

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 48 (1975)

Heft: 9

Artikel: Restaurant de bâtiments et quartiers anciens : pour aménager des "réserves culturelles" ou retrouver un urbanisme à l'échelle de l'homme?

Autor: Bourgarel, Gérard

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127786>

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: 04.04.2026

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

Restauration de bâtiments et quartiers anciens

Pour aménager des «réserves culturelles» ou retrouver un urbanisme à l'échelle de l'homme?

Exposé fait par M. Gérard Bourgarel lors de l'Assemblée générale annuelle de la Section romande de l'USAL, le 31 mai 1975 à Fribourg

24

Je débiterai par un constat: la restauration de l'habitat existant a été, en Suisse tout au moins, abandonnée presque exclusivement à l'initiative privée, à l'exception de quelques monuments de prestige. Le sauvetage d'une ancienne demeure apparaît encore souvent comme une fantaisie de luxe réservée à quelques privilégiés ou... attardés et n'est guère considérée comme une «œuvre sociale».

Car tous les efforts dans le domaine du logement se sont portés depuis les années 50 sur l'urbanisation périphérique ou sur les cités satellites de nos grandes villes. On n'a pas d'exemple en Suisse au cours des deux dernières décennies de restaurations groupées telles qu'elles sont pratiquées tant dans les pays de l'Est que dans des nations occidentales, en France, en Italie, en Grande-Bretagne, ou dans les Pays-Bas.

Pourquoi cela ?

La réponse est d'ordre politique et non pas technique. En effet, pendant la dernière guerre, en 1942, le Conseil fédéral avait approuvé un programme d'occasions de travail pour le temps de crise (prévue pour l'immédiat après-guerre): le plan Zipfel. Ce plan préconisait l'assainissement des quartiers anciens dans l'ensemble du territoire suisse et les études, entreprises sous la direction du responsable de l'édilité de la ville de Berne, Ernst Reinhard, englobaient aussi bien les problèmes de circulation, que les aspects économiques, sociaux et architecturaux de la sauvegarde des quartiers historiques.

Ces plans de rénovation par secteur n'ont cependant jamais été mis à exécution et ont sombré dans l'oubli.

La raison en est que, dans l'après-guerre, on a laissé le champ libre à l'initiative privée et, partant, à la spéculation immobilière. L'essor des régions urbaines va porter la pression économique au centre des villes à son paroxysme, avec le développement et l'hypertrophie des fonctions tertiaires. Le symbole de l'image collective de la cité a été sacrifié à la symbolique nouvelle de la City, du règne de l'argent et des affaires. Les habitants, surtout ceux disposant de moyens modestes, sont rejetés à la périphérie, ils n'ont plus leur place au centre des villes. On assiste à l'accaparement d'un bien commun par une minorité d'intérêts et d'individus.

Ce transfert de fonctions et d'habitants va permettre de réaliser de fructueuses opérations financières par l'accroissement de la rente foncière tant au centre de la ville qu'à la périphérie. L'absence d'une politique cohérente de réserves foncières va ainsi favoriser la spéculation.

Dans de telles conditions, le rôle même des organismes HLM ne s'est-il pas trouvé réduit à celui d'une soupape de sûreté, à limiter les tensions sociales, à s'occuper en priorité des cas sociaux, les plus défavorables sous l'angle du rendement, à n'être finalement qu'un rouage dans un système essentiellement capitaliste ?

Ce qui m'amène à souligner, en première conclusion, l'inégalité de traitement, la formidable discrimination qui a régné et règne encore à l'égard de l'entretien et de la survie du patrimoine immobilier existant par rapport à l'aide à la construction, à l'aide à l'industrie de la construction.

Ce n'est pas une accusation portée contre vos organismes, mais une simple constatation: la construction de logements à loyers modérés a été trop souvent le corollaire de l'exode rural et de l'exode forcé des habitants du centre ville vers la périphérie, permettant ainsi d'alimenter le marché spéculatif des résidences secondaires et des immeubles de bureaux et d'appartements de luxe au cœur des villes.

