

HÔTELS HISTORIQUES

Efficacité énergétique sans compromis esthétique

Rénover un hôtel historique tout en le rendant énergétiquement performant est **un équilibre subtil à trouver**. Voici l'exemple de trois hôtels membres de Swiss Historic Hotels qui ont su allier héritage et modernité, avec finesse et inventivité.

Laetitia Grandjean

HÔTEL BLUME, BADEN (AG)

Main dans la main avec le service du patrimoine

La rénovation d'un bâtiment historique est un travail de longue haleine. Il suffit de consulter la page «Rénovations» du site web de l'Hôtel Blume à Baden (3 étoiles) pour s'en apercevoir. De la verrière à l'ascenseur, du parquet à la balustrade en passant par la toiture, la façade, la climatisation et la ventilation: une longue liste détaille les éléments restaurés et rénovés depuis les années 1980. «Nous n'atteindrons jamais le standard Minergie +, c'est sûr. Il y a par exemple des limites en termes d'isolation, car nous ne pouvons pas isoler la façade extérieure. Mais pour le reste, nous sommes à jour», estime Patrick Erne, directeur de l'Hôtel Blume avec son frère Silvio Erne. Ils ont investi pratiquement chaque année depuis 2002 pour valoriser et moderniser ce bâtiment datant du 15^e siècle et protégé depuis 1967.

Ce travail a été réalisé en collaboration avec le Service des monuments historiques. Des compromis ont parfois été nécessaires, à l'image des fenêtres. «Nous les avons toutes changées et fabriquées sur mesure avec les croisillons intégrés, comme avant. Le Service des monuments historiques aurait certes préféré qu'on conserve les fenêtres en saillie pour l'hiver, mais cela n'était pas envisageable: le travail de montage, de démontage ainsi que l'espace de stockage auraient été immenses.»

L'aspect esthétique tient à cœur à Patrick Erne: «C'est ce qui rend nos maisons si spéciales et uniques. Le client ne doit pas s'apercevoir de ces mesures visant à accroître notre performance énergétique.» L'an dernier, il a investi dans une pompe à chaleur qui utilise la chaleur résiduelle de l'eau thermale du spa. Des panneaux photovoltaïques l'intéresseraient également: «Malheureusement pour l'instant, c'est hors de question pour le Service des monuments historiques.»



«Le plus difficile consiste à trouver le bon interlocuteur, avec les compétences techniques»

Claude Buchs, Grand Hôtel Bella Tola



GRAND HÔTEL BELLA TOLA, ST-LUC (VS)

Préserver l'âme des lieux à tout prix

Au cours des 15 à 20 dernières années, Claude Buchs, propriétaire et administrateur du Grand Hôtel Bella Tola, à St-Luc (VS), s'est attaché à rendre son hôtel énergétiquement plus performant, tout en faisant perdurer l'âme de la bâtisse. «Nous n'avons pas commencé tout de suite, par manque de moyens. Mais ce laps de temps nous a permis de mieux comprendre le bâtiment.»

Pour ne pas modifier sa façade, il a opté pour une isolation à l'intérieur avec de la laine de pierre afin de laisser respirer ces murs de pierre. «Le plus difficile consiste à trouver le bon interlocuteur, avec les compétences techniques», estime-t-il. Il a aussi changé les fenêtres pour du double vitrage isolant, mais qui gardent le style historique. «Si nous avons gagné énergétiquement, avec une baisse notable des coûts de chauffage, nous rencontrons un autre

problème: le bâtiment ne respire plus naturellement comme avant.» Il avoue qu'installer une ventilation aurait été «compliqué» et aurait occasionné «des coûts impensables par rapport à la rentabilité du bâtiment».

Datant de 1883 et classée depuis 2020, la bâtisse reste fidèle à son charme d'époque tout en offrant davantage de confort. «Garder l'esthétique a toujours été très important pour nous.» Claude Buchs illustre son propos avec la sécurité feu, obligatoire sur les parois du salon du 1^{er} étage. «Afin de garder l'aspect esthétique du salon, nous avons créé des portes coulissantes que nous avons cachées derrière un panneau inspiré de la paroi historique, rendant ces portes invisibles. Un résultat très discret, mais bien plus cher que si nous avions opté pour du métal: les quatre portes nous ont coûté 100 000 francs.»



KURHAUS BERGÜN (GR)

Le grand hôtel vise la neutralité carbone

Bâtiment protégé datant du début du 20^e siècle, le Kurhaus Bergün (GR) a été constamment rénové depuis 2003. «Nous avons commencé par la toiture, là où nous avons enregistré les plus grandes déperditions de chaleur», explique le directeur Christof Steiner. La façade et les fenêtres n'ont pour l'instant pas été touchées, principalement pour des raisons de protection des monuments. Seules les fenêtres à l'étage ont été remplacées dans le cadre de l'isolation des combles.

