

Architecture

Comment l'ornement transforme

Le travail sur la façade des édifices plutôt que sur la structure marque le retour du décor, qui est créé avec des éléments «asignifiants»

Fabrice Breithaupt

«L'ornement, ou plutôt la pratique ornementale, a fait un retour spectaculaire dans l'architecture de ces quinze à vingt dernières années.» Telle est la première phrase de «L'ornement architectural», d'Antoine Picon*. Dans son livre, l'auteur, ingénieur, architecte, docteur en histoire, professeur à la Graduate School of Design de Harvard et directeur de recherches à l'École nationale française des Ponts et Chaussées, explique cette nouvelle tendance et en quoi elle diffère de l'ornementation historique.

Le XIXe siècle, en particulier, a vu la prolifération des décorations: statues, moulures, frontons, etc. L'inspiration était en premier lieu tirée de l'architecture gréco-romaine. On décorait jusqu'aux machines industrielles et aux caseroles.

Cette profusion et la tentative vaine de la discipliner vont conduire à la condamnation de l'ornement par les architectes du courant moderniste au XXe siècle. «Le fait que l'Art nouveau, qui a produit des maisons particulièrement décorées pour une riche bourgeoisie, ait été particulièrement flamboyant à Vienne au début du XXe siècle a son importance dans l'anathème de l'ornement lancée par Alfred Loos, architecte viennois, auteur de l'essai «Ornement et crime» en 1912, rappelle Antoine Picon. Or, l'ornement n'a jamais été conçu uniquement pour le plaisir, contrairement à ce que prétendaient les pères fondateurs de l'architecture moderne, Le Corbusier et Adolf Loos, entre autres. Il communiquait alors des informations vitales sur la nature d'un bâtiment ainsi que sur le rang de son propriétaire. En tant que tel, il contribuait à l'expression de valeurs sociales, de hiérarchies et d'ordre.»

La déchéance de l'ornement doit aussi beaucoup au coût de plus en plus

élevé de la main-d'œuvre qualifiée capable de mettre en forme les matériaux nobles comme la pierre de taille ou le marbre. Et à l'arrivée de l'électricité dans les maisons. Les lampes doivent éclairer les pièces dans tous les recoins, sans obstacles dus à des éléments de décoration.

