

La Cité Davidsboden à Bâle

Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement

Rédaction: Michael Hanak

Auteurs de l'étude: Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrin Pfäffli, Maria-José Blass



La Cité Davidsboden à Bâle

Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement

Rédaction: Michael Hanak

Auteurs de l'étude: Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrin Pfäffli, Maria-José Blass

Editeur	Office fédéral du logement (OFL) Storchengasse 6, 2540 Granges
Copyright	© 2001 by Office fédéral du logement, Granges Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'indication des sources.
Auteurs	Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrín Pfäffli, Maria-José Blass
Rédaction	Michael Hanak
Remerciements	Nous remercions ici très cordialement les habitantes et habitants de la cité Davidsboden, les représentants des propriétaires, les personnalités interrogées et toutes les personnes touchées par le projet. L'intérêt et la disponibilité dont ils ont fait preuve ont contribué de manière déterminante à la richesse et à l'ampleur de la présente étude.
Diffusion	OFCL / EDMZ, 3003 Berne, www.admin.ch/edmz
N° de commande	725.071 f (deutsche Ausgabe 725.071 d)

Avant-propos	3
Genèse du projet	9
Situation initiale	9
Planification	10
Réalisation	12
Qualité de vie et degré de satisfaction	15
Caractéristiques des logements	15
Caractéristiques du lotissement	17
Milieu social	19
Codécision et autogestion	21
Participation à l'aménagement des logements	21
Organisation du modèle d'autogestion	22
Expériences d'autogestion	24
Brassage social et cohabitation	29
Familles traditionnelles et monoparentales	29
Handicapés et personnes âgées	31
Diversité des nationalités	32
Mobilité et sédentarité	33
Revitalisation du quartier	35
Rentabilité	33
Frais de réalisation et coût des immobilisations	33
Frais de gérance et d'entretien	34
Loyers	35
Annexe	45
Bibliographie et indication des sources	45
Liste des illustrations	47
Adresses	47
Plans	48

Avant-propos

La cité Davidsboden à Bâle compte aujourd'hui 15 bonnes années d'existence. Construite à la fin des années 80, ses objectifs de planification trouvent cependant leurs racines dans l'idéologie rebelle de la génération soixante-huitarde, laquelle avait à l'époque remis en question la forme de vie axée sur la „famille traditionnelle“ et formulé des exigences nouvelles à l'égard du logement et de son environnement. Elle réalisa notamment diverses expériences d'habitat communautaire, intensifia les communications et la collaboration entre voisins et exigea l'application de formes de cogestion pour ses immeubles.

La première phase d'utilisation du „Davidsboden“ s'est déroulée durant les années 90, soit dans une décade de profonds changements, avec un cortège de bouleversements politiques en Europe, la récession économique, la crise immobilière et une vague de nouveautés technologiques jusqu'alors insoupçonnées. Très mouvant, l'esprit de l'époque a laissé ses traces dans la vie du lotissement et a soumis la conception originale à une première épreuve. L'encouragement étatique à la construction de logements passa à côté de son objectif. En effet, les hausses de loyer régulières imposées par le modèle de la LCAP s'opposèrent à l'évolution des prix sur le marché du logement. Grâce à la haute qualité de ses logements et aux attraits du lotissement dans son ensemble, le „Davidsboden“ a été jusqu'à présent épargné par les conséquences néfastes de cette évolution.

Les initiants et les maîtres d'ouvrage ont fourni ici une performance particulière: ils ont en effet été les premiers à mettre en œuvre la politique de construction de logements de l'époque dans le secteur locatif. Les relations entre bailleurs et locataires devaient pour cela être basées sur un partenariat incluant la cogestion et l'autogestion et contribuer à une forte identification des locataires avec leur logement et son environnement immédiat. L'on s'est ainsi de part et d'autre lancé dans une expérience qui n'allait pas se limiter à la construction et à l'emménagement dans les logements mais qui devait influencer durablement sur l'utilisation et l'exploitation des immeubles. Quand bien

même les appels de l'époque pour plus de solidarité et de responsabilité individuelle ont perdu de leur caractère explosif au cours des ans, ils constituent toujours des valeurs essentielles de la cohabitation et favorisent une attitude émancipée à l'égard des conflits de tous ordres.

Peu après la fin des travaux, en 1992, le lotissement a fait l'objet d'une première évaluation et les résultats en ont été publiés dans le Bulletin du logement (vol. 57, La Cité Davidsboden à Bâle). La deuxième évaluation effectuée par le Wohnforum de l'ETH-Z a ensuite tenté de tirer un bilan et de documenter les expériences rassemblées au cours des huit premières années d'utilisation. Sur la base de méthodes d'estimation qualitative, d'enquêtes auprès des acteurs concernés et d'études quantitatives, ses auteurs brossent le portrait des déficits et des réussites du projet et font état des mesures correctives déjà mises en place.

Le présent résumé donne un aperçu des principaux résultats de l'étude. Bien que les objectifs n'aient pas été atteints dans toute leur étendue, il reste à espérer que les maîtres d'ouvrage, les architectes, les autorités et les locataires se montrent disposés à réaliser de tels projets novateurs à l'avenir également. La version originale allemande du rapport de recherche complet est disponible sur le site de l'OFL à l'adresse suivante: www.bwo.admin.ch/de/forsch/ffr_04.htm

Granges, juin 2001

Office fédéral du logement

Davidsboden – une expérience clairement délimitée

Chaque lotissement, chaque projet de construction est réalisé dans une période influencée par des conditions cadres spécifiques. Son observation a posteriori fait ainsi forcément apparaître une autre image. L'euphorie originale des visions d'avenir liées au projet a été diluée par la réalité et la situation est alors examinée avec plus de lucidité.

A l'époque de la décision de construire la cité Davidsboden à Bâle, l'économie était marquée par une grave pénurie de logements et par un contexte de haut niveau des prix des terrains, des investissements dans la construction et des loyers. En outre, la pression sociale en faveur de logements familiaux au loyer raisonnable dans les zones urbaines était très forte. La recherche de formes de logement nouvelles et plus individuelles pour les ménages non propriétaires faisait l'objet de nombreuses discussions mais aucune recette n'était encore disponible.

La cité Davidsboden constitue d'une part une expérience mais d'autre part aussi une forme d'habitat vécue. Cette forme de logement est soumise aux variations du temps de même qu'aux changements intervenant au niveau de la société. Dans les logements en location, le rythme de changement d'occupants est sensiblement plus élevé que celui des logements en propriété. Il n'est donc pas étonnant de constater que les partisans et les initiateurs de ces modèles de logement n'habitent plus dans le lotissement. Ils ont aujourd'hui cédé la place à des locataires qui mettent et mettront l'accent sur d'autres aspects. La valeur authentique du lotissement réside donc dans le changement et dans la disposition de ses locataires à y faire face. Sans un engagement actif et empreint d'esprit communautaire, le lotissement perd sa justification en tant que forme de logement particulière.

Avec le „Dauidsboden“, nous autres investisseurs avons appris à gérer une nouvelle forme d'exploitation et d'accompagnement. En notre qualité d'entreprise orientée sur la rentabilité, nous avons pour devoir d'assurer un placement profitable à long terme des capitaux investis. Or les conditions cadres de cette forme de logement ouverte, libre et individuelle, située dans un espace urbain relativement restreint, n'est pas aisée à mettre en rapport

avec une optimisation du rendement et de la rentabilité. Le locataire et habitant en tant qu'individu assume en effet toujours moins de responsabilité à l'égard de l'ensemble, ce qui serait pourtant tout à fait nécessaire dans un tel cas.

Malgré tous les problèmes et les points en suspens, l'expérience de la cité Davidsboden a été fructueuse. Nous avons ainsi rassemblé des connaissances et réalisé des expériences maintenant à disposition en taille réelle. Le „Davidsboden“ va inspirer toute une époque. Comme le démontre le présent rapport, le lotissement fournit également une base de discussion et une référence sur le thème de l'habitat et du logement en lotissement urbain pour d'autres projets de ce type.

Bâle, avril 2001

Helvetia Patria Assurances
Direction secteur immobilier
H.R. Blöchlinger

Davidsboden – les dix premières années d’une forme de logement novatrice

Beaucoup de liberté et de marge créatrice: c’est avec cette vision que nous avons démarré la réalisation de la cité Dauidsboden, au milieu des années 80 du siècle dernier. Nous voulions concrétiser une nouvelle forme de logement privilégiant la responsabilité individuelle des locataires et évoluant en direction de la propriété du logement.

Dix années se sont écoulées depuis l’emménagement des premiers locataires. La vision d’origine de la Fondation Christoph Merian s’est-elle réalisée?

La présente étude donne des réponses précises à cette question. Ses auteurs y mettent en lumière la situation actuelle de manière approfondie et systématique et leurs constats les surprennent à plus d’un titre. Ainsi, l’autogestion au niveau des associations d’immeuble fonctionne étonnamment bien. Les contacts sociaux et l’entraide entre voisins restent des réalités quotidiennes. Les locataires élisent toujours eux-mêmes les nouveaux-venus dans leur immeuble.

Les autres aspects de l’autogestion semblent en revanche poser des exigences trop élevées aux habitants du lotissement qui abrite de nombreuses langues et cultures très différentes. C’est ainsi que l’assemblée générale de tous les locataires, censée entériner les décisions de la communauté, s’est révélée un instrument inadéquat. Nous avons également dû constater que les exigences du nouveau modèle de logement posées à la gérance sont plus élevées que nous ne l’avions prévu.

L’étude livre aux deux propriétaires – la société Helvetia Patria Assurances et la Fondation Christoph Merian – une bonne base pour le développement ultérieur d’une expérience de forme de logement visionnaire dans l’ensemble positive. Pour les professionnels intéressés, elle constitue une source de nombreuses suggestions et offre ainsi la chance de poursuivre l’amélioration de nos connaissances sur les formes de logement conformes aux besoins humains.

Chronologie de la création de la Cité Davidsboden

1985	Reprise du terrain en droit de superficie par la Fondation CMS et Patria Etude de l'habitat dans le quartier St. Johann (population, conditions de logement) Proposition de la communauté d'intérêt de l'aire Bertrams
1986	Etablissement des objectifs de planification et des critères d'évaluation par le jury du concours Collaboration entre les maîtres d'ouvrage et la communauté d'intérêt Mise au concours et phase d'adaptation
1987	Le projet des architectes Erny, Gramelsbacher et Schneider remporte le concours Création d'un centre de contact des locataires L'organe d'information "Im Davidsboden" paraît dès lors régulièrement
1988	Dépôt de la demande de permis de construire Un terme formel est mis à la collaboration entre les maîtres d'ouvrage et la communauté d'intérêt
1989	L'Office fédéral du logement (OFS) s'engage dans le projet dans le cadre de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Obtention du permis de construire Premier coup de pioche
1990	Gros œuvre, participation des locataires à l'élaboration des plans d'aménagement intérieur Fête d'achèvement du gros œuvre et information aux médias
1991	Logement modèle, participation des locataires au choix des équipements Baux Emménagement en deux étapes Les associations d'immeubles prennent en charge l'autogestion

Vue aérienne



Genèse du projet

La deuxième moitié des années 80 est marquée par un assèchement du marché du logement au niveau national. Les prix du terrain élevés et les frais de construction en hausse se reflètent dans les loyers. On décide de construire des logements de haute qualité à loyers modérés dans un quartier de la ville de Bâle socialement défavorisé et subissant de fortes émissions. Les intérêts des maîtres d'ouvrage oscillent entre une amélioration de l'offre de logements et une politique d'investissements axée sur les sites. Des habitantes et habitants engagés du quartier prônent les avantages d'un modèle de logement mettant l'accent sur la cohabitation sociale et l'identification avec son propre logement, avec le lotissement et avec le quartier. Pour permettre la construction de logements en même temps bon marché et de haute qualité, les architectes conçoivent un lotissement basé sur un plan d'immeuble unifié et prévoyant un aménagement simple des logements. La planification est soigneusement préparée et tient compte des exigences des futurs locataires.

