

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 129 (2003)  
**Heft:** 22: Bâti éphémère

**Artikel:** Constructions à courte durée de vie et aménagement du territoire national  
**Autor:** Rumley, Pierre-Alain  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-99251>

### **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:** 24.01.2026

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

# Constructions à courte durée de vie et aménagement du territoire national

DÉVELOPPEMENT DURABLE

**Le thème d'une construction à trente ans est assurément un exercice intellectuellement intéressant. Pour en évaluer la réelle pertinence d'un point de vue pratique, il apparaît cependant nécessaire d'en analyser toutes les conséquences. Cette évaluation consiste notamment à confronter cette question avec les objectifs du développement territorial durable. Précisons en préambule que cette durée de « 30 ans » constitue ici une valeur exemplative. Il s'agit en fait de mettre en perspective la durabilité d'une construction telle qu'elle se pratique depuis longtemps, de longue durée, avec celle d'une construction à durée de vie limitée à une génération.**

## **Politique de développement durable de la Confédération**

Afin de situer notre approche, il est important de rappeler un certain nombre de points concernant la politique de développement durable poursuivie par la Confédération.

- Le développement durable lui-même est considéré comme une idée régulatrice - au même titre que la liberté par exemple -, c'est-à-dire une notion qui ne pourra jamais être définie précisément, mais à laquelle on doit constamment faire référence.
- La politique qui en découle est considérée comme un processus et non un résultat. Elle est globale, c'est-à-dire qu'elle concerne tous les domaines d'activité de l'Etat. Concrétisée dans la stratégie 2002 du Conseil fédéral, elle dicte vingt-deux mesures pour les cinq prochaines années, dont plusieurs concernent le domaine clé de la construction.

Cela étant, la notion de construction durable est elle-même tout aussi difficile à définir que le développement durable en général. Il n'est donc pas aisé de répondre à la question « Faut-il construire pour 30 ans ? » dans la seule perspective où une telle option serait susceptible de conduire à un développement plus durable. Compte tenu de cet important besoin de recherche pour définir des paramètres menant à une construction durable, la Confédération est précisément

en train de soutenir les projets suivants :

- l'élaboration par la SIA d'une recommandation sur la « Construction durable » (« Nachhaltiges Bauen »), dont le projet sera mis en consultation au début 2004 ;
- la mise en route prochaine d'un nouveau PNR (portant le numéro 54), doté de treize millions de francs et intitulé « Urbanisation durable ».

Les outils produits par ces recherches devraient permettre de définir encore mieux le cadre de référence indispensable pour répondre à des questions aussi complexes. Pour l'heure, en se basant sur les résultats intermédiaires du processus en cours avec la SIA, les critères à prendre en compte dans la perspective d'une construction plus durable sont globalement les suivants :

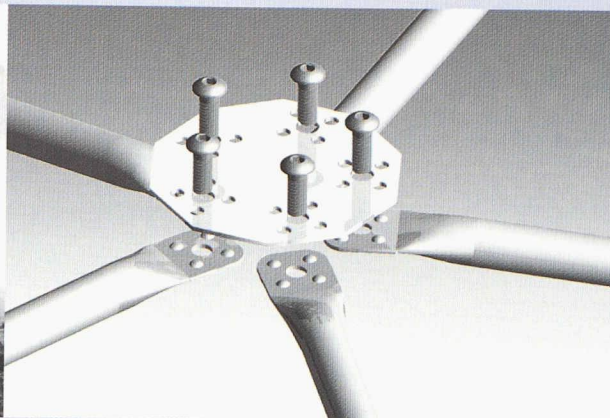
- les matériaux de construction
- le sol / le paysage
- le bien-être
- l'esthétique
- la collectivité (la convivialité)
- l'utilisation / l'affectation
- la flexibilité
- les coûts d'exploitation et d'entretien
- les coûts d'acquisition
- la substance construite
- l'infrastructure
- l'énergie.

