

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	35 (1963)
<b>Heft:</b>	7
<b>Artikel:</b>	Quand peut-on et quand doit-on démolir les maisons?
<b>Autor:</b>	Rolf, W.
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-125472">https://doi.org/10.5169/seals-125472</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:** 13.02.2026

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

# Quand peut-on et quand doit-on démolir les maisons?

En quête de normes internationales par W. Ruf, Bâle

14

Démolir ou conserver? En Suisse, la réponse est simple: démolir, chaque fois que cela rapporte...

En principe, on sacrifie d'année en année des milliers de maisons, proies qui succombent aux pics et aux pelles mécaniques dans notre pays.

Nous nous octroyons ainsi un luxe inconnu dans n'importe quel autre pays du monde. Toutes ces maisons qui disparaissent sans laisser de traces ne sont pas, et de loin, décrépites. Fréquemment, et presque toujours, elles pourraient continuer de rendre, voire excellement, des services dont nous avons plus que jamais besoin.

Beaucoup d'entre elles sont certes marquées, depuis des décennies, par le défaut d'entretien, par un retard désespérant quant aux exigences des temps nouveaux. Une restauration ne saurait plus procurer aucun rapport; elle engloutirait des sommes désastreusement disproportionnées qui n'auraient aucun résultat favorable sur l'évolution des prix.

L'expérience démontre en outre que le locataire d'aujourd'hui ne se laisse pas toujours influencer par le prix; il désire satisfaire certaines exigences qui seules rendent une demeure désirable à ses yeux.

Il ne manque pas d'efforts, au moins dans certains cantons, pour préserver de la démolition des immeubles encore très habitables aux yeux des innombrables locataires qui ne peuvent payer qu'un loyer modeste.

Beaucoup de ces locataires se trouvent dans une situation tragique lorsqu'ils doivent quitter leur demeure et n'en trouvent point d'équivalente malgré toutes leurs recherches.

Ces conséquences sociales souvent si brutales montrent l'*absurdité économique de notre politique d'habitat*. Des milliers, des dizaines de milliers de travailleurs sont lâchés sur nos villes, sans coordination; ils sont épargnés arbitrairement en des centaines et des centaines de chantiers de démolition; le prix des terrains est propulsé à des hauteurs astronomiques; des millions sont investis en constructions pénibles, de longue haleine, souvent au milieu d'une circulation nerveuse et tuante. On dilapide ainsi des sommes monstrueuses qui auraient pu être rentées ailleurs d'une manière aussi satisfaisante, mais plus sociale et plus économique. Or, pour cela, il faut un peu plus de coordination, de compréhension mutuelle et d'efforts prospectifs.

Si nous continuons d'œuvrer comme jusqu'à ce jour, nous n'irons certes pas loin.

Une démolition nous procure, il est vrai, quelques logements supplémentaires, mais à quel prix! Si le mari et la femme ne gagnent pas tous deux – souvent en négligeant la famille! – ils ne peuvent s'accorder même quelques minuscules pièces d'un nouvel immeuble.

Si nous ne voulons pas nous asphyxier dans les agglomérations de plus en plus angoissantes de nos villes et de nos bourgs, voire de nos villages, nous devons trouver des solutions par-delà les limites communales et cantonales.

D'autres pays vont de l'avant avec un sens plus aigu de leurs responsabilités. La démolition d'immeubles y est presque devenue une science à laquelle participent des calculateurs et des financiers, des économistes, voire des sociologues, des médecins et d'autres experts soucieux de promouvoir une société humaine plus saine.

Certes, les circonstances n'y sont pas toujours étrangères. Il ne s'agit pas toujours de taudis ou de quartiers inhumains pour lesquels la décision de principe est vite trouvée. La responsabilité est plus difficile à assumer lorsqu'il s'agit de décisions tendant à remplacer des quartiers entiers près de s'effondrer, à déplacer des agglomérations pour créer des voies de circulation, à donner un sort à des constructions vétustes et démodées. Les raisons se multiplient aujourd'hui de remplacer systématiquement d'anciennes maisons d'habitation par de nouvelles, mais il s'agit de démolitions dues à l'urbanisme ou à des motifs sociaux et hygiéniques.

La création de nouveaux espaces habitables et de nouveaux logements qui appelle l'édification de nouvelles agglomérations, voire de nouvelles communes sises à l'extérieur des agglomérations existantes va de pair avec ces raisons.

Cette tâche n'est à la vérité pas nouvelle. Et pourtant l'expérience a démontré que les solutions adoptées n'ont pas donné partout satisfaction; la démolition de quartiers entiers, leur reconstruction sur place, leur transfert ou l'édification de nouvelles agglomérations indépendantes présentent des difficultés complexes qui ne peuvent être résolues par les seuls critères tirés de l'architecture, de la technique et de l'urbanisme.

Les problèmes sont également déterminés par des facteurs humains et familiaux, par le souci d'une atmosphère vivable, d'une structure sociale saine, d'une vie intellectuelle active et de loisirs adéquats. C'est à ces points de vue surtout qu'on a souvent manqué des connaissances nécessaires et qu'on a omis les mesures utiles.

