

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 118 (2023)
Heft: 1: Leerstand = Inoccupés

Artikel: Une analyse d'immeuble pour s'adapter aux besoins actuels = Haus-Analysen zur Anpassung an heutige Bedürfnisse
Autor: Beuret, Alain
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1063362>

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: 09.01.2026

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

IDENTIFICATION DES PERSPECTIVES D'UTILISATION D'UN IMMEUBLE

Une analyse d'immeuble pour s'adapter aux besoins actuels

Dans certaines régions périphériques, des bâtiments vides et mal entretenus donnent l'impression que le centre historique est à l'abandon. Est-ce une fatalité? Certaines communes, comme Porrentruy, prennent le taureau par les cornes. Elles encouragent la rénovation, notamment avec l'analyse d'immeuble.

Alain Beuret, responsable Suisse romande du conseil en aménagement, EspaceSuisse

Dans certains centres régionaux, le déclin du commerce de détail est particulièrement marqué et laisse un grand vide au rez-de-chaussée, au point de faire perdre l'attractivité du lieu. En même temps, le besoin en espaces de travail partagé, crèches, locaux associatifs, proches du lieu d'habitation – devenu, à l'ère post-corona, aussi lieu de travail – se fait pressant mais les locaux adaptés font encore souvent défaut.

Les appartements situés dans les étages sont eux aussi parfois vides ou alors les locataires changent fréquemment. L'offre ne correspond pas à la demande. Dans les régions périphériques, le fait de proposer des appartements avec des loyers bas dans un lieu central ne suffit pas toujours à attirer des locataires. Le taux de logements vacants est en effet souvent plus élevé qu'ailleurs.

La population stagne, voire baisse, alors que de nouvelles constructions continuent de voir le jour. Les locataires ont le choix et préfèrent des appartements récents, spacieux, lumineux et avec des espaces extérieurs.

Usages à réinventer

Les bâtiments anciens doivent s'adapter aux besoins d'aujourd'hui, mais les propriétaires privés sont souvent démunis face à cet enjeu. Investir pour rénover son bien dans un contexte incertain est risqué. Certains sont aussi déstabilisés face aux contraintes liées au patrimoine et au marché immobilier régional, avec comme conséquence directe le report aux calendes grecques des investissements nécessaires.



Des bâtiments rénovés et habités contribuent à l'image et à la vitalité de la vieille ville de Porrentruy. Les deux bâtiments Cour aux Moines 10 et 11 avant la réhabilitation.

Renovierte und bewohnte Gebäude tragen zum Image und zur Lebendigkeit der Altstadt von Porrentruy bei. Die beiden Gebäude Cour aux Moines 10 und 11 vor der Sanierung.

Ceci est d'autant plus vrai lorsque les propriétaires sont âgés ou que les héritiers sont nombreux et vivent loin des réalités du lieu. Rénover à l'identique avec le risque que les surfaces restent partiellement vides n'est pas une option raisonnable. Souvent, il faut songer à un changement partiel ou total d'affectation. Un tel projet prend du temps et est risqué.

La commune peut jouer un rôle important

Les communes peuvent cependant aider les propriétaires et promouvoir la rénovation du bâti en donnant des impulsions. C'est le cas de la petite ville de Porrentruy (JU) qui encourage activement depuis 15 ans la réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien.

Cela a commencé sous l'impulsion du canton, avec un projet modèle de la Confédération de 2008 à 2012. Les propriétaires pouvaient bénéficier d'un soutien allant jusqu'à 40 000 francs (dont 25 000 de la commune), à condition de réhabiliter le bâtiment dans le respect de la substance bâtie, avec qualité et de diversifier l'offre en logements, les appartements existants étant souvent vieillots et trop petits. Une vingtaine de vieilles bâtisses ont bénéficié de ce soutien. Une communication exemplaire tout au long de l'expérience, une exposition finale avec bilan et remise d'une distinction ont permis en outre de sensibiliser la population à ce sujet.

La commune a ensuite poursuivi l'expérience seule, en adaptant les conditions d'octroi de l'aide financière sur la base des recommandations du bilan final avec un certain succès. Les autorités communales ont cependant constaté qu'un soutien financier de 25 000 francs n'est pas toujours suffisant pour motiver à investir.

Dans un contexte de déclin démographique – la population de la ville a baissé de 6% ces cinq dernières années – certains hésitent à franchir le pas.

