Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 80 (1985)
Heft: 2

Artikel: Investissements et patrimoine
Autor: Baertschi, Pierre
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175197

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Umlenken!

Zu Preisen von 1984 schätzt Planconsult für die Bauaufwendungen bei Wohnbauten in Franken für das vergangene Jahr 1984 folgende Verteilung:

– *Neubau: rund 12 Milliarden*
– *Umbau (bewilligungspflichtig): rund 2,3 Milliarden*
– *Renovationen und Unterhaltsarbeiten (beide nicht bewilligungspflichtig): rund 1 bis 2 Milliarden.*

Der Sanierungsmarkt bindet demzufolge im Wohnungsbau, Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zusammen, jährlich rund 3,3 bis 4,3 Milliarden Franken. Dieser Markt wird unter anderem von den *Baupreisen* beeinflusst: Sinken die Baupreise, so steigen in der Regel die Aufwendungen für Sanierungen und umgekehrt. Der Anteil der Pensionskassen an dieser Summe lässt sich leider nicht quantifizieren. Eine qualitative Aussage ist allerdings evident. Wächst die Konzentration von Immobilienwerten in den Händen von Pensionskassen, so wächst auch die Aufgabe der Pensionskassen zur *Bausubstanzerhaltung.* Im Gegensatz zu den Neubauten sind aber damit tatsächlich die Pensionskassen bei Sanierungen und ähnlichem direkt verantwortliche Auftraggeber. Die *Denkmalpflege,* die ihre Aufgabe in einem grösseren Zusammenhang sieht, wird rechtzeitig mit den Entscheidungsträgern ins Gespräch kommen müssen. Die in einem gewissen Sinn auch «zerstörerischen» Kräfte der Pensionskassengelder könnten so rechtzeitig in vernünftige Bahnen gelenkt werden.

Peter Schäuble, Planconsult

[1] *Quelle: BfK – Bundesamt für Konjunkturfragen, Berechnungen Planconsult.*
[2] *Quelle: Interviews von Planconsult im Rahmen der Studie «Hochbauprognose Schweiz 84–90», Basel, Oktober 1984.*
[3] *Vgl. Anlagestiftung für schweizerische Personalvorsorgeeinrichtungen, Rechenschaftsbericht 1982, S. 60, entnommen der Studie «Investorenverhalten…», Hübschle/Herbst/Eckerle, Bern 1984, sowie Planconsult-Interviews, Juli 1984.*

Investissements et patrimoine

La plus importante institution de prévoyance du canton de Genève, la caisse du personnel einseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration cantonale (CIA), compte plus de 16000 membres. Avec un total de son actif au bilan qui dépassera cette année le cap d'un milliard et demi de francs, cette caisse s'est fixé une politique d'investissement immobilier qui devrait représenter un montant annuel en francs constants de 50 millions pendant une dizaine d'années.

Actuellement, la politique suivie par la CIA vise à placer dans le secteur immobilier une part représentant environ 40% de sa fortune. Ce type d'investissement, en autofinancement, représente un bon placement et permet également de construire des logements pour les *membres actifs et retraités* de la caisse. Cette option peut paraître raisonnable, pour qui connaît la structure d'une telle caisse, par ailleurs amenée à investir ses avoirs dans des comptes à terme de collectivités publiques ainsi que dans des avoirs mobiliers traditionnels. Il faut savoir que le mode de financement – très discuté – de la caisse a passé ces dernières années de l'orthodoxie d'un système de capitalisation à une *capitalisation-répartition* (système mixte). La nature des investissements prévus par ce type de caisse est important si l'on sait qu'elle compte aujourd'hui un pensionné pour sept membres cotisants; à moyen et long terme, ce rapport est amené à se modifier radicalement.

Parc immobilier

Avec la *Ville de Genève,* la caisse du personnel de l'administration compte parmi les principaux propriétaires immobiliers du canton. Possédant 4000 logements répartis dans 185 bâtiments (chiffres de 1984), elle détient ainsi 2,25% du parc immobilier genevois. En valeur estimée, son parc comprend pour moitié des *immeubles construits* après 1960–1970. L'autre moitié est constituée par des bâtiments plus anciens. Jusqu'en 1970, sous l'emprise du contrôle des loyers alors en vigueur, les revenus locatifs sont restés stationnaires. L'entretien des ap-

Aux mains de la Caisse cantonale de pensions: les maisons 21, 23 et 25 du boulevard des Promenades, à Genève. Le numéro 25 (à droite) sera bientôt surélevé (photo Baertschi).

