

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

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

**Band:** 54 (1981)

**Heft:** 10

**Artikel:** La rénovation de l'habitat urbain : séminaire organisé par l'Association suisse pour le plan d'aménagement national, avec le soutien de l'Office fédéral du logement

**Autor:** Choisy, E. / Guggenheim, Th.C. / Vicari, J.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-128371>

### **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:** 12.01.2026

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

# La rénovation de l'habitat urbain

**Séminaire organisé par l'Association suisse  
pour le plan d'aménagement national,  
avec le soutien de l'Office fédéral du logement**

## Introduction

*par M. E. Choisy, président, ancien conseiller aux Etats*

Dans le cadre de l'année européenne pour la renaissance de la cité, l'Aspan, groupe de Suisse occidentale, a organisé un séminaire marquant sur le thème: «La rénovation de l'habitat urbain», le 26 mai 1981, aux Halles de l'Ile à Genève.

Ce séminaire se double de deux expositions, l'une intitulée «Des villes pour vivre», du comité national suisse pour la renaissance de la cité, l'autre a pour sujet: «Construire aujourd'hui dans la ville d'hier», présentée par la SIA genevoise.

Voici la thématique du programme, riche en substance, de ce colloque dont nous situons brièvement le contexte:

A partir des années 50, nos villes se sont généralement développées à leur périphérie — c'est ainsi que sont nées les «cités satellites» et les quartiers dits «modernes».

Ce nouvel urbanisme, issu essentiellement des théories de la Charte d'Athènes, s'est exercé sur des espaces non construits ou rendus libres par la démolition partielle de quartiers anciens.

Plus récemment, l'évolution de la conjoncture socio-économique a reporté sur le domaine bâti existant les pres-

sions qui s'exerçaient naguère à l'extérieur de la ville. Elles se traduisent en général soit par la démolition et la reconstruction, soit par la rénovation des immeubles anciens, les ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle étant les plus menacés actuellement.

Il appartient aux architectes, entre autres, de se définir par rapport à ces phénomènes, dans l'optique du respect de l'environnement construit et de la recherche d'un langage architectural contemporain.

On a souvent confondu «rénovation» avec «remise à neuf», aussi convient-il de s'interroger sur l'ensemble du processus et d'en aborder les divers aspects: social, économique et urbanistique. Dans cette optique, il importe que chacun des acteurs (locataires, promoteurs, propriétaires, gérants d'immeubles, architectes, pouvoirs publics, etc.) puisse s'exprimer, la rénovation n'étant pas le fait des seuls spécialistes. Nous pensons que cette journée attrayante par la qualité des conférences, par la visite du quartier de la Terrassière et celle des expositions a suscité un très grand intérêt et a rempli son but.

baisse du chiffre des logements vacants, la croissance de l'intérêt du capital, la hausse du coût de la construction et du prix du terrain. Quant à la rénovation de constructions anciennes, qui avait d'abord suscité une approbation enthousiaste, car on y voyait un élément stabilisateur de la conjoncture et une contribution générale à l'amélioration de la qualité de l'habitat et de la vie, on constate aujourd'hui que cette rénovation est de plus en plus critiquée, parce qu'elle contribue en partie à réduire l'offre de logements avantageux. Ce qui ne signifie pas que le retour du pendule doive avoir toute son amplitude. Mais, pour autant, il faut que se dégage un principe de politique du logement qui fasse la part et de la construction nouvelle et de la rénovation.

Or, il est de tradition, à l'Office fédéral du logement, de s'intéresser aux problèmes de la rénovation. Dès 1951, l'Office encourage l'assainissement du logement dans les régions de montagne. A partir de 1974, la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements offre la possibilité de procurer l'aide fédérale à des mesures d'assainissement même en dehors de la zone de montagne. Puis, en 1975, les programmes spéciaux de stimulation de l'emploi ont permis de subventionner passagèrement la rénovation de logements anciens.

Pour ce qui concerne l'amélioration du logement dans les régions de montagne, de 1951 à fin 1980, quelque 19 400 logements ont pu être assainis, grâce à 156 millions de francs de subventions fédérales.

En comparaison, on a eu relativement peu recours jusqu'à présent à l'aide fédérale à la rénovation, telle qu'elle est prévue dans WEG, la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements: 700 logements ont été rénovés, ce qui ne représente qu'environ 9 % du volume global encouragé selon WEG. Cette possibilité de rénovation a été longtemps négligée par rapport à la campagne de rénovation engagée dans le cadre des programmes de stimulation de l'emploi.

Au cours de cette campagne, quelque 10 000 logements ont pu être rénovés à l'aide des 50 millions de francs de subvention consentis à l'époque. Actuellement, l'opinion dominante au sein de la Commission fédérale pour la construction de logements est que la Confédération ne devrait pas s'engager, en ce qui concerne les mesures concrètes

## La Confédération et la rénovation urbaine

*Exposé de M. Th. C. Guggenheim,  
directeur de l'Office fédéral du logement*

Je remercie l'Association suisse pour le plan d'aménagement national, et en particulier M<sup>me</sup> Ortis et M. Debrot, d'avoir organisé ce séminaire.

Notre office et la Commission de recherche pour le logement ont apporté leur soutien à cette réunion d'autant plus volontiers que nous avons toujours eu l'intention, après le séminaire de l'an dernier à Zurich, de lui donner une suite en Romandie.

D'autre part, ce séminaire a lieu dans le cadre de l'Année européenne pour la renaissance de la cité, ce qui donnera au thème de vos débats, la rénovation de l'habitat urbain, une dimension nationale sinon internationale.

Nous avons toujours eu conscience que la question du logement représentait un élément essentiel de la rénovation urbaine. Cependant, ce n'est que dans la deuxième partie des années 70, et suite à la récession, que cette probléma-

tique a pris subitement toute son importance aux yeux du public, pour des raisons qui touchent à l'économie en général, à la démographie et à l'économie du logement. La diminution simultanée de la demande de logements et de la production; la création de zones où l'affectation urbaine existante doit être maintenue; le vieillissement des constructions; la détérioration locale de l'environnement; les exigences accrues de confort; le départ de la main-d'œuvre étrangère; la modification des besoins par rapport à l'économie du logement; les efforts de sauvegarde du patrimoine; l'interdiction de démolir, et certains aspects de la politique de l'emploi, tout cela a fait que l'Etat, en très peu de temps et en priorité, a dû s'adapter à des tâches nouvelles.

Depuis, la situation de la politique du logement s'est de nouveau sensiblement modifiée. Il suffit d'indiquer la

tes de politique de l'assainissement, au-delà de ce qui est possible selon la loi WEG encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements. En principe, c'est l'affaire des cantons et des communes de s'occuper du maintien en bon état des logements et de la rénovation urbaine. La Confédération, cependant, étant donné la recherche sur le logement dont est chargée la Commission de recherche pour le logement, a la tâche de préparer des bases générales de décision touchant des domaines qui peuvent être de la compétence d'autres détenteurs de la souveraineté. La Confédération s'attache donc à fournir aux autorités compétentes une vue d'ensemble de l'étendue des problèmes, et à indiquer à des communes insuffisamment outillées pour la recherche des voies et des moyens qui leur permettent de résoudre les problèmes qui se posent à elles.

La recherche dans le domaine de l'assainissement s'est déroulée jusqu'à présent en quatre phases.

