

Rapports de travail sur le logement n<sup>o</sup> 11

Relevé des données pour la planification  
d'une réhabilitation de quartier

" LE BATI "

Méthodes rapides pour l'inventaire  
des bâtiments destabilisés

Office fédéral du logement, Berne 1984

Dans cette série sont publiés, sur mandat de la Commission de recherche pour le logement, des textes que leur caractère spécialisé destine en premier lieu aux milieux professionnels.

Auteur et mandataire: Sophie Lin, architecte EAUG, Genève, Service d'urbanisme de la Ville de Genève.

Avec la collaboration et les conseils de:

H. Lohner, architecte EPF-Z, Bâle; M. Rupp, géographe, Berne; P. Rytz, architecte HTL, Berne; J. Vicari, architecte, prof. EAUG, Genève; M. Nemeč, architecte EPF-L, Genève; S. Piguët, architecte EPF-L, Genève.

La reproduction des illustrations a été aimablement autorisée par leurs auteurs nommés ci-dessus ainsi que le Service d'urbanisme de la Ville de Genève.

Les illustrations sur les pages 19 à 24 et 27 sont reproduites avec l'autorisation de l'Office du cadastre de la Ville de Berne.

Achèvement de l'étude: août 1984

Editeur: Office fédéral du logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Distribution: Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne, ou les librairies

N° de commande: 725.511 F

© by Chancellerie de la Confédération suisse, Berne, 1984

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'approbation de la Chancellerie de la Confédération suisse.

## PREFACE

Pour des raisons bien connues, la réhabilitation de quartiers est devenue aujourd'hui une préoccupation importante. Cependant, une situation ne s'améliore pas du simple fait de la prise de conscience plus vive des problèmes qu'elle pose. Des mesures concrètes doivent être prises. Or, l'expérience montre que déjà la planification de la réhabilitation présente des difficultés considérables. Cela provient en premier lieu de la complexité de la matière elle-même: la réhabilitation urbaine supposant la prise en compte des structures existantes, qu'il s'agisse du bâti et de son utilisation, du trafic ou de la population, une telle opération ne va pas sans susciter des conflits. De plus, pour réaliser des opérations de réhabilitation, on n'a pas encore développé des instruments comparables à ceux élaborés pour la planification des constructions neuves.

Aussi, la Commission de recherche pour le logement a-t-elle décidé, en accord avec des représentants d'autorités communales, de mettre à la disposition des spécialistes des instruments qui devraient les aider, sur le plan méthodologique, dans la réalisation d'opérations de réhabilitation. La commission est, bien sûr, consciente du fait que les communes n'ont qu'une marge de manoeuvre limitée pour intervenir directement dans le processus de réhabilitation et qu'une participation active des acteurs privés est la condition nécessaire de toute activité de rénovation. Indirectement pourtant, les possibilités d'intervention des pouvoirs publics dans une opération sont multiples. On peut citer, par exemple, le fait de mettre à disposition les équipements nécessaires, la façon d'appliquer les plan de zones ou les règlements de construction, la possibilité de mettre sur pied des mesures de protection ou des règlements de circulation, d'accorder des subventions, de prendre des mesures de politique foncière, de conseiller activement les personnes désireuses de construire, ainsi que d'autres mesures.

Ce volume s'intègre dans une série de publications qui ont pour but de mettre au point des instruments de travail permettant d'une part d'éclairer et de systématiser le processus général de planification et, d'autre part, de rassembler des informations qui devraient faciliter une prise de décision rationnelle. Dans le "Bulletin du logement" ont déjà été publiés un guide pour le déroulement de la planification, des instruments de relevé et d'éva-

luation concernant les habitants et propriétaires, les petites et moyennes entreprises, - ainsi que le manuel MER, méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat. En outre sont disponibles dans la série "Rapports de travail sur le logement" les résultats d'une journée de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement, ainsi qu'une présentation de l'exemple de revitalisation de la Bärenfelsenstrasse à Bâle.

Les différents volumes se complètent mutuellement; cependant, chacun constitue une publication indépendante. De plus, nous attirons l'attention sur le fait qu'il s'agit là d'instruments de travail formels. Ils ne prennent donc pas position sur le contenu matériel de la planification, ou alors de façon marginale. Ils n'offrent pas de recettes de réhabilitation toutes prêtes, mais peuvent aider les communes à adopter les stratégies de rénovation les mieux adaptées à leurs problèmes et à leurs besoins spécifiques.

Bien que ces études aient été conçues pour tenir compte des situations complexes dans des secteurs de villes, elles devraient être également très utiles à des communes plus petites et avec des problèmes différents et ne disposant que d'un personnel modeste pour les affaires liées à la planification.

Berne, septembre 1982

OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT

## VORWORT

Die Erneuerung von Stadtgebieten ist heute aus bekannten Gründen zu einem wichtigen Anliegen geworden. Ein verstärktes Problembewusstsein allein bewirkt aber noch keine Verbesserung der Zustände. Was es braucht, sind konkrete Massnahmen, und hier zeigen die bisherigen Erfahrungen, dass schon die Planung der Erneuerung erhebliche Schwierigkeiten bereitet. Dies beruht einerseits auf der Komplexität der Materie selbst, da Stadterneuerung eine Auseinandersetzung mit gewachsenen Bau-, Nutzungs-, Verkehrs- und Bevölkerungsstrukturen und den daraus entstehenden Zielkonflikten verlangt. Andererseits sind im Gegensatz zur Neubautätigkeit die planerischen Werkzeuge für die Durchführung von Erneuerungsvorhaben noch wenig entwickelt.

Die Forschungskommission Wohnungswesen hat sich deshalb in Absprache mit kommunalen Behördenvertretern zum Ziel gesetzt, den mit Erneuerungsaufgaben betrauten Fachleuten methodische Hilfsmittel zur Verfügung zu stellen. Sie ist sich dabei bewusst, dass der Spielraum der Gemeinden für direkte Eingriffe in den Erneuerungsprozess beschränkt und deshalb eine aktive Mitwirkung der Privaten eine notwendige Voraussetzung jeder Erneuerungstätigkeit ist. Indirekt bestehen aber zahlreiche Steuerungsmöglichkeiten, sei es im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Infrastruktur, der Handhabung der Zonen- und Bauvorschriften, dem Erlass von Schutzbestimmungen und Verkehrsreglementen, der Ausrichtung von Subventionen, der Durchführung bodenpolitischer Massnahmen, der aktiven Beratung von Bauwilligen und andere Massnahmen.

Der vorliegende Band ist ein Baustein aus einer Serie von Publikationen, die im erwähnten Sinne einerseits den generellen Planungsprozess durchleuchten und systematisieren und andererseits die Beschaffung von Informationen als Grundlage rationaler Entscheidungsmöglichkeiten erleichtern sollen.

In der "Schriftenreihe Wohnungswesen" sind bereits veröffentlicht ein Leitfaden über den Planungsablauf, Erhebungs- und Bewertungsinstrumente zu den Sachbereichen: sozio-ökonomische Merkmale der Bewohner und Haus-

eigentümer und Merkmale der Klein- und Mittelbetriebe sowie das Handbuch MER, eine Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung. Ferner stehen in der Reihe "Arbeitsberichte Wohnungswesen" ein Tagungsergebnis zur Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes sowie eine Darstellung des Revitalisierungstypes "Bärenfelserstrasse" Basel zur Verfügung.

Die einzelnen Bände ergänzen sich gegenseitig, doch stellt jeder eine in sich abgeschlossene Publikation dar. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sie als formale Hilfswerkzeuge zum materiellen Inhalt der Planung nicht oder nur am Rande Stellung nehmen. Sie bieten also keine pfannenfertigen Erneuerungslösungen an, sondern erleichtern lediglich den Weg, auf dem jede Gemeinde zu einer ihren Problemen und Bedürfnissen angepassten Erneuerungsstrategie gelangen kann.

Obwohl diese Studien auf die komplexen Verhältnisse in erneuerungsbedürftigen Stadtgebieten abgestimmt sind, dürften sie auch kleineren Gemeinden mit unterschiedlichen Problemen und bescheidener ausgebauten Planungsstäben wertvolle Hinweise vermitteln.

Bern, September 1984

BUNDESAMT FUER WOHNUNGSWESEN

TABLE DES MATIERES

	page
Introduction	1
Chapitre 1 : REMARQUES METHODOLOGIQUES PRELIMINAIRES	7
1.1. Les questions qui orientent les relevés	7
1.2. Le bâtiment comme unité de découpage des relevés	9
1.3. Les échelles de planification	10
Chapitre 2 : METHODES RAPIDES DE RELEVES APPLIQUEES DANS 3 VILLES SUISSSES	13
Introduction	13
2.1. Berne: Etudes dans la "Länggasse"	16
2.2. Bâle : Planification de quartier Gundeldingen.	28
2.3. Genève : 3 méthodes de relevé rapide du bâti	39
2.3.1. Cadre général	39
2.3.2. "Périmètres d'urgence"	43
2.3.3. "Pré-recensement"	47
2.3.4. "Méthode d'analyse préalable"	54
Chapitre 3 : ANALYSE DES INDICATEURS ET DES MODES DE RELEVES	65
Chapitre 4 : LES RELEVES DU BATI DANS UNE PERSPECTIVE DE PLANIFICATION CONTINUE	79
4.1. Adaptation des relevés à des stratégies	79
4.2. Orientation des relevés selon le champ d'inter- vention légal.	81
4.3. Etablir une communication avec les décideurs et les usagers.	85
Annexes.	
I. Documentation de base	89
II Instances contactées.	90

## INTRODUCTION

Il y a quelques dizaines d'années encore, l'urbanisme "moderne" condamnait globalement un ensemble de quartiers constitutifs de nos villes.

Les plans étaient des plans d'assainissement, c'est-à-dire qu'ils mettaient en cause la structure de base de ces quartiers, pour des motifs principalement fonctionnalistes et hygiénistes. Dans cette attitude la connaissance approfondie des structures existantes n'était pas nécessaire, puisqu'il s'agissait d'en faire table rase.

Aujourd'hui, le planificateur établit un diagnostic différent de ces quartiers :

Les problèmes qui y sont constatés trouvent leur origine, non dans la structure de base des quartiers mais plutôt dans des conflits entre cette structure et une utilisation ultérieure qui dénature leur fonctionnement, leur image, leur qualité.

Ce point de vue exige une reconnaissance détaillée de ces structures, de leur potentiel qualitatif, afin de les confronter avec nos exigences d'aujourd'hui dans le sens d'un urbanisme de continuité. Le changement de vocabulaire du planificateur n'est pas étranger à ce changement de point de vue :

Désormais on parle plus volontiers de réhabilitation des quartiers, plutôt que de rénovation.

La connaissance des structures suppose la connaissance d'un ensemble très varié d'éléments constitutifs des quartiers et aussi de leur interrelation.

Cela suppose de réunir des données concernant la population résidente et active, à qui sont destinées en première ligne les améliorations, les espaces libres, les équipements, etc...

Ce volume traitera de la récolte de connaissances en ce qui concerne les bâtiments, particulièrement ceux qui sont destinés au logement.

La connaissance des bâtiments eux-mêmes peut paraître un but plus simple à réaliser. C'est pourtant le premier pas indispensable à faire.

A quoi servirait-il en effet d'améliorer l'environnement et des conditions de vie d'un quartier si ses habitants doivent en disparaître, simplement à cause de la disparition de la substance bâtie ?

En effet, une disparition importante du parc de logements anciens a été constatée dans la plupart des grandes villes suisses ces dernières années, à tel point que des lois destinées à protéger ces logements ont été créées.

Pour mettre frein à cette disparition considérable, le point de vue de la réhabilitation plutôt que de la rénovation peut également s'appliquer aux bâtiments. Il s'agit de mieux connaître le potentiel qualitatif des bâtiments, afin de savoir quand on peut préconiser une réhabilitation plutôt qu'une démolition, une remise en état, plutôt qu'une remise à neuf\*.

Cette démarche n'est en effet pas automatiquement intégrée dans les mécanismes de la promotion immobilière dont on connaît bien le fonctionnement.

La problématique générale de la rénovation de l'habitat est semblable dans les villes d'une certaine taille. Elle a été localisée et qualifiée.

En effet, dans la plupart de ces villes, on peut évaluer que les planificateurs ont une connaissance assez bonne des lieux (quartiers) où se situent les problèmes de réhabilitation, soit parce qu'il existe une ou plusieurs études d'approche générale qui ont localisé le problème, soit par connaissance empirique des villes.

A Genève, par exemple, l'exploitation des statistiques fédérales complétée par une approche rapide des signes extérieurs de dégradation a donné une carte localisant grossièrement les quartiers touchés (voir : illustration page suivante).

\* définitions empruntées à J. Vicari et F. Merminod "Planification des coûts de réhabilitation, présentation de la méthode MER" revue Chantiers 9/80.

GENEVE :

**DEGRÉ DE CONFORT  
DES LOGEMENTS ET  
BATIMENTS D'APPARENCE  
VÉTUSTE**

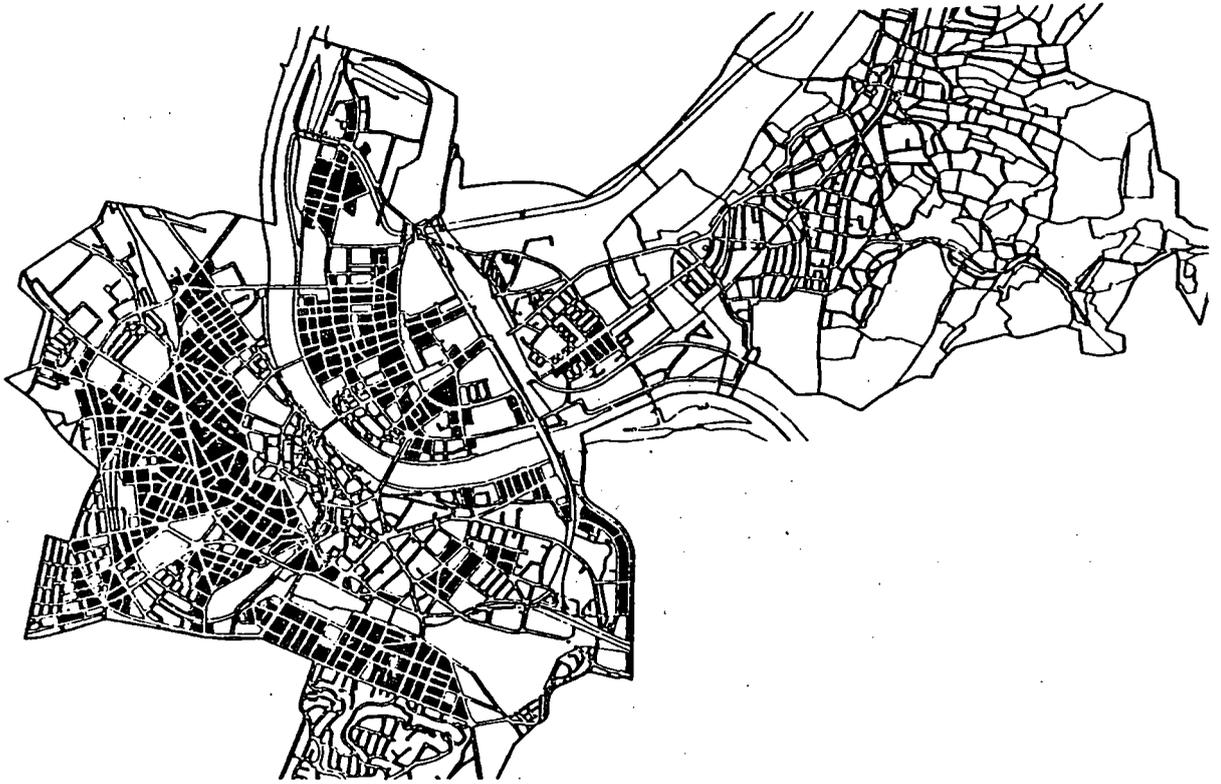
- Plus de 50 logements à l'hectare sans chauffage central
- ▮ Plus de 50 logements à l'hectare sans eau chaude reliée à une chaufferie centrale
- Plus de 30 logements à l'hectare sans salle de bain
- Bâtiments d'apparence vétuste (relevé 1977)

Source: Recensement fédéral de la population 1970

Echelle 1:25 000



Dans d'autres cas, comme par exemple à Bâle, le repérage des quartiers touchés par le problème de la rénovation a pu se faire au travers d'une connaissance de l'histoire du développement de la ville.  
(voir : illustration ci-après)



Bâle : champ potentiel de la rénovation.



Les secteurs mixtes et d'habitat constitués dans la 2e moitié du XIXe s. , formant ceinture autour de la vieille ville.

Ces quartiers en question sont le champ potentiel d'une nouvelle politique de réhabilitation et conservation du patrimoine bâti.

- Nouvelle, du point de vue de l'objet, car il s'agit de bâtiments de logements construits à la fin du XIXe et au début du XXe siècle, et plus seulement du patrimoine plus ancien des quartiers historiques et plus exceptionnel (maintenu pour des critères de rareté et de prestige).
- Nouvelle également, du point de vue du contenu, car la rénovation ne vise plus seulement au maintien de la pierre mais aussi au maintien de la fonction. En d'autres termes, la politique de rénovation de ces bâtiments peut se jumeler avec une politique de sauvetage

et de réhabilitation d'une grande quantité de logements de qualité, à des loyers abordables.

- Ce qui caractérise ce champ également, c'est son importance numérique. En effet, on a affaire à une grande quantité de cas d'immeubles qu'il est impossible de tous traiter en même temps.

L'importance numérique de ce champ rend nécessaire le développement d'inventaires rapides, permettant en peu de temps, de faire un diagnostic du domaine bâti d'une ville, d'un quartier, d'un groupe de maisons, afin de définir le champ d'action d'une démarche de réhabilitation du logement, notamment de déceler les points les plus vulnérables requérant les interventions les plus urgentes.

C'est ce type d'inventaire rapide qui sera l'objet de ce volume.

Les relevés détaillés du bâtiment, comme base pour les décisions concernant l'exécution, seront décrits dans d'autres publications. \* De même, ne seront qu'effleurés les relevés utiles à une politique de conservation du patrimoine historique.

Ce rapport désire contribuer à la préoccupation des communes face à la réhabilitation de leurs quartiers par la mise à disposition d'une structure méthodologique et par la diffusion d'expériences réalisées.

Dans ce but les pratiques engagées à Bâle, Berne et Genève sont mises en commun et analysées.

Ce qui en résulte se veut matériel de réflexion, pouvant stimuler l'invention, plutôt que la proposition d'une ou deux recettes. Les problèmes, en effet, ne se présentent jamais exactement de la même manière.

Ce rapport vise deux buts principaux:

- Fournir des instruments directement utiles aux planificateurs chargés d'élaborer des programmes de relevés.

Dans ce but, le rapport comprend notamment une liste systématique et critique des indicateurs tirés dans différentes méthodes étudiées. (chap. 3).

\* Volume 28 du Bulletin du logement

- Situer les méthodes analysées dans leur contexte. En effet, les planificateurs ne s'intéressent pas seulement aux techniques en elles mêmes, mais aussi à leur application, à leur interprétation et aux résultats qu'elles ont donnés.

Le contenu des chapitres se présente ainsi:

- le premier chapitre introduit quelques réflexions méthodologiques et quelques définitions jugées utiles pour aborder la compréhension de la pratique d'une méthode d'inventaire du domaine bâti
- le chapitre 2 présente 5 méthodes de relevé mises au point et utilisées à Bâle, Berne et Genève
- le chapitre 3 consiste en une classification des indicateurs utilisés dans les différentes méthodes et en une analyse comparative de leur modes de relevés, leur interprétation et leur source.
- le chapitre 4 tire des éléments de bilan d'intérêt général, formule quelques recommandation, du point de vue de la pratique de l'aménagement.

En annexe sont données des indications sur les documents de base utilisés, les instances contactées, ainsi qu'une bibliographie sommaire.

## 1. REMARQUES METHODOLOGIQUES PRELIMINAIRES

La conception d'une campagne de relevés du bâti est influencée par plusieurs facteurs, notamment: l'objectif et les buts des relevés, la nature des mécanismes qui affectent le domaine bâti, la phase de planification dans laquelle on se situe.

### 1.1. Les questions qui orientent les relevés.

La question principale qui est posée en amont de toutes les autres est celle de l'objectif des relevés. C'est parfois la seule à laquelle peut et doit répondre le commanditaire d'une étude: A quoi vont servir les études ? Cet objectif peut varier du besoin de définir une politique, et pour cela, mieux connaître le problème, à celui de définir une stratégie précise d'intervention, localisée géographiquement et dans le temps en fonction d'une politique bien définie. Cette politique peut, par exemple, consister à favoriser la réhabilitation urbaine par les mesures suivantes:

- . La mise à disposition d'informations. (données de base, conseils, recommandations.)
- . La mise en place de normes et de règlements. (interdictions, obligations, devoirs, etc. ,au moyen d'une loi, d'une prescription.)
- . Le soutien financier. (prêts, contributions à fonds perdus, diminution des prix, etc. )

De la définition de cet objectif découleront les autres questions plus précises posées ci-après. Notamment le degré de précision des informations recueillies, donc, le temps et l'effort mis dans la récolte des renseignements, ne devraient pas dépasser ce qui est nécessaire à l'objectif de relevés.

Les autres questions nécessaires à la mise en place d'une démarche de relevés sont:

- Que veut-on savoir sur le domaine bâti ?  
Il s'agit du but des relevés.
- Que faut-il relever précisément ?  
Il s'agit des indicateurs.
- Comment exprimer ces relevés?  
Il s'agit de la formulation des indicateurs.

- Comment interpréter ces relevés ?

Cette interprétation doit fournir une réponse à la première question qu'on s'est posée. Que veut-on savoir ?

Diagnostiquer l'état, le devenir probable du domaine bâti ne signifie pas se contenter d'observer l'état physique des bâtiments. Ce devenir s'annonce par de nombreux signes, tels que l'état de leur entretien, mais aussi le type d'occupation des logements, leur transformation éventuelle en bureaux, les opérations de ventes que subit le bâtiment, le type de propriétaires etc...

Les méthodes rapides de diagnostic du domaine bâti ne peuvent faire une étude exhaustive de l'état physique des bâtiments, elles procèdent donc souvent, par recoupement d'une série d'indications indirectes.

Ces indicateurs, directs ou indirects, sont les signes partiels visibles et mesurables par lesquels le bâtiment manifeste une situation dans un processus de transformation. A partir de la superposition d'un certain nombre de ces signes, il devient possible de faire des hypothèses sur le devenir de ce bâtiment, indépendamment de son avenir souhaitable, qui dépendra de l'application d'une politique précise.

La mise en relation entre l'expression des relevés et leur interprétation se fait grâce à une théorie sur les mécanismes qui affectent le devenir du domaine bâti. Voici par exemple comment Marco Rupp, exprime cette théorie, à la base de la méthode qu'il a développée à Berne:

"Si nous partons de l'hypothèse que dans le système urbain se produit un processus de concentration, nous constatons dans les lieux spécifiques un processus de substitution. L'origine du processus de concentration est une valorisation nouvelle de l'espace, la cause, ou la motivation est la recherche de meilleurs rendements.

Ce qui nous intéresse est de savoir si un tel processus est localement prévisible.

Deux groupes de facteurs sont à prendre en considération:

- des facteurs spatiaux (type de bâtiment, grandeur, état, etc...) qui définissent les lieux de mutation probable;
- les facteurs sociaux, plus mobiles que les précédents, qui définissent la pression sur le bâti.

Le passage de cette interrogation au relevé pratique ne va pas sans problèmes. Malheureusement on ne peut pas relever directement quel immeuble apporte combien de rendement. C'est pourquoi on est renvoyé à des indicateurs dont on suppose qu'ils se comportent conformément au système." \*

### 1.2. Le bâtiment comme unité de découpage des relevés.

Les relevés traités dans ce rapport ne se limitent pas à l'état physique du bâtiment. Mais ils ont tous un même but : mieux connaître le bâtiment lui-même. Le champ d'étude, on l'a vu, varie de quartiers entiers à des groupes d'immeubles, mais l'unité de mesure des relevés est presque toujours le bâtiment ou la parcelle.