Im Besitz der kantonalen Pensionskasse: die Häuser 21, 23 und 25 am Boulevard des Promenades in Genf. Die Nummer 25 (rechts) soll bald aufgestockt werden

Investieren und schützen

Die wichtigste Vorsorgeeinrichtung des Kantons Genf ist die «Caisse du personnel enseignant de l'instruction publique et des fonctionnaires de l'administration cantonale» (CIA), also die Pensionskasse der kantonalen Lehrkräfte und Verwaltungsangestellten. Sie zählt über 16000 Mitglieder, ihre Bilanzsumme übersteigt dieses Jahr die Anderthalb-Milliarden-Grenze. In den nächsten zehn Jahren möchte die CIA jährlich 50 Millionen Franken in Immobilien investieren, und ihre Politik zielt darauf ab, rund 40 Prozent ihres Vermögens in Liegenschaften anzulegen. Mit der Stadt Genf eine der grössten Immobilienbesitzer des Kantons, verfügt die CIA heute über 4000 Wohnungen in 185 Häusern, wobei rund die Hälfte der Gebäude nach 1960–1970 entstanden, der Rest aber früher erstellt worden ist. Um die Mieten möglichst tief zu halten, mussten die Mieter bis 1970 für den Unterhalt ihrer Objekte selber sorgen, was aber teilweise vernachlässigt worden ist. Heute strebt die CIA eine Nettorendite von 4,5 Prozent an, um die Häuser auch regelmässig pflegen zu können.

1981 sind alle vor 1947 erstellten Liegenschaften im Rahmen einer Studie des kantonalen Baudepartementes aufgenommen und nach einer besonderen Methode bewertet worden. Dabei zeigte es sich, dass für die Instandstellung von 38 Liegenschaften 18 Millionen oder durchschnittlich 4350 Franken je Zimmer benötigt würden. 31 Prozent davon entfallen auf Aussenarbeiten, und 49 Prozent sind eingesetzt, um die Wohnungen innen aufzufrischen. Seitens der CIA meint man jedoch, dass sich eine Renovation nur lohne, wenn damit wesentliche Fortschritte etwa bezüglich der Wärme- und Schallisolation erzielt werden.

An dieser Stelle sei hervorgehoben, dass die CIA während partements était alors laissé à la charge des locataires. Il s'en est suivi un certain *défaut d'entretien* de l'ensemble de ce parc immobilier. Aujourd'hui, la situation a changé, puisque, selon les contrats de bail types, le propriétaire est amené à supporter les frais de réfection des logements peu ou pas entretenus par les locataires.

Actuellement, la CIA estime que les immeubles dont elle est propriétaire doivent générer des loyers suffisants pour assurer leur *entretien* courant, constituer des provisions, financer les gros travaux périodiques et laisser un revenu permettant un rendement net de 4,5% du capital investi. Ce dernier chiffre représente le taux admis pour une telle caisse. Compte tenu des frais dus aux charges fixes, à la fiscalité et aux travaux d'entretien qui étaient de l'ordre de 41,7% (trop élevé, les taux habituels sont compris entre 25 et 35%), la caisse a été amenée depuis quelque temps à *revaloriser* ses états locatifs. Ainsi, ces dernières années, les loyers perçus pour les immeubles anciens n'ont généralement pas permis de constituer des *réserves d'entretien* suffisantes. La caisse a dû alimenter par ses fonds propres une provision globale pour les «gros travaux».

Rénovation

En 1981, le service immobilier de la caisse a procédé à un recensement de tous ses immeubles construits avant 1947. La méthode d'estimation rapide (MER), développée dans le cadre d'études menées à Genève par le *Département des travaux publics,* a été utilisée à cette occasion. Procédant par une classification des travaux différente de celle admise pour la construction neuve (classification du CRB), la méthode MER fixe d'autres catégories (par exemple: cage d'escalier, réfection de la couverture, etc.). Adaptée à la typologie des immeubles locatifs, cette méthode a permis de chiffrer le *coût total* de la remise en état de trente-six immeubles à 18 millions de francs. Ceci représente un montant d'environ 500000 francs par bâtiment. Rapporté au coût à la pièce, celui-ci se chiffre à 4350 francs en moyenne (valeur de 1984).

