

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 76 (1981)  
**Heft:** 4-fr

**Artikel:** Hôtellerie et protection des sites [dossier]  
**Autor:** Badilatti, Marco / Nanzer, Hans / Ziegler, Beat U.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-174946>

### **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:** 11.01.2026

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



L'incomparable ambiance des anciens hôtels – comme ici au «Waldhaus» de Vulpera – sera-t-elle bientôt sacrifiée à l'uniformisation universelle pour appartenir à l'histoire? (Photo Studer)

*Hôtellerie et protection des sites*

# Bientôt la fin des notables?

D'après une enquête de l'Office fédéral du tourisme sur l'avenir de cette branche économique, les spécialistes ne croient pas à une tendance régressive de l'hôtellerie. Ils prévoient bien plutôt de profondes transformations des anciens hôtels au cours des prochaines décennies. Ce bouleversement structurel est même jugé indispensable au développement futur de notre économie touristique. Faut-il en déduire qu'un secteur de l'économie suisse riche de traditions est voué à une disparition lente, mais certaine? La dernière heure a-t-elle sonné pour une importante partie du «paysage architectural» hôtelier? Ou cette évolution peut-elle être stoppée et remise sur la bonne voie?

Pour répondre à ces questions, jetons d'abord un rapide coup d'œil sur le passé, sur les *débuts de l'hôtellerie*, donc sur l'histoire de ses structures. Il existait déjà depuis le Moyen Age, dans notre pays, une certaine forme de tourisme, caractérisée surtout par l'attrait d'importants établissements de bains. Mais c'est surtout à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle que le tourisme s'est développé – d'abord par l'hébergement des alpinistes anglais, ensuite par le développement du réseau routier et des chemins de fer, enfin par suite de l'accroissement de l'aisance matérielle de larges couches de la population, tant en Suisse qu'à l'étranger. Leur besoin s'est fait sentir d'échapper périodiquement à l'urbanisation croissante et de trouver la détente à la campagne, au bord de nos lacs ou à la montagne. Cette évolution a entraîné une rapide *augmentation du nombre d'exploitations hôtelières*. Alors qu'en 1880 on comptait en Suisse 1002 hôtels et

58 137 lits, ces chiffres étaient déjà passés en 1912 à 3586 et 168 625, et en 1979 à 7662 entreprises et 270 873 lits.

## Patrimoine culturel

Notre histoire hôtelière est liée à de grands noms, connus bien au-delà de nos frontières: par exemple les *Seiler* à Zermatt, les *Badrutt* à St-Moritz, les *Anzévui* à Evolène, les *Motta* à Airolo, les *Armleder* à Genève. Ces «dynasties» témoignent d'un esprit d'initiative remarquable, de beaucoup d'intelligence, d'un sens aigu de la qualité et, ce qui n'est pas négligeable, d'une grande culture. «Tout pour la clientèle» était leur devise – et le succès leur donna raison.

Certes, plus personne ne soutiendrait aujourd'hui que tous les hôtels de cette belle époque soient des chefs-d'œuvre d'architecture, embellissent le paysage et doivent être conservés à tout prix... Toute-

fois, nombre de ces établissements riches de traditions – du plus célèbre palace à la modeste auberge de campagne – occupent une place éminente dans leur cadre, et doivent être considérés comme des *valeurs culturelles uniques* et traités comme tels. Pas seulement pour leurs façades! Car leurs murs abritent souvent de véritables trésors d'aménagement intérieur: somptueux vestibules et escaliers, majestueuses salles à manger, plafonds à stucs, parquets ouvragés, tapisseries de valeur et lustres, tables *modern' style* aux fines nervures, fauteuils Louis XV, et jusqu'aux chaises en bois d'arole de certaines auberges de montagne. Tout cela reflète la *noble ambition* et la *sûreté de goût* des maîtres d'œuvre, et témoigne du *soin* et de l'*amour du détail* des artisans-bâisseurs. Bref, ces édifices sont les «livres ouverts» d'une certaine culture d'époque.

Aux générations d'aujourd'hui et de demain de ne pas avoir la légèreté de les raser et de les remplacer par une architecture d'une banalité et d'une monotonie universelles. Ils font partie intégrante de leur environnement, lui donnent un certain caractère; ils ont pris, pour les habitants comme pour les touristes étrangers, l'importance de lieux de rencontre, de *lieux typiques*, qui sont souvent la *marque distinctive* d'une ville ou d'un village.

### Problèmes de toujours

Or, la branche hôtelière n'a cessé jusqu'à nos jours d'être aux prises avec de *grandes difficultés* – à cause des mauvaises passes économiques, à cause des investissements nécessaires d'équipement et de personnel, et d'une marge très étroite de rentabilité. Cela a retenu et retient fréquemment aujourd'hui les propriétaires d'hôtels, en dépit de l'aide publique et privée, d'assumer les nouveaux investissements nécessités par les changements structurels. Ce qui aggrave encore leur situation, parce que dans le même temps surgissent de nouveaux hôtels, qui offrent des prestations adaptées à notre temps, prennent l'avantage sur les établissements traditionnels, et les obligent régulièrement à se poser le *problème de leur survie*. Une autre forme de concurrence, particulièrement redoutable, a surgi: la *parahôtellerie*, qui s'étend à vue d'œil, avec tout ce qu'elle entraîne de discutable du point de vue de la protection des sites (bradage du sol national, enlaidissement du paysage et déséquilibre, pour les communes concernées, entre leurs charges d'infrastructure et l'utilité économique). Si l'on est cependant parvenu, jusqu'à présent, à maintenir une hôtellerie vivante, on le doit en premier lieu à la *volonté des propriétaires de tenir bon*, et à l'*attrait durable* de la Suisse comme pays de vacances et de voyages.

### Oui malgré tout!

Mais comment se présente l'avenir? On pourrait le dire sommairement ainsi: «La situation est sérieuse, mais non sans espoir.» Si l'on en croit l'enquête susmentionnée, 30% environ des anciens hôtels, soit de 15 à 20 pour cent de tous les établissements suisses, disparaîtront ou changeront de destination durant les trente prochaines années. Durant la même période, la plus grande partie des vieux bâtiments seront ou bien totalement rénovés (40%), ou bien démolis et remplacés par de nouvelles bâtisses (25%). Les propriétaires d'hôtels sont donc placés devant la nécessité de rénover leurs établissements le plus tôt possible, sur le plan de la construction et de l'exploitation, ou alors de les affecter à d'autres buts s'ils veulent qu'ils survivent durablement. Le cas de grands hôtels rénovés, comme d'établissements moyens ou plus modestes, est là pour nous montrer qu'un assainissement continu des anciens bâtiments, opéré par étapes, peut aujourd'hui encore conduire au succès.

La *conception suisse du tourisme*, qu'a publiée en août 1979 la commission consultative désignée par le Conseil fédéral, juge problématiques, mais nullement désespérées, les perspectives de l'hôtellerie. Elle dit notamment: «Etant donné la concurrence de formes d'hébergement répondant mieux aux

L'hôtel «Glacier du Rhône», à Gletsch, était jadis un lieu de vacances apprécié. Son avenir est incertain: l'Etat du Valais et l'économie hydro-électrique nourrissent le dessein d'installer une station de pompage sur le cours supérieur du Rhône. (Photo Studer)



exigences du marché, la vieille hôtellerie doit absolument se moderniser. Le rythme actuel des rénovations semble être trop lent, car le degré d'autofinancement de ces entreprises est trop faible. Les entreprises familiales, traditionnellement plus nombreuses sur le marché, ont les plus grandes chances de survie si elles peuvent réduire leurs frais d'investissement et de personnel en collaborant davantage avec d'autres établissements. L'aménagement de l'offre est un facteur prépondérant qui indiquera comment il est possible de renforcer la position de l'hôtellerie, secteur relativement rentable, ménageant l'environnement et qui doit soutenir la concurrence d'autres formes d'hébergement.»