Ceci posé, non pour ouvrir une polémique, mais pour entrer au cœur de notre problème: la survie des quartiers anciens de nos villes. Je rentre de Belgique où un congrès organisé à Bruges par le Conseil de l'Europe réunissait des représentants de municipalités européennes parmi les plus conscientes de leurs responsabilités. L'un des intervenants à ce congrès, le professeur Leonardo Benevolo de Rome, a résumé ainsi la situation:

«Aujourd'hui, la majeure partie de la population ne se sent plus à l'aise en ville: ce qui, à l'origine, était

En Italie

L'expérience menée par la ville de Bologne est en train de devenir exemplaire pour l'ensemble de nos pays européens. On assiste dans cette ville à une entreprise de conservation «révolutionnaire». Car ce sont bien des options révolutionnaires qui sont prises à Bologne, en engageant un processus de réappropriation collective du centre historique, de blocage de l'expansion urbaine, de création de nouvelles structures politiques pour la participation et la gestion du fait urbain par tous les habitants. L'expérience en est à ses débuts, mais présente dès maintenant une alternative à la croissance destructrice de leur propre substance de nos villes.

un droit fondamental, se perd maintenant sous la pression de motifs économiques. Il s'ensuit une frénésie de constructions neuves tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la surface bâtie ce qui augmente à la fois le bénéfice absolu (par l'extension) et le profit différencié (par la transformation des quartiers existants). La démolition ininterrompue de la ville et la croissance continue de la périphérie sont deux éléments, liés entre eux, de ce processus.

»Les discussions sans fin sur le nombre d'habitants, de logements ou de superficies à bâtir et valorisées montrent clairement le délabrement du modèle urbain original. La volonté de sauvegarder la partie ancienne de la ville doit faire partie d'un ensemble de développements alternatifs et doit obligatoirement limiter la croissance de la périphérie. Il ne s'agit pas de conserver le centre urbain pour des raisons de prestige vaguement formulées mais plutôt parce que, sur cette base, une nouvelle relation peut s'établir entre la population et l'environnement avec, comme point de départ, une structure naturelle et sociale établie depuis longtemps déjà. Cela n'exclut, naturellement pas des transformations internes: ce qui nuit individuellement ou collectivement aux habitants doit, à tout prix, être éliminé.»

Une telle prise de conscience implique une réorientation complète de la politique urbaine suivie jusqu'à ce jour. On se heurte alors à des obstacles techniques, politiques et financiers, du fait surtout que les mentalités évoluent plus lentement que la réalité. On objecte, on continue à objecter, que la restauration des immeubles anciens, et particulièrement ceux qui ont un caractère architectural et historique, est excessivement coûteuse et est une charge trop lourde pour la collectivité. Cela alors qu'on parvient à démontrer, à l'aide d'exemples précis*, tant en Suisse qu'à l'étranger, que le coût de la restauration est le plus souvent au même niveau que celui des constructions neuves et parfois en dessous.

Mais, en fait, il s'agit là d'un faux calcul, car la seule comparaison probante se situe au niveau du coût réel de l'urbanisme.

Nous ne disposons en ce domaine que d'informations fragmentaires et l'étude comparative systématique du coût réel de l'urbanisme reste à faire: qu'il s'agisse, selon la terminologie française,

— de la réhabilitation-restauration,

* Voir «Pro Fribourg Informations»: No 22, juin 1974 «Bilan de dix ans de restaurations, un exemple fribourgeois» et No 25 «Bilan comparatif au niveau de 20 villes anciennes».

En France

La loi Malraux de 1964 est à l'origine de la création d'une cinquantaine de «secteurs sauvegardés». Quelques réussites (à Sarlat, Colmar) ne parviennent pas à masquer le relatif échec d'une méthode de restaurations groupées du type Monuments historiques (perfectionnisme, lourdeur d'exécution et faiblesse des crédits en sont la cause: au rythme actuel des crédits, il faudrait près de quatre cents ans pour restaurer l'ensemble des secteurs sauvegardés...). Ces réalisations, qui rompaient avec un long passé de négligences, ont été cependant un riche terrain d'expériences et laissent la porte ouverte à une nouvelle orientation.

