



# Reconversion du patrimoine architectural rural

Une nouvelle forme d'habitat et une  
alternative au mitage du territoire

Par Grégory Jaquero  
et Stefanie Schwab

*De nombreux bâtiments ruraux, témoins d'une riche tradition vernaculaire, sont actuellement désaffectés et seront condamnés si on ne leur trouve pas une nouvelle affectation. Or, les potentiels de densification au travers du milieu bâti rural ne sont encore que trop peu pris en compte. La question de l'adaptabilité de ce patrimoine aux besoins et exigences de nos jours n'a encore jamais été traitée de manière globale dans un projet de recherche.*

Les études de faisabilité utilisées sur le marché pour évaluer le potentiel et les contraintes de transformation sont souvent très réductrices et arrivent rapidement à la conclusion qu'une nouvelle construction est la seule solution viable. Le projet de réhabilitation d'anciennes constructions peut cependant être un facteur d'innovation dans la mesure où il invite à remettre en question les modèles et les normes. En 2012 et 2013, l'institut TRANSFORM de la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg, en collaboration avec le service des biens culturels du canton a traité la problématique dans le cadre du projet de recherche «RurBat».

Fig. 1:

La conservation de la spatialité de l'aire de grange permet l'aménagement d'un espace de référence commun et une amenée de lumière aux différents logements tout en maintenant et en valorisant la trame d'origine à la fois fonctionnelle et constructive.

## De la désaffectation à la valorisation du patrimoine rural bâti

Depuis les années 1990, plusieurs régions de Suisse sont sujettes à de profondes mutations économiques, en particulier dans le secteur de l'agriculture. Le nombre d'exploitations dans le canton de Fribourg, par exemple, a reculé de plus de 32 % entre 1996 et 2012, soit pas moins de 1460 domaines agricoles. Cette réduction est confirmée au niveau national avec une diminution de quelque 33 000 exploitations depuis 1990.

L'économie du canton de Fribourg fut pendant longtemps basée presque exclusivement sur l'agriculture. De nos jours encore, cette tradition rurale marque profondément le territoire. Parmi les éléments qui contribuent incontestablement à la perception collective du caractère séculaire de ces paysages, figurent les fermes fribourgeoises, avec leurs granges, écuries, étables et autres dépendances et installations. Mais une partie de ce patrimoine est aujourd'hui menacée.

De plus en plus nombreuses sont les fermes qui ne servent plus qu'à l'habitation. Parfois elles sont sous-occupées, habitées par des personnes âgées, ou tout simplement abandonnées. Cette évolution se solde par une désaffectation systématique des dépendances rurales. Tous ces bâtiments attendent une seconde vie au risque de disparaître à moyen terme de nos paysages.

Les causes de ces changements sont multiples; une étude de l'office fédéral du logement de 1991, posait déjà le problème de l'abandon de l'habitat rural. Elle citait parmi les diverses causes la complexité de la rénovation et de l'adaptation de tels bâtiments au confort d'aujourd'hui. «Les anciens bâtiments présentent souvent des éléments techniques assez difficiles à résoudre, voire à prévoir. Par ailleurs, du point de vue architectural, il s'agit de répondre aux besoins actuels tout en respectant la typologie ancienne»<sup>1</sup>. La recon-



Fig. 2: La solution de facilité: abandon des anciens bâtiments ruraux au profit de nouvelles constructions. Leur reconversion est pourtant une alternative au mitage du territoire.

version de ce patrimoine est une entreprise complexe tant sur le plan architectural qu'économique et environnemental. Cette complexité est souvent sous-estimée et le risque est grand qu'une transformation non réfléchie se solde par une perte pure et simple de toutes les valeurs inhérentes à l'objet architectural (fig. 2).

