

Plaidoyer pour **la qualité de l'existant**

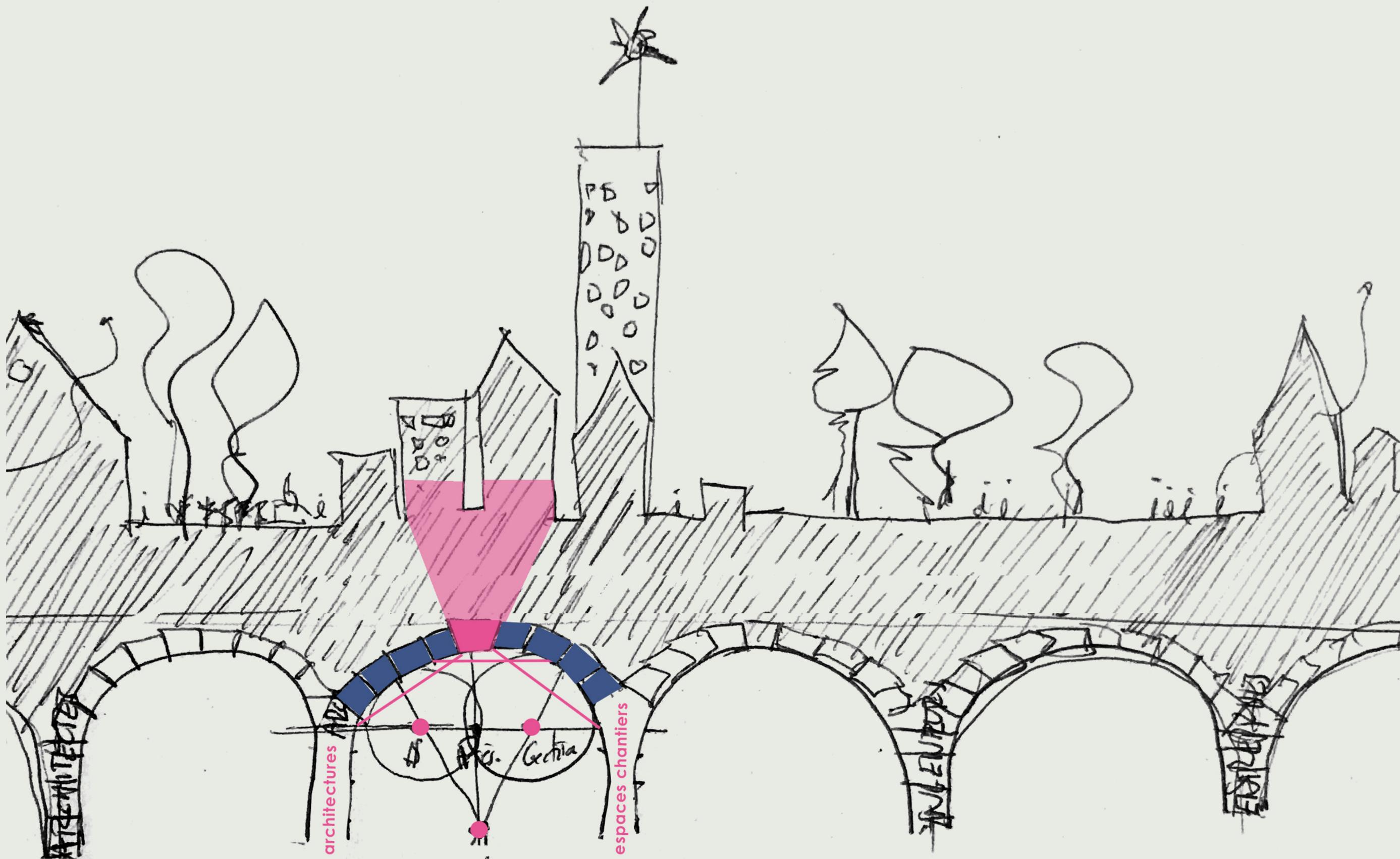
conservation **et transformation** du bâti non monumental

débat Urbanités - SIA Vaud - F'ar - 16.06.2025 - Théo Bellmann

laboac

architectures et
espaces chantiers

transformer des lieux et créer des liens



culture du bâti

STATUS et un BUT

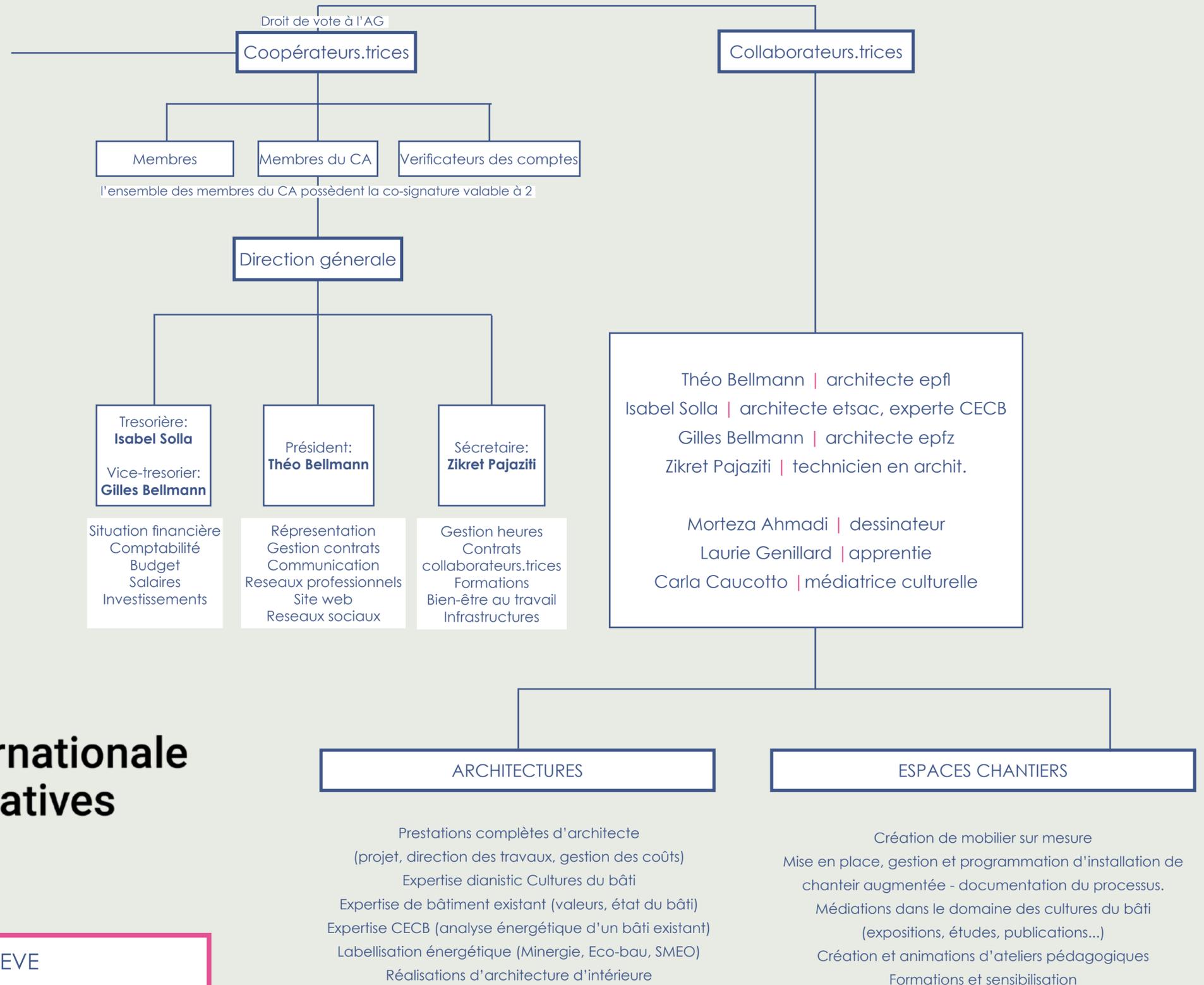
Assemblée générale

Printemps Automne

***membres Coopérateurs.trices**

Théo Bellmann | président
Isabel Solla | trésorière
Gilles Bellmann | vice-trésorier
Zikret Pajaziti | secrétaire général

Olivier Müller | Ingénieur Civil, médiateur et juriste en droit de la construction
Jérémy Schaeli | Facilitateur de groupe
Yannick Hénaf | Travailleur social
Christophe Fischer | Acompagnement en durabilité pour PME
Melina Bellmann | indépendante