Pour leur permettre de décider en toute connaissance de cause avant de se lancer dans un projet de rénovation, la commune a décidé, il y a cinq ans, de financer la moitié des coûts d'une analyse d'immeuble (env. 6500 francs), un outil d'EspaceSuisse.

Une vue d'ensemble motivante

Les propriétaires peuvent choisir parmi trois architectes de la région, spécialement formés. L'expert établit un scénario de réhabilitation, tenant compte des souhaits formulés lors de la visite du bâtiment, des possibilités de changement d'affectation et de la réalité du marché immobilier local. Il livre ensuite aux propriétaires une vue d'ensemble des possibilités de réhabilitation, sous forme d'un bref rapport qui est présenté et discuté. L'analyse comprend des esquisses et un calcul de rentabilité, tenant compte des travaux à effectuer selon trois options (rattrapage de l'entretien courant, rénovation avec améliorations, changement d'affectation) et des loyers futurs que l'on peut escompter. Les propriétaires peuvent ensuite décider, en toute connaissance de cause, d'investir ou non ou de vendre.

L'analyse d'immeuble constitue une aide à la décision. Elle permet de dynamiser le marché immobilier en donnant une impulsion pour la rénovation auprès des propriétaires concernés. Elle contribue ainsi au développement vers l'intérieur par une meilleure utilisation du bâti existant.

➔ www.espacesuisse.ch > Conseil > Conseil en aménagement



Les autorités communales de Porrentruy encouragent financièrement la réhabilitation de l'habitat dans le centre historique depuis 15 ans. Les deux bâtiments Cour aux Moines 10 et 11 après la réhabilitation (2013, 2017, 2018).

Die Gemeindebehörden von Porrentruy fördern seit 15 Jahren finanziell die Sanierung von Wohnhäusern im historischen Zentrum. Die beiden Gebäude Cour aux Moines 10 und 11 nach der Sanierung (2013, 2017, 2018).



Historische Bauten im Zentrum werden oft schlecht gepflegt und geben manchmal ein schlechtes Bild ab. Die Gemeinde Porrentruy wollte dies ändern und unterstützt seit über zehn Jahren finanziell die Sanierung von Wohnraum im alten Zentrum. Ils sont souvent mal entretenus et donnent parfois une mauvaise image. La commune a voulu changer cet état de fait et soutient financièrement depuis plus de dix ans la réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien.

KLÄREN DER NUTZUNGSPERSPEKTIVEN EINZELNER LIEGENSCHAFTEN

Haus-Analysen zur Anpassung an heutige Bedürfnisse

In einigen Randregionen vermitteln leer stehende und schlecht erhaltene Bauten den Eindruck eines historischen Zentrums, das dem Zerfall überlassen wird. Ist das ganz einfach Schicksal? Einige Gemeinden, wie zum Beispiel Porrentruy, gehen das Problem offensiv an. Sie fördern die Renovierung, insbesondere mit einer Haus-Analyse. Alain Beuret, Leiter Westschweiz Siedlungsberatung, EspaceSuisse

In gewissen Randregionen schwindet der Einzelhandel besonders stark und hinterlässt eine grosse Lücke in den Erdgeschosses der Altstädte und Ortskerne, wodurch diese an Attraktivität einbüßen. Während der Bedarf an Co-Working-Arbeitsplätzen, Kindertagesstätten oder Vereinsräumen in der Nähe des Wohnorts – der in der Postcoronazeit oft zum Arbeitsort geworden ist – markant steigt, sind geeignete Räumlichkeiten häufig noch Mangelware.

Die Wohnungen in den oberen Stockwerken stehen manchmal ebenfalls leer, oder die Mieterschaft wechselt häufig. Das Angebot entspricht nicht der Nachfrage. In Randregionen genügt es meist nicht, Wohnungen zu tiefen Mietzinsen an einem zentralen Ort anzubieten. Die Leerstandsquote ist dort oft höher als anderswo. Die Bevölkerungszahl stagniert oder sinkt gar, während immer

mehr Neubauten entstehen. Die Mieterinnen und Mieter haben die Wahl und bevorzugen neue, geräumige, helle Wohnungen mit Aussenbereichen.