Ce principe méthodologique est significatif d'un urbanisme orienté vers l'intervention plutôt que vers la connaissance abstraite. En effet, une ville et ses problèmes peuvent se décrire de plusieurs manières, par les statistiques les plus diverses réparties géographiquement au quartier, à l'hectare, à l'îlot selon le discours que l'on veut tenir.

Les plans d'aménagement également en tant que référence globale peuvent se tracer sur des quartiers entiers.

L'unité de décision en ce qui concerne le domaine privé reste cependant le bâtiment ou la parcelle. C'est le seul lien de véritable négociation entre décideurs.

C'est le maillon le plus petit des mécanismes affectant l'évolution du domaine bâti, qu'il faut connaître en tant que tel, pour construire une politique d'intervention efficace et répondant aux principes d'un urbanisme de continuité.

\* Marco Rupp "Der bauliche Umwandlungsprozess in der Länggasse" Geographisches Institut, Universität Bern, 1981.

"L'urbanisme moderne souhaitant innover, a eu tendance à augmenter la taille des opérations, pour les "libérer" des unités de découpage traditionnelles (et en particulier la parcelle). La perspective du maintien d'un patrimoine existant oblige au mouvement inverse. Deux solutions incitent à revenir à l'unité de découpage héritée des villes traditionnelles, à l'immeuble :

- le parc des immeubles existants n'a rien d'homogène, mais comprend des bâtiments dont l'état, l'intérêt, la situation, etc... peuvent varier considérablement de cas en cas:
- c'est le plus souvent au niveau de chaque immeuble que se prend la décision de le détruire, de le vendre, ou de le maintenir au prix de divers degrés d'intervention"\*.

### 1.3. Les échelles de planification

Il n'est pas possible, dans une vision d'ensemble de la planification, de résoudre tous les détails de chaque intervention pratique. Mais, par ailleurs, les mesures particulières doivent pouvoir s'appuyer sur une vision d'ensemble.

C'est pourquoi la planification par approches successives est de plus en plus pratiquée.

Les différentes phases du processus de planification correspondent à un affinement progressif des problèmes et à une attitude de plus en plus opérationnelle ainsi qu'à des unités spatiales de plus en plus petites.

Le degré de précision des relevés du domaine bâti va donc dépendre de la grandeur de l'unité spatiale étudiée et de la phase de planification dans laquelle on se trouve.

Plus le résultat est proche de la phase de réalisation, plus les relevés de la substance bâtie sont détaillés et longs.

A l'inverse, plus le champ d'étude est vaste, plus les relevés doivent être rapides (en terme de temps accordé par bâtiment) donc comporter moins d'indicateurs et une plus grande approxi-

\*J. Vicari, "élaboration d'un système de relevé et d'évaluation du patrimoine immobilier". Office fédéral du logement, rapport de recherche. 1981.

mation. Il est évidemment important que de tels relevés n'aboutissent pas à des décisions opérationnelles du type maintien ou démolitions de bâtiments.

Dans le tableau p. suivante, sont définies un certain nombre d'unités spatiales pour concrétiser cette idée.

Nous avons décrit les échelles de planification comme un processus se succédant dans le temps.

Cependant, pendant le déroulement de la planification, le monde ne s'arrête pas. Des immeubles se construisent et se démolissent, des plans de quartier s'élaborent et de nouvelles lois se forgent modifiant constamment les données.

Il n'est pas possible d'attendre tout un cycle d'approches successives d'un problème pour tenter d'appliquer avec le plus de cohérence possible, une politique aux cas concrets qui se présentent.

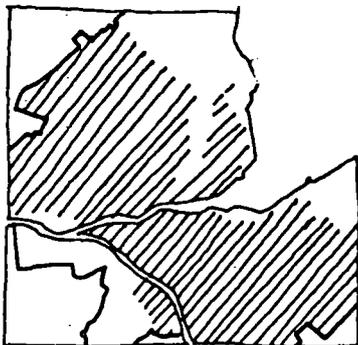
Donc, les différentes échelles de planification sont non successives mais simultanées, avec une interaction entre elles.

La planification à une certaine échelle devrait toujours faire référence à la fois au niveau plus global et au niveau de la pratique plus particulière.

L'idéal est de disposer d'une panoplie d'instruments et de démarches se réalisant en parallèle et couvrant toutes les échelles de problèmes.

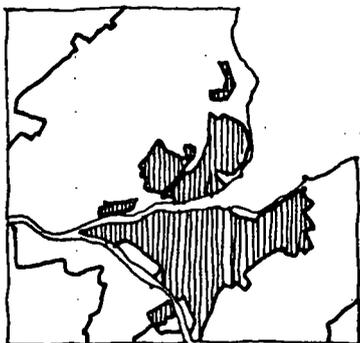
Ceci n'est évidemment pas encore réalisé, dans la mesure où le problème de la rénovation a fait l'objet d'une prise de conscience relativement nouvelle.

Parmi les unités spatiales décrites dans le tableau de la page 12 celles qui seront plus particulièrement traitées dans cette étude sont celles de l'échelle du quartier et celle de l'échelle du groupe d'îlots.

ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

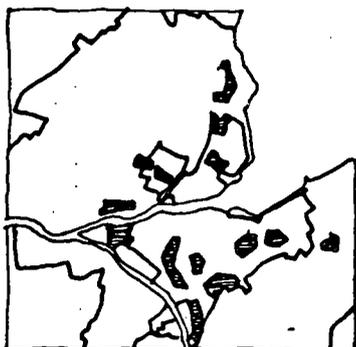
Etudes décrivant le problème de la rénovation dans ses aspects qualitatifs et quantitatifs. Leur but est une définition générale des mesures et actions possibles, et de désigner les quartiers les plus fortement menacés et devant faire l'objet d'une planification.

Elles peuvent être utiles pour l'élaboration de plans directeurs d'agglomération. Les données utilisées sont des statistiques au quartier, à l'ha., ou des moyens plus intuitifs tels que l'utilisation des connaissances empiriques de l'aménagiste.

ECHELLE DU QUARTIER

Etudes cherchant à définir les bâtiments les plus particulièrement menacés, ou particulièrement propices à une mesure de réhabilitation. Elles peuvent être utiles pour l'établissement de plans directeurs de quartier. Les données utilisées sont des données à l'îlot ou au bâtiment, ou à la parcelle, tirées généralement de statistiques existantes ou autres sources de données déjà constituées.

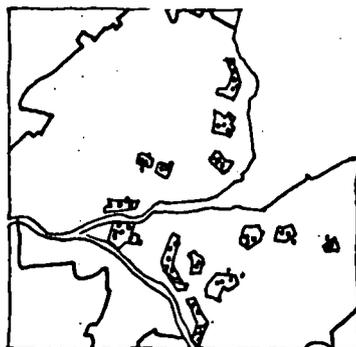
Les résultats ne sont pas directement opérationnels pour l'exécution mais servent à la planification d'études et à des décisions politiques de principe.

ECHELLE DU GROUPE D'ILOTS

Etudes permettant la mise en place d'une planification et d'une stratégie d'intervention à l'échelle de l'immeuble.

Cette échelle permet la prise de contact avec les propriétaires dans le cas d'une politique d'incitation ou d'encouragement à la rénovation.

Elle fait appel à des données relevées essentiellement sur place, bâtiment après bâtiment.

ECHELLE DU GROUPE D'IMMEUBLES ET DU BATIMENT

Etudes d'analyse rapide de la qualité et de l'état d'un bâtiment comme instrument d'aide à la décision de principe, quant à son avenir:

Peut-on le démolir ou le remettre en état ? La qualité des logements justifie-t-elle une remise en état ? etc.

Les données font appel à une visite relativement détaillée du bâtiment, éventuellement à des relevés, ou recherches de plans. (cf. méthodes de l'atelier de recensement du domaine bâti, Genève).

Cette échelle permet la discussion concertée locataires-propriétaires-Etat, en cas d'aide à la rénovation.

Etudes utiles pour l'aide à la décision lors de l'octroi d'autorisations préalables de démolir ou de transformer.

## 2. METHODES RAPIDES DE RELEVES APPLIQUEES DANS 3 VILLES SUISSES

---

### Introduction

Cinq exemples de méthodes vont être décrits dans les lignes qui suivent. Afin de faciliter la comparaison entre méthodes ces dernières seront exposées selon le schéma unitaire suivant:

- Cadre général, permettant de comprendre les buts généraux auxquels est soumis la planification des villes
- But des relevés, permettant plus précisément de situer les relevés dans leur contexte de travail plus large
- Mode de relevé et interprétation des résultats.

Au delà de ce schéma unitaire il faut toutefois attirer l'attention sur le fait que nous avons affaire à des méthodes différentes, du point de vue de leur développement, précision, etc. ce qui s'explique par leur "histoire" différente.

Les relevés réalisés à Bâle, ont un caractère nettement empirique. Ils sont intégrés dans une série d'autres relevés concernant un quartier et servent surtout à obtenir une première vue d'ensemble de l'ensemble des problèmes de ce quartier.

Les relevés réalisés à Berne mis au point dans le cadre universitaire s'appuient plus fortement sur une réflexion théorique sur les mécanismes de développement du bâti. Ils ont été appliqués sur un quartier avec relativement peu de moyens pratiques.

Des 3 méthodes décrites à Genève:

- la première celle des périmètres d'urgence, a été mise au point et réalisée pour avoir une vue d'ensemble de toute la ville et pouvoir localiser les points les plus chauds en ce qui concerne la réhabilitation des bâtiments (donc une problématique spécifique). C'est un relevé unique mais l'idée est de les répéter périodiquement;

- la seconde, celle du pré-recensement, a été conçue pour être appliquée dans des secteurs urbains déjà repérés comme problématiques et donner les instruments d'une meilleure connaissance de ces secteurs. Cette méthode, depuis sa mise au point a été appliquée de nombreuses fois, dans une vingtaine de secteurs par une équipe travaillant en continuité sur le problème;
- la troisième, celle de la M.A.P.\* répond au même but que celle du pré-recensement. Elle n'a été véritablement appliquée pour l'instant que dans un quartier, mais a bénéficié d'un important travail de vérification et de mise au point, surtout en ce qui concerne son interprétation et son application multiple notamment par les procédés de l'informatique.

Dans le tableau ci-après, ces cinq méthodes sont classées selon les échelles de planification auxquelles elles s'appliquent (voir chapitre 1 page 10) les 3 premières s'appliquent à l'échelle des quartiers (échelle applicable également à toute la ville).

Les deux autres s'appliquent à l'échelle du groupe d'îlots. Les indicateurs identiques utilisés dans différentes méthodes sont mis en regard dans le tableau.

Il est frappant et rassurant de constater que des méthodes mises au point et utilisées dans des contextes assez différents ont finalement recours à une liste d'indicateurs assez semblable, que ceux-ci viennent à travers l'expérience, l'intuition, la réflexion théorique.

\* Methode d'analyse préalable.

	BERNE Quartier Länggasse	BALE Quartier Gundeldingen	GENEVE Périmètres d'urgence	GENEVE Pré-recensement	GENEVE Méthode d'analyse préalable
ECHELLE D'APPLICATION SOURCE FORME DES RELEVÉS	QUARTIER ENTIER Relevés sur place et sur statistiques, reportés sur plan-grille de relevés par bâtiments.	QUARTIER ENTIER Relevés de statistiques reportées sur plan	VILLE ENTIERE Relevés de statistiques reportées sur plan	GROUPE D'IMMEUBLES Relevés sur place, bâtiment par bâtiment. Fiches-bâtimts. Enquêtes complémentaires.	GROUPE D'IMMEUBLES Relevés sur place, bâtiment par bâtiment. Fiches-bâtimts. Enquêtes complémentaires.
INDICATEURS ET LEUR FORMULATION	1 PRESENCE DE LOGEMENT différence entre l'affectation actuelle et celle autorisée par le plan	1 PRESENCE DE LOGEMENT pourcentage d'habitants	1 PRESENCE DE LOGEMENT bâtimts ayant au moins 3 logements	1 PRESENCE DE LOGEMENT nombre de logements par rapport à d'autres locaux	1 PRESENCE DE LOGEMENT nombre de logements par rapport à d'autres locaux. évaluation des surfaces.
	2 DATE DE CONSTRUCTION Bâtimts par tranches d'âge	2 DATE DE CONSTRUCTION Bâtimts par tranches d'âge	2 DATE DE CONSTRUCTION Bâtimts avant - après 1947	2 DATE DE CONSTRUCTION date exacte	2 DATE DE CONSTRUCTION date exacte
	3 POTENTIEL A BATIR évaluation par flot	3 POTENTIEL A BATIR nombre d'étages/bâtimts	3 POTENTIEL A BATIR évaluation par flot	3 POTENTIEL A BATIR calcul par bâtiment	3 POTENTIEL A BATIR calcul par bâtiment
	4 QUALITE DES PROPRIETAIRES privés, sociétés, publics, résidents	4 QUALITE DES PROPRIETAIRES privés, sociétés, publics, résidents		4 QUALITE DES PROPRIETAIRES le nom, mutation récente	4 QUALITE DES PROPRIETAIRES nom, prop. résident
	5 ETAT DES BATIMENTS évaluation globale: 3 catégories			5 ETAT D'ENTRETIEN immeuble manquant d'entretien	5 ETAT D'ENTRETIEN combinaison de critères pour aboutir à des catégor.
	6 PARCELLES VIDES IMMEUBLES VIDES		6 LOGEMENTS VIDES immeubles ayant 1 logement vide au moins	6 LOGEMENTS VIDES nb. de logements vides par immeuble	6 LOGEMENTS VIDES nb. de logements vides par immeuble
			7 LOGEMENTS A STATUT SPECIAL Immeubles contenant 2 logements et plus de saisonniers		7 LOGEMENT A STATUT SPECIAL nb. de log. occupés par saisonniers ou étudiants
				8 ETAT DE L'EQUIPEMENT ascenseur, ch. central, bain	8 ETAT DE L'EQUIPEMENT ascenseur, ch. central, bain
		9 INTERET ARCHITECTURAL diverses catégories		9 INTERET ARCHITECTURAL bâtiment faisant partie d'un ensemble	
				10 LOYER	
			11 ENGAGEMENT LEGAL Imm. en conflit avec plans d'aménagement	11 ENGAGEMENT LEGAL autorisations accordées	
RESULTATS ET INTERPRETATIONS	BATIMENTS DESTABILISES superposition de 2,3,4,5,6	BATIMENTS DESTABILISES superposition de 2,3  LOCALISATION DES OBJECTIFS maintien, structuration, rénovation superposition avec 9	BATIMENTS DESTABILISES définition de périmètres d'urgence	DEGRE DE STABILITE DES BATIMENTS 4 degrés selon pondération des critères, choix de bâtiments à étudier en détail	BATIMENTS CRITIQUES Bâtimts accumulant un certain nombre de critères d'instabilité  ETABLISSEMENT DE SCENARIO PAR BATIMENT, PAR ILOT.

## 2.1. BERNE : Etudes dans la "Länggasse"

### Cadre général

A Berne, comme dans beaucoup d'autres villes, la protection des bâtiments existants s'est faite essentiellement selon le point de vue de la protection du patrimoine, car c'est le point de vue jusqu'à maintenant le plus reconnu.

Divers inventaires et études ont été réalisées, dont le but est de protéger la structure bâtie de quelques quartiers. Le devoir de l'inventaire communal des bâtiments dignes d'être protégés figure dans l'art. 75 du règlement de la construction ( Bauordnung ).

Mais le maintien, le renforcement de la structure urbaine existante, tel qu'il est conçu par les services de planification, ne concerne pas seulement le cadre bâti dans sa forme (l'enveloppe) mais aussi son contenu. Le point de vue socio-économique, visant notamment à la protection des logements et de leur coût et qualité, ainsi que le point de vue urbain, visant à la protection de l'environnement, doivent compléter le point de vue de la conservation du patrimoine.

Par la protection de l'habitat, le recours à deux types de lois est théoriquement possible:

- le plan d'affectation des sols, comme frein au développement des activités du tertiaire élimine une des menaces qui pèse sur le logement;
- l'application de la loi cantonale \* "Erhaltung von Wohnraum" - permet théoriquement le maintien du logement.

Cette loi est notamment utile pour éviter la transformation des grands logements en logements plus petits., que ce soit ou non par le biais d'une démolition. Cependant, elle est assortie de nombreuses dérogations qui en réduisent la portée.

Le maintien de l'habitat et de son contexte, à travers le maintien des structures urbaines est le point de vue préférentiel

de l'aménagement.

Ce point de vue nécessite notamment l'harmonisation des différentes parties de la législation Bernoise en matière de construction et d'aménagement. Dans ce but, une révision du plan de zones a été entreprise. (Bauklassenplan)

La mise au point de l'appareil légal ne va pas sans la construction d'une stratégie d'aménagement. Cette dernière passe à travers une connaissance des quartiers.

Jusqu'à maintenant, le travail d'aménagement s'est fait par points particulièrement menacés.

Ces points faibles se présentent dans la pratique d'eux-mêmes par le biais d'événements qui les rendent d'actualité \*.

De telles études peuvent faire office d'études pilotes en ce qui concerne les stratégies possibles mais, si on veut devancer les événements, il n'est pas possible de faire des analyses aussi fines sur des périmètres plus vastes. Une étude intermédiaire du type plans directeurs de quartier doit être trouvée.

Une étude universitaire a été réalisée en relation avec l'office d'urbanisme sur la totalité du quartier de la Länggasse.

Cette étude analyse dans un premier temps les mécanismes de substitution du domaine bâti, puis applique une méthode pour déceler les zones les plus menacées.

Des méthodes semblables mais moins détaillées pourraient être utilisées dans d'autres quartiers.

L'utilisation immédiate de telles études peut être de planifier des stratégies d'intervention devant les événements et peut-être, de localiser les points forts d'éventuels plans directeurs de quartier.

Dans les pages suivantes sera décrite plus particulièrement cette méthode mise au point par Marco Rupp \*\*, géographe.

---

\* Exemple: dans la Bühlstrasse, une rue du quartier de la Länggasse des projets de promoteurs soumis à l'administration entraînaient une déstructuration complète du bâti actuel. Cette occasion a donné lieu à une étude détaillée aboutissant à plusieurs propositions d'intervention - proposition d'achat de terrains, réalisation de plan d'aménagement, etc.

\*\* "Der bauliche Umwandlungsprozess in der Länggasse" 1981

### But des relevés

Les relevés du bâti s'inscrivent dans une série de réflexions générales concernant la problématique des quartiers. L'auteur du travail voit cette problématique dans un conflit entre les buts généraux de la planification et le développement effectif des quartiers, ainsi que dans le manque d'instruments pour concrétiser une politique d'intervention.

Il décrit ainsi les buts de son travail:

1. Bilan descriptif du processus d'évolution du bâti dans la Länggasse.
2. Analyse des processus, et essai de définition de leurs causes.
3. Recherche de prévision des lieux de mutation du bâti à venir.
4. Début de formulation de mesures, s'inscrivant dans les buts généraux de la planification, et ayant effet sur la réalité.

Pour répondre à ces buts, les relevés proprement dits sont encadrés de recherches historiques et théoriques.

Ces bases permettant de faire la mise en relation entre les indicateurs précis, pouvant être relevés bâtiment par bâtiment, et leur interprétation, aboutissant à la définition et la localisation de mutations probables du domaine bâti. (cf. chap.1)

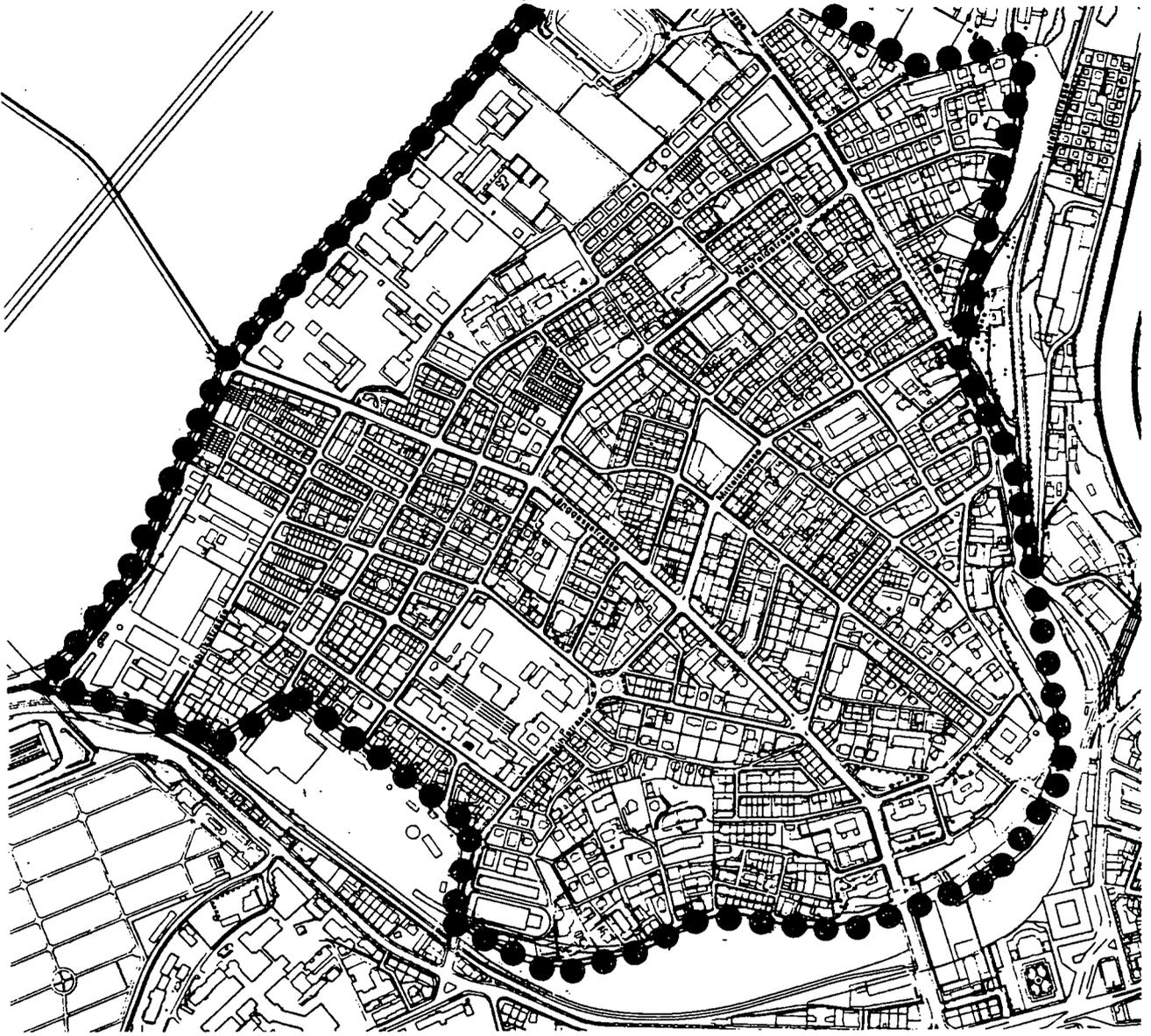
### Forme des relevés et échelle d'application

Le terrain d'application de la méthode est le quartier entier de la Länggasse.

Les relevés tirent leurs sources, soit de statistiques établies, ou de livres d'adresses, soit de visites sur place.

En effet, la liste des indicateurs étant choisie pour des raisons théoriques au départ, l'auteur ne s'est pas limité à l'interprétation de statistiques déjà disponibles comme cela a été le cas pour les autres méthodes analogues.

Les résultats sont notés sur des cartes, à l'échelle de la parcelle mais pour le travail de synthèse, des listes d'adresses sont établies, permettant de noter pour chaque immeuble l'ensemble des indicateurs relevés.



Berne: quartier de la Länggasse





- Potentiel à bâtir:

Différence entre la surface bâtie possible selon la législation bernoise et la surface atteinte.