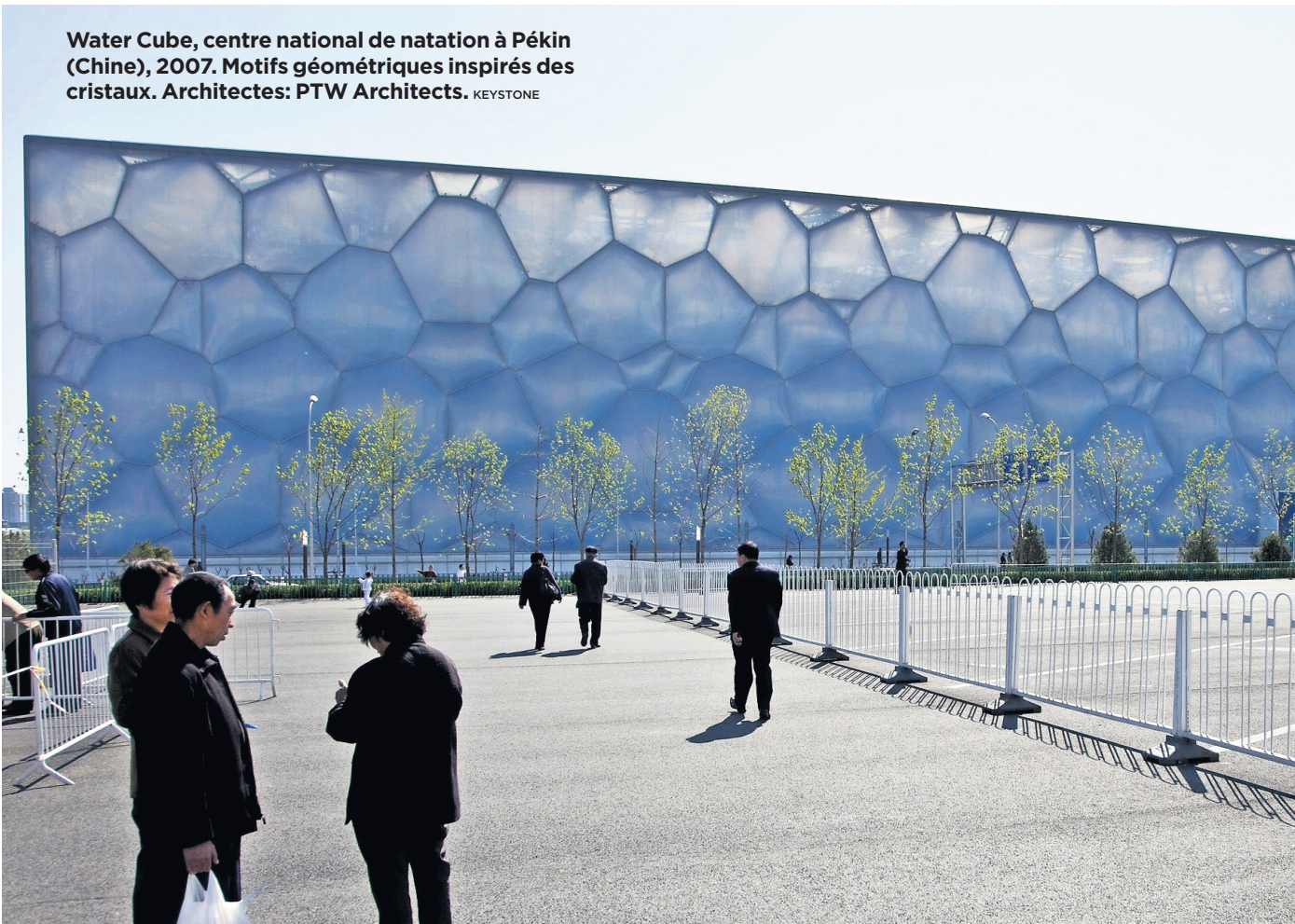
L'ornement a donc été rejeté dans les réalisations architecturales dès les premières décennies du XXe siècle. En fait, il n'a jamais totalement disparu, précise Antoine Picon, malgré son bannissement par les défenseurs de l'architecture moderniste. On en trouve même chez Le Corbusier, par exemple dans les traces de coffrage des colonnes de l'Unité d'habitation de Marseille, en France (1952), censées sensibiliser les habitants au travail des ouvriers. On peut encore citer l'usage de briques décoratives par l'architecte Roland Simounet pour le Musée d'art moderne de Lille, toujours en France (1983).

Toutefois, il fait un retour en force. Structures géométriques, motifs orientalisants, décor en spirales, revêtements multicolores, impressions, entre autres, composent les façades. Antoine Picon situe ce tournant à la fin des années 1990. Le rôle joué par l'informatique dans la résurgence du décor en architecture est primordial, insiste l'auteur. Les logiciels ont permis à des architectes de jouer de manière extrêmement décorative avec les textures, les couleurs, les motifs et les topologies. De nos jours, les imprimantes 3D les rendent encore plus simples à réaliser.

«Le retour est aussi lié à une transformation culturelle, précise Antoine Picon. Il y a une plus grande compétition entre les villes. Certains bâtiments concentrent de grandes dépenses et on attend qu'ils se distinguent des autres productions architecturales. L'ornement y contribue. On le trouve dans différents types de réalisations, grands magasins, bâtiments administratifs ou culturels, mais aussi dans des habitations. On assiste enfin au retour de la notion de plaisir en architecture.»

Prépondérance de la façade

Le retour de l'ornement vient aussi de l'effacement de la dimension structurelle et tectonique du bâtiment pour privilégier la surface, l'enveloppe. «Les architectes pensent l'édifice davantage comme une peau que comme un sque-



La chronique du notaire

Acheter un logement en droit de superficie?

