Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 129 (2003)
Heft: 22: Bâti éphémère

Artikel: Le point du vue d'un professionnel de l'immobilier
Autor: Spierer, Charles
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-99248

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: 14.07.2025

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

Charles Spierer

Le point de vue d'un professionnel de **l'immobilier**

En préambule, et en qualité de gestionnaire de parc immobilier, il me semble essentiel de préciser que l'opportunité de construire à un horizon bref varie grandement en fonction du type de bien immobilier considéré.

Il s'agit de distinguer tout d'abord entre les bâtiments destinés au logement, ceux voués à une activité commerciale et ceux réservés à des entreprises de type industriel. En fonction de la nature de leur destination, les critères à prendre en considération pour évaluer la pertinence d'une construction à durée limitée divergent en effet fondamentalement.

Qui dit durée de vie, dit évaluation du vieillissement du parc immobilier. La vétusté habituellement considérée par les architectes consiste essentiel-lement en vétusté physique « mesurable » selon des formules plus ou moins sophistiquées. Toutefois, le vrai expert immobilier et le praticien qu'est un gestionnaire de parc doivent prendre en compte deux autres données essentielles du vieillissement : l'obsolescence du bâtiment et le degré d'adéquation entre sa destination première et le type d'activité qu'il abrite.

Bâtiments destinés à l'habitation

Au sein du parc immobilier bâti, c'est le type de bâtiment dont la durée de vie est traditionnellement la plus élevée. Cela tient essentiellement au fait qu'outre les progrès techniques intervenus, qui peuvent généralement être implémentés sans trop de difficultés dans un bâtiment ancien, le mode d'habitat a peu varié au cours des dernières décennies.

Il convient toutefois de noter que cette adaptabilité affiche de substantielles variations en fonction des caractéristiques de construction des immeubles qui composent le parc de logements. J'en veux pour preuve la faculté d'adaptation des bâtiments du XIXe ou début XXe offrant des volumes habitables confortables et dont le mode de construction présente d'excellentes capacités d'ajustement - avec parfois un bémol pour l'intégration de nouvelles technologies (WiFi, etc). Or de telles possibilités d'adaptation ne sont de loin pas réalisées pour les immeubles construits dans les années 60-70 ou, si c'est le cas, à un coût démesuré par rapport à leurs qualités intrinsèques et au rapport confort/charme et qualité qu'ils présentent.

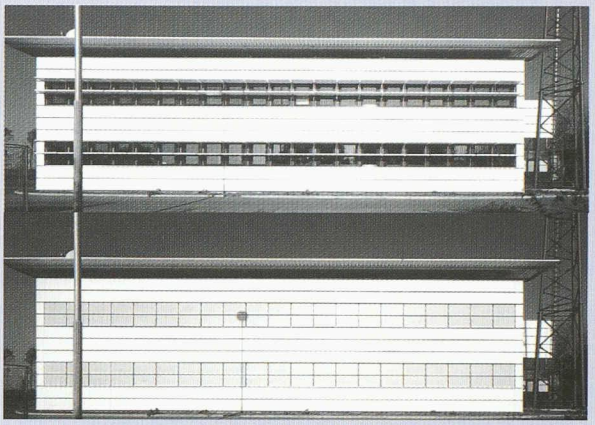
Du point de vue du développement durable, qui prend en compte la globalité de l'impact d'une activité sur l'environnement, il semble plutôt hérétique de préconiser un raccourcissement de la durée de vie des bâtiments d'habitation. Une politique visant à optimiser la production de logements selon ce point de vue devrait donc plutôt porter l'accent sur l'aspect adaptatif et modulable du type de construction retenu. L'étude de l'aspect économique du cycle de vie du bâtiment parvient à des conclusions similaires, car la part du facteur travail dans la production de biens immobiliers va en s'accroissant par rapport au facteur matériau.