Dans la première, en 1976, on a mené des études de structuration touchant des problèmes ponctuels. Ces études avaient pour objet par exemple les particularités de la formation du loyer lors de la rénovation de logements; les traits spécifiques du processus d'assainissement; ou le cadre juridique de l'assainissement, thème qui a été approfondi par la CORAT, ainsi qu'il ressort de la brochure qui nous a été remise.

On a traité en outre la question de l'habitabilité caractérisant les logements anciens. Cette étude, de même que le SEL (système d'évaluation de logements), a influencé les travaux du groupe genevois «Recensement du domaine bâti» sur l'habitabilité. Enfin, était compris dans cette première phase le thème «Eléments pour l'élaboration du coût de rénovation», thème auquel les professeurs Vicari et Merminod, de Genève, ont consacré de fructueux travaux dont vous entendrez parler tout à l'heure.

La synthèse de ces rapports a été présentée à un séminaire de la SIA, en 1977 à Berne, et a contribué à nourrir et à faire progresser la réflexion.

La deuxième phase a été consacrée d'une part à l'élaboration d'hypothèses et de stratégies d'assainissement, d'autre part au relevé de la situation des communes suisses par rapport à l'assainissement et aux problèmes qu'il pose. Une synthèse des deux travaux a été publiée dans le volume 16 du *Bulletin du Logement*, sous le titre «Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse».

Dans la troisième phase, en 1978, la Commission de recherche pour le logement a élaboré son programme de recherche sur l'assainissement pour les années 1979 à 1981. Ce programme est présenté dans le volume 12 du *Bulletin du Logement*. Il comporte d'une part des thèmes de planification, tels que des relevés spécifiques, par secteurs, du besoin d'assainissement; l'adaptation de la politique d'assainisse-

ment aux objectifs définis par les communes; ainsi que la déduction de conceptions et de mesures. D'autre part, ce programme a pour objectif les possibilités pratiques d'amélioration de l'environnement immédiat, de même en ce qui concerne les instruments juridiques. Ce programme reste actuel, tant pour ce qui est des principales caractéristiques de la situation sur le marché du logement que de ses conséquences pour la politique du logement et la recherche sur le logement. Mais il a fallu continuellement l'adapter, quant aux priorités à fixer aux différents domaines de travail, en raison de la forte réduction des crédits de recherche.

Pour garantir que les résultats soient d'une valeur pratique, un groupe de spécialistes représentant les communes assiste la Commission de recherche. Pour la Suisse romande, les villes de Lausanne, Genève, Yverdon, La Chaux-de-Fonds, Fribourg y sont représentées. Ce groupe d'experts a collaboré à la préparation de la quatrième phase de la recherche sur l'assainissement. Le premier objectif est d'améliorer l'information réciproque et l'échange de vues, preuve en soient le séminaire de Zurich en 1980 et celui d'aujourd'hui, et, deuxièmement, on désire élaborer des moyens auxiliaires méthodiques en vue de l'assainissement planifié.

Les rapports relatifs à ces instruments auxiliaires méthodiques sont près d'être achevés, et il est prévu de les mettre en application lors d'études de cas, dans trois ou quatre villes de Suisse alémanique et de Suisse romande, en même temps qu'on les publiera.

Ces rapports présentent d'une part une systématique des processus de planification de l'assainissement, d'autre part des instruments permettant de faire le relevé de l'état des constructions, des caractéristiques urbanistiques, des signes distinctifs des occupants et des propriétaires, ainsi que des conditions nécessaires au maintien des petites et moyennes entreprises viables. La tâche n'était pas aisée, car il fallait tenir compte des situations les plus diverses, sans vouloir en aucune manière dicter leur conduite aux communes. Pour nous, la solution consiste à mettre à la disposition des communes une panoplie d'instruments entre lesquels elles puissent choisir à leur convenance.

Il faut préciser que ces instruments ne servent qu'à combler des lacunes dans la technique de l'assainissement planifié: bien des problèmes touchant l'assainissement ne sont pas résolus. Et il suffit, pour en avoir la confirmation, de jeter un regard sur le catalogue des questions non encore résolues de la Commission de recherche pour le logement.

Il manque, déduites des objectifs fixés, des variantes d'hypothèses de solutions. Ainsi qu'il a été déjà indiqué, il manque également des propositions neuves pour l'amélioration de l'environnement immédiat, pour l'adaptation des

instruments juridiques. En outre, le moment est venu de rénover aussi les ensembles d'habitation récents, de sorte que là aussi il faut élaborer des modèles de rénovation, qui donneront eux-mêmes des indications sur les moyens préventifs de conservation des quartiers dans les secteurs de construction récente. Enfin, quant aux effets de notre activité d'assainissement, et plus généralement quant à ses incidences sur le plan de l'économie publique, nous n'avons pas de certitudes. La Commission de recherche pour le logement, vu l'extrême réduction des moyens financiers, devra établir des priorités.

Pour terminer cet exposé, permettez-moi de faire quelques remarques du point de vue de la politique du logement.

Les objectifs de l'assainissement, par rapport à la politique du logement, sont entre autres le maintien de la valeur d'habitation, l'amélioration de la qualité du logement, la réduction de l'écart des loyers entre logements nouveaux et anciens, la garantie d'un nombre suffisant de logements à loyer avantageux, et une structure équilibrée de l'offre de logements, tous objectifs que recouvre la notion générale de la production de logements.

Or, pour répondre au critère de l'efficacité économique, cette production doit, premièrement, se régler sur les vœux exprimés par les utilisateurs; deuxièmement, elle ne doit engager les facteurs de production que dans la mesure où le rendement assuré dans le secteur du logement soit au moins aussi élevé que dans n'importe quel autre secteur; troisièmement, celle suppose que l'engagement des facteurs de production de l'économie publique se fasse avec la meilleure efficacité. Par rapport à ces trois critères, la modernisation de constructions anciennes présente en général des avantages. Elle fait usage d'un capital immobilier existant, elle réduit l'investissement privé et public dans la construction, elle évite des frais consécutifs sur le plan social et sur le plan des infrastructures. Il n'en reste pas moins que toute rénovation veut un investissement, qui peut en fin de compte aboutir à une hausse de loyer qui peut dépasser les moyens des occupants traditionnels. Ceux-ci devront donc aller s'établir dans un autre quartier, à meilleur compte. Et s'il y a pénurie de logements de rechange dans le nouveau quartier, on pourra s'attendre à de nouvelles hausses. En conséquence, apparaîtront de plus fortes densités d'habitation, et donc de nouveaux secteurs à assainir. Dans ces conditions, on voit que les mesures d'assainissement provoquent un certain surinvestissement dans la réhabilitation de la construction existante, ce qui va à l'encontre de l'utilisation optimale des moyens dont on dispose. Il serait donc plus judicieux du point de vue de l'économie publique, quand on fait des projets de rénovation, de s'en tenir à des standards plus modestes qui, dans beaucoup de cas,

répondent mieux aux désirs effectifs des occupants, et qui de plus autorisent en général des rendements supérieurs. Cependant, malgré son rôle important dans la politique du logement, la rénovation de constructions anciennes est loin de constituer un succédané de la construction nouvelle. Il faut souligner qu'à l'avenir, ce sera toujours la construction nouvelle qui devra répondre

dans une large mesure à la demande de logements nouveaux résultant de la croissance de la population, de la moindre densité d'habitation et de l'augmentation des revenus. Construction nouvelle et rénovation sont associées et il serait faux de vouloir les opposer. Mesdames et Messieurs, je vous remercie de votre attention, et souhaite à cette réunion un plein succès.

