

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 69 (1974)  
**Heft:** 1-fr

**Artikel:** Logements dans les bâtiments anciens : la tâche du "Heimatschutz"  
**Autor:** Ganz, J.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174384>

#### **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:** 08.01.2026

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

# Logements dans les bâtiments anciens – La tâche du «Heimatschutz»

– De la comparaison de St-Prex avec une quelconque agglomération moderne, il ressort (une fois de plus) à l'évidence que la disposition architecturale imposée par le trafic automobile n'est qu'une succession monotone de bâtiments cubiques, dont les espaces libres ne sont qu'un indéfinissable sous-produit. Dans tout centre historique, la disposition architecturale est fonction des façades existantes. A cet égard, on peut relever une fois encore à quel point les sites historiques sont des modèles pour la structure urbaine de l'avenir, humaine et sans trafic motorisé, et combien ils requièrent, dès lors, de soins approfondis.

Le présent fascicule, lui, va considérer les bâtiments *derrière* la façade. C'est à *l'intérieur* que se posent les problèmes et les tâches qui doivent être résolus pour que soient conservées *dans leur substance* les maisons anciennes *avec* leurs façades et, du même coup, les centres historiques et leurs espaces libres. Il sied de distinguer ici les raisons qui rendent une démolition inévitable, et les mesures qui seules permettent de les assainir, et par là de les réintégrer dans la vie d'aujourd'hui.

## *Causes de démolition*

Derrière des façades souvent pleines de charme, la réalité est presque toujours sordide. L'humidité, la mauvaise isolation, des conditions d'hygiène indescriptibles, des habitants d'une classe socio-économique toujours la même: ce ne sont que quelques-unes des caractéristiques des vieilles maisons. Pourquoi sont-elles si souvent mal entretenues, et dès lors «condamnées à la démolition»?

Les maisons sont des choses dont on se sert; elles sont utilisées, donc elles s'usent, et deviennent, conformément à la conception qui a cours aujourd'hui, bonnes à jeter. La même mentalité veut que de nos jours on construise une maison pour une ou deux générations à peine, et que l'on démolisse déjà de solides constructions des années trente. Trois facteurs essentiels, agissant isolément ou concurremment, contribuent à ce phénomène:

– Les plans de zones et les règlements de construction traitent ensemble la possibilité d'utilisation et le nombre d'étages. Si, dans un site historique en évolution, le rapport entre les bâtiments existants et les possibilités d'utilisation dépasse une limite critique, il devient intéressant pour le propriétaire de construire du neuf, et dès lors l'arrêt de mort est déjà prononcé, dans la zone en cause, pour les bâtiments anciens. En d'autres termes, la conservation d'une jolie place, de l'unité architecturale d'une

## *Introduction*

Le dernier numéro de notre revue a mis en évidence l'importance formelle des espaces libres dans les centres historiques. Les dessins consacrés à St-Prex montraient clairement ce qui suit:

- Les espaces libres sans façades qui les déterminent sont aussi rares que des trous sans fromage. Cela, contrairement à une certaine théorie moderne de l'architecture.
- De même qu'aucun fromage de fine qualité ne peut être remplacé par une quelconque pâte fondu, nulle bâtie ancienne ne peut être réellement remplacée par un nouveau bâtiment, dit historisant, et prétendument adapté. Au gré des crépis qui cherchent à faire illusion, des encadrements de fenêtres artificiels, des devantures qui sont le fruit de compromis plus ou moins heureux, une structure architecturale historique tourne à la mascarade.
- «S'ils sont d'excellente facture, les édifices construits dans le style de notre temps s'adaptent au caractère d'une localité» – voilà un principe souvent affirmé dans les milieux d'architectes. Malheureusement, les exemples de réussite font défaut (sauf rares exceptions), et la preuve manque aussi que quiconque se nomme architecte soit en mesure de construire des bâtiments d'excellente facture; et ce que l'on accorde à l'un, dans la procédure d'autorisation, ne peut être refusé à l'autre – on le voit assez en considérant ce qui se passe dans nos localités historiques.



rue, dépend d'un zonage judicieux (cf. la rue Euler à Bâle). La protection d'une localité historique est d'abord une question de planification.

