

Revalorisation sociale et urbanistique de quartiers à problèmes :

Projet pilote du quartier Birch, Schaffhouse



Situation initiale :

Le complexe d'habitations du Birch est né à la fin des années 70. Composé de grands immeubles locatifs dotés d'infrastructures communautaires rudimentaires, quand elles existent, il est situé à la périphérie du quartier Breite, au fond du Mühletal et est isolé géographiquement du reste de la ville. Le redéploiement des industries du Mühletal et la diminution de la population de la ville de Schaffhouse a entraîné cette zone urbanisée dans une spirale sociale et urbanistique descendante : taux de vacance des logements extrêmement élevé, très forte présence étrangère, mauvaise image, peu d'intérêt, pour les propriétaires, à rénover les bâtiments. En 2003, 28 % des 298 appartements étaient occupés par un bénéficiaire de l'aide sociale.

Coopération entre la ville et les propriétaires d'immeubles, soutien de la Confédération

A l'instigation de Logis Suisse, un maître d'ouvrage d'utilité publique qui a repris plusieurs immeubles du Birch dans les années 90 et y possède 158 appartements en tout, et avec le soutien de l'OFL, le projet a débuté en 2003 sous la houlette des affaires sociales de la ville de Schaffhouse. Un appartement a été mis à disposition au rez-de-chaussée de l'une des

maisons pour la tenue de réunions de quartier et la ville a créé un poste travail de quartier à temps partiel.

La collaboration entre la ville et le maître d'ouvrage s'est développée de manière très pragmatique et conviviale (lettres de confirmation, pas de contrats).

Le projet a duré deux ans, jusqu'en 2005, et a été évalué sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL).

Evolution du nombre des logements de Logis Suisse vides (sur un total de 158 appartements)

Année	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	moyenne
2002	37	38	34	34	34	33	28	25	20	18	17	13	28
2003	5	5	4	2	4	4	5	6	4	5	7	7	5
2004	7	7	8	10	10	9	9	10	6	6	4	5	8
2005	4	8	8	9	10	11	10	15	14	14	14	13	11

Mesures réalisées

- Travail de relations publiques et d'information des médias locaux
- Constitution d'un conseil des habitants afin d'évaluer les besoins, d'associer la population au développement du quartier et de promouvoir les activités avec les habitants et entre ces derniers

- Amélioration de l'offre de loisirs pour les enfants et les jeunes (p. ex. groupe de musique, break-dance, équipe de football)
- Mesures dans le domaine scolaire, amélioration de la collaboration entre l'école et les parents
- Amélioration de l'environnement résidentiel: places de jeu, sécurisation du trafic et lutte contre le bruit, aménagement d'infrastructures et utilisation des pelouses.

Evaluation

Pour les autorités, le projet a été une réussite, en particulier les offres régulières organisées par des professionnels à l'intention des enfants et des jeunes, les cours élémentaires d'allemand destinés aux femmes et la maison de quartier gérée de manière autonome par une société constituée à cet effet. Par contre, le quartier souffre encore d'une mauvaise image.

Logis Suisse a enregistré un net recul du nombre d'appartements vides, qui a baissé à 7 % ; ce chiffre montre non seulement de manière tangible que la spirale négative a été cassée, mais encore que la réalisation du projet aurait de toute manière valu la peine même si on n'avait pris que les aspects financiers en considération. Les immeubles ont pris de la valeur. Du coup, il devient à nouveau intéressant d'investir dans le parc immobilier pour en garder la valeur; une rénovation de l'ensemble des façades est d'ailleurs prévue.

Du projet pilote à une tâche courante de la ville

Ces résultats positifs ont poussé la ville à créer un département pour le travail de quartier et auprès des jeunes. Les expériences réalisées ont été reprises dans d'autres quartiers de la ville, où elles sont financées par le budget courant de la ville et du canton. A cet égard, l'évaluation du suivi, commandée et financée par l'OFL, a livré des arguments importants et les bases de décision nécessaires au processus politique. En même temps, le savoir-faire acquis a ainsi pu être mis à profit dans le cadre de projets dans d'autres quartiers au niveau local et national.

L'attitude des autres propriétaires d'immeubles

Outre Logis Suisse, une coopérative de construction locale participe au financement de l'entretien des installations et aménagements nouvellement créés à raison d'une contribution de cinq francs par mois par appartement.

Les cinq autres propriétaires d'immeubles, tous privés, qui ne possèdent que peu d'appartements, n'y participent pas (encore). Aucun d'entre eux n'a son siège à Schaffhouse et donc, pour eux, leurs biens immobiliers ne représentent qu'un pur objet de placement.

Un projet de suivi dans le quartier du Herblingen bute sur les mêmes difficultés, à part les propriétaires des grands immeubles (parmi lesquels on retrouve Logis Suisse), il est très difficile d'intéresser toute une série de propriétaires par étage.

Informations complémentaires :

Rapport d'évaluation du projet : www.bwo.admin.ch/news/publikationen/forschungsberichte

Travail de quartier et travail auprès des jeunes de la ville de Schaffhouse : monika.wirz@stsh.ch (« Quartierarbeit der Stadt Schaffhausen », publié en février 2005).

Site de Logis Suisse: www.immobaden.ch/dienstleistungen/portfoliomanagement.htm

Logis Suisse est une société anonyme d'utilité publique dont la majorité du capital est détenue par la Confédération et qui possède en Suisse allemande une centaine d'immeubles totalisant près de 3000 logements, dont quelque 80 % sont financés par le biais de la LCAP.