## Moderniser le parc immobilier, pour qui, pour quoi?

Exposé de M. J. Vicari, architecte, professeur à l'Université, coresponsable du Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat, Genève

La modernisation du parc immobilier pour qui, pour quoi? Il faut d'abord s'entendre sur les termes. Le schéma ci-après va permettre de les préciser:

- La qualité des bâtiments est portée en ordonnée, la durée est portée en abscisse. Cette durée va s'insérer entre deux limites, celle des standards de qualité et celle de démolition.
- L'écart (A-B) entre ces deux limites est fonction de la qualité des bâtiments que traduit, par définition, le coût de la construction neuve. Mais ces limites s'élèvent progressivement en fonction de la mode, des normes, des règlements de sécurité, de salubrité, etc.

On peut considérer que, en l'absence d'entretien, un immeuble construit au début du XIX<sup>e</sup> siècle arrive de nos jours à la limite de la démolition. En effet, en plus du vieillissement décrit ci-dessus, un bâtiment laissé à lui-même s'use et se détériore au point de ne plus pouvoir servir. Un écart croissant (A'-C') se creuse entre l'état de départ d'un immeuble contemporain et l'état dans lequel il se trouve.

L'opération de *remise en état* (A'-C), c'est le rétablissement de l'immeuble dans l'état premier, c'est-à-dire le ramener au niveau (C) qu'il aurait eu s'il avait été entretenu activement.

Si une intervention proche de la limite de démolition peut amener à une prolongation de vie de l'immeuble disproportionnée par rapport à l'effort financier consenti, en revanche cette remise en état peut être d'autant plus favorable que l'espérance de vie du bâtiment est encore grande.

Toutefois, même maintenu activement en état, dès le jour de son achèvement, un immeuble est soumis de façon tout à fait normale à un vieillissement qui affecte sa constitution physique, tout comme son aptitude à rendre les services que l'on attend de lui. Un écart (C-B') croissant se crée entre l'immeuble maintenu en état et l'état neuf potentiel de référence.

L'opération de *modernisation*, c'est la réduction de l'écart (C-B') entre la remise en état et la remise à neuf.

L'opération de *remise à neuf* (A'-B'),

c'est le renouvellement de l'immeuble, c'est-à-dire l'amener au même niveau de confort qu'un immeuble neuf A'. Tout comme la remise en état, elle peut être disproportionnée si le bâtiment est proche de la démolition; l'immeuble voit son espérance de vie rétablie au maximum usuellement admis. De plus, il est possible d'imaginer toute une série d'états intermédiaires entre l'état actuel de l'immeuble et la remise à neuf, c'est-à-dire divers degrés de modernisation.

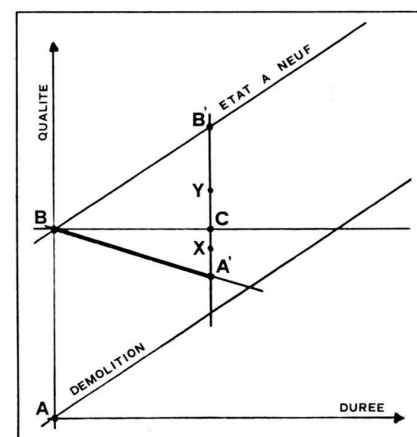
Le terme de *réhabilitation* permet de définir le vecteur de longueur variable qui sépare l'état actuel (A') du bâtiment de l'état souhaitable pour qu'il puisse être considéré, au propre comme au figuré, comme «réhabilité» aux yeux de ses habitants et du public. Selon le cas, il faudra être en deçà (x) ou au-delà (y) d'une remise en état pour obtenir ce résultat.

Pourquoi avoir établi tous ces termes? D'abord pour lever une ambiguïté: celle du mot rénovation qui peut aussi bien signifier, en France, une opération de

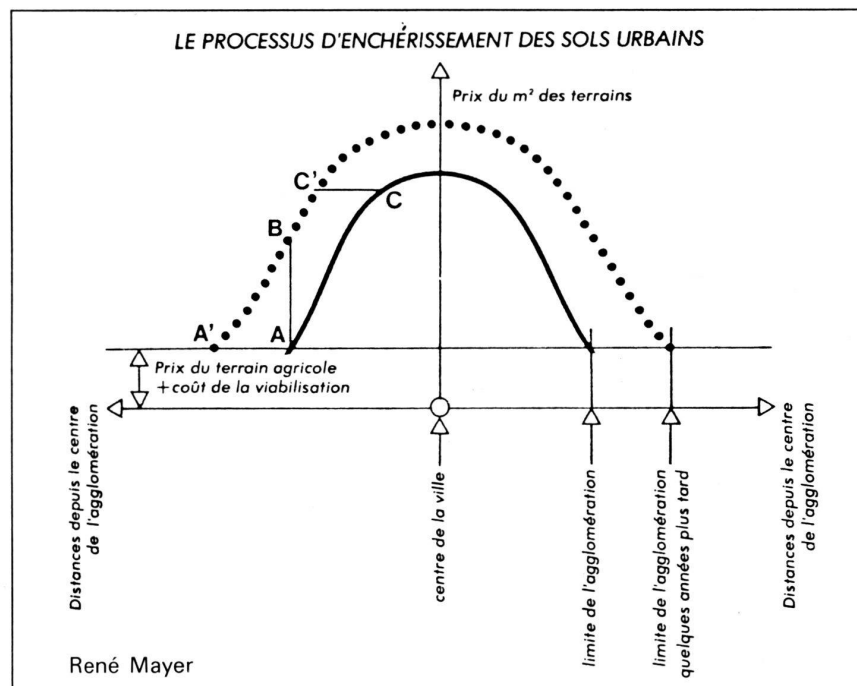
démolition-reconstruction que recouvrir en Suisse, tous les niveaux de réhabilitation.

Ensuite pour permettre de mieux comprendre qu'une remise en état correspond à ce qui est considéré, au niveau du contrat de bail-type, de Suisse romande notamment, comme des réparations «petites ou grosses» auxquelles le locataire ne peut s'opposer et/ou dont il peut demander l'exécution — et qu'une modernisation, partielle ou totale, correspond aux améliorations auxquelles, sans engager des frais disproportionnés, le propriétaire peut munir la chose louée, «car c'est normalement pour l'améliorer que l'on transforme un logement. Seul serait restreint dans ses possibilités le propriétaire qui voudrait transformer à si grands frais qu'un loyer supportable ne serait plus possible»\*.

\* Arrêt du Tribunal fédéral, 1031 a 417, in *Journal des Tribunaux*, I, p. 578-587, 1979.



Supplément de valeur locative annuelle  
Coût net de l'intervention.



René Mayer



Maintenant qu'il ne peut plus y avoir d'ambiguïté sur les termes, nous voyons que poser la question: moderniser pour qui, pour quoi? est délicat: elle pose implicitement le problème de la proportion à observer entre le prix d'un loyer supportable et l'ampleur des travaux. Pour l'opérateur, investisseur puis bailleur, le problème essentiel est donc de maximiser le ratio.

