs et architectes ont pris part à la journée EPF à Rüschtikon.

Le collapsus, exemple instructif

À l'exemple de Detroit, sa ville natale, le professeur Robert W. Marans a mis en évidence les conséquences fatales que peuvent avoir pour le marché de l'immobilier les changements sociaux, démographiques, économiques et politiques qui ne sont pas perçus à temps. Au début des années 1980, un véritable collapsus a dans cette ville fait suite à la période de croissance urbaine rapide, pratiquement incontrôlée, des années 1950. L'émigration de la couche moyenne – des blancs généralement – dans des lotissements de maisons particulières nouvellement construites dans les banlieues, émigration encouragée par l'État, n'est pas une des moindres raisons de cette débâcle. La construction d'autoroutes urbaines devenue ainsi nécessaire a séparé des quartiers de la ville auparavant contigus. S'y est ajoutée la crise de la superdominante industrie automobile. Il s'en est suivi d'importantes dégradations de la qualité de vie, la suppression d'infrastructures privées et publiques, la dominance de couches de population socialement faibles, une criminalité extrêmement élevée et, last but not least, la réduction à néant d'immenses valeurs en capital immobilier.

Depuis quelques années, on tente de revitaliser la ville, avec les moyens de l'urbanisme et de la réhabilitation des volumes bâtis existants, ainsi que par la création de nouveaux espaces de vie et d'habitation attrayants. Malgré des débuts encourageants, l'issue de ce gigantesque projet est incertaine. Cet exemple montre en tout cas que pour avoir du succès, le marketing immobilier doit être axé sur le long terme, afin de pouvoir faire face avec flexibilité aux possibles développements socio-économiques de l'avenir.

Le bâtiment, enveloppe flexible

de modèles de vie et de travail individuels

L'exposé de Frank Bijdendijk qui terminait cette journée était basé sur deux considérations fondamentales. D'une part, la compréhension que les besoins humains sont aussi divers que le sont les individus, et d'autre part, que des bâtiments de réelle valeur doivent au cours de leur vie se transformer comme le font en permanence les hommes et l'économie. Les immeubles d'habitation conçus fonctionnellement unidimensionnels, avec des plans d'ensemble et des aménagements intérieurs stéréotypés, perdent par contre très rapidement leur acceptation et doivent après peu de temps être réhabilités à grand frais, ou carrément détruits.

C'est pourquoi la société immobilière Het Oosten dirigée par Frank Bijdendijk crée avec le concept SOLIDS, à l'intérieur et autour d'Amsterdam, de nouveaux types de bâtiments et de lotissements, dans lesquels chacun peut vivre et travailler selon ses propres besoins. Dans de nouveaux bâtiments ou dans des bâtiments rénovés, seule est mise à disposition l'enveloppe, d'une architecture haut de gamme, avec un corps de bâtiment viabilisé. Ce corps est parcellé de façon à permettre un maximum de liberté dans la conception des espaces et dans l'aménagement intérieur, ainsi que des transformations ultérieures à peu de frais.

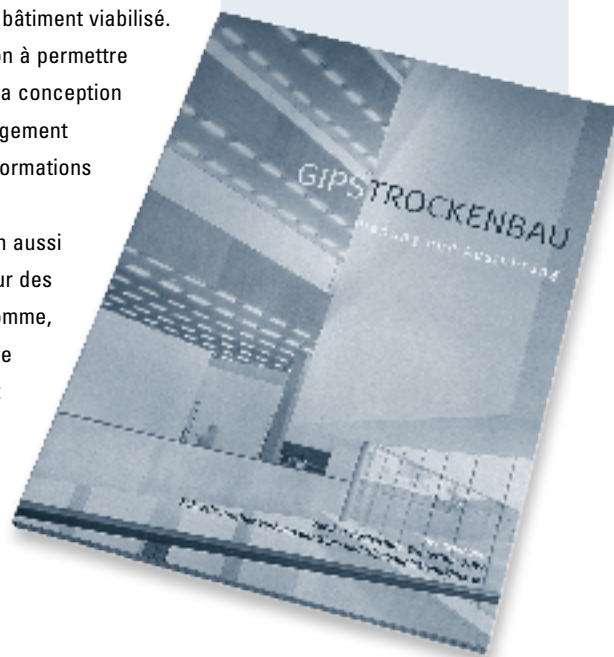
Des concepts de construction aussi flexibles créent les bases pour des bâtiments à la mesure de l'homme, ainsi que pour une création de plus-values économiquement et écologiquement durables.

