Réaffectations : rêve ou réalité

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 6

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129572

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Rêve ou réalité

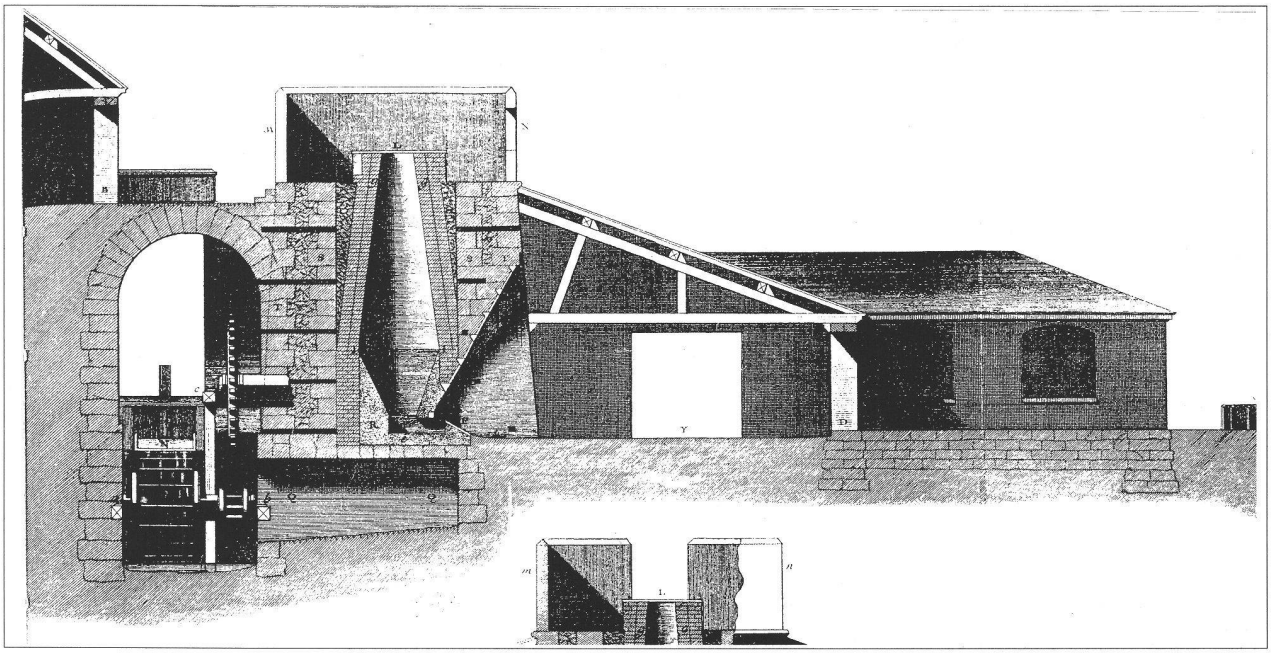
La relance - qui «épargne» le secteur de la construction - va-t-elle permettre une meilleure occupation des hectares de zones industrielles vides ? Les rares spécialistes[1] qui ont travaillé sur cette question répondent plutôt par la négative. Pour eux, les surfaces inutilisées dans les zones industrielles helvétiques couvrent, jusqu'à 2005, une large part des besoins d'espace de l'industrie, des arts et métiers, des services et pouvoirs publics ainsi que des logements. Le recours à ces «friches» constitue même, de leur point de vue, «une alternative intéressante, également du point de vue économique et écologique, à la construction de bâtiments neufs en zone verte». Des prévisions plutôt amères pour ceux qui ont pour métier de construire.