Et plus loin: «La moitié, voire les deux tiers des hôtels actuellement en exploitation, sont de vieux bâtiments qui ont été construits avant la 1<sup>re</sup> guerre mondiale. Si l'on suppose que les touristes individuels exigeants, critiques et ayant un fort pouvoir d'achat continueront d'être le principal public cible de l'hôtellerie, les anciennes constructions n'ont une chance de survie que si elles sont rénovées dans une large mesure. Selon le professeur Krippendorff, le recours à d'autres groupes de touristes disposant de moins de ressources ne constitue pas une solution de rechange. Cela enfermerait les vieux hôtels dans le cercle vicieux suivant:

→ baisse du confort → diminution du niveau des prix → détérioration des résultats d'exploitation → financement rendu plus difficile pour les améliorations de confort et les rénovations → ralentis-

sement du rythme des rénovations → baisse du confort.»

### Trouver des solutions mesurées

Une politique de «conservation à tout prix» est dès lors, en tant que principe général, aussi fausse et irréaliste que l'opinion largement répandue selon laquelle seule la démolition-reconstruction peut conduire au succès. C'est une solution moyenne qui s'impose dans tous les cas. Il peut par exemple être opportun de passer de la propriété individuelle à une organisation juridique plus ample; là, on recourra à la modernisation de la structure d'exploitation; ailleurs encore, on envisagera de transformer l'hôtel en un établissement où la clientèle achète des appartements; on peut adopter aussi un système de collaboration avec des agences de voyages, des compagnies d'assurances sociales, de caisses de pensions – pour ne signaler que *quelques-unes des solutions possibles*. Dans certains cas, les établissements de crédit ont été incités par la Ligue suisse du patrimoine national à abandonner leur attitude plutôt réservée en ce qui concerne le financement de tels projets, et à participer à une importante rénovation d'hôtel. Il faut espérer que les *banques*, à l'avenir, assumeront davantage de responsabilités pour la protection de notre patrimoine culturel et de nos sites. Et il faut souhaiter également que les pouvoirs publics, d'entente avec la *Société suisse de crédit hôtelier*, aient assez de largeur de vues pour assurer, ou améliorer quand c'est possible, les conditions juridiques et financières indispensables à des rénovations d'hôtels économiquement rentables. Enfin, c'est une tâche de la Protection des monuments et sites (services officiels et *associations de droit privé*) que de soutenir activement les hôteliers dans leurs efforts, et de se considérer à leur égard non comme des professeurs de morale ou des tyrans administratifs, mais comme des partenaires et des conseillers.

### En conclusion

Le tourisme, et avec lui l'hôtellerie, constituent un pilier important de notre économie; leurs bases sont nos paysages, nos villes et nos villages, dont on tire jour après jour des images caractéristiques pour évoquer le pays de vacances qu'est la Suisse. Aussi avons-nous tous intérêt, économiquement et moralement, à préserver les charmes du sol que nous habitons et des espaces où nous nous déplaçons. Ce qui suppose une hôtellerie saine, dynamique et capable de s'adapter. Et aussi une opinion publique attachée aux traditions du pays et contribuant ainsi de la meilleure manière à la protection des sites.

Marco Badilatti



*Recherche d'un équilibre satisfaisant*

# Protection d'hôtels et rendement

**Nombre de vénérables hôtels, en Suisse, ont dû ces dernières années décider de leur avenir. Aujourd'hui encore, il y en a beaucoup dont le sort est en suspens. Selon leur état, leur emplacement, leur style et la qualité de leur propriétaire, selon que les services officiels ou les associations privées de protection des sites se sont intéressés à eux ou non, ces décisions ont varié. De quelle façon les intérêts de l'hôtellerie et de la protection des édifices sont-ils confrontés dans la pratique?**

On sait qu'une bonne partie des hôtels suisses datent du début de notre siècle, quand ils ne remontent pas, plus ou moins loin, au siècle dernier. Ils nous viennent donc d'une époque où les *problèmes de personnel*, au sens actuel, n'existaient guère, où la Suisse était presque sans concurrents en tant que pays de tourisme, où les voyages étaient l'apanage des classes favorisées, et où les habitudes de la clientèle étaient tout autres. Ce sont là quelques aspects caractéristiques d'un temps qui a donné sa marque, en Suisse et ailleurs, à de nombreux établissements hôteliers encore existants.

## Impérieux besoin de rénovations

Il est vrai que la plupart de ces hôtels, entre-temps, se sont *adaptés* à l'évolution. La majestueuse ampleur des salles communes, les hauts plafonds généralement gaspilleurs d'espace, les vastes escaliers et corridors, les longs parcours imposés au personnel et le manque de confort des installations sanitaires – toutes choses qui, à l'époque, paraissaient aller de soi – sont le plus souvent aujourd'hui des causes d'*inrentabilité*, et l'on ne peut y remédier qu'au prix de lourdes dépenses et de beaucoup d'imagination.

Nous devons à ces traits d'époque, aujourd'hui, certains avantages. De nombreuses façades d'hôtels, d'un intérêt artistico-historique évident, sont l'«image de marque» de stations et lieux de cure. Face à une bonne part de l'architecture moderne, ces *qualités esthétiques* sont appréciées toujours davantage, précisément de nos jours, et de tels hôtels sont véritablement des lieux d'accueil. Mais d'un autre côté, la vétusté de cette substance architecturale vaut à l'hôtellerie suisse de *grands désavantages*. Surtout dans les années d'après-guerre, la concurrence étrangère, avec ses édifices adaptés à notre temps, lui a soufflé irrésistiblement la première place. Cela a provoqué dans notre pays un énorme besoin de rénovation et de modernisation, et le retard, jusqu'à présent, n'a pas encore été pleinement rattrapé.

## Contraintes et indemnités

Ici interviennent les *services officiels de protection*, dont la tâche consiste à protéger les édifices qui en valent la peine sans compromettre inutilement leur existence économique. Cette protection peut concerner soit uniquement les façades, soit l'intérieur, soit les deux à la fois. Si elle se limite aux *façades* et n'impose aucune obligation à l'intérieur, on peut procéder, si nécessaire, à un total chambardement interne. Mais en pratique, cette liberté se heurte à certaines limites, qu'imposent les écartements des fenêtres et des portes des façades protégées; ceux-ci, en effet, impliquent un nombre d'étages et une disposition des chambres qui rend l'aménagement souvent inrentable. Les mêmes conséquences se font sentir, à la verticale, sur l'espace disponible. Ces éléments extérieurs, par leurs implications internes, ont donc un effet doublement important sur les *possibilités d'utilisation* des locaux transformés, et le rapport avec le nombre de chambres et de lits en est plus ou moins favorable. Finalement, les obligations imposées en ce qui concerne les façades ont une influence décisive sur la *capacité hôtelière*, puisque l'utilisation se limite au volume du bâtiment existant. Dans le cas d'une ampleur d'exploitation insuffisante, cet élément de capacité a une influence particulièrement défavorable.

Si les obligations imposées concernent, outre les façades, certaines *parties internes*, une insuffisance fonctionnelle s'ajoute aux difficultés, dont nous venons de parler, concernant les espaces disponibles. C'est le cas lorsque certains locaux d'exploitation, du fait de la protection de certains éléments (salles, plafonds, etc.), ne peuvent pas être aménagés du point de vue de l'efficacité économique. C'est particulièrement important pour le secteur de la restauration, où le rendement n'est suffisant que si les installations sont efficaces et que si le travail peut s'effectuer rationnellement.

L'évaluation précise et complète des *conséquences*

*économiques découlant de la protection des édifices* est en règle générale très difficile à faire, et cela pour diverses raisons. Car ces conséquences sont souvent désavantageuses aussi bien en ce qui concerne le bâtiment (frais supplémentaires de restauration et/ou de transformation) que l'exploitation (pertes de rendement dues aux restrictions architecturales, et aux retards de l'aménagement). A quoi s'ajoute qu'en plus des frais effectifs du projet exécuté et du rendement de l'exploitation en cours, il a fallu porter au budget l'étude du premier projet qui, sans les obligations imposées par les services de protection, aurait pu être réalisé.

