

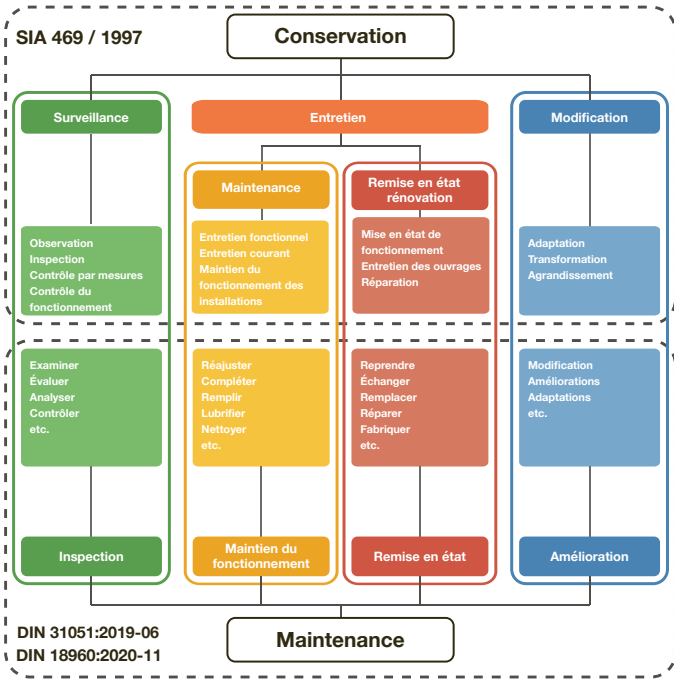
Maintenance:
le temps long
de l'architecture

Cinq conversations
sur l'entretien

Entretenir pour
ne pas démolir

Vers une culture
de la maintenance

Pendant longtemps, l’entretien, la maintenance, le «soin» accordé au bâti n’ont pas ou peu été considérés dans le champ culturel de l’architecture, concentré sur la construction et, plus récemment, sur la transformation. Ces tâches sont pourtant essentielles pour préserver l’existant, empêcher sa disparition. Dans cet essai, Isabel Concheiro dresse un état de la situation et nous invite à entrer dans une culture de la maintenance.



Comparaison des normes SIA 469, DIN 31051 et SN EN 13306. «Alors qu’en Suisse, le terme maintenance désigne uniquement une activité subsidiaire dans le cadre de l’entretien, il englobe, dans la terminologie des normes européennes, l’ensemble de l’activité couverte par le terme suisse *conservation*.» (SOURCE : MAINTENANCE : RECOMMANDATION RELATIVE À L’UTILISATION DE LA NORME SIA 469, KBOB CONFÉRENCE DE COORDINATION DES SERVICES DE LA CONSTRUCTION ET DES IMMEUBLES DES MAÎTRES D’OUVRAGE PUBLICS, 2025)

Si certaines circonstances amènent à accompagner la disparition d’un bâtiment, d’autres, comme l’obsolescence caractéristique d’une partie de la production architecturale du 20^e siècle ou certaines politiques de démolition actuelles, interrogent l’impact environnemental, patrimonial et social de la destruction de bâtiments qui pourraient encore durer¹. Outre les conditions économiques, politiques, normatives ou culturelles, faire durer un bâtiment relève de principes de conception et de mise en œuvre, ainsi que de la capacité d’adaptation et d’évolution au fil du temps, tant sur le plan architectural qu’en termes d’usage. Mais «si les objets perdurent, ce n’est pas uniquement parce qu’ils ont été conçus dans des conditions particulières, c’est aussi parce qu’on en prend soin».²

La maintenance se manifeste généralement par son absence. Et lorsqu’elle est mise en œuvre, elle passe souvent inaperçue. Cette invisibilité devrait nous interpeller : pourquoi un bâtiment est-il entretenu ? Qui en prend soin et dans quelles conditions ? Quels protocoles sont mis en place ? Quel est le rôle de l’architecture dans ces processus ?