Situation initiale

Motivations et intérêts

La Ville, au titre d'autorité de planification et propriétaire accordant le droit de superficie, les deux maîtres d'ouvrage et les habitants du quartier s'engagent en faveur du nouveau lotissement pour des motifs différents:

- Pour la Ville, l'aspect essentiel est la stabilisation de la population du quartier. A travers l'amélioration de l'offre en logements, un meilleur brassage social et un panachage d'utilisations composé de logements et de petites entreprises d'artisanat et de services, elle entend remédier au déséquilibre croissant de la structure de la population et mettre un frein au mouvement d'émigration hors du quartier.
- La Fondation Christoph Merian (Christoph Merian Stiftung, CMS) souhaite ouvrir de nouvelles voies dans la construction de logements. D'une part, elle veut faire fructifier ses capitaux en les investissant dans des logements répondant aux exigences d'utilisation futures. D'autre part, elle entend offrir

aux locataires la possibilité de cogérer les immeubles.

- La société d'assurances Patria (actuellement Helvetia Patria) considère le futur lotissement en premier lieu comme un investissement. En participant au projet, elle veut renforcer sa position sur la place bâloise et construire des logements correspondant au niveau de prix du quartier.
- Les attentes et les intérêts des habitants du quartier sont représentés par leur communauté d'intérêt Aire Bertrams (Interessengemeinschaft Bertrams-Areal, IGB)¹. Celle-ci tient à éviter la formation d'un ghetto et s'engage en faveur de meilleures conditions de logement et de vie dans le quartier.

Planification

Reprise du terrain en droit de superficie

L'aire de construction se situe dans la partie nord-ouest de la ville de Bâle, dans le quartier de St. Johann. En 1985, la CMS, la Patria et la commune de Bâle négocient la reprise en droit de superficie de l'aire Bertrams. La cession du terrain en droit de superficie permet à la Ville de servir les intérêts communaux aux niveaux tant économique que politique et urbanistique. Le droit de superficie de la cité Davidsboden est lié à la condition que la mise en projet du lotissement comprenne un concours d'architecture. On veut ainsi favoriser une solution globale, tenant compte des aspects urbanistiques, architectoniques, sociaux et économiques.

Etude d'habitat: analyse urbanistique

En 1985, afin d'obtenir une vision claire de la composition de la population et des conditions de logement dans le quartier, la CMS confie à „Wohnstadt“, Basel, le mandat d'y réaliser une étude d'habitat.

La même année, l'IGB dépose une proposition en guise d'alternative à l'étude d'habitat dans laquelle elle expose son propre point de vue. Or il s'avère que les deux documents s'accordent sur des thèmes essentiels, de sorte qu'une collaboration officielle s'engage entre les trois partenaires CMS, Patria et IGB. L'analyse urbanistique de „Wohnstadt“ dépeint le quartier de St. Johann comme un quartier de travailleurs et de locataires, avec de nombreux logements mal équipés et exigus et une forte proportion d'étrangers.²

Concours et objectifs du projet

Lors de la mise en projet de la cité Davisboden, des décisions déterminantes pour le résultat de l'entreprise sont prises très tôt: la participation des futurs locataires dans le processus de planification et de construction et la flexibilité de l'aménagement intérieur et de l'utilisation des locaux.

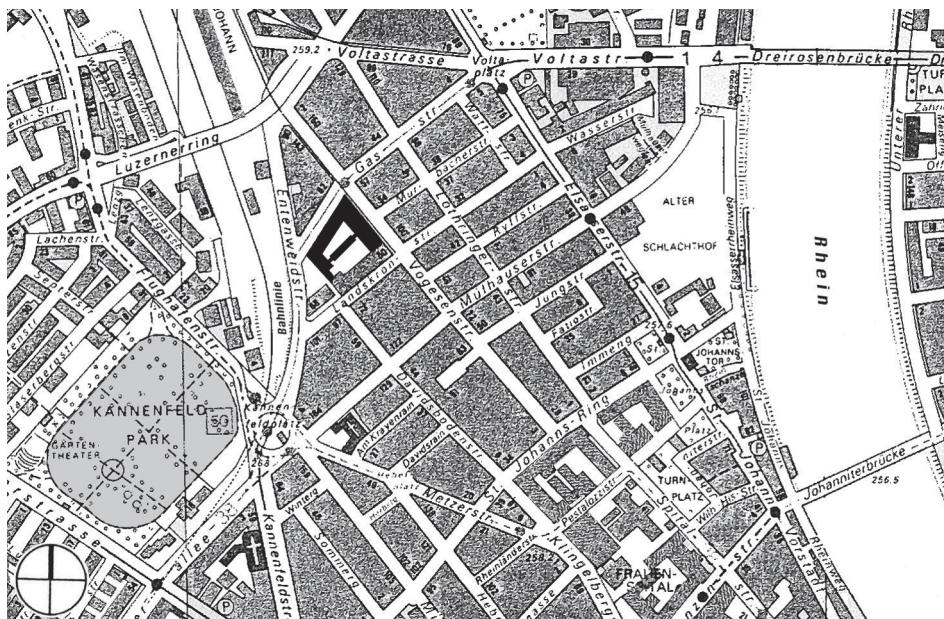
En 1986, le projet est officiellement mis au concours par les maîtres d'ouvrage. Le jury accorde sa préférence au projet des jeunes architectes bâlois Martin Erny, Urs Gramelsbacher et Karl Schneider après certaines retouches au niveau de la réalisation.³

Le programme des maîtres d'ouvrage imposait les objectifs suivants:⁴

- Bien-être des habitants et identification avec le logement et l'environnement
- Offre de logements variée répondant à différents besoins
- Habitat axé sur la communauté, sur la codécision et l'autogestion
- Zones dégagées et espaces libres verts généreux, en partie publics et en partie semi-publics
- Brassage sociodémographique
- Amélioration des conditions de logement dans le quartier
- Stabilisation de la population du quartier
- Loyers bon marché, adaptés au quartier

Huit ans après l'emménagement dans la cité, on peut constater que ces objectifs ont été atteints. Ils seront traités et examinés dans les chapitres suivants afin de déterminer dans quelle mesure.

Plan de situation avec abords immédiats



Réalisation

Aspect architectonique

Le concept urbanistique du lotissement est basé sur un dense pâé de maisons de cinq étages en forme de „U“ avec un bâtiment central longé par une rue intérieure. Sur ces axes d'accès internes marqués par deux grandes portes sont installées diverses activités comme des jardins d'enfants et des ateliers. Les constructions sont de forme compacte, avec un aménagement simplement cubique et répétitif. L'emplacement des constructions donne naissance de part et d'autre du bâtiment central à une rue et à deux cours intérieures différentes et pleines de caractère. Les vastes espaces verts et dégagés forment un contraste attrayant avec les nombreuses cours intérieures très construites du quartier (plans et images p. 48).

Offre de locaux diversifiée, nombreuses possibilités d'utilisation

La cité Davidsboden comprend 154 logements de différentes tailles. Tous disposent d'un espace extérieur privé donnant sur l'une des deux cours. Le bâtiment de tête du lotissement abrite la pension pour personnes âgées. Un autre bâtiment offre quatre logements pour handicapés. Plusieurs locaux communautaires sont en outre à la disposition du lotissement: une salle polyvalente, des ateliers et des locaux de bricolage pouvant être loués, des jardins d'enfants, des bureaux, etc. Le sous-sol comporte des places de stationnement, des buanderies, des locaux de séchage et les installations de technique de bâtiment.

Lors de la mise en œuvre des objectifs fixés, les deux maîtres d'ouvrage suivent des voies différentes guidés chacun par ses propres priorités. La Fondation Christoph Merian (CMS) interpelle résolument les familles, les habitants du quartier et les nouveaux citoyens souhaitant s'engager pour la vie du quartier. La Patria Assurance s'adresse aux jeunes familles et aux couples d'un certain âge, aux personnes seules ainsi qu'aux professionnels installés dans le quartier.

La phase de location est également influencée par deux conceptions différentes. La CMS veut réaliser d'emblée le modèle de codécision et d'autogestion et crée très tôt dans ce but un centre de contact des locataires indépendant et professionnel. Ce centre de conseil assiste les locataires dans l'aménagement de leur logement et la formation des groupes de voisinage.⁵ La Patria en revanche entend d'abord gérer ses logements de manière conventionnelle et n'essaie pas de réaliser le modèle d'autogestion quelques mois avant l'emménagement. La CMS veut des logements adaptables et permet aux futurs locataires d'intervenir dans le choix de la taille, de la répartition des espaces et de

l'aménagement du logement, alors que la Patria fixe ces éléments de manière définitive dès la phase de planification. En raison de ces deux méthodes, les locataires des deux parties du lotissement forment des groupes bien distincts.

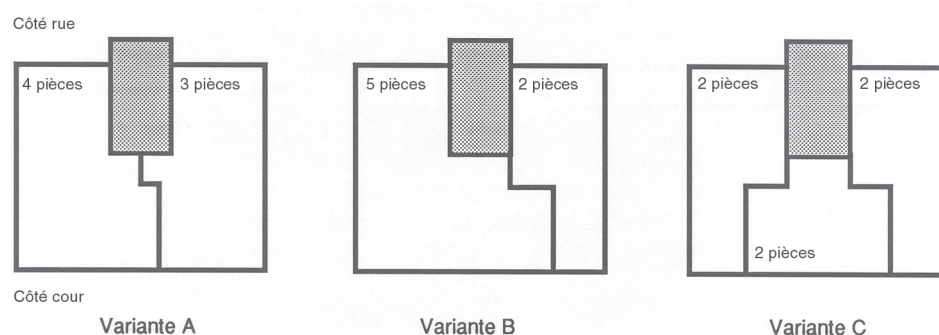
Conception architecturale et réalisation technique

Le concept architectural devait permettre des adaptations de l'aménagement et de l'utilisation. La solution fait appel à un principe simple d'alignement de maisons de construction unifiée et à l'emploi d'un nombre réduit de matériaux (béton, briques, briques silico-calcaires et filigrane de profilés d'acier pour les balcons).