La surface possible est évaluée par analogie avec l'indice d'utilisation atteint dans les constructions récentes de l'ilot.

indice maximum max. erlaubte AZ	indice réalisé realisierte Ausnutzungsziffer				
	1,86 -	1,36 - 1,85	0,86 - 1,35	0,36 - 0,85	
Bauklasse III (Ø 1,6)					zone III
Bauklasse IV (Ø 1,9)					zone IV
Bauklasse V (Ø 2,2)					zone V
Bauklasse VI (Ø 2,2)					zone VI

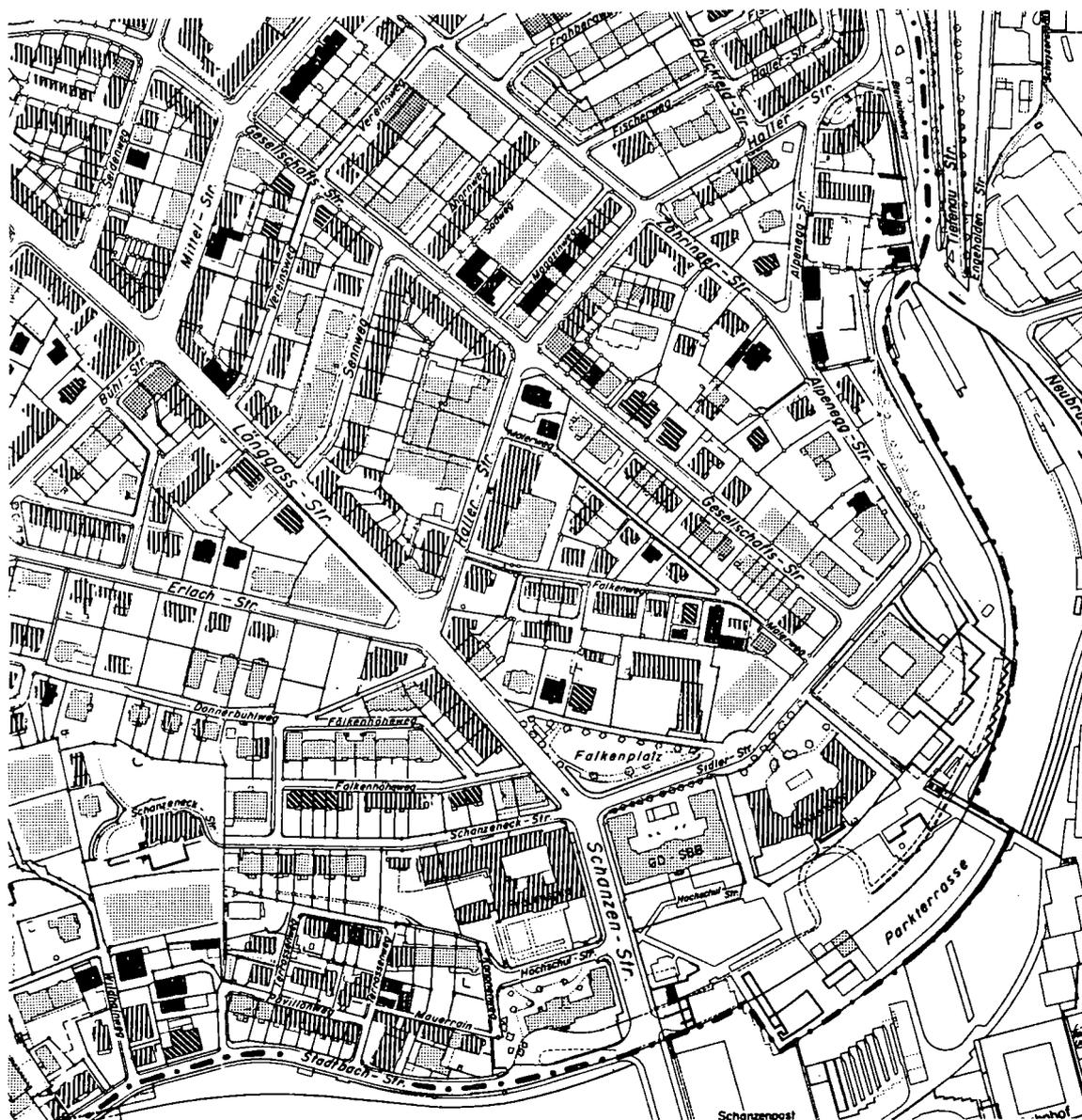




- Etat des bâtiments:

Bâtiments représentatifs - en bon état - en mauvais état,  
selon des signes extérieurs d'entretien et une visite inté-  
rieure en cas de doute.

Legende:		
	Repräsentativ	Représentatif
	Gut-Repräsentativ	bon-représentatif
	Gut	Bon
	Ungenügend	pas suffisant
	Schlecht	Mauvais



- Parcelles vides, immeubles vides  
(voir tableau récapitulatif)

### Synthèse entre indicateurs

La valeur à attribuer à chacun de ces indicateurs ainsi que la pondération des indicateurs entre eux a fait l'objet d'une appréciation empirique.

Les indicateurs "âge du bâtiment" "état d'entretien" "différence de potentiel à bâtir" "différence d'affectation" sont dotés de gradations, ce qui permet d'additionner des points.

1. - Les parcelles totalisant une valeur limite de points, sont des lieux à mutation prévisible. (somme de A à E).  
Ensuite des gradations plus fortes d'instabilité, sont obtenues selon deux variantes de pondération.
2. - Prise en compte de la résidence du propriétaire comme facteur de résistance. (somme de A à F).
3. - Importance plus grande de l'état du bâtiment et du potentiel à bâtir (C et D comptés double).

Ces pondérations permettent une meilleure caractérisation de la carte des lieux de mutation.

Une partie des parcelles sont des lieux de mutation prévisible dans toutes les variantes de pondération. D'autres parcelles n'apparaissent comme telles que dans certaines variantes. (voir tableau p. 26 et légende p. 28).

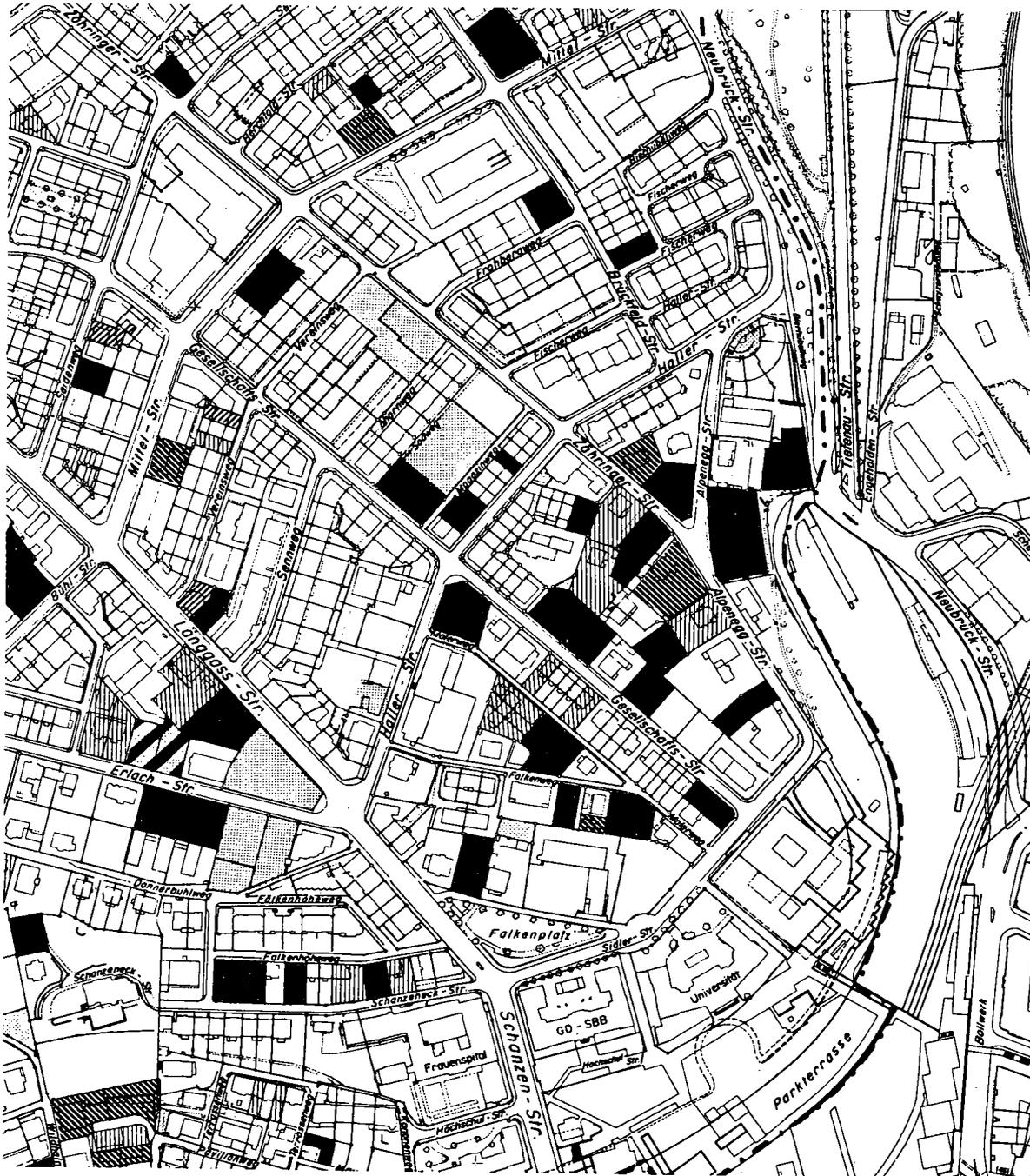
INDICATEURS :	A dates de constr.				B parcelle vide		C potentiel à bâtir				D état du bâtiment				E affectation p.r. au plan d'affect.				TOTAL (1) (somme A-E)	F propriétaires résident		TOTAL (2) (A-F)	TOTAL (3) C et D comptés double												
	1961-81	1946-60	1915-45	avant 1915	oui	non	utilisation excessive	pas de potentiel	potentiel	représentatif	bon	mauvais	trop peu d'habit.	assez d'habitat	trop d'habitat	oui	non																		
RUE	Nr.	0	1	2	4	0	1	2	3	4	0	1	2	3	4	0	1	2	3	4	0	1	2	3	4	0	1	2	3	4	0	1	2	3	4
<b>Ahornweg</b>	1	1				0		1					2			0											4		2		8		11		
	1a	1				0		1					2			1											5		4		9		12		
	2	0				0		1			0		2			0											1		2		3		4		
	3	1				0		1					2			1											5		4		9		12		
	4	0				0		1			0		2			0											1		2		3		4		
	5	1				0		1					2			1											5		2		7		12		
	6	0				0		1			0		2			0											1		2		3		6		
	7	1				0		1					2			1											5		2		7		12		
	9	1				0	0						2			1											4		2		6		10		
	11	1				0			2				2			0											5		4		9		13		
<b>Alpeneggstr.</b>	1	0				0		0			0					0											0		0		0		0		
	3					4		0					3			4		2									13		4		17		24		
	5					4		0					4		0												8		4		12		16		
	7					4		0					3			2		2									11		0		11		16		
	8			2		0							3			2		0									7		0		7		12		
	9					4		0					3			3		2									12		4		16		22		
	10					4		0					3			2		2									13		1		17		24		
	11			2		0							3			2		2									9		0		9		14		
	14					4		0					3			2		2									13		1		17		24		
	15			2		0							3	0				2									7		4		11		14		
	17					4		0					3			2		2									13		0		13		20		
	18					4		0					4			2		2									12		0		12		18		
	19					4		0					4			3		2									13		0		13		20		
	21					4		0					4	0				2									10		0		10		14		
	22			1		0				2			2			0		2									5		4		9		13		
<b>Amseiweg</b>	5					4		0					4			2		0									10		0		10		16		
	7					4		0					3			2		1									10		0		10		15		
	9					4		0					3	0				1									8		0		8		11		
	11					4		0					3		1			1									9		0		9		13		
	13					4		0					3		1			1									9		0		9		13		
	15					4		0					3			2		1									10		0		10		15		
	17					4		0					3			2		1									10		0		10		15		
	19					4		0					3			2		1									10		4		14		19		
	21					4		0					3			2		1									10		0		10		15		
	23					4		0					3			2		1									10		0		10		15		
	25					4		0					4	0													8		2		12		16		
<b>Bäckereiweg</b>	1					4		0					3			3		0									10		4		14		20		
	3					4		0					3			2		1									10		0		10		15		
	5					4		0					3			2		1									12		0		12		19		
	7					4		0					3			2		1									10		0		10		15		

A-E Indicateurs du système spatial

F: Indicateur du système social

Valeur limite empirique total (1) :  $\geq 11$   
 (2) :  $\geq 15$   
 (3) :  $\geq 20$  } → parcelles à mutation prévisible

Carte des lieux de mutations prévisibles.

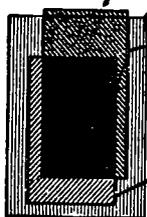


PROZESS -  
ERWARTUNGSSTELLEN

Risiko eines Prozesses ausgelöst vom räumlichen System

LIEUX DE MUTATION PREVISIBLES.  
Risque d'un processus déclenché par le système spatial.

Legende:



- (1) Menge der Prozesserwartungsstellen
- (2) Teilmenge charakterisiert durch die Prozesserwartungsstellen mit Berücksichtigung der Hausbesitzer mit Wohnsitz im eigenen Haus als Resistenzfaktor
- (3) Teilmenge charakterisiert durch schlechte Ausnutzungsziffer und schlechten Gebäudezustand (doppelte Bewertung desselben)



- (4) Prozessstellen (Gebäude zur Zeit der Erhebung im Abbruch oder im Neubau)



- (5) übrige Leerstellen (keine Nutzung)

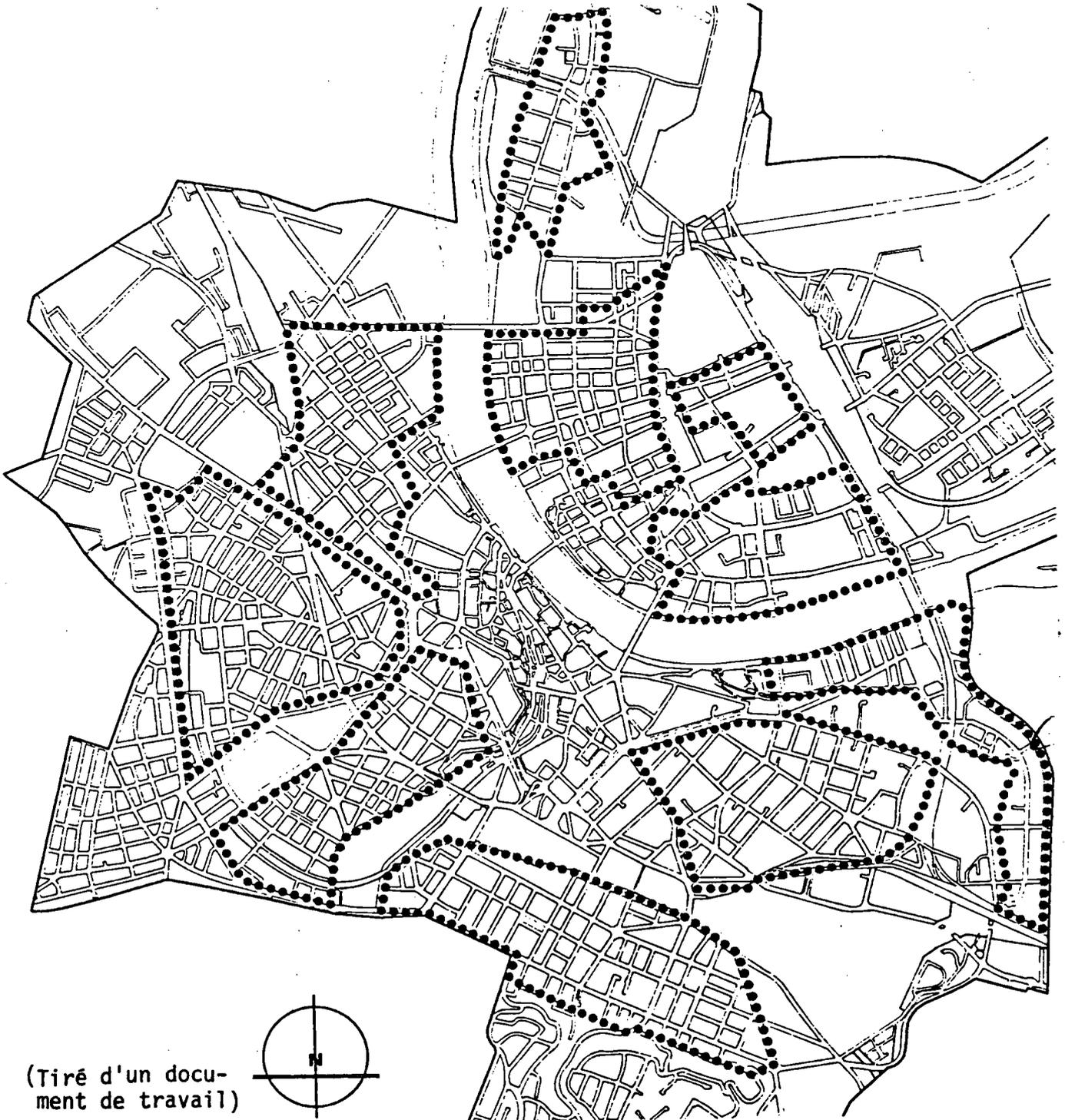
Légende:

- (1) ensemble des lieux de mutation prévisibles
- (2) sous-ensemble caractérisé par une mutation prévisible en considérant la résidence du propriétaire comme facteur de résistance
- (3) sous-ensemble caractérisé par un potentiel à bâtir important et un mauvais état des immeubles (comptés doublement)
- (4) lieux de mutation ( constructions en cours)
- (5) autres parcelles vides.

## 2.2. BALE : planification de quartier "GUNDELDINGEN"

### Cadre général

La méthode développée à Bâle est intégrée dans un processus de planification plus large que l'analyse du bâti proprement dit. Les quartiers visés par ce processus de planification sont une couronne entourant le noyau central, historique.



Ces quartiers sont caractérisés par

- leur époque de constitution, qui se situe fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> siècle
- un tissu en îlots, c'est-à-dire en groupes de bâtiments formant cour intérieure
- du logement collectif.

L'ensemble de ces quartiers concerne 110'000 habitants, donc une partie importante de Bâle.

Jusqu'à maintenant, la planification bâloise concernait la ville entière ou des aires particulières, circonscrites. Le projet développé ci-dessous vise à la planification de quartiers, donc une échelle intermédiaire.

Le but instrumental de cette planification est d'aboutir à des plans directeurs de quartiers approuvés par l'autorité et qui lient l'administration.

Voici quelques extraits d'un dépliant distribué publiquement lors du lancement de l'étude d'un de ces quartiers, le "Gundeli".\*

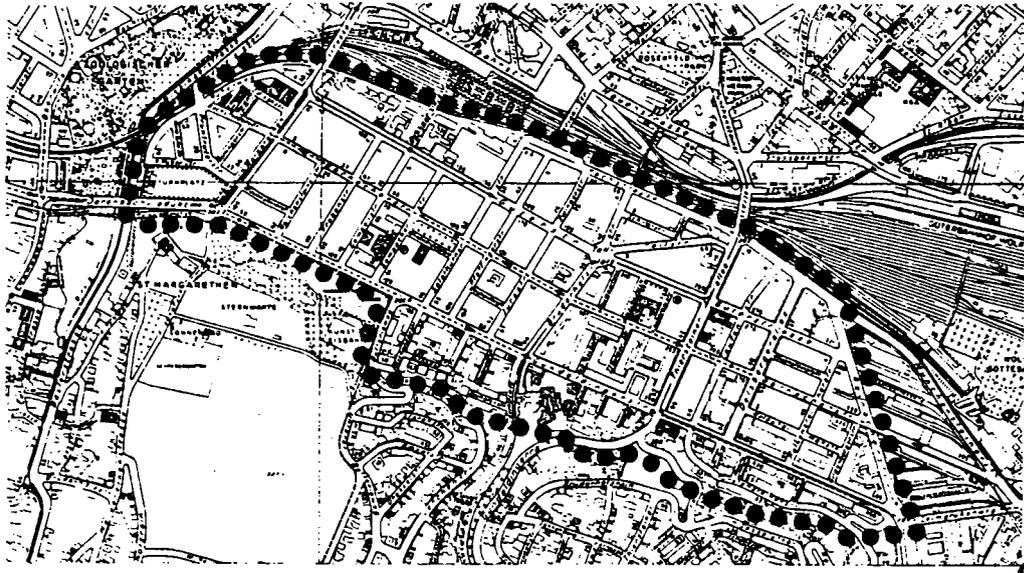
"La planification de quartier d'aujourd'hui ne signifie pas comme autrefois fondation d'un quartier à partir de rien; la planification de quartier dans un périmètre complètement urbanisé signifie rénovation urbaine, ou mieux: Rénovation de quartier! "

"Pourquoi avoir choisi le "Gundeli" ?

- Parce que le quartier est soumis à une pression extrême de problèmes.
- Parce que malgré cela, les marges de manoeuvre ne sont pas trop restreintes.
- Et enfin, parce qu'il est facile de définir le quartier.

---

\* "Quartierplanung Gundeldingen". Kurzinformation zur 1. Phase. Amt für Kantons- und Stadtplanung Basel-Stadt. 1982



Le quartier de Gundeldingen, au sud de la Gare

"Le plan directeur de quartier doit permettre à tous les partenaires associés au processus de rénovation de coordonner les décisions et activités qui touchent à l'image, la fonction, et l'habitation du quartier".\*

"Le plan directeur de quartier doit, en cartes et en textes, montrer des buts et des concepts mais aussi des conflits et des questions ouvertes, ceci dans le domaine de l'utilisation du sol, du domaine bâti, de l'espace libre et de la circulation".\*

"La planification du quartier de Gundeldingen se déroulera en 3 phases principales. Le degré de détails augmentera et le champ d'étude sera subdivisé et réduit au fur et à mesure de l'avancement des phases".\*

---

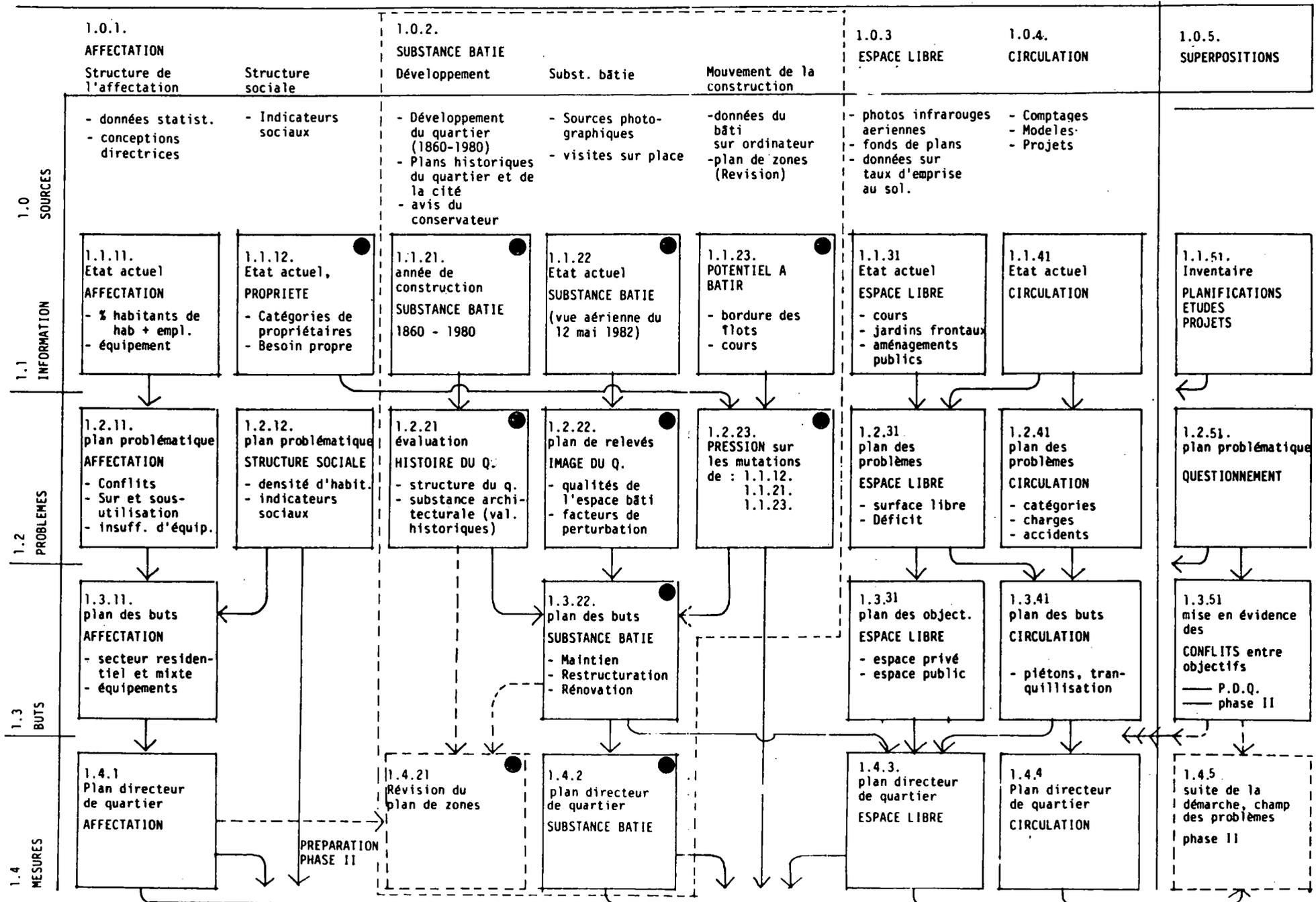
\* idem

Les relevés concernant le domaine bâti sont donc faits conjointement à d'autres types de relevés, concernant notamment les espaces libres et la circulation.

