



Newsletter

6

Novembre 2010



S'engager pour ou contre qui?

Lichtensteig est une fière petite ville. Elle représentait depuis des siècles le bourg marchand du Toggenburg; elle rassemblait les fonctions principales; elle est aujourd'hui encore siège du tribunal, et seule ville de la vallée. Les ruelles sont étroites mais gracieuses, les maisons pimpantes et les places chargées d'histoire. Tout cela nous remplit encore de fierté, mais ne nous a pas évité de devoir envisager une situation différente. Au fil des décennies, le centre de gravité des activités s'est déplacé à l'extérieur de notre petite ville. Lichtensteig occupe aujourd'hui dans la vallée une position certes pittoresque, mais extrêmement tranquille. Le lieu du commerce, où s'arrêtent les trains rapides et qui fait office de centre local, aujourd'hui, c'est Wattwil.

Nous sommes contraints de nous ajuster à cette nouvelle situation. Les outils du Réseau vieille ville nous ont déjà beaucoup aidés. Ils permettent d'avoir un regard extérieur et d'apprendre comment les choses fonctionnent dans d'autres villes. Mais ils permettent aussi de motiver et de sensibiliser la population et les propriétaires. Ce n'est pas tout simple. Nous nous empêtrons encore et toujours dans des controverses, au sujet des suites à donner, de ce qui tarde à s'améliorer et de ceux qui en sont responsables. De temps en temps, la question me taraude de savoir à qui nous nous heurtons. Sommes-nous en fin de compte le principal obstacle? Notre représentation de ce qui devrait être ou advenir est-elle la haie la plus difficile à franchir? Peut-être que oui. Mais alors, c'est au processus démocratique et pas uniquement à la planification qu'il appartient d'affronter ces changements de structures.

Les outils du Réseau vieille ville ont habilement tenu compte de ces éléments. Ces outils sont tout autant des aides à la discussion et des moteurs de projets. Ils permettent un travail à la base et réduisent le risque que nous encourons de devoir nous engager «contre» quelque chose. Ce serait au détriment du passionnant travail à consacrer à l'avenir de notre ville.

Roger Hochreutener, maire de Lichtensteig

Lichtensteig est une petite ville d'un grand intérêt historique. Aujourd'hui encore, sa position dans le Toggenburg est très importante. Cependant, les temps ont changé et le rôle de la ville doit être redéfini. De nombreux magasins ont déménagé, les fonctions de centre sont réduites. La nouvelle définition des valeurs et des utilisations se fait aussi avec l'aide des outils du Réseau vieille ville, qui attachent beaucoup d'importance à l'engagement de la population dans le processus.



La «stratégie de l'habitat»

Avec l'outil «stratégie de l'habitat», le Réseau vieille ville permet de faire un pas important vers le renforcement du centre ville en tant que zone résidentielle.

Longtemps, l'habitat dans le centre ville ou le centre local a été considéré comme quelque chose d'aimables accessoires. L'attention se concentrait en priorité sur les magasins, qui réalisaient un chiffre d'affaire, mais qui marquaient aussi l'image de la ville et l'animaient. Avec le déménagement des magasins en périphérie, l'habitat tend à revenir vers le centre. L'habitat ne remplace pas les magasins, mais il garantit aux maisons un certain revenu, qui accuse le plus souvent une baisse en raison de la situation dans les rez-de-chaussée.

L'habitat peut faire mieux encore: il aide à montrer aux propriétaires de la vieille ville les perspectives qui leur permettraient d'exploiter valablement leurs maisons. De cette façon, le danger devrait être écarté, de voir des rez-de-chaussée mal réutilisés parce que la situation des revenus locatifs paraissait en dépendre. Or les fast-foods, studios de tatouage, magasins bon marché, salons de jeu et autres bars de nuit peuvent dévaloriser l'habitat dans son ensemble et entraîner ainsi une nouvelle baisse des revenus qui se répercute dès lors sur toute la maison. Autrement dit, un «Downgrading», une diminution du taux.

L'habitat dans la vieille ville peut contribuer ici, et de manière décisive, à une stabilisation. Cependant, la situation nécessite souvent une intervention dans la substance, et des rénovations. Celles-ci ne seront entreprises que si les perspectives sont claires pour chaque propriétaire: quelles sont les intentions de la ville? Que fait mon voisin? Comment puis-je savoir si ma maison sera encore louable à l'avenir?

La stratégie de l'habitat est l'instrument principal permettant de répondre à ces questions et de sécuriser l'investissement pour la ville et les privés. L'enquête du Réseau vieille ville réalisée auprès de 150 villes et localités en 2008 a clairement montré que les revenus locatifs dans les vieilles villes sont stables ou progressent légèrement. La demande existe donc pour l'habitat au centre, qui peut être développé et valorisé.

Pour revaloriser la vieille ville en tant que zone résidentielle, il est nécessaire d'identifier le potentiel de l'habitat dans ce noyau. Il en résultera différentes possibilités de développement, selon la situation et les types de maisons. La vieille ville ressemble à un puzzle bigarré constitué de types d'immeubles, de groupes d'utilisateurs et de niveaux de valeur qui interagissent. La reconnaissance de cette coexistence marquée est essentielle pour le développement de la vieille ville en tant qu'habitat vivant.

L'habitat dans la vieille ville devient attractif lorsqu'il peut être intégré à un environnement agréable. Il s'agit donc de définir quelles rues doivent être développées, comment, avec quels aménagements. Les propriétaires ont besoin de cette base pour investir.



La réutilisation d'anciennes surfaces commerciales comporte de réels dangers pour l'ancien centre. Ces locaux ne sont souvent convoités que par des fast-foods, bars, salons de jeu et PMUs. La stratégie de l'habitat démontre qu'il peut aussi en être autrement.

