

Bologne : une rénovation urbaine exemplaire

Autor(en): **Viaro, Alain**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **49 (1976)**

Heft 1

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-127846>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Bologne : une rénovation urbaine exemplaire

4

Depuis quelques années, Bologne, chef-lieu de la région de l'Emilie-Romagne, ville de presque 500 000 habitants, fait parler d'elle au travers de sa politique d'urbanisme d'avant-garde.

Les résultats d'un travail de planification basé sur une série d'options prioritaires faites sur une période de plus de dix ans, la gratuité des transports publics, un plan de rénovation et de conservation à but social du centre historique, une planification urbaine et régionale basée sur le concept de décentralisation et sur la participation des habitants à la gestion urbaine, en font un modèle important à étudier.

Tout d'abord, le travail accompli à Bologne ne concerne pas seulement le centre historique, mais investit la ville entière, la zone d'influence de la ville («comparatorio», ou «Wirtschaftsraum») et pour certains de ses aspects la région.

Le plan directeur général adopté en 1969 s'appuie sur les deux choix fondamentaux, reliés entre eux, suivants :

— La limitation de la croissance urbaine proposée dans la variante du PRG de 1958 (550 000 à 600 000 habitants, au lieu de 1 million prévu auparavant).

— La rénovation du patrimoine construit existant, en commençant par celui du centre historique, en même temps que la réalisation d'équipements sociaux à travers tout le territoire.

Le plan de Bologne encadre donc la rénovation du centre dans un projet de modification du développement urbain : limitation de l'expansion en périphérie, amélioration et réorganisation de la zone urbaine actuelle, confirmation du centre historique comme noyau de cette zone, au service de ses habitants et de l'ensemble des habitants de Bologne. Il se propose ainsi de conserver, en même temps que l'environnement physique, la population et les activités traditionnelles du centre historique.

Dans ce cadre, une intervention sur le centre historique ne représente pas une action culturelle de sauvegarde, mais un acte politique précis tendant à mettre en mouvement un processus d'organisation différent de la ville et du territoire.

Le centre historique représente, dans le cadre de la politique d'urbanisme assumée par l'Administration communale de Bologne, non seulement un bien culturel inaliénable, mais aussi un notable bien économique, qu'on ne peut laisser se transformer absurdement selon la manière capitaliste, mais qui au contraire doit être conservé et récupéré à nouveau pour tous ses habitants et pour la résidence sociale.

De cette manière s'introduit le processus de rénovation urbaine, qui avec le centre historique doit in-

vestir successivement aussi l'ensemble de la périphérie où l'on trouve des conditions de logement dégradé.

Le fait de s'occuper en même temps du centre historique et des quartiers périphériques où existe une résidence dégradée est l'affirmation de la continuité de la politique d'urbanisme et la tentative de réaliser une alliance des forces politiques populaires au niveau urbain, qui au travers de la participation des usagers, locataires et travailleurs réalise l'expansion qualitative (socialement et culturellement) de la ville. Il n'est donc pas possible aujourd'hui de définir une politique de rénovation urbaine, donc aussi une politique pour l'intervention dans les centres historiques, autonome et séparable d'une politique économique générale du développement territorial. Considérer le centre historique comme un problème sectoriel ne permettra pas de modifier en substance le processus de développement territorial en action. Il est donc nécessaire et indispensable de proposer comme alternative à la politique de croissance indiscriminée d'augmentation du marché des logements neufs (plus de dix mille logements neufs non occupés et non vendus produits par le marché immobilier privé libre à Bologne) la récupération du patrimoine bâti existant, par des interventions publiques de la part des communes et de la région.

Un autre objectif doit être de destiner le tissu urbain assaini aux groupes sociaux qui y habitent déjà, souvent les plus pauvres, ceux à qui on assigne d'habitude les quartiers les plus périphériques, les nouveaux ghettos aux marges de la ville et du territoire. Pour l'administration de Bologne, la modification du développement urbain dans les faits ne peut être obtenue que par l'intervention directe de l'administration publique. Cette intervention, qui jusqu'à maintenant a surtout favorisé l'expansion de la périphérie, doit être ramenée vers la restructuration de l'habitat actuel et la conservation du centre historique. Pour cela une partie des fonds destinés aux ouvrages d'urbanisation et de construction publique doit être utilisée dans les centres historiques pour la restauration et l'équipement des quartiers à conserver. Si nécessaire, la législation sur l'intervention publique doit être complétée, en considérant le cas de la rénovation, et en fixant une répartition préliminaire des fonds entre centre historique et zones d'expansion. L'expérience de Bologne démontre qu'il est possible d'agir dans les centres historiques avec la législation existante, mais la formulation des lois italiennes pensées seulement pour les zones d'expansion rend difficile leur application dans les centres historiques.