Corine Rosset
Chambre des notaires de Genève



Outre les promoteurs privés, on rencontre aussi, dans le canton de Genève, des acteurs institutionnels en matière de création de logements, que ce soit l'État, les Communes ou des fondations de droit public.

La particularité de ces organismes publics réside dans le fait qu'ils ne peuvent (ou ne préfèrent) pas céder la propriété de leurs terrains. Ils peuvent, dans ce cas, vendre uniquement la construction proprement dite, pour une durée limitée.

Pour respecter ces critères, la vente doit alors avoir lieu en droit de superficie. Ce régime juridique, jusqu'ici essentiellement limité à la zone industrielle, tend à se développer en matière de logements. Grâce à lui, l'acheteur devient propriétaire du bâti, pour une durée comprise entre trente et cent ans, et paie au pro-

priétaire du sol un loyer (appelé rente) pour l'utilisation du terrain.

À l'échéance du droit de superficie, le propriétaire du sol récupère la propriété de la construction, en principe en indemnisant le propriétaire du logement à hauteur de la valeur actualisée de son bien. Ainsi indemnisé, l'ex-propiétaire de l'appartement devra donc trouver un nouvel accord pour rester dans le logement (par exemple, en concluant un contrat de bail) ou chercher à se reloger ailleurs. Il pourrait aussi tenter de négocier une prolongation du droit de superficie.

Au titre des inconvénients, on soulignera la moins grande pérennité de cette propriété, puisque, tôt ou tard, elle s'éteindra. De même, le risque existe que la revente du logement, notamment à l'approche de l'échéance du droit de superficie, se révèle délicate, en particulier si le bâtiment n'a pas été convenablement entretenu. Les expériences passées sont toutefois encore trop récentes pour permettre de tirer des enseignements.

Au titre des avantages, on rappellera que cette méthode garantit aux organis-

mes publics de conserver la propriété du sol, tout en leur permettant de le valoriser temporairement, notamment en encaissant une rente régulière, pendant la durée du droit. Par ailleurs, cette méthode assure aux acheteurs des prix contenus, dès lors qu'ils n'ont pas à financer l'achat du terrain, permettant ainsi d'offrir au plus grand nombre la possibilité d'acquérir la propriété de son logement.

Le droit de superficie, mécanisme en soi complexe, est bien souvent accompagné de conséquences particulières, relatives, par exemple, au droit de préemption que le propriétaire du sol voudra se réserver à l'occasion de chaque revente d'appartement. Peuvent au surplus s'y ajouter des questions relatives au régime de propriété par étages.

Dès lors, s'il revient à chacun de se faire son opinion sur l'opportunité d'acheter en droit de superficie, il est, en tout état de cause, recommandé de s'informer au préalable auprès d'un notaire. C'est plus sûr.

<https://notaires-geneve.ch>

PUBLICITÉ

Tribune deGenève

Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?

Envoyez-la à votredroitimmo@tdg.ch



Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève



Me Pierre Stastny
Avocat
Asloca Genève

Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil,
secrétaire général de
la Chambre genevoise
immobilière



Me Laure Meyer
Avocate conseil,
Chambre genevoise
immobilière

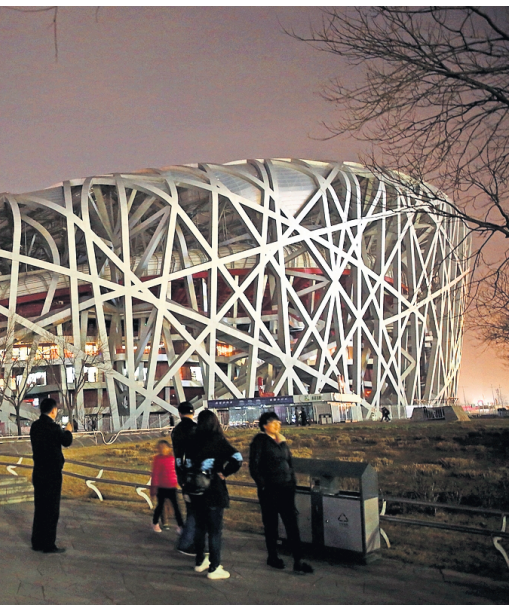


Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis
dans le supplément ImmoPlus
de la *Tribune de Genève*, sous la rubrique
« **C'est votre droit** ».