— Au zonage est liée la question du prix du sol et, par là, de la spéculation. Il est de bon ton, pour les firmes internationales, d'avoir un siège à Zurich dans la Bahnhofstrasse. Sans des prescriptions strictes, celle-ci serait aujourd'hui toute hérissée de gratte-ciel. Mais les prescriptions (et la façon de les appliquer) ne sont pas assez sévères pour avoir empêché des démolitions et des augmentations de volume. La pression financière et le besoin de prestige ont été si puissants que des bâtiments nouveaux n'ont été considérés comme «rentables» qu'avec un étage de plus (compressé au bas ou au haut de l'immeuble) que les bâtiments voisins; et, en peu de temps, la principale rue de Zurich a été défigurée par ces décalages. A part ce cas extrême, on peut citer dans presque chaque localité des exemples de prix spéculatifs qui ont causé la disparition d'une précieuse substance architecturale. Le coup de frein momentané à la construction et de rigoureuses prescriptions pour la protection des sites n'ont endigué que tout récemment la vague de démolition et ont commencé à exercer une pression sur les prix du sol.

— En troisième lieu, il faut mentionner l'incompétence humaine. «La démolition est certainement (!) toujours recommandable, lorsqu'il s'agit d'une maison très ancienne qui, en raison de ses particularités techniques, par exemple des murs en moellons, une poutraison pourrie sous la toiture, et autres défauts, ne peut être transformée qu'à très grands frais.» C'est ce qu'écrit M. W. Raissig, qui paraît avoir «certainement» peu d'expérience en matière de vieilles maisons, dans ses considérations de principe sur le thème «Modernisation de bâtiments anciens»<sup>1</sup>. Cet écrit est intéressant pour tout lecteur critique, car on y recommande par exemple — en marge d'un postulat de principe, celui d'assainir les vieux logements, qu'on ne peut que saluer — d'habiller les façades anciennes avec du métal léger ou des planelles de matière synthétique, ou encore de supprimer les jardinets devant les maisons, de goudronner ces espaces et de les louer comme parcs à voitures, ce qui «fournit un appoint bienvenu au rendement de l'immeuble» (p. 32). On chercherait en vain, dans ce morceau, des notions comme celles de la qualité de l'habitation, de son intimité, qui sont précisément l'apanage des vieilles maisons, mais ne peuvent évidemment s'exprimer par des chiffres.



*Tant que nous ne pourrons trouver un environnement plus agréable que les déserts quadrillés qu'offrent à notre vue nos agglomérations (quelles qu'en soient les causes), cela vaudra la peine de prendre toute mesure possible pour réanimer les espaces légués par nos ancêtres et où nous devons vivre. Il est difficile d'expliquer rationnellement pourquoi une petite ville ancienne comme Lenzburg nous semble plus humaine que le «Tscharnergut» (ensemble de bâtiments locatifs modernes construit sur l'ancienne propriété de Tscharner, aux portes de Berne, note du*

*trad.). C'est sûrement une question de mesure, de proportions. Ainsi, par exemple, des arbres peuvent nous faire l'effet d'être des arbres et non pas d'être ravalés à une fonction artificielle. Théoriquement, il s'agit de verdure; pour le jeune homme du 16e étage, c'est en réalité une misérable broussaille. Mais il est conforme à la raison de reconnaître que l'on doit rénover les bâtiments anciens, lorsque du point de vue économique cela se justifie. Et que cela puisse parfaitement être le cas, les exemples de ce numéro le prouvent.*

### *Encourager la construction de logements – où et comment?*

Aux trois facteurs susmentionnés s'opposent des règles de protection de toute espèce. Mais ne nous faisons pas d'illusions; les lois peuvent être aussi bonnes qu'on veut: si les propriétaires de bâtiments anciens n'en comprennent pas la valeur, et ne savent pas quelles possibilités – même sans grands frais – elles offrent, rien n'est encore gagné. Même les subventions officielles mises à disposition, en premier lieu, pour contribuer à la couverture des frais supplémentaires en cas de restauration d'immeubles historiques, ne peuvent pas réintégrer un bâtiment ancien dans la vie économique

de notre temps. Pour le moment, le «message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale relatif à la loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements» (du 17 septembre 1973) est en discussion. Son contenu est très complexe. Pour le résumer sommairement, on peut dire que cette loi a pour but d'encourager les acquisitions de terrain faites par prévoyance, les raccordements et la rationalisation de la construction, et d'abaisser les loyers. L'article 43 prévoit qu'à certaines conditions l'aide fédérale peut être accordée pour la rénovation de maisons existantes, mais que cette aide ne peut jouer que dans des cas isolés (de quelle nature?), et non pour des assainissements