**Année internationale
des coopératives**

24 Juin - événement à GENEVE
si les coopératives vous intriguent...



« Chaque intervention présuppose une destruction. Détruis avec conscience et avec joie » L.Snozzi

Chaque intervention présuppose une transformation. Transforme avec conscience et avec joie



OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE





Atelier 1ère année EPFL



ÉCOLE POLYTECHNIQUE
FÉDÉRALE DE LAUSANNE

Faculté ENAC
Environnement Naturel Architectural et Construit

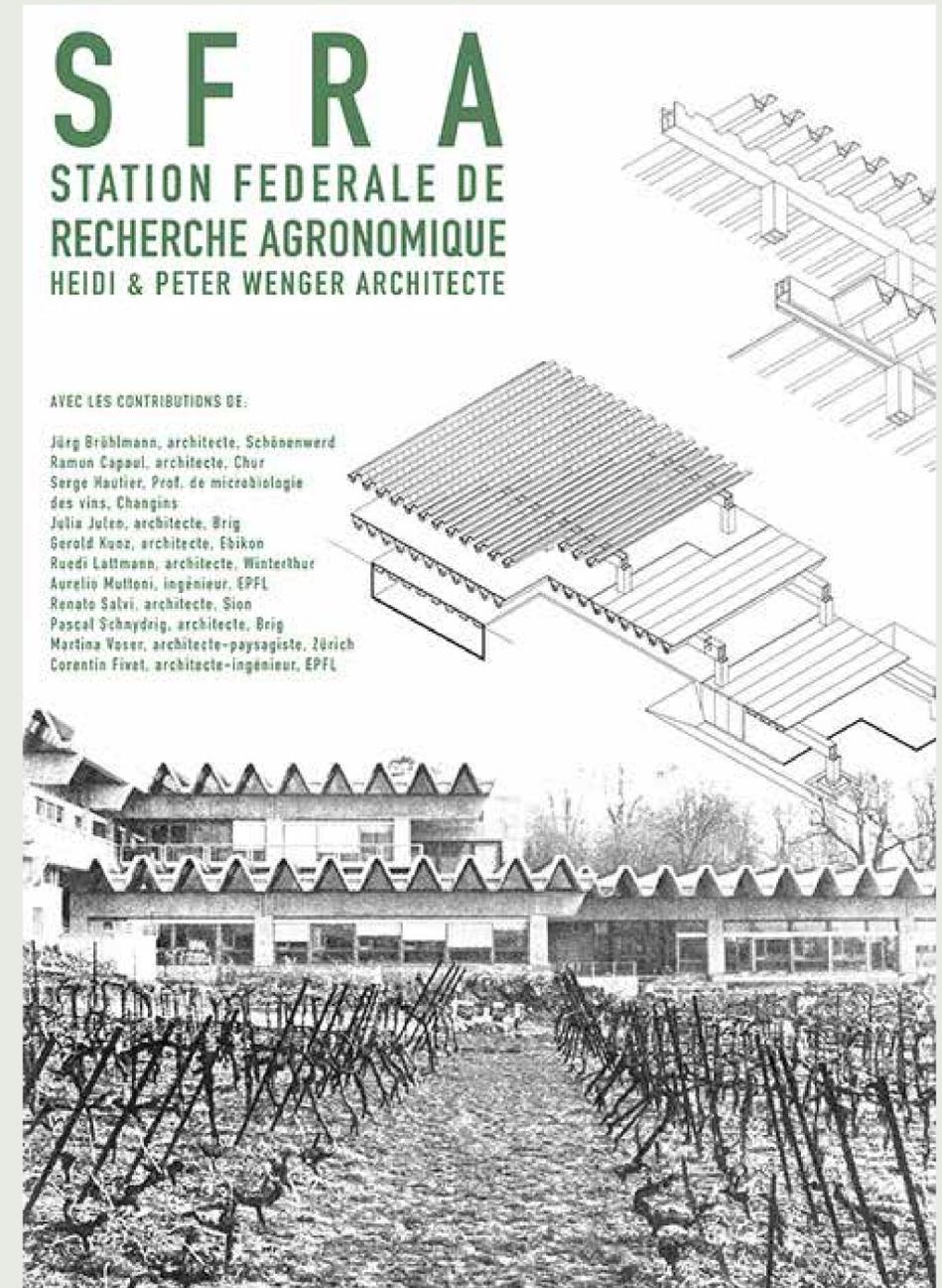
LATER
Laboratoire d'Architectures TERRitoriales
Prof. Vincent Mangeat THéorie d'Architecture II

THÉORIE D'ARCHITECTURE
II. L'ESPACE CONSTRUIT POUR LA VIE DE
L'HOMME
1. L'histoire : une suite
ininterrompue de modernisations



le relevé

les abords
structure porteuse,
enveloppes
partitions
équipements, réseaux et
installations.
+
pathologies