Les opérations PACT et ARIM offrent depuis quelques années précisément de nouvelles perspectives. Les PACT sont, à l'origine, un mouvement de lutte contre les taudis, qui a évolué jusqu'à être le principal organisme opérationnel pour l'amélioration de l'habitat existant. Les ARIM (associations de restauration immobilières) sont issues de son action. Elles dépendent du Ministère de l'équipement (alors que les secteurs sauvegardés dépendent du Ministère des affaires culturelles) et disposent de ce fait de moyens plus importants. Les ARIM interviennent dans le cadre d'un périmètre délimité par la Municipalité et la Direction de l'équipement. La ville passe un contrat avec l'ARIM en vue de la réalisation de l'opération et notifie aux propriétaires l'obligation de mettre leurs immeubles en conformité avec les «normes minimales d'habitabilité» (sanitaire, chauffage, électricité, etc., ainsi que remise en état des parties communes, façades, cages d'escaliers, cours) cela dans un délai de trois ans. Les propriétaires bénéficient de prêts à un taux avantageux (5 %) et leur apport personnel est limité au quart des travaux. Ces opérations offrent le très gros avantage d'être groupées (d'où diminution des coûts et possibilités de solutions collectives) et de pouvoir être accompagnées d'une réfection parallèle des espaces publics, d'où une amélioration générale de l'environnement du quartier. A noter que le 6e Plan (période 1971-1975) a fixé un objectif de 250 000 logements rénovés (pour 575 000 logements neufs) par année.

- de la rénovation (démolition-reconstruction, opérations bulldozer),
- de l'urbanisation périphérique,
- de l'urbanisation des villes nouvelles.

Pour l'établissement de ce coût réel, il faut prendre en considération non seulement le coût des équipements collectifs et du réseau routier, mais également le coût social. Un coût social qui, sous la pression et la colère des habitants, se traduit de plus en plus, fort heureusement, en coût politique.

A titre d'exemple, en France le coût moyen de la «restauration» se situe à environ 20 000 francs par logement alors que le coût moyen des logements construits en urbanisation périphérique, ville nouvelle ou par des rénovations «bulldozer» dépasse 100 000 francs. Or, on ne compte que 100 000 logements restaurés par an en France, contre environ 500 000 construits en urbanisation périphérique ou ville nouvelle et plus de 50 000 à la suite de rénovations-bulldozer...

Une telle étude comparative fait défaut en Suisse: elle serait nécessaire non pas pour justifier d'une manière quelconque la réhabilitation des centres historiques, mais pour que la vérité s'impose d'une tâche d'avenir au service de l'homme, de tous les hommes.

En Suisse: à moyens riches, idées pauvres ?

Dans notre pays, des perspectives nouvelles s'offrent pour l'habitat existant: l'actuelle loi fédérale sur l'encouragement à la construction de logements s'appliquant non seulement à la construction de nouveaux logements mais également à la rénovation de logements existants.

C'est là un indéniable progrès, si l'on songe que les très rares opérations HLM pratiquées dans les quartiers anciens, comme celle de la rue des Forgerons à Fribourg, n'avaient été possibles que grâce à une astuce: déclarer préalablement ces immeubles «insalubres».

On peut cependant s'interroger sur la véritable portée des mesures fédérales, en l'absence d'une législation adéquate favorisant des opérations groupées et donnant les moyens appropriés pour lutter contre la spéculation immobilière.

Là encore, il faut constater l'inadaptation et le retard des conceptions: on a l'impression que la Suisse riche en moyens (ne nous dit-on pas qu'elle est championne du produit national brut avec le Koweït ?) est pauvre en idées. Serait-elle malade de sa richesse ?

A partir d'un cas précis, celui de Fribourg

Je m'en tiendrai pour la Suisse à la situation que je connais le mieux: celle de la ville de Fribourg où j'ai pu suivre depuis plus de dix ans, en tant que secrétaire de Pro Fribourg, l'évolution de la Vieille Ville et où j'ai eu l'expérience du secteur HLM en administrant pendant près de deux ans la société Sicoop.

L'image générale de la ville est restée dans ses grandes lignes relativement intacte, surtout si l'on compare Fribourg aux autres villes du Plateau: c'est le bon côté d'un certain conservatisme ambiant et d'un décalage dans l'évolution, l'industrialisation et le développement du secteur tertiaire sont venus plus tard qu'à Berne, Lausanne ou simplement Neuchâtel. Ce qui ne veut assurément pas dire que l'évolution soit différente. Nombre de projets sont soit en cours de réalisation (Eurotel), soit programmés (Centre commercial sous la place de la Gare, nouveau bâtiment de la Banque de l'Etat, reconstruction du côté sud de l'avenue de la Gare, agrandissement de l'Université à Miséricorde, Centre des chèques postaux dans les anciens jardins de l'Hôpital des Bourgeois, théâtre aux Grand'Places). Qu'une partie seulement d'entre eux voient le jour, et le centre-ville sera complètement transformé; City miniature accaparée par les banques, les assurances, le grand commerce et les administrations publiques dans une commune, où