Or, comme chacun sait, la valeur locative annuelle ne peut être considérée comme le résultat de l'intervention technique, mais bien comme le jeu de la rente foncière.

Olivier Guichard, alors ministre de l'Équipement, disait dans le *Monde* du 9.1.74: «C'est la concurrence des acheteurs de mètres carrés construits qui fait le prix des immeubles et la valeur du terrain, car c'est de loin le plus souple et le plus arbitraire des éléments du coût de construction. C'est là qu'il y a jeu...»

Cette concurrence des acheteurs, cette mise aux enchères des mètres carrés construits signifie *qu'en continuité de demande* le prix du sol subit un enchérissement qui a depuis longtemps été constaté, énoncé, par exemple par des économistes néo-classiques comme Alfonso qui, sous forme de boutade, dit que l'enchérissement du sol est la raison d'être de la ville, et théorisé par des chercheurs comme René Mayer.

L'apparition de la marge (A-B) s'explique par le fait que la valeur de l'endroit où est situé le bâtiment n'est pas encore exploitée.

La démolition-reconstruction est la solution la plus fréquente surtout lorsqu'il est possible d'accroître la surface de planchers. Mais si le maintien de la forme s'impose ou est imposé, la réhabilitation est aussi occasion d'ajustement. Parfois, il n'est même pas nécessaire de procéder à des travaux. De façon concrète cela veut dire qu'à l'endroit où l'on paye 900 fr. de loyer par pièce et par an pour un logement vétuste mais confortable, il est possible de trouver preneur en général pour un usage tertiaire à un prix quadruplé, car le coût de l'intervention technique est réduit au minimum. Il suffit de désaffecter une salle de bains, qui devient local de photocopies, une cuisine qui reçoit les archives. Pour des villes comme les nôtres, ces changements d'affectations sont si nombreux et rapides que la population puis les autorités s'inquiètent. Comme le note le secrétaire du comité national suisse pour la campagne européenne pour la renaissance de la cité: «Depuis 1960, plus de 120 000 habitants ont quitté les territoires des communes des cinq grandes villes suisses... cela correspond à la population de Lausanne».\*

Ensuite, les parlements légifèrent: notamment à Bâle, Genève, des textes légaux tentent de freiner le changement de destination des immeubles, alors qu'à Berne, l'autorité fait adopter un fameux plan d'occupation des sols. Il

s'agit pour la commune d'enrayer l'exode d'habitants, électeurs et contribuables. Un kilomètre carré au centre de la ville de Berne ne compte plus un seul résident! Mais ces lois qui tentent de corriger les dysfonctions de l'économie de marché sont difficiles à appliquer, elles nécessitent une véritable comptabilité des surfaces planchers. Ainsi à Genève, ces dernières années, dans le quartier Saint-Gervais, depuis et malgré les restrictions légales, un huitième des 2000 logements encore existants sont devenus bureaux; un autre huitième a été réhabilité, mais avec des hausses de loyers — du fait du cumul du coût de l'intervention et de l'actualisation de la rente de situation — telles qu'il n'est plus possible pour les premiers locataires de rester dans leurs pénates. A Saint-Gervais, comme ailleurs, ces hausses sont si fortes et rapides que cette fois la population s'insurge et l'autorité s'inquiète, car il en va de la stabilité socio-culturelle des quartiers.

Au maintien du bâtiment vient s'ajouter le souci du maintien de l'habitant. Mais ce souci est loin de faire l'unanimité de la classe dirigeante. Cette insurrection (mouvement et association de quartiers) est d'autant plus violente, pour ne rester qu'à l'intérieur de nos frontières, que la situation économique est plus tendue. J'attribue paradoxalement cette tension au ralentissement momentané de l'inflation en Suisse.

«L'inflation, comme le suggère Meister\*, nous apparaît à la fois comme un levier de changement et un moyen de la retarder, comme l'huile de graissage indispensable pour que nos machines économiques tournent... Sur le plan social, elle accuse les inégalités mais, en même temps, elle permet d'éviter les explosions... L'inflation est à la crise économique ce que le réformisme est à la révolution.»

A nouveau, de façon concrète, cela veut dire que celui qui paie aujourd'hui pour un logement vétuste 900 fr. la pièce par an, ne peut plus déboursier trois fois plus pour pouvoir rester dans son appartement réhabilité. En spéculant sur la hausse probable de son salaire ou de la rente AVS, il ne peut plus souhaiter le maintien du statu quo, ou à la rigueur la seule rémunération d'une partie du capital investi dans les travaux. Ce point de vue est adopté par les autorités fédérales qui l'ont codifié en 1972 par l'arrêté concernant les abus dans le secteur locatif en limitant la hausse possible de loyers à la rémunération du 70 % du coût net d'une intervention limitée par le taux d'effort possible du locataire; le 30 % restant étant considéré comme un retard d'entretien. De ce fait, l'actualisation de la rente foncière ou de situation est neutralisée. Si le locataire y trouve son compte, les opérateurs renâclent. Ils font surtout valoir qu'avec des loyers de 900 fr. la pièce par an, il n'est pas possible de constituer un fonds de réserve pour les grosses réparations. A leur tour, ils

optent pour le maintien du statut quo espérant qu'un jour cet arrêté et les autres textes restrictifs seront abrogés. Ils préfèrent le plus souvent ne plus renouveler les baux et retrouver leur liberté d'action dès lors que l'immeuble n'est plus habité. Parfois, ils hâtent le processus en proposant d'autres logements aux locataires, car la logique du ratio énoncé ci-dessus implique que seuls sont réhabilités les immeubles les mieux situés au plan de l'actualisation et les plus facilement réhabilitables. Dès lors que ce mode de faire se généralise, l'opinion publique s'interroge. L'autorité est à nouveau saisie du problème. Aujourd'hui les Chambres fédérales étudient la question des «congs abusifs».

Nous aboutissons donc au pire à une situation de blocage, ou au mieux à un moratoire selon que l'on adopte le point de vue de l'opérateur ou celui du locataire.

Quant à l'autorité, elle voudrait bien faciliter l'application de l'arrêté en aidant l'opérateur à couvrir les frais de retard d'entretien par une subvention (ordonnance fédérale du 5.5.76) ou une exonération fiscale, faisant le raisonnement simple que la juste rémunération du capital investi dans la réhabilitation conduit à une hausse qui, reportée sur le prix du loyer initial, revient pratiquement à aligner le nouveau loyer sur le prix d'un loyer HLM avec une aide dix fois moindre. Pour reprendre l'exemple du logement à 900 fr. la pièce par an, cela veut dire que le loyer du logement réhabilité s'établira autour de 1800 fr. la pièce, avec une subvention d'une centaine de francs, alors qu'il en coûte 1000 fr. à la collectivité pour ramener au même prix le loyer d'une habitation neuve à loyer modéré. Mais la situation financière confédérale conduit à chercher à reporter sur les cantons les charges de cette politique au nom de la nouvelle répartition des tâches.