Dans les centres historiques, comme dans les zones d'expansion, l'intervention publique ne suffit pas à réaliser à elle seule les programmes prévus. Il faut donc encourager l'intervention privée, qui doit s'encadrer dans des programmes fixés par l'intervention publique. L'administration doit créer les instruments juridiques, administratifs et financiers nécessaires pour obtenir l'intégration entre intervention publique et privée.

L'administration de Bologne se propose d'obtenir ce but avec les instruments suivants :

— Utilisation du patrimoine public construit comme volant de mobilité de la population pendant les travaux.

— Convention avec les propriétaires pour financer les travaux de restauration en échange de l'accep-

tation de normes constructives et de loyers limités (bail social) fixés par l'administration.

— Recours à l'expropriation seulement quand un accord est impossible entre propriétaires et l'administration.

Les quartiers historiques, comme tous les quartiers urbains, doivent offrir aux habitants non seulement un logement équipé selon les normes de confort moderne, mais aussi les services communs formant les prolongements de l'habitat.

L'expérience de Bologne, où la municipalité utilise les bâtiments anciens (couvents, collèges religieux désaffectés) qui étaient les centres de services de la ville ancienne, démontre que la possibilité existe d'introduire ces services sans altérer le tissu d'origine de la ville.

5

L'information et la consultation des habitants intéressés, à tous les niveaux et à toutes les phases de la planification, sont indispensables pour réaliser une conservation active et la réinsertion des centres historiques comme élément vivant de la ville moderne. Cette participation doit influencer réellement sur les choix des projets à exécuter.

L'expérience de Bologne montre que l'intervention de l'Administration communale doit être basée sur l'initiative d'organismes décentralisés, dans ce cas les conseils et associations de quartier, adaptés de manière à permettre une participation directe des habitants.

Il ne s'agit pas de parler aujourd'hui de tous les aspects complexes et reliés entre eux de la politique

d'urbanisme de Bologne et de la méthodologie utilisée pour parvenir aux plans adoptés; on pourrait en parler des heures sans parvenir à épuiser le sujet. Nous insisterons ici particulièrement sur les aspects législatifs et économiques du plan d'intervention dans le centre historique en ce qui concerne l'habitat social subventionné et la réalisation des prolongements nécessaires à l'habitat.