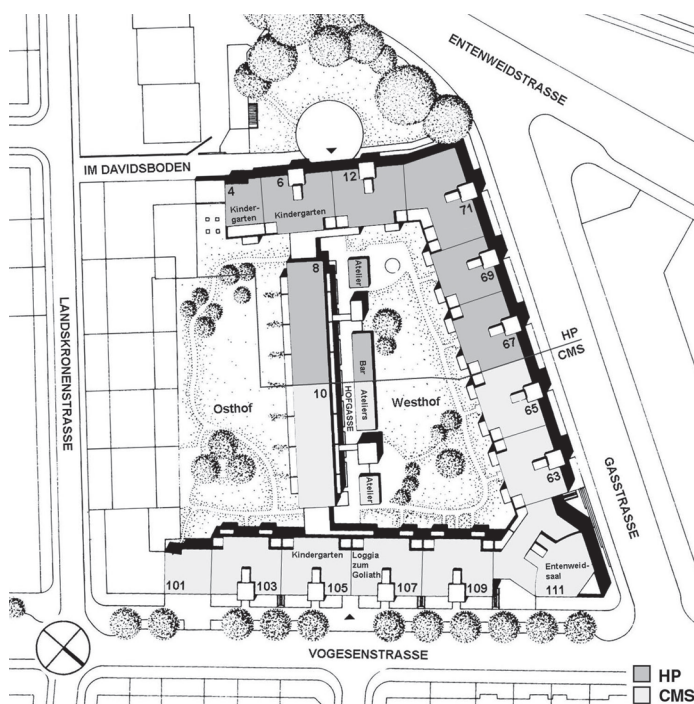
La structure intérieure des bâtiments est basée sur un système statique constant. Le gros œuvre (éléments porteurs) est clairement séparé de l'aménagement (éléments variables, non porteurs). Seuls les murs extérieurs, les cages d'escalier, les trois secteurs sanitaires et deux parois fixes sont porteurs. Cela permet d'une part d'aménager à chaque étage deux ou trois loge-

Grande flexibilité d'utilisation grâce à la flexibilité des constructions.

ments de tailles différentes et d'autre part d'en répartir les espaces intérieurs avec une grande liberté et de les rendre aptes, le cas échéant, à accueillir d'autres utilisations. Le standard d'aménagement prévu des logements est très simple mais peut être rehaussé de manière individuelle.⁶



		Partie de la cité CMS	Partie de la cité Patria	Total
Offre de logements	2 pièces	11	16	27
	2 pièces, pour handicapés	4		4
	2 pièces, pour personnes âgées	24		24
	3 pièces	18	17	35
	4 pièces	15	19	34
	4 pièces de type maisonnette	12	12	24
	5 pièces	5		5
	8 pièces	1		1
	Total	90	64	154
Offres supplémentaires	Ateliers	3	3	6
	Local communautaire	1		1
	Salles de bricolage au sous-sol		14	14
	Jardins d'enfants	1	2	3
	Bureaux, cabinets	1	2	3
	Salle polyvalente	1		1
	Local disponible	1		1
Logements pour personnes âgées	Cuisine communautaire	1		1
	Salle à manger	1		1
	Salle de séjour	1		1



Flexibilité: répartition possible d'un étage

Types de logements et utilisations spéciales

Situation et disposition volumétrique

Qualité de vie et degré de satisfaction

Il s'agissait de créer un lotissement auquel les habitants puissent s'identifier et où ils se sentent à l'aise. Il fallait donc proposer une vaste gamme de logements répondant à des besoins différents et variables.

L'environnement du logement, ses possibilités d'utilisation et les contacts sociaux constituent des fac-

teurs importants. Pour accroître le potentiel de flexibilité des bâtiments, il faut créer des formes tant de la construction et des baux appropriés et bien informer toutes les parties satisfaction à l'égard de concernées.

ses propres conditions de logement. Grâce au concept de construction flexible de la cité Davidsboden, la surface des étages peut être répartie librement pour former des logements répondant aux besoins de différents ménages et types d'utilisation. Des locaux d'utilisation neutre permettent en outre de réagir aisément en cas de modifications des besoins et de procéder rapidement à des adaptations. La participation des locataires à la phase de planification a donné naissance à un panachage de logements pour différents types de ménages. La diversité des tailles et des répartitions des espaces augmente les possibilités de déménagements internes, ce qui contribue à stabiliser la population. Outre la codécision des locataires lors de la planification, le système d'autogestion et la procédure de vote présidant à la composition des communautés d'immeubles sont censés favoriser une identification positive avec le lotissement.

Caractéristiques des logements

Flexibilité des constructions

La stratégie de construction de logements postulée aujourd'hui sous la devise „des surfaces utiles, et non des pièces“⁷ a été développée et mise en pratique

à la cité Davidsboden il y a dix ans déjà. En séparant clairement les éléments porteurs du gros œuvre des parois variables des logements, les architectes ont obtenu une grande souplesse d'adaptation. Ainsi, la taille, le nombre de pièces et la répartition des espaces peuvent aisément être modifiés et adaptés à des besoins changeants.⁸

Par ailleurs, un concept d'installation facilement adaptable garantit la flexibilité de la répartition des logements. Des conduits vides ont ainsi été posés pour les installations électriques afin que les branchements se trouvent au bon endroit quelle que soit la variante de répartition choisie. Le gros œuvre a été doté de trois écoulements de cuisine par étages permettant de disposer des cuisines à neuf emplacements différents. Après le choix de l'emplacement, les raccords inutiles ont été scellés par des couvercles.

Les logements sont des investissements nécessitant l'engagement d'importants capitaux sur le long terme. Leurs caractéristiques d'utilisation ne peuvent néanmoins être déterminées que pour une durée de vie limitée. Il est donc judicieux de concevoir les bâtiments et les logements de telle sorte qu'ils puissent être adaptés à l'évolution des besoins et du marché. Or le gros œuvre de la majorité des constructions actuelles ne permet pas de telles adaptations. Un meilleur potentiel d'adaptation pourrait cependant se révéler positif à long terme au niveau économique.

Grands logements, petits problèmes

Les habitants de la cité Davidsboden expriment un jugement d'ensemble très positif sur la qualité de leurs logements. Ils qualifient les plans de généreux, les logements d'aérés et clairs. De nombreux locataires ont été fascinés par le fait que tous les logements sont différents. La lumière, les ambiances visuelles et les matériaux utilisés sont tout particulièrement appréciés.

Outre ce jugement largement positif de la qualité des logements, on note également quelques points négatifs. L'absence de débarras a été maintes fois regrettée. Les caves sont de toute évidence trop petites. C'est pourquoi les encorbellements prévus pour un usage commun par deux logements contigus sont en partie dénaturés et servent de débarras. Le manque de locaux pour l'entreposage de poussettes ou de vélos ou leur accès malaisé constitue une source de problèmes dans le lotissement.

Les nuisances sonores posent un problème affectant les différents logements de manière variable. Alors que les personnes interrogées se déclaraient au début satisfaites de l'isolation acoustique, un sondage de 1995 révélait qu'une personne sur quatre le considérait comme insuffisant.⁹ La sensibilité à cet égard a de toute évidence augmenté.

Le haut taux d'humidité dans les salles de bain entraînant la formation de moisissures constitue un autre défaut. Bien que cette situation soit désagréable pour les locataires, ceux-ci se plaignent moins du problème lui-même que de la manière avec laquelle il a été traité. La gérance n'a pas trouvé le ton qu'il fallait pour présenter ses recommandations d'aération.

Caractéristiques du lotissement

Densité architectonique et densité de peuplement

Selon le sondage effectué, les habitants du lotissement s'y sentent en majorité à l'aise et chez eux. L'aménagement architectonique et les caractéristiques des espaces sont très appréciés. En revanche, les habitants sont unanimes à affirmer que la taille et la densité de la cité se situent à la limite supérieure. La forte densité des constructions et l'espace libre limité, au sein duquel tant d'activités se déroulent, créent une situation à laquelle les habitants réagissent de différentes manières. S'intégrer et se démarquer, équilibrer le rapprochement et la distanciation – ce thème est régulièrement évoqué dès que sont abordés les aspects sociaux du lotissement.

En 1999, les logements étaient occupés en moyenne par 2,6 personnes, la densité de peuplement a donc légèrement baissé depuis l'emménagement. La surface de logement moyenne de 35 m² par personne se situe à peu près à la hauteur de la moyenne suisse de 36 m² pour les logements en location.

Les cours intérieures laissées à la nature sont très utilisées

La disposition en „U” des immeubles protège les cours intérieures du trafic, ce qui constitue un facteur de sécurité pour les jeunes enfants. Espace de jeu pour les enfants et espace de détente pour les adultes, les deux cours de part et d'autre des constructions centrales forment une caractéristique essentielle de la cité. Malgré ses désavantages, le principe du partage des cours pour des utilisations communautaires reste considéré comme une bonne solution. Les cours servent de lieu de rencontre non seulement pour les quelque 140 enfants et adolescents du lotissement, mais aussi pour de nombreux autres enfants du quartier. Les jeux des enfants affectent à leur tour la qualité de vie et exigent des habitants une grande tolérance à l'égard du bruit et de l'agitation qui en découlent.

Les espaces verts – tous naturels à l'exception de quelques jardinets – ont été aménagés par un architecte paysagiste puis confiés aux soins des habitants. Entre-temps, ces espaces conçus de manière écologique ont été doublement mis à l'épreuve, d'abord par l'utilisation intensive qu'en ont faite les habitants

et ensuite par les compétences limitées de ces derniers en matière d'entretien d'espaces verts.

Locaux communautaires en tant que lieux de rencontre

Le bien-être, l'identification avec le lotissement et l'habitat à caractère communautaire supposent entre autres choses une offre de locaux destinés à des activités communautaires. Leur utilité dépend directement de leur flexibilité, soit des possibilités d'utilisation, et du choix judicieux de leur emplacement. L'utilité de l'unique vaste local communautaire du lotissement est fortement limitée: l'emplacement du „Entenweidsaal“ (salle du pré des canards) au rez-de-chaussée de la pension pour personnes âgées et son manque d'accès séparé ne permettent pas d'y organiser les activités de l'association de la cité, comme cela avait été projeté. A l'époque, les architectes avaient prévu que les étages supérieurs du bâtiment de tête abriteraient des bureaux, dont les

Les locaux communautaires et les autres locaux d'utilisation neutre doivent être disposés de manière à les rendre facilement accessibles et à ne pas entrer en conflit avec d'autres utilisations (nuisances sonores). Dans la mesure où ils peuvent être réaménagés et transformés sans grands frais et être loués tant à des locataires du lotissement qu'à des tiers, ils sont d'une grande utilité aux habitants et se révèlent rentables pour les propriétaires.

occupants n'auraient pas été gênés par les manifestations du rez-de-chaussée. Mais actuellement, le bruit des réunions dérange les habitantes et habitants de l'immeuble, de sorte qu'il manque un local capable d'abriter de grandes assemblées au sein du lotissement.

Par chance, il s'avéra en contre-partie que la diversité d'utilisation des locaux permettait aux habitants de les adapter au cours du temps selon leurs souhaits et ainsi d'y organiser des activités sociales. En remplacement de la salle polyvalente difficilement utilisable, le local qui abritait à l'origine la bibliothèque des enfants et des adolescents a été rebaptisé entre-temps la „Loggia zum Goliath“ et est maintenant mis gratuitement à disposition des habitants. Il s'y déroule des réunions, des fêtes d'anniversaire, des parties et autres. Mais, ici également, les manifestations très bruyantes dérangent les occupants des logements de l'étage supérieur.