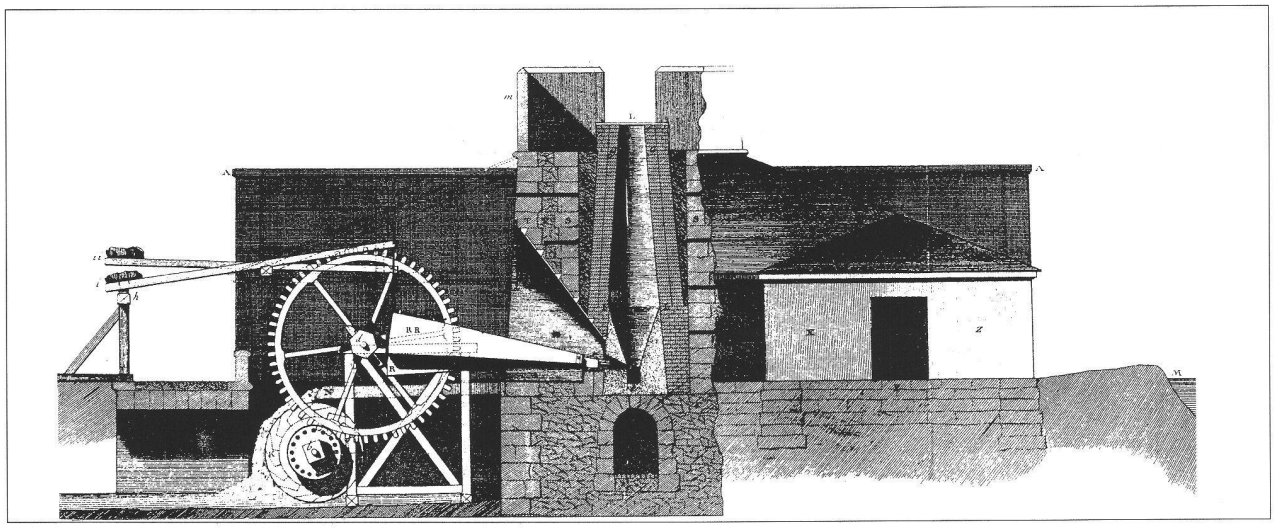
Avant que la récession n'assèche aussi bien le marché que les disponibilités du consommateur, la Suisse disposait de 20 000 hectares de zones industrielles construites, soit 85 millions de m2 bâtis de surfaces utiles. Un inventaire rigoureux entrepris à la demande de IE, reconversion industrielle à Genève, avait fait apparaître, au début de la décennie, que 10 millions de m2 de surfaces industrielles construites étaient inutilisées. La réduction continue de la main-d'œuvre comme de l'activité n'a pu qu'alourdir cette addition, d'ailleurs plus lourde en Suisse romande.

L'étude citée met en lumière le déficit enregistré par les cantons de Genève et du Jura avec des proportions de friches industrielles atteignant 19% et 18 % de la surface construite. Dans le canton de Vaud c'était plus de 14 % en 1995 avec près d'un million de m2 de surfaces de plancher (100 hectares) en friches industrielles. A peu de choses près, la moitié de toutes les friches industrielles de Suisse romande étaient alors vaudoises. Dans le décompte présenté ici, il s'agit non seulement de locaux vides mais aussi de toute surface dont l'intensité d'utilisation est inférieure à une valeur donnée. Exemple : des unités de production qui ne servent plus que pour l'entreposage.

AUTRE CALCUL : MEME RESULTAT

Jacques Guignard, directeur de la Fédération vaudoise des entrepreneurs, choisit de recourir à un autre critère, celui de la non-utilisation stricte, pour décompter les surfaces de zones industrielles vides. De son point de vue, dans les seules zones industrielles vaudoises, on est passé de 22 hectares de plancher inutilisés en 1992, à 38 hectares en 1996. Dans le même temps, par parenthèse, le taux de logements vacants augmentait de plus de 50 % pour atteindre 8000 unités. Tout bien compté, ces construc-





Ce fourneau permettant la réduction du minerai en fonte (mélange de fer et de carbone) tel qu'il apparaissait dans les planches de l'encyclopédie de Diderot et d'Alembert, dans la seconde moitié du XVIII e siècle avait une emprise considérable au sol. Et les zones industrielles n'existaient pas encore....

tions vides dans le plus grand canton romand représentent une année de production de l'industrie vaudoise de la construction.
Dans un propos plus général le directeur de la «Région Ouest» de Zschokke, Walter Heimgartner, nous déclarait dans l'hiver 1993-94 que la surcapacité de gros bâtiments administratifs/commerciaux était telle qu'il faudrait dix ans de haute conjoncture pour résorber ce surplus.

