

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2021)
<b>Heft:</b>	6
<b>Artikel:</b>	Obsolescence programmée ou imprévoyance collective?
<b>Autor:</b>	Casa, Francesco Della
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957172">https://doi.org/10.5169/seals-957172</a>

### **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:** 20.01.2026

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

# Obsolescence programmée ou imprévoyance collective?

FRANCESCO DELLA CASA

Architecte cantonal,  
République et Canton de  
Genève – Département  
du territoire

Dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme, le thème de l'obsolescence peut être envisagé soit sous l'angle du bâti, soit sous l'angle du sol nécessaire à accueillir ce bâti. Si ce thème est aujourd'hui d'actualité, c'est parce que le sol comme le bâti sont devenus, depuis l'après-guerre, objets de spéculation. Pour les sols, par le changement de statut, et pour le bâti, par la démolition-reconstruction.

## La ville de la modernité ou la banalisation de l'acte de bâtir

On peut faire l'hypothèse que, dès l'aube de l'histoire des villes jusqu'au début de l'ère industrielle, l'humanité a généralement cherché à minimiser l'usage du sol pour réduire le périmètre des fortifications, l'investissement le plus lourd pour toute collectivité urbaine. Elle tendait également à prolonger la durée de vie des constructions, la ressource en matériaux ne pouvant être prospectée que sur un rayon limité et les transports n'étant probablement envisagés que pour des volumes relativement restreints.

Depuis la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, l'accroissement exponentiel des réseaux, des vitesses et des volumes de transports conduit à une inversion de paradigme. Technique-ment, chacun peut désormais envisager de s'établir où bon lui semble, construire avec les matériaux que lui dictent sa fantaisie et ses moyens financiers. Bientôt, l'idéologie du progrès légitimera la pratique de la table rase.

Dans l'immédiat après-guerre, le raccourcissement de la durée d'exploitation du bâti n'est plus vraiment considéré comme un problème. Schumpeter avait, en 1942 déjà, théorisé le principe de la «destruction, créatrice de valeur» [1] pour les biens de consommation, qui a également fortement influencé le domaine de l'immobilier. L'industrialisation de la construction, qu'autorise la mécanisation des chantiers, va conduire à concevoir des éléments modulaires de plus en plus grands, qui permettent de réduire la main d'œuvre et de raccourcir les durées de construction. D'autres facteurs, inspirés par l'organisation logistique tayloriste ou fordiste, conduiront par exemple au système de construction pavillonnaire des «Lewittowns», où chaque unité est construite en exactement 26 jours.

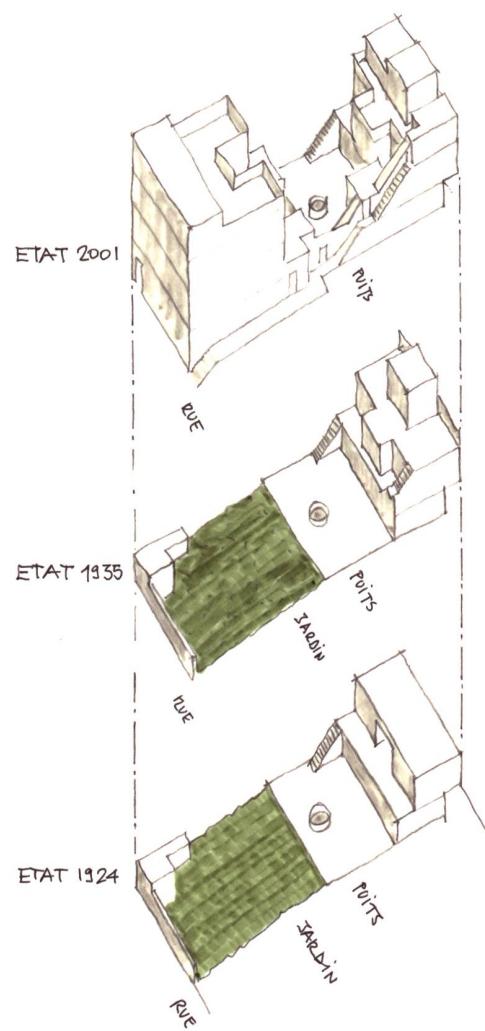
[1] Schumpeter Joseph, «Capitalism, Socialism and Democracy», Harper & Brothers, New York 1942