En outre, un groupe s'est constitué il y a quelques années dans le but d'exploiter un bar. Sur son initiative, deux des locaux prévus pour abriter des ateliers ont été réunis et transformés en un club servant de lieu de rencontre au centre du lotissement. Le bar est ouvert quelques après-midis par semaine, le vendredi soir pour l'apéro et le samedi matin pour un buffet petit-déjeuner.

Tous les 15 jours, on y projette un film ou on y regarde en commun un match de football important. Le groupe du bar, qui loue le local au titre d'association, organise et coordonne les activités qui s'y déroulent et sous-loue également les locaux à des tiers.

Flexibilité d'utilisation

La conception des locaux donnant la priorité à la flexibilité permet de réagir aisément à l'évolution des besoins. Les six ateliers situés le long de la rue intérieure, dont l'utilisation était encore indéterminée pendant la phase de construction, en sont un bon exemple. Grâce à l'idée de „conteneurs vides“, ces locaux ont pu être transformés plus tard en club, en laboratoire de photogra-

Les échanges sociaux intensifs et la grande attention portée aux besoins des enfants sont des qualités très appréciées, favorisées par l'aménagement architectonique (passages en tonnelles, cours intérieures, etc.).

phie, en atelier ou en pièce supplémentaire pour un logement voisin devenu trop exigu.

D'un autre côté, le concept de mélange des utilisations exige une étude approfondie des implications au niveau du gros œuvre. Les exigences posées aux infrastructures pouvant évoluer au cours du temps, un gros œuvre per-



mettant une utilisation neutre se révèle judicieux à long terme. Le facteur déterminant est ici un choix adéquat des utilisations voisines permettant de minimiser les sources de désagréments réciproques.

Milieu social

Entraide entre voisins

L'espoir de nouer des contacts avec des voisins vivant dans une situation analogue et de trouver une structure d'entraide a joué un rôle important surtout pour les jeunes parents dans leur décision d'emménager dans la cité. Pour un grand nombre d'entre eux, cette attente a été satisfaite. Les jeunes mères avec des enfants en bas âge apprécient tout particulièrement les contacts sociaux intensifs et le soutien mutuel.

La composition de la population confirme en outre que le lotissement est également attrayant pour des personnes sans enfant. Nombreux sont ceux qui emménagent ici parce qu'ils aiment le contact social. L'endroit se prête très bien à une entraide sans façon entre voisins.

Attention portée aux besoins des enfants

La grande attention portée aux besoins des enfants est une qualité centrale du lotissement et les personnes interrogées l'évoquent à plusieurs titres. Elle constitue l'une des raisons essentielles pour les jeunes parents d'emménager dans la cité. L'appréciation positive de la situation des enfants dépend d'une part de l'environnement du logement et d'autre part de la tolérance des habitants à leur égard. Les vastes cours intérieures aménagées de manière très variée invitent au jeu. Des camarades de jeu habitent le même immeuble ou juste au coin.

C'est ainsi qu'une philosophie favorable aux enfants s'est établie dans la cité Davidsboden. Les espaces réservés aux enfants et ainsi les possibilités de logement attrayantes pour les jeunes familles sont rares dans l'environnement urbain. C'est pourquoi le lotissement apporte une contribution importante à l'offre de logements dans le quartier et dans la ville.

Encorbellement, partagé par deux logements

Codécision et autogestion

L'un des objectifs essentiels du projet de lotissement était de permettre une forme d'habitat à caractère communautaire, cogéré et autogéré dans des immeubles locatifs urbains.

Tant la codécision que l'autogestion des locataires ont été concrétisées dans la cité

La codécision des locataires dans l'aménagement du logement et de son environnement répond à une forte demande. Les logements aménagés de manière individuelle enrichissent l'image du lotissement et peuvent être reloués aisément. D'éventuelles possibilités de transformations ultérieures doivent être réglées par contrat.

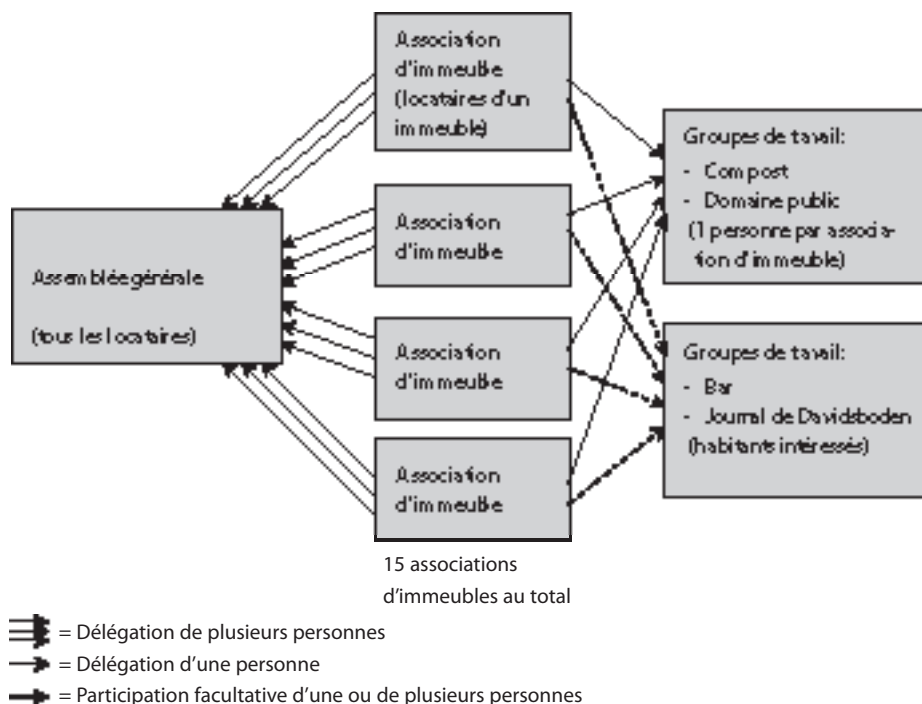
Davidsboden. Le projet montre comment se passer de concierge dans un grand lotissement et confier aux locataires une certaine liberté dans le choix de l'aménagement des logements ainsi qu'une plus large responsabilité. La flexibilité de la conception des constructions a permis aux premiers locataires d'intervenir dans l'aménagement de leur logement – une solution très appréciée et dont le bien-fondé s'est confirmé jusqu'à présent. La possibilité de sélectionner les nouveaux locataires lors d'un déménagement est extrêmement appréciée. L'expérience montre que l'autogestion favorise l'entraide entre voisins et les contacts sociaux. Toutefois, le modèle de la démocratie de base avec des assemblées générales de tous les locataires n'est guère judicieux en regard de la taille du lotissement. En outre, les décisions sont plus difficiles à imposer.

Participation à l'aménagement des logements

Choix de la répartition et de l'aménagement des espaces

Le concept de bâtiment abritant des logements adaptables a permis d'intégrer les souhaits des locataires dans le projet dès la phase de planification, ceci

d'une part au niveau de la répartition des logements et de l'emplacement des pièces et d'autre part à celui de l'équipement et du standard d'aménagement. Grâce à cette intervention individuelle dans l'aménagement de leur logement, les premiers locataires ont eu le sentiment que leurs besoins étaient pris au sérieux. Les locataires arrivés plus tard ont également loué la grande diversité de logements qui s'en est suivie. En outre, le programme de codécision a attiré des locataires engagés, qui s'identifiaient au lotissement, ce qui a



constitué un facteur de succès important pour le processus d'autogestion. La grande ouverture manifestée à l'égard des souhaits individuels des futurs locataires a certes impliqué un processus long et complexe, mais n'a eu que peu de conséquences au niveau des coûts. Les investissements nécessaires pour procéder aux adaptations souhaitées par les locataires ultérieurs sont restés jusqu'à présent modestes. La codécision au niveau de l'aménagement et de l'équipement ne pose pas non plus de problèmes notables à plus long terme du point de vue des locataires actuels. Les logements aménagés selon des besoins individuels peuvent être reloués sans difficultés. Cependant, une grande partie des intéressés estiment aujourd'hui qu'un choix plus restreint de configurations et d'équipements aurait permis d'obtenir un résultat tout à fait comparable. Les architectes supposent que „les gens auraient pu concrétiser leurs souhaits sans se sentir dépassés par la tâche si le choix de répartiti-

on des espaces et d'aménagements intérieurs avait été moins large".

Les tâches de préparation au niveau de l'organisation et du suivi des futurs locataires revêtent une importance extrême pour la réussite d'un projet d'autogestion.

Organisation du modèle d'autogestion

Centre de contact des locataires: conseil et accompagnement

L'autogestion concerne les tâches générales de nettoyage, l'aménagement et l'entretien des jardins, les règles d'utilisation des buanderies, l'entretien du chauffage, l'utilisation des locaux communautaires, la codécision dans le choix des nouveaux locataires et une certaine compétence décisionnelle pour de petites dépenses. Pour des investissements plus importants, les locataires peuvent certes soumettre des propositions au bailleur mais ils n'ont aucune autorité décisionnelle. C'est pourquoi ce modèle doit être qualifié d'autogestion partielle.

L'accompagnement des locataires durant la phase d'emménagement par un centre de contact s'est révélé très utile dans le projet de la cité Davidsboden. L'effort de conseil et de suivi de ce centre de contact a été considérable. Les coûts consécutifs n'ont cependant pas dépassé le niveau usuel lors d'un premier emménagement.

Le centre de contact des locataires a permis aux habitants de choisir eux-mêmes la forme d'organisation de l'autogestion. Entre trois variantes possibles, ils ont ainsi choisi un modèle démocratique de base selon lequel le premier pouvoir décisionnel est confié à l'assemblée générale des locataires, dont les décisions sont prises à la majorité simple des voix. En outre, des associations d'immeuble et des groupes de travail ont été constitués.

Organigramme du modèle d'autogestion

Associations d'immeuble: sous la responsabilité des locataires

Les cages d'escalier donnent généralement accès à huit logements. Les habitantes et habitants de ces logements forment ensemble une association d'immeuble. Ils reconnaissent ce statut de membre dans le cadre de la signature de leur bail et s'engagent par là-même à prendre en charge certains travaux au sein de leur association d'immeuble. Un contrat d'autogestion réglant le détail des droits et des devoirs des parties lie les associations d'immeuble et le bailleur.¹⁰

Les présidents des associations d'immeuble se chargent de l'administration et de la coordination. Les affaires concernant l'ensemble de la cité sont traitées dans le cadre de séances de coordination des présidents d'immeuble et lors de trois assemblées générales annuelles au moins.

Les groupes de travail fonctionnent de manière autonome et selon des mécanismes établis individuellement. Ils peuvent soumettre des propositions au bailleur sur des thèmes spécifiques.

Expériences d'autogestion

Changement de locataires: élire et être élu

La participation à l'élection des nouveaux locataires dans le cadre de l'autogestion est considérée comme un point important. Quelques-unes des personnes interrogées étaient cependant d'avis que la procédure d'élection dépassait les compétences de l'association d'immeuble et proposèrent diverses formes de soutien par la gérance, comme l'animation des procédures d'élection par une personne extérieure ou l'élaboration de critères déterminants pour la composition d'une association d'immeuble.

