

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 79 (1984)  
**Heft:** 3

**Artikel:** Comment économiser sur les travaux de rénovation?  
**Autor:** Bartschi, Pierre  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-175157>

### **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>**



La durée des parties d'une construction dépend aussi de la qualité de son entretien (photo Vuilliemin, la cour du château d'Aubonne VD)

Die Lebensdauer einzelner Bauteile hängt auch von der Unterhaltsqualität ab.

## Comment économiser sur les travaux de rénovation?

**L'emploi de techniques artisanales et de matériaux traditionnels souffre de nos jours de la concurrence issue de la rationalisation des techniques du bâtiment et de la concentration des moyens de production. Le maître d'ouvrage sera fréquemment tenté d'avoir recours à des solutions de facilité en utilisant des matériaux de substitution plus économiques. Il est toutefois de son intérêt à long terme de ne pas suivre les modes et de réaliser ses travaux dans les règles de l'art.**

L'évolution de l'industrie du bâtiment est néanmoins manifeste. A la multiplicité des tuileries qui existaient il y a encore un siècle, ont succédé quelques *tuileries* et *briqueteries* équipées pour une production de masse; le coût du transport ne constitue plus un facteur dissuasif. De même l'industrie du ciment et de ses dérivés, la chimie, la technologie du bois ont, entre autres, connu une évolution considérable. Fortement concurrencée, la produc-

*tion artisanale* a beaucoup de peine à survivre.

### Usure et entretien

Il convient aujourd'hui de s'interroger dans chaque cas, afin de savoir s'il est possible de refaire certaines parties d'ouvrages anciens avec les techniques d'autrefois. Ceci d'autant plus que chaque bâtiment nécessite inévitablement des travaux d'entretien après quelques années. C'est ainsi que, vers 1955, une *norme alle-*

*mande* estimait la durée relative moyenne de parties d'ouvrages comme suit: toit en tuiles: 100 ans; fenêtres en bois: 25 à 40 ans; crépis extérieur: 40 à 60 ans; conduites d'eau: 60 à 80 ans; conduites électriques: 50 à 60 ans, etc.

La *durée* des parties d'une construction peut dépendre de la qualité de l'entretien courant et les chiffres précédemment cités n'ont pas une valeur absolue. Néanmoins, ils illustrent assez bien le méca-

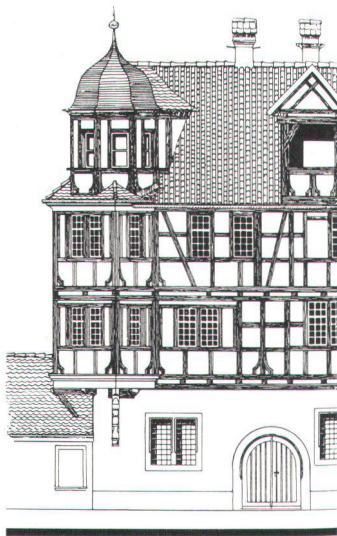
nisme du vieillissement d'un bâtiment. De plus, il convient de souligner que les *travaux de rénovation* d'un immeuble peuvent rarement être conçus pour des interventions réduites à un seul corps de métier. Ainsi, la réfection rendue nécessaire d'une pièce maîtresse de la charpente peut engendrer des travaux de maçonnerie, de menuiserie, de couverture et de ferblanterie, par exemple. C'est du reste là que réside la principale difficulté lors de la rénovation d'un édifice, un diagnostic complet de toutes les interventions rendues nécessaires n'étant pas possible dans de nombreux cas.

### Cas-types

Généralement, le maître de l'ouvrage d'un bâtiment ancien a le souci de conserver en bon état la *couverture* de son bâtiment. Il pourra être amené à entreprendre des travaux importants, touchant les pièces maîtresses de la charpente et la réfection du matériau de couverture (tuiles, ardoises, bardeaux, etc.). Si cela est possible, et s'il en ressent la nécessité, il cherchera à tirer une utilisation du volume libre de ses combles en créant des prises de jour nouvelles. La *réfection des façades* peut amener un propriétaire à remplacer des parties saillantes en pierre (corniches, encadrements) ou en bois. Outre les outrages du temps, l'humidité capillaire d'un mur peut être la cause de dommages causés à un crépis. Enfin, des consolidations peuvent être rendues nécessaires pour un plancher ou un mur porteur.

### Mise en œuvre

Dans tous les cas, le choix des matériaux de remplacement est d'une importance déterminante. Les *moyens techniques* modernes, tels que l'amiante-ciment, le bois collé, la pierre artificielle, les résines synthétiques, etc. doivent être utilisés avec réserve et uniquement à bon escient, lorsqu'ils contribuent à maintenir la substance d'un édifice ou d'une partie de

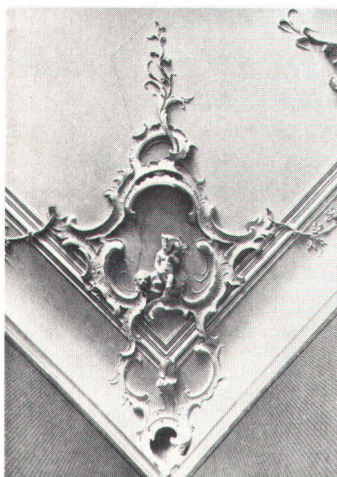


Les restaurations sont rarement réduites à un seul corps de métier (maison à colombages de 1578 à St-Gall)

Restaurierungen sind selten von einem einzigen Gewerbe zu bewerkstelligen.

ce dernier. En règle générale, il faut éviter d'avoir massivement recours à de tels matériaux qui peuvent dénaturer le caractère ancien d'un bâtiment.