d'ensemble de quartiers anciens (p. 71). A ce sujet, il faut attirer très vigoureusement l'attention sur une situation inadmissible, parce qu'extravagante: les subsides officiels encourageront la construction de logements de telle manière que des blocs et des maisons-tours continueront à proliférer dans les campagnes, alors que, dans le même temps, on laisse les maisons anciennes tomber en ruine dans les centres historiques en évolution! Ici, l'infrastructure est déjà complètement en place; là, le prix du sol doit être abaissé avec l'argent des contribuables, il faut construire des voies d'accès, poser des conduites et des canalisations de toute espèce – comme pour la création d'occasions de travail... La loi en cause impose de toute urgence à la Ligue du patrimoine national la tâche de veiller à ce que les justes notions soient précisées d'emblée, et que les subventions aillent là où elles seront les plus justifiées. Il lui faut ensuite montrer que la transformation de maisons anciennes, intelligemment réalisée, est aussi payante que la construction d'immeubles nouveaux, et que la valeur et la qualité des logements neufs aménagés dans des bâtiments anciens surpassent de beaucoup celles des bâtiments nouveaux. Et voilà précisément ce qu'entend montrer le présent numéro de la revue «Heimatschutz».

#### *Pour faire revivre un immeuble ancien*

Il faut commencer par déterminer la fonction qui lui est propre. Si l'on veut «forcer sa nature» en lui donnant une destination pour laquelle il n'est point fait, la transformation sera relativement coûteuse et le résultat peu satisfaisant. Et plus sa fonction est spécifique, plus il sera difficile de lui en conférer une nouvelle. Inversement, c'est un avantage d'avoir à transformer un bâtiment sans fonction bien définie<sup>2</sup>. Dans la plupart des cas, un immeuble ancien se prête bien à l'aménagement d'appartements, éventuellement combiné avec un atelier, parce que la répartition des locaux s'adapte facilement aux parois portantes et à la structure historique.

En second lieu, une transformation requiert, de la part de la direction des travaux et des ouvriers, un engagement. Il n'est pas donné à n'importe quel architecte d'assumer cette tâche peu ordinaire et de faire une œuvre apparemment non créatrice. Pour lui, comme pour son chef de travaux, une transformation à la fois moderne et judicieusement conçue implique de plus grands problèmes qu'un bâtiment nouveau, qui ne se laisse pas discuter. Aussi, celui qui préfère construire d'après un schéma dé-

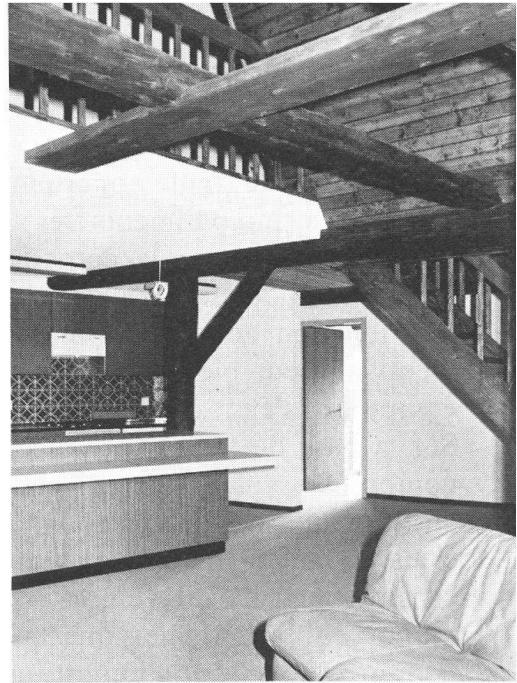
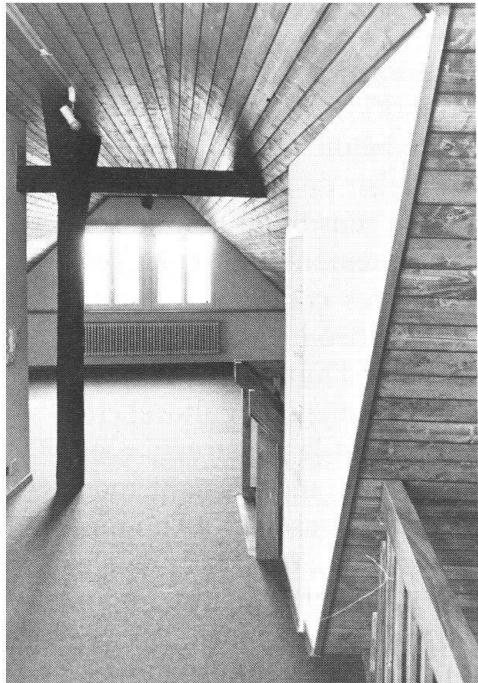


