

# Réhabilitation ? Rénovation ? Restauration ? Le projet urbain derrière le choix terminologique.

Claudine Houbart

21

(Université de Liège, Faculté d'architecture, laboratoire DIVA)

**«Lancement des rénovations du musée d'Ansembourg», annonçait tout récemment la Ville de Liège. «Rénovation énergétique», «rénovation urbaine», «rénover le patrimoine moderniste»... la rénovation est aujourd'hui sur toutes les lèvres, sur tous les réseaux sociaux, sur tous les sites web institutionnels ou professionnels. Mais de quoi parle-t-on exactement ?**

Va-t-on véritablement «rénover» un hôtel de maître du XVIII<sup>e</sup> siècle, classé patrimoine exceptionnel de Wallonie ? Est-ce vraiment «rénover» un immeuble que l'adapter aux normes énergétiques ? La réalité est plutôt que «rénovation» est aujourd'hui synonyme d'«intervention dans le bâti existant», par opposition à la construction : «Tu bâtis, je rénove», s'intitulait un magazine bien connu lancé dans les années 1980. L'intervention sur l'existant étant appelée à devenir la norme, le terme se généralise dans les discours. Mais il est presque toujours employé à mauvais escient.

Plus généralement, le domaine de l'intervention architecturale ou urbaine sur l'existant souffre d'un flou terminologique, où les mots sont interchangeable. Sur son site internet, le *Groupement des professionnels de la restauration* déclare se composer «des principaux acteurs actifs dans la restauration, la rénovation et l'entretien de notre patrimoine»<sup>1</sup>, tandis que le site français *Architecte patrimoine* définit la «rénovation» comme «une expression assez vaste», pouvant désigner aussi bien «la rénovation du patrimoine ancien» que la «restauration du patrimoine» ou sa «réhabilitation»<sup>2</sup>. Pour les premiers, donc, la rénovation serait une forme de restauration, tandis que pour les seconds, ce serait l'inverse. Mais ce flou est-il véritablement un problème ? Ou ce qui compte est-il avant tout de promouvoir l'intervention sur l'existant, quelle que soit la manière dont on la désigne ? En tant qu'enseignante au sein d'une faculté d'architecture, je ne cesserai pas de

militer auprès des collègues et étudiants pour un abandon pur et simple du terme de «rénovation». Non seulement parce qu'il n'est presque jamais le juste terme pour désigner ce dont on parle, mais aussi parce que son utilisation généralisée, occultant la dimension culturelle de l'intervention sur l'existant, me paraît dangereuse.

Mais que disent les dictionnaires à ce sujet ? Étonnamment, même les plus précis d'entre eux ne sont pas d'un grand secours. Si l'on s'en tient aux trois termes de «rénovation», «restauration» et «réhabilitation», le Centre national de ressources textuelles et lexicales définit le premier par une «remise en état», une «remise à neuf», le second par l'«action de remettre en bon état une chose dégradée», et le troisième par une «opération d'urbanisme consistant dans le nettoyage et la remise en état d'un quartier ou d'un immeuble ancien». En somme, les trois termes seraient donc à peu de chose près synonymes d'une «remise en état»<sup>3</sup>... expression pour le moins floue elle aussi. Qu'implique une «remise en état» ? Et surtout, cette «remise à neuf», dont la rénovation serait synonyme ? En 1990 déjà, les architectes suisses Claude Jacottet et Théo-Hermanès soulignaient que «la rénovation est une impossibilité, car on ne peut pas remettre un objet dans l'état où il était "neuf", elle est donc une illusion pure et simple et surtout une tromperie». Ils ajoutaient par ailleurs que ce besoin de nouveau, trait caractéristique de l'époque, était «en tout cas radicalement contraire à l'éthique de la restauration qui demande l'acceptation du vieillissement et de ses traces»<sup>4</sup>.

Dans tous les cas, une chose est certaine : le terme «rénovation» n'apparaît dans aucune des grandes chartes, déclarations et recommandations qui ont encadré l'évolution des approches sur le patrimoine au cours du XX<sup>e</sup> siècle (fig. 1).