Extrait programme
atelier TSAM epfl

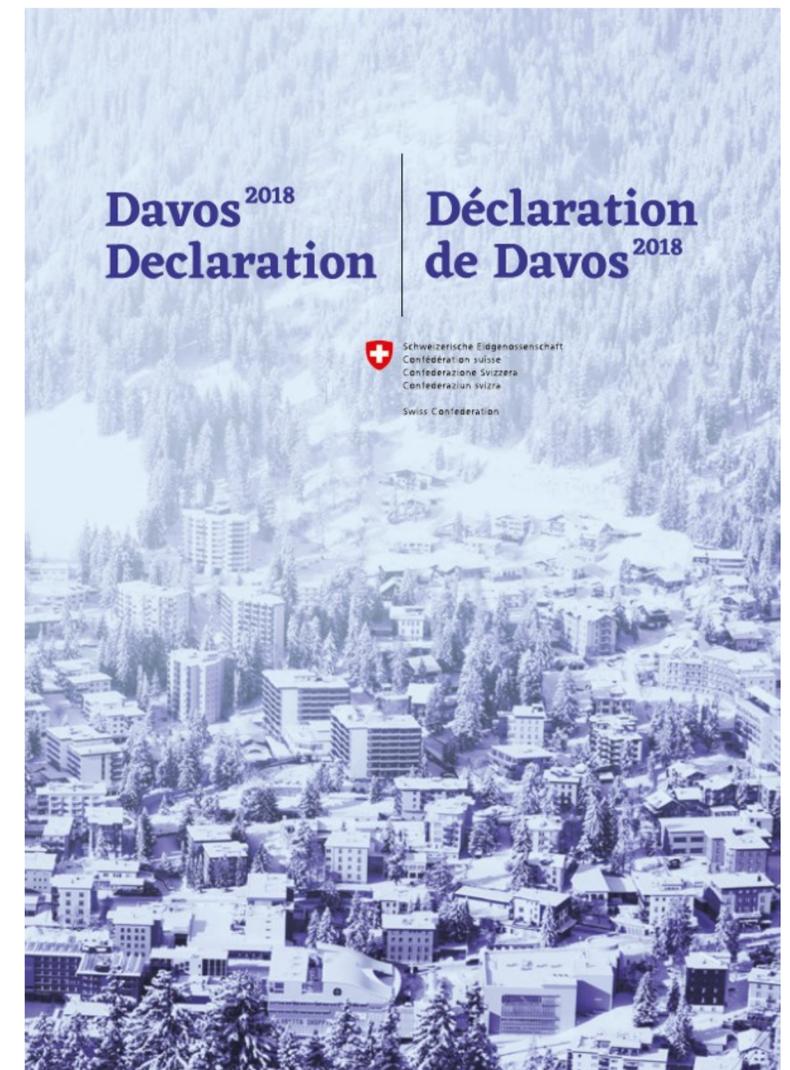






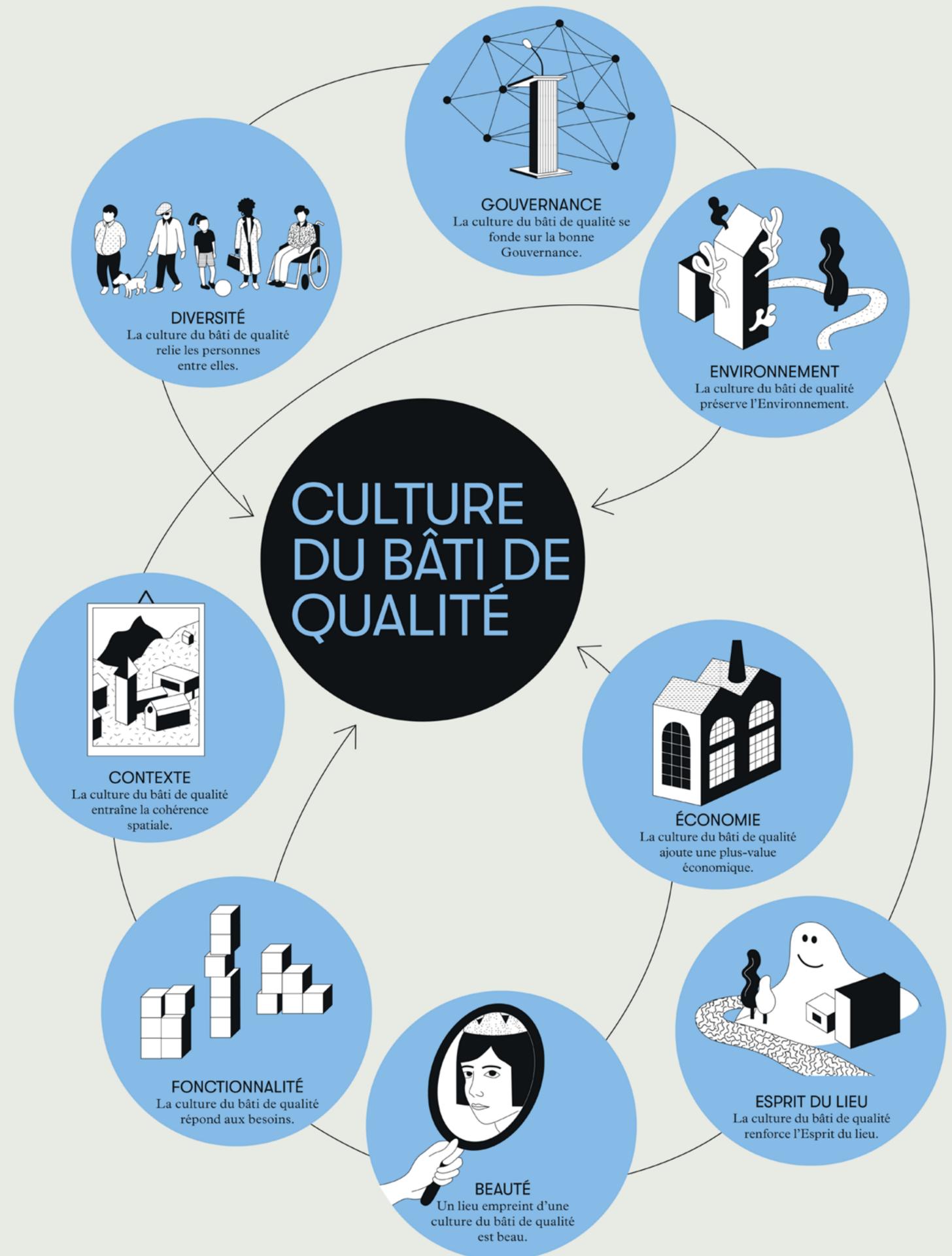
Déclaration de Davos

- La culture du bâti comprend la **somme de toutes les activités humaines qui transforment l'environnement bâti** ... La culture du bâti comprend le bâti existant, ... , la création contemporaine, les infrastructures, l'espace public ainsi que les paysages.
- Outre la conception architecturale et structurelle, l'aménagement du paysage et leur réalisation matérielle, la culture du bâti s'exprime également à travers les **processus de planification** des projets de construction, des infrastructures, des villes et villages et des paysages ouverts.
- La culture du bâti renvoie à la fois à des modes de **construction détaillés** et à des transformations **et développements à grande échelle**, comprenant aussi bien des savoir-faire traditionnels locaux en matière de construction que des techniques innovantes.



ystème DAVOS

Gouvernance
Environnement
Economie
Esprit du lieu
Beauté
Fonctionnalité
Contexte
Diversité

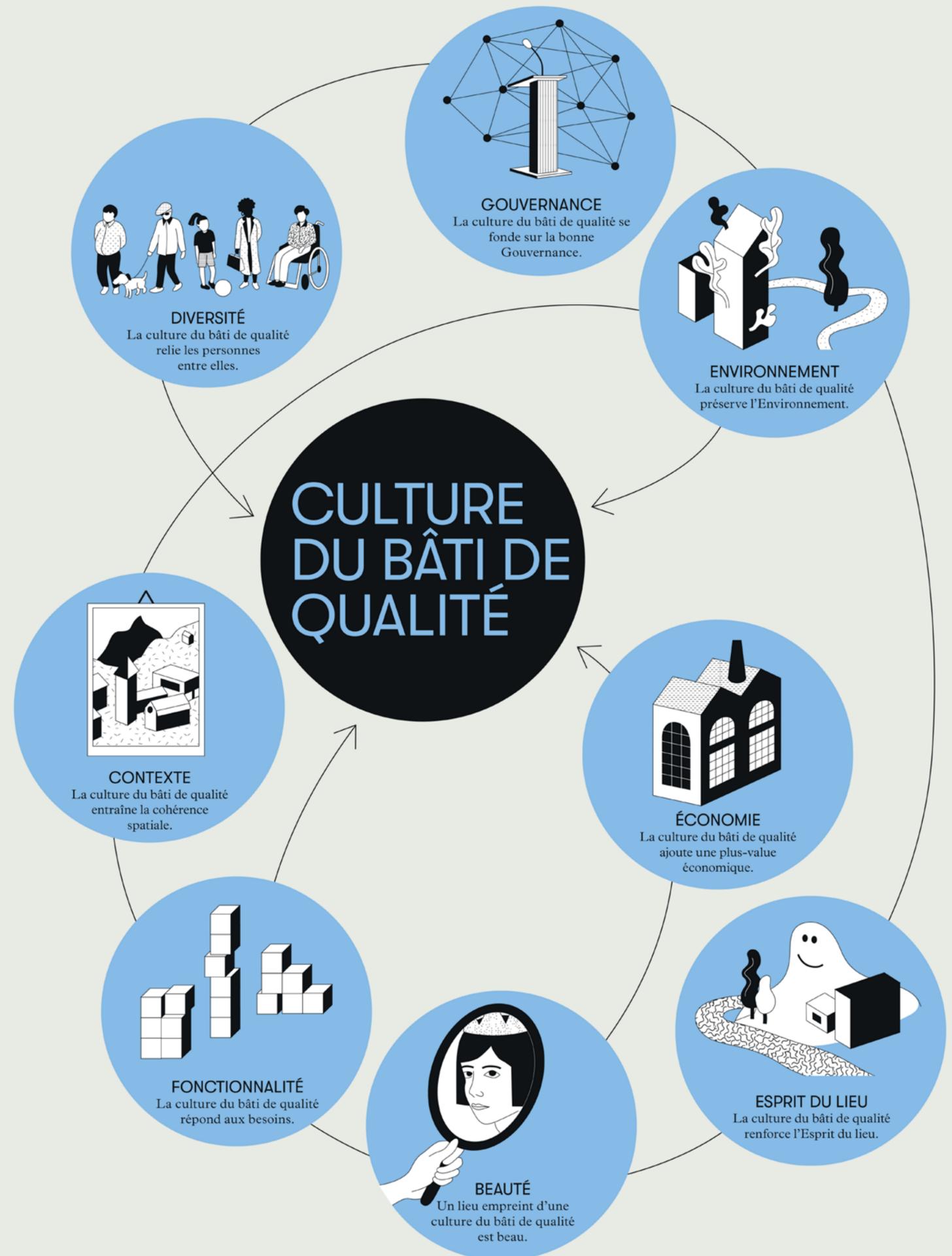


ystème DAVOS

8 critères

vocabulaire
enseignement
sensibilisations
comparaisons
références

...