Le travail actuellement en cours se divise en 5 étapes pour l'ensemble des thèmes traités par le plan directeur :

- Réunion des sources d'information
- Analyse de l'existant
- Mise en évidence des problèmes
- Expression des buts
- Mesures : projet du plan directeur de quartier.

Cette démarche est résumée dans le tableau page 32. Les parties concernant la substance bâtie seront marquées d'une ● et seront traitées spécialement dans les chapitres suivants.



### But des relevés du bâti

Les buts des relevés du domaine bâti sont liés aux buts de la 1ère phase de la planification du quartier. C'est-à-dire:

- Acquisition d'une vue d'ensemble du champ d'étude, reconnaissance des problèmes
- Formulation des conditions - cadre des buts et des concepts
- Projet et discussion du plan directeur de quartier
- Décision pour des mesures immédiates et suite du processus.

Plus précisément, en ce qui concerne le domaine bâti, les buts sont:

- Connaissance préalable du domaine bâti
- Mesure de sa valeur et localisation des menaces qui pèsent sur lui.

Ces relevés et interprétations donnent deux résultats:

- Les bases nécessaires pour formuler les premières mesures de protection ou d'amélioration du domaine bâti
- La localisation des "changements probables du domaine bâti", où l'opportunité d'autres mesures de planification se présente.

### Forme des relevés, résultats.

Les relevés sont faits sur un quartier entier d'une superficie d'env. 128 ha.

La méthode choisie est celle d'une "méthode de bureau", basée le plus possible sur l'utilisation de statistiques et données existantes. Une appréciation de la qualité des bâtiments a été faite sur place. Les données sont reportées sur des plans, au bâtiment ou à l'îlot.

Leur traitement consiste dans de simples superpositions et leur interprétation.

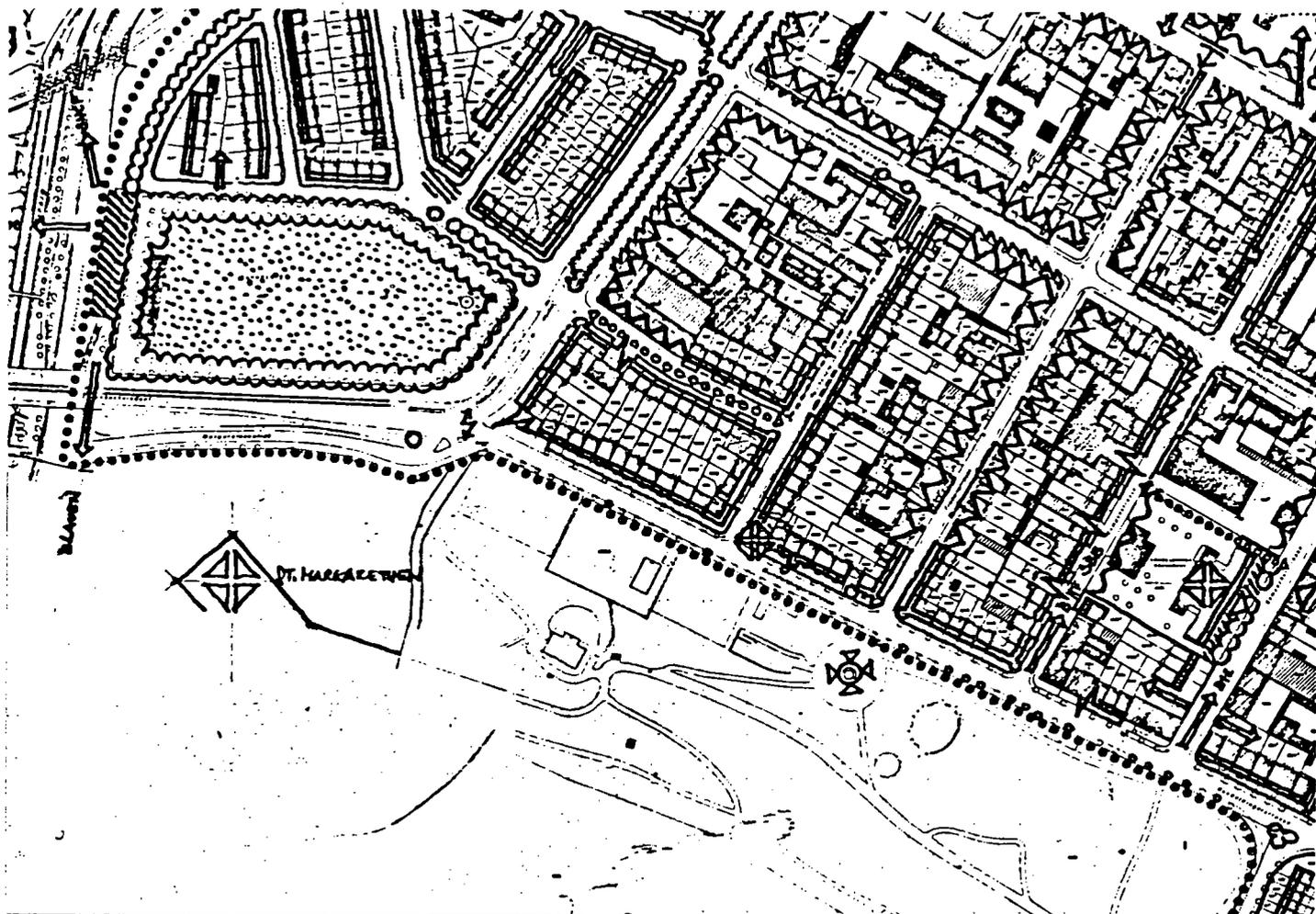
### Les indicateurs relevés.

- Présence de logements:  
relevé du pourcentage d'habitants, par rapport aux emplois, pas directement utilisé pour la réflexion sur le domaine bâti

- Date de construction:  
par tranches d'âges de 20 ans depuis 1860.
- Potentiel à bâtir:  
nombre d'étages potentiels en plus par immeuble.
- Qualité des propriétaires:  
propriétaires privés et personnes morales diverses.

Indicateurs problématiques:

- Qualité architecturale
  - a) valeurs historiques
    - ensembles et bâtiments dignes d'être conservés
    - autres éléments remarquables: jardinets, bâtiments d'architecture remarquable, etc.
  - b) morphologie du quartier
    - éléments constitutifs de l'îlot du XIX qualifiant l'espace urbain
    - éléments de perturbation de cet espace urbain  
(voir page suivante )



Amt für Kantonal- und Stadtplanung Basel-Stadt

**ENTWURF**

**Quartierplanung Gundeldingen**

**QUARTIERGESTALT**

**STADTRAUMLICHE QUALITÄTEN / STÖRFAKTOREN**

+	-	
		BEWERTENSWERTE, PRÄGENDE / STÖRENDE RÄNDER
		AUSPRÄGUNG, ERKLÄRUNG / STÖRFaktor
		MERKZEICHEN / STÖRENDE, UNANGEPASST
		FEHLENDE RAUMABGRENZUNG
		INAKTIVE / FEHLENDE VORGARTENZONE
		WICHTIGE EINZEL-ODER ALLEEBÄUME
		ATTRAKTIVER / UNGESTALTETER BEREICH
		WICHTIGE SICHTBEZIEHUNG
		BEWERTENSWERTE / GEGENWÄRTIGE QUERBEZ.
		ATTRAKTIVE / UNATTRAKTIVE FUSSWEGE
		BROWNPUNKT / IMMUNISATIONSCHEITEL
		ATTRAKTIVE / STÖRENDE RAUMNUTZUNG

**STRUCTURE DU QUARTIER**

qualités de l'espace bâti / facteurs de perturbation

Bat. en front de rue remarquables / gênants.  
 Saillies, angles / perturbations  
 point de repère / gêne.  
 Manque de delimitation de l'espace.  
 jard. front. exist. / manquants.  
 Arbres importants.  
 Espace attractif / déstructuré.  
 Relation visuelle importante.  
 Relations remarquables / inhibées  
 Liaisons piétonn. attractives / non.  
 Point d'attraction / de nuisances.  
 Occ. au rez. attractive / gênante.

QUELLE: BEGEHTUNGEN v. 2.6.19. 10/4/02

Masstab: 1:2000 PlanNr. 12.22  
 (Verkleinerung 1/3 103333) Datum: 4/02  
 Bearb: J. A. G.  
 Gez: L. G.  
 Kon. für 12/10/02



La localisation des pressions sur la mutation du domaine bâti s'obtient en superposant graphiquement les indicateurs de base.

La carte de synthèse exprime:

- les parcelles comportant un potentiel à bâtir
- les bâtiments construits il y a au moins 50 ans
- les deux critères cumulés
- cumul supplémentaire par une propriété morale (il y a peu de cas).

Les bâtiments représentant une deuxième construction depuis la formation du quartier sont indiqués comme mutations déjà opérées.

La confrontation de ce plan avec les plans relevant la qualité du domaine bâti et la qualité urbaine permet de formuler le plan des objectifs dans le domaine de la substance bâtie (voir page 38).

Ce plan comporte les catégories suivantes:

- Maintien de la structure urbaine (construction en îlot )
- Mesures pour compléter la structure urbaine
- Maintien des qualités urbaines
- Protection de bâtiments particuliers
- Mesures de protection passives contre le bruit.

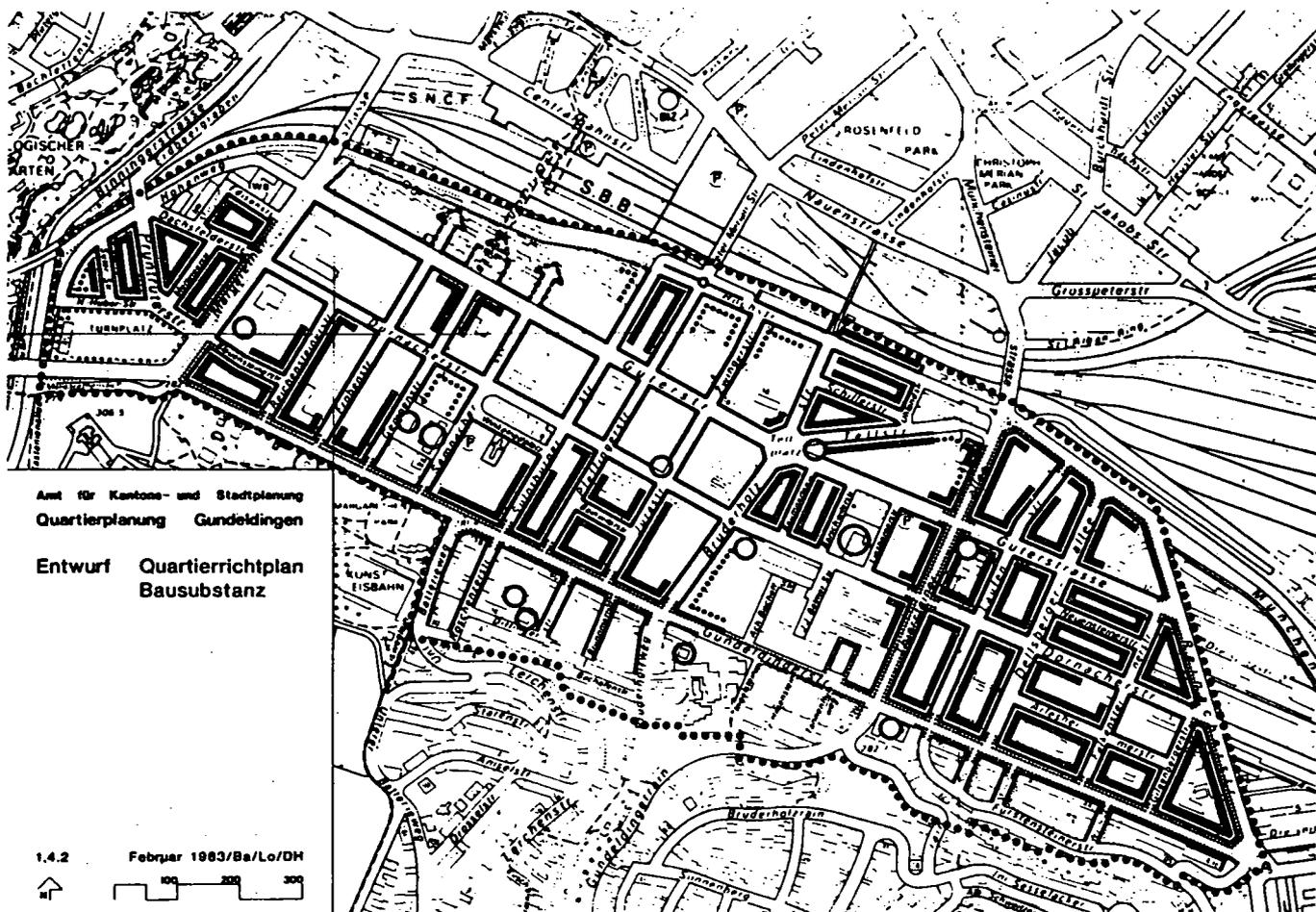
Dans certains lieux ces mesures sont garanties par la révision du plan de zones réalisé récemment à Bâle, dans d'autres lieux, ce n'est pas encore le cas.

Il est à remarquer qu'à ce stade déjà, des décisions de maintien ou de restructuration du tissu urbain sont prises, alors que les relevés ne donnent pas d'information sur les possibilités physiques de ce maintien (notamment sur l'état des bâtiments).

En effet, dans cette démarche on a priorisé l'objectif de maintenir et réhabiliter la qualité de la structure urbaine sur le maintien des logements en tant que tels.

On part donc du point de vue qu'un secteur peu intéressant du

point de vue de sa morphologie peut voir disparaître sa substance bâtie dans la mesure où elle est globalement obsolète tandis que les flots intéressants (typiques du quartier) doivent être examinés de plus près, dans la mesure où ils sont menacés, afin d'étudier leur possibilité de réhabilitation. Ceci, dans des études ultérieures introduisant les données nécessaires pour répondre à cette question.



- Legende:
- O 1 Schutz von bedeutenden und prägenden Einzelbauten
  - ▬ 2 Pflege der architektonischen und städtebaul. Qualitäten
  - ⋯ 3 Ergänzung der geschlossenen Blockrandbebauung
  - ⋯ 4 Erhaltung der Strassen- und Platzräume (Randbebauung)
  - ⋯ 5 Neugestaltung von Strassen und Plätzen (Bahnhofplatz)
  - ▬ 6 Lärmschutz an Wohnbauten entlang Hauptverkehrsstrassen

Plan directeur de quartier: substance bâtie

- Legende:
1. Protection de bâtiments significatifs.
  2. Protection des qualités architecturales et urbaines
  3. Mesures pour compléter la structure urbaine (îlots)
  4. Maintien des rues et des places (îlots)
  5. Restructuration de rues et de places (place de la Gare)
  6. Protection des bâtiments de logement contre le bruit le long des rues principales.

## 2.3.1. GENEVE : 3 méthodes de relevé rapide du bâti

### 2.3.1.1. Cadre général

En 1976, la commune de Genève a entamé une étude d'aménagement de la ville en trois phases principales.

Les deux premières phases ont abouti à l'énoncé d'une série d'options d'aménagement, à des propositions de mesures pour réaliser ces options, et à un schéma directeur.

La phase actuelle, plus opérationnelle, consiste à localiser précisément les interventions nécessaires et à assurer la coordination de la réalisation d'une série de projets.

En ce qui concerne l'habitat ancien, l'étude d'aménagement a pris l'option suivante:

"Une utilisation rationnelle du domaine bâti commande de tirer bénéfice des éléments existants. Ceux-ci ont en effet l'avantage d'être intégrés dans le tissu urbain et confèrent souvent un caractère d'originalité à leur environnement et au quartier. Les bâtiments datant de la fin du siècle passé ou du début du siècle en sont les éléments principaux. Ils comportent souvent un nombre important de logements, de taille variée et à loyer faible. Or, une des options du Conseil administratif est de freiner le dépeuplement en offrant sur le territoire communal une grande variété de logements. Il est évident que des immeubles neufs, même subventionnés, ne peuvent offrir des loyers concurrentiels à ceux offerts par ces bâtiments d'habitation. Pour satisfaire les besoins d'une fraction importante de la population composée de personnes âgées, de jeunes couples, d'étudiants, d'apprentis et de familles à faibles revenus, il convient de maintenir ces bâtiments, dans la mesure où leur état le permet. Leur réhabilitation doit être encouragée, si nécessaire, de telle manière que les habitants actuels aient la possibilité de rester dans leurs logements".\*

---

\* Etude d'aménagement de la Ville de Genève, 2<sup>e</sup> phase. 1981

Parallèlement à la réalisation de l'étude d'aménagement, se mettait en place l'"Atelier de recensement du domaine bâti", (ci-après, R.D.B.), organisme mixte Etat-Ville.

Des méthodes d'inventaires des bâtiments ont été mises au point dans le cadre de cet atelier.

Le résultat fut un instrument relativement complet, trop lourd pour être utilisé systématiquement sur tous les immeubles de logements de la ville, mais très utile et de plus en plus utilisé dans des cas ponctuels, où des décisions sont à prendre sur un immeuble ou un groupe d'immeubles.

L'analyse de chaque bâtiment se fait selon quatre volets

- l'identification, qui comporte tous les renseignements administratifs de l'immeuble et son occupation
- une analyse qualitative des logements selon une méthode inspirée de la méthode S.E.L.\*
- une analyse architecturale
- une analyse de l'état de la construction, selon une méthode d'origine française, le M.E.R.\*\*, revue et adaptée à Genève par le CETAH \*\*\*.

Ainsi, ces méthodes du "Recensement du domaine bâti" sont notamment utilisées comme instruments d'aide à la décision pour l'application de la loi "restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitations en raison de la pénurie de logements" (1962).

Jusqu'à maintenant cette loi s'applique en effet, essentiellement dans des cas ponctuels, au moment des demandes d'autorisation de démolir ou de rénover un immeuble.

L'autorisation de démolir n'est accordée que si l'immeuble de remplacement prévoit davantage de logements dont le genre répond à l'intérêt général. L'autorisation de transformer n'est accordée que si les travaux n'impliquent pas une modification importante des logements en genre et en prix.

---

\* Système d'Evaluation de Logements. Bulletin du logement No 13 O.F.L. 1979.

\*\* Méthode d'Evaluation Rapide.

\*\*\* Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat. Ecole d'architecture de l'Université de Genève.

L'application d'une politique de réhabilitation pouvait donc sembler être résolue ainsi, au fur et à mesure des demandes des constructeurs.

Ce n'était pas le cas pour plusieurs raisons :

Dans bien des cas, l'état de dégradation de l'immeuble est trop avancé au moment d'une demande, p.ex. de démolition d'un immeuble, pour qu'il soit économiquement justifiable de maintenir celui-ci. Certains de ces immeubles sont déjà vides de locataires au moment de la demande; ce qui est contradictoire avec une politique qui vise à leur permettre d'être maintenus.

Le moment clé à ne pas dépasser, n'est pas celui de la démolition proprement dite, mais celui où l'immeuble est vidé de ses locataires anciens car c'est l'opération qui permet à l'investisseur d'adapter le niveau des loyers au marché, c'est-à-dire, à la demande solvable la plus élevée, en accompagnant cette adaptation par une rénovation lourde ou une reconstruction à neuf. Cette dernière opération finit par être justifiable physiquement après quelques années de négligence d'entretien et quelques mois de non habitation des logements.

Il faut donc tenir compte du fait que des propriétaires prennent des dispositions souvent irréversibles, des années avant de demander une autorisation de construire ou de transformer. C'est la nécessité de connaître à l'avance certaines situations et éventuellement de pouvoir appliquer des mesures incitatives qui a présidé au développement des 3 méthodes d'inventaire rapide du domaine bâti à Genève.

Les informations récoltées pourraient être utiles sous trois aspects, liés entre eux:

- orientier (planifier) les activités du RDB dans le sens d'ajouter des études prophylactiques aux études ponctuelles "à la demande", et par là même,
- mettre au point de plans directeurs de quartier permettant l'application des options sur la réhabilitation

de l'habitat ancien, mais aussi

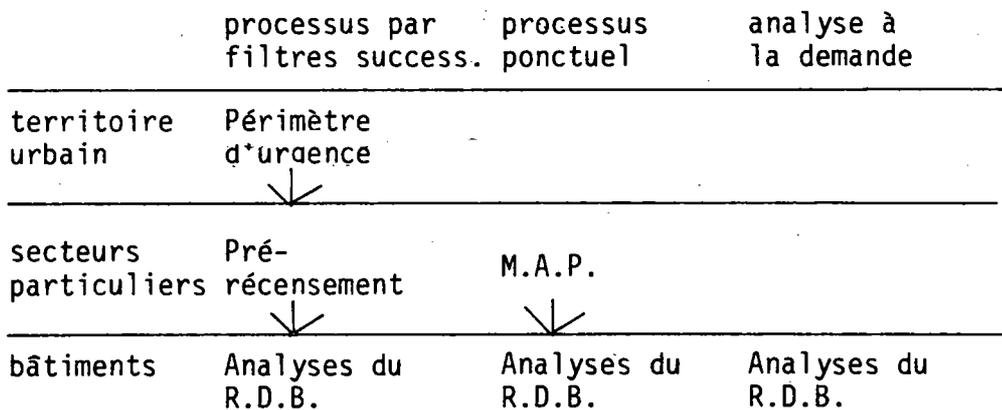
- évaluer, formuler de nouvelles mesures et lois, contribuant à la protection de l'habitat ancien.

Deux de ces méthodes développées dans le cadre du service d'aménagement sont conçues pour opérer un filtrage successif de l'ensemble du domaine bâti.

La première consiste en une analyse très rapide du domaine bâti et aboutit à la délimitation de périmètres d'urgence.

La seconde consiste en une analyse plus fine des bâtiments inclus dans les périmètres d'urgence afin de retenir ceux qui sont critiques et qui devraient faire l'objet d'une analyse plus détaillée encore, selon les méthodes du RDB. Elle est intitulée pré-recensement.

Enfin, la troisième méthode, appelée "méthode d'analyse préalable"\*, consiste en une analyse équivalente au pré-recensement. Elle s'applique donc de façon ponctuelle dans des secteurs urbains avec des buts relativement plus ouverts que ceux du pré-recensement.



\*M.A.P.

### 2.3.2. Périmètres d'urgence

#### But des relevés

Le but de ces relevés est de réaliser un premier tri dans le champ d'application d'une politique de réhabilitation, et de définir les lieux où l'intervention est la plus urgente. Il s'agit dès lors, de déceler quels sont les immeubles qui présentent des signes d'une modification prochaine importante (immeubles destabilisés) ou quels sont les immeubles qui ont des qualités qui rendent leur protection particulièrement souhaitable.

#### Forme des relevés et échelle d'application

L'ensemble du territoire communal a été pris en compte, immeuble par immeuble.

