

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 35 (1963)

Heft: 7

Artikel: La restauration immobilière des quartiers historiques

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125473>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.03.2025

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

La restauration immobilière des quartiers historiques

15

coopératives (et l'Union internationale des architectes. *Réd.*) a voix consultative en tant qu'organisme non gouvernemental.

Il a discuté de la voie à suivre et du catalogue des questions à traiter dans les enquêtes internationales, dans les études et les mémoires.

La présidence était assumée avec doigté par l'Américain Howard Wharton, toujours soucieux de donner une fin pratique aux études délicates. La vice-présidence était échue à un Russe. Il a régné un esprit objectif qui a grandement facilité l'adoption unanime du programme.

Il est regrettable que la Suisse ait été absente d'une réunion où une place lui était réservée pendant quatre jours et où les autres Etats d'Europe ont au contraire été largement représentés. Notre pays a, lui aussi, besoin des expériences d'autrui, en particulier dans un domaine qui devient rapidement l'angoisse croissante des communes, des cantons et de la Confédération.

Bien que le Secrétariat permanent de la Commission de l'habitat de la Commission économique de l'ONU à Genève aide efficacement la coordination, réunisse et prépare la documentation, *il appert constamment que l'appareil administratif est trop restreint pour coordonner un travail qui dépend surtout de la bonne volonté de tous.* Vu l'ampleur et la variété des tâches que l'assainissement de l'habitat impose dans le monde entier, la Fédération internationale des sociétés coopératives estime depuis longtemps que l'Organisation des Nations Unies doit créer en son sein une organisation spéciale semblable à la FAO (Food and Agriculture Organisation), à l'OMS (Organisation mondiale de la santé) et à l'UNESCO (United Nations of Education, Science, Culture Organisation). Par bonheur, malgré la lâcheté de ses liens, l'organisation actuelle a porté ses fruits et beaucoup de pays peuvent déjà en tirer profit. En tout état de cause, il serait déjà *très utile que la Suisse se familiarisât avec de saines lignes directrices* pour la démolition des maisons d'habitation. *Il lui faudrait reconnaître aussi qu'il ne suffit pas d'abandonner à leur triste sort les habitants des bâtiments démolis, mais que c'est un devoir public et privé des plus impérieux de leur procurer de nouveaux logements économiquement équivalents.*

Trad. M. P.

Traduit d'un article du journal *Genossenschaft*, du 30 mars 1963.

Depuis quelques années, les grandes villes françaises opèrent de véritables «mutations» qui affectent d'une manière générale les faubourgs ou les banlieues et accessoirement les terrains libres à l'intérieur des agglomérations ou encore ceux qui peuvent être libérés par la démolition de bâtiments peu importants.

Il en résulte une extension de ces villes qui, jointe aux modifications importantes de la vie urbaine, accuse d'une manière particulièrement voyante l'inadaptation des centres urbains; si la circulation devient de plus en plus difficile même dans les agglomérations peu importantes, l'insuffisance des services publics ou d'intérêt commun, comme par exemple les centres commerciaux ou les centres d'affaires, montre également la nécessité de réorganiser la vie des quartiers centraux.

Cette inadaptation constitue plus encore une préoccupation d'avenir si l'on se rend compte que le développement continu de la construction, au rythme de 350 000 logements par an, risque d'entraîner dans les dix ans le doublement des surfaces urbaines utilisées.

Aussi, sous la pression d'une évidente nécessité, le gouvernement s'est préoccupé de restructurer les centres des agglomérations en donnant à la politique de rénovation urbaine non seulement un objectif de lutte contre le taudis, mais également une orientation d'urbanisme.

Jusqu'à une date récente, la rénovation sous-entendait la démolition des immeubles existants. Mais la présence de quartiers de qualité au cœur de la plupart des villes françaises a conduit à revoir, pour la compléter, la législation de base sur la rénovation urbaine. Ces textes tendent essentiellement à adapter au cas particulier des quartiers anciens de qualité les réglementations existantes concernant les monuments historiques et la rénovation urbaine. Ils prennent parti sur l'objet de la restauration immobilière et sur les moyens d'exécution.