les bâtiments contemporains



Aqua Tower, Chicago (États-Unis), 2005, dont les étages évoquent le calcaire strié. Architecte: Jeanne Gang. GETTY IMAGES



Musée Brandhorst, Munich (Allemagne), 2008, et sa façade de lamelles multicolores. Architectes: Sauerbruch Hutton. KEYSTONE

lette, précise Antoine Picon. La structure existe toujours, bien entendu, mais c'est plutôt un squelette habillé, un épiderme structuré.» Ainsi, la lecture des poutres, porteuses ou non, du stade olympique de Pékin, en Chine (2008), du bureau suisse d'architectes Herzog & de Meuron, se fait au détriment de la lisibilité structurelle classique de l'ouvrage.

Le mouvement de la façade peut devenir un décor en soi. Aqua Tower, de Jeanne Gang, à Chicago, aux États-Unis (2010), ou Maison-Folie, de Lars Spuybroek, à Lille (2004), en sont de bons exemples. L'ornement moderne puise aussi dans la tradition islamique, comme chez Zaha Hadid pour sa tour de logements Marsa Dubaï, aux Émirats arabes unis (2005).

L'ornement contemporain a toutefois de grandes différences avec celui des siècles précédents. Il est inséparable de son support physique (*lire ci-contre*). Cela n'était pas le cas, en théorie du moins, dans l'ornementation historique, qui était pensée comme étant séparée du bâtiment. Le décor était à la fois ajouté et indispensable à la tectonique du bâtiment, à l'image des colonnes d'un temple. «L'ornement contemporain joue avec la matérialité, soit notre rapport à la matière, la façon de la travailler

«On assiste enfin au retour de la notion de plaisir en architecture



Antoine Picon
Auteur de
«L'ornement architectural»

pour la rendre expressive, poursuit Antoine Picon. L'ornement magnifie le matériau, attire l'attention du spectateur.»

Signes «asignifiants»

L'ornement moderne est composé d'éléments «asignifiants» et se soustrait aux références, allégoriques ou idéologiques, extérieures à l'architecture. Il ne contient plus de références à un discours social ou politique. «Il y a une recherche de sens et l'architecture n'y échappe pas, mais on n'y est pas encore, observe Antoine Picon. Mon livre est un appel qui s'adresse aux architectes, qui ont une méfiance à pratiquer une surenchère symbolique. Quel message veulent-ils

faire passer? Ils devraient prendre quelques risques.»

L'abus d'ornements et l'ostentation pour le décor nouveau riche ou bourgeois ont entraîné la saturation et la condamnation par les architectes modernistes dans la première moitié du XXe siècle. Pourrait-on assister à une nouvelle surenchère avec l'ornement du XXIe? «On n'en est pas à ce stade, rassure Antoine Picon. Le risque existe toutefois d'en mettre trop. Mais il ne faut pas oublier que le numérique joue son rôle de régulation. On devrait éviter les excès d'ornementation artificielle du postmodernisme.»

Le retour de l'ornement contemporain n'a pas suscité de controverse. «La nouvelle ornementation s'est imposée car elle répond aux attentes du public, indique Antoine Picon. Mais cela reste un point de débat. Certaines personnes ne l'apprécient pas, notamment en France, où les inconditionnels de la tradition moderniste sont plus nombreux qu'aux États-Unis ou en Europe centrale.»

* «L'ornement architectural: entre subjectivité et politique», par Antoine Picon, Presses polytechniques et universitaires romandes.