Bâtiments à vocation commerciale

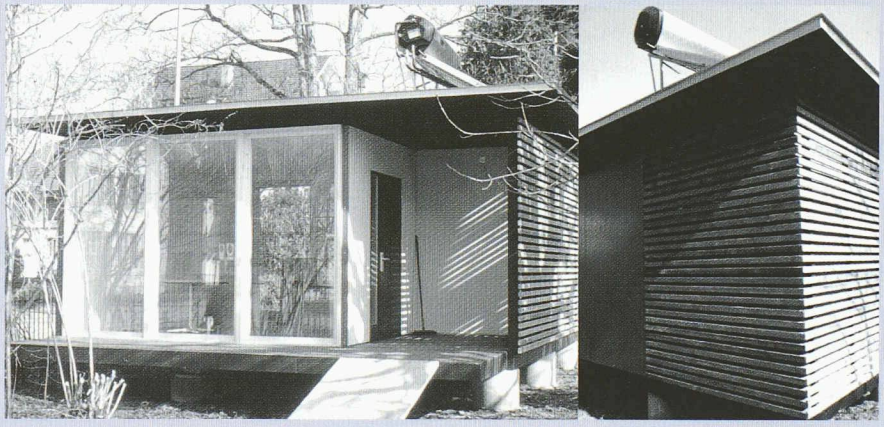
Pour l'activité commerciale, dont le mode de fonctionnement se renouvelle beaucoup plus vite que celui de l'habitation, les considérations diffèrent : les activités économiques varient en effet rapidement et les bâtiments à destination commerciale doivent faire preuve d'une faculté d'adaptation particulière aux besoins de leurs occupants.

Cela tendrait à justifier un renouvellement accéléré du parc - conséquence inéluctable d'une durée de vie programmée réduite des bâtiments. Il faut toutefois se garder de conclusions hâtives. Si pour l'utilisateur, l'essentiel est de pouvoir adapter le bâtiment à ses besoins, l'objectif du propriétaire - vu l'important capital attaché à un investissement immobilier - consiste également à assurer la viabilité économique de son investissement dans le temps.

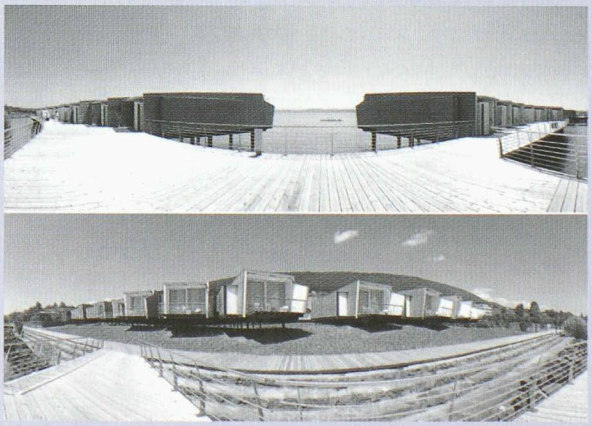
Notons à ce propos que les anticipations liées à la diffusion de nouvelles technologies sont parfois inadéquates : qui aurait pensé il y a quelques années que la couverture de réseaux téléphoniques mobiles dont on a équipé à grands frais des bâtiments commerciaux récents serait bientôt obsolète en raison de la diffusion de la réception sans fil ?



Greko
m³ SIA : Arch. DI Ernst Giselbrecht, Graz, Autriche
Maître de l'ouvrage : Amt der Burgenländ. Landesregierung, Bundesministerium für Wirtschaftliche Angelegenheiten, Austria
Année de réalisation : 1997
Coût : -
Prix ou label reçu : -
Durée de vie : -
Référence : <http://www.giselbrecht.at/frameset.html>



HOT el BOX
m³ SIA : R. Rast Architekten AG, Bern, Suisse
Maître de l'ouvrage : Ideenwettbewerb 1996-1997, AU - Management, Expo.01
Année de réalisation : 1997
Coût : -
Prix ou label reçu : -
Durée de vie : -
Référence : <http://www.rast-architekten.ch/>



Hotel Palafitte
m³ SIA : Atelier d'architecture Kurt Hofmann, Lausanne, Suisse
Maître de l'ouvrage : Fondation Sandoz
Année de réalisation : 2002
Coût : -
Prix ou label reçu : -
Durée de vie : -
Référence : <www.palafitte.ch>

Il convient également de rappeler que le parc immobilier s'inscrit dans un contexte urbanistico-socio-architectural, dont le caractère de témoin historique est important. Ainsi, dans les années 50-60, l'architecte Saugey a conçu à Genève un certain nombre de bâtiments commerciaux dont la durée de vie programmée était de vingt ans. Or le contexte socio-politique a conduit à en adapter certains à l'évolution des activités et à les conserver. De telles considérations doivent donc également être prises en compte dans l'évaluation de l'intégration aux principes du développement durable. L'impact sur l'environnement n'est pas que matériel ou économique, mais également culturel.