Les Conclusions de la conférence d'Athènes (1931) et la Charte de Venise (1964) sont dominées par la «conservation» et la «restauration», tout en intégrant la «sauvegarde», l'«entretien» ou encore la «consolidation». Au cours des années 1970, la prépondérance croissante de la valeur d'usage des monuments entraîne la diversification de la terminologie employée. C'est ainsi que la Déclaration d'Amsterdam (1975), définissant, avec la Charte européenne du patrimoine architectural, la nouvelle politique de «conservation intégrée», fait la part belle à la «réhabilitation», reléguant la «restauration» à une place de second rang<sup>5</sup>. La Recommandation concernant la sauvegarde des ensembles historiques ou traditionnels et leur rôle dans la vie contemporaine, adoptée par l'UNESCO l'année suivante<sup>6</sup>, intègre quant à elle, aux côtés de la réhabilitation, la «réanimation», l'«adaptation» ou encore la «revitalisation»... mais pas la «rénovation». Plus près de nous, le terme est tout aussi absent de la Recommandation sur le paysage urbain historique de l'UNESCO (2011) ou de la Déclaration de Davos sur la culture du bâti (2018), deux

<sup>1</sup> <https://www.restaurationpatrimoine.be>, consulté le 20 mars 2024.

<sup>2</sup> <https://www.architecte-patrimoine.fr/monument-historique/renovation-du-patrimoine/>, consulté le 20 mars 2024.

<sup>3</sup> <https://cnrtl.fr>, consulté le 9 mai 2024.

<sup>4</sup> Jacottet, C., & Hermanès, T.-A., «Considérations sur les limites de la restauration», in *ICOMOS 90. Restauration Conservation: Quelques aspects de la protection du patrimoine en Suisse*, Éditions du Grand-Pont, 1990, p. 12-15.

<sup>5</sup> Ces documents sont accessibles à partir de l'adresse suivante : <https://www.icomos.org/fr/chartes-et-autres-textes-doctrinaux>, consulté le 9 mai 2024.

<sup>6</sup> <https://www.unesco.org/fr/legal-affaires/recommandation-concerning-safe-guarding-and-contemporary-role-historic-areas>, consulté le 9 mai 2024.