Une construction ne pourra ainsi être considérée comme plus durable que si elle prend en compte et optimise tout ou partie de ces critères. Par analogie, on ne construira pour trente ans que si la réponse à tout ou partie de ces critères s'avérera globalement meilleure que celle fournie par une construction prévue pour cent ans par exemple.

## **Développement territorial durable**

Les aspects économiques et environnementaux de la question étant abordés par d'autres spécialistes intervenant dans ce numéro, nous nous concentrerons ici sur les critères touchant directement à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, en cherchant à déterminer si, par rapport à ces deux





### System 180

Conception : System 180 GmbH, Berlin, Allemagne

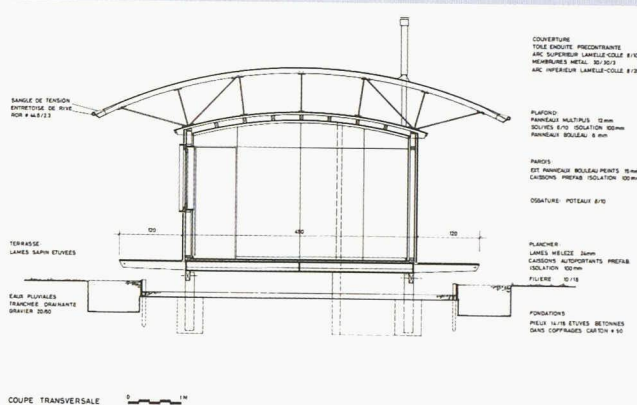
Maître de l'ouvrage : -

Année de réalisation : -

Coût : Total environ 160 000 euros

Durée de vie : -

Référence : <<http://www.system180.com/>>



### Villa W

Conception : Baillif-Loponte & Associés SA, Carouge, Suisse

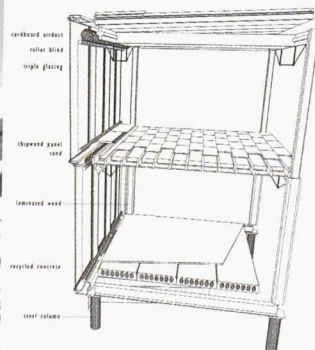
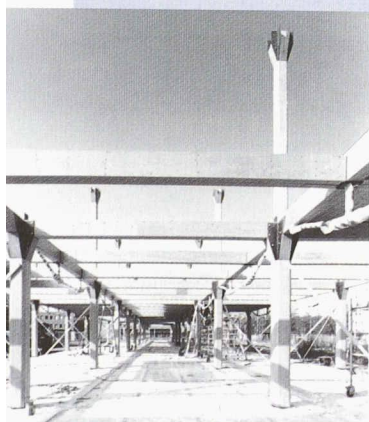
Maître de l'ouvrage : Monsieur et Madame Wietlisbach

Année de réalisation : 1992

Coût : Total environ 220 000 Frs (réalisation partielle en autoconstruction)

Durée de vie : Ossature environ 50 ans, toile environ 20 ans (remplaçable)

Référence : -



### XX Office

Conception : XX architecten, Delft, Pays-Bas

Maître de l'ouvrage : BAM Rotterdam

Année de réalisation : 1999

Coût : 295 euros au m<sup>3</sup>

Durée de vie : 20 ans

Référence : <<http://www.xxarchitecten.nl/>>



domaines, construire pour trente ans présente un intérêt.

A nouveau, il s'agit tout d'abord de se donner un cadre de référence précis de ce qu'implique un développement territorial durable. Un tel objectif implique de ménager les ressources naturelles - notamment le sol (sur le plan quantitatif essentiellement) - de garantir une qualité urbanistique et architecturale, d'assurer une occupation décentralisée du territoire tout en développant une urbanisation compacte, de contribuer à la résolution des problèmes de mobilité, de ne pas créer d'inégalités territoriales (ou de les minimiser), de retenir des solutions économiquement et financièrement supportables, ainsi que de décider selon des processus participatifs et en fonction du principe de subsidiarité.

