

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat  
**Band:** 62 (1989)  
**Heft:** 3  
  
**Artikel:** "Les friches industrielles"  
**Autor:** Zoelly, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128981>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 13.10.2024

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

# LES FRICHES INDUSTRIELLES

Evidemment, la plupart des friches que nous connaissons ne correspondent pas à ce portrait idéal. Dès lors, il a fallu morceler certains immeubles ou choisir une réaffectation différente de celle qui aurait été souhaitable. Certains anciens bâtiments sont restés vides durant de nombreuses années.

### 3. Le changement d'affectation

Que sont devenus les immeubles non réaffectables pour l'industrie?

Certains immeubles horlogers ont été divisés en appartements. Parfois, des menuiseries ou des carrosseries se sont installées dans des immeubles laissés vides. Dans d'autres cas, l'immeuble ne sert qu'à stocker du matériel. Enfin, l'administration cantonale a installé ses bureaux dans d'anciens ateliers.

Il n'est d'ailleurs pas rare de voir des immeubles qui changent d'affectation plusieurs fois au cours de leur vie. On constate également que les affectations peuvent coexister, ce qui n'est souvent pas possible lorsque l'immeuble est réutilisé à des fins industrielles.

### 4. Les friches, instrument de la promotion économique?

Il ne s'agit en tout cas pas d'une panacée universelle. Les friches sont, en effet, difficiles à recenser. Elles coûtent cher, les travaux de transformation étant souvent beaucoup plus onéreux

qu'une nouvelle construction. La réutilisation se heurte également à de grosses difficultés dans la mesure où ces bâtiments ont été construits pour des activités très spécifiques (par exemple horlogerie). Enfin, il faut tenir compte de la volonté des propriétaires qui ne va pas toujours dans le sens souhaité par les pouvoirs publics.

### **Et demain?**

Il faudrait utiliser les friches au maximum, ce qui nécessiterait un recensement plus précis. L'Etat devrait également pouvoir acquérir certaines friches, pour les transformer et les mettre à disposition de l'industrie. La nouvelle loi sur le développement de l'économie cantonale permettra ce type d'action. Parallèlement, nous devons poursuivre notre politique de développement de la zone industrielle, en particulier en densifiant les constructions dans ces zones. Enfin, nous devons soutenir le regroupement de PME dans le cadre de la réalisation nouvelle d'usines d'accueil, ce qui nous permettra d'éviter la multitude de petites constructions.

C'est à ces conditions-là que le développement économique, en tant qu'il touche aux problèmes d'aménagement, pourra être assuré.

*Denis Grisel,*

*adjoint du délégué au développement économique du canton de Berne*

## «LES FRICHES INDUSTRIELLES»

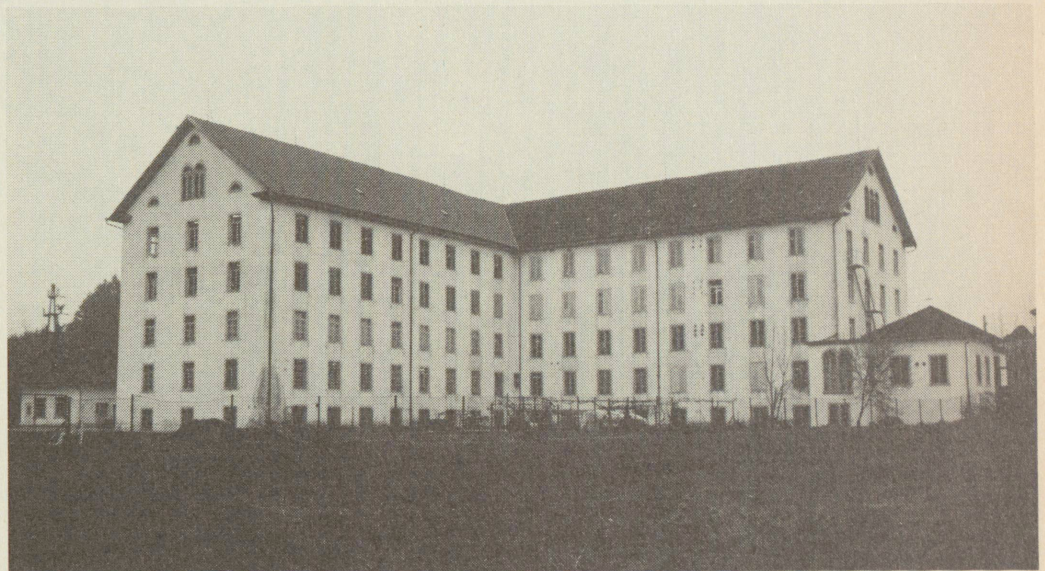
S'il est vrai qu'à l'école on apprend les principes rapidement et que la vie ensuite ne fait que les confirmer ou les contredire, il n'en est pas moins vrai que dans la profession lente et pénible de l'architecte on apprend mieux plus on est vieux et que ce n'est qu'en fin de carrière qu'on entrevoit certains principes inéluctables.