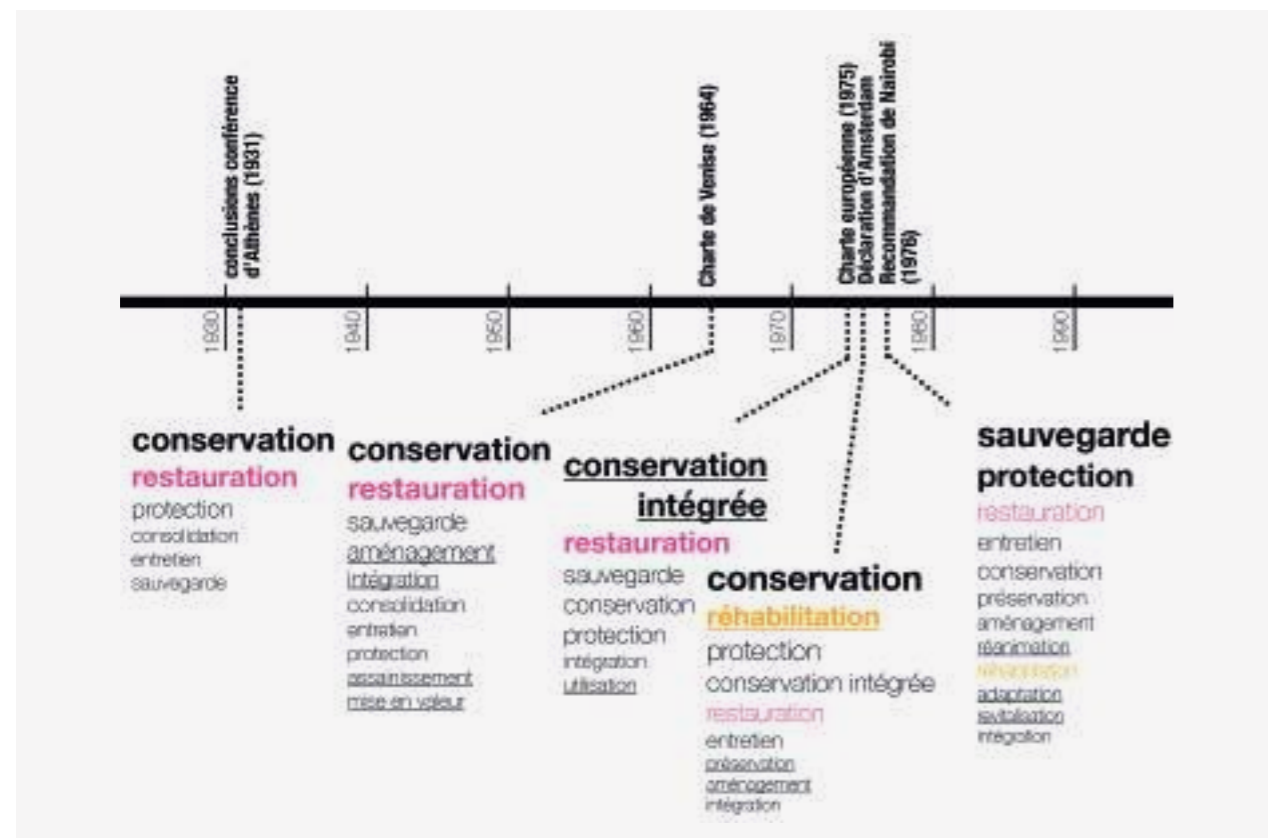


fig. 1 Les stratégies d'intervention au sein des principaux documents doctrinaux des années 1930 aux années 1970.

documents développant une approche holistique du cadre de vie<sup>7</sup>. Pour revenir à l'échelle de notre territoire, mentionnons encore que ni le Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT), ni le Code wallon du Patrimoine (CoPAT) ne font mention de la rénovation comme stratégie d'intervention sur le bâti. Il est donc très étonnant que l'usage du terme soit aussi généralisé, y compris dans le domaine du patrimoine architectural et urbain. Il semble que l'on ne puisse l'attribuer qu'à une forme de paresse intellectuelle qui, face à la multiplication et la diversité des termes employés par les instruments légaux ou doctrinaux, préfère utiliser une appellation « générique », englobante, nécessitant moins d'effort et de précision tout en étant aisément compréhensible par tous les publics.

Mais le terme de « rénovation » est-il vraiment aussi générique que cela ? Il fut un temps, pas si lointain, où sa signification semblait plus univoque, mais pour le moins éloignée de ce qu'on lui fait dire aujourd'hui. Dans *Bruxelles à l'heure de la rénovation*, article publié en 1963 dans la revue *Habiter*, l'échevin Pierre de Saulnier présentait sa vision de l'avenir de la capitale, face à la nécessité « d'adapter sa structure urbaine aux exigences de la vie moderne »<sup>8</sup>. La « doctrine de rénovation » définie après plusieurs enquêtes préalables, aboutissait à un « plan directeur », confié à l'asbl Tekhne, qui prévoyait notamment l'aménagement d'un « petit ring » au cœur du Pentagone, dans le voisinage du quartier Saint-Géry. Les plans et maquettes des « quartiers rénovés » illustrant l'article montrent invariablement le

remplacement du tissu historique de la ville par des immeubles tours ; donc des quartiers effectivement « remis au neuf », par le vide (fig. 2).

À la même époque, un projet visant à remplacer, dans le quartier Saint-Géry, la totalité de l'îlot du couvent des Riches-Clares, à l'exception de son église, par une tour de bureaux assortie d'un parking à étages et d'une station-service à l'emplacement du marché couvert – le long du nouveau « petit ring » prévu – était décrit par ses promoteurs comme « un hardi plan de rénovation urbaine »<sup>9</sup>. Le sens du terme ne semble donc pas alors soulever la moindre ambiguïté : il s'agit bel et bien de remplacer la ville historique, jugée inadaptée, par des aménagements modernistes. Cette politique contrastait radicalement avec les initiatives isolées visant à préserver des fragments privilégiés de la ville historique, quitte à encourager la construction de pastiches. Le plan particulier de l'« îlot sacré » défini à l'initiative de la Ligue esthétique belge autour de la Grand-Place distinguait à cet effet les façades « à conserver et à restaurer » de celles qui étaient « à reconstruire dans le style d'époque (XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> s.) ou encore, « à ériger dans un style moderne s'harmonisant avec le caractère de la rue »<sup>10</sup>. À noter qu'aucune n'était « à rénover ».

Au cours de la seconde moitié des années 1960, tant la politique de « rénovation urbaine » que celle de « restauration et reconstruction » des quartiers anciens sont remises en question par l'avancée des réflexions internationales

<sup>7</sup> <https://whc.unesco.org/fr/hul/> et <https://davosdeclaration2018.ch/fr/>, consultés le 9 mai 2024.

<sup>8</sup> De Saulnier, Pierre, « Bruxelles à l'heure de la rénovation », *Habiter*, 24-25, 1963, p. 2-33.

<sup>9</sup> Houbart, Claudine, *Du monument à la ville. Raymond M. Lemaire, expériences pionnières entre principes et pratiques*, Presses de l'Université de Liège, 2023, p. 426.

