



ENTRETIEN AVEC L'ARCHITECTE MAX RIEDER SUR LES GRANDS NOMS DU MÉTIER,
LA DEMANDE IMMOBILIÈRE, LE CENTRE DE CULTURE LES ARTS GSTAAD ET
L'INFLUENCE DES ARCHITECTES SUR LES MAÎTRES D'OUVRAGES

« Pas d'achats sans vendeurs »

TEXTE: HANS-UELI TSCHANZ | PHOTOS: RAPHAEL FAUX

Les entretiens avec les architectes de la région s'avèrent instructifs : ils reflètent la situation conjoncturelle actuelle du secteur du bâtiment et de l'immobilier et nous révèlent dans quelle mesure un architecte se considère coresponsable de l'évolution du paysage. Un paysage que les visiteurs de notre région admirent et apprécient énormément. L'architecte Max Rieder, 56 ans, sait de quoi il parle. En 2002, il a créé les entreprises Rieder Architektur AG et Rieder Bau et Immobilien AG et justifie de nombreuses années d'expérience dans des bureaux d'architectes réputés dans d'autres régions qu'au Saanenland et d'un partenariat avec un bureau à Gstaad. En 2008, il emménage dans des locaux au centre de Saanen avec seize collaborateurs. Marié et père de deux enfants, il a également été vice-président de l'office du tourisme de Gstaad. Randonnées à skis, VTT, mais aussi du parapente et de la plongée avec ses amis font partie de ses passe-temps favoris. Pour diverses raisons, Max Rieder soutient totalement la réglementation stricte sur les constructions dans la commune de Saanen et refuse de croire que les architectes bénéficient d'une liberté totale de conception – une utopie, selon lui. Il est favorable au projet du centre de culture Les Arts Gstaad et trouve que la conception de monuments spéciaux n'enfreint pas la réglementation actuelle en matière de construction. Nous l'avons rencontré pour un entretien.

Monsieur Rieder, quelle est votre position concernant les très grands noms de l'architecture ? Selon vous, l'extrême vénération dont jouissent certains architectes ne serait-elle pas un peu exagérée ?

Je pense effectivement que l'on peut dire à juste titre de certains architectes qu'ils sont exceptionnels, car ils s'investissent pleinement dans leurs projets ou l'ont fait à une certaine période. Les chefs-d'œuvre ne sont pas des produits issus du marketing. Au contraire, ils sont fondés sur une fine analyse de l'environnement et la mise en œuvre créative d'une idée de génie à l'aide de matériaux de construction adéquats pour pouvoir répondre à l'ensemble des exigences d'ordre architectonique. Les œuvres réussies nous inspirent et nous enrichissent, voire polarisent l'attention. Elles font naître de nouvelles exigences et servent de point de départ aux nouvelles évolutions.



De nos jours, construit-on encore des édifices, des chefs-d'œuvre architecturaux, qui resteront des lieux de pèlerinage dans un siècle ?

De nombreux édifices pompeux ont été construits à l'époque féodale, à la demande des souverains. Ils sont encore debout et nous pouvons toujours les admirer. Dans l'ordre social démocratique actuel, ce sont les musées et les palais accueillant des concerts – de somptueux bâtiments gérés au niveau public – qui peuvent devenir des pôles d'attraction. Le futur projet du centre de culture Les Arts Gstaad, par exemple, peut devenir un chef-d'œuvre majeure et enrichir considérablement notre commune.

Les architectes locaux regrettent-ils qu'un architecte du Sud de la France ait remporté le concours et travaille désormais sur le projet Les Arts Gstaad ? En sont-ils mécontents ?

Le projet de construction du centre culturel Les Arts Gstaad sera exceptionnel et construit dans un but précis. Il est essentiel que la conception d'un bâtiment si imposant ne se fasse pas au détriment de notre village de montagne. J'estime donc que la manière dont les initiateurs du projet ont procédé jusqu'à présent, soit en lançant un concours d'architecture, est pertinente. À ce moment, je me suis également penché de plus près sur les différents projets en lice. Le résultat et la décision prise m'ont toujours semblé bons. Il s'agit d'un projet très intéressant qui s'intègre bien dans le paysage.

Pour vous qui êtes un architecte local, la réglementation stricte sur les constructions dans la commune de Saanen limite-elle la créativité ?