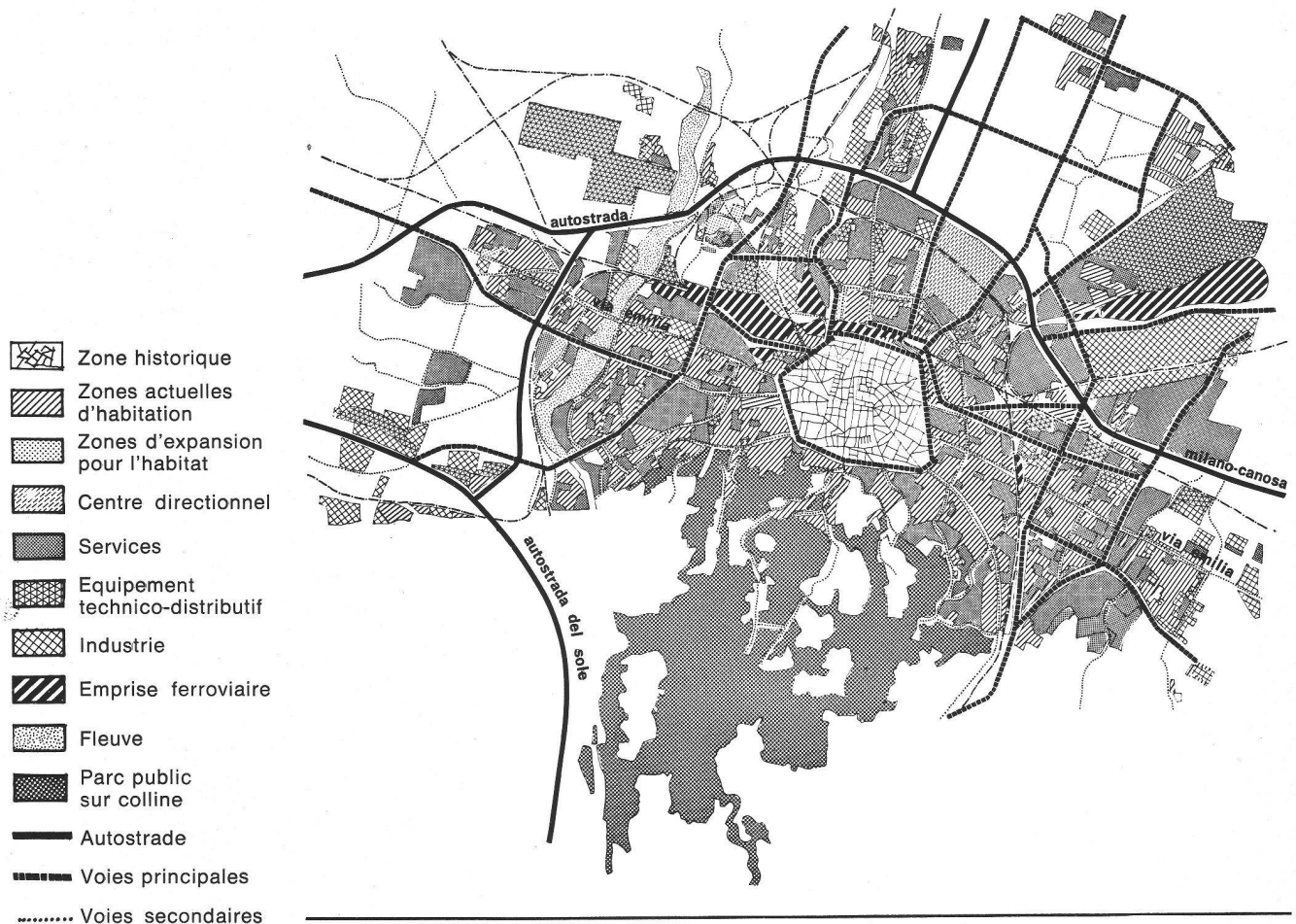
Face au dépeuplement du centre historique (en 1951 il y avait 113 671 habitants; vingt ans plus tard, en 1971 il n'y avait plus que 80 000 habitants), au délogement des habitants du centre vers les quartiers périphériques (12 % d'augmentation), à la tertiairisation toujours plus poussée de certaines parties du centre historique, la volonté politique des autorités fut d'y maintenir à tout prix les habitants et les couches sociales actuels. Le plan d'intervention dans le centre historique peut être résumé ainsi:

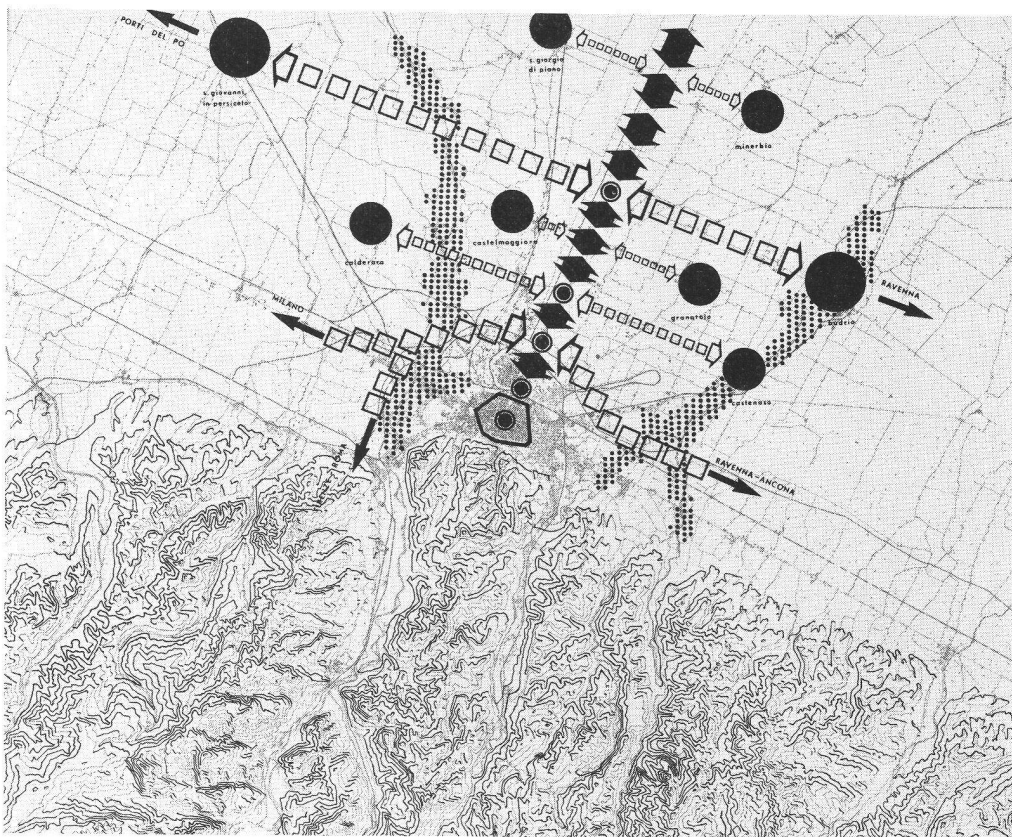
— Conservation active physique et sociale en empêchant l'expulsion des couches de population défavorisées et les activités à revenus modestes.

— Application dans le centre historique des lois sur le logement social, loi No 167 de 1962 et loi No 865 (loi sur la maison) de 1971, promulguées en vue de créer les conditions nécessaires à un renforcement de l'intervention de l'Etat dans le secteur du logement; lois essentiellement utilisées pour la construction de logements neufs en périphérie, là où la rente est la moins importante.

Donc réalisation d'un plan pour la construction économique et populaire dans le centre historique

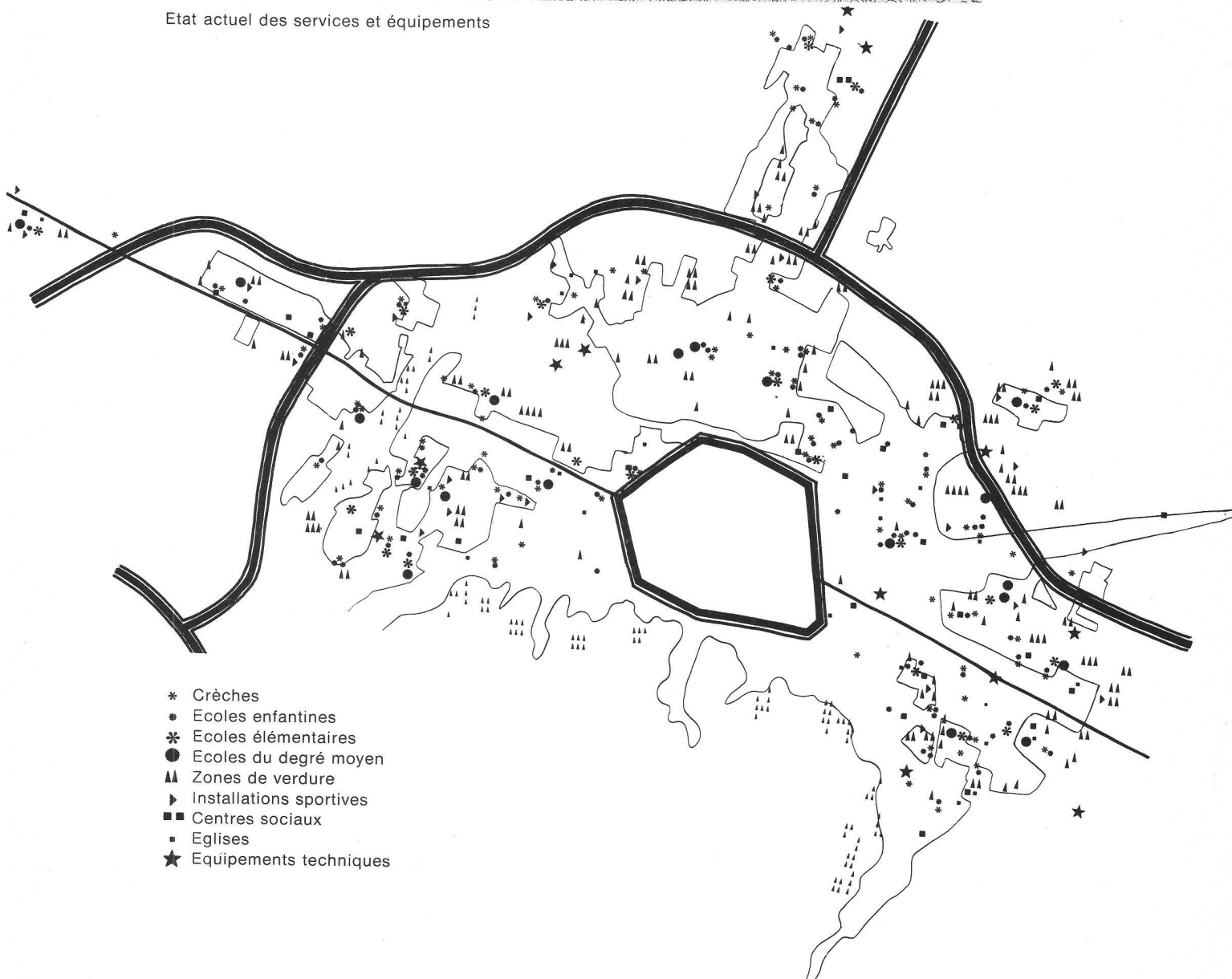
Bologne: plan directeur général.