L'utilisation de statistiques existantes, plutôt que la visite sur place, a été choisie pour cette phase de relevés. Les statistiques utilisées l'ont été en fonction de leur tenue à jour régulière (annuelle et bis-annuelle).

Les données relevées sont reportées sur des cartes afin de pouvoir faire l'objet de superpositions.

#### Indicateurs.

Les indicateurs suivants ont été relevés:

- Présence de logements.  
Immeubles contenant au moins 2 logements, comme première délimitation du champ d'étude.
- Age des bâtiments.  
Immeubles construits avant 1947 comme 2<sup>e</sup> délimitation du champ d'étude.
- Potentiel à bâtir.  
Immeubles pouvant être réhaussés d'un étage et plus, en fonction de la largeur de la rue (cf. loi genevoise).
- Logements vides.  
Immeubles comportant au moins un logement non remis en loca-

tion par le régisseur.

- Logements à statut spécial.

Immeubles comportant au moins 2 logements de saisonniers.

- Mesures de planification.

Immeubles dont l'implantation est contradictoire avec des plans d'aménagement ou des projets d'élargissements routiers.



## IMMEUBLES DE LOGEMENTS

Légende :

- Immeuble contenant 2 à 5 logements;
- Immeuble contenant plus de 5 logements



## IMMEUBLES CONSTRUITS AVANT 1947

Légende :

- Imm. construits avant 1947
- Imm. construits après 1947



## IMMEUBLES LOGEANT DES SAISONNIERS

## LOGEMENTS VIDES

- immeuble avec au moins deux logements de saisonniers (juin 1980)
- ★ immeuble comportant des logements vides (1er décembre 1979)



## IMMEUBLES FRAPPES D'ALIGNEMENT ET D'AMENAGE- MENT

### Légende

- immeuble frappé d'alignement ou de plan d'aménagement
- périmètres des plans d'aménagement

Le potentiel à bâtir a été indiqué sur les cartes de superposition.

## Résultats, synthèse entre les indicateurs

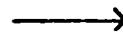
L'ensemble des données récoltées dans ce survol est superposé. Ne sont pris en considération que les immeubles de logements construits avant 1947. Ensuite ces immeubles sont classés dans trois degrés d'instabilité selon qu'ils sont affectés d'un, de deux ou de trois et plus, d'indicateurs d'instabilité supplémentaires. Les cas touchés par des plans d'alignement et plans d'aménagement sont ensuite indiqués en superposition.



### Superposition des données

-  Immeubles de logements
-  Immeubles de logements construits avant 47
-  Immeubles ayant un potentiel à bâtir
-  Immeubles ayant des logements occupés par des saisonniers
-  Immeubles ayant des logements vides.

Un indicateur



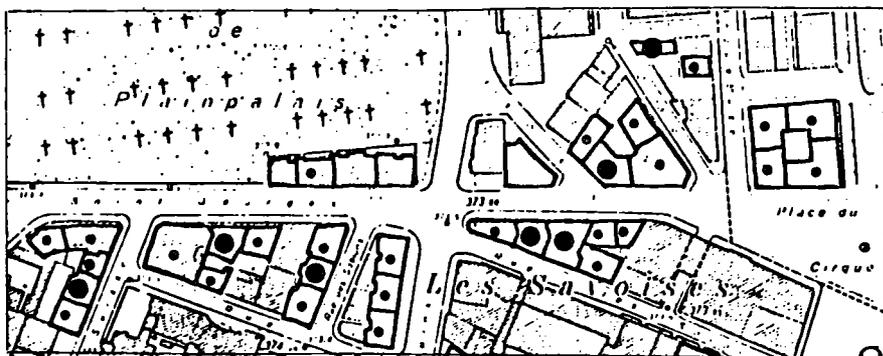
Cumul de deux indicateurs



Cumul de trois indicateurs



Ceci donne pour l'extrait montré ci-dessus :



Le résultat donne un ensemble d'immeubles destabilisés, répartis sur une grande partie du territoire de la ville.

La délimitation des périmètres d'urgence se fait en fonction des caractéristiques suivantes :

- Grande concentration d'immeubles présentant des indications d'instabilité au survol.
- Présence de plans importants d'aménagement et d'alignement.
- Existence de projets de construction ou de rénovation de la Ville de Genève.
- Connaissance d'une menace particulière sur un secteur; par exemple: proximité d'un parking souterrain à réaliser et d'un grand équipement dans la région de l'ancien Palais des Expositions.
- Existence de projets privés ou publics dans un secteur.

Ce survol comporte un certain nombre d'erreurs et d'imprécisions inhérentes aux statistiques utilisées ou aux méthodes rapides d'évaluation. Ainsi, l'évaluation du potentiel à bâtir en fonction de la largeur de la rue n'est, compte tenu de la loi genevoise, qu'une première évaluation.

Ces imprécisions sont admissibles dans la mesure où l'objectif n'est pas de fournir des informations par immeuble mais de mettre en évidence des ensembles d'immeubles à examiner avec plus d'attention.

### 2.3.3. Pré-recensement

#### But des relevés.

Les relevés décrits ci-dessus ont donné lieu à la définition d'un certain nombre de périmètres d'urgence. Ils sont un instrument permanent destiné à donner une vue d'ensemble de l'ampleur et de la localisation du champ de la réhabilitation de l'habitat.

Ils ne sont néanmoins pas encore opérationnels pour préciser l'intervention. Nous avons vu en effet que les informations n'étaient pas suffisamment fiables pour être appliquées immeuble par immeuble.

Dans ces relevés, on n'a par exemple pas du tout tenu compte de l'état d'entretien des immeubles, qui est un facteur déterminant pour évaluer leur stabilité.

Les relevés intitulés pré-recensement constituent une étape supplémentaire de précision de l'information.

L'étape suivante peut être, pour certains immeubles l'analyse selon les méthodes du R.D.B.\*.

Dans toute la démarche du pré-recensement, comme dans celle de l'établissement des périmètres d'urgence, on vise non pas à évaluer l'état objectif du bâtiment - quelles sont ses possibilités de rénovation - mais on cherche à récolter des signes sur la situation subjective du bâtiment, c'est-à-dire par exemple l'attitude, les projets du propriétaire. Cette démarche vise à répondre à la question: "OU INTERVENIR ?" Alors que le RDB donne des instruments pour répondre à la question: "COMMENT INTERVENIR ?".

Il s'agit donc de récolter les signes qui nous permettent d'évaluer si ce bâtiment est susceptible de subir des modifications importantes prochainement (notion d'urgence) ou si au contraire l'immeuble poursuit un processus normal de vie ou vient de subir les modifications importantes à long terme (immeubles stabilisés).

#### Forme des relevés et échelle d'application.

Cette phase du travail consiste donc dans l'approche plus détaillée d'un groupe d'immeubles constituant ce qui a été défini comme "périmètre d'urgence".

Cette approche se fait par visite sur place et recherche complémentaire d'un certain nombre d'informations par immeuble. Une fiche est constituée pour chaque immeuble, ce qui permet

---

\* voir page 40

Recensement du domaine bâti Genève

**PERIMETRES D'URGENCE**

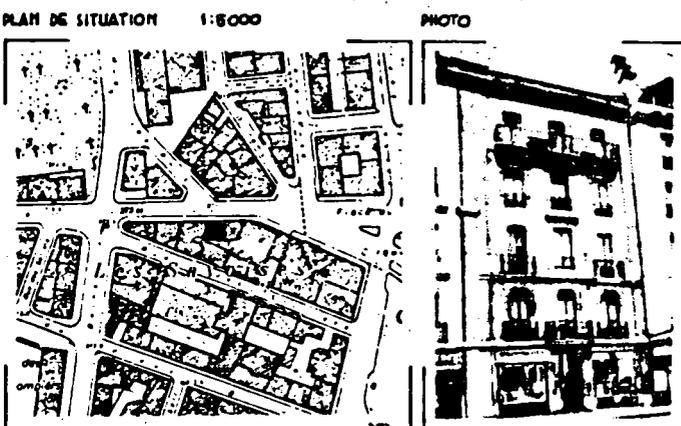
adresse Bd St Georges no 68  
 dossier n° 5162956068

**DIAGNOSTIC DE DESTABILISATION**

**0.1**

fait le 19

DATE DE CONSTRUCTION \_\_\_\_\_  
 DATE DERNIERE RENOVATION \_\_\_\_\_  
 PROPRIETAIRE Couscarts X  
 REGIE Y



ETAGES	ACTIVITES	TOTAL LOGEM.	TOTAL ACTIVITES
8			
7			
6			
5C	LL (logement)	2	
4	LL	2	
3	LL	2	
2	LL	2	
1	LL	2	
BEZ SUP			
BEZ INT	CC (Commerces)		2
BEZ INF			
S-SOL			
TOTAUX		10	2

PROPORTION DE LOGEMENTS

TOTAL LOGEMENTS 10 - **83%**  
 TOTAL LOCAUX 12

LOGEMENTS VIDES (9) oui/non nb 10

LOYERS (6) fr./pièce/année : 1500 (M)

POTENTIEL A BATIR (2)

hauteur actuelle 16.00 hauteur potent. 18.00

renovation : combles aménageables oui/non  
 surélévation possible 10 étages

reconstruction : nb. étages supplément. 11  
 gain possible s. profond. oui/non

ETAT D'ENTRETIEN (1)

façade rue	neuf	moyen	degradé
façade cour			
cage escalier			
toiture			

remarques : \_\_\_\_\_

EQUIPEMENT (7-12)

ascenseur		sans
chauffage central		
salle de bain		

LOGEMENTS

entretenus par régie	
entretenus par locataire	

pas de visite

ATTEINTE A LA STRUCTURE PORTEUSE (12)

charpente	
porteurs verticaux	

RECAPITULATIF

RECAPITULATIF													DECISION			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	RECEPTEMENT PRIORITAIRE	IMMEUBLE A RECENSER	IMMEUBLE STABLE	INTERVENT. DIFFICILE
●				●	●						*		X			

REMARQUES :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

d'ouvrir un dossier-immeuble qui sera complété, le cas échéant, par le RDB.

Le principe de la méthode veut que l'on ne s'attaque pas d'emblée à l'analyse de tous les immeubles inclus dans des périmètres d'urgence (env. 1000). En effet, l'information recueillie sur place vieillit rapidement, et sa mise à jour est compliquée voire impossible si l'appareil statistique n'est pas très complet.

Le pré-recensement devrait avoir comme but, un enjeu pratique immédiat, donc des décisions qui font suite à l'analyse.

Par exemple: des projets de rénovation ou de construction de la part de la Commune, des modifications de plans d'aménagement, la volonté et la possibilité des pouvoirs publics d'entamer des procédures de concertation avec les propriétaires privés en ce qui concerne la rénovation ou la construction de logements, la décision des services d'aménagement (Ville ou Etat) de réaliser un plan directeur de quartier, etc.

Ces relevés doivent donc être considérés comme un travail continu, s'intégrant dans un plan de la rénovation par petites étapes, aboutissant chacune à des interventions possibles, au fur et à mesure de leur élaboration.

#### Indicateurs et leur synthèse

Le récapitulatif de la fiche "diagnostic de destabilisation"\* donne un profil synthétique des caractéristiques principales de l'immeuble.

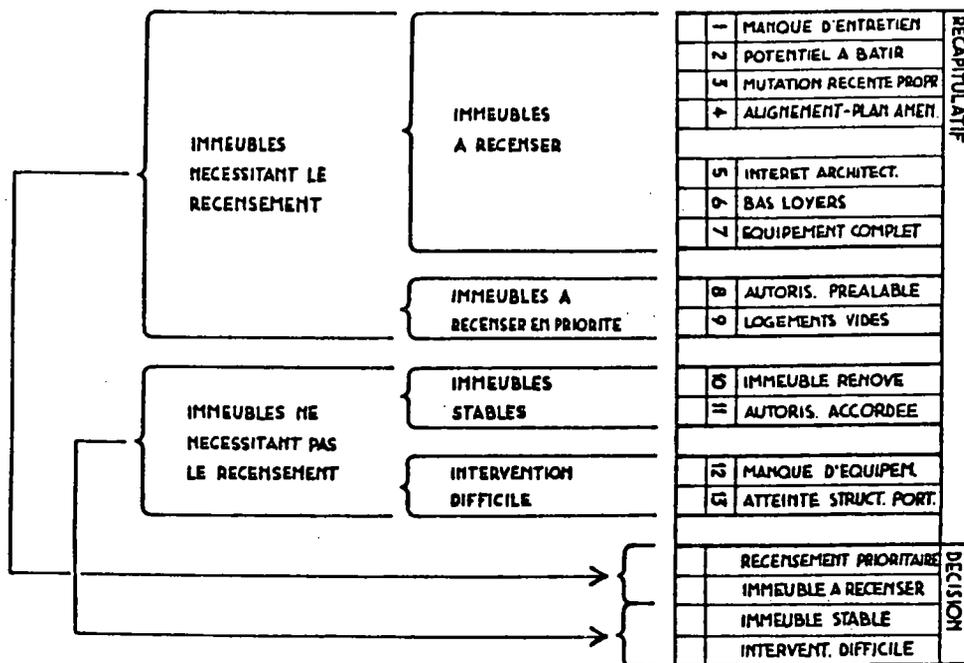
Ces caractéristiques au nombre de 13 peuvent être classées en 5 catégories:

1. Manque d'entretien (1), potentiel à bâtir (2), mutation récente (3), existence d'un plan d'aménagement ou d'alignement (4), : ces caractéristiques indiquent que l'immeuble est destabilisé, donc qu'il devrait être recensé.

---

\* voir page 49

2. Intérêt architectural (5), bas loyer (6), équipement complet (7) : ces caractéristiques contribuent à la qualité de l'immeuble et à l'intérêt de maintenir celui-ci, donc il est d'autant plus nécessaire de le recenser (le bas loyer est de plus, un potentiel économique de rénovation), la hausse possible permettant d'absorber le coût des travaux.
3. Autorisation préalable déposée (8); présence de logements vides (9) : ces indices sont une indication directe de la prochaine transformation de l'immeuble : le recensement devient prioritaire.
4. Immeuble rénové (10), autorisation accordée (11) : il n'est plus nécessaire, ou trop tard pour intervenir, donc l'immeuble n'est pas recensé.
5. Manque d'équipement (12), atteinte à la structure porteuse (13) : ces caractéristiques sont signes d'une rénovation qui serait difficile, car coûteuse; l'immeuble est classé comme d'intervention difficile et le recensement sera réalisé ou non, selon les circonstances.



Pour décider de recenser ou non l'immeuble et établir un ordre de priorité, il faut donc pondérer entre des facteurs conduisant au recensement et d'autres poussant à y renoncer. Le poids des différents facteurs dépend de la situation urbaine de l'immeuble. Ainsi, il n'est pas possible de normaliser ce poids. Les résultats intermédiaires du pré-recensement se sont révélés utiles également. En effet, la quantité et la fiabilité des informations relevées, permet de formuler déjà un certain nombre de mesures, telles que plans d'aménagement, cahier des charges détaillé, ou mesures légales diverses. (Voir page 53 une illustration de la cartographie de certaines données de base).

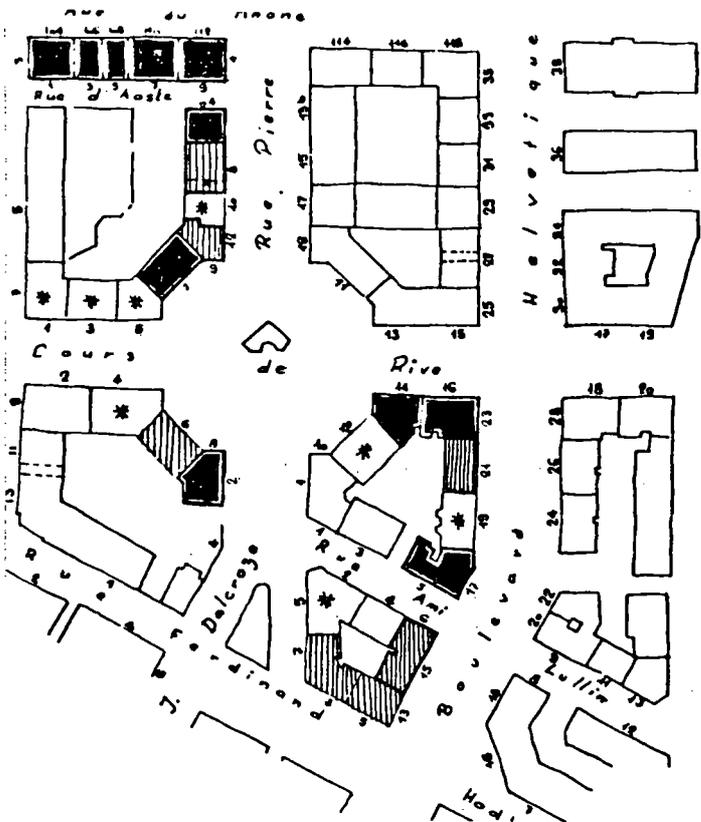


PLANCHE N°4

**IMMEUBLES INSTABLES**

- \* IMMEUBLES STABILISÉS (IMM. ANCIENS)
- ▨ IMMEUBLES A RECENSER
- IMMEUBLES A RECENSER (INTERVENTION PRIORITAIRE)



PLANCHE N°1

**MODIFICATIONS DU DOMAINE BATI**

- IMMEUBLES RECENSÉS
- IMMEUBLES RECONSTRUITS RÉCEMMENT
- ▨ RENOVATION LOURDE AVEC SURÉLEVATION
- ▩ RENOVATION LOURDE
- ▤ TRAVAUX D'ENTRETIEN ET RENOVATION MÉDIÈRE
- PAS D'INTERVENTION RÉCENTE

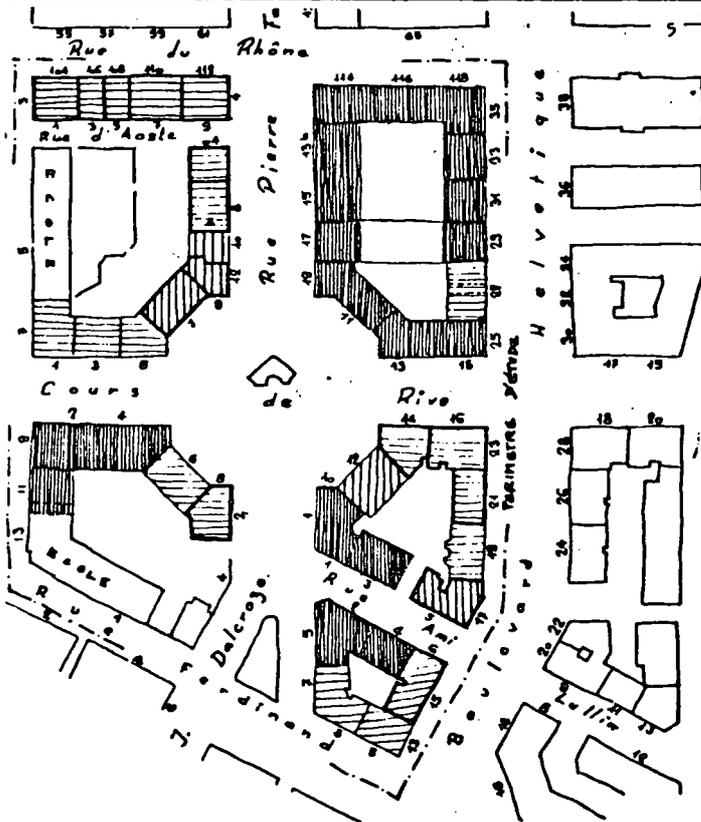


PLANCHE N°2

**POTENTIEL A BATIR SELON LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE**

- IMMEUBLES RECENSÉS
- ▨ IMMEUBLES AYANT ATTEINT LE GABARIT MAXIMUM
- ▩ GAIN POSSIBLE 2 ÉTAGES EN CAS DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION
- ▤ GAIN POSSIBLE 3 ÉTAGES

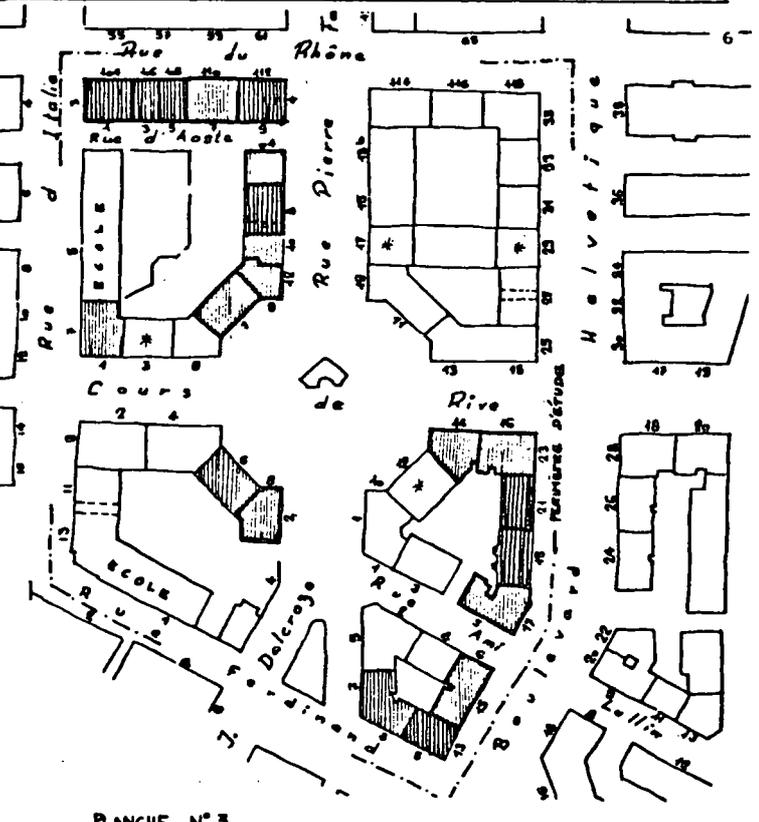


PLANCHE N°3

**PROPORTION DE LOGEMENTS**

- IMMEUBLES RECENSÉS (MER)
- \* IMMEUBLES CONTENANT 1-2 LOGEMENTS
- IMMEUBLES SANS LOGEMENT
- ▨ IMMEUBLES CONTENANT 1/3 A 2/3 DE LOGEMENTS
- IMMEUBLES CONTENANT PLUS DE 2/3 DE LOGEMENTS

#### 2.3.4. Méthode d'analyse préalable (MAP)

##### But des relevés.

Cette méthode a été mise au point par son auteur\* au cours de différents mandats de recherche qu'il a réalisés avec des collectivités publiques.

Les questions posées par le mandant variaient quelque peu d'un mandat à l'autre. Ceci a conduit le chercheur à mettre au point une méthode "ouverte" susceptible de répondre à des interrogations variées, et des politiques différenciées en matière de rénovation de l'habitat.

Nous décrivons ici l'aboutissement actuel de la méthode et une application concrète qui à travers un mandat du Département des travaux publics a permis l'informatisation de la méthode\*\*.

La plaine de Plainpalais est un grand espace libre entouré de quartiers du XIX<sup>e</sup>s. Les autorités ont constaté qu'une menace de substitution du tissu s'est déjà concrétisée dans le périmètre immédiatement adjacent à cet espace, avec deux conséquences:

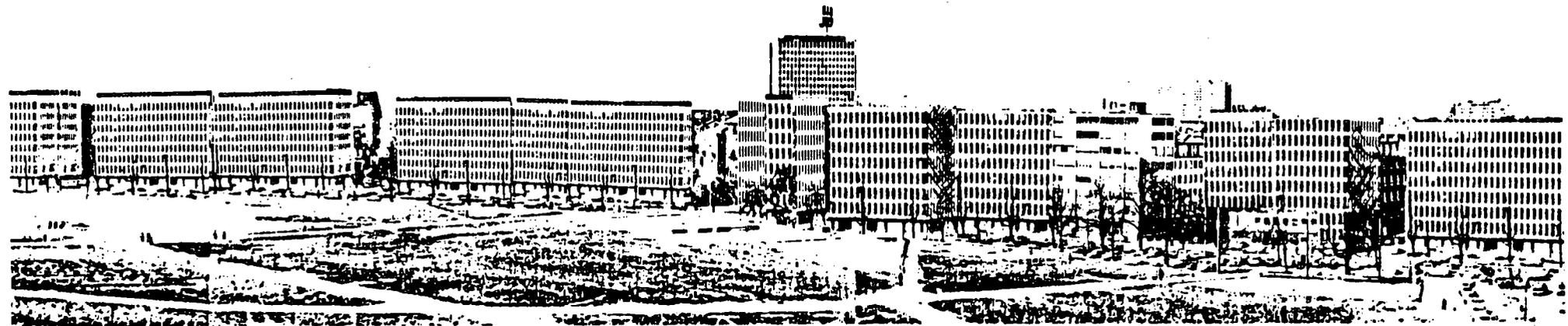
- Destruction d'un ensemble d'architecture du XIX<sup>e</sup>s. car les nouvelles constructions ont un potentiel à bâtir plus élevé et s'harmonisent mal avec les existantes. (voir p. 55).
- Remplacement de l'affectation en logement par des bureaux.