« Il est impossible de se passer de l’entretien, à moins que l’on ne souhaite la dégradation ou la mort. » Hilary Sample

La maintenance, et les acteurs impliqués, constituent un aspect essentiel de l’architecture, souvent négligé. Les publications et les recherches disciplinaires consacrées à cette question sont rares³, les prix récompensant des bonnes pratiques inexistantes, et les critères de la culture du bâti ne font référence qu’à l’entretien du «bâti existant de bonne qualité» au niveau environnemental⁴. Pourtant, le soin apporté au bâti tout au long de sa vie contribue non seulement à préserver des ressources matérielles, mais aussi à maintenir des conditions d’habitabilité dignes, à développer des économies et des savoir-faire locaux, ainsi qu’à conserver et à revaloriser tant le patrimoine que «le monde qui va avec»⁵. Au vu de ces enjeux, il semble pertinent de reconsidérer la valeur de la maintenance, afin de développer une expertise et une culture architecturales basées sur le principe du soin donné à l’existant.

Maintenir, conserver

La maintenance est une pratique continue et collective, qui implique une pluralité d’acteurs (habitant-es, personnels de nettoyage, concierges, expert-es, ingénieur-es, architectes) et se décline en différentes actions, qui vont de l’entretien quotidien à des travaux de rénovation d’envergure⁶. Elle est intrinsèquement liée à la conservation, tant d’architectures classées que non protégées. La «permanence de l’entretien» est au cœur de la conservation patrimoniale. Pour l’ICOMOS, elle constitue «la meilleure mesure de conservation et permet de réduire les coûts de réparation à long terme» et est indispensable à la pérennisation du bâti du 20^e siècle, souvent «menacé par un manque de reconnaissance et de soin»⁷. Pour répondre à ce besoin, l’un des projets de recherche du programme national (PNR 81 Culture du bâti) intitulé *Le patrimoine culturel a besoin d’un entretien permanent* vise à définir un cadre méthodologique permettant d’assurer la mise en œuvre de l’entretien, en croisant les regards d’expert-es, propriétaires et utilisateur-rices⁸.

En dehors du domaine patrimonial, les termes *maintenance* au niveau européen et *conservation* au niveau suisse définissent le cadre normatif concernant l’ensemble des activités orientées vers la pérennité des bâtiments. La norme SIA 469 *Conservation des ouvrages*, qui comprend l’entretien et la maintenance, a été