Autre intervention importante: l'installation de portes coulissantes électriques pour les deux portes d'entrées du sous-sol. «Cela a permis de réduire fortement les courants d'air, du bas vers le haut.» Christof Steiner a aussi dû compter avec des surprises. «Au 4^e étage, nous avons trouvé des matelas de crin de cheval en guise de matériau d'isolation dans les murs

qu'il a bien sûr fallu enlever et remplacer.»

La durabilité s'inscrit dans la vision à long terme de l'hôtel. L'établissement s'est d'ailleurs fixé un objectif ambitieux: celui de devenir un grand hôtel historique aux émissions de CO₂ neutres. Une levée de fonds vient d'être achevée avec succès afin de remplacer le chauffage à mazout par une pompe à chaleur. «L'objectif étant de l'alimenter avec l'eau de source Ava Cuetschna qui jaillit devant notre porte.»

En termes de production d'énergie verte, l'hôtel dispose déjà de 1000 m² de panneaux photovoltaïques, intégrés à la toiture et répartis en quatre installations, dont une seulement sur le bâtiment historique. L'hôtel est aussi doté d'un système de chauffage intelligent, qui relie les radiateurs historiques au système de réservation. Les chambres ne sont donc chauffées que lorsqu'elles sont occupées.

CONSEIL D'ARCHITECTE

Anticiper et se faire conseiller

Les conseils de Luc Trottier, directeur associé de Lutz Architectes, bureau spécialisé dans la rénovation énergétique et patrimoniale.

Un bâtiment historique peut-il être énergétiquement performant?

Oui, c'est possible. Certes, il y a des contraintes, la rénovation est très cadrée, mais les institutions ne sont pas toujours aussi strictes qu'on le pense. Pour pratiquement tous les bâtiments historiques, on peut facilement atteindre 30 à 50% d'économie d'énergie.

Quels sont les principes de base?

Anticiper: Souvent le manque d'anticipation, et de vision à long terme, peut rendre la rénovation difficile, voire impossible. Notamment si les propriétaires ont fait trop de choses par eux-mêmes sans bénéficier des conseils d'un professionnel (architecte ou ingénieur). **Se faire conseiller** par un professionnel de la construction (pas une entreprise), avec les compétences adéquates.

Par quoi commencer?

Par les endroits les moins visibles, tels que: **la toiture:** rénover la toiture permet d'obtenir la plus grande efficacité énergétique (gain de 30 à 35%). La toiture est souvent négligée et les mesures prises ne vont souvent pas assez loin pour que l'impact énergétique soit suffisant.

les caveaux et sous-sols: les parties inférieures du bâtiment sont souvent mal isolées. Les pièces situées en dessus perdent donc beaucoup de chaleur par le bas. Il peut dès lors être utile d'isoler le plafond de ces sous-sols.

les façades: il est possible d'isoler les façades grâce à du crépis isolant, ce qui permet de ne pas altérer l'esthétique du bâtiment. Si les façades sont en pierre, on peut travailler sur des portions du bâtiment peu ou pas visibles, ou depuis l'intérieur, en privilégiant des matériaux naturels afin de faire respirer le bâtiment. A éviter: les crépis synthétiques qui ferment les pores du bâtiment.

les fenêtres: on garde la fenêtre historique mais on rajoute une fenêtre réalisée sur mesure côté extérieur avec un double, voire triple vitrage afin de ne pas altérer l'esthétique et la luminosité. Attention: on ne change pas les fenêtres sans avoir prévu de ventilation. Il existe des systèmes très peu invasifs. Les cadres de fenêtres par exemple ou les conduits de cheminée se prêtent particulièrement bien à la création de ventilations simple flux.

la production et la distribution de chaleur: on ne s'y intéresse qu'une fois le bâtiment amélioré.

Qu'en est-il des coûts et des subventions?

Face à ce genre de bâtiment plus complexe, la rénovation coûtera plus chère en termes de matériaux et de travaux. Si des subventions existent, elles ne sont pas incitatives. Elles paient uniquement la plus-value générée par les spécificités d'une rénovation d'un bien historique, mais pas les travaux. Il existe deux types de subventions: celles liées à la performance énergétiques et portant sur l'enveloppe du bâtiment, propres à chaque canton, et les subventions portant sur le volet historique, provenant du Service du patrimoine ou des biens culturels.

Lutz Architectes a travaillé à la rénovation du Pertuis à Neuchâtel, une maison de maître de la fin du 18^e siècle, premier bâtiment protégé en Suisse romande labellisé Minergie Eco. Le bureau a aussi rénové le Château de La Corbière (1859) à Estavayer-le-Lac en hôtel de 15 chambres.