[2] Dynamitage du premier immeuble d'un ensemble de 2870 logements, construits par Minoru Yamasaki dans les années 1950, événement considéré comme «la mort de l'architecture moderne par l'architecte et critique Charles Jencks

Dans le même temps où les stylos, briquets et rasoirs jetables envahissent le marché, l'architecture moderne révèle la limite de sa durabilité, précisément le 16 mars 1972 à St-Louis (Missouri) [2]. Le dynamitage de bâtiments est, depuis, devenu une profession hautement sophistiquée. En France, une grande part du parc de logements sociaux de l'après-guerre a ainsi été réduite en poussière et gravats.

## L'usage de la ressource du sol par les tissus pavillonnaires: un verrouillage irréversible?

Mais il y a une autre forme d'obsolescence territoriale, sans doute plus préoccupante. Le pavillonnaire de l'après-guerre, qui a consommé une part considérable du sol, porte dans son ADN l'impossibilité de pouvoir évoluer vers un autre type de morphologie urbaine. Il se caractérise par



[ILL. 1] Densification progressive d'un terrain en pente à Damas / Densificazione progressiva di un terreno in pendenza a Damasco / Schrittweise Verdichtung eines Grundstücks in Hanglage in Damaskus (Source: Francesco Della Casa, d'après Jean-Luc Arnaud)

l'implantation du bâtiment au centre de la parcelle (elle-même découpée à la va-vite dans des terrains naguère productifs). L'obligation réglementaire de se tenir à une certaine distance de la limite de propriété et une architecture qui s'ouvre sur les quatre points cardinaux, empêchant d'envisager toute adjonction ultérieure.

Il n'en a pas toujours été ainsi. A Damas, à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, plusieurs lotissements ont été conçus et bâties dans la perspective d'une densification progressive. L'histoire d'une parcelle située sur un terrain en légère pente, à bien des égards exemplaires, est décrite par Jean-Luc Arnaud [3]. «En 1924, le terrain de 400 m<sup>2</sup> était occupé par une maison de deux niveaux bâtis, comme il se doit, au fond de sa parcelle. Elle occupait moins d'une centaine de mètres carrés au sol (environ 85 m<sup>2</sup> SPB), une cour terrasse placée immédiatement devant s'étendait sur une surface équivalente, un jardin occupait la moitié de la propriété. (...) En 1935, la maison reçoit un troisième niveau et une extension du deuxième. Un passage longeant la propriété est créé. Puis, entre 1935 et 1960, un second immeuble est construit en contrebas de la parcelle. Il est conçu pour pouvoir être vendu de manière indépendante. Ainsi, les prises de jour ne donnent-elles pas sur l'arrière, mais sur un petit patio. Toutes les fenêtres, quelle que soit leur orientation, sont dotées d'allèges assez hautes pour interdire au regard de plonger vers les constructions voisines. Par ces diverses opérations, la surface brute de plancher initiale a été multipliée par six, pour atteindre 540 m<sup>2</sup>, soit 1.35 fois la surface de la parcelle. Si ce taux d'occupation était sans doute élevé pour les années 1930 à 1960, il est actuellement assez faible dans un quartier situé dans une relative proximité du centre-ville, où la surface habitable peut atteindre trois ou quatre fois celle du terrain.» [ILL. 1].