*Cette maison à colombage avec son pignon pointu, aux confins du village thurgovien de Basadingen, avec ses murs de fondation massifs, son originale entrée de cave et son colombage des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles est un exemple réussi de sauvegarde due à l'initiative du propriétaire. M. Forster, à qui appartient cette maison (avec son trottoir villageois) a remis en état pour sa fille d'une manière convaincante le bâtiment abandonné, avec l'aide de M. Lehmann, architecte à Schaffhouse. Le taudis méprisable est devenu à frais modestes l'ornement du village, ainsi qu'une maison d'habitation pourvue de confort moderne et qui procure à son propriétaire, sans aucun doute, autant de joie et de satisfaction qu'une construction nouvelle tout aussi coûteuse.*

terminé et sans risques ne doit-il pas s'en mêler. Transformer, cela signifie réfléchir, être placé devant des situations toujours nouvelles, donc rester ouvert et souple, avoir une certaine fantaisie créatrice, et aussi le goût de l'aventure. – Il n'est pas donné non plus à n'importe quel ouvrier de savoir résoudre des problèmes imprévus et d'exécuter des travaux inhabituels, de comprendre ce qu'a voulu faire un collègue d'il y a cent ou deux cents ans, et de rester fidèle à ses intentions avec les moyens d'aujourd'hui. Il lui est même parfois demandé d'oublier les règles de sa profession et d'obéir aux exigences propres du bâtiment. L'aspect essentiel de la réussite – financière également – d'une transformation, d'une restauration, pourrait être ainsi défini: tous ceux qui y concourent doivent adopter une attitude positive envers une tâche insolite et sans schématisme, s'y attacher avec plaisir, et soumettre leurs ambitions personnelles à ce qu'exige l'édifice à transformer.

Troisième point: le perfectionnisme suisse n'est pas de mise pour une maison ancienne. Il l'empêche de «respirer» et coûte inutilement cher. Il n'est pas indispensable, par exemple, que toutes les conduites soient dissimulées dans les murs; elles peuvent tout aussi bien être cachées par des rideaux, ou





A gauche: Petite ruelle romantique à Weinfelden qui conduit à l'angle de la maison «zur Harmonie» (avec un petit ruisseau). Les étais simples témoignent encore aujourd'hui de la qualité de l'art des anciens charpentiers. La situation et les dimensions du volume construit défient toute prescription de la police des constructions. Un bâtiment nouveau est impensable à cet endroit.

En bas: Derrière la façade romantique, il y avait une maison lugubre qui ne pouvait être ni conservée ni détruite. L'eau de pluie pénétrait jusqu'au rez-de-chaussée. Cependant, un consortium local de corps de métiers du

bâtiment s'y est intéressé et l'a reconstruite pour le plus grand bien de la maison, de l'aspect du site, et dans son propre intérêt.

Ci-dessus: Avec des subventions des pouvoirs publics, sept appartements modernes et quelques bureaux ont pu être mis sous toit dans ce complexe de bâtiments. Le coût (243 fr. au m<sup>3</sup>) et les loyers ne sont pas plus élevés que dans une construction nouvelle de même volume. L'agrément de vivre dans ce cadre ancien «vaut» beaucoup plus que celui d'habiter dans toute autre construction nouvelle.



même être incorporées, comme éléments plastiques, dans l'aménagement intérieur.

Dans le canton de Thurgovie, ces trois dernières années, plus de trente appartements ont été aménagés dans cinq bâtiments très vieux et décrépits<sup>3</sup>. On peut dire que tous les corps de métiers y ont travaillé avec bonheur. Les cinq bâtiments ont reçu une fonction appropriée, ainsi qu'un aménagement intérieur bien conçu; ce fut l'œuvre d'une équipe qui s'était engagée dans un esprit positif. Sur la base de cette expérience, comme aussi de nombreuses autres dans divers cantons, on peut affirmer que des restaurations de bâtiments anciens ne coûtent pas plus cher que de nouvelles constructions d'égal volume, qu'elles sont d'un rapport équivalent, mais que leur valeur d'habitation surpassé celle de n'importe quelle construction nouvelle.