Toutes les habitations ne conviennent pas nécessairement à chaque maison. Les huit «modèles de développement» mettent en évidence les potentiels d'habitat disponibles et la manière la plus avantageuse de développer les immeubles. En outre, la substance historique à l'intérieur des maisons joue un rôle essentiel.



La stratégie de l'habitat motive les propriétaires à investir dans des appartements dont la valeur historique vaut d'être préservée et intégrée.

Huit modèles de développement

La stratégie de l'habitat présente huit «modèles de développement» qui reflètent la diversité des lieux habitables et des potentiels. Ces modèles sont attribués aux différents immeubles sur la base de critères précis, tels que la situation, l'environnement régional commercial, la substance historique, le type de maison. Tant la ville que les propriétaires identifient ainsi les potentialités que recèle une maison, respectivement les limites définies pour des développements ultérieurs.

C'est la substance historique encore présente dans les maisons qui, le plus souvent, détermine la répartition des modèles de développement. Et pas seulement la beauté des façades, mais toutes les valeurs à l'intérieur des immeubles, comme les vieilles portes, les sols parquetés, les anciens poêles de faïence, les boiserie, lambris et détails historiques. C'est ce qui indique qu'une maison peut ou non générer une certaine plus-value sur le marché.

Intégration dans la boîte à outils

La stratégie de l'habitat s'applique sans problème à l'analyse de la ville et reprend ses principales déclarations concernant l'habitat et le développement. En même temps, la stratégie de l'habitat montre quel type de maison nécessite une analyse d'immeuble, autrement dit une évaluation plus approfondie du potentiel et des travaux à envisager. Le Club de rue offre la possibilité de stabiliser des endroits particuliers de la vieille ville, dans la mesure où les propriétaires d'immeubles définissent ensemble les buts et les demandes de développement.

Parallèlement à la stratégie de l'habitat, le Réseau vieille ville développe en ce moment un outil de «stratégie du commerce», qui fournira des renseignements sur les orientations et les capacités de développement futures du commerce de détail dans le vieux centre.

Données sur la stratégie de l'habitat

- Type: outil de planification et de procédure pour le renforcement de l'habitat dans le centre
- Résultat: rapport avec plans partiels, enquête auprès de chaque propriétaire, recommandations et champs d'application pour l'administration et la politique
- Base: analyse de ville
- Coût: environ CHF 15.000.-, selon la grandeur du centre considéré
- Prestations de la ville: mise à disposition des documents de base, envoi des questionnaires aux propriétaires
- Durée: environ 6 mois
- Exécution: par des experts certifiés du Réseau vieille ville
- Documentation: feuille d'information en allemand (téléchargeable en PDF sur le site internet)
- Langue: l'outil Stratégie de l'habitat n'est pour l'heure disponible qu'en allemand.



Dominik Frei, urbaniste, Arbon

A quels changements la vieille ville d'Arbon est-elle soumise?

La vieille ville d'Arbon sera probablement délestée de son trafic de transit d'ici 2014. Une revalorisation de la vieille ville est possible et nécessaire. A cette date, la fonction du «Quartier vieille ville» devra être éclaircie en considérant

la ville d'Arbon dans son ensemble, pour que la rénovation des anciennes maisons privées et la revalorisation des espaces publics puisse intervenir sur la base d'une stratégie de quartier harmonisée.

Vous utilisez des outils du Réseau vieille ville (analyse de ville, stratégie de l'habitat). Qu'en attendez-vous?

Avec l'aide de la stratégie de l'habitat, nous voudrions clarifier le potentiel de l'habitat dans la vieille ville. Il est vrai qu'on y trouve encore de très bons commerces de détail et d'alimentation. Toutefois, les grandes surfaces commerciales sont à la périphérie. Actuellement, la vieille ville n'a pas de fonction claire à l'intérieur de la structure urbaine d'Arbon: la vieille ville est-elle un quartier résidentiel? Est-elle un lieu de loisir ou d'achats? Il s'agit donc d'élaborer des perspectives d'utilisation pour le «Quartier vieille ville». L'habitat pourrait ainsi assumer une fonction importante dans la vieille ville.

Quel défi représente l'habitat dans votre vieille ville?

De nombreux immeubles de la vieille ville d'Arbon ne répondent plus aux exigences actuelles de l'habitat: il manque des espaces extérieurs comme des balcons et des terrasses. Les appartements sont souvent petits, et la conception des schémas d'habitation trop exigüe. En outre, de nombreux immeubles de la vieille ville sont inscrits au registre de la protection du patrimoine. Les rénovations doivent être entreprise avec circonspection et en association avec la protection du patrimoine. Dans certains cas, il devrait cependant être possible aussi de remplacer d'anciennes constructions par des bâtiments neufs afin de pouvoir créer des logements attractifs.

En quoi la stratégie de l'habitat sert-elle les propriétaires?

La stratégie de l'habitat pour la vieille ville d'Arbon est mandatée pour clarifier le potentiel de la vieille ville en tant que quartier résidentiel. Les propriétaires n'ont encore aucune indication concernant des utilisations directes. Ce n'est que lorsque la stratégie de quartier pour la vieille ville sera établie, que les perspectives seront clarifiées pour les propriétaires des maisons. L'analyse d'immeuble pourrait leur être particulièrement utile.

La vieille ville d'Arbon est en pleine mutation. La circulation y est réduite, les magasins se trouvent de plus en plus près de la gare. Ainsi se pose la question de l'orientation future de la vieille ville. Sa structure hétérogène représente un défi. L'habitat devra faire le lien.



Editeur:

*Réseau vieille ville
Union des villes suisses
Florastrasse 13
CH – 3000 Berne 6
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch*

Auch in deutscher Sprache erhältlich