En général, les pouvoirs publics n'accordent des *subsidies* que pour les frais supplémentaires directement causés par une rénovation, et non pas des indemnités pour pertes de rendement. Le montant de ces subsides varie d'un canton à l'autre et atteint, selon l'importance de l'édifice, de 10 à 40% des frais supplémentaires dits capitalisables. Inutile de souligner que ce qu'il reste à payer, pour de nombreux hôtels qui, de toute façon, doivent faire face à de gros problèmes de rentabilité, représente une lourde hypothèque. Deux exemples pratiques éclaireront ce problème économique, sans prétendre avoir valeur générale.

**Exemple typique de l'époque des fondateurs: le «Grand Hôtel National» de Lucerne.** En sauvegardant les façades, on a partiellement adapté l'intérieur, à la fin des années 70, à de nouvelles conceptions. Le propriétaire en espère un meilleur rendement. (Photo Stauss)

## Deux exemples pratiques

Un hôtel de grand confort, avec ses 80 lits, se trouvait nettement au-dessous de la limite de capacité admise actuellement comme favorable. Au prix d'une *modeste augmentation de son équipe dirigeante*, cette entreprise aurait pu tourner avec 40 lits de plus, ce qui eût permis d'améliorer très sensiblement le rendement du personnel. Les conditions mises par le Service de protection a rendu impossible l'aménagement approprié des locaux, et l'hôtel a été obligé de poursuivre son exploitation dans des conditions défavorables.

Les conséquences économiques peuvent se résumer comme suit: le propriétaire a reçu d'importantes indemnités pour la rénovation des façades; mais il n'a pas été indemnisé pour l'exploitation réduite de son immeuble, conséquence indirecte des mesures de protection. Ce désavantage résultant d'une limitation du droit de propriété – à quoi équivalent, en fait, ces mesures – a pour conséquence une *perte durable de valeur* pour l'immeuble. Il est vrai aussi que son esthétique lui vaudra, outre une valeur immatérielle, certaines *nuitées supplémentaires* et une possibilité d'élever ses prix, de sorte que son prestige lui permettra de compenser en partie les inconvénients susmentionnés.





Le «Schweizerhof» de Zurich ne répond plus qu'en partie à sa destination première. Le rez-de-chaussée et le premier étage ont été aménagés en magasins et bureaux, ce qui a beaucoup altéré les anciennes façades, d'un très beau classicisme. (Photo d'archives)

Autre cas: celui d'un hôtel partiellement détruit par le feu et pour lequel le Service de protection, lors du projet de reconstruction, a imposé certaines normes (surtout en ce qui concerne la toiture). La *durée de la reconstruction* en a été rallongée, sans que le Service de protection – comme on l'a dit plus haut – eût la possibilité de contribuer à cette perte supplémentaire. La compagnie d'assurance, de son côté, a fait valoir qu'en vertu des conditions générales d'assurance, elle n'avait pas à intervenir pour le dommage résultant du retard. Une part assez considérable des dégâts est donc restée non couverte, bien que la reconstruction, du fait d'une sous-assurance partielle, ait de toute façon mis l'hôtelier dans une situation difficile.

Il est hors de doute que les contraintes de la protection des édifices impose parfois une lourde charge à l'hôtelier. Coincé entre les lois économiques et les exigences esthétiques, il opte pour une solution qui est souvent favorable au site.

### Avec de la bonne volonté

D'une part, l'hôtellerie et la protection publique et privée des monuments sont dans des relations tendues. Cela vient de ce que beaucoup d'hôtels ont été bâtis à une époque qui, tout entière tournée vers le client, a oublié l'économie, et qu'aujourd'hui ils doivent remplir leur fonction alors qu'on est plutôt menacé du contraire. Mais d'autre part, l'hôtellerie et la protection publique et privée des

monuments ont des *intérêts indéniablement communs*. Aussi le véritable but de la protection des monuments doit-il correspondre aussi aux intentions de l'hôtellerie suisse; cela d'autant plus qu'elle a depuis longtemps déplacé sa lutte avec la concurrence étrangère sur le terrain de la qualité et de l'individualité des prestations.

Il s'agit en fin de compte qu'un *équilibre* satisfaisant soit trouvé entre les contraintes fondées sur l'aspect esthétique des édifices et les réalités économiques de la branche hôtelière. Dans le passé, cet équilibre n'a pas toujours été rendu difficile par la seule question du montant des subsides, qui ne peut guère être résolue à la satisfaction de tous les intéressés: il semble bien plutôt qu'aient joué des *problèmes de coordination et de compétence* entre services officiels intéressés, à échelons égaux ou différents, et que des *retards* en soient résultés parfois dans l'octroi des autorisations, retards qui n'ont pas des effets moins désavantageux que les subsides insuffisants. A cet égard, les services officiels et le «Heimatschutz» pourraient à peu de frais, dans l'accomplissement d'une tâche dont on ne leur est pas toujours assez reconnaissant, créer dans la population un climat plus favorable.

Hans Nanzer,  
Société suisse de  
crédit hôtelier

*L'hôtellerie sous la contrainte des faits*

## Plus de bonne volonté que d'argent

**Nulle branche économique n'aurait plus de raisons que l'hôtellerie, comme le tourisme en général, de se rallier à la cause du «Heimatschutz». Aussi bien que la qualité du logement, de la nourriture et des possibilités de divertissement, les paysages intacts, les sites attrayants et les beaux édifices comptent parmi les éléments les plus importants de l'offre touristique. Comment se fait-il, néanmoins, que des hôtels anciens, pleins de cachet, soient sans cesse démolis pour céder la place à de nouvelles bâtisses? Voici, à ce sujet, le point de vue de l'hôtellerie.**

L'hôtellerie scie-t-elle, en vertu d'une inébranlable croyance au progrès, la branche sur laquelle elle est assise? A vrai dire, ses visées ne se différencient guère de celles de la protection des sites, mais il lui faut tenir compte des *contraintes économiques*. Tout hôtelier suisse a de prime abord intérêt, par exemple, à la conservation de belles façades ayant une valeur historique. Mais en tant que chef d'entreprise, il est d'abord obligé de considérer son hôtel à partir de l'intérieur: c'est-à-dire que la conservation des façades n'est possible que si elle s'impose aussi du point de vue économique.

### Rénover ne suffit pas

Pourquoi la rénovation d'un hôtel n'est-elle pas toujours possible? La plupart de ceux auxquels s'intéresse actuellement la Ligue du patrimoine national ont été construits avant la guerre de 1914. Donc en un temps où l'on travaillait encore avec *beaucoup de personnel* et *peu de moyens techniques*. Toute l'organisation du travail et toute la structure de l'exploitation étaient liées à ces circonstances. Aujourd'hui, une exploitation hôtelière ne peut plus être convenablement gérée que si ses prestations sont organisées de la façon la plus rationnelle, spécialement en ce qui concerne le personnel. Or, les bâtiments anciens se caractérisent précisément par une *structure irrationnelle*, par exemple dans les services à différents niveaux. Il n'est pas rare que la restauration se disperse sur plusieurs étages, ce qui ralentit le service et exige du personnel un nombre exagéré d'allées et venues. Beau-

coup de chambres sont dépourvues de salle de bain et de toilettes, et pour introduire ces nouvelles installations, il faut modifier complètement la distribution des locaux. Un problème supplémentaire à ne pas sous-estimer est celui de la pose des conduites indispensables.

Comme le montrent ces exemples – qui ne sont que la pointe de l'iceberg –, une simple rénovation ne suffit pas, sauf très rares exceptions, à sauvegarder un ancien hôtel. En règle générale, une véritable rénovation implique, à tout le moins, que l'intérieur soit en partie vidé. Il est bien connu que les frais de construction qui en résultent sont dans le meilleur des cas égaux, mais le plus souvent supérieurs, à ceux d'une construction neuve. Certes, vider l'intérieur donne de l'espace pour un aménagement optimal des nouveaux locaux; mais un autre problème subsiste, qui est la très grande hauteur de ces locaux, conditionnée par les façades. D'où un problème financier qui a deux aspects: cela représente un énorme cubage difficile à rentabiliser, parce qu'il correspond inévitablement à d'*importants investissements*, impliquant des intérêts et amortissements qui obligent à fixer le prix des nuitées à un niveau non concurrentiel; d'autre part, des plafonds situés à quatre mètres et demi de hauteur, ou parfois davantage, impliquent des frais de chauffage, au prix actuel de l'énergie, qui ont un fâcheux effet sur les comptes d'exploitation.