Culture du bâti Suisse

Case Studies



Agenda

Dialogue

Conseil

Déclaration
de Davos
2018

Filtre

fr

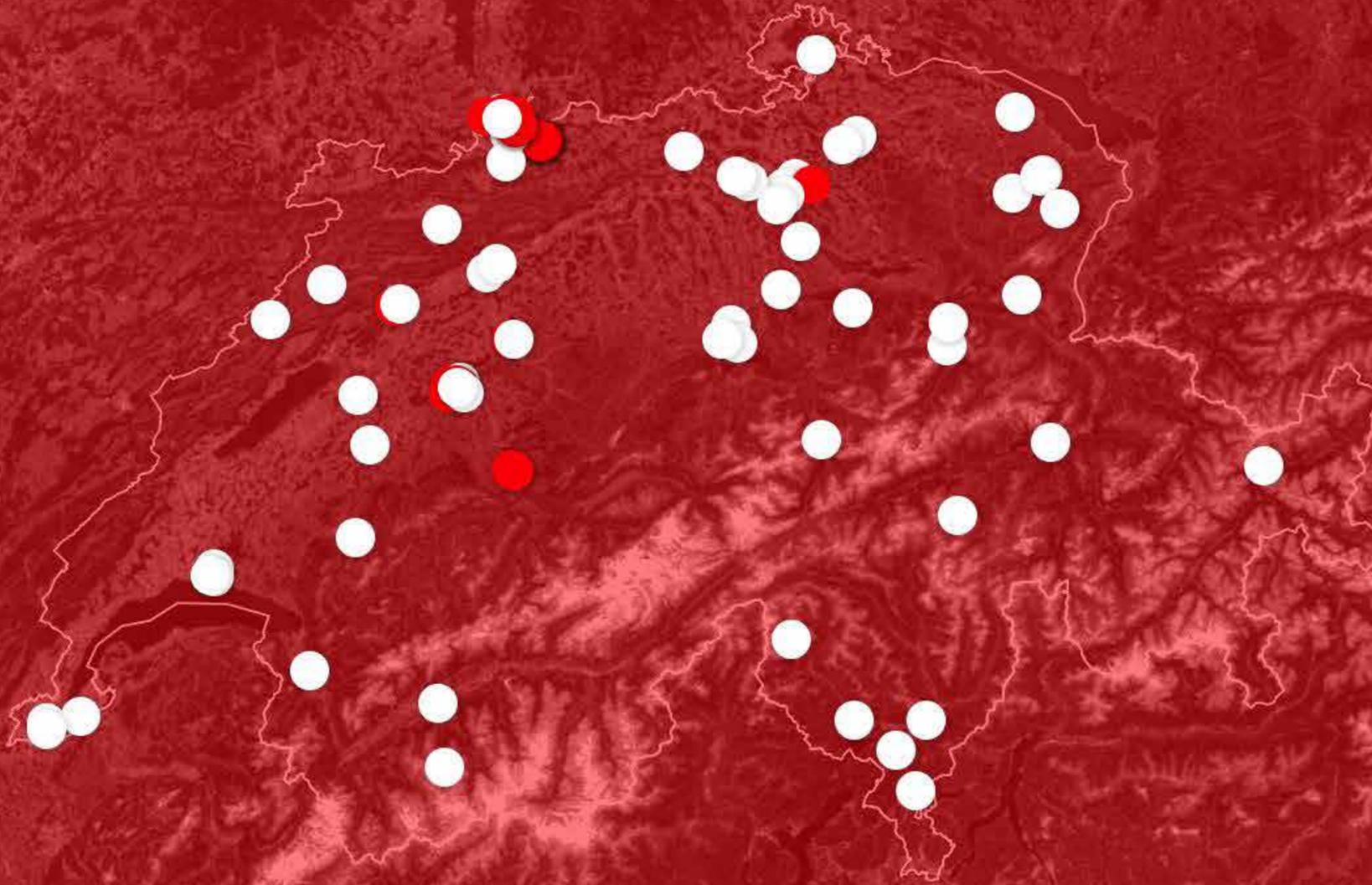


Table ronde Culture
du bâti suisse

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
società suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral de la culture OFC

Partenaire principal



Gouvernance

Funktionalität

Umwelt

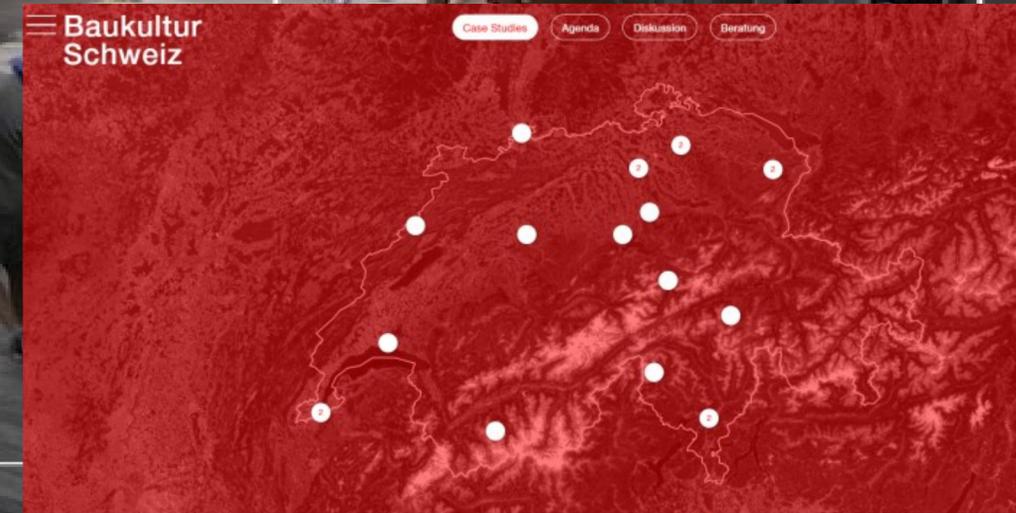
Wirtschaft

Vielfalt

Kontext

Genius loci

Schönheit





prix
sia

Accueil En

Textes Critères de Davos

Gouvernance

Die 1996 gegründete Stiftung Habitat setzt sich als gemeinnützige Wohnbau-trägerin in Basel für bezahlbares Wohnen in einem lebenswerten, vielfältigen Umfeld mit Begegnungs- und Arbeitsorten ein. 2013 erwarb sie von der Coop Genossenschaft ihren Standort Lysbüchel und entwickelte dort den Stadtteil Lysbüchel Süd. Die Umnutzung des Weinlagers ist also Teil einer nachhaltigen Quartiersentwicklung durch eine verantwortungsvoll agierende Trägerin.

Diversität

Im ehemaligen Weinlager ist mit seiner Umnutzung gewissermaßen eine Stadt im Haus entstanden: Die entstandenen inneren Strassen erschliessen nicht nur die Treppenhäuser, die gemeinschaftlich genutzten Räume und die Waschküchen – sie ermöglichen vor allem auch eine Vielfalt an Wohnungstypologien für alle Generationen und Lebensformen. Ihre lichtdurchfluteten, spannenden Räume laden die Bewohnerschaft zum alltäglichen, beiläufigen Austausch ein.

Funktionalität

Die Eingriffe in die bestehende Bausubstanz wurden sorgfältig geplant, so dass trotz der Orientierung des Gebäudes überall im Haus gut gewohnt werden kann. Durch die Rückschnitte der Fassaden fällt viel Licht in die Räume und es gibt Platz für die neuen Balkonschichten. Die Tragstruktur des Bestandes wurde mit rohen Holzstützen ergänzt – die Wohnungen sind aber in Leichtbauweise zwischen die Pilzstützen gestellt. Daher sind sie leicht anpassbar und antizipieren weitere zukünftige Nutzungen.

Contexte

Die Umnutzung des Weinlagers bezieht sich zuallererst auf den Bestand. Seine mächtigen Pilzstützen erzählen auf eindrückliche Weise die Geschichte des Hauses. Sie sind die prägnantesten Elemente des Bestandes und bildeten daher den wichtigsten Ausgangspunkt des Entwurfs. Sowohl in den Wohnungen als auch in den gemeinschaftlichen Bereichen des Hauses werden sie freigespielt und inszeniert. Aber auch im ausseren Ausdruck verweist die Umnutzung auf die „früheren Leben“ des ehemaligen Weinlagers.

Environnement

Neben der entwerfsbestimmenden Ausdruckskraft der bestehenden Struktur motiviert auch die ökologische Nachhaltigkeit dazu, sorgsam mit dem Bestand umzugehen. So können durch die Weiterverwendung der alten Struktur 42% graue Energie eingespart werden. Durch die Photovoltaik-Anlage und die Grundwasser-Wärmepumpe werden beim Gesamtenergieverbrauch zwei Drittel Autarkie erreicht.

Esprit du lieu

Genau weil die Umnutzung des Weinlagers sich so stark auf die vorhandenen Qualitäten bezieht, schafft sie es, Räume mit einer starken Identität zu schaffen. Aber sie wird auch dem neuen Wesen des Quartiers als Wohnort gerecht. Das Haus öffnet sich im Erdgeschoss mit einem Café und Ateliers zum Quartier und die längsseitige filigrane Stahlkonstruktion der Balkone verweist zwar einerseits auf die Geschichte des Hauses, sie gibt dem Haus aber vor allem auch den Charakter eines Wohnhauses.