L'un d'entre eux me semble être celui de la simplicité.

Nos ancêtres fondateurs de manufactures nous en donnent d'excellentes leçons. Limités par les possibilités statiques des poutrelles, voutins, tirants et colonnes de l'époque d'une part et par l'habitude de réflexions rationnelles, c'est-à-dire de procédés à répétition d'autre part, ils faisaient construire des usines simples. Ces usines, ils les posaient (avant le «zoning») là où il y avait de l'eau, pour la force motrice directe d'abord, pour

*Une usine typique de la Catalogne à l'Ecosse. Usine ou maison d'habitation.*

*(Photo R. Kupper. Tirée de Fabrikbauten in der Schweiz vor der Mitte des 19. Jahrhunderts, Verlag Buchhandlung Kupper, Stäfa, 1984.)*



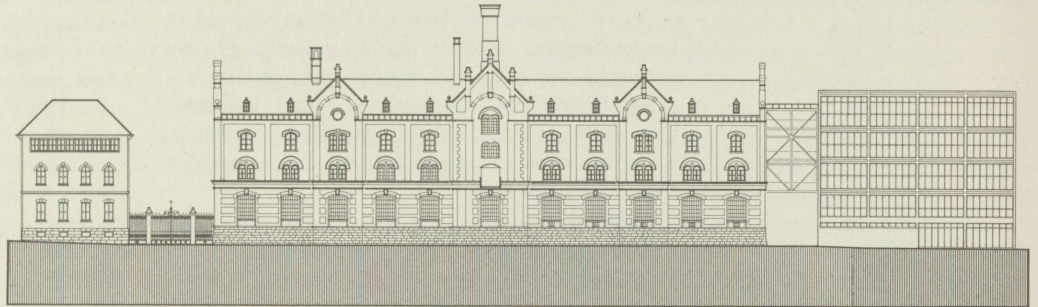
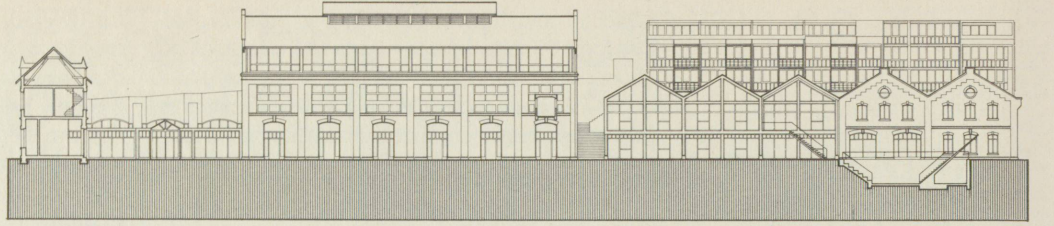
# LES FRICHES INDUSTRIELLES