<sup>10</sup> *Ibid.*, p. 189-197.

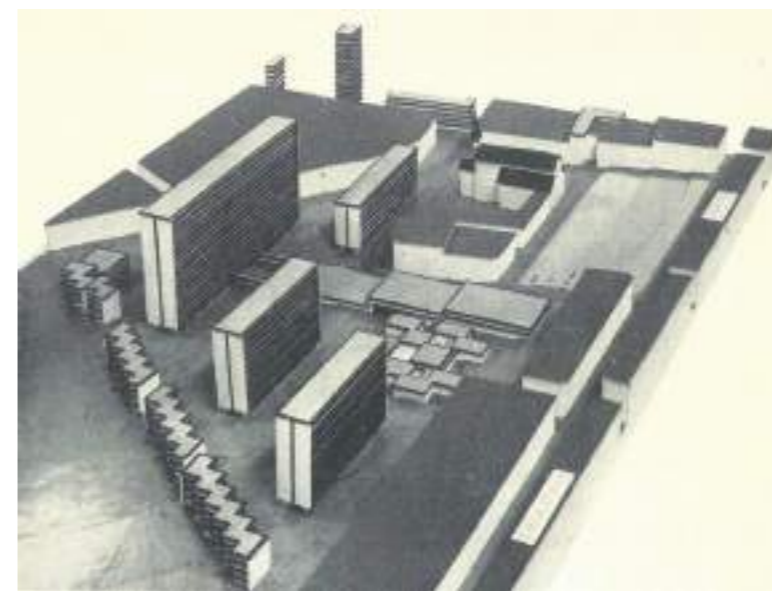


fig. 2 Projet d'aménagement du quartier de la place du jeu de Balle par R. Courtois, primé au concours de 1962, d'après : De Saulnier, 1963.

menées, notamment, à l'initiative du Conseil de l'Europe. Peut-être est-ce à ce moment que s'installe le flou terminologique. Parmi les acteurs de cette mutation figure Raymond Lemaire (1921-1997), alors professeur à l'université de Louvain et Secrétaire général de l'ICOMOS nouvellement fondé. À travers l'association « Quartier des Arts », Lemaire est amené à conseiller la Ville de Bruxelles à propos de plusieurs îlots urbains, sur base de l'expérience acquise au cours de ce qu'il nomme lui-même, à cette époque, la « rénovation » du Grand béguinage de Louvain, menée depuis 1962 et considérée comme un projet-pilote à l'échelle européenne<sup>11</sup>. Bien que les options de ce projet soient en tous points opposées à la « rénovation urbaine » telle que préconisée par l'échevin de Saulnier quelques années auparavant, le même terme est donc employé pour les désigner. La « rénovation » est pourtant absente des réflexions menées par le Conseil de l'Europe qui, suite à une recommandation « relative à la défense et la mise en valeur des sites et ensembles historiques ou artistiques », adoptée en 1963, organise une suite de rencontres où les maîtres-mots sont la « conservation », la « sauvegarde », la « mise en valeur » ou encore, la « réanimation »<sup>12</sup>. Dans un texte programmatique rédigé pour l'une de ces rencontres, en 1967, Lemaire lui-même évite son usage en parlant de « l'assainissement, la restauration et l'aménagement des ensembles » et en préconisant d'« assainir, restaurer, adapter les intérieurs » des édifices qui les composent<sup>13</sup>. Et pourtant, lorsqu'il rédige une proposition d'étude à effectuer pour la Ville de Bruxelles, portant sur un groupe d'îlots du quartier des Sablons, en 1968, il les inscrit d'emblée dans un « programme de rénovation »<sup>14</sup>,

peut-être pour adopter la terminologie en vigueur à l'époque pour désigner les interventions visant à assainir les quartiers anciens, fût-elle sur le fond totalement à l'opposé de ce qu'il préconise.