Entre-temps, les associations d'immeubles ont développé différentes méthodes d'élection des nouveaux locataires:

- Sélection et élection par l'ensemble des membres de l'association d'immeuble
- Présélection par un comité, élection par l'ensemble des membres
- Présélection par les locataires de l'étage concerné, sélection par l'ensemble des membres
- Droit de veto des locataires de l'étage concerné

L'envers de la médaille du processus d'élection des nouveaux locataires est le processus de sa propre élection par les locataires actuels. Tous les nouveaux-venus dans la cité ont dû s'y soumettre. La majorité d'entre eux ont jugé l'expérience pénible ou pour le moins désagréable.

Engagement plus ou moins marqué

La cité Davidsboden connaît également de petites disputes et des conflits plus graves résultant de l'écart entre les différents besoins et les attentes réciproques. Les locataires interrogés estiment en majorité que ces problèmes sont de nature personnelle, c'est-à-dire qu'ils sont causés par des individus ou des groupes de personnes bien précis.

Des conflits apparaissent régulièrement au niveau de la participation plus ou moins marquée aux tâches de l'association d'immeuble ou de l'entretien du lotissement. Ceux qui s'engagent résolument attendent de leurs voisins qu'ils fassent de même et ils évaluent la qualité de la vie communautaire sur la base d'attentes en partie exagérées. La possibilité de s'engager dépend en effet de nombreux facteurs comme l'intérêt pour le modèle d'autogestion, le besoin de contacts sociaux, le temps à disposition et les possibilités de communication au niveau linguistique.

Les motivations à participer sont diverses:

- La planification, l'aménagement et la gestion en commun sont des activités jugées assez importantes pour leur consacrer une grande partie de ses loisirs.
- Les avantages de cette forme de vie communautaire sont appréciés, la nécessité de collaborer est admise et un engagement approprié est fourni.
- Le soutien et l'infrastructure disponibles sont indispensables dans la situation actuelle, mais du fait d'un emploi du temps déjà chargé par le travail, l'éducation des enfants et autres, l'engagement ne peut être que limité.
- Le logement et le voisinage sont appréciés, mais le temps et l'intérêt manquent pour participer activement.
- Les obligations de l'autogestion sont supportées tant bien que mal car elles permettent d'obtenir un beau logement bon marché.

La gérance face à de hautes exigences

La cogestion et l'autogestion des locataires constituent des processus sociaux complexes qui doivent être conçus, accompagnés, régulièrement évalués et adaptés avec professionnalisme à l'évolution de la situation. Les capacités et les ressources en temps des habitants doivent être prises en compte de manière à minimiser les risques de surcharges, de conflits et de déceptions.

Les propriétaires du lotissement expriment aujourd'hui une opinion ambiguë à l'égard de l'autogestion des locataires. Ils font valoir que dans l'ensemble les habitants prennent moins bien soin des logements et du lotissement que ce ne serait le cas dans un modèle traditionnel avec un concierge désigné. Les gérants considèrent le modèle d'autogestion comme un défi constant mais

aussi comme un processus d'apprentissage. Les représentants de la Fondation Christoph Merian estiment que les difficultés intervenues jusqu'à présent sont en majorité d'origine humaine, ce qui malheureusement trouble la vision des problèmes structurels et des solutions possibles.

Les deux gérances estiment avoir profité du projet. Le modèle d'autogestion a exigé d'elles une nouvelle approche des rôles et l'adaptation à un nouveau profil d'exigences, comme le soulignent les représentants de Patria. Les bailleurs ont dû se montrer disposés à la discussion et ouverts à l'égard des souhaits des locataires, ils ont ainsi dû „faire preuve de diplomatie et d'esprit novateur“. Une telle attitude orientée clients constitue pour eux un élément d'une nouvelle philosophie de la gérance d'immeubles.

Les locataires attendent des gérants qu'ils accueillent leurs demandes avec ouverture et compétence sociale. La responsabilité individuelle et l'engagement ne peuvent porter leurs fruits que si les locataires sont considérés comme des clients et la gérance du lotissement comme une prestation de services. Outre les compétences professionnelles, les compétences sociales sont donc importantes. Le personnel des gérances doit ainsi être sélectionné et formé avec attention.¹¹

Finalement, l'élément déterminant est constitué par les facultés du gérant responsable. Lors de changements rapides parmi le personnel de la gérance, des difficultés apparaissent aux niveaux structurel et organisationnel. La plus grave d'entre elles est le manque de continuité dans l'accompagnement des locataires. Un gérant de construction résume ainsi sa pensée: „Il faut quelqu'un qui possède un certain charisme.“

Responsabilité individuelle au centre du débat

Les gérants envisagent ainsi de modifier le modèle d'autogestion. Il existe plusieurs possibilités d'évolution possibles. Les gérances pourraient analyser les problèmes et chercher avec les locataires des solutions qui tiennent compte de leurs souhaits. Il serait judicieux d'établir quelles sont les attentes, les droits et les devoirs liés à ces tâches tant du côté des bailleurs que de celui des locataires puis de discuter des modèles de remplacement:

- Alternatives au modèle décisionnel démocratique de base des assemblées générales (p. ex. système de délégués, procédure de consultation)
- Critères de composition des associations d'immeuble permettant de réduire les surcharges de travail et les déséquilibres dans la répartition des tâches
- Soutien professionnel des présidents d'associations lors de litiges¹²
- Répartition des tâches de conciergerie entre les associations d'immeuble et des professionnels



- Budget des associations au sens d'une budgétisation globale

L'introduction d'une telle méthode orientée processus nécessiterait un élargissement correspondant du rôle traditionnel joué par les gérances d'immeubles.

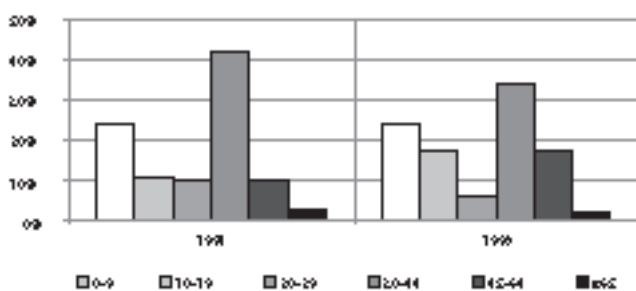


Conclusion: expériences positives et négatives

- + La cogestion dans les associations d'immeuble lors de l'aménagement de l'environnement et de l'utilisation des locaux communautaires rendent le lotissement attrayant pour de nombreux locataires.
- + La participation à l'élection des nouveaux locataires est appréciée et contribue à équilibrer les proportions d'habitants dans les associations d'immeuble.
- + L'autogestion nécessite une communication active au sein des associations et au niveau du lotissement. Elle exige des échanges et de la compréhension entre les locataires de différentes origines sociales et culturelles.
- + Le lotissement se distingue par d'intenses contacts sociaux, des événements organisés en commun et une entraide entre voisins empreinte de générosité. Ces qualités contribuent à l'identification des habitants avec le lotissement.
- Les décisions des assemblées générales adoptées démocratiquement mais sans réunir l'unanimité ne peuvent pas être mises en application faute des compétences nécessaires.
- Certains des présidents d'immeubles se sentent dépassés en présence de litiges et sont peu soutenus par les gérances sur ce plan.
- Les associations d'immeuble connaissent des problèmes lorsque l'engagement des locataires y est déséquilibré ou quand la communication y est entravée par des barrières linguistiques ou des différences culturelles.
- La marge décisionnelle limitée des associations d'immeuble sur le budget mis à disposition par les gérances est perçu comme un manque de confiance à leur égard.
- Les locataires manquent parfois des compétences nécessaires pour effectuer la maintenance technique et l'entretien de l'environnement des logements.

Cours intérieure nord

Rue longeant les bâtiments situés entre les cours



Les adultes deviennent plus âgés, la proportion d'enfants augmente

Brassage social et cohabitation

Pour stabiliser la population du quartier, il fallait y favoriser un brassage socio-démographique.

Un lotissement soigneusement planifié, bon marché, géré avec compétence et offrant un haut niveau de qualité de vie constitue un instrument approprié pour favoriser le brassage sociodémographique d'un quartier. La cité Davidsboden abrite des jeunes familles, des familles monoparentales, des couples sans enfant, des personnes seules, des handicapés et des personnes âgées. La cohabitation de près de 20 nationalités, de divers types de ménages et de groupes de différents niveaux de formation et de revenu fonctionne étonnamment bien, quoique non sans quelques conflits. Le nombre annuel de déménagements s'y situe au-dessous de la moyenne suisse pour des logements en location. Cela signifie que ses locataires sont relativement stables, ce qui témoigne de la qualité du lotissement et contribue à la stabilisation de la population du quartier dans son ensemble. Le lotissement a également permis d'améliorer la situation du quartier dans d'autres domaines comme l'offre limitée en logements et le déséquilibre de la structure de population.

Familles traditionnelles et monoparentales

Nombre d'enfants en croissance

Après l'emménagement, en 1991, la cité Davidsboden abritait 358 personnes au total. A l'époque, l'âge moyen des adultes se situait aux alentours de 40 ans. Huit ans plus tard, cette moyenne n'a que légèrement progressé pour atteindre 42 ans. Le vieillissement prévu de la population n'est apparu que de manière limitée. Les 30 à 44 ans forment toujours le plus important groupe d'âge du lotissement avec 34%. La proportion des enfants et des adolescents a augmenté dans l'ensemble pour atteindre 43%. Le nombre des enfants et

des adolescents plus âgés (10 à 19 ans) a plus particulièrement progressé. La proportion de familles a également augmenté: 60% des ménages sont composés d'adultes vivant avec des enfants. Cette croissance s'est faite aux dépens des couples sans enfant. Le lotissement convient donc toujours très bien à la réalisation de conditions d'habitation favorables aux enfants et aux familles.

Environnement idéal pour les familles monoparentales

Le nombre de familles monoparentales a également légèrement augmenté. Celles-ci occupent aujourd'hui 18% des logements. La cité Davidsboden est particulièrement attirante pour ce groupe de locataires. L'environnement accueillant et ludique permet de décharger les mères, qui le plus souvent exercent des activités professionnelles, d'une partie des tâches de garde des enfants car ceux-ci trouvent sur place de nombreux camarades de jeu. Les adultes eux-mêmes se sentent intégrés dans un tissu social favorisant le libre choix des contacts et l'entraide réciproque.

Même dans la cité Davidsboden, les parents célibataires sont confrontés à certains préjugés. Il est sans doute vrai que les travailleurs et les personnes très occupées peuvent profiter du tissu social formé par le modèle d'autogestion. Il s'avère cependant que leur engagement dans les associations d'immeuble et dans le lotissement est bien sensible, malgré leur forte charge de travail.

Evolution de la répartition des âges¹³

Handicapés et personnes âgées

Pas un ghetto pour handicapés – ou si, tout de même?

L'un des immeubles comporte quatre logements spécialement conçus pour accueillir des locataires physiquement handicapés. Le nombre restreint de logements pour handicapés permet de créer un mélange au sein duquel les locataires handicapés ne „se sentent pas dans un ghetto“, comme l'exprime l'un d'entre eux.