Un décor qui est visible sous tous les angles

● L'ornement contemporain contamine la structure au lieu de dialoguer avec elle. Son effet dans l'architecture contemporaine tend à être tactile mais aussi quasi hypnotique, souligne Antoine Picon, auteur de «L'ornement architectural» * (*lire ci-contre*). Il y a comme un continuum entre l'œuvre architecturale et le spectateur. L'ornement n'exige plus le recours à une certaine perspective, donc à une certaine distance entre l'édifice et le spectateur, et par conséquent un bon emplacement pour le voir. Le spectateur peut apprécier le bâtiment de n'importe quel angle, sans préjudice.

L'ornement contemporain est en

même temps superficiel et immersif. Il s'immerge dans l'édifice, il est le décor. Il y a quelque chose de musical dans le décor architectural, qui est agréable et a pour but de procurer un plaisir, souligne Antoine Picon. Ce plaisir ornemental a fait son retour pour un édifice à vocation publique et prestige est pour le moins ambigu. L'architecte peut utiliser indifféremment un décor similaire pour un édifice à vocation publique ou sportive ou pour un bâtiment résidentiel. Cette neutralité est troublante comme si on ne voulait plus faire de distinction alors que la société est de plus en plus inégalitaire, poursuit l'auteur. **L.B.**

C'est votre droit

Refusez de signer une convention de sortie!

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

François Zutter
Avocat,
Asloca Genève



Question de Renaud P. à Genève: «J'ai restitué mon appartement après dix-huit ans d'occupation. Lors de l'état des lieux de sortie, le régisseur m'a fait signer, en plus de l'état des lieux de sortie, une convention de sortie sur sa tablette informatique. Je réalise maintenant que j'ai reconnu devoir à la régie plus de 5000 francs pour quelques problèmes de peinture, dont 1000 fr pour le remplacement d'un

flexible de douche. Malgré les propos rassurants du régisseur disant que je devais déclarer les dégâts à mon assurance, je me sens trompé.»

Cette manière de faire n'est pas correcte. L'état des lieux de sortie doit être une «photographie» de l'appartement qu'on comparera ultérieurement à celle prise lors de l'état des lieux d'entrée. Ce n'est pas à ce moment qu'on peut déterminer si le locataire est responsable de dégâts et surtout pas le montant qu'il doit au bailleur.

En effet, même si le locataire est responsable de dégâts, il ne doit pas verser au bailleur l'intégralité de la facture de réparation, mais seulement le montant non couvert par l'usure normale. Par exemple, si après cinq ans d'occupation, la peinture des murs doit être refaite à cause du locataire, il ne devra payer au bailleur que le 50% de la facture, car les peintures ont une durée de vie de dix ans. Cette durée de vie se calcule bien sûr depuis la date à laquelle le bailleur a remis à neuf l'installation et non pas depuis le début du bail. Cette déduction pour usure normale est également effec-

tuée par l'assurance responsabilité civile du locataire. Par ailleurs, celle-ci ne prendra en charge un sinistre que pour des dégâts accidentels, arrivés en une fois, et non pas pour des dégâts volontaires ou répétitifs.

Le problème des tablettes pour établir les états des lieux de sortie est que le locataire ne voit pas exactement ce qu'il signe, étant précisé que cette «signature» ne vaut pas, à notre avis, reconnaissance de dette au sens de l'article 82 de la Loi sur les poursuites. En effet, la signature n'est pas manuscrite.

Le fait que la convention de sortie signée par notre lecteur mentionne le contraire est une pression supplémentaire inadmissible sur le locataire, afin de l'inciter à verser au bailleur des montants non dûs. Notre lecteur doit donc écrire une lettre recommandée à sa régie en indiquant qu'il invalide sa signature sur la convention de sortie.

On rappellera enfin qu'il appartient au bailleur de prouver que la chose est affectée d'un dégât, que celui-ci n'était pas présent au début du bail et qu'il excède l'usure normale.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

NOUS RECHERCHONS APPARTEMENTS & VILLAS

À VENDRE ou À LOUER

Estimation sans engagement

Contactez nos équipes :

Ventes 022 839 09 47

Locations résidentielles 022 839 09 80

www.moservernet.ch



MOSER VERNET & CIE
AGENCE IMMOBILIÈRE

022 839 09 47
022 839 09 80
www.moservernet.ch

usp geneve