Dossier 7	établie en 1997. Oliver Gassner, ancien président du Groupe pour la conservation des ouvrages (GCO-SIA), estime que « cette norme et ses possibilités d'interprétation sont méconnues, tant par les professionnel·les que les maîtres d'ouvrage, ce qui les amène parfois à privilégier la démolition-reconstruction pour éviter une prise de risque ». En effet, une norme aide à évaluer le potentiel de conservation d'un bâtiment, mais ne fournit pas de marche à suivre pour y parvenir. Pour cette raison, le GCO a lancé le projet <i>Aufbruch statt Abbruch</i>, une plateforme de connaissances visant à montrer les marges d'interprétation des normes concernées. « Cette plateforme doit contribuer à les faire évoluer pour mieux intégrer l'intervention sur l'existant, tout en encourageant, dans l'intervalle, la conservation et la maintenance. »⁹	Architectures de la maintenance Si la maintenance nous amène à changer notre regard sur l'architecture en intégrant le temps long, comment l'intégrer davantage dans des nouveaux projets et dans l'intervention sur l'existant ? Quels mécanismes sont mis en place pour assurer un entretien régulier et préventif tout au long de la vie du bâtiment ? Quelles démarches sont engagées pour assurer un entretien curatif permettant de préserver et de revaloriser des patrimoines délaissés ? Enfin, quelle est la valeur ajoutée de l'architecture dans ces processus ? Penser la maintenance se traduit par des stratégies multiples. Dans la phase de conception, l'entretien peut être intégré, entre autres, dans la durabilité des matériaux, la possibilité d'évolution et de réparabilité, voire l'incorporation anticipée des processus d'usure (Usine Ricola, Mulhouse, Herzog & de Meuron, 1993) ou l'intégration du nettoyage de façon performative (Lever House, New York, SOM, 1952)¹⁸. Mais penser la maintenance, c'est également se situer comme architecte dans un cycle plus long et définir le juste degré d'intervention. Celle proposée par Lacaton & Vassal sur la place Léon Aucoc à Bordeaux (1996) consistait en « ne rien faire d'autre que des travaux d'entretien, simples et immédiats [...] de nature à améliorer l'usage de la place et à satisfaire les habitants ». Il s'agit aussi de reconnaître la valeur des éléments entretenus au fil du temps par les habitant·es et de les incorporer dans un projet de transformation, comme les jardins de la cité de transit de Beutre à Mérignac, intégrés dans la réhabilitation réalisée par Christophe Hutin. Pensons-nous suffisamment à l'entretien ? La prise en compte des réflexions sur les différents rythmes d'obsolescence d'un bâtiment (Brand), l'incorporation de l'usure (Rotor), la réflexion à l'échelle du détail (Abenia), ainsi que des approches pédagogiques visant à réfléchir à la maintenance de son propre projet (Emerson), constituent des pistes intéressantes pour contribuer à développer une culture de la maintenance¹⁹.
	Théories de la maintenance Au-delà des évolutions normatives, appréhender cette question aux multiples facettes implique d'élargir le regard vers d'autres disciplines, notamment les sciences sociales. Leurs approches enrichissent la réflexion architecturale en mettant en avant les notions de vulnérabilité et de soin, et celle du temps long. D'une part, la maintenance nous rend attentifs à la « fragilité des choses »¹⁰. Plus largement, la prise de conscience de la vulnérabilité du monde comme condition « permanente » et non « exceptionnelle » amène à considérer la maintenance comme une pratique de soin (<i>care</i>) indispensable pour pouvoir l'habiter¹¹. En tant que pratique « de proximité, d'attention, d'accompagnement »¹², elle contribue à valoriser ce dont elle prend soin. Ceci amène à considérer l'espace non seulement comme « objet de soin », mais également comme « support de soin », et à placer cette question au centre de la réflexion disciplinaire¹³. D'autre part, en plaçant le temps long au centre de la réflexion, la maintenance remet en question les économies d'obsolescence. Sa prise en considération devient alors une question économique, amenant à élargir la notion d'économie circulaire en intégrant la durée de vie, mais aussi politique, revendiquant le « droit à réparer les choses » et les connaissances associées à la capacité d'entretenir¹⁴. La prise en compte du temps long permet de considérer davantage la vie des bâtiments et de s'intéresser aux différents acteurs impliqués dans la maintenance, ainsi qu'aux conditions dans lesquelles elle est pratiquée¹⁵.	« Un bâtiment n'est pas quelque chose que l'on termine, c'est quelque chose que l'on commence. » Stewart Brand « Nous prenons soin des choses non pas parce qu'elles génèrent de la valeur, mais parce qu'elles ont déjà de la valeur. » Maria Puig de la Bellacasa
	Pratiques de la maintenance De nombreux artistes se sont intéressé·es aux pratiques de la maintenance et ont interrogé leur rôle dans l'architecture. Le <i>Manifesto for Maintenance Art 1969</i> ! marque le point de départ de l'œuvre de Mierle Laderman Ukeles. L'artiste américaine questionne l'invisibilité de la maintenance à travers des performances lors desquelles elle exécute des tâches ménagères ou va à la rencontre des agents municipaux qui s'en chargent dans la sphère publique. Divers artistes, réalisateurs ou architectes dénoncent ainsi des situations critiques, comme la dégradation d'un quartier par manque de maintenance (Michael Bramwell), les conditions de travail des femmes qui nettoient des bureaux (Berwick Street Film Collective)¹⁶. Certain·es interrogent, par l'analyse spatiale, l'invisibilité et les conditions des espaces des travailleuses assurant l'entretien domestique¹⁷. D'autres regards, comme ceux de Beka & Lemoine ou d'Andrés Jaque, invitent à observer des architectures iconiques à travers le prisme de la maintenance et à rendre visibles les personnes, les pratiques et les moyens nécessaires à leur pérennité. Enfin, d'autres approches soulignent sa dimension collective, en mettant en valeur l'entretien régulier d'un patrimoine (comme la maison où Erica Wittich et Bruno Taut ont vécu au Japon) ou le rôle des différents savoir-faire et acteurs impliqués mis en avant par le pavillon finlandais à la Biennale d'architecture de Venise 2025.	Gérer la maintenance La maintenance architecturale se conçoit, s'organise et se met en place en impliquant différents acteurs, y compris des architectes, dont le rôle s'étend ici au-delà du projet. Elles et ils contribuent parfois à initier des démarches, souvent en cohérence avec des projets de rénovation plus larges – telle la mise en place d'un poste d'intendant pour assurer l'entretien de l'Hôtel cantonal de Fribourg suivant la réhabilitation par le bureau Aeby Aumann Emery, ou celles de l'architecte Alix Remy en cours pour établir un plan de maintenance du site de la FVE à Tolochenaz, ou accompagner la maintenance du parc bâti public [LIRE PP. 14-15]. Dans toute l'Europe, des ensembles de logements sont confrontés à un manque de maintenance entraînant des dégradations, qui sert ensuite d'alibi pour justifier leur démolition²⁰. Face à ce constat, il faut analyser les gestions exemplaires d'entretien de logements et d'espaces communs qui garantissent leur pérennité, comme le complexe Alteerla à Vienne²¹ ou la Cité du Lignon à Meyrin, et comprendre les mécanismes d'entretien qui sont à l'œuvre²². Incorporer la maintenance Dans le cas d'architectures qui ne sont pas encore reconnues sur le plan patrimonial, des initiatives de maintenance mises en place par les habitant·es et/ou des architectes contribuent à revaloriser des immeubles délaissés et peuvent également devenir un vecteur d'appropriation et de lien social. C'est le cas par exemple dans les logements du centre-ville d'Ivry-sur-Seine [LIRE PP. 18-19]. La maintenance peut également être incorporée comme élément central de processus de réhabilitation et transformation échelonnés sur un temps long, comme dans les bains de Sidi Harazem au Maroc [LIRE PP. 20-21]. Elle peut aussi contribuer à changer le regard sur