Une autre locataire regrette cependant que tous les logements accessibles en fauteuil roulant soient rassemblés dans le même immeuble, ce qui crée tout de même un peu une situation de ghetto. De plus, tous les logements de l'immeuble ne sont pas accessibles en fauteuil roulant, ce qui rend difficiles les visites réciproques. L'accès au garage souterrain lui pose également des problèmes.

Les membres du groupe de logement pour handicapés mentaux semblent se sentir bien dans leur situation. Ils évoquent souvent l'amabilité des voisins à leur égard.

Les personnes âgées sont plutôt isolées dans la pension

Outre des logements normaux, le bâtiment de tête abrite également une pension pour personnes âgées. Celle-ci comprend 18 logements pour personnes âgées et une station de soin dotée de six logements. Les logements pour personnes âgées sont plutôt difficiles à louer en raison de leur forme (angles aigus).

La pension pour personnes âgées a été exclue d'emblée du modèle d'autogestion. Peu de contacts se sont établis avec le reste du lotissement. On se voit, mais on se connaît à peine. La proximité géographique à elle seule ne suffit pas à créer les échanges et la communication. Depuis la location de la pension à la coopérative de logement „Graue Panther“ (dès 1997), la communication s'est améliorée. Des brochures d'information et une „Journée portes ouvertes“ ont permis de briser l'isolation. Une habitante de 87 ans prend maintenant part aux réunions des présidents d'associations d'immeuble et aux manifestations de la cité en tant que représentante de la pension pour personnes âgées. Mais de nombreux pensionnaires ne peuvent pas participer activement à la vie du lotissement pour des raisons de santé.

Diversité des nationalités

Population cosmopolite

Dès l'emménagement, la cité Davidsboden a accueilli des personnes originaires de 32 nations différentes. Les plus représentées sont aujourd'hui après la Suisse (242) la Turquie (36), l'ex-Yougoslavie (20), l'Italie (11), l'Allemagne (8), la Grèce (6), la Bolivie (5) et 11 autres nations avec un à quatre ressortissants. Les habitantes et habitants d'origine étrangère forment aujourd'hui 29% des locataires. Cette proportion correspond assez précisément à la moyenne de la ville de Bâle, mais se situe sensiblement au-dessous de celle du reste du quartier de St. Johann, où elle atteint 41%.

Ici comme ailleurs, certains locataires étrangers sont nés ou vivent depuis longtemps en Suisse. En outre, la cité compte 14 ménages interculturels au sein desquels un adulte est suisse et l'autre d'origine étrangère. Il est important de noter que tous ne parlent pas plusieurs langues, comme dans la Tour de Babel.

Comment s'organise la vie communautaire entre gens de différentes cultures dans un lotissement densément peuplé? Il est impressionnant de voir comment des voisins aussi différents peuvent se comprendre et répartir entre eux les tâches de conciergerie. Une cohabitation positive ne va pas de soi et exige des efforts et de l'attention. Le sociologue des milieux urbains Richard Sennett dit à ce propos: „L'interaction sociale entre différents groupes intervient plutôt lorsqu'un espace est créé au sein duquel les personnes concernées peuvent comprendre les différences de ceux avec qui elles sont en désaccord, mais tout de même en contact.“¹⁴

Barrières culturelles et obstacles à la compréhension

Quelques habitantes et habitants turcs, qui composent le plus important groupe d'origine étrangère, se sont dits déçus par la cohabitation. De leur point de vue, les locataires suisses tiennent trop peu compte des barrières des langues et ils se sentent souvent incompris, étrangers ou pas vraiment pris au sérieux. Les difficultés d'ordre linguistique s'ajoutent aux incertitudes quant aux formes de salut lors des rencontres ou des règles de bon voisinage. Les différences sociales et les disparités culturelles accroissent d'autant les exigences posées à la communauté.

De toute évidence, certains stéréotypes et autres interprétations de l'image de l'étranger persistent malgré la proximité. Par exemple, quelques-uns des membres de la population d'origine étrangère ne sont pas sûrs d'être les bienvenus au Bar. L'endroit ne correspond en effet pas vraiment aux habitudes de leur culture d'origine.

L'organisation des associations d'immeuble et l'autogestion au niveau du lotissement exigent de chacun le sens de la communication et de la négociation. Lorsque les difficultés de compréhension et les barrières culturelles deviennent trop importantes dans une association d'immeuble, des problèmes apparaissent. Ici se révèle le conflit d'intérêts entre les exigences de l'autogestion et le souhait de brassage social et culturel.

Mobilité et sédentarité

Objectifs contradictoires en matière de durée de séjour

La haute mobilité du quartier de St. Johann dépend en bonne partie de sa structure d'habitation comportant une large part de petits ménages. L'un des objectifs affichés de la cité Davidsboden était de lier durablement les locataires au lotissement grâce à une offre de logement attrayante et ainsi de contribuer à stabiliser la population du quartier.

Les maîtres d'ouvrage comptaient avec des baux stables, de longue durée et espéraient ainsi, avec l'appui des processus de codécision et de cogestion, créer un type d'habitat favorisant l'identification des locataires avec leur logement. Mais seule une petite partie de ses derniers envisageaient de rester pour une aussi longue durée au moment de leur emménagement. Seules trois des 14 personnes interrogées parmi celles ayant déménagé depuis se sont installées à la cité dans l'intention d'y rester à long terme. Les onze autres

Les objectifs sociodémographiques liés à la planification et à l'utilisation d'un lotissement devraient être formulés et si possible quantifiés de telle sorte que l'évolution de la situation puisse être perçue et que la réalisation de ces objectifs puisse être démontrée de manière fondée et vérifiable. Il faut notamment établir quel type de brassage social est visé, comment il doit être atteint et quels conflits il faut s'attendre à rencontrer.

n'avaient aucune intention précise à ce sujet ou prévoient initialement de ne pas passer plus de „cinq ou six ans environ“ dans le lotissement. Le nombre de déménagements est donc plus élevé dans la cité que ne l'espéraient les maîtres d'ouvrage; ils se disent aujourd'hui déçus que la durée de séjour moyenne ne corresponde pas à leurs attentes.

La taille des ménages et la forme d'habitat des jeunes familles varient plus rapidement que la moyenne. La naissance de nouveaux membres de la famil-

le éveille le besoin d'un logement plus vaste, les divorces conduisent souvent à des résiliations de bail. C'est ainsi que le segment de locataires le plus particulièrement visé par le lotissement se révèle extrêmement mobile. Sous cet angle, il semble que les maîtres d'ouvrage se soient fixés des objectifs contradictoires en focalisant leurs efforts d'une part sur les jeunes familles et d'autre part sur l'espoir de minimiser la fréquence des déménagements.

Fréquence de déménagements inférieure à la moyenne suisse

Le nombre effectif de déménagements dans la cité Davidsboden n'en est que plus étonnant. Le lotissement affiche en effet un taux de mobilité de 13%, soit nettement inférieur à la valeur moyenne suisse, laquelle s'est élevée à env. 20% au cours des dernières années.¹⁵ Entre 1991 et 1999, la cité a connu en moyenne un changement de locataire par logement. Il est frappant de noter les différences marquées entre le taux de déménagement par immeuble le plus bas, soit 0,4%, et le plus élevé, soit 1,3%. Selon des déclarations concordantes, cet écart est dû principalement à des déménagements plus fréquents dans certaines parties du lotissement où la situation des logements les rend plus exposés au bruit de la cour ou de la rue et ne dépend que dans une plus faible mesure du voisinage ou du modèle d'autogestion.

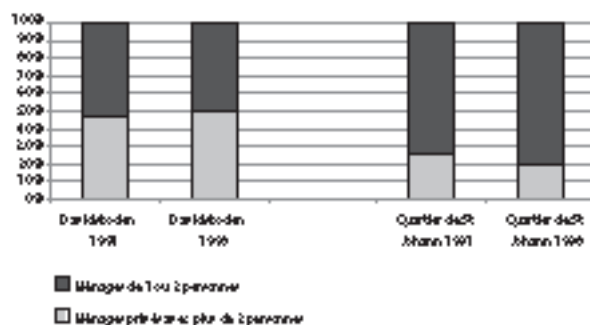
D'autre part, tous les déménagements ne sont pas des départs du lotissement. Le taux de mobilité inclut en effet les déménagements internes dans la

Au moment de la planification d'un lotissement, il faut réunir les parties en présence dans un processus de réflexion consacré à la contribution que le projet doit apporter à la qualité de vie dans le quartier et aux moyens permettant de concrétiser de tels objectifs. Pour cela, il faut convenir des mesures que devront prendre les pouvoirs publics afin de renforcer les impulsions positives engendrées par un tel projet.

cité Davidsboden, si bien que la situation du lotissement dans son ensemble est à cet égard encore meilleure. Parmi les locataires d'origine qui n'occupent plus leur premier logement, au moins 17 ont déménagé à l'intérieur du lotissement.

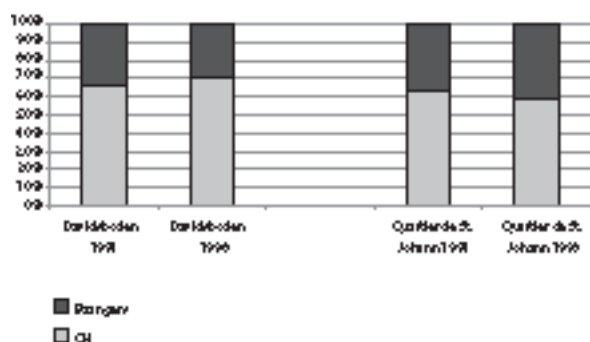
Après huit ans, un logement sur trois reste tout de même occupé par les locataires d'origine. Étonnamment, les deux parties du lotissement ne présentent pas de différence sensible sur ce plan. Le modèle de codécision appliqué dans une partie seulement du lotissement et dont les maîtres d'ouvrage supposaient qu'il favoriserait sensiblement la sédentarité des locataires est donc resté sans effet sur la durée des séjours.

Motifs des départs et des arrivées



La proportion de petits ménages diminue alors qu'elle augmente dans le quartier

Un examen de l'évolution de la taille et de la composition des ménages ayant quitté le lotissement met en lumière la dynamique sociodémographique à l'œuvre dans notre société actuelle: plus de la moitié des ménages en questi-



La proportion d'étrangers diminue, alors qu'elle augmente dans le quartier

on ont vu leur structure et leur taille se modifier pendant leur séjour. Ainsi, les motifs de départ cités correspondent dans l'ensemble à ceux constatés dans la ville-canton. Quelque 70% des départs enregistrés sur le territoire de la ville sont motivés par des raisons personnelles ou par l'inadaptation du logement aux niveaux de la taille et de la qualité. Ce taux est d'environ 80% pour les locataires interrogés de la cité Davidsboden. Ceux qui ont quitté le lotissement ont donc évoqué des motifs personnels et des exigences nouvelles à l'égard de leur logement liées à l'entrée dans une nouvelle phase existentielle. Il serait donc faux de déduire du taux de départs que les locataires sont insatisfaits ou que les logements sont de mauvaise qualité.