Dans notre métier, nous sommes limités partout et tout le

temps. Il serait utopique de penser que les architectes des pays développés sont totalement libres. Je me suis déjà occupé d'édifices dans d'autres communes et cantons. Là-bas aussi, il fallait respecter d'innombrables exigences. Toutefois, il est vrai qu'ici, à Saanen, les restrictions en matière de conception sont plus importantes qu'ailleurs ; c'est bien connu. Toutefois, nous devons l'accepter, car l'intérêt que présentent l'image du lieu et le paysage priment. En théorie, toute personne capable de tracer un trait peut créer et construire un édifice qui sera encore là dans cent ans et contribuera à façonner l'image du lieu. Cela étant, nous avons besoin d'un système qui fonctionne, légitimé de manière démocratique, qui empêche la réalisation de constructions dont l'aspect général n'est pas adapté à nos villages. Lorsque nous concevons un édifice dans notre vallée, notre objectif doit être de respecter paysage, authenticité des villages et contexte historique des bâtiments. Les nouvelles constructions doivent pouvoir s'intégrer harmonieusement dans « le chef-d'œuvre global que constitue le Saanenland » et l'enrichir.

Vous êtes donc d'accord avec toutes les réglementations en vigueur ?

Peut-être serait-il important de développer davantage certains points. Prenons, par exemple, la loi sur l'aménagement du territoire et les possibilités existant pour les constructions situées en zone agricole. Selon moi, certaines restrictions sont presque incompréhensibles. Avoir le droit de détruire un bâtiment pour en construire un autre ne présente aucun inconvénient pour le paysage. En revanche, il est par exemple interdit d'y construire des caves. À ce sujet, des interventions méritant d'être soutenues sont en cours pour offrir une plus grande marge de manœuvre dans ce type de cas.

Comment se passe la collaboration entre architectes au Saanenland ?

Chacun a évidemment son bureau où il travaille généralement seul. Toutefois, il existe une bonne entente entre confrères et consœurs. Il est déjà arrivé que nous nous réunissions avec les autorités pour aborder certains sujets ou lancer des interventions. Jusqu'à présent, cela a toujours bien fonctionné.

Comment se porte le secteur de la construction dans la région depuis que l'initiative des résidences secondaires a été acceptée en 2012 ?

Entre 2012 et fin 2015 régnait une situation d'insécurité juridique qui a affecté le marché de l'immobilier. Les acheteurs potentiels ne pouvaient plus bénéficier de conseils fiables. Le 1^{er} janvier 2016, la loi relative aux résidences secondaires est entrée en vigueur et la situation juridique à ce propos est désormais claire. Toutefois, la charge de travail dans mon bureau reste importante. À mon avis, c'est aussi le cas pour le reste du secteur du bâtiment, à l'exception de certains entrepreneurs spécialisés dans le gros œuvre qui manquent actuellement de grands chantiers. À court terme, cette initiative n'a pas vraiment eu les effets escomptés par Helvetia Nostra, car de très nombreux propriétaires fonciers qui possédaient une parcelle constructible encore non bâtie ont rapidement décidé d'élaborer un projet et de le faire

approuver selon l'ancienne loi pour ne pas être pénalisés par des pertes massives. En ce moment, nous avons donc plusieurs projets de ce type en cours dont la mise en œuvre ne saurait tarder. Avant l'adoption de cette initiative relative aux résidences secondaires, la commune de Saanen cherchait déjà à empêcher un développement sans fin de l'urbanisme en promouvant l'auto-restriction et en privilégiant fortement la construction de résidences principales dans les zones à bâtir. Il s'avère qu'elle y est parvenue. Nous, les habitants de Saanen, restons consternés face à cette loi qui génère surtout beaucoup de bureaucratie et complique considérablement notre travail d'architecte. Outre l'effet visé, à savoir éviter les nouvelles constructions de résidences secondaires dans les plaines verdoyantes, chose que nous devons accepter, les nouvelles dispositions nuisent au développement de solutions intelligentes et créatives et les rénovations augmentent dans des quartiers exclusivement composés de résidences secondaires.

Les personnes bénéficiant du forfait fiscal peuvent-elles continuer à se déclarer propriétaire de résidence principale ou secondaire ?

Oui. C'est un point très important. Bon nombre de nos propriétaires très estimés d'appartements et de chalets choisissent de résider au Saanenland. Cette évolution, qui mérite d'être saluée, est encore favorisée, puisque les

ARCHITEKT MAX RIEDER

D «Niemand kann kaufen, ohne dass es einen Verkäufer gibt»

Gespräche mit Architekten der Region sind aufschlussreich. Sie spiegeln die aktuelle Konjunktur-Lage auf dem Bausektor und im Immobilien-Geschäft. Mehr noch. Sie zeigen auf, wo der Architekt seine Mitverantwortung auf die Entwicklung des Landschaftsbildes sieht. Ein Landschaftsbild, welches hierzulande von unseren Gästen hochgelobt und geschätzt wird. Der 56-jährige Architekt Max Rieder weiss, wovon er spricht. Er durchlief in seiner beruflichen Tätigkeit diverse Architekturbüros im Saanenland und ausserhalb. Im Jahre 2008 bezog er mit 16 Mitarbeitern/innen seine Büroräumlichkeiten im Zentrum von Saanen und gründete 2002 die Rieder Architektur AG und Rieder Bau und Immobilien AG. Der verheiratete Vater von zwei Kindern war auch schon Vize-Präsident von Gstaad Saanenland Tourismus und sucht seinen Ausgleich mit Freunden ausserhalb seines Berufes auf Ski- und Mountainbike-Touren, beim Gleitschirmfliegen oder Tauchen. Max Rieder steht aus diversen Gründen voll hinter dem strengen Baureglement der Gemeinde Saanen und widerspricht der