Un exemple à suivre est celui de Weinfelden: là, un consortium d'artisans s'est attaché à la restauration d'une belle maison à pignon, au centre du bourg, déjà si décrépide que l'eau de pluie s'y infiltrait jusqu'au rez-de-chaussée. Aujourd'hui, cet édifice naguère près de la ruine abrite sept appartements modernes. La Commune a accordé une aide financière substantielle à cet assainissement, à la condition que le produit des loyers ne dépasse pas un certain pourcentage. Ainsi, on n'a pas seulement sauvé un édifice digne de protection, et épargné au centre historique du lieu un pénible hiatus, mais contribué indirectement à maintenir les loyers à un niveau acceptable.

*Machines à habiter, ou logements bien aménagés?*  
On tire aujourd'hui la sonnette d'alarme, de divers côtés, en raison de l'aspect et des conséquences de ce que produit l'«architecture». Rolf Keller a brillamment décrit le chaos de notre environnement architectural<sup>4</sup>. Des associations (BSA, SIA, SWB) commencent depuis peu, et timidement, à attirer l'attention sur les dégâts esthétiques dans notre espace vital; mais, chez nous, chacun a la permission de faire des plans et de construire. Dans le message du Conseil fédéral mentionné ci-dessus, on cherche vainement la notion de qualité et de valeur de l'habitation. Un conflit de tendances – un de plus – est déjà perceptible dans l'administration fédérale. Les locataires et les propriétaires potentiels d'appartements modernes sont de plus en plus allergiques aux logis toujours pareils, avec «murs blancs – parois blanches – tapis gris – et chaque chose à sa place», dans lesquels il n'y a pas moyen de caser les antiquailles – authentiques ou non – propres à donner un peu de chaleur dans un inté-

rieur, et qui, par leurs formes, se distinguent à peine d'une armoire frigorifique. La vue qu'on a de sa fenêtre, sur la paroi de béton voisine, ne contribue guère non plus au plaisir de l'habitation. «La sensibilité esthétique et la sensibilité morale sont de toute évidence très étroitement liées, et les gens condamnés à vivre dans les conditions susdites (machines à habiter) souffrent manifestement d'une atrophie de l'une et de l'autre. La beauté de la nature et celle de l'environnement culturel créé par l'homme (auquel ressortit la construction urbaine d'aujourd'hui) sont incontestablement toutes deux nécessaires pour conserver à l'homme sa santé psychique et morale. Le complet aveuglement à l'égard de tout ce qui est beau, qui fait aujourd'hui des progrès si rapides, est une maladie de l'esprit qui doit être prise au sérieux, pour cette raison déjà qu'elle va de pair avec une insensibilité à l'égard de ce qui doit être moralement rejeté»<sup>5</sup>. Ces propos de Conrad Lorenz, spécialiste du comportement humain, résonnent brutalement, mais correspondent à la situation actuelle. Seront-ils entendus des hommes politiques et des responsables fédéraux de l'encouragement à la construction? Le fait que les directives concernant les maisons-tours, élaborées par la commission fédérale pour la protection de la nature et du patrimoine, d'entente avec le «Heimatschutz», n'aient pas trouvé le chemin de l'opinion publique, mais aient tout juste filtré jusqu'au délégué fédéral à la construction de logements, n'est pas de bon augure.

Le contrepoids à l'«architecture frigorifique», et le modèle de la construction urbaine de l'avenir, c'est le centre historique vivant que le passé nous a légué, et dont la structure a précédé le temps de l'automobile. Aussi est-ce une tâche primordiale de la Ligue du patrimoine national d'encourager la construction de logements dans des bâtiments anciens, et de combattre par des exemples concrets l'idée erronée que ceux-ci ne peuvent être rendus à la vie que moyennant une dépense disproportionnée.

J. Ganz  
(trad. C.-P. B.)

<sup>1</sup> Union suisse des propriétaires d'immeubles, *Modernisierung von Altbauten*, Zurich 1969.

<sup>2</sup> L. Burckhardt/W. Förderer, *Bauen ein Prozess*, Teufen 1968, p. 30–35.

<sup>3</sup> Cf. revue «Heimatschutz» No 4/1972, p. 13–18 de l'édition allemande.

<sup>4</sup> Rolf Keller, *Bauen als Umweltzerstörung*, Zurich 1973.

<sup>5</sup> Conrad Lorenz, *Die acht Todsünden der zivilisierten Menschheit*, Piper-Munich 1973, p. 30.