



Journées du logement de Granges 2008  
Journée de séminaire du 6 novembre 2008:  
L'habitat au cœur des débats – au cœur des villes!  
Une nouvelle chance pour les anciens et actuels centre urbains?

## **Exposé d'accueil de Peter Gurtner, directeur de l'OFL L'habitat: opportunité pour le processus de changement**

Nombre de nos centres-villes et vieux quartiers sont soumis à de lentes et constantes modifications qui érodent leur substance, affectent le tissu social et, de manière générale, détériorent la qualité de vie et d'habitat. L'une des nombreuses causes est le déplacement du pouvoir d'achat vers les centres commerciaux périphériques, ce qui a pour conséquence la fermeture de nombreux commerces de détail dans les centres-villes. Vous tous êtes certainement déjà passés devant des locaux désertés, des vitrines vides, des magasins de bric et de broc, des salons de jeux et autres lieux de divertissement douteux. Et parce que les rentrées provenant de la location du rez-de-chaussée, d'une importance vitale pour la rentabilité de l'ensemble de l'immeuble, diminuent voire se trouvent réduites à néant, il n'y a plus assez de moyens pour financer les travaux de rénovation, ce qui entraîne la dégradation des bâtiments et des espaces attenants.

Les éléments à l'origine de cette évolution et les facteurs qui concourent à la renforcer sont divers et il est difficile d'influer sur leur dynamique. Nous sommes toutefois d'avis qu'il ne faut pas se contenter d'observer ce mouvement les bras croisés. C'est en particulier à travers le renforcement de la fonction résidentielle que la mutation structurelle pourrait être amortie dans les centres des petites collectivités, d'autant plus que, pour bien des ménages, habiter en ville est à nouveau une option attrayante. On constate un regain d'intérêt pour l'habitat peu conventionnel, conçu selon des plans originaux. De même, un environnement résidentiel animé, la proximité géographique ainsi qu'une offre variée en matière de culture, de gastronomie et de loisirs ont la cote.

Cependant, la valorisation de l'habitat n'a rien d'une évidence dans les centres-villes historiques: des dispositions de protection et des exigences liées à la conservation du patrimoine doivent être respectées. La part de propriétaires privés, souvent âgés et ayant peu de moyens financiers y est supérieure à la moyenne. Ces vieux quartiers sont des lieux chargés d'histoire et d'émotions, et donc source de tensions entre la valeur de patrimoine et les besoins liés à la vie moderne. A ce sujet, je fais référence à la manifestation du 11 novembre 2008 intitulée «Le Prix Wakker: un sismographe des changements d'attitude à l'égard du patrimoine bâti», à l'occasion de laquelle Philipp Maurer, de Patrimoine Suisse, se penchera sur ces conflits d'intérêts. On y est également confronté à des difficultés de construction d'ordre technique, dues à la nécessité de protéger les bâtiments historiques, aux matériaux spécifiques utilisés, à la statique et aux exigences actuelles de confort. A cela s'ajoute le fait que de nombreux contemporains considèrent que les quartiers historiques des villes ne se prêtent pas vraiment à l'habitat, d'une part en raison des logements trop exigus et aménagés de façon trop rudimentaire, d'autre part à cause des problèmes de circulation, du bruit nocturne, des cages d'escalier manquant de lumière, des cours intérieures encombrées et d'autres carences encore.

La revitalisation et la valorisation économique de tels lieux exigent par conséquent une étroite collaboration entre les acteurs privés et publics et les habitants concernés, un important travail de recherche et d'information et des conseils professionnels. L'OFL a décidé de soutenir des démarches allant dans ce sens. Dans le cadre d'un projet de recherche, il a chargé l'équipe de MM. Brülisauer et Hasler de mettre en place un «Réseau vieille ville» et de développer différents instruments d'analyse, de communication et d'intervention susceptibles d'appréhender cette mutation structurelle. Comme l'a démontré un questionnaire réalisé dans ce contexte, de nombreuses communes portent un grand intérêt à cette thématique. Les premiers instruments ont été conçus avec le concours de villes partenaires et seront disponibles sous peu.

La rencontre d'aujourd'hui vise à sensibiliser les décideurs communaux et le grand public, pousser les villes et les communes à se prendre en charge et les inciter à coopérer au sein du Réseau.