---

\* Jaques Vicari, architecte, professeur à l'E.A.U.G.  
\*\* avec la collaboration de S.Piguet, arch., M.Nemec, arch., A.Didelot, informaticien.



Plaine de Plainpalais : situation actuelle



Photomontage illustrant les potentiels à bâtir

Face à cette évolution était posée la création d'un outil de contrôle du devenir du quartier.

Il était envisagé d'aboutir à une "stratégie" aboutissant à des réglementations du type suivant:

- plan de quartier avec règlement
- cahier des charges
- plan de site.

L'aboutissement de l'étude devait être plus qu'une simple connaissance de la situation mais un résultat opérationnel en accord avec la loi.

A Genève, un moyen légal existant pour protéger ces immeubles est la loi contre les démolitions des maisons d'habitation (déjà citée), qui protège les immeubles contre les changements d'affectation mais pas contre les démolitions lorsque le plan futur prévoit "sensiblement plus de logements".

Or, comment protéger les immeubles qui ont un intérêt architectural mais qui ne sont pas protégeables par la loi sur les démolitions ?

Plusieurs hypothèses de mesures légales actuelles ou potentielles (lois en projet) et aboutissant à un blocage ou une restriction des gabarits potentiels ont été évoquées.

L'étude devait vérifier quel pouvait être l'effet de ces différentes mesures applicables bâtiment par bâtiment, sur l'image du quartier et ses affectations. Deux opérations préalables étaient nécessaires pour cela:

- le comptage des immeubles réellement protégeables selon les lois actuelles
- le comptage des immeubles potentiellement touchés par d'autres mesures légales.

L'effet de l'application combinée de diverses lois et des mécanismes économiques de transformation peut être évalué grâce à l'interprétation de divers indicateurs relevés pour chaque bâtiment.

#### Echelle et formes des relevés

Pour l'instant donc, cette méthode vise à une connaissance rapide d'un périmètre restreint, à propos duquel les pouvoirs publics ont déjà reconnu l'urgence d'intervention.

Il est supposé que les "zones sensibles" sont connues des planificateurs ou qu'elles s'imposent d'elles-mêmes par les événements. (voir pages précédentes).

Un relevé de toute la ville représenterait en effet un investissement important car il nécessite une visite de chaque immeuble (environ 1/4 h. par immeuble).

Le relevé consiste en l'établissement d'une fiche d'information, bâtiment par bâtiment (voir page suivante ).

La plupart des informations sont recueillies sur place, et d'autres, relevées au registre foncier.



La fiche est ensuite informatisée afin de pouvoir traiter l'inventaire par ordinateur. La forme de transmission peut être la fiche-ordinateur par immeuble, ou des informations cumulées sur des rues, des groupes d'immeubles, ou le périmètre d'étude dans son ensemble. Ces informations peuvent également être reportées sur des cartes ou des vues axonométriques par dessin automatique.

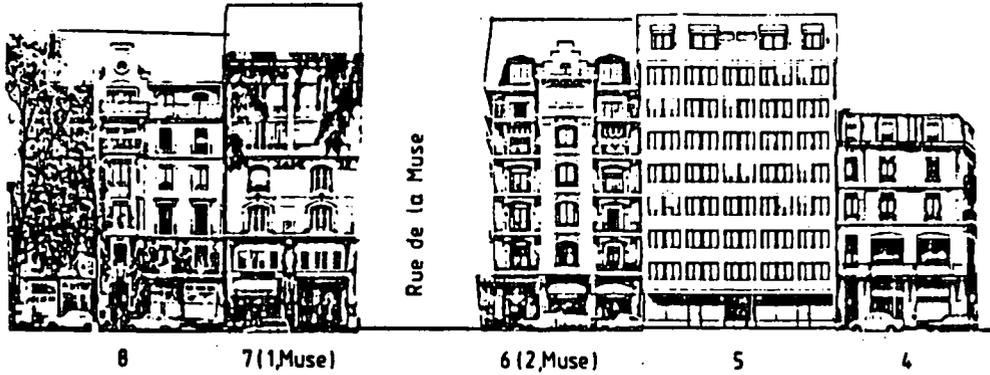
Une présentation partielle aisément accessible est le profil de rue.

La planche ci-après illustre ces possibilités.

- Les immeubles qui composent un ensemble sont représentés schématiquement en élévation.
- L'état des immeubles est signalé.
- Les locaux affectés au logement sont repérés étage par étage, chaque étage est subdivisé en autant d'éléments qu'il y a d'appartements. Les locaux abritant une autre activité seront représentés différemment, de même que les logements vacants.

L'élévation comporte également la ligne du gabarit définie selon les dispositions légales qui régissent la zone et si possible l'indication des étages en sous-sol, s'ils sont en nombre supérieur à 1.

Le potentiel à bâtir peut être évalué quantitativement et qualitativement avec ses effets directs sur le caractère, l'harmonie ou l'aménagement du quartier, avec ses effets indirects sur la population.

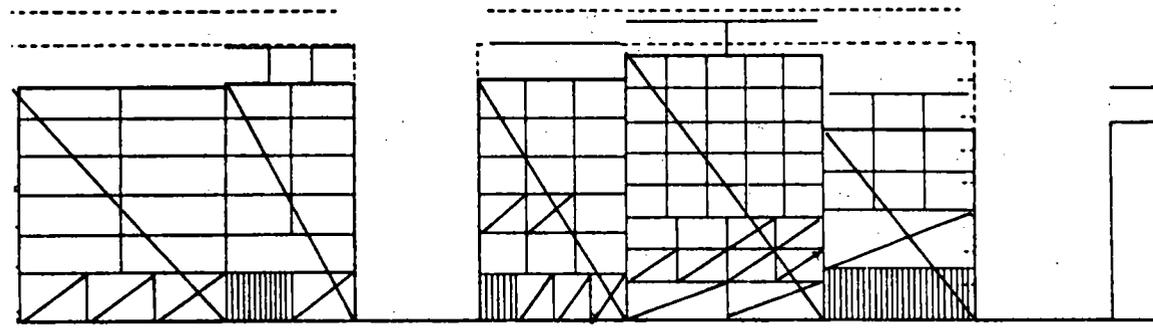


PLAINPALAIS

AVENUE DU MAIL

2<sup>ème</sup> zone / gabarit légal · H ≤ R + 3m ≤ 24m  
 H: hauteur de l'immeuble  
 R: largeur de la rue

---- gabarit potentiel



1900-6      1900-6      1905-6      1950      1995-6

affectation

etat des imm.

- habitat
- bureaux - services
- commerces
- état neuf
- bon état
- à vérifier

année de construction

Destination et taux d'occupation

ILOT			ILOT			
410	407	total au parcell	337	336	335	total au parcell
628	201	1580	431	257	447	1135
236+338	200	1268	395	257	381	1033
1180	1000	3380	1711,5	1670,5	1143	4525
236+676	300	1354	954,5	642,5	381	1978
-	100	239	99	-	381	480
2092	1400	4977	2765	2313	1905	6983
56%	71%	68%	62%	72%	60%	65%
6	7	-	7	9	5	-
9	9	-	9	9	9	-
708	400	4072	790	0	1524	2314
472	200	672	395	0	762	1157

no parcelle	
surface de la parcelle	
emprise au sol	
sho habitat	sho : surface hors oeuvre
sho bureau	
sho commerce	sho occupée par parcelle
sho totale	
% habitat	
niv actuels	
niv potentiels	
reconstruction	surf potentielle
surélév.	

### Indicateurs.

Les indicateurs relevés sont les suivants:

- Présence de logement:  
Relevé des affectations et évaluation des surfaces.
- Date de construction (non utilisé pour l'interprétation):  
Date exacte
- Potentiel à bâtir:  
Evaluation du nombre d'étages supplémentaires possibles en cas de surélévation, en cas de démolition.
- Qualités des propriétaires:  
Nom - propriétaire résident.
- Etat d'entretien:  
Combinaison de critères d'observations pour aboutir aux catégories: neuf, rénové, entretenu, vétuste, à vérifier.
- Logements à statut spécial:  
Occupé par des étudiants, des saisonniers ou logements vides.
- Etat de l'équipement:  
Existence ou non d'ascenseur, WC sur palier.

En complément des indicateurs principaux sont récoltés quelques informations administratives telles que:

l'adresse, le nom de la régie, les surfaces cadastrales.

Pour l'étude particulière de Plainpalais trois indicateurs supplémentaires ont été relevés:

1. Les immeubles ayant une valeur historique, donc considérés comme protégeables par la loi sur les monuments et sites.
2. Les immeubles considérés comme stables (immeubles neufs, églises).
3. Les immeubles faisant partie d'un ensemble architectural, donc protégeables selon une loi en projet, la loi "Blondel".

## Résultats, synthèse entre les indicateurs

Le destin de chaque immeuble peut être défini selon des arbres de décisions confrontant ses caractéristiques à l'arsenal légal et aux facteurs économiques de transformation urbaine.

Les arbres de décision sont donc un instrument de simulation du comportement du parc immobilier.

Ils tiennent compte à la fois de "l'esprit" et de la "lettre" propres à un dispositif normatif donné. Autrement dit ils tiennent compte non seulement de la formulation proprement dite des différents articles légaux en vigueur, qui influent sur l'avenir physique et fonctionnel des bâtiments, mais également de la pratique générale de leur application ou interprétation, qui reflète les conditions politiques du moment et influent tout autant sur le destin individuel des immeubles et des parcelles.

Deux postulats et hypothèses de base sont à énoncer :

- la parcelle est considérée ici comme l'unité constitutive et donc comme l'échelle et l'unité d'intervention de base des tissus de la ville traditionnelle;
- sous l'influence de la dynamique urbaine, et plus précisément des facteurs économiques, les immeubles témoignent d'une tendance naturelle à atteindre le gabarit maximal permis par la loi.

L'exemple qui suit illustre l'application du principe énoncé ci-dessus, dans les conditions spécifiques du canton et de la Ville de Genève.

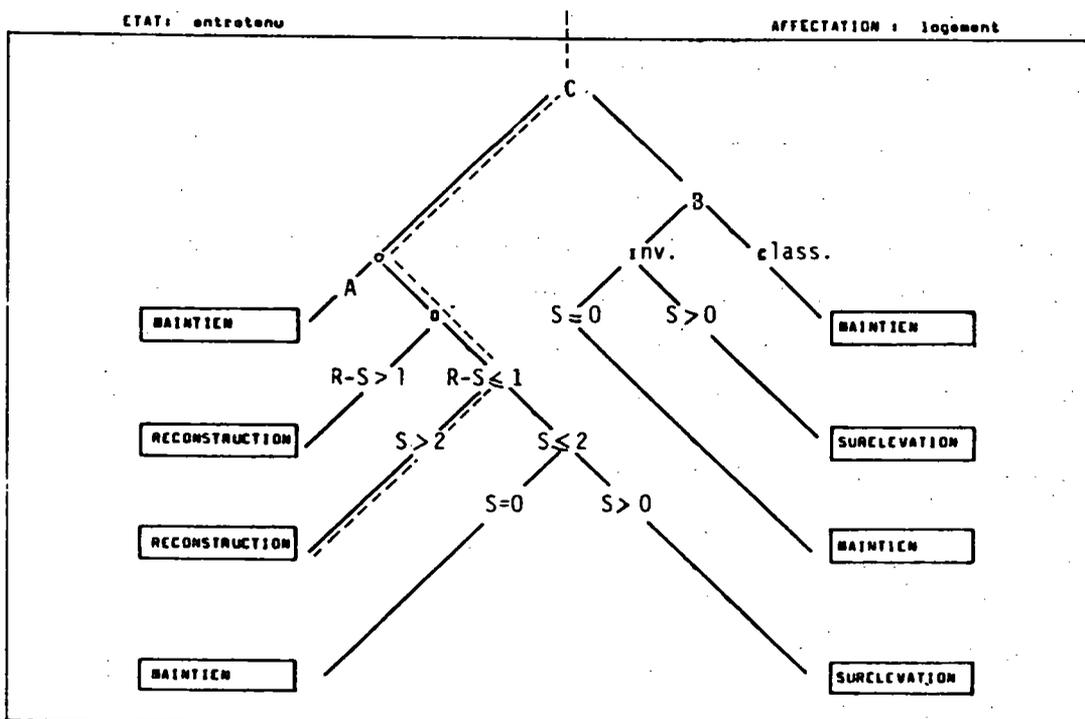
Parmi toutes les lois et règlements qui forment le cadre légal genevois, ce sont principalement les lois mentionnées ci-dessous qui influent de façon déterminante le destin matériel et fonctionnel des bâtiments situés dans les tissus traditionnels qui se sont formés jusqu'au début du XXème siècle.

- A) Loi genevoise sur la construction : LCI, Loi sur les Constructions et Installations diverses ;
- B) Loi genevoise sur la sauvegarde du patrimoine : LPMNS, Lois sur la Protection des Monuments, de la Nature et des Sites;
- C) Loi genevoise sur les démolitions et transformations : LDTR, Loi sur les Démolitions, Transformations, et Rénovations des maisons d'habitation.

Ces lois et leurs règlements contiennent en effet des mesures et des dispositions qui définissent les conditions - du maintien / de transformation et rénovation / de démolition et reconstruction - des immeubles et ceci en fonction de leurs - état physique / affectation / qualité architecturale intrinsèque (valeur esthétique-historique) / qualité architecturale de l'ensemble (unité architecturale de l'environnement bâti / caractéristiques dimensionnelles (gabarit)).

Sur cette base ont été définis, lors de l'étude genevoise, 6 "arbres de décision" distincts, selon 3 types d'état physique : vétuste / entretenu / neuf et 2 types d'affectations : immeubles d'habitation / autres. Ces distinctions particulièrement sommaires en ce qui concerne l'affectation sont déterminées par l'absence de possibilités légales de contrôle d'immeubles affectés à d'autres activités que le logement. L'existence éventuelle de telles dispositions légales permettrait la définition "d'arbres de décision" supplémentaires.

Ainsi, dans le cas présent, "l'arbre de décision" ci-joint définit les 3 "destins possibles" prévus pour un bâtiment entretenu et affecté à l'habitation : maintien / transformation-surélévation / démolition-reconstruction.



Exemple d'un immeuble -----

- affectation : immeuble d'habitation - statut défini par la loi (C) genevoise sur les démolitions et transformations. Cette loi est donc applicable. Selon cette loi, tout immeuble d'habitation est maintenu sous réserve toutefois de la vérification de deux conditions dérogatoires concernant, d'une part l'état physique du bâtiment et, d'autre part, l'importance de son potentiel à bâtir;
- état physique : immeuble entretenu, respectant les conditions de sécurité et de salubrité conformément à la loi (C). Par conséquent, l'état du bâtiment n'autorise pas la démolition-reconstruction, tout en influant évidemment sur les conditions techniques de la transformation de l'immeuble. C'est donc l'évaluation de l'importance du potentiel à bâtir qui peut être déterminante pour le choix entre les 3 alternatives possibles. Toutefois, avant cela, il convient de vérifier l'éventuelle influence des autres mesures contenues dans les lois (A) et (B);
- qualité architecturale intrinsèque : immeuble courant - ne présentant pas de caractéristique esthétique-historique exceptionnelle. Par conséquent, les mesures conservatoires de la loi (B) sur la sauvegarde du patrimoine ne sont pas applicables;

- qualité architecturale d'ensemble : l'immeuble fait partie d'un ensemble urbain sans unité stylistique ou urbanistique affirmée. Par conséquent, les mesures conservatoires des ensembles urbains prévues dans la loi (A) sur la construction ne sont pas applicables.

(En fonction de ces évaluations, il s'avère en effet que c'est finalement l'évaluation de l'importance du potentiel à bâtir qui sera déterminante pour l'avenir de l'immeuble considéré).

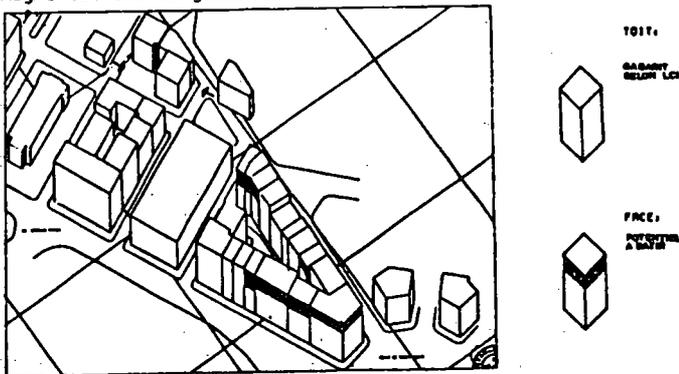
- caractéristiques dimensionnelles : l'immeuble possède un gabarit actuel de X niveaux. D'après les distances entre constructions et la largeur de la rue (rapports de voisinage) la loi genevoise sur la construction (A) autorise un gabarit potentiel de  $S = X + 3$  en cas de surélévation et de  $R = X + 3$  en cas de démolition-reconstruction.

Le potentiel à bâtir étant positif et supérieur à 2 niveaux, l'article dérogatoire de la loi (C) permettant la démolition-reconstruction, ou la surélévation est applicable. Toutefois, le rapport entre R et S ( $R = S \rightarrow R - S \leq 1$ ) ne permet pas de choisir entre les 2 alternatives. Une vérification supplémentaire est nécessaire.

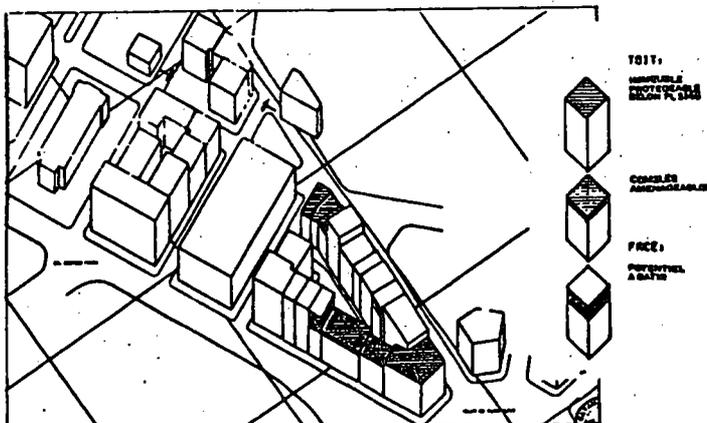
C'est le nombre d'étages maximum admis lors d'une surélévation, fixé à 2 ( $S > 2$  ou  $S < 2$ ) qui devient alors le paramètre déterminant. L'immeuble peut être par conséquent démolé et reconstruit (utilisation maximale du potentiel à bâtir). Il faut relever que les différents seuils et limites admissibles ne sont pas les valeurs absolues fixées par la loi, mais résultent des conditions techniques et économiques locales.

L'addition de ces scénarios par immeuble peut être faite par îlot pour le quartier entier, ou faire l'objet de représentations graphiques, telle l'illustration de la page suivante montrant le résultat des scénarios selon les diverses hypothèses de loi. (dessiné pour l'îlot en axonométrie, représenté pour tout le quartier en graphique).

Augmentations de gabarits actuellement autorisés



Augmentations autorisées selon l'hypothèse de la loi "Blondel"



FOURTOUR DE LA PLAINE DE PLAINPALAIS		230000 M <sup>2</sup>	250000 M <sup>2</sup>	280000 M <sup>2</sup>
	COEFFICIENT D'OCC. DU SOL	4,7	4,7	5,1
LOGEMENT	100000	150000	150000	200000
BUREAU	80000	80000	80000	100000
EMPRISE AU SOL	180000	230000	230000	300000
COMMERCES	40000			

ETAT REEL SELON PLDHS SELON LCI

### 3. ANALYSE DES INDICATEURS ET DES MODES DE RELEVÉ

Les pages suivantes contiennent le matériel brut qui ressort des exemples analysés, donc des types de relevés qui ont été le plus souvent testés dans la pratique. Plutôt que de décrire le détail des procédés de relevés à l'intérieur des descriptions des études faites dans chaque ville, les indicateurs ont été sortis de leur contexte et regroupés par thème.

La plupart des méthodes utilisent en effet un même type d'indicateurs. Cette présentation se veut un stimulant pour le planificateur qui doit imaginer une méthode propre adaptée aux buts qui lui sont fixés et aux conditions locales.

Chaque indicateur est présenté dans un tableau structuré de façon suivante :

La Formulation : indique la manière précise dont l'indicateur s'exprime dans les relevés. Par exemple l'indicateur "état d'entretien", s'exprime en évaluations telles que "bon", "mauvais", "moyen".

La Source : est celle, réellement utilisée dans les différentes méthodes, elle dépend évidemment des statistiques existantes dans différents cantons et communes.

L'Interprétation et les Buts : permet d'évaluer l'utilité de chaque relevé partiel, indépendamment des résultats globaux d'une méthode de relevé.

Une distinction est faite entre deux échelles de relevés:

1. - des relevés rapides s'appliquant à l'échelle des quartiers.
2. - des relevés moins rapides, s'appliquant à l'échelle du groupe d'immeubles.

Dans la deuxième partie du tableau viennent des commentaires sur:

la formulation et les sources, l'interprétation et les buts

Schéma des tableaux :

Indicateur : 1 .....

	formulation	source	Interprétation - Buts
1. échelle des quartiers	a)		
	b)		
	c)		
2. échelle des groupes d'im-meubles	a)		
	b)		
	c)		
	Commentaires sur la formulation et les sources		Commentaires sur l'interprétation

## Indicateur 1 : PRESENCE DE LOGEMENT

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	a) Proportion entre population et emploi: plusieurs catégories de pourcentage d'habitants par rapport à la somme d'habitants et d'emploi	-Recensement fédéral des entreprises (emploi) livres d'adresses (habitants)	-pas utilisé directement pour l'évaluation de la substance bâtie, cette donnée sert à l'orientation générale de la planification de quartier
	b) Relevé des bâtiments contenant plus de 3 logements	-Statistiques cantonales de logements à l'adresse réalisées pour le R.F.P.* (1980)	-Délimitation du champ d'étude
	c) Différence entre l'affectation effective et celle autorisée par le plan d'affectation des sols (en % des surfaces)	-Etudes déjà faites par l'administration	-Evaluation des possibilités de changements d'affectation, exerçant une pression sur le bâti
Echelle des groupes d'immeubles	a) Pourcentage de logements par bâtiment (calculé en nombre de locaux). Répartition des affectations autres que le logement en catégories utiles aux analyses usuelles d'activité	-Relevés sur place, selon les indications des portes palières et celles des boîtes-aux-lettres	-Mise en évidence des bâtiments protégés par la loi genevoise interdisant la démolition des maisons d'habitation. (Bâtiments contenant au moins 1/3 de logements).
	b) Evaluation des surfaces au prorata des locaux comptés et à l'aide de la surface hors-œuvre de l'étage-type. (disponible au registre foncier).		-Réculte de l'information afin de maîtriser une comptabilité des affectations.
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION	
<p>Dans les cas d'études à l'échelle du quartier, il faut éviter d'aller relever l'affectation sur place. Il faut donc tenter d'utiliser une information déjà existante...mais souvent peu satisfaisante: Les recensements fédéraux, trop peu fréquents sont rapidement dépassés.</p> <p>Les livres d'adresses donnent l'information en personnes (mais pas les mineurs) et non en logements. L'établissement de proportions entre habitants et emplois oblige souvent à faire recours à des sources statistiques hétérogènes en date et en origine. Le degré de précision est suffisant pour évaluer globalement un quartier mais pas pour l'établissement de mesures telles que plans d'affectation des sols.</p> <p>Le principe qui régit les relevés à l'échelle du groupe d'immeubles est d'éviter d'entrer à l'intérieur des logements. Il est impossible d'évaluer la taille des logements. Le calcul des surfaces reste donc approximatif. A l'intérieur de l'immeuble la répartition proportionnelle des locaux équivaut à la répartition proportionnelle des surfaces, ce qui n'est souvent pas le cas, dans la réalité. Pour des évaluations portant sur un groupe d'immeubles, on peut estimer cependant que le degré de précision est suffisant. Tout dépend de l'usage que l'on veut faire de ces relevés.</p>		<p>L'affectation en logement n'est qu'un indicateur indirect de l'état de la substance bâtie, mais comme la réhabilitation du logement est souvent l'objectif principal de la planification, cette information ne peut être ignorée. Elle délimite ou priorise le champ d'étude:</p> <p>C'est là où le logement existe qu'on doit réhabiliter ou aménager. C'est là où le logement existe, que le bâtiment est protégé juridiquement.</p> <p>Mesurer directement les menaces de changement d'affectation, n'est que rarement possible. C'est le cas, lorsqu'un plan d'affectation prévoit expressément ce changement.</p> <p>Des lois interdisant la démolition des maisons d'habitations existent dans la plupart des grandes villes. Il peut être utile d'établir la liste des immeubles théoriquement protégés par ces lois. Pour cela, il n'est pas nécessaire d'évaluer les surfaces.</p> <p>La "comptabilité des affectations" vise à une gestion des affectations par le biais de la planification. Une telle hypothèse ne correspond pas encore à la réalité juridique de la plupart des villes, Berne faisant exception. Des projets de ce type sont à l'étude dans les instances parlementaires - notamment à Genève - le relevé des affectations fait donc figure de précurseur. Dans l'immédiat, ces relevés, combinés avec l'évaluation du potentiel à bâtir sont utilisés pour aider les prises de décisions politiques en matière de logement et gestion du bâti.</p>	

\* Recensement fédéral de la population.