### Rendement limité

Les problèmes de rénovation d'hôtels ci-dessus évoqués sont naturellement analogues à ceux d'autres bâtiments. Mais ce qui ajoute à la difficulté, pour des hôtels dignes d'être conservés, ce sont les conditions particulières de cette branche économique. Sa *capacité de rendement* a toujours été limitée. Pour des raisons de politique économique (devises, emploi, «locomotive» du développement dans les régions écartées ou montagneuses), ses intérêts coïncident avec ceux de l'économie générale du pays. C'est pourquoi, depuis la première guerre mondiale, l'hôtellerie a toujours été soutenue par divers textes légaux. L'instrument le plus important, à cet égard, reste la *Société suisse de crédit hôtelier*, qui, par des cautionnements et des prêts à bas intérêt, apporte une aide souvent décisive pour des rénovations et reconstructions d'hôtels (Cf. à ce sujet l'article du présent fascicule, consacré spécialement à ce sujet). Quelques-unes des causes de la faiblesse économique de la branche sont l'ampleur des investissements (qui représentent 90% du bilan), la dépendance de l'étranger – d'où celle du cours des monnaies – et le caractère saisonnier des prestations.

L'importance des investissements va de pair avec une part considérable – 77% en moyenne – de *capital extérieur*. A ce point de vue, on peut dire que le propriétaire a peu de pouvoir de décision en ce qui concerne la conservation d'une façade; du fait de la modestie de sa participation financière, c'est en fin de compte la banque prêteuse qui décide. Et si un projet de rénovation complète ne répond pas à ses espoirs financiers, il n'y a rien d'autre à faire, pour le maître de l'ouvrage, que d'élaborer un autre projet plus rentable, ce qui l'amène, pour les raisons susdites, à la construction d'un nouveau bâtiment.

Aujourd'hui, l'unique moyen de financer la rénovation d'anciens hôtels, c'est le système des «*aparthôtels*», où, pour amplifier le capital propre du propriétaire, les chambres sont aménagées en appartements que l'on vend. Il n'y a rien à redire à cette forme de financement, dans la mesure où la loi Furgler n'est pas tournée par des ventes illégales à des étrangers, et où l'hôtel reste un hôtel, plutôt que de se transformer en maison locative. La marge de manœuvre ainsi gagnée reste d'ailleurs modeste, comme le montre le fait que, ces dernières années, même les nouveaux hôtels sont le plus souvent construits sous cette forme!

### Améliorer la collaboration

Si les relations entre «*Heimatschutz*» et hôtellerie, en dépit de la similitude des buts, sont parfois tendues, cela ne provient pas exclusivement d'une compréhension parfois insuffisante des nécessités économiques. Ce qui compromet souvent des bonnes dispositions de la part des propriétaires d'hôtels, ce sont les effets du *droit de recours* des associations de protection des sites: il arrive fréquemment que, pour assurer le financement, plusieurs projets soient élaborés; le fait que les recours des associations, ainsi que les conditions posées par les services officiels de protection des sites, n'interviennent qu'au moment de la mise à l'enquête publique, oblige à faire encore les frais de projets supplémentaires – frais qui pourraient être évités par des prises de contact anticipées. Comme ce sont ces associations et services officiels qui, en fin de compte, imposent des exigences à l'hôtellerie, il leur incombe de faire connaître plus tôt l'intérêt qu'ils portent à la conservation de certains édifices. Il faut ajouter aussi que l'hôtellerie fait parfois figure de *bouc émissaire* lorsque des charges lui sont imposées et qu'en un même emplacement surgit néanmoins un nouvel édifice qui n'embellit pas, ou même défigure, l'aspect de la localité.

En dépit de toutes ces difficultés, de nombreux hôtels traditionnels du siècle dernier ont pu être sau-

vegardés. Cela tient le plus souvent à un *emplacement favorable* et à une *bonne gestion* étalée sur des décennies, qui ont permis de bons rendements, lesquels ont été régulièrement réinvestis au lieu d'être gaspillés.

L'hôtellerie suisse ne manque pas de compréhension pour la cause de la protection des sites. Mais elle est tenue en même temps d'offrir, tant en ce qui concerne le logement que la nourriture, des prestations de haute qualité et répondant aux goûts de notre temps. Elle souhaite, dans son propre intérêt, atteindre ce but tout en tenant compte du point de vue de la protection des sites, dans la mesure où sa capacité de rendement et son indépendance économique sont assurées.

Beat U. Ziegler  
rédacteur à  
hôtel-touristik-revue

L'hôtel «Savoy» de la Paradeplatz, à Zurich, a été totalement démoli, équipé de la façon la plus moderniste, et reconstruit avec le même aspect extérieur que l'ancien bâtiment. Chef-d'œuvre de reconstitution ou aveu d'incapacité de l'architecture moderne? (Photo LSP)



## Combat pour Giessbach

# «Heimatstil» nouvelle mouture?

Prenant en considération la nécessité de protéger le paysage du lac de Brienz, la qualité architecturale de l'hôtel bâti au siècle dernier, et les graves défauts du nouveau bâtiment appelé à le remplacer, la Ligue suisse du patrimoine national a recouru, avec d'autres organisations, contre le projet de démolition du «Parkhotel» de Giessbach. Le cas est particulièrement intéressant dans la mesure où l'on paraît confondre une fois de plus (malheureusement) les notions de «Heimatschutz» et «Heimatstil».

## Les origines

Les installations touristiques de *Giessbach* comptent parmi les plus prestigieuses et les plus riches



de tradition de notre pays. A la différence de beaucoup d'autres lieux de villégiature, il n'y a pas eu à Giessbach de centre d'intérêt préalable, «prétouristique», tel qu'une auberge traditionnelle dans la rue principale, une cité, un couvent ou une demeure seigneuriale à visiter. Il s'agit là d'une création touristique pure.

De même que les *fêtes des bergers d'Unspunnen* (1805 et 1808), Giessbach peut être considéré comme un des grands attraits du tourisme oberlandais. Les quatorze cascades successives du cours d'eau qui, venu de l'Axalp, se jette dans le lac après avoir franchi les impénétrables fourrés de la rive gauche, furent connues vers 1800 par les gravures et les dessins. Le propriétaire du site, l'instituteur *Johann Kehrli*, édifia en 1810, près des cascades, un banc couvert. En 1818, d'après le projet du pasteur *Daniel Wyss*, architecte amateur et zélé planiste de Brienz, il fit aménager un chemin d'accès partant du lac. Et le pasteur Wyss baptisa chacune des 14 cascades du nom d'un personnage historique bernois; la liste allait du duc Berchtold de Zähringen au dernier avoué de Berne, Nicolas-Frédéric de Steiger. En 1822, Kehrli fit bâtir un véritable abri, bientôt transformé en buvette, à laquelle une auberge succéda en 1832. En 1834, il reçut l'autorisation d'ouvrir une exploitation d'été «avec droit d'hébergement en cas de nécessité» (!). Ses hôtes, de plus en plus nombreux, étaient accueillis par de la musique et des chansons; il exposait pour la vente des sculptures sur bois de Brienz, alors en plein essor, et, le soir, éclairait les cascades avec des feux. Plus tard, il les illumina avec des feux de Bengale, ce qui fit reprendre vie à la fabrique pyrotechnique Hamberger, florissante aujourd'hui encore. Les héritiers de Kehrli vendirent en 1855 la propriété, où surgit une première pension de 60 lits; après son transfert à la Société de navigation à vapeur (dont les bateaux sillonnent le lac depuis 1839), le nombre de lits fut porté à 175.