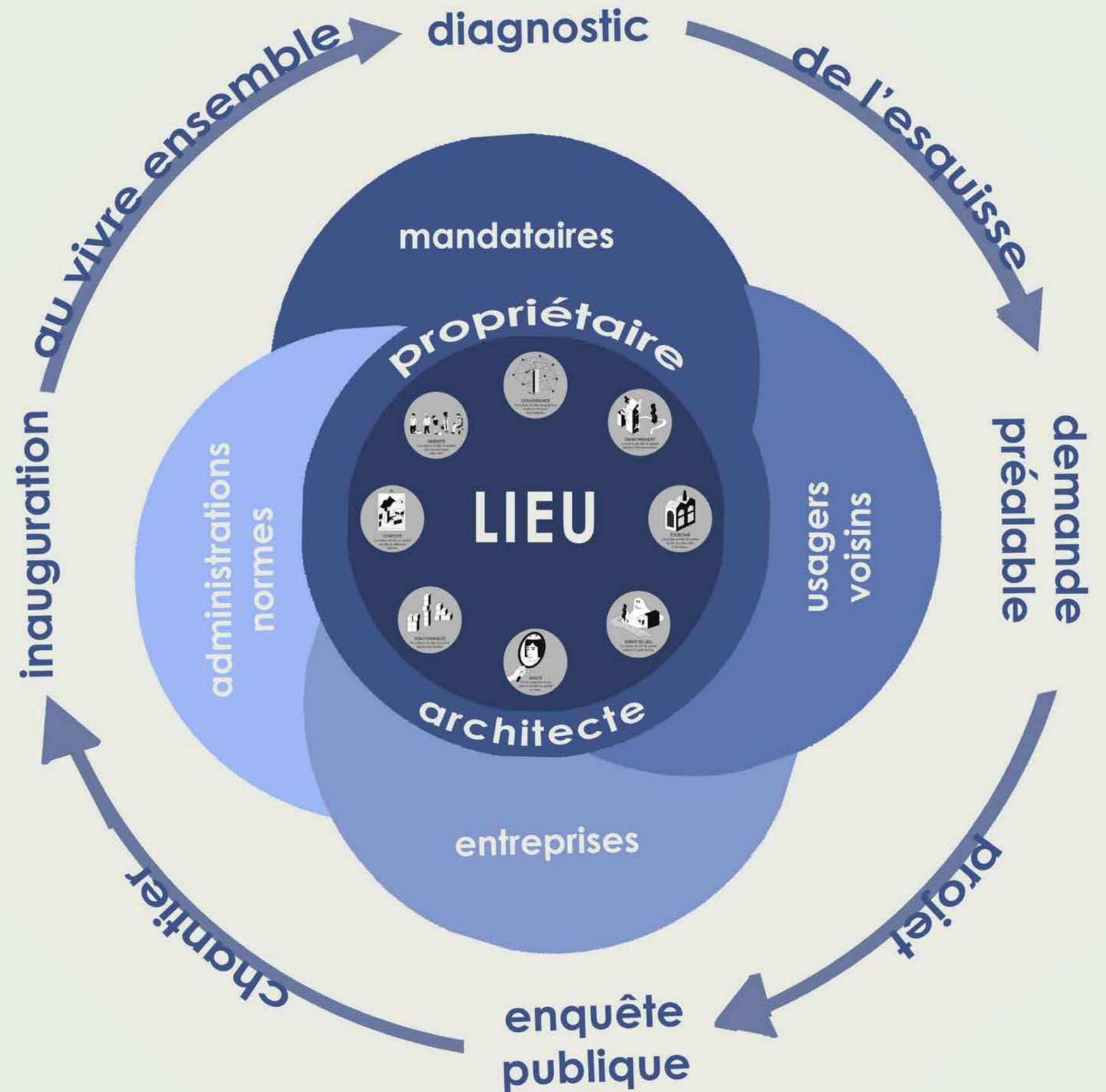
Économie

Die Stiftung Habitat hat eine ganzheitliche, nachhaltige Perspektive und geht achtsam mit Menschen, Boden, Energie, Material und Kapital als Ressourcen um. Die Umnutzung des Weinlagers steht exemplarisch für eine sorgfältige Abwägung dieser Werte, da sie zeigt, wie durch Mut und Offenheit zu einer Investition in einen Umbau, der schwerer kalkulierbar als ein Neubau und dabei nicht kostengünstiger ist, ein langfristiger Mehrwert entstehen kann.

Beauté

Die Umnutzung des Weinlagers zeigt, wie sich ein Umdenken im Sinne wesentlicher Werte unserer Zeit in Architektur manifestieren kann. Sie zeigt aber auch, dass ökologische Nachhaltigkeit nicht generisch gedacht werden sollte, sondern immer die Spezifität eines Ortes berücksichtigen muss, damit gute Architektur entstehen kann und welches ästhetische Potential eine gelungene Symbiose aus Neu und Alt entfalten kann.

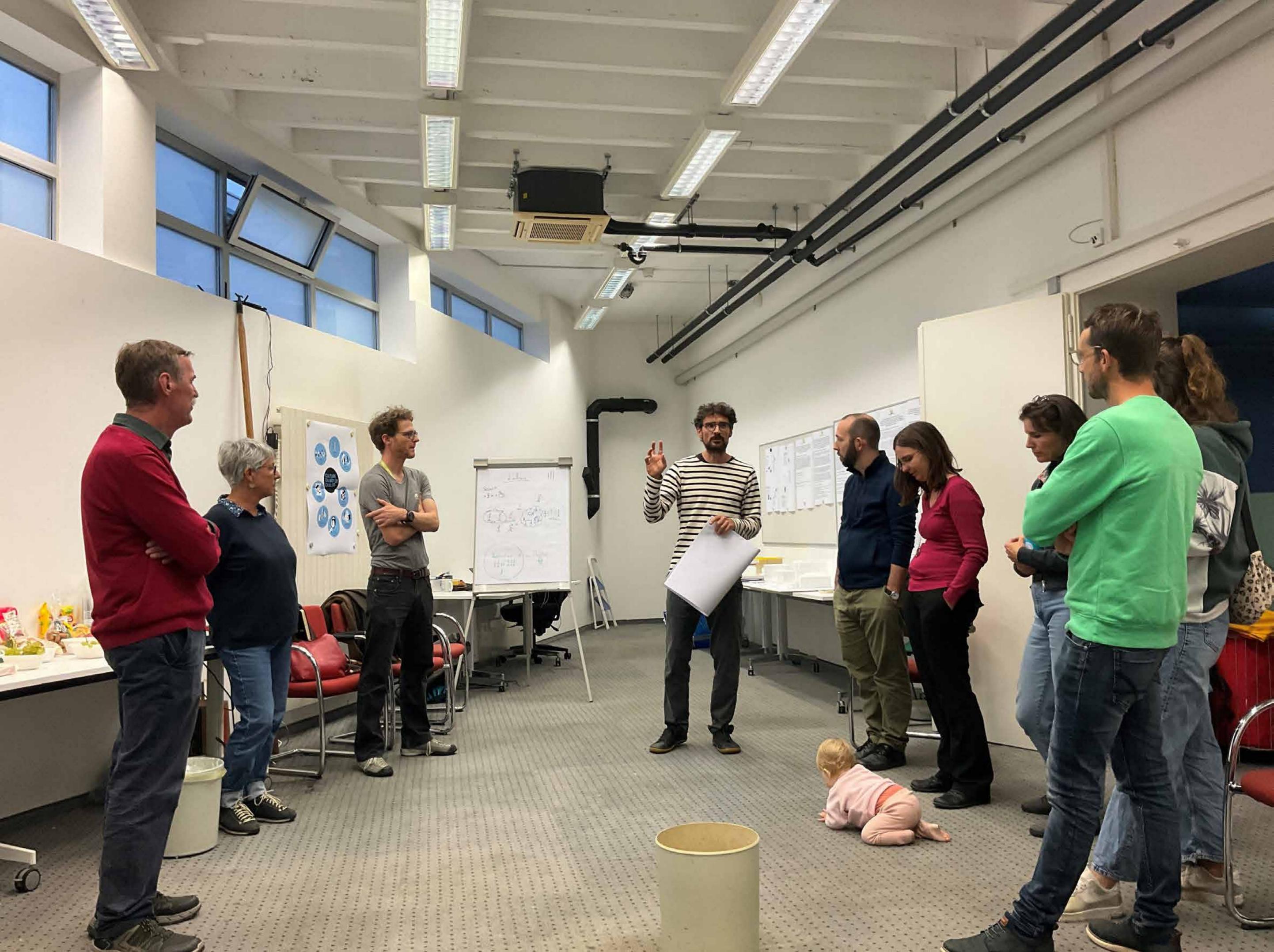
l'outil
diagnostic
recommandation
suivi
évaluation