MOINS D'EMPLOIS = MOINS D'ESPACE

Si la récession a pesé fort sur cette «production» de friches industrielles, notamment avec la perte de centaines de milliers d'emplois, l'évolution technique a joué elle aussi un rôle négatif dans la mesure où la surface utile par employé n'a cessé de baisser au fur et à mesure que l'électronique et la productique entraient dans l'atelier.
S'il y a vraiment relance, comme on nous l'affirme de plusieurs côtés, les besoins apparaîtront nécessairement en matière de logements, services, infrastructures et bureaux. Voilà deux ans, ces besoins étaient estimés pour l'an 2005 à 93 millions de m2 de surfaces au sol nouvelles.
En anticipant largement de cette évolution - rappelons que cette projection remonte à un colloque réuni à Lausanne dans l'été 1995 - les spécialistes considèrent que la moitié de ces besoins nouveaux pourraient être réalisés sur des surfaces industrielles inutilisées. Les politiques applaudissent par avance à l'utilisation mixte de ces surfaces industrielles en friche pour le logement et le travail, car elles pourront intervenir dans des espaces construits en utilisant les infrastructures existantes. Non seulement ces projets économiseraient des terrains à construire mais ils participeraient à la revitalisation de larges secteurs construits et, notoirement, sous-exploités.

LES POLITIQUES APPLAUDISSENT

L'autre argument que les spécialistes aimeraient faire passer c'est le coût notoirement réduit de la construction/reconversion. A travers mille exemple présentés au symposium de Lausanne, on retiendra celui d'une ancienne fabrique d'horlogerie de La Chaux-de-Fonds transformée en bâtiment locatif pour un coût du m3 SIA inférieur de moitié aux standards.
Restent des obstacles de taille : les réglementations en matière de construction qui freinent ces transformations, l'impératif d'une plus grande souplesse en ce domaine, l'absence de courage des promoteurs qui préfèrent le neuf. «Tout bien compté - commenterait Candide - vous demandez à la génération montante d'absoudre les fautes des Anciens en transformant leurs erreurs en occurrences bienvenues !»
La façon dont Philippe Joye, architecte et alors conseiller d'Etat genevois, applaudissait à cette idée tendrait à donner raison au héros de Voltaire. Pour le magistrat genevois : «une utilisation mixte des surfaces industrielles en friche pour le logement et le travail permettrait le développement urbain sur la base des infrastructures existantes (elle) répondrait aux exigences d'efficacité et de revitalisation et soulagerait les finances publiques grâce à la suppression de coûteux projets d'aménagement du territoire [2].»

LA SOLUTION VAUDOISE

Reste que rien de tout cela n'est simple. Pour une large part c'est l'administration qui tient la clé de ces transformations. Sans assouplissement des réglementations de construction, sans volonté de la part des services de construction, rien ne changera vraiment en matière de réaffectation. Ici ou là, par hasard, quelques réhabilitations montreront bien que c'est possible mais le plus souvent - on le voit à travers les exemples présentés dans ce dossier - il s'agit de reconversion industrielle, non de cette mixité logement-travail qui joue dans ce dossier le rôle de l'Arlésienne.
Si on voulait une preuve que «les bureaux» n'ont pas encore fait leur révolution culturelle, il suffirait de voir ce qui s'est passé récemment dans le canton de Vaud où la mise en place de pôles économiques de développement - une vingtaine - passe par de nouvelles réglementations.
Et une grosse poignée de millions - 105 - qui doivent permettre aux communes dûment sélectionnées de libérer des terrains prêts à l'utilisation avec un minimum de démarches et de procédures.
Ouvrir de nouvelles zones industrielles quand on dispose d'hectares construits et vides ce n'est pas exactement de la réaffectation.
Mais c'est pourtant ce qui se fait.

Robert Curtat

1) - Le groupe Reconversion industrielle à Genève a organisé, en juin 1995 à Lausanne, un colloque sur ce thème qui réunissait une petite centaine d'architectes, ingénieurs, promoteurs, urbanistes. Le communiqué de presse édité à cette occasion donne de nombreuses informations chiffrées sur le problème traité ici.
2) - Extrait du communiqué de presse du colloque de Lausanne.