Objet de la restauration immobilière

Ils permettent de définir l'objet de la restauration immobilière en écartant ce que pourraient suggérer d'une manière inexacte les mots employés pour la désigner. Quant à son champ d'application, la restauration immobilière ne peut pas être confondue avec l'entretien et la conservation des monuments historiques qui concernent seulement des bâtiments de grande qualité classés ou inscrits en raison d'un caractère architectural particulièrement affirmé.

En effet, ce n'est pas aux bâtiments isolés que des soins doivent être apportés, mais à un ensemble qui constitue par son atmosphère générale, plus encore que par la qualité de chaque élément, un véritable quartier ayant sa caractéristique propre. On ne peut non plus confondre, quant à ses moyens, la restauration des quartiers historiques avec la rénovation urbaine, puisque cette dernière, comme cela vient d'être noté, tend essentiellement à la disparition de quartiers vétustes ou inadaptés, par la démolition quasi systématique des immeubles existants. D'une manière positive, la restauration immobilière est à la fois une manifestation architecturale et de rénovation, dans le sens large du mot, appliquée à un ensemble important. Elle tend à organiser une vie urbaine adaptée aux nécessités de notre temps, dans un quartier dégradé tant au point de vue de l'habitat que des activités économiques, les logements étant proches de l'insalubrité, les commerces et les artisanats vivant ou plutôt survivant dans des conditions particulièrement médiocres, du moins du point de vue de leurs installations matérielles. Il s'agit, en d'autres termes, de remettre en état et de moderniser un ensemble de bâtiments qui présentent un intérêt architectural et doivent, pour jouer un rôle dans la cité, participer à la vie de quartier et non pas seulement constituer un attrait pour les touristes. C'est d'ailleurs ce qu'exprime bien la loi du 4 août 1962 lorsqu'elle rend obligatoire à l'intérieur des quartiers historiques l'établissement d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur. Ces mots, qui doivent être précisés quant à leur contenu par un règlement d'administration publique, ont la même résonance et doivent donc comporter en eux-mêmes un dynamisme semblable à ce qu'exprime de nos jours l'urbanisme au sens opérationnel du mot.

Les plans de mise en valeur et de sauvegarde doivent donc prendre parti sur les équipements publics et notamment le tracé des voies principales et secondaires, les emplacements réservés aux services administratifs, aux installations d'intérêt général, aux espaces libres: ils doivent comprendre un avant-projet d'alimentation en eau potable et d'assainissement, en un mot, tout ce qui est habituel dans les plans d'urbanisme de détail.

En outre, sur la trame qui vient d'être indiquée, et avec toute la précision que requiert la qualité de l'architecture, les plans de mise en valeur et de sauvegarde seront caractérisés par l'indication des bâtiments à conserver et à restaurer, des bâtiments à démolir et, le cas échéant, les prescriptions qui seraient imposées quant à l'utilisation des terrains libres ou de ceux qui seraient libérés après démolition.

L'établissement d'un document de cette nature devrait permettre aux pouvoirs publics d'être mieux armés pour orienter les initiatives des constructeurs privés dans les quartiers historiques. D'une part, il leur serait possible d'assurer effectivement la protection du patrimoine immobilier d'intérêt national en se référant à des documents d'ensemble étudiés à une échelle suffisante pour que les actions individuelles ne se heurtent pas les unes les autres; d'autre part, les décisions qui seraient prises devraient être mieux acceptées de l'administré qui n'aurait pas le sentiment d'être victime d'une mesure discriminatoire traduisant seulement les vues personnelles du fonctionnaire responsable, puisque les autorités compé-

tentes auraient fait connaître antérieurement à la demande de permis de construire les prescriptions qui s'imposent dans le quartier considéré pour des raisons dont l'intérêt apparaîtrait d'autant mieux qu'elles se justifieraient par une action d'ensemble.

