

# Vers quelle conjoncture? : Parc immobilier et conservation

Autor(en): **Baertschi, Pierre**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **87 (1992)**

Heft 4

PDF erstellt am: **16.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-175558>

## **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.





Groupe de bâtiments, rue Rousseau, pour la restauration desquels des moyens financiers sont actuellement cherchés (photo Baertschi).

Gebäudegruppe, an der Rousseau-Strasse, für deren Renovation zurzeit die Mittel gesucht werden.

### Parc immobilier et conservation

# Vers quelle conjoncture?

par Pierre Baertschi, conservateur des monuments historiques du Canton de Genève

Épargné longtemps du fléau du chômage, notre pays traverse actuellement une période de récession économique. Elle est caractérisée entre autres par un certain marasme touchant l'industrie du bâtiment. Face à ces nouvelles données, quelle va être l'évolution du parc immobilier et quel va être le rythme envisageable des futures rénovations?

Une telle interrogation nous apparaît en tous les cas opportune si l'on a présente à l'esprit la cadence du développement de nos cités et de nos campagnes au cours des dernières années. Certes, une analyse de la situation s'avère complexe, dans la mesure où elle se doit de prendre en compte non seulement des critères de nature économique et démographique, mais également l'ensemble des règles qui façonnent notre cadre réglementaire et légal.

#### Conséquences d'une évolution

Si l'on considère l'évolution générale de la situation dans

notre pays, on constate une réelle explosion de l'urbanisation récente, ceci sous l'effet du développement des moyens de locomotion, en particulier de l'automobile. On doit également des déplacements de catégories de population à l'évolution des normes de confort relatives aux équipements sanitaires et domestiques. Enfin, la tertiarisation rapide de notre société et les mutations des entreprises ont eu pour conséquence un renforcement des pôles urbains et l'affirmation toujours plus visible des centres de décision (banques, assurances, etc.) qui exercent un contrôle sur les flux financiers.

Dans nos villes, cette évolution économique a conduit à des situations telles que: abandon des centres urbains par certaines catégories d'habitants, fort taux de vétusté d'immeubles ou de quartiers anciens impliquant fréquemment des opérations de restructuration et de rénovation lourdes. En France, en Allemagne, les opérations d'assainissement urbain ont pris parfois des dimensions importantes, conjuguant le rôle des collectivités et des propriétaires privés. On connaît, en Italie, le plan régulateur de Bologne, qui avait pour objectif de restituer une nouvelle qualité de vie urbaine.

#### Bonne conjoncture

En période de haute conjoncture et d'afflux de capitaux, la conservation se heurte à un problème majeur. En effet, la tentation est grande chez le propriétaire ou la collectivité concernée de vouloir tirer une utilisation optimale de son bâtiment. Une telle approche a fréquemment pour conséquence des atteintes irrémédiables au patrimoine bâti: bétonnage excessif d'intérieurs d'immeubles, excavation sans rapport avec le caractère du bâtiment, utilisation systématique de volumes en toiture ne bénéficiant pas de sources d'éclairage suffisantes, etc. Quant à la qualité du travail fourni par les entreprises œuvrant sur un

chantier de restauration, elle se trouverait plutôt amoindrie lorsque les carnets de commande sont pleins... Il en va autrement lorsque sévit une rude concurrence: le respect des délais et la garantie d'une excellente exécution devront être tenus, à défaut de quoi l'entrepreneur pourrait s'exposer à des difficultés.

#### Temps difficiles

Lorsque surviennent des temps plus difficiles et que la conjoncture devient adverse, on assiste malheureusement à une course après l'argent. Ainsi, la première réaction des propriétaires d'immeubles et des collectivités consiste généralement à réduire leurs travaux d'entretien. Ceci pour des raisons diverses: faible taux de rendement des capitaux investis, augmentation des charges hypothécaires et des autres frais fixes, crise des finances publiques, etc. Si un tel frein n'a généralement pas de conséquences visibles à court terme, on peut s'interroger sur ses répercussions à moyen et long terme. Ainsi, dans un immeuble ancien, un chéneau ou des tuiles en mauvais état peuvent engendrer des dégradations rapides d'autres parties de bâtiment. Il en va de même des installations vétustes telles que conduites d'eau, branchements sanitaires, etc. En n'assurant pas l'entretien régulier d'un immeuble, on le condamne à terme à une démolition.

#### Entretien et rénovation

En fait une bonne conservation de notre patrimoine architectural nécessite de disposer de moyens suffisants tout en écartant dans la règle les «traitements de choc» qui impliquent une remise à neuf presque intégrale des immeubles concernés. Dans la mesure où, toutefois, des moyens suffisants ne sont plus mis à disposition, le risque est grand d'engager le début d'un processus de dégradation.