Si l'on part du postulat que la densification est souhaitable voire nécessaire, compte tenu de la forte croissance démographique observée dans le canton de Fribourg, la reconversion des bâtiments ruraux en logements paraît être une alternative intéressante au mitage du territoire par de nouvelles constructions. La réhabilitation de fermes situées dans un contexte bâti défini, tel que le village ou le hameau, permettra une augmentation du nombre de logements, une économie de terrains, une réduction des nouvelles infrastructures et une préservation du caractère des lieux. La réhabilitation du patrimoine architectural rural prend tout son sens si l'on se réfère aux recommandations publiées par Patrimoine suisse pour une densification de qualité, parmi lesquelles

figure «la sauvegarde des éléments générateurs d'identités»<sup>2</sup>, telles que peuvent l'être les fermes caractéristiques de notre paysage. Une telle réhabilitation offre une alternative à la forme d'habitat du lotissement conventionnel. Malgré les contraintes, la reconversion de ce patrimoine peut apporter une plus-value non négligeable. Elle confère aux nouvelles habitations un caractère spécifique et original que seul un projet de reconversion sensible peut offrir, sous la forme d'un dialogue engagé entre «passé et présent».

### Un juste équilibre

Dans la perspective du développement durable et d'une qualité des espaces de vie, la définition du programme de reconversion d'un bâtiment rural ne doit pas être dictée par le seul critère de rentabilité financière à court terme. Il s'agit de trouver un juste équilibre entre la préservation de la substance bâtie, l'économie globale de l'opé-

<sup>2</sup> Patrimoine suisse (éd.). Prise de position pour une densification de qualité. Dans: Patrimoine n°1: Pour une densification de qualité. Berne 2012.

