

# wunnen

luxembourg

Sam Tanson  
deFact Studio  
2001 architecture  
Kahler  
Tendances déco

**OSEZ  
LA COULEUR**



Palmerston & Logansport  
SANJAY  
Sales

Patrick Sanavia, directeur du Service  
des sites et monuments nationaux (SSMN)

## « LE RESPECT DE LA SUBSTANCE BÂTIE PEUT ALLER DE PAIR AVEC LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS »

---

Le colloque « Patrimoine et logement - une (ré)affectation utile ? », qui s'est tenu les 22 et 23 novembre derniers au Moulin de Beckerich, a mis en avant les liens entre le patrimoine bâti, le logement et le développement durable.

---

**L**e colloque a donné la parole à différents experts issus de la Grande Région - Grand-Duché de Luxembourg, Wallonie, Région Grand-Est, Rhénanie-Palatinat et Sarre. La rencontre était organisée par le Service des sites et monuments nationaux, l'association internationale Ruralité-Environnement-Développement et l'association d'Millen asbl, en partenariat avec le Luca (Luxembourg Center for Architecture) et la commune de Beckerich. Lors de ce colloque, Wunnen a eu l'occasion de s'entretenir avec Patrick Sanavia, directeur du Service des sites et monuments nationaux (SSMN).

### **Wunnen : Quels étaient les objectifs de ce colloque, et quel bilan en tirez-vous ?**

Patrick Sanavia : Plutôt que de faire perdurer l'opinion que patrimoine et logement se regardent en chiens de faïence, nous voulions démontrer que le respect de la substance bâtie peut aller de pair avec la création de nouveaux logements, qu'on peut bien habiter dans du vieux et que les idées pour des réaffectations ne manquent pas. Nous sommes très satisfaits du bel échange de Beckerich où plus de 100 personnes se sont réunies pour aborder cette thématique.

### **Quel est le potentiel du patrimoine bâti au Luxembourg pour la création de logements ? Comment faire preuve de créativité dans ce domaine ?**

Lors du repérage d'immeubles dignes d'une protection pour le moins communale via les plans d'aménagement généraux des communes, nous avons pu identifier quelque 27.000 immeubles qui pour la plupart servent déjà à l'habitation et qui, très souvent, se composent encore de granges, d'étables et de dépôts qui pourraient être réaffectés en espaces de logement. S'y ajoutent les friches très vastes du patrimoine industriel. Le potentiel patrimonial habité et habitable du Grand-Duché est →



Photo : Camille Dengler

Réhabilitation de l'ancienne ferme Nelson à Colmar-Berg par le Fonds du logement, pour la création de logements (Livraison mai 2018). Bureau : Jonas architectes associés.

donc énorme. Des exemples de restaurations et de réaffectations, accompagnées par le SSMN, ne manquent pas. De surcroît, les architectes et corps de métiers experts en ce domaine sont nombreux. Enfin, des aides financières substantielles peuvent être allouées par l'Etat. Ainsi, tous les ingrédients sont réunis pour que les objets appartenant au patrimoine bâti soient aménagés, doucement mais efficacement, pour servir l'habitat.

#### **Quel travail de sensibilisation reste-t-il à faire auprès des propriétaires et des architectes ?**

Souvent, il faut les convaincre que, malgré des difficultés de départ, un bon plan est possible, qu'un projet peut être ficelé, mais que cela prend du temps. C'est justement cette patience que le patrimoine requiert. Car les analyses de l'existant, les levés, l'évaluation des dégâts et des déformations ainsi que les avis d'experts, tout cela prend du temps. Mais c'est un investissement qui est crucial pour pouvoir définir et évaluer financièrement un projet.