## L'histoire de l'hôtel existant

Une nouvelle période commence en 1870 par le transfert de la propriété à la famille d'hôteliers *Hauser*: ce fut bientôt la naissance des bâtiments et installations actuels de Giessbach. C'est en 1872 que les nouveaux propriétaires chargèrent un architecte de Berne connu, *Horace-Edouard Davinet*, du plan d'un nouvel hôtel. En juin 1875, le prestigieux bâtiment était sous toit. Le projet de Davinet, dont un dessin de mai 1874 donne une idyllique image avec son décor naturel, fut exécuté, dans l'ensemble, avec quelques simplifications. Sur une terrasse artificiellement aménagée s'élevait un *bâtiment principal* orienté au sud-ouest et flanqué à

angles obtus de *deux ailes* tournées respectivement vers le sud et le nord-ouest, cette dernière étant de conception rudimentaire. L'ensemble s'appuyait à un rocher impressionnant et surplombant. Le bâtiment principal avait une partie centrale saillante et, aux angles, des tourelles polygonales faisant charnière avec les ailes. Au-dessus du rez-de-chaussée, ceint d'une galerie couverte à balustrade de fer forgé, l'entresol, avec terrasses semblablement parées, contenait les salles communes. Puis venaient trois étages de chambres, le dernier étant aménagé en mansardes. Le faîte était particulièrement spectaculaire: les parties saillantes des façades étaient surmontées de pignons, celle du centre d'une coupole à quatre pans, et les tours polygonales d'une coupole ronde terminée par un petit clocheton.

Le 4 octobre 1883, un *incendie* causa de graves dégâts. Dès le 26 octobre, la décision était prise de reconstruire le bâtiment à même hauteur, mais «en adaptant les combles au style de la maison suisse». La rapide reconstruction, achevée en juillet 1884, reprenait dans une large mesure la disposition de base de 1874, cette fois encore sous la direction de Davinet, et compte tenu des modifications annoncées dans la partie supérieure. Le style néo-classique fit place à celui du «Schlössli» en bois, très en faveur depuis le milieu du siècle. A partir des années quatre-vingt-dix, c'est surtout un style décoratif, qui laisse clairement subsister la structure classique fondamentale des édifices. Les coupoles firent place à de romantiques chapeaux pointus, et le fronton triangulaire à un avant-toit en saillie, à deux pans; la corniche supérieure fut en bois ouvragé. Le but de ces éléments caractéristiques du XIX<sup>e</sup> siècle était de mettre *l'architecture* en harmonie avec la *nature* et le *paysage* environnants.

A l'intérieur, l'hôtel a une disposition claire et bien marquée. A la partie saillante du centre correspond le *hall d'entrée*, suivi dans l'axe du bâtiment d'un double escalier orné de belles rampes de fer forgé. Du grand vestibule, des corridors transversaux conduisent aux *salles communes* et aux salles à manger, totalisant les deux tiers de la surface du côté des façades. Ces salles sont intactes, et l'on remarque tout particulièrement les somptueux stucs néo-baroques de la *grande salle à manger*.

### Un site intact

Pour la construction de cet hôtel, l'architecte Davinet avait choisi en 1874 un nouvel emplacement. D'une combe située en arrière, le nouvel hôtel était déplacé plus en avant, de manière à établir un contact direct avec le lac et les cascades. Pour faciliter l'opération, il fallut défricher, faire sauter du ro-

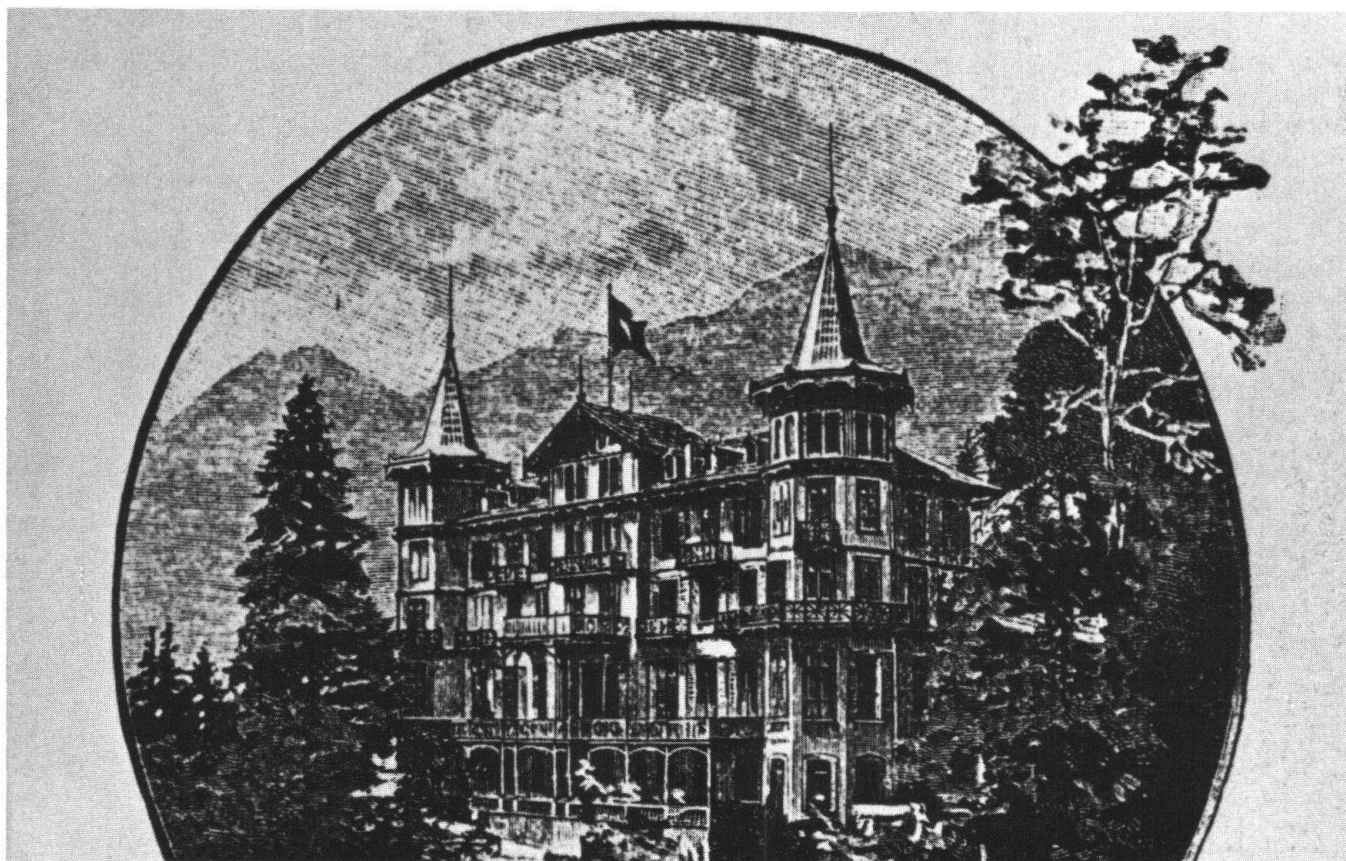
cher, faire des travaux de terrassement: l'emplacement était véritablement *taillé sur mesure* pour l'hôtel. Mais on veilla avec attention à ce que le bâtiment s'insère harmonieusement dans le paysage. D'une part, la bâtisse à trois corps s'appuie au promontoire rocheux qui le domine à une centaine de mètres de hauteur; d'autre part, Davinet a fait en sorte d'aménager une *vue panoramique* de l'hôtel sur le lac et les cascades. L'unité du site et de la construction fut ainsi réalisée par la transformation topographique et l'adaptation du bâtiment à son environnement.

«Giessbach» est un des rares hôtels de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle qui ait échappé aux atteintes du XX<sup>e</sup>. A la différence d'autres hôtels de l'époque, l'environnement n'a aucunement été modifié au détriment de l'édifice (par exemple par des bâtiments environnants, un chemin de fer ou une route, du trafic, du bruit). D'importants éléments d'origine ont même été conservés, comme les chemins pédestres, l'accès par le lac et le funiculaire. A longue échéance aussi, le site, d'une valeur particulière ici, n'est pas menacé. Il n'en est que plus nécessaire de tout tenter pour éviter la démolition de l'hôtel, et pour qu'on en vienne à une rénovation rationnelle. La famille Frey s'est acquis des mérites durables par le sauvetage, en 1947, du site touristique de Giessbach. Le nom de Frey sera-t-il une seconde fois associé, dans l'histoire, au sauvetage de l'ancien hôtel? Espérons-le.