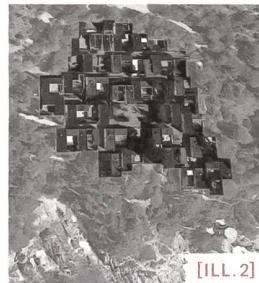
Cet exemple montre que la possibilité de pouvoir commencer par construire en limite de propriété est essentielle pour permettre une densification progressive. Il met aussi en évidence l'importance du lotissement. Quand celui-ci n'est pas considéré comme un gâteau à partager en parts égales, mais qu'il est conçu dans la perspective de la frugalité d'usage du sol, il peut permettre de faire évoluer la morphologie urbaine. Comme c'était, naguère, une obligation dans les villes limitées par leurs remparts.

Une exposition conçue et réalisée en 2015 par le Ministère français de la Culture a permis de montrer l'importance de la conception du lotissement parcellaire [4]. Quoique minoritaires, certains projets de l'Atelier de Montrouge (le Village du Merlier à Ramatuelle) ou de Fernand Pouillon (Quartier de la Brèche-aux-Loups à Ozoir-la-Ferrière) proposent deux stratégies possibles. Le premier, qui se développe selon un réseau de ruelles, de placettes et d'escaliers, comporte trente-cinq maisons implantées dans la pente, face à la mer [ILL. 2+3].

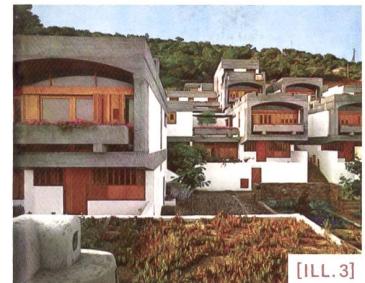
Le second, qui comprend quatre cents maisons individuelles assez disparates et banales, Pouillon ne s'étant pas chargé lui-même de leur construction, s'organise selon un système en peigne sur tout le pourtour d'une grande parcelle, laissant en son centre un grand espace libre occupé par un canal et un parc [ILL. 4+5].

[3] Arnaud Jean-Luc, «Damas, urbanisme et architecture 1860–1925», Editions Actes Sud, Arles 2006

[4] «Le lotissement, histoire d'une architecture sans histoire», Simon Quetel, Elisabeth Henry, Philippe Hénault, Olivier Lerude, Sophie Masse, Ministère de la culture et de la communication, 2015



[ILL. 2]



[ILL. 3]

[ILL. 2+3] Le Merlier à Ramatuelle  
(Source: Atelier Montrouge)



[ILL. 4]



[ILL. 5]

[ILL. 4+5] La Brèche-aux-loups, à Ozoir-la-Ferrière  
(Source: www.archi-guide.com)