Actuellement, on observe certains signes qui témoignent de l'abandon programmé de bâti-



ments anciens. Les menaces d'effondrement de corniches, de balcons ou d'autres éléments accrochés à nos façades ont tendance à augmenter. Le ralentissement des investissements immobiliers et les difficultés de certains financiers, tout comme la crise des finances publiques, laissent plusieurs immeubles à l'abandon. Certes, à l'échelle de nos agglomérations, la situation n'est pas encore inquiétante. Il y a toutefois lieu de suivre attentivement l'évolution de ces immeubles et de s'interroger sur les moyens qui permettront d'inciter les milieux intéressés à assurer l'entretien de leur patrimoine en prenant les mesures d'entretien nécessaires.

## Sauvegardé!

P.B. Avec une courte majorité de 50,8% des votants, la population genevoise a rejeté le 27 septembre 1992 un projet de loi visant à limiter l'étendue du droit de recours prévu par la loi sur les constructions et installations diverses. Un comité référendaire groupant, outre la Société d'art public genevoise, des associations attachées à la protection de l'environnement et des locataires, avait mené une campagne conduisant au scrutin populaire. La loi refusée visait à supprimer l'effet suspensif dans le cas de recours interjetés contre des autorisations de construire; elle introduisait par ailleurs la possibilité de demander aux recourants le dépôt de garanties financières pouvant atteindre 60 000 francs. Les partisans du projet le présentaient comme un remède universel face à la montée du chômage et à la morosité économique. Lors de ce vote, la population genevoise a manifesté son souhait de ne pas réserver les voies de la justice aux seules personnes fortunées, tout en manifestant son attachement aux valeurs historiques et culturelles qui fondent l'action de sociétés à but idéal, telles que le Heimatschutz.

Was will die Stiftung Baukultur?

## Integral erhalten – zeitgemäss nutzen

von Eduard Neuenschwander, Stiftung Baukultur, Gockhausen-Zürich

Kürzlich ist die Stiftung Baukultur gegründet worden. Sie bezweckt, wertvolle Bausubstanz integral zu erhalten und einer zeitgemässen Nutzung zuzuführen. Dazu wendet sie sich an private Eigentümer, Anleger und Liegenschaftsverwaltungen und bietet diesen entsprechende Dienstleistungen an.

Das Bild unserer Orte und Städte wird weniger durch einzelne hervorragende Baudenkmäler geprägt als vielmehr durch die gewachsene anonyme Baustuktur. In dieser Selbstverständlichkeit liegt auch die Gefahr, dass der Abgang eines einzelnen Objektes nicht wahrgenommen und der schleichende Verlust an Tradition nicht empfunden wird.

### Ja mit Schwellenängsten

Die Bedeutung der gebauten Umwelt und der einzigartige Reiz von Altbauten ist in den letzten Jahren stark ins Be-

wusstsein der Öffentlichkeit gedrungen. Trotzdem müssen wir mitansehen, wie noch immer wesentliche Bestandteile unseres traditionellen Lebensraumes verunstaltet oder gar vernichtet werden. Vieles davon geschieht unnötigerweise, weil die Besitzer es aus verschiedensten Gründen nicht verstehen, mit ihrem Gut umzugehen und seine Substanz zu nutzen.

Die Angst vor behördlicher und denkmalpflegerischer Bevormundung und die «Schwellenangst», sich Fachleuten auszuliefern, führen allzuoft zu dilettantischem Handeln. Unverständige Ansprüche an eine gegenwärtige Nutzung, Angst vor dem Risiko im Umgang mit Altbauten, ungenügende technische Informationen und Spezialkenntnisse über Gebäudefinanzierung und Unsicherheit in der vernünftigen wirtschaftlichen Abwicklung derartiger Vorhaben etc. führen zur Zerstörung wertvoller, unersetzbarer Baukultur.

### Strenge Grundsätze

Die Stiftung Baukultur ist eine wirtschaftlich tätige Institution mit gemeinnützigen Zielen. Für den Umgang mit Altbauten hat sie sich in einer eigenen Charta strenge Grundsätze gesetzt. Sie regeln integrales Erhalten gewachsener Strukturen und ermöglichen gleichzeitig die angemessene Erneuerung. Die Stiftung wendet sich sowohl an Private wie an öffentliche Institutionen. In einer ersten Stufe bietet die Stiftung als Dienstleistung eine Beurteilung der Bausubstanz an in Bezug auf geschichtlichen Wert, Zustand und Standort. Sie ist die Grundlage für das folgende Gespräch über die Definition einer künftigen Nutzung unter den gegebenen Voraussetzungen und bei der Bestimmung



Dem baulichen Detail wird die gleiche Aufmerksamkeit zuteil wie der planerischen Arbeit (Bild Kurtz).

*On accorde autant d'attention aux détails d'architecture qu'au travail de planification.*