Cependant, quels que soient les avantages de l'établissement d'un tel plan, si l'intervention de l'administration devait s'en tenir là, il est peu probable que la restauration des quartiers historiques prenne un développement considérable. Dans un domaine aussi complexe que celui-là, et qui met bien souvent en cause des intérêts d'ordre social, d'ordre économique et d'ordre financier, on ne peut se satisfaire d'un contrôle des initiatives individuelles commandées par des circonstances de fait et orientées par un intérêt immédiat; il faut là aussi, comme dans le domaine de la rénovation urbaine en général, que des moyens particuliers soient mis en œuvre si l'on veut dépasser le stade des études et faire déboucher sur la réalité des plans dont l'établissement préalable est, bien indispensable.

Les moyens de la restauration immobilière

On ne sera pas surpris, dans ce domaine, de voir apparaître, comme dans les opérations d'urbanisme opérationnel dont la restauration des quartiers historiques est un cas particulier, un ensemble de moyens déjà utilisés depuis quelques années et qui peuvent être groupés autour de trois idées correspondant aux difficultés à résoudre dans l'ordre administratif, dans l'ordre juridique et dans l'ordre financier,

a) *Du point de vue administratif*, la restauration immobilière est considérée comme une opération d'ensemble et sa mise au point est le plus souvent confiée à un organisme spécialement créé à cet effet.

La référence aux méthodes employées dans le domaine des ZUP de la rénovation urbaine ou des grands travaux d'équipement vient tout naturellement sous la plume; là encore, la création d'une société d'économie mixte, dont l'objet est de réaliser une opération déterminée, constitue le plus souvent le premier pas qui, d'ailleurs, permet à la collectivité locale responsable d'affirmer l'intérêt qu'elle porte à la restauration d'un quartier historique.

Comme dans les domaines du même ordre, la ville donne en quelque sorte une délégation à cet organisme spécialisé pour qu'il précise, en partant du plan de mise en valeur et de sauvegarde, l'étude de l'opération elle-même. Tout projet doit comporter:

la mise au point du programme général d'équipement collectif et du programme de construction accompagnés de toutes les précisions nécessaires d'ordre architectural, notamment en ce qui concerne les immeubles à restaurer; les mesures à prendre pour réinstaller les occupants et les personnes exerçant une activité professionnelle; l'organisation dans le temps des réalisations respectives correspondant aux équipements et aux travaux privés; l'établissement d'un état prévisionnel des recettes et des dépenses de l'ensemble de l'élaboration en tenant compte, bien entendu, des sources de financement qui sont offertes par la législation existante.

Comme on le voit, le simple énoncé des propositions qu'il convient d'établir fait apparaître que l'action administrative dans ce domaine a un caractère assez original puis-

qu'elle correspond à la fois aux activités traditionnelles des services publics (notamment programme d'équipement général) et à des activités dont le caractère est assez proche des réalisations privées. Cela explique l'intervention qui vient d'être signalée de sociétés d'économie mixte, lesquelles, tout en étant dirigées par un Conseil d'administration au sein duquel l'intérêt général est fortement représenté, ont la possibilité d'employer les moyens plus simples du droit privé.

b) *Du point de vue juridique*, le fait même que la restauration immobilière soit d'intérêt général conduit à donner à l'ensemble de l'opération un caractère d'utilité publique. On sait que la «déclaration d'utilité publique» qui a été réservée pendant des années à la réalisation de travaux correspondant le plus souvent à l'établissement de voies de communication ou à l'implantation de bâtiments publics a pris un caractère beaucoup plus large depuis qu'une loi du 6 août 1953 en a autorisé l'emploi pour l'aménagement de quartiers d'habitation.

Cependant, dans le domaine de la restauration immobilière, cette mesure prend un caractère assez original, car elle ne conduit pas d'une manière habituelle à la dépossession des propriétaires anciens.

Il est apparu, en effet, que la mise en valeur et la conservation des immeubles pouvaient parfaitement se satisfaire d'une collaboration avec ces propriétaires, dès lors qu'ils font connaître leur intention de participer eux-mêmes à l'exécution des travaux de restauration: à ce titre, un décret a pris parti en précisant que «les immeubles dont les propriétaires feront connaître, au cours de l'enquête parcellaire, leur intention... de confier la réalisation des travaux à l'organisme de rénovation... ne seront pas compris dans l'arrêté de cessibilité». Un décret en Conseil d'Etat doit fixer les clauses types qui devront figurer dans les contrats à passer entre les propriétaires et l'organisme de rénovation; il s'agira essentiellement de préciser la nature et l'importance des travaux, les conditions de leur exécution et les possibilités financières qui seront offertes. Ce désir de ne pas «bouleverser» les quartiers historiques se manifeste également par d'autres dispositions qui concernent les habitants du quartier ou les personnes exerçant une activité économique.