Pratiquement aucune des personnes ayant quitté la cité ne s'est exprimée clairement contre le concept d'autogestion. Quelques-unes ont évoqué de possibles améliorations à y apporter tout en continuant de l'approuver. Les attentes déçues à cet égard ont tout de même motivé le départ de quatre des personnes interrogées. Personne en revanche n'a confirmé la supposition souvent exprimée selon laquelle les jeunes familles quittent la cité en raison



de la forte présence d'enfants d'origine étrangère dans les écoles du quartier. Les hausses de loyer non plus n'ont constitué un motif déterminant de départ pour personne.

Les motifs de départ des ménages qui entendaient à l'origine rester longtemps sur place et qui seraient „volontiers restés au Davidsboden“ sont intéressés



sants. Quelques-uns d'entre eux ont cherché un logement plus petit, respectivement plus grand au sein du lotissement et n'en ont pas trouvé à l'époque. Pour d'autres, le départ a été motivé par une nouvelle relation personnelle ou par les activités professionnelles.

L'arrivée des déménageurs dans le lotissement ne signifie pas forcément que la stabilité escomptée de la population du quartier est menacée: un déménagement sur quatre est effectué au sein du quartier même et plus de la moitié dans le périmètre de la ville. Toutefois, le pourcentage des déménagements hors de la ville-canton atteint 46% au total, ce qui est nettement supérieur à la moyenne de la ville. D'un autre côté, il semble que l'espoir d'inciter les anciens citadins à revenir en ville a été réalisé. En comparaison avec l'époque de l'emménagement, soit huit ans auparavant, le lotissement compte aujourd'hui davantage de locataires venus de l'extérieur de la ville.

La majeure partie des nouveaux venus sont attirés essentiellement par un meilleur approvisionnement en logements. Nombreux sont ceux qui trouvent ici un logement plus grand que celui dont ils viennent. Après huit ans, le nombre de premiers locataires et de nouveaux venus est à peu près équilibré. Malgré cela, la structure de la population n'a varié que de manière insignifiante. L'intérêt pour les logements libres reste grand car ce sont toujours les mêmes motifs qui attirent les nouveaux locataires dans le lotissement.

Revitalisation du quartier

Revalorisation du quartier – perçu comme une île

Les conditions de logement du quartier de St. Johann sont marquées par une forte densité des constructions, par le manque d'espaces verts et par un trafic routier intense. La très importante proportion de logements exigus ou mal équipés constitue une autre de ses caractéristiques. Ces dernières années, il a été soumis à des nuisances supplémentaires dues au processus de planification et de réalisation de la nouvelle „tangente nord“ autoroutière, laquelle devrait permettre de délester le trafic dans le quartier dès 2010 environ. Ainsi, aussi longtemps que le quartier subira les conséquences de ce réaménagement urbanistique massif, la contribution à la revitalisation attendue de la cité Davidsboden restera très compromise.

Les locataires de la cité Davidsboden, avec leur forte présence d'enfants, de familles et de Suisses, contribuent de toute évidence à atteindre l'objectif visé d'amélioration de la structure sociodémographique du quartier. Les grandes différences entre les structures des habitants et des ménages et cette offre de logements particulière entraînent le risque que le lotissement fasse figure de

corps étranger dans le quartier et que les échanges ne s'instaurent pas. Au niveau urbanistique, le pâté de maisons en „U“ s'intègre bien dans la tradition architectonique du quartier. La rue intérieure décrétée zone piétonne et espace de jeux qui serpente le long des cours intérieures ouvre le lotissement vers le quartier. Les cours intérieures semi-publiques et les équipements à caractère social contribuent de toute évidence à la revalorisation du quartier. L'engagement des locataires dans les affaires de leur quartier joue un rôle également. Mais le lotissement est tout de même vécu, tant par ses habitants que par la population du quartier, comme un univers plutôt fermé aux niveaux de l'espace et des contacts sociaux.

Tailles des ménages: évolution comparative¹⁶

Nationalités: évolution comparative¹⁷

Vue d'ensemble: pâté de maisons en „U“ avec bâtiment de tête

Pièce aménagée dans l'encorbellement partagé

Le public cible et le niveau des loyers visé peuvent être déterminés à l'aide d'une analyse du quartier et d'une étude des besoins.

	Loyers nets dans la cité Davidsboden		Loyers nets dans le quartier de St. Johann		Loyers nets dans la ville de Bâle	
	1990/91	1999	1990/91	1999	1990/91	1999
2 pièces	887.-	1'017.-	1'063.-	1'058.-	1'143.-	1'138.-
3 pièces	1'236.-	1'434.-	1'451.-	1'440.-	1'560.-	1'548.-
4 pièces	1'487.-	1'744.-	2'113.-	1'748.-	2'272.-	1'880.-
5 pièces	1'775.-	2'118.-	2'307.-	2'025.-	2'481.-	2'177.-

Rentabilité

	Davidsboden		Quartier de St. Johann	Ville de Bâle
	Date considérée	Moyenne annuelle	Date considérée	Moyenne annuelle
1997	0%	0,7%	1,8%	1,2%
1998	1,3%	1,5%	2,3%	1,5%
1999	3,2%	2,5%	2,0%	1,5%
1999, sans Gasstr. 71	1,4%	1,4%	2,0%	1,5%

Le niveau des loyers dans le lotissement doit correspondre à celui du quartier afin d'attirer des locataires proches du tissu social local.

Quatre mesures contribuent à créer des logements bon marché: la reprise du terrain en droit de superficie, une méthode de construction bon marché, un taux élevé d'utilisation et l'aide de la Confédération. Malgré les hausses de loyer constantes imposées par le modèle de financement de la Confédération, les loyers restent au niveau usuel du quartier. Cela est dû en premier lieu au type de construction avantageux et à la haute densité du lotissement. Ainsi, les locataires qui estiment que ces logements sont chers expriment en fait une vision subjective.

Frais de réalisation et coût des immobilisations

Frais de réalisation réduits grâce à une conception intelligente

La Ville décida de ne pas vendre le terrain mais de le céder en droit de superficie, c'est-à-dire de „louer“ le sol contre une rente payable annuellement. Durant la première période, les conditions avantageuses du droit de superficie ont certainement contribué à maintenir les loyers à un bas niveau grâce à la réduction de l'investissement de départ. D'un autre côté, les maîtres d'ouvrage ne peuvent pas profiter d'une éventuelle hausse de la valeur du terrain.

Les maîtres d'ouvrage entendaient obtenir un rapport avantageux entre les

frais de réalisation et les coûts d'entretien grâce à une série de mesures simples au niveau de la construction, de la technique et de l'organisation. C'est pourquoi ils ont misé sur une conception de lotissement sommaire et des méthodes de construction bon marché permettant de créer des logements sans luxe inutile.

Les architectes sont parvenus à maintenir les frais très bas. Le coût de construction atteint, soit Fr. 361.–/m³ (SIA), est d'autant plus impressionnant que le lotissement a été érigé durant une période de prix élevés.¹⁸ Cela s'explique par la forme géométrique claire des bâtiments et leur enveloppe compacte, par la profondeur relativement grande des constructions et par l'optimisation des installations techniques. La structure constante du gros œuvre a également permis des économies sensibles. Le niveau modeste des frais de réalisation est donc dû d'abord à un effort particulier au niveau de la conception et ne repose pas uniquement sur un bas standard d'aménagement.

La rentabilité de l'adaptabilité

La conception des constructions remplit parfaitement les attentes d'adaptabilité des logements. Contrairement aux lotissements bâtis de manière conventionnelle, elle permet d'effectuer des adaptations aisément, et donc à bon marché, lors de travaux de transformation importants.

Un investissement préalable de quelque Fr. 2000.– par logement (5.– Fr./m³ SIA) a ainsi permis d'une part de faire participer les locataires à la phase de planification et d'autre part d'assurer la flexibilité de l'ensemble à long terme. Les frais engendrés par les modifications de la répartition des pièces ou de l'équipement des logements par les locataires ultérieurs sont également restés modestes: jusqu'à présent, seules deux interventions au niveau de la répartition des espaces ont été nécessaires pour installer des parois supplémentaires à la demande de nouveaux locataires. Les frais de ces transformations ont été de l'ordre de Fr. 8000.– à 10 000.– par logement et ont été pris en charge par les locataires. Les interventions au niveau de l'équipement se sont limitées à la pose ultérieure de WC et de lavabos supplémentaires à des endroits prévus à cet effet. Les frais de ces travaux ont été pris en charge par la gérance.

Frais de gérance et d'entretien

Frais généraux: coût d'entretien élevé

Pour les propriétaires, il est certain que le lotissement se signale par des frais

de gérance et d'entretien élevés. Les travaux de construction et les contributions versées aux associations d'immeuble et à l'association de la cité entraînent un dépassement des valeurs usuelles. Mais les frais effectifs de gérance n'ont malheureusement pas été évalués de sorte qu'il n'est pas possible de confirmer de manière chiffrée le sentiment concordant des deux gérances selon lequel les frais seraient élevés.

Le chauffage compose la majeure partie des frais d'exploitation. Ces frais sont inclus dans les charges et sont facturés directement aux locataires. Le lotissement est raccordé au réseau communal de chauffage à distance. Les frais de construction d'une telle solution sont certes un peu plus élevés mais les frais d'entretien sont sensiblement plus réduits que ceux d'un chauffage conventionnel. Le lotissement autogéré ne connaît pas de charges de conciergerie classiques, ces tâches étant prises en charge par les locataires non pas sous la forme de paiements mais de prestations: la charge de travail totale engendrée par l'auto-gestion est estimée à 4 à 6 heures par immeuble et par semaine.

Loyers

L'aide fédérale et l'évolution imprévue du marché

Les logements ont été financés avec l'aide de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Cette loi prévoit de baisser les loyers initiaux grâce à des avances remboursables (abaissement de base) et de soutenir par ailleurs les ménages à faible revenu par des abaissements supplémentaires (AS I et II). L'abaissement de base doit être remboursé à intervalles réguliers et à un taux d'intérêt fixé à l'avance, ce qui entraîne des hausses de loyer périodiques. Les abaissements des loyers initiaux ainsi permis par la Confédération doivent être remboursés en l'espace de 25 à 30 ans. Le modèle de la LCAP a été élaboré à une époque où les loyers des logements augmentaient constamment sous la pression du renchérissement. Or l'évolution récente du marché du logement a joué un mauvais tour à la politique d'encouragement à la construction de logement de la Confédération: l'inflation est restée quasiment nulle, les salaires ont stagné, les taux hypothécaires ont fortement baissé et avec eux les loyers.

Dans la cité Davidsboden, les loyers initiaux abaissés pèsent pour 5,1% sur le coût des immobilisations. Il était prévu de procéder à une adaptation des loyers de 6% tous les deux ans. A la cité Davidsboden, comme dans tous les lotissements financés par la LCAP, les hausses prévues ont dû être réduites

(3 % a u lieu de 6%) ou tout simplement supprimées pour éviter des cas sociaux extrêmes. Les augmentations de loyer restant sensiblement au-dessous des prescriptions originales de la LCAP, le remboursement des avances sera repoussé en conséquence.