A



B



C



D

Pratiques de la maintenance

- A Mierle Laderman Ukeles, *Touch Sanitation Performance*, 1979-1980, July 24, 1979 – June 26, 1980. Citywide performance with 8500 Sanitation workers across all fifty-nine New York City Sanitation districts, May 15, 1980, Sweep 10, Queens District 14 (VINCENT RUSSO © MIERLE LADERMAN UKELES COURTESY THE ARTIST AND RONALD FELDMAN GALLERY, NEW YORK)
- B Le matériel d'entretien stocké dans le sous-sol créé lors de la reconstruction du Pavillon de Mies van der Rohe à Barcelone. Andrés Jaque/ Office for Political innovation, *PHANTOM. Mies as Rendered Society*, Barcelona, 2012-2013 (MIGUEL DE GUZMÁN)
- C *Scenes of a House* met en scène la maison japonaise où ont vécu Erica Wittich et Bruno Taut entre 1934 et 1936, montrant comment elle a été entretenue de manière collective pendant près de deux décennies. *Scenes of a House*, Studio Gross, 2021, 5' (STUDIO GROSS)
- D L'installation met en lumière les personnes impliquées dans la réhabilitation et l'entretien continu du pavillon conçu par Alvar Aalto en 1956. *Architecture of Stewardship*, commissaires Ella Kaira & Matti Jänkälä, Pavillon de la Finlande, 19^e Biennale d'architecture de Venise, 2025 (ELLA KAIRA)