Sur cette base, il est possible de mettre en évidence les problèmes d'aménagement du territoire liés directement à la durée de vie du bâti. Outre la relativement faible (ou lente) capacité d'adaptation du parc immobilier, les deux problèmes essentiels qui se posent dans ce cadre sont le développement des constructions en dehors des zones à bâtir et la très forte mise à contribution du sol par la construction. Ces deux phénomènes contribuent en effet significativement au mitage du territoire.

Par exemple, l'évolution de l'utilisation du sol au cours des vingt dernières années démontre une croissance importante des zones de villas individuelles, des aires industrielles, des surfaces de loisirs et de celles destinées aux transports (env. 1 m<sup>2</sup>/seconde). Si l'on tient compte du vieillissement de la population, il est dès lors permis de s'interroger : n'aura-t-on pas, dans trente ans, un nombre excessif de maisons individuelles dont plus personne ne voudra ? Au niveau industriel, la tertiarisation de l'économie pose également des questions clés : aura-t-on encore besoin demain de toutes ces surfaces ? Présenteront-elles la flexibilité nécessaire à une réutilisation ? Ne contribuons-nous pas aujourd'hui à créer les friches de demain ? Toutes ces questions liées à la réversibilité du bâti se posent également au niveau des infrastructures de transport, qui pourraient être potentiellement surdimensionnées ou inadaptées.

### **Contribution d'une construction à courte durée de vie**

Le Conseil fédéral travaille actuellement sur des stratégies permettant de stabiliser la consommation moyenne de sol à 400 m<sup>2</sup> par habitant. Une stabilisation qui limiterait cet appétit à 12 000 hectares supplémentaires d'ici à 2030, contre 40 000 ha si le rythme actuel se poursuit. D'un point de vue politique et stratégique, l'essentiel de la question se résume à l'importance que revêtent ces 28 000 ha de différence, tant

en termes d'espace consommé (sol et paysage) et d'impacts environnementaux induits (consommation énergétique et pollution atmosphérique liées à la motorisation), que d'investissements à consentir au niveau des infrastructures (coûts de construction et frais d'exploitation).

Dans ce contexte spécifique, une construction à trente ans présenterait d'indéniables avantages, sous forme d'une marge de manœuvre à disposition des générations à venir. Il apparaît en effet que cet horizon temporel autoriserait une meilleure résolution des problèmes susmentionnés et offrirait une meilleure adaptabilité des structures existantes qu'une construction à cent ans - à la condition toutefois qu'une possible remise en état du terrain soit prévue (et financée) à l'issue des 30 ans, à tout le moins qu'aucune garantie de nouvelle construction ou rénovation ne soit donnée. Dans une telle perspective, construire pour trois décennies serait effectivement une option propre à accroître le rythme d'adaptation des zones urbanisées.

Si l'on s'éloigne en revanche des arguments spécifiquement liés à l'aménagement du territoire et que l'on considère la pression économique imposée par l'amortissement d'une construction sur trente ans, celle-ci pourrait se révéler moins favorable pour des critères touchant à l'esthétique, à la collectivité et à la flexibilité par exemple.

On le voit, à certaines conditions bien précises une construction « pour 30 ans » pourrait présenter quelques avantages sur le plan de l'aménagement du territoire et de la gestion du paysage. En examinant en détail l'ensemble des critères présentés ci-dessus, elle pourrait toutefois également présenter de sérieux inconvénients. Si une généralisation de ce mode de construire paraît dès lors peu opportune, sa mise en œuvre partielle - adaptée à des situations précises - peut offrir une solution intéressante dans la mesure où elle optimise la marge de manœuvre réservée aux générations futures.

Pierre-Alain Rumley, urbaniste  
Directeur de l'Office fédéral du développement territorial (ARE)  
Palais fédéral Nord, Kochergasse 10, CH - 3003 Berne  
<<http://www.are.ch>>