Loyers dans la moyenne du quartier

Une comparaison des loyers de la cité Davidsboden avec ceux du quartier de St. Johann et de la ville de Bâle montre que les loyers y évoluent dans la moyenne du quartier depuis la dernière hausse d'août 1999. Ils restent relativement bas comparés à la moyenne de la ville mais la différence entre les loyers initiaux extrêmement bon marché et les loyers nets des autres quartiers de la ville a considérablement diminué depuis.

Le fait que les logements sont malgré tout considérés comme relativement chers par les locataires s'explique de la manière suivante:

- Les loyers augmentent constamment, ce qui les fait paraître chers lorsqu'on les observe indépendamment des loyers initiaux réduits.
- Le segment de locataires concerné par l'aide au financement est plus sensible aux hausses de prix car sa marge de manœuvre financière est réduite.

Compris dans le prix: grands logements et infrastructure

La hauteur des loyers est une chose, la situation, la qualité et la taille des logements en est une autre. Seule la combinaison de ces données permet de dire si un logement donné est comparativement cher ou pas. Or, lorsqu'on exprime les loyers de la cité Davidsboden en fonction de la surface habitable brute, on s'aperçoit que le prix au mètre carré y est très bon marché, resp. que les logements y sont plus grands que la moyenne à loyer égal.

Les logements relativement vastes de la cité sont en outre complétés par des équipements communautaires. L'offre supplémentaire en infrastructure ne coûte rien aux locataires mais rend le lotissement plus attrayant: les jardins d'enfants, les cabinets médicaux et autres sont financièrement autonomes et l'utilisation des locaux communautaires est à la charge de la gérance.

Le taux de vacance en tant qu'unité d'appréciation

Dans un marché du logement qui fonctionne, le taux de vacance constitue une bonne unité d'appréciation de l'attrait d'un lotissement. Le nombre de logements vides fournit non seulement une bonne mesure de l'attrait de l'offre mais également une valeur économique pertinente pour le bailleur. Les taux de vacance apportent toujours des indications utiles en signalant les

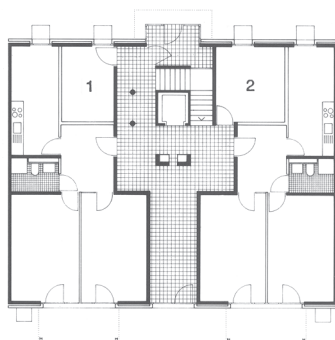
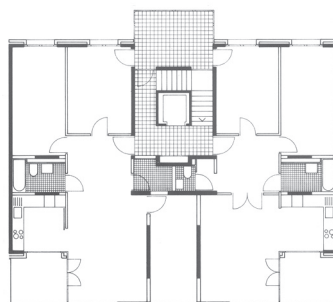
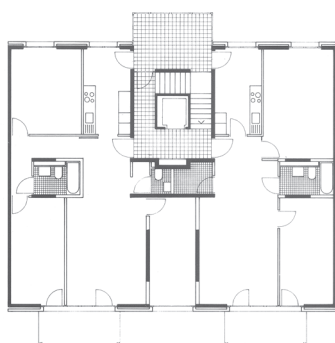
logements peu attractifs.

En comparaison avec l'ensemble de la ville, le quartier de St. Johann affiche un taux de vacance considérable. En 1997 et 1998, le nombre de logements vacants dans le lotissement est resté nettement au-dessous de la moyenne du quartier, alors qu'il dépassait cette moyenne en 1999. Il faut cependant noter ici que seule une partie du lotissement – celui le plus exposé aux nuisances du trafic, avec de petits logements et des plans de logement défavorables – a subi un taux de vacance supérieur à celui du quartier et de la ville. L'immeuble le plus fortement touché (Gasstrasse 71) manque justement des qualités caractéristiques du lotissement, à savoir les vastes balcons ainsi que l'accès direct aux espaces verts des cours intérieures.

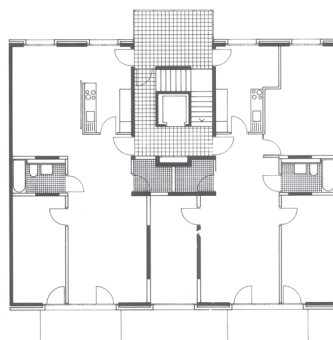
Loyers comparatifs des logements¹⁹

Taux de vacance comparatifs²⁰

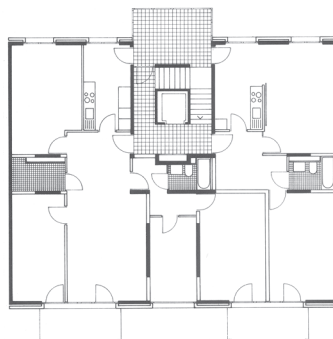
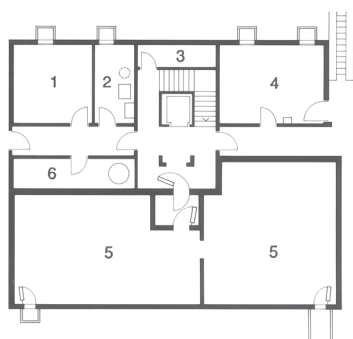




Côté rue



Côté cour



Annexe

1er étage:
4 pièces et 3 pièces

4e étage:
4 pièces et 3 pièces

Rez-de-chaussée:
Deux logements de 2 pièces, remise pour les poussettes (1) et chambre louable séparément (2)

3e étage:
3 pièces et 4 pièces

2e étage:
5 pièces et 2 pièces

Sous-sol:
Local de séchage (1), buanderie (2), local de conciergerie (3), local à vélos (4), caves des locataires / locaux de la protection civile (5) et local de technique de bâtiment (6)

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung / 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr.	8.15	N° de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr.	6.10	N° de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr.	6.10	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.	11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble / Manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.022 f
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.	6.10	N° 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.	6.10	N° di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr.	27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb / Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr.	14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb / Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr.	14.30	N° de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins / Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer / Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung / Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements / Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr.	13.25	N° de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr.	13.25	N° di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.038 f

Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire / Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz / Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse / Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr.	13.25	N° de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr.	20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr.	20.40	N° de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr.	18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr.	18.35	N° de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen / Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr.	17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr.	17.35	N° de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr.	18.35	N° de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.049 f

Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen / Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr.	22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles / Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr.	22.45	N° de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980–1989 / Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr.	19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr.	12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr.	12.25	N° de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr.	16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr.	16.30	N° de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr.	25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe / Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr.	18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel / Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr.	20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle / Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr.	20.40	N° de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990–1992 / Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr.	22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990–1992 / L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr.	22.05	N° de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau / Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr.	22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs / Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr.	22.05	N° de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr.	13.35	Bestell-Nummer	725.060 d

Besoin de logements 1995 - 2010 /

Volume	60	1995	Besoin de logements 1995–2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr.	13.35	N° de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz / Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr.	16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr.	16.40	N° de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996–1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr.	5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996–1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr.	5.60	N° de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr.	22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr.	22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr.	22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des man- ques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr.	35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr.	35.20	N° de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997–2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr.	12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997–2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr.	12.35	N° de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr.	24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr.	24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr.	18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr.	18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr.	16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr.	16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs- Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr.	20.00	Bestell-Nummer	725.069 d

Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr.	20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr.	20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	70	2001	Wohnforschung 2001–2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr.	7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr.	7.00	N° de commande	725.070 f
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	50 Seiten	Fr.	7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	50 pages	Fr.	7.50	N° de commande	725.071 f

Arbeitsberichte
Wohnungswesen

Rapports de travail
sur le logement

Rapporti di lavoro
sull'abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfellerstr. in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr.	12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987 / Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoops	468 Seiten	Fr.	35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger / Evolution auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970–1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr.	20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain / Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970–1985 / Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr.	7.15	N° de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse / Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes	140 Seiten	Fr.	16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr.	16.30	N° de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel" / Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.524 d

Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten / Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr.	14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2 / Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr.	33.65	N° de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaiss er les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr.	16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr.	16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr.	23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995 / Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr.	10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr.	16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr.	9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr.	13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:
BBL/EDMZ, 3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie

Bibliographie et indication des sources

- 1 L'aire Bertrams est l'ancienne désignation du terrain, une ancienne aire industrielle de Sandoz, sur laquelle a été érigée la cité Davidsboden.
- 2 Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft: Wohnkonzept Bertrams-Areal. Projektstudie zur Überbauung des Bertrams-Areals in Basel, sur mandat de la Fondation Christoph Merian, Bâle 1985 (non publié)
- 3 Fondation Christoph Merian; Communauté d'intérêt Aire Bertrams; Patria Assurances: Jurybericht. Öffentlicher Projektwettbewerb Bertrams-Areal, Office des constructions Bâle-Ville, 31. 10. 1986 (non publié)
- 4 Fondation Christoph Merian; Communauté d'intérêt Aire Bertrams; Patria, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft auf Gegenseitigkeit: Wettbewerbsprogramm. Öffentlicher Projektwettbewerb Bertrams-Areal, Office des constructions Bâle-Ville, 14. 4. / 29. 4. 1986 (non publié)
- 5 Centre de contact des locataires: Informationsblatt über die Neubesiedlung im Davidsboden, Nr. 1–13, juin 1988–septembre 1991 (non publié)
- 6 Pour obtenir une image claire du lotissement: Fondation Christoph Merian (éditeurs): Wohnsiedlung Davidsboden Basel. Ein neues Wohnmodell der Christoph Merian Stiftung, Bâle 1992. Voir aussi, en guise d'illustration du sujet: vidéo de Michael Koechlin, 20 min, Network Video Produktion Basel, sur mandat de la Fondation Christoph Merian, Bâle (location et vente)
- 7 Wüest & Partner: Immo-Monitoring 1998, Zurich 1997
- 8 V. Alexander Henz; Hannes Henz: Anpassbare Wohnungen, Hefte zum Wohnen Nr. 3, Zurich 1997
- 9 W. Siegenthaler: Fragebogen zur Wohnqualität in der Überbauung Davidsboden, Résultats d'évaluation, juin 1995 (non publié)
- 10 Le contrat d'autogestion conclu au moment de l'emménagement en 1991 a été légèrement adapté en 1998. Les modifications convenues constituent un élargissement des droits des associations dans certains domaines et un renforcement de ceux des propriétaires dans d'autres secteurs.
- 11 L'association Domicil à Zurich prévoit p. ex. une offre de conseil, de coaching et de formation pour les gérants d'immeubles dans le domaine des instruments de management „doux“. Voir: Office fédéral du logement: Konzept für eine Fachstelle zur Wohnintegration von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen, Granges 2000
- 12 Des offres en matière de soutien aux gérants et aux présidents d'associations d'immeuble aux prises avec des conflits et des problèmes de communication interculturelle sont en préparation à Bâle, p. ex. le programme de médiation prévu dans le cadre de la concrétisation des directives du Conseil d'Etat sur la politique d'intégration. Voir: Polizei- und Militärdepartement des Kantons Basel-Stadt: Konkretisierung der Umsetzungsvorschläge im Handlungskonzept des regierungsrätlichen Leitbilds zur Integrationspolitik des Kantons Basel-Stadt, Bâle 2000; Christian Suter (éditeur): Sozialbericht 2000, Reihe Gesellschaft Schweiz, Zurich 2000, p. 181
- 13 Données: Office statistique du canton de Bâle-Ville, 1998