Jürg Schweizer

**L'entrée principale du «Parkhotel» de Giessbach, menacé de démolition, avec son grand escalier et son porche. La balustrade de fer forgé (1875) qui longe la galerie couverte du rez-de-chaussée, et qui a résisté à l'incendie de 1883, est particulièrement remarquable. (Photo Monuments d'art du canton de Berne)**





D'après une gravure de 1890: l'aile du «Parkhotel» de Giessbach orientée vers les cascades, après la reconstruction de 1884. Ce bâtiment n'a guère changé jusqu'aujourd'hui. (Photo Monuments d'art du canton de Berne)

## Contradictions

*lsp.* Dans ce recours, daté du 1<sup>er</sup> mai 1981, la LSP s'exprime notamment comme il suit:

● «A notre avis, le nouveau bâtiment projeté ne mérite de remplacer l'hôtel actuel ni du point de vue architectural, ni en ce qui concerne l'aménagement du site. Alors que cet hôtel représentait un sommet de l'architecture de son époque et se trouve intégré de façon convaincante dans le cadre naturel qui l'entoure, le nouveau bâtiment retombe dans un «Heimatstil» discutable et constitue une baisse de qualité en tant que lieu de délasserment. L'adaptation stylistique à la maison rustique traditionnelle de l'Oberland se justifie quand le chalet s'y conforme par son volume, sa forme et ses matériaux; mais dans ce cas – inauthentique et surdimensionné –, les apparences sont trompeuses et ce n'est que du «kitsch». Les bâtisses de cette nature répondent précisément à l'architecture «rétro» que l'on prétend combattre par la démolition de ce qui existe. Si l'on veut un nouveau bâtiment conçu pour l'avenir, pourquoi, nous de-

mandons-nous, le concevoir sous cette forme passiste?

● Nous partageons l'opinion du maître de l'ouvrage, selon laquelle l'exploitation hôtelière de Giessbach doit davantage tenir compte du tourisme de passage. Mais le projet en cause, avec son bâtiment principal et ses 7 maisons familiales, permet de douter qu'il soit tenu compte de cet élément. Si l'hôtel existant permet à ses hôtes de communier avec la nature, le projet constitue plutôt une menace de «privatisation» et, à longue échéance, un danger de spéculation. Une telle évolution ne serait pas seulement en contradiction avec les visées de la protection juridique, mais, précisément du point de vue touristique (lieu de détente pour touristes de passage), serait hautement indésirable. L'argument est bien peu convaincant aussi, qui consiste à soutenir que le vieil hôtel, par sa situation géographique, écarte toute chance d'exploitation permanente, alors qu'un nouveau bâtiment pourrait être ouvert toute l'année du fait de la N8 et de la région de sports d'hiver du Hasliberg.»

*Les Genevois l'ont voulue:*

## La rénovation de l'hôtel Métropole

**Construit de 1852 à 1854 par l'architecte J. Collart, l'hôtel Métropole fait l'objet, depuis 1979, d'importants travaux. Si l'enveloppe extérieure du bâtiment, ainsi que les murs de refend ont été conservés, l'intérieur a été quasiment reconstruit.**

Au mois de février 1977, les électeurs de la Ville de Genève avaient refusé par 14 198 non contre 5753 oui la démolition de cet hôtel. Ce vote faisait suite à un référendum lancé contre une décision du *Conseil municipal* de la Ville, qui s'était prononcé dans sa majorité pour un projet de démolition et de reconstruction. Conformément au vote populaire, une étude de transformation du bâtiment fut mise au point. Aujourd'hui, alors que les travaux du gros œuvre sont achevés, il est intéressant de tirer un premier bilan de cet important chantier.

Géré directement par les autorités municipales qui l'ont acquis en 1941 au prix d'un million de francs, cet hôtel devait primitivement être mis à disposition d'un service public et humanitaire de la Genève internationale: *le CICR*. Dès 1968, l'Etat attirait l'attention des exploitants sur les dangers présentés par cet hôtel en regard des normes de sécurité actuelles. Parmi les principaux points relevés figuraient l'absence d'escaliers de secours, de système d'alarme interne et de signalisation d'évacuation en cas d'incendie; de plus l'ensemble des installations techniques (ascenseurs, chaufferie, conduites électriques, ventilations, etc.) auraient nécessité à cet égard des transformations. Pour éviter une diffusion de fumée, il fallait enfin poser des portes coupe-feu ainsi que des compartimentages. Ces considérations ont pesé d'un poids certainement déterminant lors des décisions qui sont intervenues au sujet de l'avenir de cet hôtel.

### L'intérieur

En termes d'exploitation hôtelière, le nouvel hôtel Métropole comprendra 150 chambres au lieu de 138 précédemment. Il disposera bien entendu d'un restaurant, d'un bar ainsi que de divers salons et salles de conférence. On trouvera également dans le bâtiment un tea-room, une boutique ainsi que des terrasses en toiture accessibles au public. La mise au point du projet a dû être menée de façon à tenir compte d'exigences nécessairement contra-





dictoires: normes de sécurité, exploitation fonctionnelle, conservation, etc. Ce compromis architectural a donc mené les constructeurs à:

– *maintenir les niveaux des étages à leur situation actuelle;*

– *reconstruire les planchers en les remplaçant par des dalles Holorib;*

– *redistribuer la disposition des chambres de l'hôtel.*

A l'exception des chambres situées aux angles du bâtiment et de leurs locaux sanitaires, la nouvelle disposition du plan semble correspondre avec l'expression des façades existantes. L'aménagement intérieur sera entièrement refait dans un décor et avec un mobilier à dominante de *style Louis-Philippe*. En fait, l'ensemble des installations techniques (chauffage, sanitaires, ventilation, etc.) ainsi que les menuiseries sont entièrement refaits. Pour des raisons d'exploitation facilement compréhensibles, cet ancien palace devait être conçu comme un hôtel à 4 ou 5 étoiles.

### Les façades

Les *façades* ont été ravalées selon les méthodes traditionnelles. Construites à l'origine en molasse de *Krontal* (canton de Berne), elles ont nécessité un remplacement considérable. Une partie des pierres utilisées aujourd'hui proviennent de molasses identiques récupérées lors de la reconstruction du Grand Théâtre. D'autres remplacements ont été effectués en molasse de Massonnens; du grès des Vosges a été utilisé pour les pilastres et les chapiteaux qui sont particulièrement exposés aux intempéries. Notons qu'en 1920, des travaux de réfection des façades avaient été entrepris; on rempla-

**Vues de l'hôtel Métropole, à Genève, pendant les travaux de rénovation de juillet 1981. A gauche, en haut: façade quai du Général-Guisan; en bas: façade rue du Rhône; ci-dessous: détail au-dessus de l'entrée principale. (Photos Baertschi)**



çait alors les parties dégradées par de la similitude.

La toiture a, de son côté, subi des transformations importantes. Les deux verrières situées à l'emplacement des cages d'escalier ont été supprimées. Des terrasses accessibles au public sont créées en lieu et place des terrassons. Les lucarnes sont maintenues. L'utilisation nouvelle des toitures comme point de vue-terrasse résulte d'un compromis architectural qui modifie l'aspect premier de l'édifice en rehaussant le niveau initial des terrassons. Il est vrai que le panorama offert de cette toiture sur la rade de Genève est particulièrement remarquable.