E



F



G



H

Architectures de la maintenance

- E Répondant en 1996 à un concours pour «l'embellissement» de la place Léon Aucoc à Bordeaux, le projet de Lacaton & Vassal reconnaît les qualités existantes et propose d'utiliser les ressources envisagées pour sa transformation au service de sa maintenance. (LACATON & VASSAL)
- F Le projet reconnaît la valeur des jardins entretenus par les habitant-es et leurs savoir-faire, et les incorpore comme un élément central des logements et de l'identité du lieu. *Réhabilitation des cités de Beutre, Mérignac*, Christophe Hutin, 2025 (ADAM W. PUGLIESE)
- G La mise en place d'un entretien continu a permis de conserver les qualités de vie et architecturales des 3000 logements et espaces communs de l'ensemble Alterlaa à Vienne, 1973-1985. Extrait vidéo: *The Great Together*, Rocio Calzado et Jasper Meurer, 2025, 20' (DOCAR FILMS)
- H Le nettoyage collectif des parties communes du Foyer Moïse à Rouen s'intègre dans une démarche de valorisation des qualités matérielles et immatérielles face à la menace de démolition, 30 novembre 2024. (STANY CAMBOT/ÉCHELLE INCONNUE)

des lieux menacés de démolition, en étroite collaboration avec les habitants, comme au Foyer Moïse à Rouen. Ici, les résidents et l'association *Échelle Inconnue* mènent un travail de valorisation architecturale, d'activation des espaces et d'usages, et de réhabilitation par le soin et l'entretien collectif²³. L'incorporation de la maintenance amène-t-elle à élargir le rôle de l'architecte ? Le profil de « Architecte-Mainteneur·euse » défini par Hélène Salanave (sur la base de l'expérience de l'agence SOL dans des projets de réhabilitation des copropriétés dégradées en France) ouvre la voie à la définition de nouveaux rôles à imaginer en lien avec les pratiques de la maintenance²⁴.

Vers une culture de la maintenance

Comme l'affirme l'architecte Hilary Sample, « il est impossible de considérer la maintenance avec indifférence », en raison des dimensions sociétales, politiques, économiques et environnementales qu'elle implique²⁵. Au niveau architectural, outre le fait qu'elle contribue à prolonger la durée de vie des bâtiments, à assurer de bonnes conditions d'habitabilité et à revaloriser des patrimoines délaissés, la maintenance permet de considérer et valoriser le rôle et les savoir-faire des différents acteurs impliqués, et d'élargir des modèles de conception et de production. Regarder l'architecture à travers le prisme de la maintenance permet surtout de mettre la fragilité, l'attention et le soin au centre d'une vision élargie de la discipline, dans laquelle le temps long est considéré à sa juste valeur. Pourquoi d'ailleurs ne pas en faire un 9^e critère du Système Davos qui s'intitulerait *Maintenance : la culture du bâti de qualité favorise l'entretien et le soin* ? Ceci dans le but d'évoluer vers une culture collective de la maintenance, à laquelle l'architecture peut fortement contribuer. Car prendre soin du bâti, c'est aussi prendre soin des gens. ─

Isabel Concheiro est architecte, professeure et responsable du Joint Master of Architecture Fribourg, HEIA-FR.

1 Caitlin DeSilvey, *Curated Decay: Heritage Beyond Saving*, University of Minnesota Press, 2017; Daniel Abramson, *Obsolescence. An Architectural History*, The University of Chicago Press, 2016

2 Jérôme Denis, David Pontille, *Le soin de choses. Politiques de la maintenance*, La découverte, 2022, p. 354

3 Voir l'ouvrage classique de Stewart Brand, *How Buildings Learn: What Happens After They're Built*, Viking Press, 1994; Hilary Sample, *Maintenance Architecture*, The MIT Press, 2016; et le dossier « Maintenance, la dimension cachée de l'architecture », Rocío Calzado, *d'architectures* (n° 324, avril 2025)