Or, dans un canton comme celui de Genève, nous nous trouvons devant le problème suivant: Les immeubles HLM construits à la périphérie sont souvent habités par une population ayant un pouvoir d'achat supérieur à celui admis pour bénéficier d'un logement subventionné. Les immeubles de la première périphérie du XIX<sup>e</sup> siècle sont habités le plus souvent par une population à faibles revenus. Il paraît rationnel d'envisager un échange «swap» progressif entre les deux populations; celle de la périphérie extérieure quittant ses HLM pour occuper les immeubles réhabilités ou reconstruits de la première périphérie, la population de cette périphérie logeant dans les HLM libérées.

Mais ce calcul, logique en soi, se heurte à une autre arithmétique. Le changement se paie sur le plan humain. Et plus il est radical, plus le prix à payer en est élevé. Si vivre c'est s'adapter, les facultés d'adaptation ont des limites. «Lorsque nous modifions notre style de vie, lorsque nous brisons ou que nous tissons des liens avec les autres individus,

\* Erwin Bischof, in *Heimatschutz* N° 2, avril 1981.

\* A. Meister *L'inflation créatrice*, P.U.F. Paris 1979.

d'autres lieux ou d'autres objets, nous nous adaptons nous vivons... Cependant il y a des frontières à ne pas dépasser, nous n'avons pas un ressort infini... Chaque réaction d'adaptation se paie par une nouvelle usure.» \*

Cette attitude d'enracinement dans les quartiers périphériques ou les villes-dortoirs est bien connue des planificateurs des villes en effondrement de demande. Ils ont constaté que personne ne revendique plus les logements des quartiers anciens à la mort de leurs derniers occupants. Les immeubles restent vides, se dégradent, et bientôt il faudra les abattre. Les citadins de banlieue préfèrent leur cité-dortoir qui tend de plus en plus à devenir une vraie cité. Les tentatives de faire revenir dans les quartiers anciens les habitants de la banlieue avortent le plus souvent. Pire que cela, lorsque certains seuils d'abandon sont atteints, les derniers habitants, étreints par la crainte, préfèrent rejoindre la périphérie.

Ces phénomènes d'ordre psychologique se retrouvent également dans les villes en voie de tertiarisation. Les habitants des derniers étages d'immeubles, progressivement envahis par les bureaux, craignent un environnement déserté le soir et les jours fériés.

Nous retrouvons donc des comportements analogues, que l'on soit en conti-

nuité ou en effondrement de demande. Dans le premier cas, il faut veiller à tempérer les lois du marché traditionnel. Dans le second cas, le marché étant devenu inopérant, il s'agit de démobiliser la ville dans l'ordre plutôt qu'en catastrophe. Cette entreprise est plus difficile, car nous avons tout un arsenal de moyens forgés en deux cents ans de croissance quasi ininterrompue de la ville industrielle. Nous manquons singulièrement de recul et de méthodes pour savoir gérer la décroissance de cette ville.

Nous voyons que sous le slogan «Des villes pour vivre» se cachent des conflits à la fois économiques, sociaux et psychologiques profonds. Démanteler aujourd'hui le réseau d'obligations, d'interdictions, d'exigences administratives, considérées par les opérateurs comme trop denses, conduirait inévitablement à accentuer le déséquilibre de la société et à exacerber ces conflits. Il faut plutôt que l'incitation remplace la coercition; c'est pourquoi il faut reconduire les mesures facilitant l'application de cet arrêté fédéral de 1972 en passe de devenir un texte définitif. Car on avait pu constater que, à la fin des années 1970, l'appui infrastructurel de l'Etat, fédéral en l'occurrence, avait inauguré une politique raisonnable et raisonnée de réhabilitation.

L'aide de l'Etat et l'arbitrage de l'autorité sont plus que jamais nécessaires, car moins d'Etat conduirait à moins de ville.

La politique d'aménagement des années 60 s'est essentiellement consacrée à l'extension des zones à bâtir dans des terrains facilement viabilisables à des prix acceptables et en quantité suffisante pour absorber l'explosion démographique. A l'intérieur de la ville, on démolissait des logements jugés vétustes par rapport à des critères sommaires de salubrité et on construisait de nouveaux ensembles d'habitation. On perçait de nouvelles avenues lorsque des problèmes de circulation apparaissaient, sans se préoccuper de leur impact sur l'habitat.

La planification n'a pas souvent mesuré les effets, sur leur noyau, du développement des couronnes des agglomérations.

Les incidences de la suburbanisation sont également à rechercher en milieu péri-urbain et rural. La rationalisation et la mécanisation de l'agriculture ont eu pour effet, non seulement une dépopulation rurale, mais également l'abandon du village par l'exploitation agricole qui s'implante au milieu des parcelles regroupées grâce aux travaux d'amélioration foncière.

Quelques citadins ont acheté et transformé certains des bâtiments devenus ainsi disponibles, mais d'autres ont renoncé devant les craintes, fondées ou non, des travaux de transformation: contraintes, surprises, etc. Par ailleurs, on s'est persuadé que seul le pastiche architectural était acceptable mais, face au mode de vie contemporain, on peut mesurer son inadaptation.

Par contre, à côté du village et parfois même loin de celui-ci, s'est développé le paradis du compromis en matière d'habitat: la zone de villas. L'accession à la propriété d'une maison individuelle offre l'indépendance — toute relative d'ailleurs —, l'expression d'un rêve souvent puisé dans les revues ou les publicités spécialisées, la sécurité du placement. Pour éviter tous les conflits potentiels entre ses résidents et la population du village, la zone de villas est souvent rejetée très à l'extérieur de l'aire villageoise: le nouvel habitant semble n'être considéré que comme un nouveau contribuable!

### Nouvelles orientations

L'aménagement régional doit tenter de limiter le développement de la suburbanisation et de contrecarrer ses effets néfastes.

Par le renforcement de centres dans des régions situées en périphérie des zones de concentration urbaine, on peut espérer réduire la pression des couronnes sur les communes centres des agglomérations. De même le développement des équipements collectifs dans les banlieues pourrait atténuer la sollicitation des infrastructures des noyaux.

Afin de réduire les effets néfastes des déplacements par voitures privées entre couronne et noyau, l'aménagement régional peut favoriser l'implantation des zones d'activité et d'habitat le long des axes de transport public.

Le système de transport régional doit

## La réhabilitation comme composante de l'aménagement local et régional

Exposé de M. A. Guidetti, architecte,  
responsable de la section d'urbanisme  
du Service de l'aménagement du territoire du canton de Vaud

Les réflexions sur la rénovation de l'habitat urbain ont porté essentiellement sur le bâti existant, sa structure, ses possibilités d'adaptation. Il paraît nécessaire de compléter cette vision du problème par l'examen de son intégration dans l'ensemble des préoccupations de l'aménagement local.

Le logement ne peut plus être considéré indépendamment de ses prolongements et de son environnement: espaces extérieurs, bruit, pollution, équipements sociaux, culturels et commerciaux, emplois, etc.

Les objectifs de l'aménagement régional et local doivent prendre en considération l'habitat urbain comme réponse, au moins partielle, aux problèmes que pose le mécanisme de la suburbanisation.

### La suburbanisation

Avec une accélération très nette dès les années 50, on assiste, depuis le début de l'industrialisation, à un mouvement en spirale qui vide la ville et peuple la couronne des agglomérations par suite de la pression qu'exerce sur les centres le secteur tertiaire.

A côté du développement de la motori-

sation, lié à l'augmentation du pouvoir d'achat, la détérioration des conditions d'habitat au centre-ville est une des causes principales du phénomène de suburbanisation.