CECB Plus

Rapport de conseil du CECB VD-00031029.02





racontez-nous votre vision du Châtel



Participez au sondage via le code QR ci-dessus
ou ici : www.labac.ch/fr/travaux/le-chatel-logement
du 03 au 15 Juin 2025







VR Cardboard 2

VD-170 178

DIMAS RIVIERA

LE LIEU

Analyse selon le système Davos de l'OFC	
Ouvrage	
Diagnostic	
Maître d'ouvrage	
Lieu, date	
Stade du projet (date de référence)	

Petit Chêne

Montreux
www.labac.ch
Email info@labac.ch

Gouvernance 5
Les propriétaires sont conscient.e.s de la qualité existante de la maison, ils en prennent soin, en famille et au quotidien. Néanmoins, dans la frénésie des jours qui passent, la hiérarchisation des transformations futures pour assainir et sublimer le lieu échappe pour l'instant à un pilotage global. Actuellement, dans la commune, la mise à l'enquête est le seul moment d'échange et de débat dans le processus de construction. A noter que la situation administrative et réglementaire de l'urbanisme sur la commune de Montreux rend passablement plus lente et complexe les procédures que la moyenne. Des subventions communales existent. Les acteurs impliqués à ce stade, c'est à dire les propriétaires, possèdent une bonne expertise d'usage des lieux, sont sensibles et intéressés aux questions culturelles bâties et ont démontré une forte sensibilité au bâti existant et son avenir. Notamment par la remise d'un model numérique CAD du bâtiment et de la parcelle, qui a été en partie, utilisé pour cette étude.

Fonctionnalité 5.5
Le lieu répond aujourd'hui aux différentes activités de la famille et offre des sous-espaces pour le vivre ensemble et le travail à domicile, et pour l'accueil des visites. Les nombreuses pièces rendent la maison très flexible dans l'usage. La structure porteuse générale semble être stable et saine. L'accès aux personnes à mobilité réduite est impossible et l'escalier est plutôt abrupte et certains garde-corps ne sont plus dans les normes de sécurité. La conception générale très ancienne est adaptée à la vie d'aujourd'hui mais possède ses défauts. Certains espaces manquent de lumière naturelle (escalier, cuisines, chambres à coucher, partie nord de la maison) la ventilation naturelle fonctionne pour la qualité de l'air intérieur, à l'exception de la zone d'entrée et la cave trop humides en été. Certains courants d'air posent un problème de confort. Le bruit de l'autoroute au nord est légèrement présent et les cafés environnants peuvent parfois être des nuisances sonores. La rue en zone 30km/h favorise la réduction des nuisances sonores.

Environnement 5 - cecb G/F
La magnifique grande zone de jardin, anciennement des vignes, offre à la biodiversité une très large surface disponible. Le bâti occupe une petite partie de la parcelle mais de manière dense. La zone réservée 3 ne permet aucune nouvelle densification de la parcelle. Le bâti est en très bon état mais consomme beaucoup d'énergie. Le rapport CECB+ annexé à ce rapport renseigne sur des mesures possibles pour réduire les pertes thermiques. Concernant les matériaux, la pierre naturelle et les planchers en bois sont un bon exemple de construction pérenne et saine. De plus, le lieu a été entretenu avec soin. Néanmoins, la maison mérite maintenant une mise à jour en termes d'enveloppe, de production de chaleur et une amélioration de la lutte contre la surchauffe estivale. En termes de mobilité, la proximité de la gare et des écoles favorise la mobilité douce, cependant la maison ne possède pas d'espace pour stationner les vélos. Un rapport amiante devra être effectué pour identifier sa présence éventuelle dans la construction. (Entre autres : colles de carrelage, joints de fenêtres, toitures)

Economie 5
La position de la maison dans le quartier historique des Planches est un avantage économique pour ce lieu. Il est relativement proche de la gare de Montreux et quelques services sont présents dans le périmètre proche. La construction en pierre naturelle est stable et la charpente semble en bon état et permet d'envisager que la valeur du lieu va rester stable à long terme. La maison est bien entretenue et les ancien.e.s propriétaires ont pris soin de la maison. La situation dans un quartier de la vieille ville de Montreux avec un beau dégagement sur le paysage rend cet objet particulier. Sa situation ne favorise pas l'abordabilité du lieu. Le lieu n'est pas mixte car une seule famille est propriétaire du bâtiment et il n'y a pas de surface commerciale dans l'immeuble.

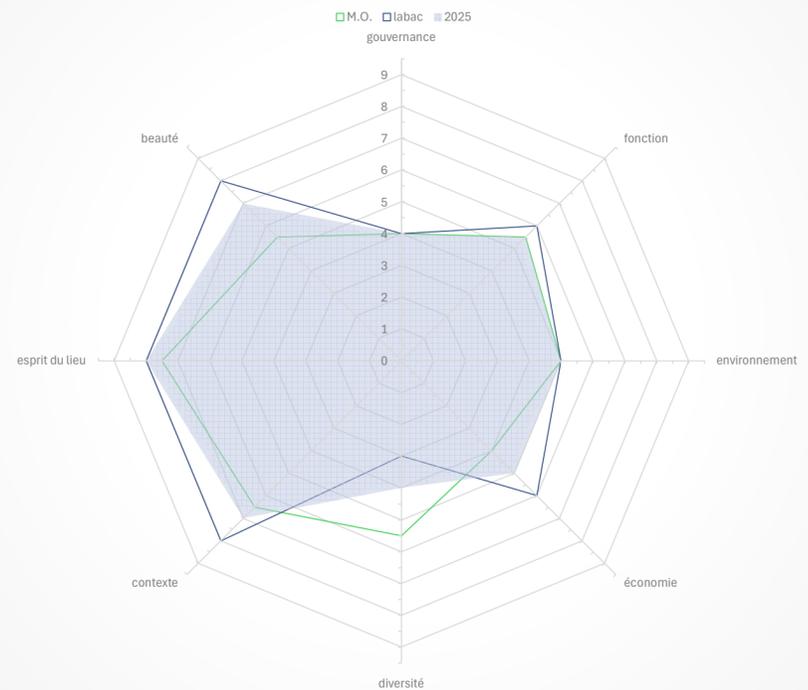
Diversité 4.5
L'espace à vivre en relation avec le jardin rassemble la famille dans un lieu entre terrasse, jardin et vue sur le lac. Les nombreuses pièces permettent de faire usage du lieu de multiples manières. Chaque usager trouve ainsi sa place dans une multitude de lieux aux atmosphères différentes. À l'échelle de la famille le lieu offre des espaces pour se rassembler tout comme des espaces privés. L'accès aux personnes à mobilité réduite ne garantit pas l'accès à toutes et tous, mais dans le bâti historique cette question se confronte à la notion de proportionnalité. Le rez de chaussée en contact avec la rue est vécu comme une nuisance notamment par une occupation nocturne d'un public parfois bruyant.

Contexte 7
La recherche historique annexée à ce rapport montre que le lieu a peu changé. La morphologie du bâti est restée à l'image d'un centre villageois vigneron. La vigne a cependant complètement disparu sur le nord de la parcelle mais les murs de vignes sont restés et marquent fortement le territoire. La façade sud avec son socle marqué sur la rue s'inscrit dans la continuité du quartier. (rez actif) Les fenêtres avec volets font échos aux autres façades du quartier. La façade nord et sa véranda est une spécificité de ce lieu. Cette façade aux proportions harmonieuse est de très bonne facture, en pleine cohérence avec l'ouverture de la façade nord sur le jardin. A l'intérieure les suites d'interventions disparates manquent parfois de cohérence et de finesse.