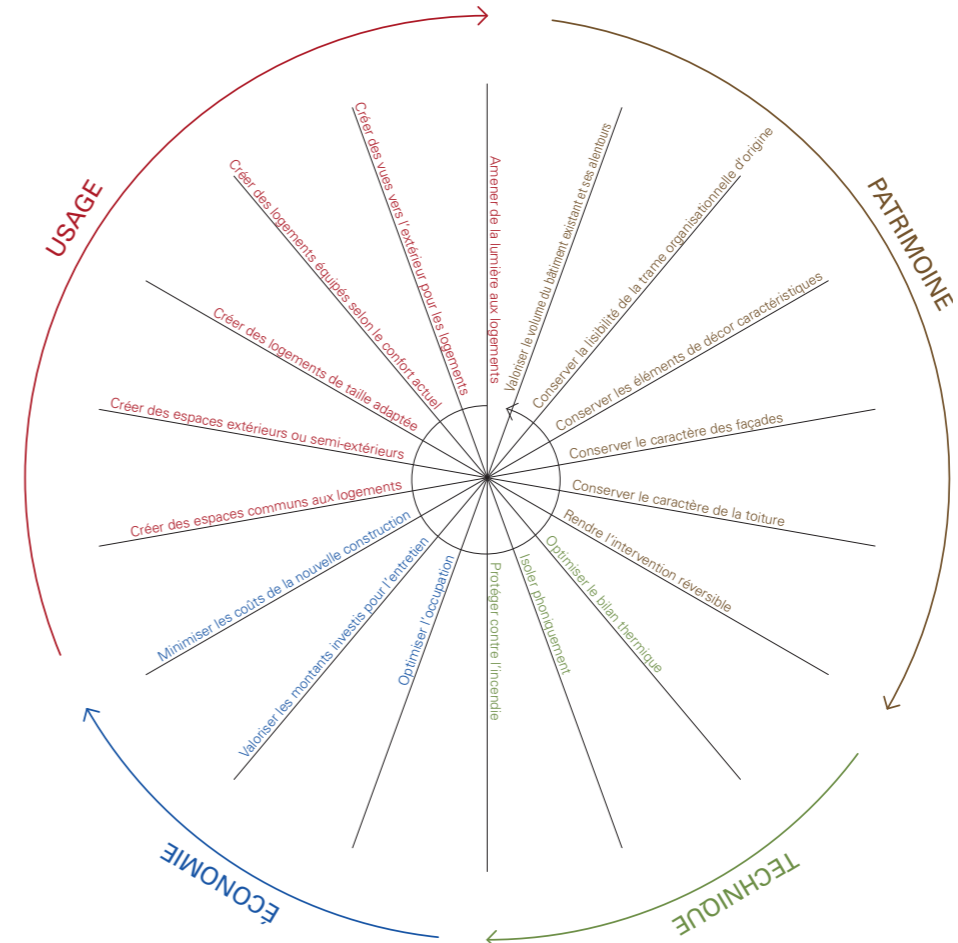


Fig. 3: Graphique illustrant les objectifs à considérer lors de l'aménagement de nouveaux logements dans une construction rurale bâtie.

ration, le confort des usagers et la valeur d'usage dans le temps. Les objectifs fixés dans ces différents domaines paraissent à première vue antagonistes. Ils peuvent pourtant être conciliés à travers la définition et la mise en forme d'un programme qui tient compte des divers moyens à mettre en œuvre (fig. 3).

L'amenée de lumière est une des problématiques majeures qui apparaît au moment de la transformation des parties rurales en logements, vocation qu'elles n'avaient pas à leurs origines, mais aussi lors de l'aménagement des combles situés au-dessus du logis. Une étude approfondie et globale permet de minimiser les prises de jour en toiture et optimiser les apports de lumières par les éléments existants.

Le respect du caractère de l'édifice impose la conservation de l'organisation de base des espaces, des travées à la fois fonctionnelles et constructives qui peuvent parfois paraître contradictoires avec l'aménagement de nouveaux appartements. Une analyse préalable du bâtiment et la remise en question de modèles stéréotypés de loge-



Fig. 4: Le retrait des volumes par rapport aux façades existantes dans une ferme transformée à Montécu permet l'amenée de lumière, une isolation thermique performante en conservant le caractère des façades. Il génère des espaces interstitiels de qualités, ouverts à diverses utilisations.

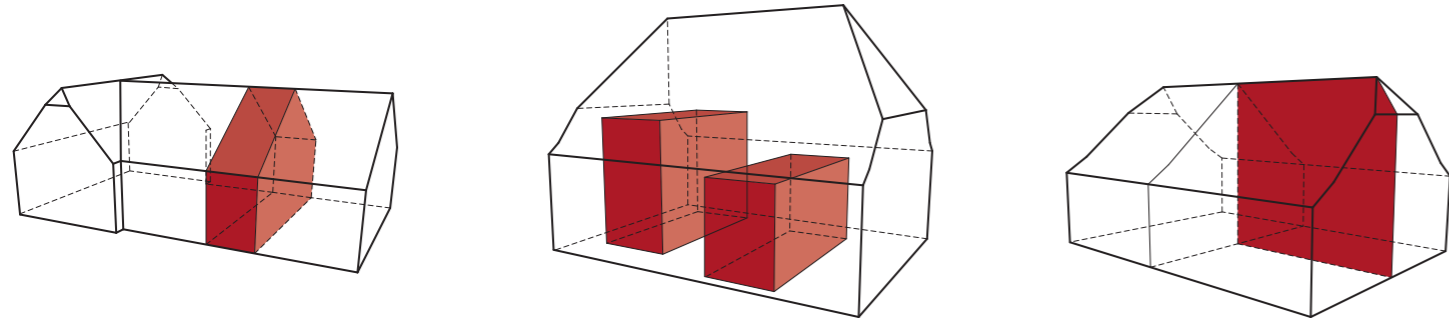


Fig. 5: Illustration des stratégies d'intervention avec de gauche à droite; l'organisation autour de l'aire de grange, le bâtiment comme enveloppe protectrice, la division perpendiculaire de la partie rurale.

ments deviennent un facteur d'innovation et permettent d'offrir des espaces inédits (fig. 4).