### Nouvelle LAT et fin de la banalisation de l'usage de la ressource du sol: comment réparer?

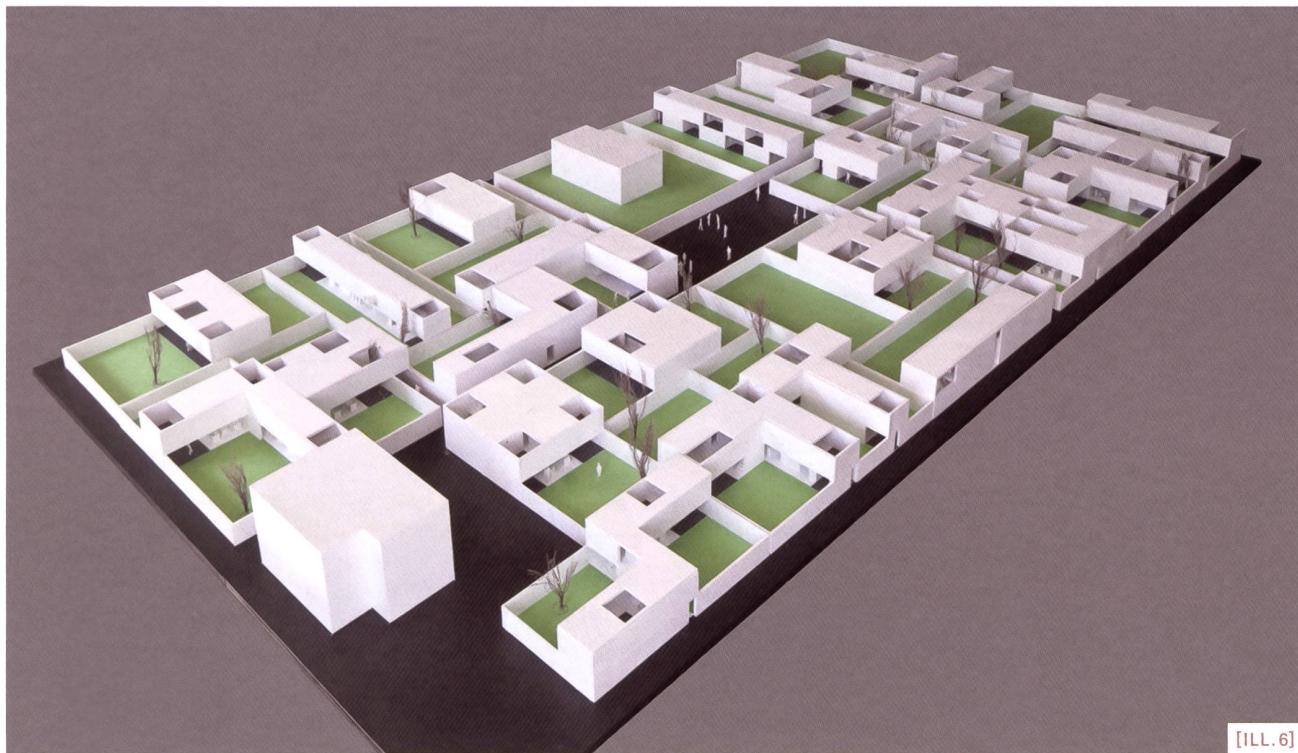
Dans le domaine du bâti, la raréfaction et le renchérissement des matières premières ont stimulé le retour, pour l'heure encore limité, de pratiques du réemploi des structures et matériaux de construction. En Suisse, plusieurs démarches visant à les favoriser sont en cours d'élaboration, tant au niveau fédéral que cantonal.

Dans le domaine de l'urbanisme, la modification de la LAT a déjà permis d'enrayer quelque peu l'expansion des zones à bâti, notamment pavillonnaires. Mais là aussi, la recherche de processus de réparation s'impose. Elles pourraient s'envisager en modifiant les règles d'implantation, pour permettre de toucher au moins deux des limites de la parcelle:

- En augmentant la densité et les gabarits autorisés, tout en maintenant des contraintes de perméabilité des sols, de manière à laisser à ceux-ci de retrouver des qualités écologiques plutôt qu'ornementales;
- En recomposant les unités de voisinage de manière à restituer une distinction claire entre côté rue et côté jardin, de manière aussi à connecter ceux-ci entre eux;
- En négociant avec son voisin des servitudes de droit privé, de manière à s'accorder des mitoyennetés réciproques.

Plusieurs travaux de recherche ont commencé à explorer ces questions. L'architecte Roberto Briccola en a fait l'objet de son enseignement, durant une dizaine d'années, à l'Accademia di architettura de Mendrisio [ILL. 6]. En France, la démarche BIMBY (Build in my Backyard) commence lentement à mettre en pratique certains projets.

Toutes ces démarches, pourtant, se heurtent à des résistances, dues tant à une résurgence du repli «chez» soi qu'à l'accroissement continu de la valeur de revente pour ce type de bien. Il faudra, sans doute, plus d'une génération pour qu'une tendance inverse puisse réellement s'amorcer.