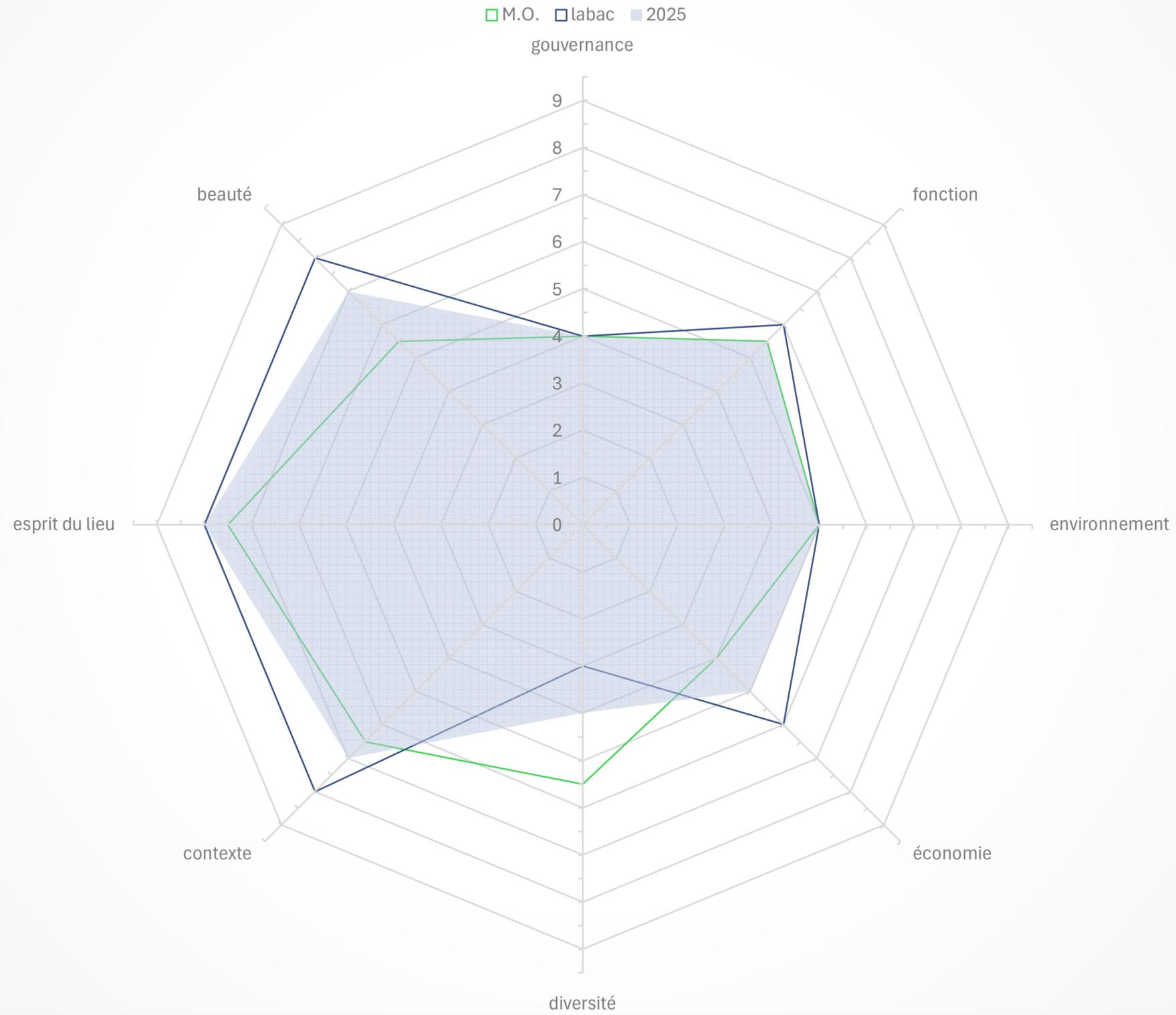


Esprit du lieu 8	Beauté 7	Observations générales 5.7
La maison se distingue par sa forte identité individuelle tout en étant très intégrée à son contexte. La façade sur rue et l'espace de la fontaine dialogue avec le quartier et ainsi crée un fort sentiment d'attachement à ce lieu. Cet attachement rendra d'ailleurs délicat toute intervention sur l'espace de la fontaine. (débat, réactions etc...) A l'échelle privée et sur son espace au nord, le lieu crée un fort sentiment de bien-être et de calme. A l'intérieur, le charme du bâti historique, son bon état général et ses matériaux nobles assurent aujourd'hui une belle expérience spatiale au quotidien.	La première impression lors de la visite du lieu est très positive. Les propriétaires, tout comme les visiteurs adhèrent immédiatement à la beauté du lieu et s'y sentent à l'aise. Les proportions du bâti villageois, le dégagement sur le lac et le jardin en terrasse sont des éléments qui ont un impact esthétique et affectif très fort sur les usagers. Cependant dans le quotidien et avec le temps, certains détails esthétiques et fonctionnels réduisent l'effet très positif de la première impression.	Ce lieu entre village et jardin en terrasse possède un fort caractère et déjà une grande qualité bâtie. Des atmosphères riches et variées avec une façade sur rue très urbaine et un espace sur le jardin très rural. Les propriétaires ont conscience de la qualité du lieu et l'entretiennent déjà avec soin. Malgré un manque de vision globale, le lieu se porte plutôt bien. Son emplacement est idéal dans un vieux village encore animé par des rez-de-chaussée actifs, qui parfois peuvent représenter une nuisance. Le rapport CECB+ démontre l'intérêt d'un assainissement et propose des solutions à mettre en œuvre. Ces choix seront à mettre en perspective avec les qualités bâties du lieu existant.

Petit-chêne_rapport 1_27.02.2025_diagnostic



Petit-chêne_rapport 1_27.02.2025_diagnostic



LE LIEU

Petit Chêne

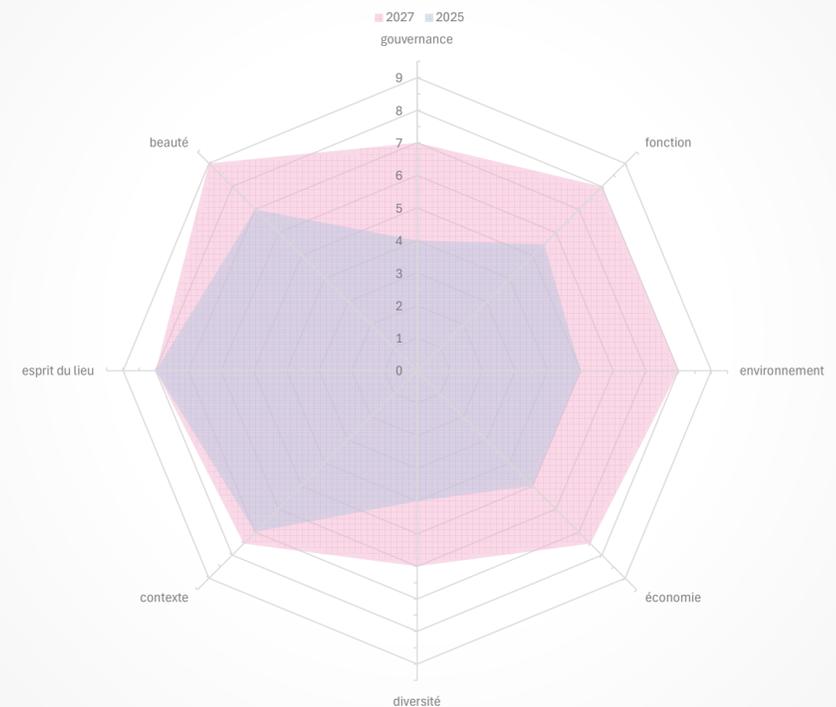
Analyse selon le système Davos de l'OFC		
Ouvrage		Montreux
Recommandations		www.labac.ch
		Email info@labac.ch
Maître d'ouvrage		
Lieu, date		
Stade du projet (date de référence)		