## Indicateur 2 : DATE DE CONSTRUCTION

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	a) Bâtiments classés par tranche d'âge	-Utilisation de statistiques existantes pour les assurances incendie	-Evaluation des risques de déstabilisation, en fonction de l'âge de l'immeuble -Renseignements pour la connaissance de l'histoire des quartiers.
	b) Définition des bâtiments construits avant (et après) une date clé. (1947)	-Recherches immeuble par immeuble, dans les archives de la police des constructions. -Recherches à travers des plans historiques (archives du cadastre). -Evaluations approximatives sur la base de photos aériennes.	-Elimination du champ d'étude, d'immeubles suffisamment récents, pour être considérés comme stables.
Echelle des groupes d'immeubles	a) Date exacte de construction de l'immeuble	-Archives de la police des constructions -Souvenirs des locataires -Inscriptions sur place.	-Information générale, administrative, éventuellement utile juridiquement. (Pour l'application des lois concernant les immeubles construits à certaines dates).
COMMENTAIRES SUR LES SOURCES ET LA FORMULATION		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION ET LES BUTS	
<p>Pour l'étude de tout un quartier, les recherches dans les archives de la police des constructions sont très longues. Avant de les entamer, il faudrait épuiser la possibilité d'autres sources d'information ou renoncer à une datation précise des immeubles anciens.</p>		<p>L'âge du bâtiment est loin d'être un facteur direct de déstabilisation. L'âge donne, par contre, quelques points de repères, si on a observé les mécanismes en cours dans le quartier étudié. Par exemple, "on n'a pas encore vu d'immeubles construits après 1920 se démolir dans le quartier". Quelques hypothèses peuvent guider l'utilisation de cet indicateur; par exemple: Les immeubles construits avant une certaine date sont amortis financièrement, sont difficiles à rénover, car ils manquent d'équipements. Ou: en raison de différents arrêtés fédéraux sur le blocage des loyers (1930 à 1947) les immeubles construits avant 47 ont subi, dans de nombreux cas, un retard d'entretien. Ces hypothèses restent cependant fragiles. Le critère le plus sûr, reste l'observation empirique de l'âge des bâtiments que l'on voit se démolir, ou se rénover (une statistique devrait en être tenue). A ce propos, on observe une nouvelle génération d'immeubles, candidats à la rénovation, construits dans les années 50 à 65 pour faire face à la crise du logement. Ces immeubles construits rapidement, à bon marché, avec des technologies nouvelles non maîtrisées, se dégradent parfois plus vite que les immeubles du début du siècle. Ils vont exiger une nouvelle stratégie de réhabilitation. Lorsqu'on fait des relevés sur place, les renseignements directs informant sur l'état du bâtiment sont très nombreux. Dès lors, la date de construction devient une information relativement secondaire.</p>	

## Indicateur 3 : POTENTIEL A BATIR

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	a) Parcelles vides	-Relevés sur place	-Détecter les lieux à haut potentiel de mutation.
	b) Différence entre indice d'utilisation actuel et potentiel, par analogie avec les constructions neuves de l'îlot.	-Relevés sur place	-Détecter les bâtiments susceptibles d'être démolis ou surélevés.
	c) Classification des immeubles par nombre d'étages potentiels supplémentaires, et capacités de densification des cours sans et avec restructuration parcellaire.	-Plan légale des zones (Bâle) fixant le nombre d'étages par îlot	
	d) Cartographie des immeubles comportant au moins 1 étage de différence entre la hauteur actuelle et la hauteur autorisée par la loi. (En fonction de la largeur de la rue).	-Relevés sur plan et sur photo aérienne	
Echelle des groupes d'immeubles	a) Nombre d'étages supplémentaires possibles, en cas de démolition reconstruction; en cas de surélévation; en cas de regroupement parcellaire (observé).	-Relevés sur place et sur cartes du parcellaire. Application complète des règlements de construction.	-Mesure de la destabilisation des bâtiments menacés de démolition ou de surélévation avec rénovation lourde. -Mesure des potentiels à bâtir (possibilité de réaliser du logement) dans un quartier.
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION	
<p>L'évaluation du potentiel à bâtir dépend des règlements de construction en vigueur. A Bâle, elle est facile car les hauteurs maximales des immeubles sont fixées par un plan. Ce n'est le cas ni à Berne, ni à Genève, ou elles sont fixées en fonction de rapports de distance avec les bâtiments voisins, donc pour évaluer un potentiel exact, un calcul devant être fait, bâtiment par bâtiment. Dans les survols, il faut toutefois se contenter d'approximations, par exemple évaluer la hauteur potentielle en fonction des immeubles contemporains de l'îlot, ou de la largeur de la rue.</p> <p>A partir de quel potentiel à bâtir peut-on évaluer qu'un immeuble est menacé ? Pour répondre à cela il faut disposer de l'observation d'une série de cas locaux et en tirer des règles.</p> <p>Le calcul du potentiel permet d'évaluer des surfaces supplémentaires affectables en logement dans un quartier. Cette information reste cependant uniquement quantitative. Car une utilisation intégrale des possibilités légales de construction peut entraîner la disparition complète des structures originales de la ville, ainsi que des modifications très importantes du parc de logement en genre et en prix. Il importe donc de combiner le type d'évaluations avec d'autres indicateurs afin de les rendre plus qualitatives.</p>		<p>Les parcelles vides doivent être interprétées de deux façons: celles dont une construction est imminente (dans ce cas on peut considérer que la mutation est déjà engagée, celles qui sont bloquées et qui pourraient être l'objet de planification. Le potentiel à bâtir est plus qu'un indicateur. C'est un facteur direct de destabilisation des immeubles, au même titre que les possibilités de changements d'affectation. Ces deux facteurs sont en effet déterminants pour décider un propriétaire de réaliser une augmentation importante du revenu locatif et peuvent donc entraîner des démolitions, indépendamment de l'état de l'immeuble. Certains immeubles anciens ont, par contre une hauteur qui dépasse la hauteur légale. Ce potentiel "négatif" est un facteur stabilisant.</p> <p>Dans les observations sur place, il est impossible de se contenter des approximations des études de quartier. Il est néanmoins presque impossible d'évaluer in extenso toutes les possibilités de potentiel à bâtir, qui passent, par exemple, par une implantation nouvelle de l'immeuble, une destruction du tissu à travers des regroupements parcellaires.</p>	

## Indicateur 4 : QUALITE DES PROPRIETAIRES

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	a) Indication sur chaque immeuble (en plan) des types de propriétaires (publiques, associations, fondations, personnes morales - Sociétés immobilières - personnes physiques). Mise en évidence de la résidence du propriétaire.	-Livres d'adresses	-Définition des immeubles stabilisés par une certaine forme de propriété (propriété physique et propriétaires résidents).
Echelle des groupes d'immeubles	a) Relevé du nom du propriétaire, de sa qualité de résident.	-Livres d'adresses Registre foncier Feuille d'avis officielle.	-Renseignements généraux, administratifs. -Mise en évidence des regroupements parcellaires. -Mise en évidence d'immeubles stabilisés par certaines types de propriété.
	b) Relevé du nom de la régie.		
	c) Dates de mutation récentes (achats - ventes)		
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION	
<p>Des recherches au registre foncier sont trop longues pour des études à l'échelle des quartiers. Elles peuvent cependant être faites à titre de vérification ponctuelle, et pour toutes les parcelles qui n'ont pas d'adresse (car non bâties)</p> <p>Pour des études à l'échelle du groupe d'immeubles, le relevé du nom du propriétaire, éventuellement des administrateurs des sociétés immobilières est importante. Le type de propriété à lui-seul ne suffit pas.</p> <p>Une statistique des achats et ventes de parcelles devrait être tenue par le bureau de planification, si elle n'est pas déjà disponible.</p>		<p>L'interprétation de l'appropriation par des sociétés immobilières dépend des conditions locales. Dans certains cantons, comme à Genève, cette forme de propriété est plus répandue que dans d'autres. Elle n'est de ce fait, pas nécessairement signe d'une prochaine modification du bâti. Dans d'autres cantons, comme Bâle, elle est observée seulement dans des immeubles récents ou déjà rénovés. Donc ce type de relevés n'est pas directement utile pour les études à l'échelle des quartiers. A Genève on a procédé à l'observation des regroupements parcellaires en complément des méthodes existantes. Ces regroupements permettent en effet des augmentations considérables de potentiels à bâtir et risquent d'entraîner une modification de la structure urbaine. Ils indiquent donc des lieux où le contrôle du processus de substitution du bâti doit être accru.</p> <p>Pour des études fines, une bonne connaissance de la situation locale peut permettre d'interpréter les noms des propriétaires et même, en cas de propriété anonyme les noms des régies qui sont souvent promotrices.</p> <p>Dans chaque ville, il y a quelques groupes promoteurs principaux connus dont l'entrée en scène dans un quartier est significative.</p>	

## Indicateur 5 : ETAT DES BATIMENTS

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	<p>a) Interprétation de l'état de chaque bâtiment en 3 catégories: <u>représentatif</u></p> <p>Le propriétaire investit plus que ce qui est nécessaire pour maintenir la valeur du bâtiment. La façade est dans un état impeccable, l'entrée rénoverée... Bâtiment neuf ou fortement rénové.</p> <p><u>bon</u></p> <p>Le propriétaire investit juste assez pour maintenir la valeur du bâtiment. Ferblanterie réparée, nouvelles boîtes aux lettres, volets repeints. (typique: une partie seulement des éléments est rénovée).</p> <p><u>mauvais</u></p> <p>Le propriétaire n'investit pas de manière à maintenir la valeur de son bâtiment. Façades mal entretenues, peinture écaillée dans les entrées, ferblanterie en mauvais état, etc.</p>	-Observation sur place.	-Détecter les projets des propriétaires à travers leur attitude dans l'entretien des bâtiments.
Echelle des groupes d'immeubles	<p>a) Immeuble classé dans les 4 catégories suivantes:</p> <p>neuf, rénové, entretenu, vétuste. à vérifier, selon les critères d'observation suivants:</p> <p><u>Facteurs positifs:</u></p> <p><u>Réfection récente</u> façades toiture fenêtres occultations cage d'escalier ascenseur</p> <p><u>Facteurs négatifs:</u></p> <p><u>Structures porteuses</u> tézardes ouvertes escaliers déformés trous et saillies fondations affaissées</p> <p><u>Enveloppe extérieure</u> façades dégradées matériau manquant toiture fléchie, trouée cheminées hors d'aplomb fenêtres manquantes occultations inutilisables</p> <p><u>Circulation communes</u> fermeture précaire des portes palières désordre des boîtes à lettres accumulation du débris</p> <p>La réponse par oui ou par non permet de cumuler des points</p>	-Observation sur place	-Les bâtiments les moins entretenus sont considérés comme "critiques" notamment ceux qui ne répondent plus aux normes minimales de sécurité et salubrité et qui doivent faire l'objet d'une intervention urgente.
	<p>b) Immeuble défini comme "manquant d'entretien" si trois des éléments observés ci-après, sont "dégradés". Immeuble défini comme "rénové" si 3 des éléments ci-après sont rénovés.</p>	-Observations sur place	-Désigner les bâtiments menacés, car plus normalement entretenus. Désigner les bâtiments stabilisés car entretenus ou rénovés.

## Indicateur 5 : (suite)

FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
<p><u>état d'entretien des enveloppes et accès:</u>            façade rue            façade cour            cage escalier            toiture</p> <p><u>Equipement</u>            ascenseur            chauffage central            salle de bain</p> <p><u>Logements</u>            entretenus par régie            entretenus par locataire</p>		
<p>c) Immeuble dont la structure porteuse est atteinte: charpentes fléchies, lézardes ouvertes, etc.</p>	<p>-Observations sur place.</p>	<p>-Désigner les bâtiments dont la rénovation est difficile car leur structure porteuse est atteinte.</p>
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES	COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION	
<p>Une seule des méthodes à l'échelle des quartiers effectue une appréciation de l'état d'entretien. (Berne). C'est un type de relevé peu adapté à l'étude de grands périmètres. Une observation superficielle n'offre pas assez de garanties pour le but qu'on se fixe.</p> <p>Par exemple dans bien des cas des immeubles subissent une rénovation de la façade et de l'entrée, afin d'être vendus, alors que l'intérieur reste dans un grand état de délabrement.</p> <p>Il est très difficile de faire, par une appréciation globale, une évaluation objective de l'état d'un bâtiment. Donc, s'il y a plusieurs enquêteurs, le relevé n'est pas homogène. Plus les critères sont précis, plus les chances d'objectivité sont grandes. Cela alourdit toutefois le relevé.</p> <p>Une des deux méthodes propose de ne pas entrer dans les appartements pour des raisons de rapidité et de discrétion. Néanmoins, l'ignorance des travaux réalisés dans les appartements est une limite importante de la connaissance de l'état des immeubles. Un immeuble dont les logements, bien équipés, ont été rénovés est bien d'avantage stabilisé que l'immeuble dont seules, les parties visibles sont entretenues.</p> <p>Le choix des critères à observer est plus guidé par des questions pratiques: qu'est-ce qui s'observe facilement, en peu de temps? - que scientifiques.</p> <p>L'interprétation des critères: - à partir de quels éléments observés, considère-t-on qu'un immeuble est dégradé? - ne peut être définie qu'à travers l'observation d'un grand nombre de cas d'immeubles, de leurs caractéristiques confrontées à leur destin.</p>	<p>Les immeubles non entretenus sont souvent dans la situation suivante: les loyers sont bas, les locataires anciens, le propriétaire estime que les marges bénéficiaires sont insuffisantes pour effectuer les réparations minimales, d'où l'accumulation d'un retard d'entretien. Tôt ou tard, un projet d'envergure (rénovation ou démolition) devient nécessaire.</p> <p>L'objectif des relevés de l'état des bâtiments n'est pas simple à définir. Veut-on mettre en évidence les bâtiments les plus délabrés dont la rénovation est urgente pour des raisons sanitaires, ou des bâtiments en relativement bon état, manquant d'entretien et dont la rénovation serait peu coûteuse? Les critères d'observation dépendent de la réponse à cette question. Dans le dernier cas l'observation séparée de l'état de la structure porteuse et de l'absence d'équipement (voir plus loin) permet de définir une catégorie de bâtiments dont la rénovation est "difficile".</p> <p>Ces relevés ne permettent toutefois pas de dire quel type d'intervention est nécessaire (rénovation, démolition, ou simple entretien) pour cela, il faut faire une analyse plus complète. (cf. Méthode M.E.R.)</p>	

## Indicateur 6 : LOGEMENTS VIDES

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	a) Immeubles comportant au moins un logement vide (c.a.d. non remis en location).	-Statistique établie par le Service cantonal de statistiques (Genève) sur enquête auprès des régies.	-Détecter les immeubles fortement menacés de démolition ou de rénovation lourde.
Echelle des groupes d'immeubles	a) Indication du nombre de logements vides par immeuble.	-Relevés sur place: pas de noms sur les portes, renseignement des concierges.	-Définir le degré d'urgence d'intervention pour les immeubles.
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION	
<p>Les statistiques établies sur la base de renseignements des régies sont relativement incomplètes et en retard. Elles ne sont cependant pas fausses et peuvent être complétées lors d'enquêtes détaillées sur place.</p> <p>Sur place, il est difficile de distinguer les logements momentanément vacants des logements vides. Ce risque est moindre dans les régions à forte pénurie de logements.</p>		<p>La présence de logements vides est le type-même d'indicateur indirect mais très pertinent. Le logement vide n'est évidemment pas une cause des projets sur l'immeuble, mais une conséquence. Comme l'opération de vider totalement un immeuble dure parfois plusieurs années, ces logements vides apparaissent bien avant une opération.</p>	

## Indicateur 7 : LOCATAIRES A STATUT SPECIAL

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	-Bâtiments comportant au moins deux logements de travailleurs à statut de saisonniers.	-Statistique établie par le service cantonal du logement (Genève)	Déceler les immeubles fortement menacés de démolition ou de rénovation lourde.
Echelle des groupes d'immeubles	Nombre de travailleurs à statut de saisonniers par bâtiment. Nombre de logements étudiants.		
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L' INTERPRETATION	
<p>A Genève, la pratique de loger des saisonniers dans des immeubles vidés des locataires précédents et dans l'attente d'être démolis, est très courante. Les bâtiments comportant 1-2 logements de saisonniers sont assez dispersés dans les quartiers anciens, et ne signifient peut-être seulement la sous-location de chambres. Cela reste cependant un indicateur pour certains types d'immeubles.</p>			

## Indicateur 8 : ETAT DE L'EQUIPEMENT

Echelle des  
groupes d'immeubles

FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
a) Existence d'ascenseur - W.C. sur paliers.	Relevés sur place	a) Appréciation du degré de confort des bâtiments comme arguments pour leur conservation. b) Désigner les immeubles nécessitant une rénovation (manquant de confort). c) Désigner les immeubles dont la rénovation est difficile (manquant d'équipements).
b) Appartements équipés de: - eau chaude - chauffage central - salles de bain	Interrogations de locataires	
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION
<p>Les deux premiers critères peuvent être relevés sans entrer dans les appartements. Les autres obtenus par sondage (interrogations de 1 à 2 locataires de l'immeuble).</p> <p>Les méthodes à l'échelle des quartiers n'ont pas utilisé cet indicateur. Pourtant les statistiques existent, ressortant des recensements fédéraux. Les recensements de 1970 sont trop anciens, ceux de 1980 pourront être utilisés.</p>		<p>La pratique montre que même lorsque des immeubles sont en relativement bon état l'installation de l'ascenseur, de salles de bain et de chauffage central est un facteur de renchérissement de la rénovation.</p> <p>L'information sur l'état de l'équipement des immeubles est donc importante pour orienter une politique de rénovation.</p>

## Indicateur 9 : INTERET ARCHITECTURAL

	FORMULATION	SOURCES	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	a) Bâtiments représentatifs d'une époque.	- Etudes faites par des spécialistes	- Définir les bâtiments dont le maintien est souhaitable pour la qualité architecturale et urbaine
	b) Bâtiments ou ensembles dignes d'être conservés Bâtiments présentant des éléments remarquables. etc.	- Relevés faits par un spécialiste de l'histoire de l'architecture. - Etudes existantes telles que l'INSA (1)	
	c) Notation d'une série d'éléments urbains évalués positivement et négativement.	- Relevés sur place	- Description de la physionomie du quartier et préparation des mesures d'amélioration de l'environnement bâti.
Echelle des groupes d'immeubles	a) Bâtiments faisant partie d'un ensemble	- Evaluation sur place et en plan	- Définir les bâtiments protégeables par des lois sur les monuments et sites.
	b) Bâtiments ayant une situation exceptionnelle dans la structure urbaine.		
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION	
<p>Les relevés décrits ici se font en principe bâtiment par bâtiment. L'unité est donc la même que celle du relevé des autres indicateurs. La mise en relation de la qualité architecturale avec la qualité urbaine amène cependant souvent à des évaluations par ensembles (démarche de l'ISOS). Dans ce cas, rien n'empêche de situer un bâtiment analysé dans ce contexte plus large.</p> <p>Les critères utilisés pour l'analyse architecturale ne sont parfois pas explicités, certaines fois ils restent subjectifs, d'autres fois, ils se réfèrent à des notions existant dans la loi, telle que la notion d'ensemble architectural (Genève). Une façon simplifiée d'évaluer la qualité architecturale peut être acceptable, si elle vient en complément des autres critères d'analyse du bâti et non comme jugement de valeur en soi.</p> <p>(1) - Inventaire suisse d'architecture</p>		<p>Peu de méthodes ont intégré cet indicateur dans les relevés. Le pré-recensement genevois, l'utilise à titre subsidiaire et d'une façon simplifiée. Bâle a beaucoup plus développé cet aspect, alors que dans les autres démarches on n'en tient pas compte, car les objectifs ne sont pas une planification complète.</p> <p>A Genève, l'analyse architecturale est plus développée à la phase suivante de relevés, le recensement du domaine bâti, pas traité dans cette étude.</p>	

## Indicateur 10 : LOYER

Echelle des  
groupes d'immeubles

FORMULATION.	SOURCES	INTERPRETATION / BUTS
classification du loyer moyen par pièce, par an, en: bas, moyen, élevé.	Source: interrogations sur place, statistique au 1/8 <sup>e</sup> tenue par le service cantonal de statistiques (Genève)	-Détecter les bâtiments vulnérables à la "rénovation" (rénovation avec hausse de loyer, démolition-reconstruction). -Détecter les bâtiments dignes être conservés à cause de bas loyers.
COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION
Un relevé relativement fiable des loyers est difficile à obtenir comme beaucoup de statistiques de nature financière. C'est pourtant un indicateur important. Une seule des méthodes a utilisé cet indicateur.		Le loyer est le seul indicateur économique dont on peut disposer, alors que les mécanismes de substitution du bâti sont principalement économiques. Un loyer nettement inférieur à ceux du marché peut être qualifié comme réservant un potentiel économique de rénovation.