Les documents produits autour de la notion de « conservation intégrée », à laquelle mènent ces projets pilotes réalisés au tournant des années 1970, confirment l'adoption d'une nouvelle terminologie, correspondant à la mutation des principes et pratiques envers le patrimoine architectural et urbain. Dans un rapport rédigé dans le cadre du Congrès d'Amsterdam sur le patrimoine européen (1975), l'autrichien Peter Breiting clarifie les choses :

*Afin d'éviter les malentendus (...) j'utilise pour désigner des mesures visant à sauvegarder un édifice historique de qualité tout en améliorant ses possibilités d'utilisation, le terme de « conservation intégrée » ou de « réhabilitation ».*

*Par mesure de réhabilitation urbaine, j'entends des mesures permettant notamment par une affectation judicieuse, une diminution de la circulation et une restauration exemplaire, de conserver et de régénérer un quartier d'intérêt architectural et historique négligé sur le plan de la réfection et de la qualité de l'environnement.*

*Lorsque nous parlons de réhabilitation, il s'agit donc de conservation et de restauration au sens large du terme. Il s'agit de mesures visant à assurer à des édifices et des quartiers historiques un avenir vivant*<sup>15</sup>.

La « réhabilitation » est donc désormais le juste terme pour désigner ces nouvelles politiques urbaines plus respectueuses du bâti existant. Mais le terme peinera à s'imposer largement et en 1989, suite aux ateliers internationaux de San Kiriko, placés sous la direction de Pierre Vago, Lemaire jugera à nouveau utile de rédiger une série de définitions. Alors que la rénovation « a pour but de reconstruire selon des principes urbanistiques et architecturaux contemporains des quartiers anciens sacrifiés et démolis », la réhabilitation « vise à régénérer des villes ou quartiers d'habitation anciens tout en préservant, restaurant et valorisant leurs spécificités et qualités urbanistiques, architecturales, esthétiques et sociales ainsi que leurs valeurs historiques ». Quant à la restauration, elle concerne plus spécifiquement les opérations « qui, en général ont pour objectif de rétablir des parties gravement altérées par les effets du temps ou des hommes, ou des éléments ou parties d'édifices disparues au cours du temps mais parfaitement documentées et connues »<sup>16</sup>. Rénovation et réhabilitation apparaissent donc comme deux stratégies distinctes : l'une opérant par le vide, et l'autre, prenant appui sur l'existant à partir de ses spécificités et dans le respect de ses valeurs culturelles en faisant appel, entre autres moyens possibles, à la restauration (fig. 3).

<sup>11</sup> Lemaire, Raymond M., « La rénovation des villes historiques. Un cas concret : Le Grand Béguinage à Louvain », *Handelingen van de Koninklijke Kring voor Oudheidkunde, Letteren en Kunst van Mechelen*, 74, 1970, p. 22-34.

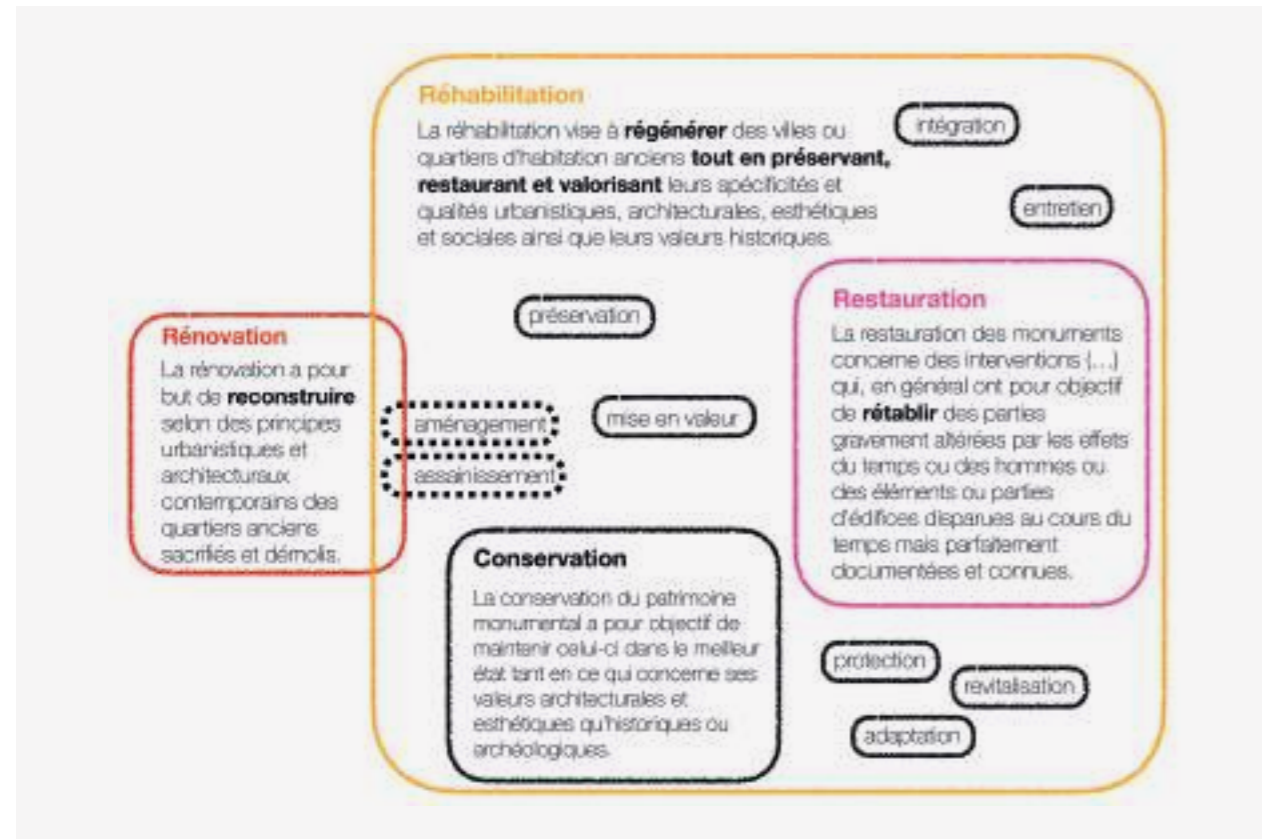
<sup>12</sup> Houbart, *Du monument à la ville*, op. cit., p. 165-169.