Indispensable pour la pratique

En plus de 2 ans de travail, la SVGG, en collaboration avec la Haute école spécialisée Zurich-Winterthour (ZHW), a élaboré le manuel technique «GIPSTROCKENBAU – Planung und Ausführung» facile à consulter. Cet ouvrage de 128 pages illustre toutes les facettes et tous les domaines d'utilisation de ce mode de construction flexible, économiquement et écologiquement judicieux. Depuis sa parution en février 2005, quelque 3'000 exemplaires en ont déjà été commandés. La publication de la version française est prévue pour l'année prochaine.

Pour d'autres informations et pour les commandes:

www.construction-a-sec.ch
ou par téléphone au secrétariat
SVGG au numéro 062 887 41 77



Manuel technique
«GIPSTROCKENBAU – Planung und Ausführung» – un guide précieux pour les maîtres d'ouvrage, concepteurs et exécutants.

Discussions animées:

Rolf Meier (au milieu), vice-président de la SVGG, en discussion avec un des participants.



Promouvoir l'utilisation en commun et la qualité de la construction à sec en plâtre.

La SVGG a élargi sa base. Lafarge-Gips et Xella/Fermacell se sont joints à Knauf et Rigips, les deux membres qu'il comptait jusqu'à présent. Tous les prestataires de systèmes de construction à sec leaders sur le marché suisse sont ainsi représentés dans l'association.

Les membres SVGG, des interlocuteurs compétents:

KNAUF

Knauf AG
CH-4153 Reinach/BL
Tél. 061 716 10 10, Fax 061 716 10 11
www.knauf.ch

LAFARGE ROOFING

Lafarge GmbH
AT-1180 Wien
Tél. 0043 1 478 96 76 10
Fax 0043 1 478 96 76 20
www.lafarge-gips.at

BPB Rigips

Rigips AG
CH-5506 Mägenwil
Tél. 062 887 44 44, Fax 062 887 44 45
www.rigips.ch

Xella fermacell

Xella Trockenbau-Systeme GmbH
CH-3310 Münsingen
Tél. 031 724 20 20, Fax 031 724 20 29
www.fermacell.ch

Cet élargissement donne à la SVGG plus de compétence pour promouvoir à la fois la qualité de la construction à sec en plâtre et son utilisation adaptée aux systèmes.

Aide ciblée pour la pratique

Depuis sa création en 2002, le groupe de travail «Construction à sec» a développé des activités les plus diverses, basées sur une vaste étude concernant la prise en compte de la construction à sec en plâtre dans la réalisation de logements en Suisse, étude confiée au forum de l'habitat de l'EPF du professeur Dietmar Eberle. Des newsletters et une brochure d'information, ainsi qu'un manuel technique spécialement conçu pour la Suisse (voir page 3) ont fait connaître aux investisseurs, maîtres d'ouvrage, concepteurs et exécutants les possibilités d'utilisation et les spécialités techniques de la construction à sec en plâtre.

Information et transfert de savoir-faire pour les maîtres d'ouvrage, concepteurs et exécutants

La forte augmentation de la part de marché des systèmes de construction à sec en plâtre enregistrée depuis des années – tant dans le secteur habitat que bâtiments industriels ou publics – prouve que les activités de la SVGG répondent à un besoin de l'industrie suisse de la construction. C'est pourquoi la SVGG va encore intensifier ses activités. Il est prévu de participer activement à une présentation spéciale, avec des exposés, lors de la foire spécialisée appli-tech (Lucerne, 25 au 28 janvier 2006), ainsi que de préparer une propre journée, avec des conférenciers de renom, sur le thème de la conception et de la réalisation de bâtiments flexibles pour l'avenir. En collaboration avec les associations professionnelles, l'acquisition du savoir-faire en la matière va en outre être encouragée, afin d'augmenter encore la qualité et la prise en considération de la construction à sec en plâtre.



Tous les documents d'information de la SVGG peuvent être commandés sous www.construction-a-sec.ch ou téléchargés en fichiers pdf.