Le cercle vicieux est ainsi décrit: l'habitant de la couronne va accroître le flux des pendulaires couronne-centre par un moyen de transport individuel; les nuisances dues au trafic automobile augmentent en ville, ce qui pousse d'autres ménages à souhaiter un logement tranquille dans la couronne.

Les conséquences du processus deviennent des leitmotivs:

- dépopulation et vieillissement de la population avec leurs conséquences sociales, économiques, politiques;
- accroissement des déplacements à l'intérieur de l'agglomération et augmentation des nuisances dues au trafic;
- suppression de logements bon marché sans solution de rechange;
- difficultés financières des communes-centres dues à la dépopulation et à la charge des équipements nécessaires à l'ensemble de l'agglomération.

\*Holmes, in *Journal of Psychosomatic Research*, vol. 11, 1967.

éviter des mouvements inutiles en direction du centre. Ainsi, une infrastructure autoroutière contournant une agglomération permet d'absorber une part importante du trafic régional et, par voie de conséquence, d'améliorer les conditions d'environnement au centre-ville (exemple: région lausannoise). C'est au *niveau local* cependant que l'on peut le mieux envisager des mesures efficaces pour le maintien de l'habitat urbain. Pour autant que toutes les actions touchant, directement ou indirectement, au logement soient coordonnées entre elles et orientées vers le maintien de l'habitat urbain, on peut espérer contrecarrer l'exode urbain. C'est à ce niveau que l'on peut le mieux agir sur les qualités de l'environnement permettant le maintien de logements en milieu urbain dans des conditions favorables.

A titre d'exemples, on peut citer quelques composantes de l'aménagement local qui jouent un rôle important dans le domaine de la réhabilitation urbaine:

- les plans d'affectation peuvent, par le dispositif réglementaire qui les accompagne, favoriser le maintien de bâtiments en fixant des gabarits de construction identiques aux volumes existants; la reconstruction serait ainsi soumise à des conditions jugées en général par trop contraignantes.
- Le plan général des affectations peut favoriser la mixité pour éviter le développement monofonctionnel des centres; il indique la possibilité de reconversion, par exemple de locaux industriels en logements ou en équipements publics.
- L'affectation des bâtiments devant être conservés et restaurés en raison de leur valeur architecturale est particulièrement importante pour éviter leur réduction au statut d'objets de musée.
- La politique de réhabilitation de l'habitat doit donner la priorité à la conservation des grands appartements pour réduire le vieillissement de la population.
- Une attention particulière doit être portée au maintien des locaux artisanaux, en particulier pour les services

directement utiles à la population (entretien, réparations). Indépendamment de son intérêt sur le plan de l'équipement, cette mesure limite l'exode des emplois.

- L'aménagement local doit mettre en évidence les secteurs où les conditions d'environnement pour l'habitat sont favorables (sites, équipements) et les mesures à prendre pour mettre en valeur des qualités potentielles non encore exploitées (réalisation de squares, aménagement de cours d'immeubles, utilisation de volumes vides, etc.).
- Le plan des transports est particulièrement déterminant pour définir les moyens de lutte contre les nuisances, la hiérarchie du réseau — donc directement la qualité de l'environnement des secteurs bordiers —, la réalisation possible de rues résidentielles, la création de cheminements piétons, le système de stationnement. Le développement des transports en commun à l'intérieur comme à l'extérieur de l'agglomération est de nature à réduire la pression des transports privés sur le centre urbain, donc à améliorer l'environnement de l'habitat. Parallèlement le plan local doit réexaminer la pertinence des plans d'alignement dont les effets pourraient être néfastes pour la réhabilitation (précarité, insécurité pour l'investissement).
- Les projets envisagés dans un processus de «continuité» ont plus de chances d'aboutir que ceux qui impliquent la «rupture». Ainsi le respect du principe de la division parcellaire permet d'une part tous les types d'intervention — de la réhabilitation douce à la reconstruction — compte tenu de l'état du bâtiment et, d'autre part, la réalisation échelonnée dans le temps en fonction des programmes des propriétaires indépendamment les uns des autres. Le principe de continuité offre par ailleurs une meilleure intégration des immeubles devant être conservés pour leur valeur architecturale. Enfin, le développement d'un quartier selon le principe de continuité favorise la participation des habitants.

## En guise de conclusion

Si les grilles d'évaluation des immeubles sont fort utiles pour définir la santé physique d'un bâtiment et son coût de réhabilitation, si les recensements architecturaux permettent d'apprécier la valeur architecturale d'un immeuble, il est indispensable que les choix en matière de réhabilitation se fassent après une appréciation de la situation du ou des immeubles dans le contexte urbain. A cet égard, on ne peut pas se contenter d'une appréciation par rapport au seul état existant; il faut tenir compte des transformations possibles qui pourraient favoriser la réalisation des objectifs du maintien de l'habitat urbain. Ainsi des mesures ayant trait au système de circulation peuvent changer fondamentalement les choix en matière de conservation de l'habitat dans les zones concernées.

Dans le domaine de la réhabilitation, *la politique des «petits pas» s'avère être la plus efficace pour autant qu'elle s'inscrive dans une démarche plus globale de l'aménagement local qui assure la coordination de toutes les mesures favorables à la réhabilitation.*

Parallèlement à la planification, il est indispensable que les pouvoirs publics développent une politique d'incitation en matière de réhabilitation. On peut imaginer maintenir du logement en ville par l'application d'un train de mesures coercitives, dont les bases légales sont par ailleurs fragiles (mesures conjoncturelles), pour empêcher la démolition, obliger à l'entretien, contrôler les loyers. Par ce type de mesures, on ne pourra cependant guère améliorer l'environnement de l'habitat urbain ni favoriser la réhabilitation et la reconversion d'immeubles déjà délaissés.

En revanche, on peut penser — les exemples sont suffisamment nombreux — que *l'amélioration de l'environnement des quartiers d'habitation est un moyen efficace pour inciter au maintien des structures de logement.* Les pouvoirs publics peuvent, par la réalisation d'aménagements publics (rues piétonnes, rues résidentielles, création de squares, réhabilitation d'immeubles propriétés de la collectivité, modification du système des transports, etc.), stimuler l'investissement privé en

## Citerne hors service?



3, chemin de Boisy, 1004 Lausanne  
Tél. (021) 36 36 88

- Votre nouvelle citerne DANS l'ancienne
- Pas de travaux de terrassement
- Plus de corrosions

car trouée ou trop corrodée

**Problème résolu avec**

**protekta T 12**  
système de réfection par  
incorporation d'une  
coque polyester

certificat fédéral  
EAGS N° 03.01.74

**pour toutes  
citerne à mazout  
enterrées**

- Garantie inaltérable
- Pour toutes zones (A. B. C.)
- Devis sans engagement



matière de réhabilitation. Les chances de succès seront d'autant plus grandes que les programmes de réalisation auront été mis en place sur la base de plans d'aménagement élaborés en collaboration étroite avec la population concernée.

Enfin, il serait illusoire de penser qu'une politique de maintien de logements bon marché au centre-ville puisse se réaliser

sans l'aide financière des pouvoirs publics. On peut même espérer que, mesurant l'importance des coûts sociaux que représente l'établissement en périphérie (transport, perte de temps, fatigue, etc.), les pouvoirs publics orienteront une part plus importante des sommes consacrées aux logements sur l'aide à la réhabilitation de l'habitat urbain.