## Indicateur 11 : ENGAGEMENT LEGAL

	FORMULATION	SOURCE	INTERPRETATION / BUTS
Echelle des quartiers	a) Tracé sur un plan, de tous les immeubles qui doivent théoriquement disparaître selon les plans d'aménagement, ou des alignements routiers.	-Les services publics compétents	-Relever les immeubles dont le maintien ou la rénovation est contradictoire avec des mesures de planification.
Echelle des groupes d'immeubles	b) Immeubles pour lesquels une demande préalable de transformer ou démolir a été déposée dans un laps de temps X.	-Les statistiques tenues par les services publics. -La feuille d'avis officielle.	-Immeubles déstabilisés
	c) Immeubles pour lesquels une autorisation de démolir ou de transformer a été accordée.		-Immeubles stabilisés. -Immeubles pour lesquels une intervention n'est plus possible.
	COMMENTAIRES SUR LA FORMULATION ET LES SOURCES		COMMENTAIRES SUR L'INTERPRETATION
	<p>La tenue d'une statistique des autorisations à construire est la base de la remise à jour des relevés du domaine bâti.</p> <p>L'utilisation de ces données pourrait également être faite par des études à l'échelle des quartiers.</p> <p>Elle permettra à plus long terme une mise en relation opérationnelle entre les services de planification et les services de surveillance des constructions.</p> <p>A Genève les demandes préalables sont confidentielles et de simples demandes d'information, les autorisations définitives engagent l'autorité. Les projets futurs pour l'immeuble sont fixés dans ce dernier cas pour 2 ans, et plus longtemps si le projet se réalise.</p>		<p>Certains plans d'aménagement ont été tracés à une époque où une substitution assez radicale d'un tissu urbain qu'on considérait comme désordonné, allait de soi. Ces plans existent toujours et doivent être réévalués en fonction de leurs conséquences sur le domaine bâti. Il en est de même de projets d'élargissements routiers. Ces élargissements avaient pour but, la plupart du temps, non pas une amélioration de la fluidité de la circulation mais une augmentation du potentiel à bâtir (calculé en fonction de la largeur de la rue) des bâtiments ainsi frappés d'alignement sont donc doublement menacés: Il n'est légalement pas possible de les moderniser, il est économiquement plus favorable de les démolir, pour reconstruire, plus en retrait d'avantage de m<sup>2</sup> de plancher.</p>

#### 4. DES RELEVÉS DU BATI DANS UNE PERSPECTIVE DE PLANIFICATION CONTINUE

---

On peut dire, sans trop schématiser, que dans plusieurs grandes villes suisses, la manière de penser la planification a évolué ainsi:

Les grandes planifications directrices exprimées surtout sous forme d'images prospectives, mais qui souvent n'étaient pas réalisables, ont fait place à des attitudes plus pragmatiques, réduisant parfois l'activité de la planification à l'application d'une série d'options très générales, à des cas tout à fait particuliers au fur et à mesure qu'ils se présentaient. On constate maintenant un certain retour vers la planification directrice à une plus grande échelle, généralement à l'échelle du quartier.

Il n'est pas indifférent de constater que cette démarche est simultanée à la mise en application de la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Les plans directeurs selon la loi fédérale introduisent en effet une nouvelle philosophie de la planification générale qui peut influencer également la planification des quartiers.

Dans le cadre d'une telle planification, les relevés du bâti doivent répondre à un certain nombre de conditions permettant de conjuguer la nécessité d'une vision globale des problèmes avec la mise en place concrète de leur résolution dans chaque cas particulier.

Voici quelques-unes de ces conditions :

- Adapter les relevés à des stratégies.
- Orienter les relevés selon le champ d'intervention légal.
- Etablir une communication avec les décideurs et les usagers.

##### 4.1. Adaptation des relevés à des stratégies

Le parc immobilier existant ne peut être analysé de manière exhaustive et objective.

Ce qui est demandé le plus souvent aux planificateurs, après avoir acquis une vision globale du problème, c'est de faire l'inventaire du champ potentiel d'intervention, correspondant à une stratégie définie.

Ces stratégies dépendent de la volonté qui s'est exprimée au niveau politique\* ou simplement des moyens à disposition.

Ce n'est pas ici le lieu de traiter systématiquement de la question des stratégies. On relèvera cependant trois attitudes-types dont on trouve - mélangés - des éléments dans les différentes méthodes.

Elles ont une influence non négligeable sur le choix des indicateurs à utiliser pour les relevés du domaine bâti, car elles définissent de manières diverses, le champ d'action de la politique de rénovation.

a) La première de ces attitudes consisterait à tenter de définir d'abord quels sont les bâtiments dignes d'être protégés et rénovés en référence à des normes qualitatives.

Ensuite les moyens pour intervenir (par exemple légaux) devraient être trouvés.

Pour une telle stratégie les relevés mettront l'accent sur les aspects qualitatifs des logements. On pourrait appeler ces relevés la définition du champ d'action souhaitable.

---

\* Par exemple, il y a dix ans seulement, on assistait à Genève à de nombreuses démolitions d'immeubles de la fin du XIX<sup>e</sup> s., considérés à l'époque comme indéfendables. La qualification globale d'"immeubles dégradés" était la seule analyse dont bénéficiaient ces immeubles.

L'ensemble des immeubles du XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> s. était généralement considéré comme candidats à la démolition (sauf ceux qui pourraient bénéficier du label de qualité architecturale exceptionnelle).

Actuellement, la situation s'est renversée. L'ensemble de ces immeubles est considéré comme "à rénover", sauf si leur état ne le permet pas. Cette attitude a conduit à des inventaires beaucoup plus complets du bâti.

- b) La deuxième attitude consiste à dire qu'il est difficile de faire un tri entre logement de qualité et autres logements, en matière d'habitat ancien; qu'il ne peut y avoir de normes sur la bonne façon d'habiter.

En principe, et surtout en période de crise du logement, tous les bâtiments de logements sont à priori dignes d'être protégés, ne serait-ce qu'à cause de leur bas loyer.

Dans une telle optique, les relevés consisteront surtout à déceler les bâtiments en fonction des menaces qui pèsent sur eux. Les indicateurs à utiliser seront tirés d'une connaissance des mécanismes de substitution du bâti.

Ces relevés permettent la définition de l'ensemble du champ d'action potentiel.

- c) La troisième des attitudes consiste à dire qu'il ne sert à rien de faire des inventaires dont l'aboutissement ne va pas vers l'application possible de lois existantes et de politiques reconnues.

Les relevés se fonderont donc strictement aux critères légaux.

Le champ d'action ainsi défini pourrait être qualifié de champ d'action légal.

Ce point de vue mérite d'être développé ici quelque peu, car il peut être considéré comme un passage obligatoire à un moment ou l'autre de la planification, sans pour autant exclure les autres points de vue.

#### 4.2. Orienter les relevés selon le champ d'intervention légal

Cette exigence oriente la récolte d'informations non seulement en fonction des besoins mais en relation avec les lois existantes - et futures - en matière de rénovation de l'habitat.

Un des problèmes de fond attachés aux politiques de rénovation de l'habitat est que celles-ci s'appliquent pour la plus grande partie à des propriétés privées. On ne peut d'emblée appliquer des politiques orientant le devenir de ces biens, même dans le

sens du maintien de leur état sans base légale restreignant tant soit peu la propriété, garantie par la constitution fédérale.

Ces bases légales sont souvent le minimum nécessaire pour construire ensuite une intervention concertée, collectivités, propriétaires, locataires.

Une façon de construire cette intervention peut être d'étudier systématiquement les implications des lois existantes, leur champ potentiel d'application. Cette démarche peut être utile également à l'évaluation de nouvelles lois en projet.

Dans différents cantons il existe une loi restreignant la démolition des maisons d'habitation existantes.

Conçues parfois comme lois conjoncturelles, applicables en cas de pénurie du logement, elles peuvent prendre une valeur plus permanente, dans la mesure où, le manque de logement d'une certaine catégorie (bon marché et logement pour familles), devient un phénomène quasi permanent dans la plupart des villes importantes.

Les conditions d'application de ces lois ou les conditions de dérogation, demandent la récolte d'un certain nombre d'informations sur le logement existant:

- Le montant de loyers et la définition de la catégorie "loyer bon marché". Car ces lois sont destinées à protéger le logement "bon marché" (Bâle), ou peuvent faire l'objet de dérogations si des logements qui les remplacent sont meilleur marché.
- L'état des bâtiments et des logements, le coût éventuel d'une rénovation. Les lois prévoient la dérogation (autorisent la démolition) lorsque les logements ne répondent plus à la condition minimale de sécurité et de salubrité (à définir). En outre, la loi Bâloise et Bernoise autorise la démolition lorsque le coût d'une rénovation éventuelle est trop élevé. L'application de cette dernière disposition demanderait l'utilisation d'une méthode reconnue d'évaluation de l'état du bâtiment, telle que la méthode M.E.R., afin de faire une comparaison systématique des loyers consécutifs à une rénovation et à une démolition-reconstruction.

Une telle évaluation doit se faire cas par cas, il est néanmoins possible de cerner rapidement par certains indicateurs, les immeubles qui à priori ne posent pas de problèmes. (voir chapitre 3).

- La taille des logements et leur qualité.

Les lois Bâloise et Bernoise protègent en priorité des logements familiaux. La loi genevoise protège les logements d'intérêt général (ceux qui manquent le plus). Certaines lois prévoient l'autorisation de la démolition lorsque la qualité des logements n'est pas satisfaisante.

Ce critère est très difficile à appliquer.

A Genève, dans le cadre du RDB, on utilise le système SEL pour l'évaluation de la qualité des logements mais à titre complémentaire et indicatif. Cette évaluation demande de disposer des plans de logement donc il est exclu de faire une évaluation rapide sur un grand nombre de cas.

- Les mesures de planification qui conduisent à la démolition de l'immeuble.

Les lois établissent en général une priorité de la planification sur la protection du logement.

- La présence du logement en quantité suffisante.

Les logements uni-familiaux ne sont protégés que dans certains cas.

La loi genevoise ne protège un bâtiment que s'il contient au moins 1/3 de logements.\*

Les lois les plus fréquentes, mais protégeant indirectement seulement le logement sont les lois liées à la protection des monuments et sites.

L'application de ces lois fait appel à une analyse architecturale, historique du bâti, à une définition et un consensus sur ce qui est digne d'être protégé. La dignité d'être protégé s'applique traditionnellement aux monuments c'est-à-dire aux constructions exceptionnelles, donc ne concerne pas la grande masse de logements menacés. On constate cependant une certaine évolution vers l'acceptation de la protection d'ensembles re-  
\*disposition supprimée depuis 1983.

présentatifs d'une certaine époque ou typiques du caractère d'un quartier.

La protection de l'enveloppe bâtie peut être une aide au maintien du contenu, le logement, elle ne le provoque cependant pas directement.

Des règlements spéciaux, limitant les possibilités de construction (par ex. le potentiel à bâtir) sont en général prévus pour protéger le caractère typique d'un tissu urbain.

Ils peuvent également avoir un effet de stabilisation du logement existant. Leur application demande une étude systématique des bâtiments menacés par un potentiel à bâtir.

Les lois prévoyant le subventionnement du logement s'appliquent dans beaucoup de cas également à la rénovation.

Dans ces cas, elles sont soumises en général à une clause de rentabilité: il faut que le logement rénové ne coûte pas plus cher qu'une éventuelle démolition-reconstruction.

Ce type de clause nécessite l'application d'analyses systématiques de l'état de l'immeuble et du coût éventuel de la rénovation.

Les lois et règlements définissant l'affectation des bâtiments peuvent être une protection du logement existant. Leur mise en application demande l'établissement d'une comptabilité des affectations actuelles.

Ces lois peuvent être appliquées activement ou passivement. Le principe d'une intervention dynamique, prospective n'est traditionnellement pas admis. Pourtant cette idée commence à mûrir. Par exemple, une loi de ce type vient d'être votée à Genève. Il y est prévu, non seulement la protection de l'habitat, le principe de l'aide à la rénovation, et d'un plan d'affectation, mais aussi l'établissement de plans de rénovation qui localisent des intentions d'une politique de rénovation.

La mise en application d'une telle loi fera appel à la récolte relativement systématique de données sur le domaine bâti.

#### 4.3. Etablir une communication avec les décideurs et les usagers.

Une des questions de cette recherche était de savoir quels étaient les besoins futurs des villes en matière d'instruments de relevés du domaine bâti.

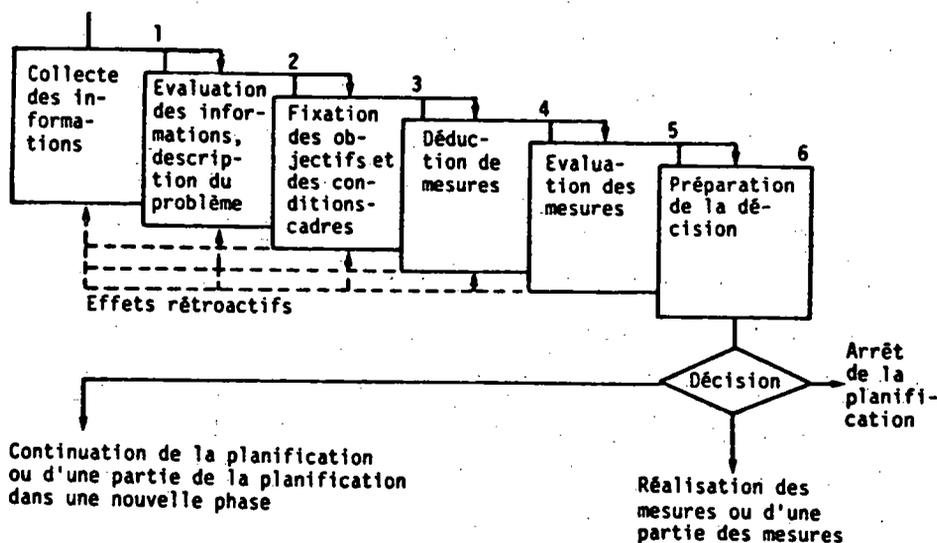
A cet égard, il est intéressant de constater que c'est rarement l'invention des méthodes de relevés en tant que telle qui pose le plus de problèmes.

Sans se coordonner (lorsque les buts étaient semblables), les planificateurs de plusieurs villes ont constitué des listes très analogues d'observations à effectuer sur le domaine bâti.

Dans les villes où de telles démarches n'existent pas encore, on peut supposer que les planificateurs ne manquent pas non plus de moyens théoriques pour les imaginer.

Les difficultés principales se situent ailleurs. C'est l'articulation entre le contexte socio-politique et les techniques d'observation proprement dites, non sans influence sur la manière de mener ces dernières.

Pour préciser ce fait, empruntons le schéma des étapes de planification tel qu'il a été publié dans le Bulletin du logement No 24 de l'Office fédéral du logement\*.



La connaissance des problèmes, issue d'une récolte des informations, doit passer à travers une reconnaissance des problèmes,

\*Stefan Deer M. Gugger. "Déroutement de la planification d'une rehabilitation de quartier, un guide " 1982

pour devenir décision.

Pour passer de la collecte des informations à la décision - ou inversement - il faut pouvoir faire connaître aux décideurs le lien qui existe entre leurs options et une certaine manière d'accumuler et de gérer des connaissances techniques, trouver une forme de communication de ces connaissances, afin qu'elles puissent être utiles aux prises de décision.

Par exemple à Genève, en ce qui concerne le domaine bâti, on a développé une série d'instruments applicables à plusieurs échelles, du survol au recensement détaillé, et adaptés aux besoins actuels. Le besoin ressenti n'est pas celui de la création de nouveaux instruments mais de la gestion des informations recueillies.

De nombreuses instances sont appelées à gérer les mêmes objets: les régies privées et publiques, les groupements de propriétaires (type caisse de retraite), les services du feu, les services de monuments et sites, les polices de construction, les services de statistiques, les services du logement, etc... etc... Beaucoup d'entre-elles tiennent des fichiers permanents de ces objets ou auraient le besoin d'une telle information. Une planification articulée avec l'intervention doit nécessairement passer par la communication de son message à tous les décideurs et intervenants potentiels. Cette communication est le point de départ d'une information en retour. Transmettre, publier des plans comme aboutissement d'études est relativement facile. Dans le cas d'une planification continue, il faut transmettre une information mobile, en constante évolution. Ceci demande une mise au point plus compliquée.

Les processus de substitution et de développement de la ville se déroulent sans les planificateurs, il n'est peut-être pas inutile de le rappeler. La planification doit s'insérer dans le cours des événements. Cette réalité démontre l'inutilité de grands efforts momentanés dans les relevés des informations de base.

Il faut plutôt adapter l'effort de récolte de l'information aux possibilités permanentes des communes dans le sens d'une

continuité de la récolte de l'information. Dans cette optique, on aura tendance à alléger la récolte de l'information au minimum nécessaire pour les prises de décision. Mais le minimum est parfois difficile à définir. L'information utile aujourd'hui n'est pas peut-être suffisante pour les questions que l'on se posera demain.

Le développement de méthodes ouvertes pouvant répondre à des questions différentes, qui récoltent un nombre d'indicateurs plus important représente peut-être un effort plus important dans l'immédiat mais ouvre des perspectives d'économie à long terme dans la mesure où cette information est stockée avec la possibilité d'une mise à jour permanente. Tous les planificateurs ont fait l'expérience d'un même inventaire recommencé plusieurs fois à zéro car les inventaires vieillissent très vite.

Enfin, la continuité doit s'appliquer aux méthodes de relevé elles-mêmes dans leur traitement et l'expression des résultats. Cela permet finalement dans le domaine de l'analyse du bâti de créer un langage commun entre élaborateurs et décideurs, voire, usagers dans le cas de procédures d'information à la population.

## ANNEXES

## I Documentation de base

Marco Rupp

- "Der bauliche Umwandlungsprozess in der Länggasse"  
Geographica Bernensia P.10  
Institut de géographie, Université de Berne 1983.

J. Vicari, P. Merminod, R. Quincerot

- "Elaboration d'un système de relevé et d'évaluation du patrimoine immobilier"  
Rapport de recherche pour l'Office fédéral du logement,  
août 1981. - inédit -.

J. Farago, J. Vicari, R. Quincerot

- "Conditions de maintien de l'habitat au centre ville"  
Etude d'aménagement de la ville de Genève  
Document préparatoire 1981.

Ministère français de l'Equipement

- Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat  
(CETAH)  
Département des Travaux publics du canton de Genève.  
Service Immobilier de la Ville de Genève.  
"MER" Manuel de l'enquêteur, méthode d'évaluation rapide  
Pro Rénova - 1981

Recensement du Domaine Bâti

- "Enquête-Pilote sur un quartier de la ville"  
Rapport du groupe de coordination Ville-Etat.  
Juin 1979.

Y. Cassani, Y. Cravea, S. Lin, E. Reimann,

- "Périmètres d'urgence du point de vue du maintien de l'habitat"  
Etude d'aménagement de la Ville de Genève, document prépa-  
ratoire. 1981

Mario Rinderknecht, Stefan Wanner

- "Wohnbausanierung in der Schweiz"  
Bulletin du logement No. 15, Office fédéral du logement.  
1980

Stefan Deer, Marcus Gugger

- "Déroutement de la planification d'une réhabilitation de quartier, un guide"  
Bulletin du logement No. 24, Office fédéral du logement.  
1982

Conférence des offices romands d'aménagement du territoire  
(CORAT)

- "Reflexions sur la réhabilitation urbaine"  
Rapport provisoire du groupe de travail 1982

## II Instances contactées :

Amt für Kantons- und Stadtplanung  
Basel-Stadt  
Rittergasse 11, 4001 Bâle

Stadtplanungsamt Bern  
Schwarztorstrasse 9  
3007 Berne

Service d'urbanisme  
des Services Immobiliers  
Ville de Genève  
52, rue des Pâquis  
1201 Genève

Arbeitsberichte Wohnungs-  
wesen

Rapports de travail sur le  
logement

Rapporti di lavoro sull'  
abitazione

In dieser Reihe werden in kleiner Auflage Forschungsergebnisse veröffentlicht, die sich vor allem an Fachkreise richten

Dans cette série sont publiés, à tirage limité, des résultats de recherche destinés avant tout à des spécialistes

In questa serie sono pubblicati, in tiratura limitata, dei risultati di ricerca destinati in primo luogo a cerchie di specialisti

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf Antrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

Editeur:

Office fédéral du logement à la demande de la Commission fédérale de recherche pour le logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Editore:

Ufficio federale per l'abitazione su proposta della Commissione per la ricerca sull'alloggio, 3000 Berna 15, casella postale 38

Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

Fonte d'acquisto:

Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

- 1 D Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuermöglichkeiten.  
Roland Haari, 1978, broschiert, Format A 4, 225 Seiten, Bestell-Nr. 725.501 d vergriffen
- 2 D Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht).  
1979, broschiert, Format A 4, 108 Seiten, Bestell-Nr. 723.950 d Fr. 9.--
- 2 F Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset").  
1979, broché, format A 4, 112 pages, no de commande 723.950 f Fr. 9.--
- 3 D Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum "Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich".  
Roland Haari, 1979, broschiert, Format A 4, 72 Seiten, Bestell-Nr. 725.503 d vergriffen
- 4 D Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich / Referate und Ergebnisse.  
1980, broschiert, Format A 4, 84 Seiten, Bestell-Nr. 725.504 d vergriffen
- 5 F La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le séminaire du 26 mai 1981 à Genève.  
1981, broché, format A 4, 40 pages, no de commande 725.505 f épuisé
- 6 F Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final.  
Catherine Pelli, 1981, broché, format A 4, 94 pages, no de commande 725.506 f épuisé
- 7 D Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz.  
Jörg Hübschle, 1981, broschiert, Format A 4, 74 Seiten, Bestell-Nr. 725.507 d vergriffen
- 8 D/F Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse.  
Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion.  
1982, broschiert, Format A 4, 148 Seiten, Bestell-Nr. 725.508 d/f Fr. 13.--
- 9 D Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung.  
Jörg Hübschle, 1984, broschiert, Format A 4, 92 Seiten, Bestell-Nr. 725.509 d Fr. 9.--
- 9 F L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement  
Jörg Hübschle, 1984, broché, format A 4, 108 pages, no de commande 725.509 f Fr. 9.--
- 10 D REVITALISIERUNG am Beispiel der Bärenfelsenstrasse in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen.  
R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer, 1984, broschiert, Format A 4, 128 Seiten, Bestell-Nr. 725.510 d Fr. 12.--
- 11 F Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments déstabilisés  
Sophie Lin, 1984, broché, format A 4, 104 pages, no de commande 725.511 f Fr. 11.--

## Schriftenreihe Wohnungswesen

Herausgeber:  
Bundesamt für Wohnungswesen,  
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:  
Eidg. Drucksachen- und Material-  
zentrale, 3000 Bern

Schweizerische Zentralstelle  
für Baurationalisierung  
Zentralstrasse 153, 8003 Zürich  
Telefon 01/241 44 88

oder über den Buchhandel

## Bulletin du logement

Editeur:  
Office fédéral du logement,  
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:  
Office central fédéral des imprimés  
et du matériel, 3000 Berne

Centre suisse d'études  
pour la rationalisation du bâtiment  
Zentralstrasse 153, 8003 Zurich  
Téléphone 01/241 44 88

ou par les librairies

## Bollettino dell'abitazione

Editore:  
Ufficio federale per l'abitazione,  
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:  
Ufficio centrale federale degli stam-  
pati e del materiale, 3000 Berna

Centro svizzero di studio  
per la razionalizzazione dell'edilizia  
Zentralstrasse 153, 8003 Zurigo  
Telefono 01/241 44 88

o attraverso le librerie

Band 1	1977	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung Verena Huber	88 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume 1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band 2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.–	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume 2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.–	No de commande	725.002 f
Band 3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band 4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band 5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume 5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band 6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band 7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz, 2. überarb. Aufl.	112 Seiten	Fr. 12.–	Bestell-Nummer	725.007 d
Volume 7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 <sup>e</sup> édition remaniée	120 pages	Fr. 12.–	No de commande	725.007 f
Band 8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band 9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume 9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band 10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band 11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d

Volume 11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f
Band 12	1979, 1982	Forschungsprogramm der Forschungs- kommission Wohnungswesen FWW	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.012 d
Volume 12	1980, 1982	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.012 f
Volume 13*	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.–	No de commande	725.013 f
Band 14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung – Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.014 d
Band 15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.015 d
Band 16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume 16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.016 f
Band 17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume 17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.017 f
Band 18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.018 d
Band 19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	90 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume 19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.019 f
Band 20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal- Vorsorgeeinrichtungen / Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume 20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle / Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band 21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.021 d
Band 22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.022 d

\* Traduction française du volume 28 d de l'ancienne Commission de recherche pour la construction de logements CRL, 1975  
Französische Übersetzung des Bandes 28 d der ehemaligen Forschungskommission Wohnungsbau FKW, 1975

Volume 22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.—	No de commande	725.022 f
Band 23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.023 d
Volume 23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.023 f
Volume 23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	Fr. 8.—	No di ordinazione	725.023 i
Band 24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung / Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.—	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume 24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.—	No de commande	725.024 f
Band 25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume 25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.025 f
Band 26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume 26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.026 f
Band 27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.—	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume 27	1983	Habitat groupé / Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.—	No de commande	725.027 f
Volume 27	1984	I nuclei residenziali / Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.—	No di ordinazione	725.027 i
Band 28	1984	Handbuch MER / Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.—	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume 28	1984	Manuel MER / Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.—	No de commande	725.028 f

Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.–	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.–	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.–	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.–	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.031 f