Bologne: schéma général d'organisation de l'agglomération: directions préférentielles de développement.

Etat actuel des services et équipements



- * Crèches
- Ecoles enfantines
- * Ecoles élémentaires
- Ecoles du degré moyen
- ▲ ZONES de verdure
- ▶ Installations sportives
- Centres sociaux
- Eglises
- ★ Equipements techniques

(Piano PEEP Centro storico, adopté le 7 mars 1973 par le Conseil communal) se présentant comme une nouvelle variante s'intégrant au plan de construction économique et populaire de 1963.

— Empêcher le développement du secteur tertiaire et combattre la spéculation.

— Gérer la construction à caractère social en garantissant une réelle redistribution du logement aux couches défavorisées par l'application du principe d'un bail social et du maintien sur les lieux.

— Promouvoir la participation des propriétaires à la restauration et conformément aux objectifs sociaux prévus par le plan, au travers d'une convention prévoyant des facilités de paiement et de subventionnement en échange d'un contrôle de l'exécution et du niveau de loyers.

— Réaliser une politique d'intervention des pouvoirs publics afin de revaloriser le patrimoine bâti existant.

— Installer dans les structures bâties disponibles dégradées (monuments, anciens couvents et écoles religieuses, etc.) les équipements nécessaires à la vie communautaire du quartier (salles de réunion, bibliothèques, écoles enfantines, etc.).

Le plan du centre historique avait défini 13 zones d'intervention, définies par leur homogénéité aussi bien des points de vue social et physique que du type

et du degré de problèmes que l'on trouve dans chacune d'elles.

Un inventaire détaillé de chacune de ces zones a permis de définir 5 zones comme secteurs d'intervention prioritaire où les lois 167 et 865 sont applicables. C'est dans ces secteurs que les premières opérations de modernisation et de construction de logements sociaux et de réalisation d'équipements ont été réalisées.

Au début de 1975, il y avait en cours de réalisation dans les différents secteurs de restauration:

Cent seize logements, 11 commerces, 31 locaux destinés à des activités sociales et productives (artisans, ateliers, etc.), 61 lits pour étudiants dans des édifices majeurs en voie de restauration (les ex-couvents de San Leonardo et San Basilio).

