

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 69 (1997)

**Heft:** 6

**Artikel:** Réaffectations : rêve ou réalité

**Autor:** Curtat, Robert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129572>

### **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:** 02.04.2025

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

## Rêve ou réalité

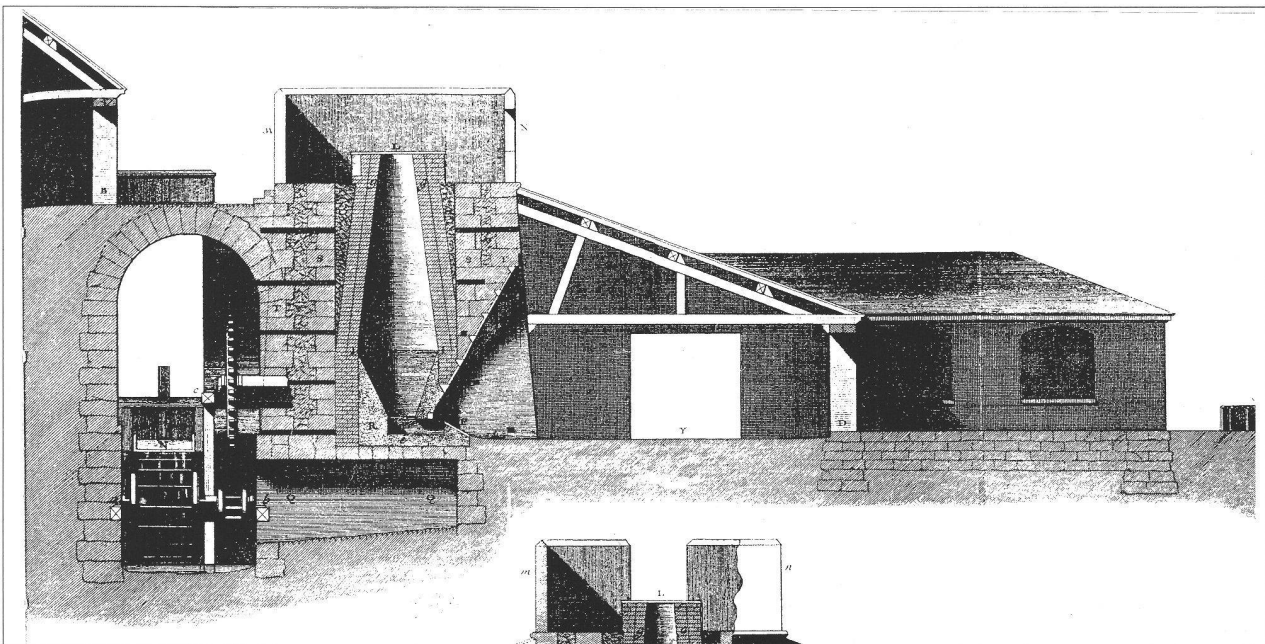
**L**a relance - qui «épargne» le secteur de la construction - va-t-elle permettre une meilleure occupation des hectares de zones industrielles vides ? Les rares spécialistes<sup>1)</sup> qui ont travaillé sur cette question répondent plutôt par la négative. Pour eux, les surfaces inutilisées dans les 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.

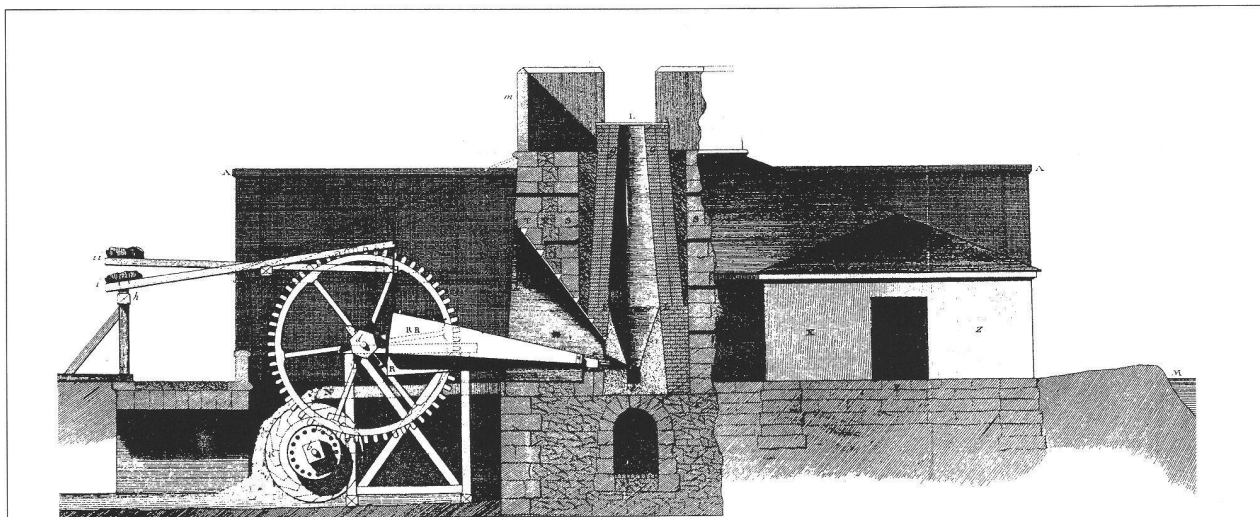
Avant que la récession n'assèche aussi bien le marché que les disponibilités du consommateur, la Suisse disposait de 20 000 hectares de zones industrielles construites, soit 85 millions de m<sup>2</sup> bâtis de surfaces utiles. Un inventaire rigoureux entrepris à la demande de IE, reconversion industrielle à Genève, avait fait apparaître, au début de la décennie, que 10 millions de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-





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 m<sup>2</sup> 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 pourraient intervenir dans des espaces construits en utilisant les infrastruc-

tures 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 m<sup>3</sup> 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<sup>2)</sup>»

*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<sup>e</sup> siècle avait une emprise considérable au sol. Et les zones industrielles n'existaient pas encore....*

#### 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.