Ce choix de matériaux, ainsi que leur mise en œuvre, ne sont pas sans conséquences sur la charge financière d'une construction. Un propriétaire peut être tenté par des solu-



Le maintien d'un décor intérieur peut nécessiter des travaux particuliers (photo: plafond Louis XV de la Maison de l'Oie à Bâle)

Innendekorationen können besondere Handwerksarbeiten bedingen.

tions de facilité. Le plus souvent, ce faisant, il ignorera les conséquences architecturales de son choix et l'atteinte qu'il portera ainsi à l'aspect d'un site. Les mesures de protection édictées par les cantons et la Confédération permettent d'éviter que l'on ne porte préjudice aux sites et aux édifices les plus marquants. Il n'en demeure pas moins que le problème existe et que le système de subventions instauré par les pouvoirs publics vise précisément à combler, partiellement du moins, les surcoûts engendrés par l'emploi de techniques et de matériaux anciens.

### Contexte économique

Il faut toutefois introduire, dans l'analyse rapide que nous venons de faire, deux facteurs d'importance. Tout d'abord selon sa situation (ville ou campagne), un immeuble se présentera dans un contexte économique très variable. Un rendement correct peut faciliter une bonne réfection. Ensuite, un bâtiment possédant peu de confort (chauffage, sanitaires...) et dont l'entretien général a été négligé, sera généralement aussi source de difficultés lorsque des travaux indispensables devront être entrepris.

Dans tous les cas, le maître de l'ouvrage devra examiner attentivement les propositions qui lui sont faites. Les plus-values résultant du choix d'un système de couverture (par exemple la tuile plate, plus chère que la tuile mécanique) ou d'un matériau (pierre naturelle, chêne, etc.) ainsi que la durabilité d'un crépis doivent être considérées avec une vision globale. De simples travaux d'entretien ne bénéficient dans la règle pas d'une aide publique; ils doivent donc être effectués régulièrement. La réfection d'un édifice ancien doit pour sa part faire appel à un peu d'imagination et à une volonté de conservation. La voie à suivre n'est pas toujours aisée, mais ce n'est qu'à ce prix que l'on pourra conserver l'aspect de nos cités et de nos paysages.

Pierre Baertschi

# Für heimatenschutz-gerechtere Steuern

**In der Diskussion über die langfristige Finanzierung von Heimatschutz-Aufgaben wird häufig eines vergessen: dass der Staat auch noch andere Möglichkeiten hätte, um etwa den Unterhalt und die Pflege unseres architektonischen Erbes zu fördern. Beispielsweise über die Steuergesetzgebung. Davon soll hier die Rede sein.**

Die Steuergesetzgebung geht davon aus, dass wertvermehrende Investitionen Geldanlagen darstellen. Durch Nutzungs- und Ertragsverbesserung der Gebäude wird das Vermögen nicht geschmälert, sondern umgelegt. Im Gegensatz dazu sind werterhaltende Unterhaltsaufwendungen nicht gewinnstrebig. Sie dienen dazu, das Haus in einem der bisherigen Verwendung entsprechenden Gebrauch zu erhalten und aufgestauten Unterhalt abzudecken. Zu den Aufwandsposten ohne Wertvermehrung gehören Fas-

sadensanierungen, Ausbrüche, Kanalanschlüsse, Schutzräume, Tragkonstruktionssanierungen, Entfeuchtungen, Zimmerüberholungen, Leitungs- und Isolationsersatz, Heizungssanierungen, Gartenunterhalt, Baureinigung, Gebühren, Vermessungen, Gebäudeschätzungen und die entsprechenden Honoraranteile. Der Eigentümer eines Ortsbild- oder Denkmalschutzobjektes ist – insbesondere wenn es inventarisiert wurde – berechtigt, erhöhte Unterhaltsaufwendungen aus ideellen Gründen geltend zu machen. Die Unterhaltsaufwendungen sind für die Staats- und Gemeindesteuern, wie auch für die direkten Bundessteuern in jenen Jahren beim Einkommen abzugsfähiger Aufwand, wo auch die betreffenden Zahlungen gemacht worden sind. Die Unternehmerrechnungen sind deshalb jährlich nach Unterhalt und Wertvermehrung aufzuteilen.

### Mit oder ohne Subventionen?

Werden Beiträge der Denkmalpflege an die werterhaltenden Unterhaltskosten (im Ge-



Gärten brauchen in Verdichtungs-zonen nicht zum Verkehrswert versteuert zu werden, da die Öffentlichkeit die Erhaltung grüner Lungen unterstützt (Bild Steine).

Dans les zones à construction dense, il n'y a pas lieu de taxer les jardins selon leur valeur commerciale, puisque les pouvoirs publics encouragent le maintien des zones vertes.