Utopie, dass man als Architekt völlig frei wäre. Er steht hinter dem Projekt Les Arts Gstaad und sieht in der Gestaltung spezieller Objekte keinen Widerspruch zum bestehenden Baureglement. Max Rieder zum Beruf des Architekten: «Der Beruf des Architekten ist ein sehr vielseitiger. Vielleicht einer der vielseitigsten Berufe überhaupt. Nämlich indem man wirtschaftliche, technische und psychologische Aspekte miteinander verbinden kann.» Und zur Mythologisierung gewisser Stars in der internationalen Architekten-Szene: «Ich glaube schon, dass man zu Recht über gewisse Namen spricht, weil sie doch sehr engagiert sind – oder zu ihrer Zeit waren – alles in ihre Projekte zu stecken. Das ist nicht alleine mit Marketing zu bewerkstelligen, sondern das ist ein ehrliches und engagiertes Sich-Befassen und Umgehen mit der Technik, um auf alle Herausforderungen eine architektonische Antwort geben zu können. Das kann uns Architekten dazu führen, ihre Arbeiten für unser Tun als neue Herausforderungen, Inspirationen und Weiterentwicklungen zu betrachten.»

Vollständiges Interview in Deutsch: www.rieder-architektur.ch



étrangers fortunés ont la possibilité de bénéficier du forfait fiscal. Le secteur du bâtiment, mais aussi toutes les autres branches de l'économie et l'ensemble de la société en profitent considérablement.

Êtes-vous d'abord architecte ou agent immobilier ?

Je suis d'abord architecte, mais je m'intéresse également au développement des promotions immobilières.

Au Saanenland, la demande immobilière est-elle toujours aussi importante que par le passé ?

De manière générale, la demande immobilière au Saanenland est bonne. Comme je l'ai déjà mentionné, elle avait temporairement baissé pendant la phase d'insécurité liée à la législation sur les résidences secondaires. D'autre part, la très forte hausse de la valeur de l'immobilier dans notre région entre 2000 et 2010 a stimulé la construction d'appartements en propriété. Au cours des dernières années, ces deux évolutions combinées ont partiellement donné lieu à une suroffre dans la classe de prix et de qualité moyenne. En revanche, dans le segment supérieur (le haut de gamme), les prix sont restés stables. Actuellement, nous constatons une augmentation de la demande. Je pense que, dans les années à venir, le marché va se consolider et les prix de l'immobilier vont repartir à la hausse au Saanenland.

Comprenez-vous les personnes qui parlent d'une « liquidation de leur terre natale » ?

Il ne saurait être question de liquidation de notre terre natale. L'attrait important du Saanenland justifie l'évolution considérable des prix. La demande de biens dans les villages et de biens individuels en zone agricole est restée intacte. Cela a

incité les locaux à vendre leur propriété. Mais, pas d'achats sans vendeurs: il s'agit généralement d'indigènes dont la vente de leur biens leur permet d'améliorer leur situation. La plupart du temps, ils prennent volontairement cette décision, si l'on exclut les contraintes liées au droit d'héritage. D'autre part, cela génère un potentiel de développement. Au Saanenland, les changements de propriétaires de biens fonciers ont un impact positif sur l'économie et le maintien d'emplois qualifiés, tout en permettant de limiter la conversion des terres. En effet, la valeur de ces biens augmente et ces changements riment souvent avec rénovations et travaux d'aménagement de haute qualité dans nos villages.

Qu'en est-il des logements en location pour les habitants locaux ?

Ces dernières années, la situation était difficile et touchait surtout les nouveaux arrivants. Les locaux avaient encore en partie la possibilité de trouver un logement à un prix raisonnable grâce aux relations de leur employeur ou à un membre de leur famille. Mais, aujourd'hui, la situation s'est désamorcée. De nouveaux logements en location ont été construits et sont désormais sur le marché.

Comment jugez-vous l'atmosphère et l'évolution dans les bourgs des villages, notamment à Gstaad ?