<sup>13</sup> Lemaire, Raymond M., « Restauration et réanimation des ensembles historiques », in : *Principes et méthodes de la conservation et de la réanimation des sites et ensembles d'intérêt historique ou artistique. Confrontation C. Défense et mise en valeur des sites et ensembles d'intérêt historique ou artistique*, Bath, 3 au 7 octobre 1966, Conseil de l'Europe, Conseil de la Coopération culturelle, 1967, p. 57-62.

<sup>14</sup> Lemaire, Raymond M., *Étude destinée à éclaircir les décisions concernant le programme de rénovation des îlots entourant les places du Sablon et la rue aux Laines dans le « quartier des Arts »*, 13 mai 1968, KULeuven, *Universiteitsarchief*, Fonds Lemaire, 192.

<sup>15</sup> Breiting, Peter, *Thème 7. Moyens techniques et pratiques de la conservation et de la restauration*. Congrès sur le patrimoine architectural européen, Amsterdam, 21-25 octobre 1975, p. 1. Accessible à l'adresse : <http://rm.coe.int/090000168067b37c>

<sup>16</sup> Lemaire, Raymond M., *Notes suite au séminaire Habitat sur la réhabilitation des centres historiques dans les pays en voie de développement, San Kiriko (Bulgarie)*, 1989, KULeuven, *Universiteitsarchief*, Fonds Lemaire, 4851.



[fig. 3] Relations entre les termes liés à l'intervention sur l'existant (établi d'après Lemaire, 1989)

On le voit, au terme de cet aperçu historique, les termes de « rénovation », « restauration » et « réhabilitation » sont loin d'être synonymes. Par ailleurs, l'usage du terme « rénovation » semble inapproprié pour désigner une approche du bâti ancien qui ne relève pas de la table rase. L'importance de cette distinction dépasse à mes yeux le simple attachement universitaire à la précision terminologique. À travers l'usage généralisé de ce terme inapproprié, c'est toute la dimension culturelle de la réhabilitation de l'environnement bâti qui est oubliée. Au moment où la culture peine à exister explicitement au sein des objectifs de développement durable<sup>17</sup>, et paraît à certains une priorité de second ordre face aux défis démographiques, économiques et écologiques qui pèsent sur le patrimoine architectural et urbain, le choix des termes n'est pas anodin. Si nous tenons à ce que la dimension culturelle de notre environnement fasse partie de la réflexion sur son avenir, commençons par la faire exister dans les termes que nous utilisons et à travers lesquels nous communiquons tant vers le public que vers les décideurs.

<sup>17</sup> Duxbury, Nancy, Hosagrahar, Jyoti et Pascual, Jordi, *Why must culture be at the heart of sustainable urban development?* Culture 21. Agenda 21 for culture, UCLG, 2016, disponible à l'adresse : [https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/44016/1/Why must culture be at the heart of sustainable urban development.pdf](https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/44016/1/Why%20must%20culture%20be%20at%20the%20heart%20of%20sustainable%20urban%20development.pdf).

# L'inventaire du foncier et des bâtiments vacants : un outil pour l'avenir des projets urbains bruxellois ?

S'occuper de la vacance