En Tchécoslovaquie

Ce pays est de tous les pays de l'Est celui qui a mis en œuvre la politique la plus méthodique et efficace de mise en valeur des centres historiques. Dans une économie socialiste, le recours aux solutions groupées et collectives va de soi. Ce qui l'est moins, est la reconnaissance du caractère historique et culturel prépondérant des villes anciennes: dans ce cas, le plan d'urbanisme de la ville est subordonné à la mise en valeur du noyau historique. C'est un organisme d'Etat qui entreprend les études et qui dispose de moyens techniques exceptionnels, d'ateliers d'urbanisme très compétents. Les inventaires et les études préliminaires sont menés avec un soin exemplaire et à un niveau de qualité rarement atteint en Occident. Des obstacles surgissent néanmoins au niveau des réalisations par les limitations de crédits et le manque de main-d'œuvre spécialisée.

l'on affirmait encore voici peu qu'un plan d'aménagement était superflu parce que «pratiquement tout était déjà construit»...

Par contrecoup, Fribourg connaît une urbanisation périphérique dans laquelle la plupart des organismes HLM se sont insérés. Dans ce domaine, j'ai constaté d'expérience la pléthore des sociétés HLM locales, leurs dimensions restreintes et le peu de collaboration entre elles. Leur programme s'efforce de répondre à des besoins très réels mais appréciés de manière totalement empirique en l'absence d'études sérieuses et de programmation des besoins. Ensuite l'esprit coopératif a de la peine à se répandre, les sociétés ayant tendance à vivre sur leur acquis et leurs membres bénéficiaires, ou simplement leurs locataires, à se fermer sur eux-mêmes: une fois leurs propres besoins satisfaits, pourquoi se soucier de ceux des autres ?

On rencontre enfin dans toutes ces réalisations périphériques les mêmes problèmes, qui sont ceux d'habitants transplantés ou déracinés se retrouvant dans des quartiers nouveaux où il n'existe aucune structure d'accueil, où les équipements collectifs sont embryonnaires ou en projet, ou la cohabitation dans un grand ensemble est génératrice de tensions et rend la vie collective très précaire. D'où une forte proportion d'occupants insatisfaits et instables défavorable à la formation d'une cohésion sociale des quartiers et terrain peu propice pour un idéal de gestion coopérative.

La Vieille Ville de Fribourg, et particulièrement les deux quartiers de l'Auge et de la Neuveville, formant la «Basse»-Ville, sont à l'opposé de ce que je viens de décrire. Jusqu'au début du siècle dernier, formant encore le cœur de la cité avec de nombreuses activités commerciales et artisanales, ces deux quartiers se sont trouvés isolés par le déplacement des pôles d'activités: ils se présentent comme des villages dans la ville et formaient voici quelques années encore un milieu très homogène (72 % d'ouvriers en 1965 contre 44 % pour l'ensemble de la ville) et vivant replié sur lui-même*. L'évolution actuelle met en péril tout un équilibre humain, une ambiance, un réseau de relations humaines, tout ce qui fait la vie

* Voir les publications de «Pro Fribourg» (Stalden 14, 1700 Fribourg): «Un quartier s'exprime: l'enquête-participation du quartier de l'Auge», 1969. «L'inventaire de la rue d'Or» (inventaire d'une rue médiévale complété par une enquête auprès des habitants), 1973.

En Belgique et aux Pays-Bas

Situation très différenciée d'un pays à l'autre: alors que les Pays-Bas ont une tradition de maintien de leur patrimoine immobilier et de leur cadre de vie, la Belgique offre les exemples parmi les plus aberrants du monde occidental d'un urbanisme sauvage: tout le centre de Bruxelles s'est trouvé ainsi saccagé et rasé au profit de sociétés multinationales, processus favorisé par un système légal qui offre au promoteur, qui dans un îlot est parvenu à s'approprier les cinquante et un pour cent des terrains, la possibilité de présenter un plan et de faire exproprier les quarante-neuf pour cent restants...