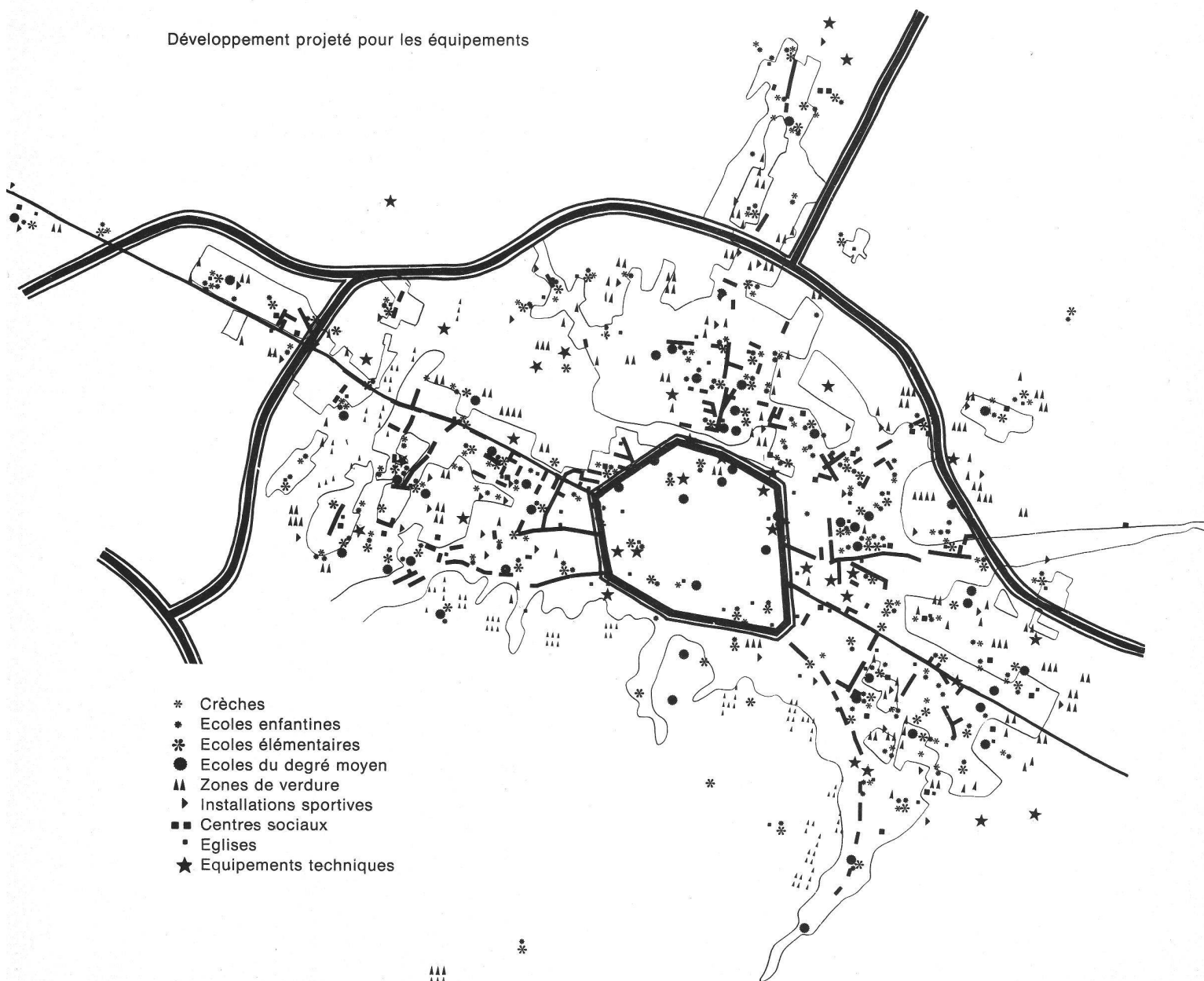
Au total, environ 450 habitants sont intéressés par cette première phase d'opérations portant sur un montant d'environ 4 milliards de liras (environ 18 millions de francs suisses).

Parallèlement, un certain nombre d'équipements sociaux ont été réalisés, ou sont en voie de réalisation, dans des édifices majeurs («contenitori») en voie de restauration.

La première étape terminée au printemps 1975 dans le quartier de San Leonardo, et dont de nombreuses revues internationales ont parlé, consistait en:

7

Développement projeté pour les équipements



- * Crèches
- Ecoles enfantines
- ❄ Ecoles élémentaires
- Ecoles du degré moyen
- ▲▲ Zones de verdure
- ▶ Installations sportives
- Centres sociaux
- Eglises
- ★ Equipements techniques

— Construction de 23 logements de rotation (appelés aussi logements-parking, ou hôtel) destinés au relogement des habitants concernés par la première étape de restauration dans le même îlot.