## **Minoterie Tiefenbrunnen,**

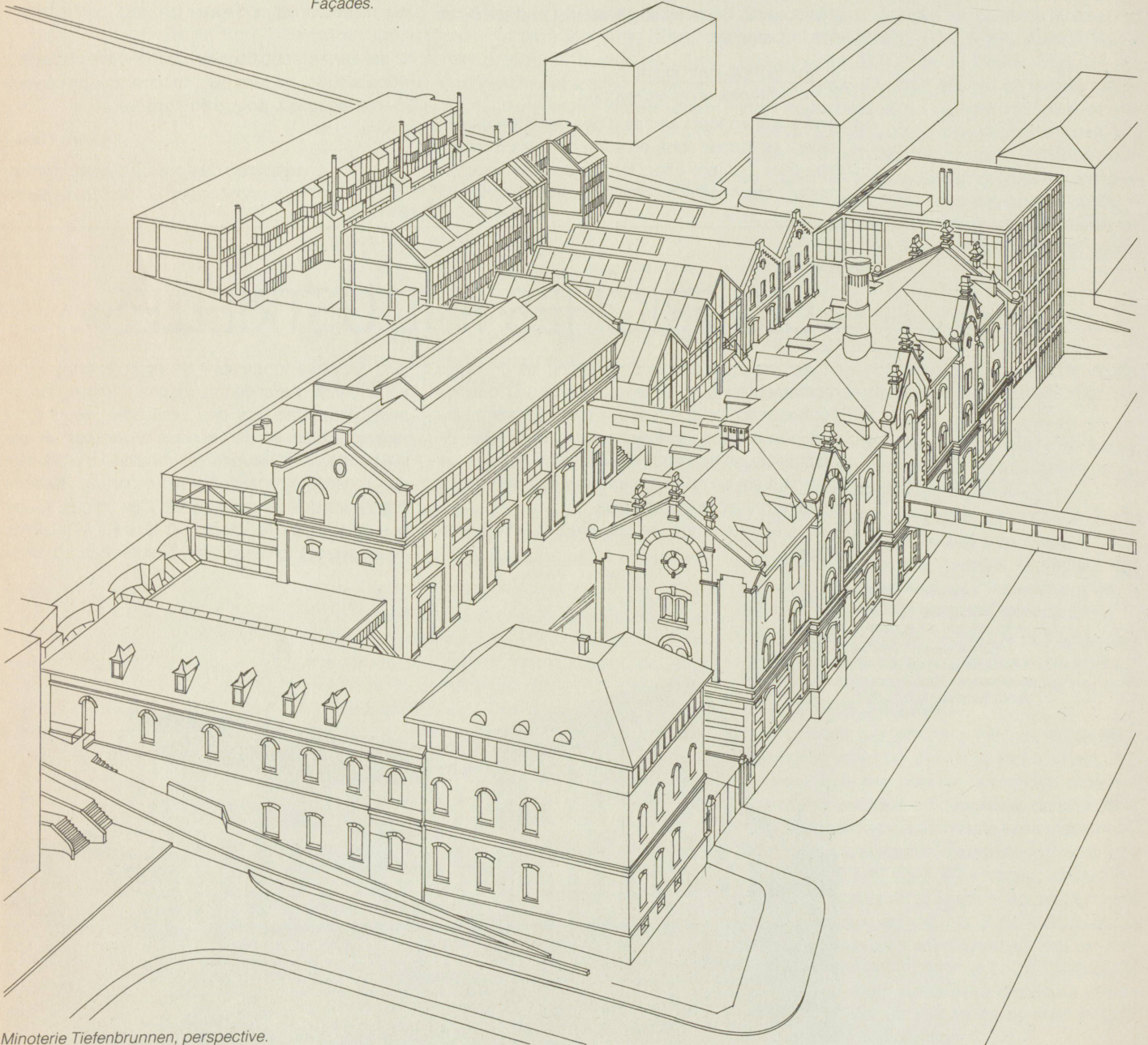
Zurich, 1987

Pierre Zoelly,  
architecte AIA/FAS,  
Zollikon

Chef de projet:  
Karl Holenstein

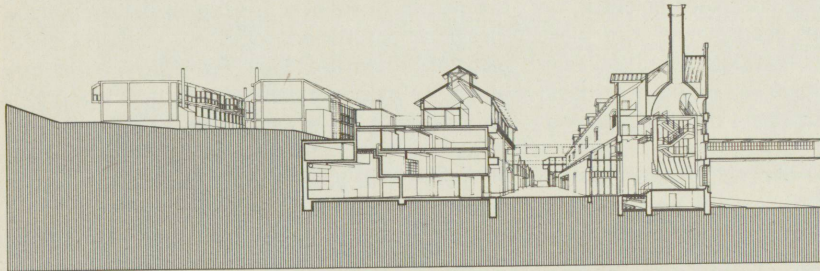
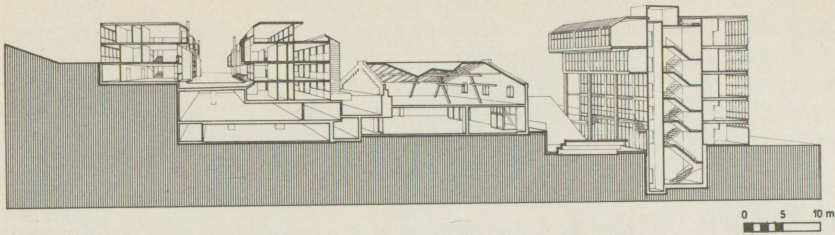


Façades.



Minoterie Tiefenbrunnen, perspective.

# LES FRICHES INDUSTRIELLES

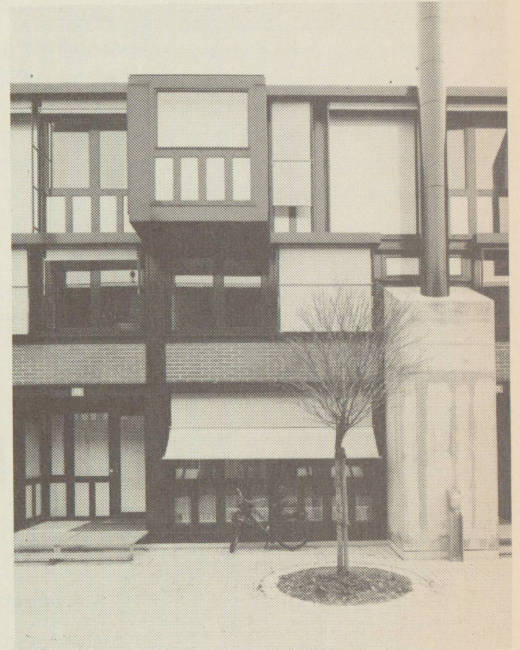


Coupes.



Ruelle de logements dans l'ancien paddock.

la production de leur propre courant électrique ensuite et finalement aussi pour les égouts. Ils les posaient franchement dans le paysage, sans ambages ni honte. Puisqu'elles donnaient du travail, on les considérait belles comme l'argent. Le paysage, encore intact, était prêt à les recevoir. Elles l'ornaient. Et parce qu'elles étaient simples et franches, elles s'apparentaient à la pile de bois, à la grange et à l'église dont elles partageaient l'honnêteté. Nos ancêtres voyaient grand.



Chaîne de logements dans l'ancien paddock côté amont.

Maintenant que, pour des raisons économiques et techniques, beaucoup de nos filatures, manufactures de tissage, fonderies, minoteries, brasseries, etc. sont destinées à disparaître, nous les regardons d'un nouvel œil et nous apprenons des choses. Par exemple que la répétition de portées et d'étages égaux, l'ordonnance de façades, l'im-



Le restaurant dans les anciens ateliers devant le mur de soutènement. L'ancienne turbine de compression a été soigneusement restaurée.

(Photos: Georg Stärk.)

plantation naturelle, sont des atouts d'architecture pure. Que la grandeur est un atout pour le paysage. Que le choix de matériaux naturels est un atout physiologique tout à fait actuel. Leçons utiles aux jeunes professionnels et préprofessionnels qui auraient tendance à rechercher l'« épate » plus que la vérité par la complication d'effets particuliers, de formes inutiles et de matériaux disparates.