4 Voir les huit critères du Système Davos de qualité pour la culture du bâti : davosdeclaration2018.ch

5 D.J. Haraway, *Modest-Witness@Second-Millennium.FemaleMan-Meets-OncoMouse*, Routledge, 1997

6 Selon norme NF X 60-000

7 ICOMOS, Charte de Venise, article 4, Document Madrid, 2011, article 2

8 « Soigner le patrimoine culturel », *Patrimoine Suisse*, 1/2026

9 Entretien avec Oliver Gassner, mai 2026. *Aufbruch statt Abbruch* (« redémarrage au lieu de démolition ») : aufbruch-statt-abbruch.ch

10 Théorisée dans le domaine des études des sciences et des techniques : Steve Jackson, « Rethinking repair », Media Technologies (MIT Press, 2014); Denis & Pontille, *Le soin de choses : politiques de la maintenance*; Steven Graham, Nigel Thrift, « Out of Order. Understanding Repair and Maintenance », *Theory, Culture & Society*, 24/2007

11 Joan C. Tronto, *Un monde vulnérable. Pour une politique du care* (La Découverte, 2009); « Vers une architecture du ménagement », revue *topophile*, janvier 2021. Pour la politologue, une politique du *care* (maintenance, entretien, ménagement) réunit « tout ce que nous faisons pour maintenir, prolonger et réparer notre monde de sorte que nous puissions y vivre aussi bien que possible ».

12 Denis & Pontille, *op. cit.*

13 Aude Courbebaisse, Chloé Salembier, « L'espace comme support de *care* ». Younès (et al., eds), *Prendre soin, Architecture et Philosophie*, Infolio, 2024

14 *Right to repair*, repair.eu; Directive (EU) 2024/1799 visant à promouvoir la réparation des biens; Andrew Russell et Lee Vinse, *Innovation Delusion*, 2020; « Entretenir, c'est apprendre » (Brand, p. 127)

15 Ignaz Strebel. 2011. « The Living Building: Towards a Geography of Maintenance Work », *Social & Cultural Geography* 12 (3): 243–62

16 Mierle Laderman Ukeles: *Mierle Laderman Ukeles. Seven Work Ballets* (Les Presses du réel, 2016), maintenanceartist.com; *Building Sweeps*, Michael Bramwell (1995-96); *Night cleaners*, Berwick Street Film Collective, UK, 1975

17 Frida Escobedo, *Domestic orbits* (Gato Negro ed., 2019); Basyma Saad, « The 5 m² Maid's Room: Lebanon's Racist, Gendered Architecture », 2016, failedarchitecture.com

18 Hilary Sample, *Maintenance Architecture*, The MIT Press, 2016

19 « Layers of change », Stewart Brand, *How buildings learn. What happens after they're built* (Penguin, 1994); Rotor, *Usus/usures: État des lieux/How things stand*, 2010; Tiphaine Abenia, « Se ressaisir du détail. Intégrer le temps long architectural », *TRACÉS* 7/2024 et espazium.ch, 16.07.2024; Tom Emerson, « Architecture of Maintenance », elective course, ETH Zurich, 2020, emerson.arch.ethz.ch

20 Isabel Concheiro « Patrimoines en danger : tour de France de la démolition », dossier *Démolir ?*, *TRACÉS* 1/2026

21 Rocío Calzado, Jasper Meurer, *The Great Together*, film, 2025, 20'

22 En France, le projet de recherche du laboratoire LATTS de l'ENCP de Paris analysant la gestion de la maintenance du parc de logements sociaux de la Ville de Paris ouvre un champ d'exploration de grand intérêt, en reliant l'approche architecturale à celle des études des sciences et des techniques. Voir « Le soin de l'architecture », entretien avec Rocío Calzado, *d'architectures* n° 324, avril 2025

23 echelleinconnue.net/accueil/carnet-de-chantier

24 Hélène Salanave, mémoire HMONP, 2023; Deborah Feldman, « Faire durer, maintenir avec et pour les habitant(e)s, *d'architectures* n° 324, avril 2025

25 Hilary Sample, *op. cit.*