Alternative Nutzungen finden

Alte Gebäude müssen an heutige Bedürfnisse angepasst werden, aber private Eigentümerschaften stehen dieser Herausforderung oft etwas hilflos gegenüber. In einem unsicheren Umfeld in die Renovierung einer Immobilie zu investieren, ist riskant. Einige sind auch verunsichert angesichts der Auflagen der Denkmalpflege und der Zwänge des regionalen Immobilienmarkts. So werden notwendige Investitionen auf die lange Bank geschoben. Dies gilt um so mehr, wenn die Eigentümerschaft älter ist oder wenn es mehrere Erben und Erben gibt, die nicht mit den ört-



In den letzten Jahrzehnten sind in Porrentruy wie in den meisten Schweizer Städten und Dörfern am Stadtrand neue Einfamilienhäuser entstanden, während die alten Gebäude im Zentrum ihre Funktion verloren haben.

Ces dernières décennies, la ville de Porrentruy s'est développée comme la plupart des villes et villages en Suisse: de nouvelles maisons familiales ont vu le jour à la périphérie, tandis que les anciens bâtiments dans le centre ont perdu leur usage.

lichen Gegebenheiten vertraut sind. Eine detailgetreue Renovierung mit dem Risiko, dass die Bauten danach teilweise leer stehen, ist keine vernünftige Option. Oft muss über eine teilweise oder vollständige Nutzungsänderung nachgedacht werden. Ein solches Vorhaben ist aber zeitaufwendig und gewagt.

Die Gemeinde kann eine wichtige Rolle spielen

Die Gemeinden können den Eigentümerinnen und Eigentümern aber unter die Arme greifen und die Renovierung der Bausubstanz fördern, indem sie Impulse geben. Das tut beispielsweise die Kleinstadt Porrentruy (JU), die seit 15 Jahren die Sanierung von Häusern im alten Stadtkern aktiv fördert.

Alles begann auf Anregung des Kantons mit einem Modellvorhaben des Bundes von 2008 bis 2012. Hausbesitzerinnen und -besitzer konnten eine Unterstützung von bis zu 40 000 Franken (25 000 davon von der Gemeinde) erhalten, wenn sie ihr Gebäude unter Wahrung der Bausubstanz sorgfältig sanierten und das Wohnungsangebot diversifizierten, da die bestehenden Wohnungen oft veraltet und zu klein waren. Rund 20 Altbauten profitierten von dieser Unterstützung. Dank einer hervorragenden Kommunikation während des gesamten Versuchs sowie einer bilanzierenden Ausstellung mit Verleihung einer Auszeichnung konnte zudem die Bevölkerung für das Thema sensibilisiert werden.

Danach setzte die Gemeinde das Experiment alleine fort und passte die Bedingungen für die finanzielle Unterstützung gestützt auf die Empfehlungen der Schlussbilanz mit einigem Erfolg an. Allerdings stellten die Gemeindebehörden fest, dass 25 000 Franken nicht immer ausreichen, um zu Investitionen an-

zuregen. Mit Blick auf den Bevölkerungsrückgang – die Einwohnerzahl ist in den letzten fünf Jahren um sechs Prozent zurückgegangen – zögern einige, diesen Schritt zu wagen.

Damit sich die Eigentümerschaft auf fundierte Grundlagen abstützen kann, bevor sie eine Renovation in Angriff nimmt, beschloss die Gemeinde vor fünf Jahren, die Hälfte der Kosten für eine Haus-Analyse (ca. 6500 Franken) zu übernehmen.

Eine motivierende Gesamtsicht

Bei einer Haus-Analyse – einem Beratungsinstrument von EspaceSuisse – kann zwischen drei speziell geschulten Architektinnen und Architekten aus der Region gewählt werden. Sie erstellen ein Entwicklungskonzept, das den Wünschen der jeweiligen Eigentümerschaft, den Umnutzungsmöglichkeiten und der Realität des lokalen Immobilienmarktes Rechnung trägt. Resultat ist ein Kurzbericht mit einer Übersicht über die Sanierungsmöglichkeiten. Darin enthalten sind Skizzen und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die Kosten der notwendigen Arbeiten (drei Optionen: Nachholen des laufenden Unterhalts, Renovierung mit Verbesserungen, Nutzungsänderung) und die zu erwartenden Mieteinnahmen berücksichtigt. So kann die Eigentümerschaft in voller Kenntnis der Sachlage entscheiden, ob sie in eine Renovation investieren oder doch lieber verkaufen will.

Die Haus-Analyse ist eine Entscheidungshilfe. Sie verleiht dem Immobilienmarkt neue Dynamik, indem sie der Eigentümerschaft Impulse für die Renovierung gibt, und trägt durch eine bessere Nutzung bestehender Bauten zur Innenentwicklung bei.

→ www.espacesuisse.ch/haus-analyse