[ILL. 6]

[ILL. 6] Hypothèse de mutation d'un quartier de villas à Biasca /  
Ipotesi di mutazione di un quartiere di villette a Biasca /  
Hypothetische Umgestaltung eines Einfamilienhausquartiers  
in Biasca (Source: Roberto Briccola)

## RIASSUNTO

### Obsolescenza programmata o imprudenza collettiva?

Dalla fine del XIX secolo, i progressi tecnici e l'aumento della capacità e della velocità dei mezzi di trasporto hanno permesso di incrementare esponenzialmente lo spazio accessibile a ciascuno di noi, perlomeno nell'emisfero nord. [5] Questa nuova relazione con lo spazio ha condotto a una forte banalizzazione del suo uso, sulla scorta del mito di una disponibilità e di una crescita infinita, come se farne un uso parsimonioso fosse inutile. Allo stesso tempo si è creduto, ed è stato un altro miraggio, che ci si potesse procurare i materiali di costruzione in qualsiasi parte del mondo, sfruttando le differenze dei costi di estrazione e lavorazione.

In pochi decenni abbiamo dilapidato sia i materiali sia le superfici edificabili senza preoccuparci minimamente del futuro. Come lo spreco di risorse e la profusione dell'usa e getta, anche le pratiche della demolizione, dello smaltimento e dell'occupazione sfrenata del territorio sono insostenibili. Ma in passato non è sempre stato così, come mostrano gli esempi di Damasco, Ramatuelle e Ozoir-la-Ferrière.

Oggi siamo chiamati a riparare e riutilizzare invece di sostituire, ma non è un'impresa facile: in moltissimi casi, non avendo anticipato le conseguenze o addirittura per una scelta deliberata, sono stati trasformati territori e costruiti edifici che hanno creato situazioni irreversibili e forse anche irreparabili.

[5] Vedi per esempio Virilio Paul, «La vitesse de libération», Editions Galilée, Parigi 1995, «Ville panique», Editions Galilée 2003, o «Le Grand Accélérateur», Editions Galilée, Parigi 2010

## ZUSAMMENFASSUNG

### Geplante Obsoleszenz oder kollektive Kurzsichtigkeit?

Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts haben der technische Fortschritt sowie die erhöhte Kapazität und gestiegerte Geschwindigkeit der Verkehrsmittel den allen zugänglichen Raum exponentiell anwachsen lassen, zumindest auf der nördlichen Halbkugel. [6] Dieses neue Verhältnis zum Raum hat zu einer starken Banalisierung seiner Nutzung geführt, da man dem Mythos unendlicher Verfügbarkeit und unendlichen Wachstums folgte und Sparen für überflüssig hielt. Man meinte sogar – ein weiterer Irrglaube –, Baumaterialien aus der ganzen Welt beziehen und dabei von den Kostenunterschieden bei ihrer Gewinnung oder Verarbeitung profitieren zu können.

So wurde innerhalb weniger Jahrzehnte sehr viel Material und Bauland vergeudet, ohne Rücksicht und Bedenken in Bezug auf die Zukunft. Ebenso unhaltbar wie der Ressourcenver schleiss und die Wegwerfmentalität ist die Praxis, abzureißen, Deponien anzulegen und hemmungslos Land zu verbrauchen. Manchmal lief es in der Vergangenheit aber auch anders, wie die Beispiele von Damaskus, Ramatuelle oder Ozoir-la-Ferrière zeigen.

Heute sind wir dazu aufgerufen, instandzusetzen und wiederzuverwenden statt zu ersetzen. Die Aufgabe ist jedoch komplex, da Gebiete oder Bauten in vielen Fällen wegen mangelnder Voraussicht oder im Gegenteil völlig bewusst so gestaltet wurden, dass irreversible oder sogar irreparabile Situationen entstanden.

[6] Siehe beispielsweise Virilio Paul, «Fluchtgeschwindigkeit», Fischer, Frankfurt a.M. 1999, «Panische Stadt», Passagen, Wien 2007 oder «Der große Beschleuniger», Passagen, Wien 2012