

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 56 (1983)

Heft: 3

Artikel: Essai de définition de la réhabilitation urbaine

Autor: Ortis, Jean-Pierre

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-128499>

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: 26.04.2026

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

crétiser les conceptions, les choix et les mesures visant à «une utilisation judicieuse du sol et à une occupation rationnelle du territoire» pour reprendre les termes de la Constitution cantonale.

La première phase, qui consiste à déterminer dans les grandes lignes le cours que doit suivre l'aménagement du territoire cantonal (art. 6 LAT), s'achève. En effet, dans une «conception directrice», le Gouvernement de l'Etat jurassien va exprimer une politique relative à l'organisation de la société et à l'occupation de l'espace à long terme.

Ce document devrait permettre la mise au point du plan directeur cantonal, ainsi que de l'organisation de la coordination. Cette dernière devrait être facilitée du simple fait que les rouages administratifs de l'Etat se sont mis en marche approximativement en même temps que la loi fédérale a déployé ses premiers effets.

*Dominique Nusbaumer,
chef du Service de l'aménagement
du territoire.*

Essai de définition de la réhabilitation urbaine

Introduction

Cette réflexion sur la réhabilitation urbaine s'inscrit dans le cadre d'une étude menée par un groupe de travail de la Conférence des offices romands d'aménagement du territoire (CORAT), en collaboration avec l'IREC, l'Office fédéral d'aménagement du territoire et l'Office fédéral du logement.

En effet, depuis quelques années déjà, les termes de rénovation et de réhabilitation sont employés pour des opérations urbaines de plus ou moins grande envergure, recouvrant des objectifs très divers.

Le groupe de travail s'est donc appliqué à définir, à partir d'un concept, une certaine réalité de la réhabilitation urbaine. Le présent article, qui n'engage que son auteur, voudrait présenter succinctement quelques éléments de cette recherche.

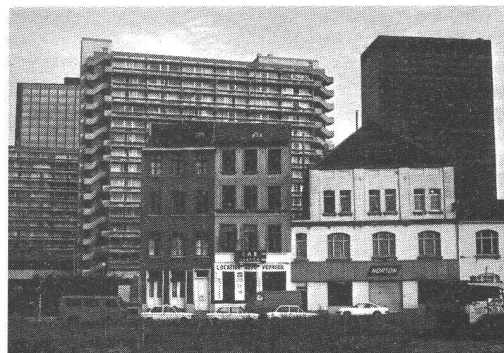
I. Rénovation ou réhabilitation, quel terme employer?

Une première référence au dictionnaire donne, parmi d'autres, des contenus significatifs à ces deux mots:

- réhabiliter, c'est rétablir quelqu'un, quelque chose dans un état;
- rénover, c'est transformer «en mieux?» par la nouveauté, par l'innovation.

Si l'on se réfère à la pratique et, en particulier, au terme de «rénovation urbaine», celui-ci désigne l'ensemble des actions de démolition/reconstruction (ponctuel ou de surface) pour un quartier et, pour un immeuble, la conservation des façades et la reconstruction de l'intérieur. Le terme de «réhabilitation» s'applique par contre à des interventions plus douces, mais en général ponctuelles.

Le choix des termes peut paraître parfois arbitraire, bien que les définitions recouvrent une certaine réalité. Nous proposons donc de restituer ces deux notions à partir du concept plus général de «continuité/rupture» qui se rapporte aussi bien à la structure de l'environnement construit qu'à son contenu social.



On peut dire aussi qu'il s'agit de passer d'une conception urbaine de «rupture» à celle de «continuité», voire à une critique de la conception hygiéniste (air, soleil, espace) issue des années 30 et dénaturée dans les années 60 (la voiture occupe l'espace et pollue l'air). Cette conception fait table rase du domaine bâti existant et ne conçoit un nouvel urbanisme que sur un terrain vierge («l'ancien est le mauvais», «le nouveau est le bon»). Un des objectifs de la réhabilitation, sans exclure le nouveau, est de l'intégrer à l'ancien (rapport de «sympathie») en luttant ainsi contre le gaspillage. Cette conception de continuité dans l'histoire est plus progressiste sur le plan professionnel que celle de la «table rase, type hygiéniste» qui, malheureusement, a été trop longtemps la seule référence reconnue.

Ainsi, la réhabilitation de bâtiments, de quartiers s'inscrit dans ce contexte et se rapporte en particulier à

- l'entretien courant qui correspond au maintien continu de la valeur d'usage de l'environnement construit conformément à sa destination initiale;
- la remise en état qui est le rétablissement périodique de la valeur d'usage de l'environnement construit conformément à sa destination initiale;
- la modernisation qui signifie une adaptation de l'environnement construit au niveau social de la valeur d'usage.

Par opposition, la rénovation se définit par

- la transformation qui est une adaptation de l'environnement construit à une nouvelle valeur d'usage;
- l'assainissement (terme souvent employé outre-Sarine) qui consiste en la reconstruction de l'environnement construit pour réaliser une nouvelle valeur d'usage.