Si l'on examine le coût de l'ensemble de la *transformation de l'édifice*, on constate qu'en 1978, il était estimé à 21 100 000 francs. Un crédit supplémentaire de 3 millions de francs, destiné à l'aménagement et à l'achat du mobilier intérieur a été voté en 1981. On peut, sur ce montant, estimer que la réfection des façades et de la toiture représente environ 5 millions (à peu près un quart du crédit alloué pour l'édifice). Toutefois, il faut relever que ces chiffres ne prennent que partiellement en compte les hausses importantes qui sont survenues au cours de ces derniers mois dans le secteur du bâtiment; ils doivent donc être considérés comme provisoires. A titre d'information, signalons qu'en

**L'hôtel «Chantarella», haut perché au-dessus de St-Moritz, est maintenant aux mains du promoteur tessinois Giorgio Gianola. Il l'a acheté en février 1981 pour 15 millions, veut y insérer des résidences secondaires et l'entourer d'une centaine de chalets de vacances. Ce projet suscite un vif malaise dans la population. (Photo Kauer)**

1977, le projet de reconstruction-démolition de l'édifice était estimé à 38 millions de francs, ceci pour des surfaces d'exploitation bien entendu plus considérables que dans le projet actuel.

### Le bilan

Alors que les travaux du second œuvre se poursuivent activement, que penser de l'ensemble de cette opération? Il s'agira bien entendu d'arriver au terme du chantier pour pouvoir évaluer le tout. Néanmoins, on peut déjà considérer que, dans son nouvel état, ce bâtiment ne nécessitera pas d'entretien pendant de nombreuses années, comme cela serait le cas d'un immeuble neuf. Compte tenu de sa situation dans la *rade de Genève*, il sera intéressant de voir quel sera son résultat d'exploitation, et notamment son taux d'utilisation. Il est possible qu'il puisse capter l'intérêt d'une certaine clientèle, ceci par l'image qu'il offrira d'un palace qui a voulu se concilier une très large part des commodités offertes par notre XX<sup>e</sup> siècle. En conservant à ce bâtiment sa destination, il est certain que le projet de transformation a gardé une certaine logique. Cela même si, d'un autre point de vue, les nécessités d'une exploitation hôtelière moderne et les dispositions de sécurité ont été la cause même de l'altération d'une partie du caractère du bâtiment. On rejoint du reste là le problème difficile de l'adaptation d'un programme à un édifice. Quelle doit être la marque d'une intervention? Quelles sont les parties d'un bâtiment à respecter, lesquelles peuvent être modifiées et comment? Apprécier de telles interventions reste un *fait de culture*; un domaine qualitatif où il est parfois difficile de faire concorder toutes les opinions.

Pierre Baertschi



*Nouvelles méthodes de bradage du patrimoine*

# Chasse aux grands hôtels à rénover

En février 1980, il a acheté au pied levé, pour 13 millions de francs, le palace-hôtel du quai de Lugano. But de l'opération: vider tout le bâtiment, en conservant ses parties architecturales les plus intéressantes, et y loger des magasins et des appartements. Un an plus tard, il achetait pour 15 millions l'hôtel Chantarella, à St-Moritz, avec 70 000 m<sup>2</sup> du domaine environnant. Là, ce gros entrepreneur et affairiste de l'immobilier, le Tessinois Giorgio Gianola, entend transformer l'édifice en «apparthôtel» et bâtir tout autour une centaine de chalets. Ces deux acquisitions ont suscité des remous. Mais elles ne sont que la pointe d'un iceberg dont l'ampleur alarme et agite de plus en plus les populations concernées. Voici le commentaire de M<sup>me</sup> Marcella Maier.

Ces derniers mois, et à l'exception des trois communes les plus en aval, toutes celles de Haute-Engadine ont réduit à zéro le contingent des biens-fonds pouvant être vendus à des étrangers. Par là, elles n'ont pas seulement donné le signal de l'opposition au bradage du patrimoine, mais aussi à une *spéculation immobilière* effrénée et sans scrupules qui, dans un avenir prévisible, modifiera les structures économiques, mais aussi sociales et culturelles, dans une mesure propre à mettre en danger l'avenir de l'Engadine. Même les non-initiés ne peuvent qu'être frappés par le nombre énorme d'entreprises de construction en Haute-Engadine. Pas de village où n'existent des projets. Certes, des logements pour les autochtones, à prix abordables, seraient d'une urgente nécessité; mais ce que l'on bâtit ne leur est nullement destiné. Ce sont des *maisons de vacances* et des *résidences secondaires*, vendues comme propriétés immobilières (on parle de prix allant jusqu'à 10 000 francs le mètre carré de surface habitable!). Comme des limiers, dirait-on, les envoyés des placeurs de fonds et des gros entrepreneurs sillonnent l'Engadine en tous sens pour dépister chaque surface verte encore constructible, chaque vieille maison ou vieil hôtel susceptibles de rénovation, et pour l'enlever à son propriétaire à un prix auquel aucun autochtone ne pourrait songer.

## La boule de neige

On a connu ce même phénomène il y a dix ans. Des milieux conscients du danger – parmi lesquels la *Ligue suisse du patrimoine national* – ont alors sonné l'alarme et réussi à obtenir des contre-mesures. Dans les communes, on promulgua de nouveaux règlements de construction, les zones à bâtir furent réduites, de même que les taux d'occupation, des surfaces vertes protégées, et d'autres me-

sures restrictives encore entrèrent en vigueur. Sur le plan fédéral, la *loi von Moos* créa les premiers moyens d'empêcher une occupation exagérée du sol – un sol qui n'est pas extensible – par les acquéreurs étrangers. La situation s'apaisa, et l'on crut avoir les choses bien en main. Grosse erreur! Dix ans seulement se sont écoulés et déjà de rusés personnages ont découvert tous les trucs – légaux – permettant à nouveau de faire des affaires avec un sol resté onéreux. Ce sont de très bonnes affaires, car les marges bénéficiaires sont élevées et les risques minimes: à chaque coup, tous les logis d'un lotissement sont vendus avant même qu'on ait donné le premier coup de pioche. Cela ne ressort pas seulement de ce que racontent les intéressés, mais aussi des pièces écrites envoyées aux acquéreurs. Avec le gain d'un de ces lotissements, on investit à nouveau dans le suivant, et tout cela fait boule de neige.

L'Engadine n'est pas le seul théâtre de ces prises de butin. C'est aussi le cas d'autres parties de la Suisse, notamment celles dont les charmes attirent particulièrement le tourisme (Valais et Tessin par exemple). Le malaise chaque fois provoqué dans la population a amené le nouveau chef du Département fédéral de la justice et de la police, M. Furgler, à renforcer les mesures de son prédécesseur, et la *Lex Furgler* à son tour va maintenant être perfectionnée. En vertu des dispositions actuelles, chaque canton se voit alloué un contingent fixe pour la vente d'immeubles à des étrangers, contingent qu'il peut ensuite répartir entre les communes: l'article 7 de la loi Furgler, en particulier, prévoit expressément qu'aucune autorisation ne peut être délivrée «dans les endroits où la propriété en mains étrangères a atteint un volume important». En dépit de cette disposition, des autorisations sont accordées même aux stations touristiques im-

portantes et déjà très développées. Et quand des communes éloignées, peu sollicitées, n'utilisent pas à plein leur contingent, les parts disponibles sont «refilées» aux stations-vedettes. A *Celerina*, par exemple, en 1979, 250 logements sur 1057 étaient seuls occupés toute l'année; 580 appartenaient à des personnes de l'étranger, 220 étaient propriété de sociétés anonymes, et le maigre effectif restant représentait des maisons de vacances appartenant à des Suisses. Qui sont les véritables propriétaires des logements appartenant à des sociétés anonymes? On le devine aisément, quand bien même la loi Furgler prescrit que la majorité des actions doivent être en mains suisses.

### Un bon truc: les hôtels

Certes, les mesures légales susmentionnées ont rendu plus difficile l'acquisition d'immeubles par des étrangers. Mais il y avait une issue: les hôtels à rénover. Comme ils sont encore en assez grand nombre, on les transforme en appart'hôtels, ce qui signifie qu'on peut les vendre par petits morceaux. Par ce moyen, les étrangers peuvent de nouveau devenir *propriétaire d'un logement*. Sur la base de ce système, on va même jusqu'à construire allègrement des hôtels neufs, dont les logements s'enlèvent comme des petits pains. On a bien cherché, entre-temps, par des lois, à maintenir l'obligation de louer, et à prescrire un nombre minimum de salles communes et d'équipements hôteliers. On verra dans quelques années si ces freins sont ou non efficaces. Malheureusement, la forte demande de biens d'investissement, en Suisse, ne peut que favoriser le bradage du patrimoine immobilier.