Ces quelques exemples illustrent que la prise en compte de certaines caractéristiques du bâtiment, perçues préalablement comme des contraintes, peut générer, au niveau de la conception des logements, des solutions inédites et de qualité (fig. 1).

#### Les études de cas: trois fermes aux caractéristiques contrastées

Le projet s'est basé sur trois cas d'études issus de l'analyse des caractéristiques du patrimoine bâti. Les objets sélectionnés présentent des spécificités contrastées, notamment: ferme avec logis, grange seule; construction en bois, construction en maçonnerie de pierres; logis avec façade principale en pignon transversal, logis avec façade principale gouttereau; objet ayant conservé son intégrité, objet ayant subi de nombreuses transformations. Ils ont été choisis dans l'objectif de permettre le développement de projets illustrant différents modes d'intervention. Le relevé détaillé, les recherches historiques dans les archives et l'évaluation de l'état de conservation ont permis l'élaboration d'une méthode qui a débouché sur un rapport de l'état des trois objets. Ils mettent en évidence l'indispensable étape de documentation de l'ouvrage nécessaire à sa compréhension dans le but de mettre en œuvre une intervention économique respectant son caractère patrimonial.

#### Trois stratégies d'intervention

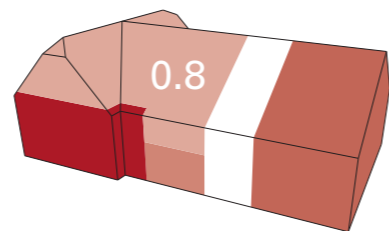
Sur la base d'avant-projets, le projet de recherche a ressorti trois stratégies d'intervention définies par l'organisation spatiale des bâtiments ruraux et fondées sur les ob-

jectifs définis précédemment (voir fig. 3). Leurs évaluations ont permis de déterminer les forces et faiblesses de chaque stratégie (fig. 5).

L'organisation autour de l'aire de grange: le principe d'intervention est basé sur la trame organisationnelle des parties rurales. Il optimise les moyens mis en œuvre et l'occupation du volume pour offrir un nouvel espace commun spécifique qui offre une réelle plus-value d'usage.

L'utilisation du bâtiment existant comme enveloppe protectrice: le principe d'intervention insère de nouveaux espaces chauffés indépendants de l'enveloppe existante. L'intervention crée des espaces «semi-extérieurs» qui apportent une plus-value au nouvel usage. La dissociation des nouveaux éléments de la construction présente permet une mise en œuvre économique et durable.

La division perpendiculaire de la partie rurale: le principe d'intervention propose une occupation supérieure du volume de l'ancienne grange avec des logements organisés perpendiculairement à la façade pignon. En optimisant les possibilités d'exploitation de cette façade pour tous les logements, les interventions sur les façades gouttereaux sont minimisées. Les nombreuses intersections avec la structure



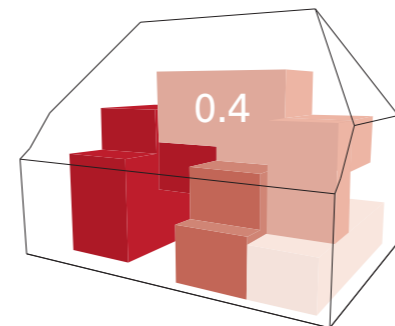
existante engendrent certaines contraintes techniques et constructives.

Une publication<sup>3</sup> informe les propriétaires, mandataires, autorités et services compétents sur la complexité et les enjeux liés à la thématique. Un premier cahier expose les trois stratégies d'intervention avec leurs qualités d'usage, leurs forces et leurs faiblesses du point de vue économique. Il est accompagné d'un second cahier qui définit de manière approfondie les objectifs patrimoniaux et techniques. Pour chaque objectif, il propose des principes d'intervention avec leurs avantages et leurs inconvénients.