— Début des opérations de restauration de 8 bâtiments de logements anciens dans l'îlot.

— Réalisation d'une maison d'étudiants dans l'ex-couvent de San Leonardo.

Le coût de cette première étape était prévu pour 310 millions de lire.

Il est à noter qu'en 1974 on a vu une très forte augmentation des prix à la construction par m² de surface utile (habitable), due entre autres à la dévaluation de la lire, suite à la situation économique italienne très dégradée.

8

Dans les secteurs PEEP Centre historique (Plan pour la construction économique et populaire) le coût moyen en 1973 était de 125 000 lire/m² (116 000 à 168 000 lire/m²). En 1975, il était de 235 000 lire/m² (165 000 à 240 000 lire/m²).

Dans les interventions du secteur privé, ce prix était de 600 000 à 800 000 lire/m².

Il est aussi intéressant de comparer, même s'il ne s'agit que d'un capital quelque peu théorique, les dépenses afférentes à la construction d'immeubles neufs à caractère social en périphérie et celles de la

restauration d'immeubles anciens dans les secteurs PEEP: le coût de constructions neuves par m² de surface habitable en juin 1974 était de 218 000 lire/m², y compris le prix du terrain. Soit en comptant une moyenne de 30-35 m²/habitant, un coût de 6,5 à 7,5 millions de lire/habitant.

Il faut ajouter à ce coût environ 400 000 lire/habitant pour travaux d'urbanisation primaire et de branchement (routes, égouts, etc.), et 600 000 lire/habitant pour travaux d'urbanisation secondaire (écoles, espaces verts, etc.).

Chaque habitant qui s'installe dans un quartier d'immeubles neufs publics de la périphérie coûte 7,5 à 8,5 millions de lire, compte non tenu des dépenses afférentes aux transports, à la gestion et à l'organisation administrative.

Dans le cas d'immeubles rénovés, il n'y a pas de dépenses pour des travaux d'urbanisation primaire: les éventuels travaux d'entretien faisant partie des programmes publics de voirie indépendamment de la construction de logements sociaux. Les travaux d'urbanisation secondaire, utilisant l'existant, sont relativement réduits et peuvent être chiffrés à 100 000 lire/habitant (?).

Le coût de construction par m² de surface habitable était, pour l'adjudication de travaux de restauration en juillet 1974, de 190 000 lire/m², soit pour 30 à

Centre historique de Bologne: définition des secteurs d'intervention pour la rénovation.



35 m² par habitant, de 4,6 à 5,7 millions de liras/habitant.

Chaque habitant qui s'installe dans un logement rénové public coûterait de 5,2 à 6,4 millions de liras.

Il est toutefois à remarquer que le résultat de cette analyse économique théorique doit être considéré comme partiel, dérivant d'une simple estimation et ne tenant pas compte des rentes foncières acquises ou des conséquences négatives inhérentes à une expansion urbaine sans limites.

L'autre aspect important qui nous intéresse est la législation utilisée ayant permis cette réalisation.

A la base, il y a une interprétation particulière des lois No 167 (art. 3), No 865 (art. 9 et 16 particulièrement) et No 765 (art. 17) qui a permis de concevoir la réalisation de logements sociaux en rénovant d'anciens logements dans les centres historiques.

Un second aspect est représenté par les «normes générales pour l'exécution du Plan PEEP Centre historique», particulièrement l'article 13 définissant les modes de financement et de subventionnement, et l'article 14 définissant des règlements d'exécution élaborés avec la participation des conseils de quartier.

Le troisième aspect est représenté par la Convention entre la Commune de Bologne et les propriétaires privés, définissant les conditions d'exécution et de financement.

Il paraît important de citer les principaux articles de loi appliqués.

Loi No 167 du 18 avril 1962, article 3:

«Les zones comprises dans les plans de construction de logements sociaux seront choisies de préférence dans les zones d'expansion de l'agglomération urbaine.

Peuvent aussi être comprises dans les plans les zones dans lesquelles existent des immeubles dont la démolition ou la transformation est demandée pour des raisons hygiéniques et sanitaires, ou est rendue nécessaire pour la réalisation du plan.»