Il n'y a pas de doute que dans de très nombreux cas, ces achats de logements ne sont que des affaires financières – ou des placements de *capitaux en fuite* et des *évasions fiscales*. Il est particulièrement déplorable que des accords internationaux favorisent cette tendance. Qu'on songe par exemple au «*Bauherren-Modell*» qui permet aux placeurs allemands de capitaux d'obtenir, pour ces achats immobiliers, des crédits bancaires allant jusqu'à 90%... Le brave Suisse, qui ne bénéficie pas de telles largesses, pourrait douter à ce sujet de notre «exemplaire» pays. Plus affligeantes encore sont les manipulations de capitaux italiens qui, à ce qu'on entend, peuvent être transférés en Suisse pourvu que dans les cinq jours ils soient réinvestis en Italie – il est difficile de contrôler si cela se passe bien ainsi. Ne nous étonnons pas qu'une revue allemande aussi répandue que *Stern* puisse écrire, dans un article sur la Côte-d'Ivoire, que ce pays, en attirant les spéculateurs internationaux, est devenu «la Suisse de l'Afrique noire»...

### De belles perspectives!

Les conséquences de cette situation extrêmement malsaine ne se feront pas attendre. En Engadine, il n'est déjà presque plus possible de trouver un logement dont le prix soit dans un rapport raisonnable avec un revenu. Il saute aux yeux que de tels prix rendent quasiment impossible de créer une entreprise indépendante; qui pourrait encore, dans ces conditions, installer un magasin, un atelier? Quant à un *restaurant* ou un *hôtel*, n'en parlons même pas. L'Engadine n'aura-t-elle bientôt plus que de rares commerçants et chefs d'entreprise indépendants? Va-t-elle devenir le pays des succursales, des chaînes d'hôtels et des commerces de gros? Cela pourrait déplaire à toute une clientèle habituée à des services soignés et individualisés. Si, par dessus le marché, la libre nature, la paix et la tranquillité sont de plus en plus perturbées, plus d'un hôte se cherchera un autre lieu de vacances. Pour ceux qui en ont les moyens, il ne serait pas très difficile de trouver sur la terre un coin plus agréable que nos stations de vacances abîmées. Restera alors – peut-être – le tourisme de masse et de passage. Est-ce cela que nous voulons?

On ne peut nier qu'en haute montagne, le tourisme est une sorte de «monoculture». Par quoi le remplacer? Par la dépopulation? Il n'y en a que trop d'exemples. La population grisonne n'a jamais pu vivre de la seule agriculture. Pendant des siècles, elle a émigré. Mais rappelons-nous aussi qu'au temps des grands cols, quand les routes commerciales nord-sud passaient par le territoire rhétique, ce trafic faisait vivre toutes sortes de métiers: aubergistes, propriétaires d'écuries et d'entrepôts, forgerons, charrons, selliers, etc. Aujourd'hui le tourisme, qui n'offre pas seulement des moyens d'existence à de nombreux particuliers, mais est aussi d'une grande importance économique pour les communes, le canton et même la Confédération, doit maintenant être protégé et maintenu en santé à un niveau élevé. Il s'agit en outre de conserver la Suisse aux Suisses.

### Quelle patrie défendons-nous?

Plus d'un citoyen se pose aujourd'hui cette question. Des jeunes la posent à très haute voix et avec colère – ce signe mérite qu'on ne fasse pas la sourde oreille. Car, hélas, les excès ne se manifestent pas seulement dans le secteur touristique. Les centres urbains qui se dépeuplent parce qu'une autre utilisation des locaux que l'habitation rapporte davantage; les entreprises et les fabriques qui sont vendues à des consortiums et sociétés étrangères (il suffit pour cela d'un trait de plume tracé dans

quelque bureau des antipodes), sont un autre aspect d'une économie et d'une mentalité qui ne connaissent que le rendement, les taux de croissance et les augmentations du chiffre d'affaires. La *responsabilité politique* n'a plus cours. Sinon comment expliquer que tout le pays soit entraîné dans ce processus et que chacun, du plus modeste au plus puissant, du plus petit propriétaire à l'homme politique, y contribue? Que l'Etat et l'économie puissent s'identifier au phénomène? La Constitution ne fait-elle pas un devoir à notre Etat, en priorité, de se protéger vis-à-vis de l'extérieur, mais aussi sur le plan intérieur?

D'où vient actuellement le danger? D'une poignée de jeunes remuants? Ne serait-il pas tout aussi menaçant du côté de ceux qui n'hésitent pas à recourir à toutes les combines pour spéculer sur les terres avec l'aide des banques, qui sont cyniquement fiers de tourner la loi par des moyens légaux, et qui intimident les autorités non assez complaisantes en faisant état de leurs hautes relations politiques? Qui en outre menacent, s'il se heurtent par exemple au Tessin et aux Grisons à trop de difficultés, de déplacer bientôt leur activité dans l'*Oberland bernois*? Malheur à toi, bel Oberland, si en l'espace de huit ans, comme dans les Grisons de 1971 à 1979, on vend à des étrangers 236 hectares de terrain (et depuis lors il y a eu quelques hectares supplémentaires)!

### Les réactions

Par leur interdiction de ventes d'immeubles à des étrangers, les Communes de *Sils*, *Silvaplana*, *St-Moritz*, *Pontresina*, *Celerina*, *Samedan* (là une initiative est en cours, dont le succès n'est pas douteux), *Bever* et *La Punt-Chamuesch* ont cherché à enrayer la spéculation. Il est certain qu'un certain apaisement a été obtenu. Quelques autres Communes ont pris des mesures restrictives et sont sur le point de perfectionner leurs règlements de construction. La demande va certes reculer, si les achats spéculatifs par des étrangers sont empêchés. Mais il y aura plus. C'est ainsi qu'à une assemblée du *Groupe de planification régionale de Haute-Engadine*, un citoyen a demandé une modification du droit sur les sociétés par actions, vu que le droit actuel offre des possibilités de tourner la loi. Dans les assemblées annuelles des sociétés de commerçants et d'artisans, on a demandé aussi une modification du droit fiscal, vu que les forts impôts sur la fortune, et les évaluations toujours plus massives de la valeur des immeubles (tout bien-fonds augmente continuellement de valeur sur le papier, ce qui est aussi une conséquence des prix du sol que fait grimper la spéculation), ont dans de nombreux cas



L'«Alpenrose», à Sils, est un des hôtels engadinois les plus riches de tradition. Fermé depuis plusieurs années, il sombre visiblement dans la décrépitude, et il ne restera finalement plus qu'à le démolir. On peut se demander ce qui va surgir à sa place... (Photo Kauer)

pour effet que les propriétaires de vieilles maisons et surtout d'hôtels ne peuvent plus tenir le coup et sont obligés de vendre.

Le paysage, d'ailleurs, est aussi abîmé et peu à peu détruit par les blocs locatifs et les *résidences secondaires* construits par des Suisses. Ce symbole de niveau social, la «résidence secondaire», est-elle une nécessité? La tendance actuelle dépasse ce stade: il y a la résidence troisième, voire quatrième, à la campagne, à la mer ou à la montagne. Ne devrions-nous pas apprendre à garder la mesure? Nous en faut-il vraiment toujours davantage? Même en pensant au monde où nos enfants devront vivre? L'individu, la population, doivent-ils s'enrichir indéfiniment, et la santé du pays dépend-elle vraiment de bonnes affaires toujours plus considérables? Ce pays dit «sûr et paisible», mais dont on parle de plus en plus inamicalement dans le reste du monde...

Le temps est venu où l'homme assume une grande *responsabilité* pour l'avenir de son espèce, et cette responsabilité incombe à chacun. Mais elle concerne dans une mesure accrue quiconque a une fonction publique ou semi-publique. Puissent toutes nos autorités et tous nos fonctionnaires, mais aussi tous les Suisses, en être conscients, et influencer en conséquence toutes nos actions futures.

Marcella Maier