Bruges offre dans ce contexte un contraste marqué: dans cette cité à caractère traditionnel, la municipalité a la volonté de mettre en valeur les 370 ha. de son centre historique. Un «plan de structure» apportera une solution globale: le cœur de la ville sera fermé à la circulation automobile, les fonctions inadaptées ou nuisibles à la trame urbaine seront transférées à l'extérieur (c'est le cas par exemple d'un hôpital régional). Le coût total de l'opération est devisé à 500 millions de francs suisses, étalée sur vingt-cinq ans, soit 20 millions par an. Actuellement la municipalité consacre les 10 % de ce montant à la restauration de la vieille ville, ce qui représente 1,62 % de son budget. Il est évident que pour parvenir à découpler cet effort pendant deux décennies, une prise de conscience de l'ensemble de la population est nécessaire.

Aux Pays-Bas, c'est surtout l'expérience de la ville de Maastricht qui retient l'attention: la municipalité a entrepris la plus importante opération de restauration groupée de ce pays, portant sur un quartier entier, le Stockstraat comptant 1400 logements et 3000 habitants. Une réussite exemplaire, ayant nécessité un investissement sérieux et rentable de 20 millions de francs. C'est là encore la démonstration du rôle des municipalités qui orientent le devenir de leur ville.

d'un quartier fortement personnalisé. Il serait évidemment faux de vouloir geler une situation et affirmer sans nuance que le quartier perd son caractère du moment que ce caractère évolue et change.

La tâche du mouvement Pro Fribourg qui a été au départ d'étudier et d'informer, tant à l'extérieur que de l'intérieur, doit à son tour s'adapter à ces conditions nouvelles et ne plus se limiter au rôle de témoin. Nous avons donc conçu un projet de Société coopérative immobilière pour la Vieille Ville.

Ce projet s'inspire de la «Fondation Diogène» qui, depuis plusieurs années, dans la Vieille Ville d'Amsterdam, restaure des maisons et a institué pour les locataires une forme de participation et de droit au logement.

Le but serait de démontrer qu'avec des méthodes simples, tirant parti de ce qui existe, utilisant au mieux les volumes intérieurs, il est possible d'aménager des logements confortables, à des prix abordables. Sans que l'on détruise la substance même des immeubles en ne laissant subsister qu'une architecture de façade.

A Fribourg, pour tenir compte du caractère propre de la Vieille Ville, des coopératives devraient être créées par quartier, à l'échelle de la vie collective de chacun d'eux. De cette façon, l'animation et la gestion de ces coopératives pourraient être assurées par les habitants eux-mêmes, en valorisant l'esprit naturel d'entraide au niveau du quartier. Une formule devrait être mise au point pour que ces coopératives puissent venir en aide aux petits propriétaires en difficulté, par exemple sous forme d'aide technique et administrative.

Un tel projet serait dans l'esprit d'une résolution adoptée par la Conférence de lancement de l'Année européenne du patrimoine architectural:

«La politique de restauration des ensembles historiques ne devrait pas conduire à l'éviction de la population qui y habite, et par suite à la ségrégation sociale; au contraire, cette politique devrait contribuer à susciter dans ces ensembles la promotion d'une population diversifiée tant socialement que du point de vue de ses activités, population qui devrait être associée au processus de revitalisation.»

Je ne vous cacherais pas que notre projet «Diogène» s'est heurté d'emblée à de grosses difficultés. En premier lieu, du fait qu'il n'a pas encore été possible de trouver un immeuble se prêtant à une telle opération. Les immeubles restent en période de récession des valeurs refuges et leur prix est souvent exagérément élevé, misant sur un snobisme naissant des vieux quartiers. Ensuite, nous n'avons pas envie, au

sein de Pro Fribourg, de jouer les boy-scouts, et de nous lancer dans une réalisation exemplaire, mais pourtant sans lendemain ! Ce qui serait pratiquement le cas dans une opération au coup par coup.

C'est pourquoi je termine cet exposé par un appel. Un appel à la coopération entre vos organismes et nous. De cette collaboration pourraient naître des réalisations pratiques menant à une réflexion sur la ville, et sur l'action à mener pour rendre la ville à ses habitants.

Gérard Bourgarel,
président de Civitas Nostra,
Fédération internationale
des quartiers anciens.