Bâtiments à mission industrielle

La situation des bâtiments industriels diffère drastiquement et il faut convenir que depuis les manufactures du XIXe, la durée de vie des structures destinées à l'industrie est sans commune mesure avec celle des autres catégories de bâtiments.

Pour l'essentiel, la raison se trouve dans la nécessité d'une adéquation parfaite entre le bâtiment, ses fonctionnalités et l'activité qu'il abrite. Là encore, le rythme accru de l'innovation technologique, auquel s'ajoutent des changements aux niveaux macro et micro économiques, entraînent une obsolescence technique rapide des bâtiments industriels.

La reconversion en profondeur nécessitée par un changement d'utilisateur, en fonction notamment de l'évolution des processus de production, est très onéreuse et la plupart du temps, une analyse économique amène à conclure à l'opportunité de démolir et reconstruire un bâtiment répondant à tous les critères du nouvel utilisateur.

Cette obsolescence économique a par ailleurs conduit à la réaffectation de quartiers entiers, notamment dans les grandes villes commerciales et industrielles d'Europe et des Etats-Unis, à l'image des docks de Londres reconvertis en zone résidentielle.

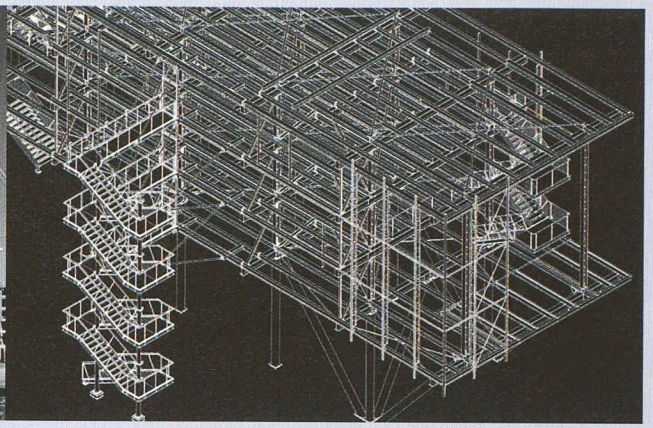
Gestion d'un parc immobilier et développement durable

Compte tenu de la convergence d'horizon entre l'investissement immobilier, la durée de vie du parc immobilier et des critères pris en considération dans le cadre du développement durable, il est évident que ces derniers doivent être intégrés dans la gestion courante ou non (rénovations, adaptations aux besoins). Le gestionnaire immobilier a une responsabilité d'adéquation aux objectifs du développement durable qui se concrétise dans notre gestion quotidienne par une collaboration datant de plusieurs années avec l'Office Cantonal de l'Energie, afin notamment d'optimiser la dépense énergétique des immeubles que nous gérons. Au-delà de l'aspect énergétique, il y a la recherche continuelle d'économies au niveau de la consommation d'eau (réglage des robinetteries et chasses d'eau), d'électricité (pose d'éclairages à détecteur de présence dans les parties communes et d'ampoules économiques), le choix de produits de nettoyage respectueux de l'environnement, l'utilisation de peintures sans solvants dans le cadre des réfections entreprises, etc.

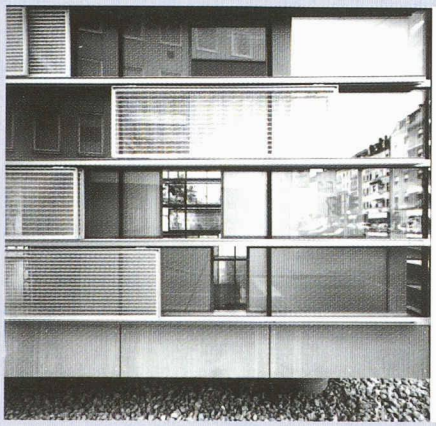
Placement immobilier et placement éthique