La politique de peuplement et d'habitat comporte ainsi une chaîne serrée d'obligations auxquelles il faut penser dès le début si l'on veut susciter une ambiance rappelant quelque peu celle de ce qu'autrefois nous appelions notre patrie.

Un fait qui montre combien ce problème est partout présent, c'est qu'au sein de l'Organisation des Nations Unies, la Commission économique pour l'Europe et son Comité de l'habitat discutent pour établir des normes internationales aux fins de juger les maisons et les quartiers d'habitation, de définir les exigences de nouvelles agglomérations et de nouvelles communes vivantes, mais aussi aux fins de formuler une politique foncière saine et d'utilité publique.

Il y a peu de temps s'est réuni à Genève un groupe de travail de cette commission, groupe formé d'experts et dans lequel la Fédération internationale des sociétés

## La restauration immobilière des quartiers historiques

15

coopératives (et l'Union internationale des architectes. Réd.) a voix consultative en tant qu'organisme non gouvernemental.

Il a discuté de la voie à suivre et du catalogue des questions à traiter dans les enquêtes internationales, dans les études et les mémoires.

La présidence était assumée avec doigté par l'Américain Howard Wharton, toujours soucieux de donner une fin pratique aux études délicates. La vice-présidence était échue à un Russe. Il a régné un esprit objectif qui a grandement facilité l'adoption unanime du programme.

*Il est regrettable que la Suisse ait été absente d'une réunion où une place lui était réservée pendant quatre jours et où les autres Etats d'Europe ont au contraire été largement représentés. Notre pays a, lui aussi, besoin des expériences d'autrui, en particulier dans un domaine qui devient rapidement l'angoisse croissante des communes, des cantons et de la Confédération.*

Bien que le Secrétariat permanent de la Commission de l'habitat de la Commission économique de l'ONU à Genève aide efficacement la coordination, réunisse et prépare la documentation, *il appert constamment que l'appareil administratif est trop restreint pour coordonner un travail qui dépend surtout de la bonne volonté de tous.* Vu l'ampleur et la variété des tâches que l'assainissement de l'habitat impose dans le monde entier, la Fédération internationale des sociétés coopératives estime depuis longtemps que l'Organisation des Nations Unies doit créer en son sein une organisation spéciale semblable à la FAO (Food and Agriculture Organisation), à l'OMS (Organisation mondiale de la santé) et à l'UNESCO (United Nations of Education, Science, Culture Organisation). Par bonheur, malgré la lâcheté de ses liens, l'organisation actuelle a porté ses fruits et beaucoup de pays peuvent déjà en tirer profit. En tout état de cause, il serait déjà très utile que la Suisse se familiarisât avec de saines lignes directrices pour la démolition des maisons d'habitation. *Il lui faudrait reconnaître aussi qu'il ne suffit pas d'abandonner à leur triste sort les habitants des bâtiments démolis, mais que c'est un devoir public et privé des plus impérieux de leur procurer de nouveaux logements économiquement équivalents.*

Trad. M. P.

Traduit d'un article du journal *Genossenschaft*,  
du 30 mars 1963.

Depuis quelques années, les grandes villes françaises opèrent de véritables «mutations» qui affectent d'une manière générale les faubourgs ou les banlieues et accessoirement les terrains libres à l'intérieur des agglomérations ou encore ceux qui peuvent être libérés par la démolition de bâtiments peu importants.

Il en résulte une extension de ces villes qui, jointe aux modifications importantes de la vie urbaine, accuse d'une manière particulièrement voyante l'inadaptation des centres urbains; si la circulation devient de plus en plus difficile même dans les agglomérations peu importantes, l'insuffisance des services publics ou d'intérêt commun, comme par exemple les centres commerciaux ou les centres d'affaires, montre également la nécessité de réorganiser la vie des quartiers centraux.

Cette inadaptation constitue plus encore une préoccupation d'avenir si l'on se rend compte que le développement continu de la construction, au rythme de 350 000 logements par an, risque d'entraîner dans les dix ans le doublement des surfaces urbaines utilisées.

Aussi, sous la pression d'une évidente nécessité, le gouvernement s'est préoccupé de restructurer les centres des agglomérations en donnant à la politique de rénovation urbaine non seulement un objectif de lutte contre le taudis, mais également une orientation d'urbanisme.

Jusqu'à une date récente, la rénovation sous-entendait la démolition des immeubles existants. Mais la présence de quartiers de qualité au cœur de la plupart des villes françaises a conduit à revoir, pour la compléter, la législation de base sur la rénovation urbaine. Ces textes tendent essentiellement à adapter au cas particulier des quartiers anciens de qualité les réglementations existantes concernant les monuments historiques et la rénovation urbaine. Ils prennent parti sur l'objet de la restauration immobilière et sur les moyens d'exécution.

### Objet de la restauration immobilière

Ils permettent de définir l'objet de la restauration immobilière en écartant ce que pourraient suggérer d'une manière inexacte les mots employés pour la désigner. Quant à son champ d'application, la restauration immobilière ne peut pas être confondue avec l'entretien et la conservation des monuments historiques qui concernent seulement des bâtiments de grande qualité classés ou inscrits en raison d'un caractère architectural particulièrement affirmé.