#### Une occupation du volume raisonnable et financièrement viable

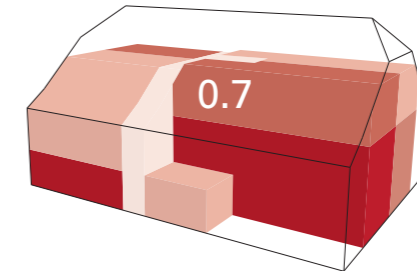
Les études de cas développées démontrent que ce patrimoine rural bâti se prête au logement pour les générations futures et que son potentiel d'adaptation est plus important qu'on l'imagine. Le projet de recherche illustre que, si la préservation du patrimoine bâti passe par une densité raisonnable à l'intérieur de ces bâtiments, la rentabilité de l'opération doit être vue de manière globale

<sup>3</sup> Stefanie Schwab, Claude Castella, Grégory Jaquerod. Reconversion du patrimoine architectural rural – vers une nouvelle forme d'habitat. Service des biens culturels de Fribourg 2015. ISBN 978-2-9701005-0-8



pour l'ensemble du domaine. RurBat ne définit pas une densité optimale du point de vue économique pour la conversion de tel édifice, mais donne un principe. Si pour la mise en valeur du patrimoine et des questions techniques, le remplissage du volume à son maximum n'est pas souhaitable, selon les cas un programme insuffisamment dense s'avère économiquement pas viable. La conversion d'un bâtiment rural en logement s'avère alors peu avantageuse pour une personne qui cherche uniquement une rentabilité financière. Par contre, elle devient intéressante pour tous ceux, communes ou particuliers, qui prennent en compte la valorisation de leur patrimoine et la plus-value à long terme d'une stratégie durable (fig. 6).

Fig. 6: Rapport entre volume aménagé et volume existant. Un projet présentant un rapport supérieur à 0.8 ne pourra pas répondre de manière satisfaisante aux exigences liées à la protection du bâtiment. Un projet présentant un rapport inférieur à 0.5 ne pourra pas satisfaire aux impératifs économiques.



## Resümee

Die Instandsetzung ehemaliger ländlicher Bauten kann ein innovativer Faktor sein, da sie dazu einlädt, die gängigen Modelle und Leitlinien der Verdichtung in Frage zu stellen. Das Institut TRANSFORM der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg hat, in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Kulturgüter, diese These im Rahmen des Forschungsprojekts «RurBat» untersucht.

Ausgehend von der Feststellung, dass Verdichtung notwendig ist, erscheint die Umnutzung ländlicher Bauten zu Wohnraum eine interessante Alternative zur Zersiedelung der Landschaft mit Neubauten. Es geht dabei darum, ein Gleichgewicht zu finden zwischen der Erhaltung der Bausubstanz, den Projektkosten, dem Komfort der Bewohnerschaft und dem Nutzwert im Lauf der Zeit.

Das Projekt stützt sich auf drei Fallstudien, die aus der Analyse der Charakteristiken des Bauerbes hervorgingen. Die dafür ausgewählten Objekte zeigen sehr unterschiedliche spezifische Besonderheiten: Bauernhaus mit Wohnung, alleinstehende Scheune, Holzbau, Steinbau etc. Detaillierte Bestandsaufnahmen, historische Untersuchungen und die Bewertung des Erhaltungszustands machen deutlich, wie unerlässlich die Dokumentation des Gebäudes ist. Sie ist notwendig für Eingriffe, die sowohl ökonomisch sind als auch den kulturellen Wert des Gebäudes respektieren.

Die Studien zeigen auf, dass das ländliche Bauerbe bedeutender ist, als man vermuten würde. RurBat gibt für die Umnutzung eines solchen Gebäudes nicht eine optimale Dichte vor, sondern ein Prinzip. Die Umnutzung ländlicher Bauten zu Wohnraum wird damit für Gemeinden wie auch Einzelpersonen interessant, die bei der Inwertsetzung ihres Kulturerbes den langfristigen Mehrwert einer nachhaltigen Strategie berücksichtigen wollen.