### **Information et participation, les autorités à la recherche des «acteurs» de la rénovation**

*Exposé de M. A. Bringolf, conseiller communal,  
directeur des Travaux publics de La Chaux-de-Fonds*

En premier lieu, je tiens à remercier l'ASPAN de me permettre d'apporter ma contribution à cette journée de réflexion.

N'étant pas un professionnel des questions d'urbanisme et d'architecture, mon intervention est à recevoir comme le témoignage d'une pratique. Celle-ci marque la volonté de l'autorité communale de La Chaux-de-Fonds d'appliquer dans toute la mesure du possible la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Mon intervention se limitera essentiellement à l'esprit de l'article 4 de la LAT qui précise:

«Art. 4. Information et participation. Les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la présente loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure. Elles veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans. Les plans prévus par la présente loi peuvent être consultés.»

Les problèmes touchant à l'urbanisme mettent très en évidence les contradictions qui régissent les intérêts privés et publics. L'attitude des pouvoirs publics est très importante, puisqu'ils sont au centre du débat sur la base des diverses législations traduisant des volontés politiques.

Ceci étant brièvement rappelé, je relate-  
rai quelques expériences en matière d'aménagement urbain instaurant une

pratique de consultation populaire originale dans la mesure où l'autorité politique a pris l'initiative de ces consultations pour tenter d'écouter les usagers de la ville, c'est-à-dire les habitants, sans forcément attendre qu'ils se constituent en groupes opposés à tel ou tel projet.

Cette démarche du pouvoir politique tend à créer ou recréer un lien direct entre la population et l'autorité. Cette volonté s'est manifestée tout d'abord par quelques réalisations très modestes et ponctuelles pour aboutir à une consultation générale à propos du projet de modification du Règlement d'urbanisme et du plan général des zones. L'ensemble du processus est actuellement en cours et ma contribution à ce forum ne relate pas une pratique terminée (elle ne l'est jamais dans ce domaine).

#### **Aménagement d'une cour**

La première expérience que nous avons tentée concerne une cour située entre le bâtiment du Centre de rencontres et celui de la direction de l'école primaire. Cette petite place était théoriquement engazonnée, mais vu le nombre d'enfants qui y jouaient régulièrement, elle s'était peu à peu transformée en terrain boueux. Et les enfants de se livrer bataille à coup de boulettes de terre dont plusieurs s'écrasaient contre les murs des bâtiments voisins.

C'est la dégradation des façades qui a

déclenché chez les responsables la recherche d'une solution.

Le Service d'urbanisme, chargé de faire des propositions, les présenta aux usagers, c'est-à-dire aux enfants et adultes fréquentant régulièrement ce lieu. Le responsable du Centre de rencontres garda les projets et, après quelque temps, les rendit avec une contre-proposition. Celle-ci, imaginée par les usagers, était de toute évidence meilleure que celles élaborées par le service. Aussi nous décidâmes que l'exécution serait celle du projet des enfants.

#### **Place des Lilas**

Le deuxième exemple concerne la place des Lilas. Cet aménagement trouve son origine dans l'incendie d'un immeuble frappé par le plan d'alignement. La réalisation de la traversée routière prévue nécessitant la démolition d'un deuxième immeuble après expropriation, le Conseil communal (exécutif) renonce à cet achat. Il décide de ne pas autoriser la reconstruction de l'immeuble incendié et d'aménager sur le terrain libre une place pour enfants dans ce quartier du centre-ville.

Quelques variantes sont élaborées par le Service d'urbanisme. Nous les présentons en assemblée publique dans un café-restaurant bordant la future place. Sont invités à cette soirée les propriétaires et les habitants des immeubles immédiatement concernés. Après la présentation du projet, deux camps s'affrontent: les partisans d'aménager sur cet espace un parking, et les autres, d'accord avec le projet en faveur des enfants.

La discussion est animée, parfois vive. Arguments et contre-arguments se succèdent. Progressivement, au cours de la soirée, les partisans de la place de jeux se font plus nombreux. Ils se regroupent autour de l'idée émise par l'un d'eux: «Alors quoi, n'estimez-vous pas qu'un enfant vaut mieux qu'une voiture.»

Quelques suggestions sont faites: «Déplacer les V.-C. pour chiens, ils sont sous ma fenêtre.» «Pourriez-vous prévoir une piste de pétanque?»

Nous prenons note des propositions et soulignons que la vie du quartier sera améliorée par l'aménagement prévu.

# bourgoz

création, entretien  
plantations, pépinières  
aménagements extérieurs  
dallages, pavage, murets  
travaux forestiers



# jardins

Rue du Centre 86  
1025 Saint-Sulpice  
Tél. 021 34 52 18



Les commerçants sont d'autant plus sceptiques qu'ils viennent d'être «batus» sur la question de la place de parc. Quelques mois plus tard, la place est inaugurée. Un an après, les commerçants eux-mêmes organisent une fête de quartier. Le temps est beau, c'est un succès.

Nous constatons objectivement que cette place a effectivement changé la vie du quartier; les cafetiers ont créé des terrasses, certains propriétaires ont refait les façades de leurs bâtiments.

Si la place des Lilas est devenue un endroit très attractif de la ville c'est que sa conception correspond aux besoins des citadins et qu'ils ont pu débattre du projet, entendre des avis, donner le leur.

#### **Lettre collective d'une classe d'école**

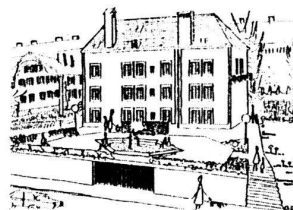
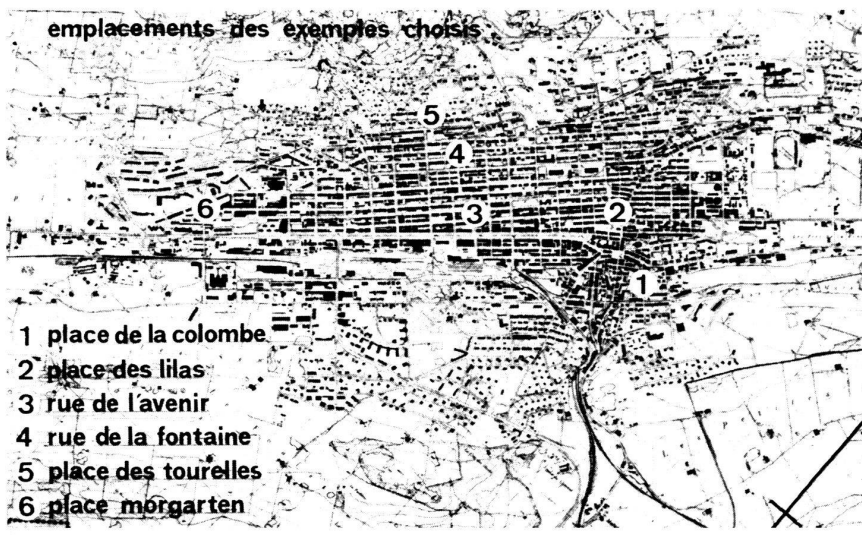
Le troisième exemple nous est donné par la lettre collective d'une classe de la ville. Les enfants se plaignent des voitures et des garages qui les empêchent de jouer librement sur la rue.