Deux postes principaux ressortent de cette étude. Il s'agit des frais nécessités par la *réfection extérieure* des immeubles (31%) et le *rafraîchissement des logements* (40%). La réfection des locaux communs ne représenterait que 11% des investissements alors que 8% seraient consacrés à des équipements supplémentaires et 1% seulement concernerait la structure portante. Aujourd'hui, les responsables de la caisse estiment que le choix du genre de rénovation doit être fonction de l'état de vétusté de l'immeuble. Mieux vaut ne pas effectuer une remise en état s'il n'est pas possible de procéder à une *amélioration* devenue indispensable ou à l'aménagement de surfaces actuellement perdues. En tous les cas, il est souhaitable de vouer une importance particulière à l'amélioration de l'isolation phonique et thermique. Quant à la remise à neuf (intervention lourde), mieux vaut ne pas l'entreprendre si son coût devient prohibitif eu égard aux améliorations apportées ou à l'augmentation possible de l'état locatif. Actuellement, cette analyse globale du parc immobilier concerné se poursuit par des *études financières* et techniques, examinant de cas en cas les répercussions des rénovations envisagées sur les états locatifs.

Politique sociale

Dans l'ensemble, il y a lieu de souligner que la CIA a pratiqué – parfois hors des contraintes économiques – pen-

Le bâtiment remarquablement restauré du 18, rue de Candolle (à gauche) et les maisons de la CIA, 21, 23 et 25 à la rue de la Tour-Maîtresse, également rénovées (photos Baertschi).

Das vorzüglich renovierte Gebäude an der Rue de Candolle 18 (oben) und die ebenfalls aufgefrischten CIA-Häuser an der Rue de la Tour-Maîtresse 21, 23 und 25

dant des décennies une politique sociale en mettant à disposition de ses locataires des logements à des *prix très favorables.* Ceci principalement pour son parc immobilier ancien. Plus récemment, afin de compenser certaines inégalités, un système de compensation (péréquation des loyers) a même été étudié. Les dispositions légales en vigueur rendent toutefois difficile son application. En prévoyant de futurs investissements dans la construction de logements à loyers modérés, les caisses de ce type sont amenées à jouer un rôle social important. Ainsi, ces prochaines années, la caisse de prévoyance des fonctionnaires genevois disposera de fonds lui permettant de construire environ *125 à 250 logements par an.* Dans le contexte actuel de la crise du logement qui sévit dans nos grandes agglomérations, ce type de contributions n'est pas négligeable.

Patrimoine immobilier

Possédant vingt-deux immeubles construits avant guerre et environ trente bâtiments édifiés au cours de la période 1949–1960, la CIA mène aujourd'hui une politique de rénovation effective. Elle rejoint, ce faisant, les préoccupations de la majorité de la population genevoise, qui est fermement attachée à son patrimoine architectural. Les travaux extérieurs de réfection du bâtiment situé au numéro *18 de la rue de Candolle* (en zone protégée) ainsi que la rénovation exemplaire des immeubles situés aux numéros *5–7–9, rue de la Tour-Maîtresse,* édifiés en 1904, ont une valeur exemplaire. En maintenant au centre-ville des logements à des prix abordables et en contribuant à la conservation du patrimoine architectural, la CIA rejoint des buts d'intérêt général. Elle contribue efficacement au maintien de zones d'habitat au centre, dans l'esprit du reste des études d'urbanisme récentes et de la législation actuelle.

Pierre Baertschi

Démolir ou maintenir?

Le 4 septembre 1984, la Société fribourgeoise d'art public s'opposa à la demande de démolition d'un «Stöckli» situé au centre du village moratois de Kleinbösingen. Après une inspection des lieux, le 9 novembre, au cours de laquelle le propriétaire du bâtiment, le représentant des services cantonaux et communaux et de la Société d'art public lui ont exposé leurs motifs, le préfet, par décision du 19 décembre, a refusé d'autoriser la démolition du «Stöckli». Mais le propriétaire a recouru au Conseil d'Etat le 4 janvier 1985, plaçant le sort de l'édifice en mains du gouvernement fribourgeois.