Gouvernance 7	Fonctionnalité 8	Environnement 8 - cecb D/C
<p>Dans le processus du projet, une communication élargie sur le projet de transformation des lieux pourra être mise sur pied. Par exemple avec l'outil de L'Espace Chantier. Le projet sera alors l'opportunité de diffuser des pratiques de sauvegarde et de transformation respectueuses du bâti dans le quartier.</p> <p>Selon les choix de projet, une collaboration avec des professionnels qualifiés sera un avantage pour la réussite du processus.</p> <p>Dans le cas de la construction d'un second appartement il sera important d'instaurer une gouvernance basée sur le dialogue et la confiance.</p> <p>Une solution pour l'espace de la fontaine, issue d'une démarche inclusive (type participative) pourra améliorer encore la qualité de gouvernance du lieu.</p>	<p>Certains espaces pourront devenir multi-usages, ce qui aura comme effet de libérer de l'espace pour recréer une organisation avec deux appartements distincts.</p> <p>Pour répondre au manque de lumière : trouver des réponses architecturales pour laisser entrer plus de lumière naturelle dans les pièces tout en conservant les caractéristiques historiques de la maison.</p> <p>Etudier la faisabilité de la construction d'un ascenseur pour rendre les appartements accessibles.</p> <p>Améliorer les caractéristiques d'isolation phonique des fenêtres.</p> <p>L'Espace de la fontaine pourra trouver une nouvelle fonction et un nouvel usage. Historiquement lieu commun du village, ce point d'eau possède un intéressant potentiel d'espace collectif privé ou semi-privé</p>	<p>Pour les travaux de l'enveloppe et du système de chauffage voire le rapport de conseil CECB+. Il est à noter que toute transformation sera à mettre en équilibre avec l'impact en termes de sauvegarde du patrimoine bâti.</p> <p>Le bâti offre quelques espaces qui pourront être densifiés sous forme "d'acupuncture architecturale" (la façade nord et le rez-de-chaussée, y.c. l'espace de la fontaine.) La faisabilité réglementaire reste à démontrer par un échange avec la commune.</p> <p>Un espace pour stationner les vélos favorisera la mobilité douce.</p> <p>Les constructions existantes dans la zone de verdure sont à entretenir. Elles rappellent l'usage ancien des lieux de la vigne et de ses capites.</p> <p>De manière générale, les interventions nouvelles feront appel aux matériaux biosourcés et/ou issu du réemploi. Le bilan carbone global sera ainsi amélioré.</p>
Economie 7.5	Diversité 6.0	Contexte 8
<p>Avec une bonne organisation interne, quelques interventions ponctuelles et une stratégie de rentabilisation des surfaces disponibles dans l'appartement du bas, le lieu sera viable.</p> <p>La maison actuelle avec une note 3 demande un soin particulier qui peut engendrer des coûts de travaux non négligeable, mais l'arreté de l'objet fait que la maison prendra de la valeur si elle reste en bon état.</p> <p>le CECB+ montre la rentabilisation notamment de l'assainissement énergétique. Le budget global dictera la priorisation des travaux à entreprendre.</p>	<p>Afin d'intégrer de la mixité de programme, une réflexion sur l'avenir de la fontaine pourra être mis sur pied pour trouver une réponse à cette partie du lieu. (Espace commun, espace commercial...)</p> <p>La construction d'un ascenseur permettra l'accès à une plus grande partie de la population.</p> <p>Dans les espaces intérieurs une meilleure répartition et définition (tailles, emplacements) des espaces communs améliorera ce critère.</p>	<p>Reconnaître la valeur de la véranda comme espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur est important. Le projet pourra mettre cette spécificité du lieu en valeur.</p> <p>Activer le Rez-de-chaussée par une transformation d'usage de l'espace de la fontaine résonnera avec les rez-de-chaussée actifs du quartier.</p> <p>Un assainissement énergétique respectueux du contexte est indispensable. (Teintes, matériaux, reliefs de la façade)</p> <p>Les interventions contemporaines devront enrichir le lieu et son contexte.</p>

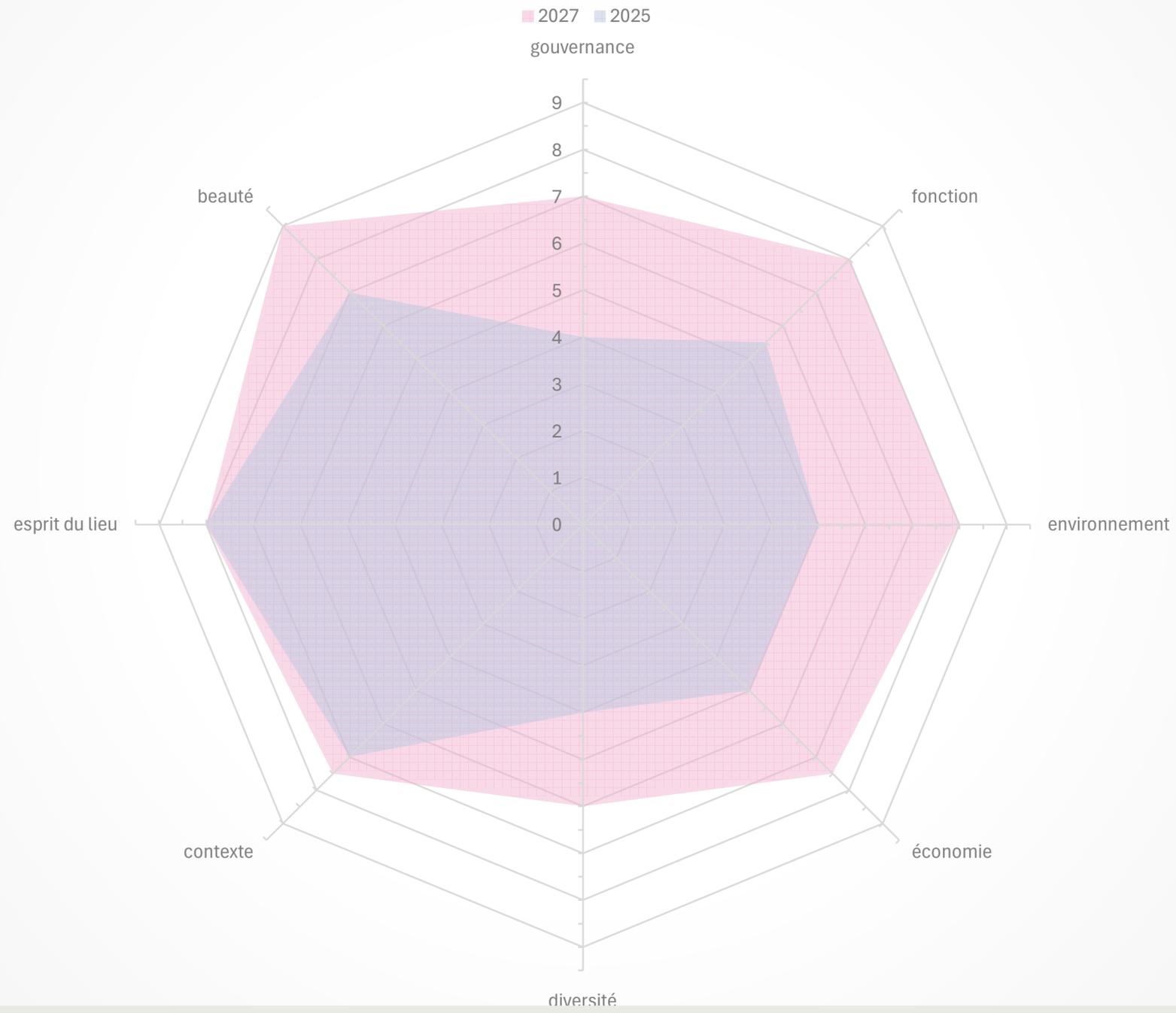


Esprit du lieu 8	Beauté 9	Observations générales 7.6
<p>Toute transformation ira dans la continuité du diagnostic. Les projets devront enrichir encore plus le sentiment d'appartenance de la maison au quartier et des propriétaires à l'espace intérieur.</p> <p>Transformer l'espace de la fontaine, historiquement lieu commun extérieur, en lieu commun intérieur renforcera l'Esprit du lieu tout en réduisant les nuisances liées à son statut actuel.</p> <p>La véranda est le symbole de la transition entre l'intérieur et l'extérieur. L'ouverture de l'espace à vivre sur le jardin renforcera l'esprit du lieu.</p>	<p>Les qualités évoquées dans le diagnostic sont à maintenir et à renforcer. L'intervention dans les détails intérieurs et extérieurs pourra supprimer ce second sentiment de chaos ou de surcharge et permettra de rendre ce lieu encore plus exceptionnel qu'il ne l'est déjà.</p> <p>Poursuivre la transformation du lieu par des interventions ponctuelles et contemporaines pourra renforcer l'histoire du lieu tout en offrant un futur radieux à cet endroit.</p>	<p>Un diamant brut possède une grande valeur, une grande beauté et une grande pureté. Un diamant taillé devient une pierre exceptionnelle, unique et parfois à la valeur inestimable. Ce lieu de grande qualité prendra une nouvelle dimension avec une "taille" soignée et chirurgicale.</p> <p>Les qualités existantes devront guider les interventions futures et ces transformations pourront faire briller, par le projet, les quelques espaces non exploités.</p>

Petit-chêne_rapport_1_27.02.2025_recommandations



Petit-chêne_rapport 1_27.02.2025_recommandations



projet définitif

chiffrage +/- 10%

dossier d'autorisation

premiers appels d'offres

préparation d'exé

AUTORISATION

préparation d'exé.

chiffrage +/- 5%

Chantier

installation de chantier

augmentée

MISE A JOUR

réceptions

vivre ensemble

+ 2ans -> sondage

ÉVALUATION