À Gstaad comme à Saanen, j'ai eu la chance d'être concepteur au sein de l'équipe de planification. L'objectif était de créer des villages aussi attrayants que possible dans lesquels une « vie de centre de village » pouvait se développer. Je pense que les résultats sont visibles. De manière générale, nous sommes sur la bonne voie dans les deux villages. Il est souhaitable qu'une dynamique se développe

d'elle-même dans le village, mais cela ne peut pas s'influencer directement. Dans le centre de Gstaad, cela se constate de façon flagrante : la demande de biens immobiliers est importante et des marques de prestige y installent leur magasin et boutique. Cette situation, qui s'observe par ailleurs dans le monde, a malheureusement tendance à réduire la diversité de l'offre et à amener les villages à accueillir des magasins fermés en dehors de la saison. En ce moment, le développement du village de Saanen prend une autre direction et cela fait plaisir de voir la vie revenir au village.

En tant qu'architecte, vous voyez-vous plutôt comme un artiste créatif ou un homme d'affaires talentueux ?

Le métier d'architecte est très diversifié. C'est peut-être l'un des plus diversifiés qui existe. Nous devons, en effet, être capables de prendre en compte les aspects de la conception, de la construction mais aussi les aspects économiques et psychologiques en même temps. C'est justement cela qui est passionnant dans ce métier. J'aime me charger de la conception et j'accompagne la phase de développement en discutant constamment avec mes architectes. La réalisation se déroule donc aussi en travail d'équipe avec des collaborateurs qualifiés et expérimentés sur lesquels je peux compter. Toutefois, personne n'est dupe : dans notre beau métier, rien ne fonctionne sans que cela ne tienne sur le plan économique.

En quoi la numérisation a-t-elle modifié le métier d'architecte ?

Je crois que c'est comme pour les autres métiers. La numérisation permet d'accélérer les processus de fabrication et améliore la mise en relation avec l'ensemble des partenaires. La conception et les représentations s'intègrent plus vite. Il s'agit d'un outil très utile, désormais indispensable. Toutefois, elle n'influence quasiment pas la qualité et le génie de conception. Je continue à esquisser mes projets à la main sur du papier. Pour moi, l'ordinateur n'est donc pas un outil central.

Quelle influence l'architecte a-t-il réellement ? Est-ce comme dans beaucoup de domaines : le client a-t-il toujours raison ?

Certains clients ont des idées précises. D'autres, au contraire, apprécient de pouvoir élaborer ensemble un programme d'aménagement et de trouver des solutions en tenant compte de nombreuses conditions. C'est un échange au cours duquel je donne mon avis en toute sincérité. Une bonne solution architectonique se veut convaincante lorsqu'elle présente un concept clair qui répond aux exigences fonctionnelles, techniques et économiques du maître d'ouvrage et dépasse les attentes en matière de conception et d'aménagement.





Arête des Cosmiques -
Mont Blanc



Vol en parapente du Galenstock

Comment conciliez-vous vie privée et vie professionnelle ?

Au départ, je me consacrais à mon travail et à ma famille à 200%. J'avais trop peu de loisirs. À 40 ans, j'ai commencé à faire beaucoup de sport et à partir en vacances avec ma famille. Au sport, je me suis fait de bons amis. Passer du temps ensemble nous permet de faire une coupure dans le

quotidien. C'est extrêmement important pour moi. En dehors de mon travail, j'aime passer du temps à la montagne : j'essaie de m'y rendre le plus souvent possible.

Monsieur Rieder, nous vous remercions de nous avoir accordé cet entretien.

ARCHITECT, MAX RIEDER

E "Nobody can buy something without a seller"

Discussions with architects from the region are informative. They reflect the current economic climate in the building sector and in the real estate industry. In fact, they do more than that: they reveal how architects see their joint responsibility for the development of the landscape – a landscape which is highly praised and appreciated by visitors to these parts. 56-year-old architect, Max Rieder, knows what he is talking about. Over the course of his career, he has worked for several firms of architects in the Saanenland and elsewhere. In 2008, he moved into his office facility in the centre of Saanen with 16 employees and in 2002, he founded the companies Rieder Architektur AG and Rieder Bau und Immobilien AG. The married father of two children has also previously held the post of Vice-President of Gstaad Saanenland Tourism. He enjoys a good work-life balance and accompanies friends on ski and mountain biking tours, as well as paragliding or diving sessions. Max Rieder fully supports the stringent building code of the local authority of Saanen for various reasons and

rejects the utopian dream that architects are completely free to do whatever they want. He supports the Les Arts Gstaad project and does not think that the design of special properties violates the existing building code. Max Rieder on working as an architect: "The architect profession is very varied. It is perhaps one of the most varied jobs out there, due to the fact that you can combine economic, technical and psychological aspects together." And on the mythical status of certain stars on the international architecture scene: "I do think that certain names are rightly mentioned as, after all, they are very committed – or were in their day – to putting everything into their projects. This cannot be achieved through marketing alone, but rather it is about honestly and committedly dealing with and coming to terms with technology, so as to be able to find an architectural response to any challenge. It can get us architects to consider their projects as new challenges, inspirations and developments for our own work."