Construit en 1820

Précisons que les «Stöckli» se rencontrent dans le canton de Berne et dans la partie alémanique du canton de Fribourg. Ces constructions ne datent pas d'avant 1800. D'ordinaire, elles abritent une chambre et une cuisine, et parfois un four. Le «Stöckli» de *Kleinbösingen* est assez grand: au rez-de-chaussée on trouve deux pièces et un four; au premier étage, auquel on accède par un escalier extérieur et une galerie, deux pièces et une cuisine; on atteint le grenier par un escalier qui part de la cuisine. Ce bâtiment construit vers 1820[1] est connu des spécialistes de la conservation puisqu'il a fait l'objet d'une maquette et d'une analyse par une étudiante en architecture de l'EPFL[2]. De surcroît, ce bâtiment est classé sous lettre A (la plus importante sur l'échelle A-B-C) dans l'inventaire cantonal de la maison rurale. Il est enfin considéré comme *d'importance régionale* par l'ISOS[3].

Un appel

La volonté du préfet du Lac de maintenir ce bâtiment, que je salue, pour être efficace doit encore et sans trop tarder s'accomplir par la restauration du «Stöckli». Or, le propriétaire du bâtiment ne veut pas le vendre ni le restaurer puisqu'il a recouru au *Conseil d'Etat* en demandant l'autorisation de le démolir. Consciente de l'intérêt du «Stöckli» de Kleinbösingen, la Société d'art public en appelle à tous ses amis. Qu'ils écrivent par exemple au propriétaire, *M. Gilbert Piller,* pour lui recommander de vendre son immeuble à quelqu'un qui le restaurerait ou qu'ils nous communiquent les noms des intéressés par l'acquisition et la restauration de cette ravissante bâtisse!

Jean-Claude Morisod

Notes:

[1] Jean-Pierre Anderegg, La maison paysanne fribourgeoise, Bâle 1979, p. 292 et 293.

[2] Doris Wächli, atelier de première année du département d'architecture de l'EPFL, 1982.

[3] Fichier de la commission des monuments historiques du canton de Fribourg.

Jahrzehnten eine soziale Politik verfolgt hat, indem sie ihre Wohnungen zu sehr günstigen Bedingungen vermietete. Das gilt namentlich für die Altliegenschaften. Diese Verantwortung wird sie, zusammen mit andern Pensionskassen ihrer Art, auch in Zukunft tragen müssen. Im Besitze von 22 Vorkriegshäusern und rund 30 Gebäuden, die von 1949 bis 1960 entstanden sind, verfolgt die CIA denn auch eine wirksame Erneuerungspolitik. Sie kommt damit nicht nur einem grossen Teil der Genfer Bevölkerung entgegen, die am überlieferten Ortsbild hängt, sondern sie trägt auch dazu bei, im Stadtzentrum preisgünstige Wohnungen bereitzustellen und zugleich das architektonische Erbe zu bewahren.

Abbrechen oder erhalten?

Nach einer Beschwerde des Freiburger Heimatschutzes und einem Augenschein an Ort und Stelle hat der zuständige Präfekt am 19. Dezember 1984 die Abbruchbewilligung für ein «Stöckli» in Kleinbösingen verweigert. Dagegen hat der Hauseigentümer beim Staatsrat rekurriert. Das fragliche Gebäude ist um 1820 entstanden, ist ziemlich gross und besteht im Erdgeschoss aus zwei Räumen und einem Ofen. Im Obergeschoss, das man über eine Aussentreppe und eine Galerie erreicht, befinden sich zwei weitere Zimmer und die Küche. Das Kleinbösinger «Stöckli» hat schon verschiedene Fachleute angezogen und ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von regionaler Bedeutung eingestuft worden. Es ist daher wichtig, dass das Haus nicht nur erhalten, sondern baldmöglichst auch renoviert wird. Der Eigentümer will es jedoch weder verkaufen noch instand stellen. Deshalb ruft der Freiburger Heimatschutz seine Gesinnungsfreunde auf, den Besitzer zu veranlassen, sein Haus an einen umbauwilligen Interessenten abzutreten.