



LES LEÇONS DU VIDE

Il y a des métiers dont on a longtemps dit qu'ils protégeaient du vide dans le portefeuille, les métiers de notables prospères. Ce qui était vrai hier n'est pas faux aujourd'hui.

Qui n'a pas entendu parler de ces médecins au salaire annuel à sept chiffres? Les pharmaciens souffrent, eux aussi, rarement de privations: en Suisse, les frais de santé sont passés de CHF 26,9 milliards/an en 1990 à CHF 71,2 milliards en 2014 et ces sommes n'ont certainement pas uniquement rempli les poches de Roche et Novartis. Les avocats ne sont pas forcément connus pour leur modestie, mais plutôt pour affectionner des tarifs horaires grimant vite dans la catégorie des nombres à trois, voire quatre chiffres.

Changement de plan

Intéressons-nous maintenant aux architectes. Avouons-le: contrairement à leurs collègues ci-dessus, ils ne sont pas, eux, condamnés par nature à la prospérité. Au moins ne subissent-ils pas la pression de devoir être les heureux propriétaires d'un yacht de 50 mètres en Méditerranée. Ils n'en restent pas moins remarquables, l'épaisseur de leur portefeuille ne dépendant pas prioritairement de leur compétence professionnelle, mais tout simplement de la taille des bâtiments et du prix de ces derniers. Leur... comment dire?... très honorable association, la SIA, a réussi, pendant des décennies, à imposer et à maintenir cette pratique de lien direct entre honoraires et frais de construction (jusqu'à ce que la commission de la concurrence n'y

décèle une situation de cartel et qu'elle n'y mette fin en 2015). Plus le bâtiment construit était grand et cher, plus l'architecte s'en mettait donc dans les poches, et ce indépendamment de la qualité, de l'esthétique et de l'utilité dudit bâtiment.

Chaque bâtiment devrait pour tant au moins servir à quelque chose, non? S'il n'est pas fonctionnel, il reste entièrement ou à moitié vide. C'est l'une des raisons pour lesquelles le centre commercial Stücki de Bâle doit sans cesse faire face à des vacances, depuis sa construction en 2009, et qu'il n'a jamais «fonctionné» comme les architectes l'avaient prévu. À Ebikon, près de Lucerne, le complexe suavement baptisé «Mall of Switzerland» a dû patienter pour ouvrir ses portes en 2017 parce qu'il avait, dès le début, du mal à louer ses locaux. Aujourd'hui encore, il souffre de vacances et tente, à l'étage supérieur, de réaffecter certaines surfaces pensées, à l'origine, pour accueillir des magasins. Achevé en 2011, le centre commercial «Centro Ovale» de Chiasso est vide depuis 2015; on essaie depuis de lui trouver un autre usage.

Un portefeuille plein vaut mieux que ...

Les centres commerciaux sont loin d'être les seuls cas de figure où des architectes portent au moins une part

de responsabilité dans l'inutilité et la vacuité. Les immeubles de bureaux et d'habitations peuvent aussi succomber à cette triste destinée si des erreurs sont commises dans le choix du lieu, de la taille et du nombre. Pour ce qui est du résidentiel, tournons-nous vers les cantons de Soleure et d'Argovie, puis vers la région de Zurich pour les bureaux. Le cahier des charges des architectes, le règlement 102 de la SIA, énumère au moins des éléments tels qu'examiner la situation et les besoins, vérifier et clarifier les objectifs du projet et les conditions-cadres, analyser les conditions propres au site, effectuer des calculs de rendement ou définir la rentabilité, des prestations donc censées empêcher que ne soit construit de l'inutile et du vide. Le problème, c'est qu'il n'est pas vraiment alléchant de conseiller à un client de ne pas construire trop grand ou de ne pas construire du tout. Un portefeuille

«

Il serait cependant réducteur que de faire porter le chapeau des bâtiments vides aux seuls architectes.

»

«

La réalité a besoin d'experts capables d'empêcher que l'on construise des problèmes.»

»

plein vaut généralement mieux qu'un terrain vide ...

De l'essentialité des bonnes connaissances

Il serait cependant réducteur que de faire porter le chapeau des bâtiments vides aux seuls architectes. C'est ici que nous arrivons aux leçons du vide. Après les avoir consultés, le simple évaluateur doit constater, désabusé, que les programmes actuels des cursus de bachelor et de master en architecture à l'ETH Zurich n'ont pas changé d'un poil sur un point en particulier depuis qu'il y a usé ses fonds culotte il y a une cinquantaine d'années. En ce lieu sacré de l'enseignement, les cours et les travaux pratiques se multiplient en conception et construction, architecture et art, histoire du bâtiment, histoire et théorie de l'architecture, urbanisme et histoire de l'urbanisme, sociologie, aménagement des paysages... Cependant aucune matière ne fournit la moindre information sur ce qu'il faut faire pour qu'un bâtiment soit utile et ne reste donc pas vide, ce qui serait pourtant si essentiel pour les architectes. L'enseignement semble ainsi peu concerné par le vide et préfère le combler avec des «méthodes de recherche en urbanisme» et autre «histoire de la construction et recherches en bâtiment». Les architectes n'héritent pas, au sein de leurs mères,

de la faculté de réfléchir méthodiquement sur la nature, le lieu, le contexte, l'ampleur et ainsi la rentabilité des utilisations afin qu'un bâtiment soit utile et qu'il se remplisse. Ce savoir-faire

«

L'enseignement semble ainsi peu concerné par le vide.

»

doit être acquis et donc enseigné! Et où, sinon dans le cadre d'études supérieures? Les artistes épris d'esthétisme n'apporteront pas à grand-chose au maître d'ouvrage, à l'investisseur ou à l'économie même s'ils brandissent bien haut un joli diplôme délivré par la meilleure université d'Europe. La réalité a besoin d'experts capables d'empêcher que l'on construise des problèmes.

Bientôt une chaire pour la prévention du vide?

Les étudiants en architecture ont ainsi deux options s'ils ne souhaitent pas rejoindre le banc des générateurs de vide. Soit ils vont chercher ces connaissances éminemment importantes là où elles sont déjà traitées. Un diplômé ayant suivi une bonne formation d'estimateur immobilier (non, nous ne don-

nerons pas de noms!) a, dans tous les cas, une réflexion beaucoup plus poussée sur les chances et les risques actuels et futurs d'(in)occupation en fonction des usages lorsqu'il évalue un bâtiment. Par nature, l'architecte en herbe s'en moque, lui, littéralement. Et c'est bien dommage! S'il décide, par hasard, de devenir estimateur, il apportera alors un bagage qui manque à de nombreux collègues sans formation dans le bâtiment: une compréhension très approfondie de la construction, et donc des questions touchant à la dévaluation ou au potentiel, savoirs essentiels pour les estimations de la valeur en utilisation optimale.

Un premier «soit» en appelle un second. Le voici: soit les étudiants en architecture montent aux barricades afin que soit créée une chaire sur la prévention des vacances dans le bâtiment, ho, ho, ho, ho, subito!



Martin Frei
MSc ETH en architecture/
SIA, MAS ETH en
Management, Technology
and Economics/BWI,
Zurich.