Les atouts des anciennes usines se présentent immédiatement à ceux qui doivent les « refunctionaliser ». Une fois les machines enlevées, on découvre des espaces magnifiques, des vides d'étage suffisants pour tout équipement contemporain de ce qu'on nomme « intelligent buildings », des jours réguliers permettant des compartimentations faciles, et des structures solides puisqu'elles étaient en général dimensionnées pour des poids plus grands que ceux requis pour nos écoles, bureaux, ateliers, appartements, musées et théâtres.

Enfin, et cela est un point important, les usines étaient construites avant la loi et, selon dans quel contexte elles se trouvent aujourd'hui, elles offrent, par rapport aux indices d'utilisation restrictifs de la juridiction actuelle, des avantages commerciaux indéniables.

Elles peuvent, par ce biais, attirer des financiers imaginatifs.

L'architecture « refunctionaliste » de friches industrielles se pliera donc avec joie aux données géométriques, en profitera pour ses choix fonctionnels et jouera avec le contraste entre l'audace des interventions nouvelles et le respect de la substance primitive. Dans notre pays, qui a joué un rôle si important dans la période des pionniers de l'industrie, les occasions de revitaliser les friches sont nombreuses et, par là, elles permettent de faire de la belle architecture tout en contribuant à notre survie sociale et économique.

*Pierre Zoelly, architecte*

## FRICHES INDUSTRIELLES ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### 1. Introduction

#### 1.1. Contexte général

Il convient tout d'abord de noter que si la notion de « friche industrielle » est maintenant souvent évoquée, il n'en existe aucune définition standard. Pour notre part, nous considérons qu'une friche industrielle est un bâtiment ou un complexe industriel inutilisé, voire fortement sous-utilisé.

Remarquons que la sous-utilisation de locaux n'est pas propre à l'industrie. Elle concerne également le domaine du logement et constitue un problème pour l'aménagement du territoire.

#### 1.2. Ampleur du phénomène

Nous n'avons trouvé aucune statistique relative aux friches industrielles.

Notre expérience acquise dans le canton de Neuchâtel nous amène à formuler les deux hypothèses suivantes:

1. les locaux industriels vides sont peu nombreux. La promotion économique a en effet permis la réoccupation de la plupart des bâtiments concernés;
2. de nombreux locaux sont sous-utilisés.

Nous illustrerons ce qui précède par l'exemple de Dubied à Couvet. Cette entreprise a occupé jusqu'à 1600 personnes sur une surface construite au sol de 33 700 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup> par unité). Elle a dû déposer son bilan fin 1987 et a été reprise par deux entreprises qui occupent maintenant la totalité des locaux avec quelque 250 employés (135 m<sup>2</sup> par unité).

Il est clair que ces nouvelles entreprises peuvent être amenées à se développer, ce qui permettrait d'assurer une utilisation plus parcimonieuse du sol.

#### 1.3. Causes des friches industrielles

Les friches industrielles résultent des trois phénomènes suivants:

- a) L'évolution de la structure de l'emploi. Chacun connaît l'évolution des trois secteurs économiques. La substitution des emplois industriels, occupant en moyenne 100 m<sup>2</sup> par unité par des emplois tertiaires ne consommant que 25 m<sup>2</sup>, libère des surfaces importantes.
- b) L'évolution des structures spatiales qui implique une concentration géographique du développement économique. Dans certaines régions, la fermeture d'entreprises crée des locaux vides.
- c) L'évolution des modes de constructions industrielles. On assiste parallèlement à la construction de nouveaux bâtiments et à la création de friches industrielles, pour les raisons suivantes: difficulté d'utiliser des étages, profondeur insuffisante des constructions, etc.

#### 1.4. Prospective

Il est vraisemblable que les tendances susmentionnées vont se poursuivre à l'avenir.

Rappelons que 90% du parc immobilier actuel existera encore en l'an 2000; une partie sera sous-occupée.

Des problèmes vont incontestablement se poser pour une part des 84 millions de m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) réservés à l'industrie et à