II. Description du phénomène

L'origine de cette réflexion est à situer dans les interrogations, l'évolution des mentalités et les changements d'attitude pendant ces dernières années face aux problèmes posés par les modifications physiques et spatiales des villes.

En effet, le développement urbain a fortement modifié non seulement la structure bâtie de nos villes, mais également leur contenu social. Parallèlement, les contradictions entre ceux qui produisent l'environnement construit et ses utilisateurs sont devenues de plus en plus évidentes. En effet, l'analyse de la situation actuelle fait apparaître le rôle marginal de l'usager dans la production et la gestion de son environnement.

Ce phénomène est ressenti d'autant plus durement que l'extension urbaine s'est sensiblement ralentie au profit de transformations du tissu urbain existant. Ainsi, l'usager se retrouve doublement menacé: d'une part par la possibilité de se voir expulser d'un lieu qu'il habite souvent depuis longtemps, d'autre part par la dégradation de son environnement quotidien: non-entretien des immeubles, destruction d'immeubles ayant, sinon des valeurs historiques, du moins des valeurs affectives pour les habitants d'un quartier, voire d'une ville, destruction de rapports sociaux formés au fil des années, transformation des espaces extérieurs privés et publics au profit de la circulation automobile et au détriment de l'appropriation individuelle et collective par les habitants et, dans certains cas, trop fortes concentrations de services privés ou publics. La stratégie que nous appelons ici «réhabilitation urbaine» résulte de l'analyse critique de ces phénomènes. En conséquence, elle propose des moyens d'action pour satisfaire en premier lieu les besoins et les aspirations des usagers. La conservation du bien immobilier existant dépasse ainsi largement les seuls critères architecturaux (valeur historique) pour s'étendre à des considérations d'ordre social. La recherche de moyens d'intervention appropriés, tenant compte de la capacité financière (taux d'effort) et des aspirations des habitants sur place, ainsi que l'intégration des usagers au processus décisionnel constituent donc les deux pôles principaux de toute stratégie de la réhabilitation.

III. La situation en Suisse romande

Si les objectifs de la réhabilitation urbaine sont les mêmes partout (adaptation du cadre physique aux besoins des habitants, conservation du domaine bâti et du tissu social), les problèmes se posent cependant de manière très différente à Fribourg, à Genève, à La Chaux-de-Fonds ou à Lausanne, par exemple. La pénurie de logements, le prix des terrains, les nuisances dues à la circulation automobile, etc., causes de la dégradation de l'environnement dans les «grandes villes», ont des effets moins apparents dans les villes plus petites. Toute intervention doit donc s'adapter très étroitement aux conditions socio-économiques locales et s'insérer dans les rapports de force politiques existants, afin d'avoir une certaine efficacité.

Ainsi, à Genève et à Lausanne, même si l'expansion ne s'est pas complètement arrêtée, le développement est surtout axé sur la transformation des quartiers datant de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e. Ces quartiers arrivent, en terme de rendement immobilier (et non physiquement), au bout de leur cycle de vie. Les bâtiments y sont menacés par l'extension du centre ville, entraînant une hausse très importante du prix des terrains.

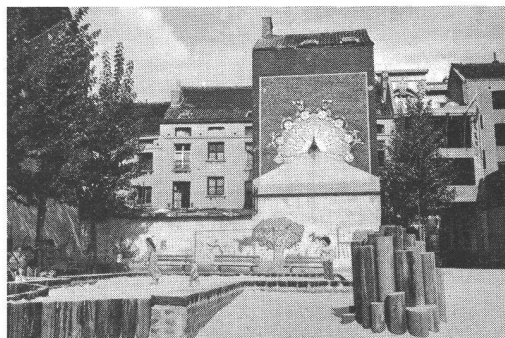
Le cas de La Chaux-de-Fonds montre en revanche que la réhabilitation n'est pas uniquement un problème de remise en état de logements. En effet, dans ce cas, le centre est déserté non pas à cause d'une trop grande pression spéculative, mais parce qu'il n'offre plus les qualités nécessaires à un habitat décent. Il s'agit donc de revaloriser d'abord les espaces extérieurs pour offrir les conditions d'habitabilité recherchées par la popula-

tion et éviter ainsi un développement «anarchique» et coûteux de la cité vers l'extérieur au détriment du centre ville.

IV. Les moyens de la réhabilitation

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 des choix en matière de conservation de l'habitat dans les zones concernées.

Parallèlement à la planification, il est indispensable que les pouvoirs publics développent une politique d'incitation en matière de réhabilitation. On ne peut imaginer maintenir du logement en ville par la seule application de mesures coercitives, dont les bases légales sont par ailleurs fragiles (mesures conjoncturelles), que ce soit pour empêcher la démolition, obliger l'entretien, contrôler les loyers. Par ce type de mesures, on ne pourra en effet 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 propriété de la collectivité, modification du système de transport, etc.), inciter l'investissement privé en 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.

Jean-Pierre Ortis,
urbaniste FUS, Genève.

Cet article a été en grande partie extrait du rapport «Réflexions sur la réhabilitation urbaine» établi par la CORAT.