Il est, en effet, prévu que les commerçants, artisans ou industriels dont le maintien n'est pas incompatible avec le caractère nouveau du quartier peuvent se voir attribuer des locaux de même nature dans des immeubles restaurés et qu'ils bénéficient pour cela d'un droit de priorité. Ce droit leur est également reconnu, lorsqu'ils n'ont pas été réinstallés d'une manière définitive par l'organisme de rénovation, pour acquérir un local dans des immeubles reconstruits à l'intérieur du périmètre. Quant aux habitants des immeubles à usage d'habitation, ils bénéficient eux aussi d'un droit de priorité en vue d'acquérir un logement également dans les immeubles reconstruits; en outre, ils ont, dans les termes du droit commun, la possibilité de réintégrer le logement après restauration.

c) Enfin, *du point de vue financier*, diverses mesures sont intervenues. Pour certaines, il s'agit simplement de l'application de mesures anciennes. C'est ainsi que les différentes études sont prises en charge le plus souvent par le Ministère de la construction (plans de géomètres, plans d'urbanisme, enquêtes sociales, immobilières ou

économiques, établissement de plan de masse, etc.). De même, l'exécution des travaux publics (voies, réseaux divers, etc.), nécessités par la transformation du quartier à restaurer, donne lieu aux subventions du type habituel qui sont accordées par les différents ministères techniques intéressés.

Quant aux travaux de remise en état et de modernisation des immeubles à usage d'habitation, des dispositions particulières ont été instituées. L'exposé des motifs de la loi du 4 août 1962 prévoit, en effet, que les subventions budgétaires accordées comme en matière de rénovation urbaine devraient aboutir à un «équilibre d'ensemble de l'opération», les locaux à usage d'habitation devant bénéficier des primes et des prêts spéciaux du Crédit Foncier suivant un mode de calcul adapté en tant que de besoin au cas particulier de la restauration.

Il ressort de cet exposé que le financement des travaux serait assuré à la fois au moyen de subventions et par l'octroi d'un prêt, ce dernier étant consenti à un taux de 5% et assorti d'une durée de remboursement de vingt ans. Il apparaît que ces possibilités nouvelles devraient être particulièrement encourageantes lorsque, après restauration des immeubles, les loyers perçus par les propriétaires leur permettraient d'assurer le paiement des annuités correspondant à l'emprunt contracté. Si les textes, et notamment la loi du 4 août 1962, ont libéré de toute contrainte administrative le montant des loyers à l'intérieur du périmètre de restauration, il est évident que les considérations d'ordre économique demeurent et qu'il importe donc au premier chef de donner à l'ensemble du quartier nouveau une «tenue» et un équipement qui constituent un attrait pour d'éventuels locataires. En d'autres termes, l'intégration d'un quartier historique dans la vie économique actuelle sera donc un élément déterminant du point de vue du financement de ce genre d'opérations.

Dès maintenant, alors que les textes de base sont de date récente et appellent des décrets d'application, plusieurs études sont en cours, marquant ainsi l'intérêt que certaines villes ont immédiatement apporté à une orientation nouvelle de l'aménagement des centres urbains. C'est le cas, notamment, de la ville de Lyon avec les quartiers Saint-Jean, Saint-Paul et Saint-Georges, de la ville de Tours dans le quartier historique centré sur la place Plumereau, de la ville de Sarlat (Dordogne) à l'intérieur des remparts, d'Uzès dans le Gard. Quant à Paris, on connaît les richesses artistiques et historiques du Marais, qui occupent la majeure partie des 3^e et 4^e arrondissements, et M. Benedetti, préfet de la Seine, porte une attention vigilante à la restauration de ce vaste quartier.

(*Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment*)