Toute la classe est reçue au Service d'urbanisme. Discussion sur ce que l'on pourrait faire, du pourquoi de la situation actuelle.

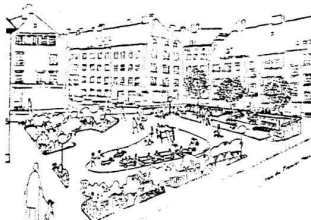
Finalement, l'enseignante et les enfants sont d'accord de faire quelques propositions concrètes qui seront ensuite étudiées en détail et peut-être exécutées. L'affaire en est là pour l'instant, mais démontre elle aussi la volonté de vouloir la ville pour ses habitants.

#### **La réhabilitation de la ville ancienne**

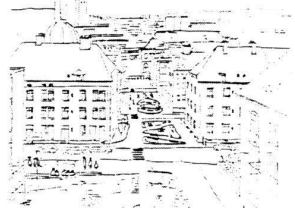
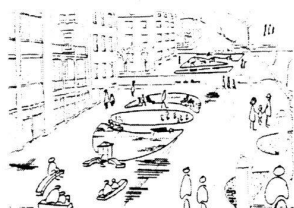
C'est un projet plus important dont il s'agit. Ce quartier souffre de l'état des immeubles souvent insalubres et pas



1. Place de la Colombe: situation existante et projet.



2. Place des Lilas: avant l'incendie — projet — situation existante.



3. Rue de l'Avenir: situation existante — projet partie sud — vue d'ensemble.

entretenus. En conséquence, des maisons entières sont inoccupées depuis longtemps, la population diminue régulièrement.

Les autorités décident d'étudier les solutions nécessaires pour combattre cette évolution. D'un premier bilan, certaines idées germent, mais avant d'aller plus loin, nous organisons une séance publique dans le quartier. Expliquer ce que nous recherchons et surtout écouter les habitants sur les solutions qu'ils imaginent pour sauver leur quartier.

Ils sont plus de cent à participer à cette soirée. Beaucoup d'idées, des craintes, des espérances, des solutions trop égoïstes, bref, la complexité des solutions liées à la vie urbaine, liée à la complexité des êtres humains et de la vie en société. Une moisson de suggestions

pour poursuivre l'étude. Les solutions seront discutées avec les habitants et les propriétaires dans des contacts permettant aux autorités d'aménager un quartier correspondant le mieux aux désirs de la population.

#### **Règlement d'urbanisme et plan général des zones**

Pour terminer, nous parlerons des consultations de la population à propos des modifications du Règlement d'urbanisme et du plan général des zones. Il est malheureusement connu que, à l'image d'autres villes, La Chaux-de-Fonds perd régulièrement de ses habitants. Il existe plus de 1000 appartements libres, le phénomène est préoccupant. Pourtant, la surface construite de la ville s'accroît et la cité s'étend de

plus en plus. Ce double mouvement contradictoire, diminution de la population et accroissement du parc immobilier en périphérie, a conduit le Conseil communal à prendre des dispositions réglementaires pour coordonner et harmoniser l'extension du domaine bâti et le rendre compatible avec les possibilités financières de la commune. Pour atteindre ces objectifs, nous avons modifié le règlement d'urbanisme et le plan général des zones datant de 1968. Le Conseil communal a présenté ses projets par une mise à l'enquête publique qui suscite deux types d'opposition: d'une part celle des propriétaires privés estimant leurs droits actuels atteints, d'autre part, des groupements professionnels liés aux entreprises du bâtiment et les milieux immobiliers.

Les représentants des associations ont été reçus et, après avoir été informés sur les objectifs poursuivis par l'autorité communale, invités à faire des contrepropositions permettant d'atteindre les mêmes buts par des moyens différents. Alors que les associations et les propriétaires directement concernés ont tôt fait de défendre leurs intérêts, nous avons voulu savoir ce que pensait la population de nos propositions.

A l'occasion de la foire commerciale de



4. Rue de la Fontaine: partie sud avant aménagement — projet.



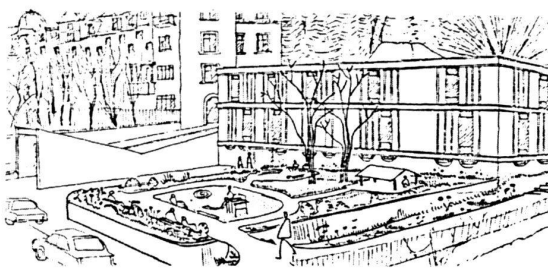
4. Rue de la Fontaine: partie nord avant aménagement — projet.

sants d'une société citadine en précisant les objectifs recherchés par le pouvoir politique. Une sensibilisation des difficultés des uns et des autres, partagée par les uns et les autres, est indispensable pour éviter, tout au moins partiellement, que toutes nouvelles réglementations ne soient ressenties *que* comme contraintes nouvelles et tracasseries administratives. C'est ainsi que nous avons axé notre politique urbanistique sur les échanges et le dialogue. *Faire connaître* les intentions des autorités — *expliquer* les droits et les obligations — *écouter* et tenir compte des suggestions sont trois attitudes indispensables pour que l'aménagement urbain soit une grande œuvre collective pour le bien de l'ensemble de la population. L'habitat doit d'abord être fait pour le citadin et il importe de le placer au centre des préoccupations et, par conséquent, lui donner la parole tant il est vrai que la transformation de son cadre de vie le concerne. C'est, à notre avis, le

la région (MODHAC), nous avons donné mandat à un jeune urbaniste de faire un montage audio-visuel critique dénonçant les dangers de l'urbanisation actuelle et esquissant certaines propositions correspondant à nos propositions de modifications du règlement d'urbanisme. Après avoir suscité un intérêt évident dans ce cadre, ce travail a été présenté dans différents quartiers au cours de six débats publics réunissant au total plus de 400 personnes. Ce fut l'occasion d'échanges fructueux entre les représentants des autorités et le public, mais également entre citoyens eux-mêmes pas nécessairement du même avis.

Ces contacts ont permis de salutaires explications, des mises au point de part et d'autre et ont dégagé un courant général favorable à des dispositions permettant aux autorités de mieux maîtriser l'urbanisme au service des habitants.

C'est ainsi que, modestement, à notre échelle, nous avons voulu associer les citadins à la solution des problèmes de leur ville. Immeubles rompant l'harmonie d'un quartier, garages remplaçant des jardins, circulation, autant de problèmes qui ne pourront trouver de solu-



5. Place des Tourelles: projet d'aménagement — en cours d'exécution, automne 1980.



6. Place Morgarten: situation existante — projet d'aménagement.

tions satisfaisantes sans le concours de chacun. Et nous estimons qu'un des rôles des autorités est précisément de mettre en relation les divers compo-

rôle premier des autorités politiques et c'est ce que nous avons voulu apporter comme élément à la réflexion de cette journée.

**Pour économiser de l'énergie:**

**contrevents**

**volets à rouleaux**

**stores à lamelles**

**E. Kindt S.A., 8112 Otelfingen**

**anc. Hans Kiefer S.A., tél. 01/844 24 24**

☐ Adressez-moi vos prospectus

☐ Veuillez nous appeler au no. \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_