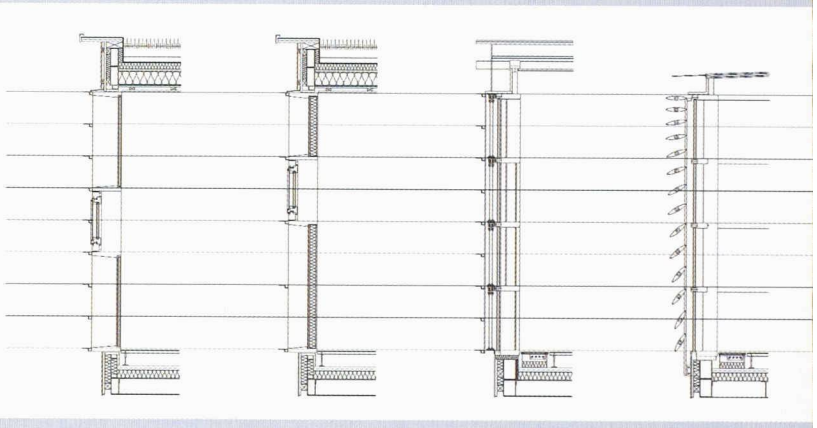
Le placement immobilier est par nature un placement éthique, dont la crédibilité est encore renforcée par une conception et une gestion des biens intégrant la notion de développement durable. Tout dépend bien sûr de la définition que l'on donne au placement éthique. Pour moi, cela englobe aussi bien la protection de l'environnement (aspect écologique) que le respect des droits de l'homme (aspect social), alliés au souci du long terme et à la prise en compte des différences politiques et socio-culturelles. La construction est en effet une activité essentiellement domestique, qui n'implique aucun échange avec des pays gouvernés par des dictatures et requiert de la main d'œuvre dont les professionnels exigent contractuellement la démonstration qu'elle est au bénéfice de la couverture sociale correcte en vigueur dans notre pays.

Charles Spierer, administrateur délégué, CGi Immobilier
Rue des Bains 35, Case postale 242, CH - 1211 Genève 8

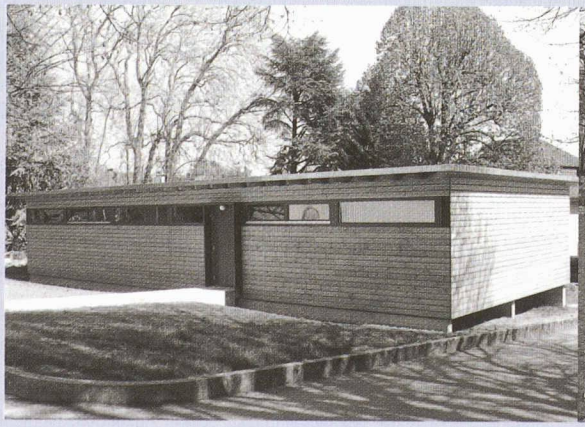


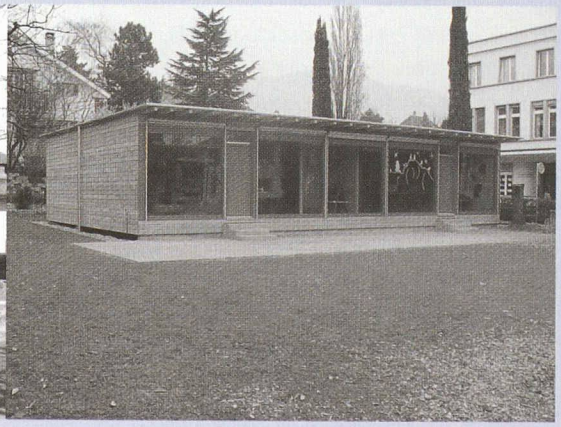
Info Box Berlin
Conception : Schneider + Schumacher, Frankfurt/Main, Allemagne
Maître de l'ouvrage : Baustellenlogistik Potsdamer Platz
Année de réalisation : 1995
Coût : Total 10 millions DM
Prix ou label reçu : Stahlbaupreis (mars 1996), Architekturpreis Berlin (1996), Förderpreis Baukunst im Kunstpreis Berlin (1997)
Durée de vie : -
Référence : <http://www.schneider-schumacher.de/bauten/info.htm>





Info Box Nürnberg
Conception : a. ml, Matthias Loebermann, Nürnberg, Allemagne
Maître de l'ouvrage : -
Année de réalisation : 1997
Coût : -
Prix ou label reçu : -
Durée de vie : -
Référence : <http://www.aml-partner.de/projects/infobox/>





Jardins d'enfants
Conception : Jean-François Vögtlin, Mont-sur-Rolle, Suisse
Maître de l'ouvrage : -
Année de réalisation : 1999 pour le n° 1 (Rolle) et 2001 pour le n° 2 (Vevey)
Coût : 349 Frs pour le n° 1 (Rolle), 459 Frs pour le n° 2 (Vevey), prix au m³ SIA
Prix ou label reçu : -
Durée de vie : -
Référence : -