Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 72 (1977)
Heft: 4-fr: Tourisme de masse : un boomerang?

Artikel: Construire ou réhabiliter?
Autor: Baertschi, Pierre
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-174688

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Construire ou réhabiliter?

Possibilités d'intervention

A l'heure où la réhabilitation des immeubles anciens est devenue un thème de controverse dans l'aménagement de nos cités, il est nécessaire de se pencher sur ce terme, qui a pour but une restauration limitée des bâtiments.

Elle consiste surtout en l'apport d'installations sanitaires indispensables; et elle s'accompagne bien souvent d'une réfection du bâtiment.

La question économique

Comme tout objet, une construction vieillit et nécessite un entretien. L'appréciation et les modes de calcul de l'entretien dépendent du *type de bâtiment* et de la *qualité de la construction.* Quant au calcul de l'amortissement d'un objet immobilier, on estime que sa perte de valeur est réduite pendant les premières dizaines d'années, mais qu'elle s'accroît ensuite rapidement, suivant ainsi une courbe parabolique. Pour illustrer ce problème, on citera l'exemple d'un immeuble non entretenu et déjà amorti, lequel atteindra après 50 ans un prix plancher de 30 ou 40 fr. le m³ par exemple, alors que le même bâtiment neuf vaudra 300 fr. le m³.

Toutefois, il faut encore introduire dans l'ensemble de ces considérations l'incidence de la *charge foncière,* qui est déterminée par le jeu des règles d'urbanisme et qui joue un rôle dans ces mécanismes immobiliers. Si des études statistiques menées sur le parc immobilier français ont prouvé que dans une marge variant entre 60 et 95% des cas il était plus économique de réhabiliter que de construire, ces mêmes études ont également montré qu'un certain gaspillage pouvait aussi se produire si l'on prenait systématiquement le parti de la réhabilitation.

Depuis plusieurs années, l'Angleterre est confronté à diverses expériences de réhabilitation de l'habitat; ci-dessus Porchester Square, à Londres, où les travaux sont aujourd'hui en cours.

Quatre catégories

C'est ainsi qu'aujourd'hui quatre *types majeurs d'intervention* sur des bâtiments anciens ont été mis en évidence:

- *la réhabilitation légère (installation de sanitaires)*
- *la réhabilitation moyenne (travaux de réfection plus complets de l'intérieur)*
- *la réhabilitation lourde (travaux comprenant la réfection de parties du gros œuvre)*
- *la réhabilitation exceptionnelle (travaux sur des immeubles en très mauvais état).*

Dans ce domaine, il est maintenant crucial d'orienter les choix objectivement à travers les modalités techniques et financières de la «*réhabilitation*». Car, la démonstration existe aujourd'hui que ce problème peut être approché avec rigueur et sérieux. *Pierre Baertschi*

Manifestation suisse à Yverdon

Moins d'autoroutes s.v.p.!

Le réseau suisse d'autoroutes, tel que prévu, est le plus dense du monde après celui de la Ruhr – qui peut se justifier par une très forte concentration d'habitants. Dans notre petit pays, cela a quelque chose de démentiel. Pour ne nous en tenir qu'à la Suisse romande, les tracés N5, N1 et N12 sont (en moyenne) à 9 km l'un de l'autre entre Neuchâtel et Fribourg; et l'autoroute Martigny–Brigue s'ajouterait à une route cantonale en train de devenir une semi-autoroute à 3 pistes, plus les tronçons de déviation à 4 pistes récemment achevés...

Ce printemps, les Chambres ont remis en question, pour nouvelle étude, six tronçons, dont celui de la *N 1 entre Yverdon et Avenches* par la rive sud du lac de Neuchâtel. Cela a suscité certains espoirs. Rien cependant n'est encore sauvé. On a appris par exemple que les chefs