

## IDENTIFICATION DES PERSPECTIVES D'UTILISATION D'UN IMMEUBLE

# Une analyse d'immeuble pour s'adapter aux besoins actuels

Dans certaines régions périphériques, des bâtiments vides et mal entretenus donnent l'impression que le centre historique est à l'abandon. Est-ce une fatalité? Certaines communes, comme Porrentruy, prennent le taureau par les cornes. Elles encouragent la rénovation, notamment avec l'analyse d'immeuble.

Alain Beuret, responsable Suisse romande du conseil en aménagement, EspaceSuisse

**D**ans certains centres régionaux, le déclin du commerce de détail est particulièrement marqué et laisse un grand vide au rez-de-chaussée, au point de faire perdre l'attractivité du lieu. En même temps, le besoin en espaces de travail partagé, crèches, locaux associatifs, proches du lieu d'habitation – devenu, à l'ère post-corona, aussi lieu de travail – se fait pressant mais les locaux adaptés font encore souvent défaut.

Les appartements situés dans les étages sont eux aussi parfois vides ou alors les locataires changent fréquemment. L'offre ne correspond pas à la demande. Dans les régions périphériques, le fait de proposer des appartements avec des loyers bas dans un lieu central ne suffit pas toujours à attirer des locataires. Le taux de logements vacants est en effet souvent plus élevé qu'ailleurs.

La population stagne, voire baisse, alors que de nouvelles constructions continuent de voir le jour. Les locataires ont le choix et préfèrent des appartements récents, spacieux, lumineux et avec des espaces extérieurs.

## Usages à réinventer

Les bâtiments anciens doivent s'adapter aux besoins d'aujourd'hui, mais les propriétaires privés sont souvent démunis face à cet enjeu. Investir pour rénover son bien dans un contexte incertain est risqué. Certains sont aussi déstabilisés face aux contraintes liées au patrimoine et au marché immobilier régional, avec comme conséquence directe le report aux calendes grecques des investissements nécessaires.



*Des bâtiments rénovés et habités contribuent à l'image et à la vitalité de la vieille ville de Porrentruy. Les deux bâtiments Cour aux Moines 10 et 11 avant la réhabilitation.*

*Renovierte und bewohnte Gebäude tragen zum Image und zur Lebendigkeit der Altstadt von Porrentruy bei. Die beiden Gebäude Cour aux Moines 10 und 11 vor der Sanierung.*

Ceci est d'autant plus vrai lorsque les propriétaires sont âgés ou que les héritiers sont nombreux et vivent loin des réalités du lieu. Rénover à l'identique avec le risque que les surfaces restent partiellement vides n'est pas une option raisonnable. Souvent, il faut songer à un changement partiel ou total d'affectation. Un tel projet prend du temps et est risqué.

### La commune peut jouer un rôle important

Les communes peuvent cependant aider les propriétaires et promouvoir la rénovation du bâti en donnant des impulsions. C'est le cas de la petite ville de Porrentruy (JU) qui encourage activement depuis 15 ans la réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien.

Cela a commencé sous l'impulsion du canton, avec un projet modèle de la Confédération de 2008 à 2012. Les propriétaires pouvaient bénéficier d'un soutien allant jusqu'à 40 000 francs (dont 25 000 de la commune), à condition de réhabiliter le bâtiment dans le respect de la substance bâtie, avec qualité et de diversifier l'offre en logements, les appartements existants étant souvent vieillot et trop petits. Une vingtaine de vieilles bâtisses ont bénéficié de ce soutien. Une communication exemplaire tout au long de l'expérience, une exposition finale avec bilan et remise d'une distinction ont permis en outre de sensibiliser la population à ce sujet.

La commune a ensuite poursuivi l'expérience seule, en adaptant les conditions d'octroi de l'aide financière sur la base des recommandations du bilan final avec un certain succès. Les autorités communales ont cependant constaté qu'un soutien financier de 25 000 francs n'est pas toujours suffisant pour motiver à investir.

Dans un contexte de déclin démographique – la population de la ville a baissé de 6% ces cinq dernières années – certains hésitent à franchir le pas.

Pour leur permettre de décider en toute connaissance de cause avant de se lancer dans un projet de rénovation, la commune a décidé, il y a cinq ans, de financer la moitié des coûts d'une analyse d'immeuble (env. 6500 francs), un outil d'EspaceSuisse.

### Une vue d'ensemble motivante

Les propriétaires peuvent choisir parmi trois architectes de la région, spécialement formés. L'expert établit un scénario de réhabilitation, tenant compte des souhaits formulés lors de la visite du bâtiment, des possibilités de changement d'affectation et de la réalité du marché immobilier local. Il livre ensuite aux propriétaires une vue d'ensemble des possibilités de réhabilitation, sous forme d'un bref rapport qui est présenté et discuté. L'analyse comprend des esquisses et un calcul de rentabilité, tenant compte des travaux à effectuer selon trois options (rattrapage de l'entretien courant, rénovation avec améliorations, changement d'affectation) et des loyers futurs que l'on peut escompter. Les propriétaires peuvent ensuite décider, en toute connaissance de cause, d'investir ou non ou de vendre.

L'analyse d'immeuble constitue une aide à la décision. Elle permet de dynamiser le marché immobilier en donnant une impulsion pour la rénovation auprès des propriétaires concernés. Elle contribue ainsi au développement vers l'intérieur par une meilleure utilisation du bâti existant.

→ [www.espacesuisse.ch](http://www.espacesuisse.ch) > Conseil > Conseil en aménagement



Burri & Partenaires architectes

*Les autorités communales de Porrentruy encouragent financièrement la réhabilitation de l'habitat dans le centre historique depuis 15 ans. Les deux bâtiments Cour aux Moines 10 et 11 après la réhabilitation (2013, 2017, 2018).*

*Die Gemeindebehörden von Porrentruy fördern seit 15 Jahren finanziell die Sanierung von Wohnhäusern im historischen Zentrum. Die beiden Gebäude Cour aux Moines 10 und 11 nach der Sanierung (2013, 2017, 2018).*