#### **Quels arguments peut-on faire valoir pour que les bâtiments anciens (patrimoine rural, urbain, industriel...) soient valorisés et résistent à l'énorme pression du marché sur le foncier ?**

Une maison existante ne doit plus être construite ! L'enlever pour en

---

« Nous avons identifié quelque 27.000 immeubles qui pour la plupart servent déjà à l'habitation et qui, très souvent, se composent encore de granges, d'étables et de dépôts qui pourraient être réaffectés en espaces de logement. »

---

ériger une autre serait encore une double consommation en énergie grise. Et puis, si on parle de la conservation et de la réhabilitation de bâtiments anciens, construits avec des matériaux de la région, pourquoi celles-ci seraient-elles écologiquement et économiquement moins intéressantes que la destruction, l'enlèvement, voire le recyclage des débris, combinés à la construction d'un nouvel objet, avec les nuisances en CO<sub>2</sub> et la grosse consommation de ressources naturelles que de telles opérations immobilières engendrent ? Si l'économie circulaire est notre modèle, les questions autour de la réparation et de la réutilisation de produits et objets existants, par exemple des maisons, doivent pour le moins être sérieusement étudiées.

De surcroît, l'identité et la mémoire de nos villages et quartiers sont figées dans ces bâtiments d'une

autre époque. Ces constructions sont des archives architecturales qui servent concrètement l'habitat et qui peuvent le faire encore longtemps. Elles contribuent à la cohésion sociale, car les gens qui y vivent, se sédentarisent le plus souvent et nouent des relations avec la communauté qui les entoure. La fonction de ces bâtisses dépasse donc largement celle du logement.

#### **Que peut-on apprendre de ce qui se fait en la matière dans les régions limitrophes (Wallonie, Lorraine, Sarre) ?**

On a vu lors du colloque que nous sommes tous confrontés aux mêmes défis, sauf en ce qui concerne l'évolution démographique. En effet, chez nos voisins, la population augmente très doucement. En Sarre, la tendance est même négative. La pression sur le marché du logement que nous subissons au Grand-Duché



Réunis dans la belle salle du Moulin de Beckerich, une centaine d'experts issus de la Grande Région ont abordé les nombreuses pistes pour la revalorisation de l'existant.

n'a donc pas d'équivalent dans la Grande Région.

Pour ce qui en est des méthodes de restauration et de revalorisation du patrimoine bâti, nous avons tous à faire à des matériaux semblables, issus d'une même région géologique. Il en est de même pour le type des constructions. L'échange entre les acteurs de la Grande Région est donc important et enrichissant.

#### **Quel appui et conseil le SSMN peut-il apporter aux propriétaires pour les aider à développer des projets de réaffectation de bâti ancien ?**

Si le bâtiment bénéficie d'une protection, communale ou nationale, le SSMN peut s'impliquer dans les travaux de restauration et de réaffectation, avec toute l'expertise qui est la sienne. Actuellement, nous accompagnons plus de 700 propriétaires dans leurs démarches. Tous les jours, nous sommes sur des lieux

#### **AIDES À LA RESTAURATION**

Sur le site Internet du SSMN, toutes les informations relatives aux aides du SSMN sont regroupées sous l'onglet « Restauration ». Les formulaires pour introduire les demandes de subventions sont également téléchargeables sur ce site.

[www.ssmn.public.lu](http://www.ssmn.public.lu)

où des travaux se préparent et se réalisent. Des promesses de subventions ministérielles sont rédigées par nos soins, de sorte que les maîtres d'ouvrage savent, avant le début des travaux, quelle est la participation financière de l'Etat.

Il est important que les propriétaires nous sollicitent dès la planification de leurs travaux, car c'est tout au début que les jalons sont posés. S'il y a le besoin d'améliorer la performance énergétique d'un bâtiment, le SSMN peut encore s'impliquer. C'est un sujet que nous prenons à cœur, car les

enjeux sont très importants. Et nous savons que les solutions faciles ne sont pas les plus durables. Puis, nous sommes à côté des propriétaires durant les travaux, jusqu'à leur réception définitive. Nous veillons à ce que la substance bâtie soit traitée selon les règles de l'art et que, par conséquent, la bâtisse garde son âme. ♦

› Photos : P. Lobo