Loi No 865 du 22 octobre 1971

Article 9:

«Les dispositions de cette loi s'appliquent à l'expropriation des immeubles destinés aux interventions..., pour l'achat de zones comprises dans les plans selon la loi No 167/1962..., pour l'assainissement et la conservation des agglomérations urbaines...»

Article 16:

«Le Bureau technique des impôts détermine chaque année à la date du 31 janvier, dans le cadre de chaque région agricole... la valeur moyenne agricole des terrains au cours de l'année précédente... selon les types de cultures qui sont effectivement pratiqués.

L'indemnité d'expropriation pour les zones extérieures aux centres urbains construits (voir définition art. 18) est basée sur la valeur agricole moyenne correspondant au type de culture en usage dans la zone expropriée.

Dans les zones comprises dans les centres construits et dans les zones historiques délimitées par les plans d'urbanisme, l'indemnité est fonction de la valeur agricole de la culture la plus favorable parmi celles qui sont pratiquées dans la région et qui couvre au moins 5 % des terrains cultivés.

COMUNE DI BOLOGNA
QUARTIERE GALVANI

Il piano comunale di risanamento ai fini di edilizia popolare ed economica nel CENTRO STORICO presentato alla

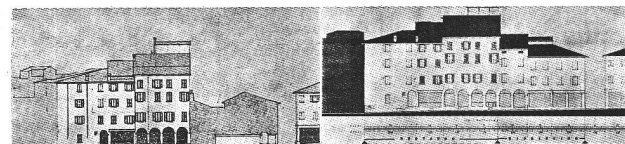
ASSEMBLEA DEI CITTADINI DEL COMPARTO N. 5

(tra le vie Tovaglie, Ruini, Savenella, Miramonte, M. P. Castiglione, Paglietta e Paglia)

LUNEDI' 20 NOVEMBRE ALLE ORE 21

TEATRO LA RIBALTA VIA D'AZEGLIO, 41

parteciperà l'assessore all'edilizia pubblica **PIERLUIGI CERVELLATI**



CONSULTAZIONE POPOLARE

sui temi dell'esproprio, della riassegnazione delle abitazioni e della gestione dei comparti risanati

L'aggiunto del sindaco LUDOVICO VERZELLI

A Bologna, la democrazia urbana: affiche convoquant à des assemblées de quartier, sur le thème de l'expropriation, de la réaffectation et de la gestion des quartiers rénovés.

Cette valeur est multipliée:

- Dans les zones délimitées comme centre historique par un coefficient de 4 à 5...
- Dans les zones délimitées comme centre construit par un coefficient de 2 à 2,5...

Pour l'expropriation des zones construites ou urbanisées selon l'article 8 de la loi No 765 du 6 août 1967, l'indemnité est déterminée sur la base de la somme de la valeur des parcelles définies selon les précédents paragraphes et de la valeur des infrastructures et des bâtiments, compte tenu de leur état de conservation.

Dans la détermination de l'indemnité, on ne doit pas tenir compte de la possibilité d'utilisation de la zone pour de nouvelles constructions ni de l'augmentation de valeur donnée par l'existence dans cette même zone des infrastructures primaires et secondaires et des équipements et services publics...»

Article 18:

«Le centre construit est délimité, pour chaque centre ou noyau habité, par le périmètre continu comprenant toutes les zones construites en continuité...»

Loi No 765 du 6 août 1967

Article 17:

Définit la notion de centre historique ou de site archéologique à protéger et introduit la notion de blocage de toute intervention jusqu'à l'approbation d'un plan d'aménagement.

*Normes générales pour l'exécution
du Plan PEEP Centre historique:*

Article 13:

«Les interventions dans ces secteurs (les cinq secteurs d'intervention définis par le plan) seront confiées à la direction publique.

La Commune favorisera la participation des propriétaires privés au travers de conventions approuvées par le Conseil communal et d'une durée non inférieure à vingt-cinq ans, sur la base des principes suivants:

a) Montant graduel de financements en tenant compte de la surface du bâtiment, du revenu du propriétaire, d'un bail social à appliquer pour les contrats de location.

Sont exclus du subventionnement toutes sociétés immobilières, entrepreneurs, etc., ayant pour but l'investissement dans l'immobilier.

Le subventionnement pourra atteindre le financement total pour les propriétaires résidant dans leur immeuble et ne pouvant subvenir aux frais de transformation.

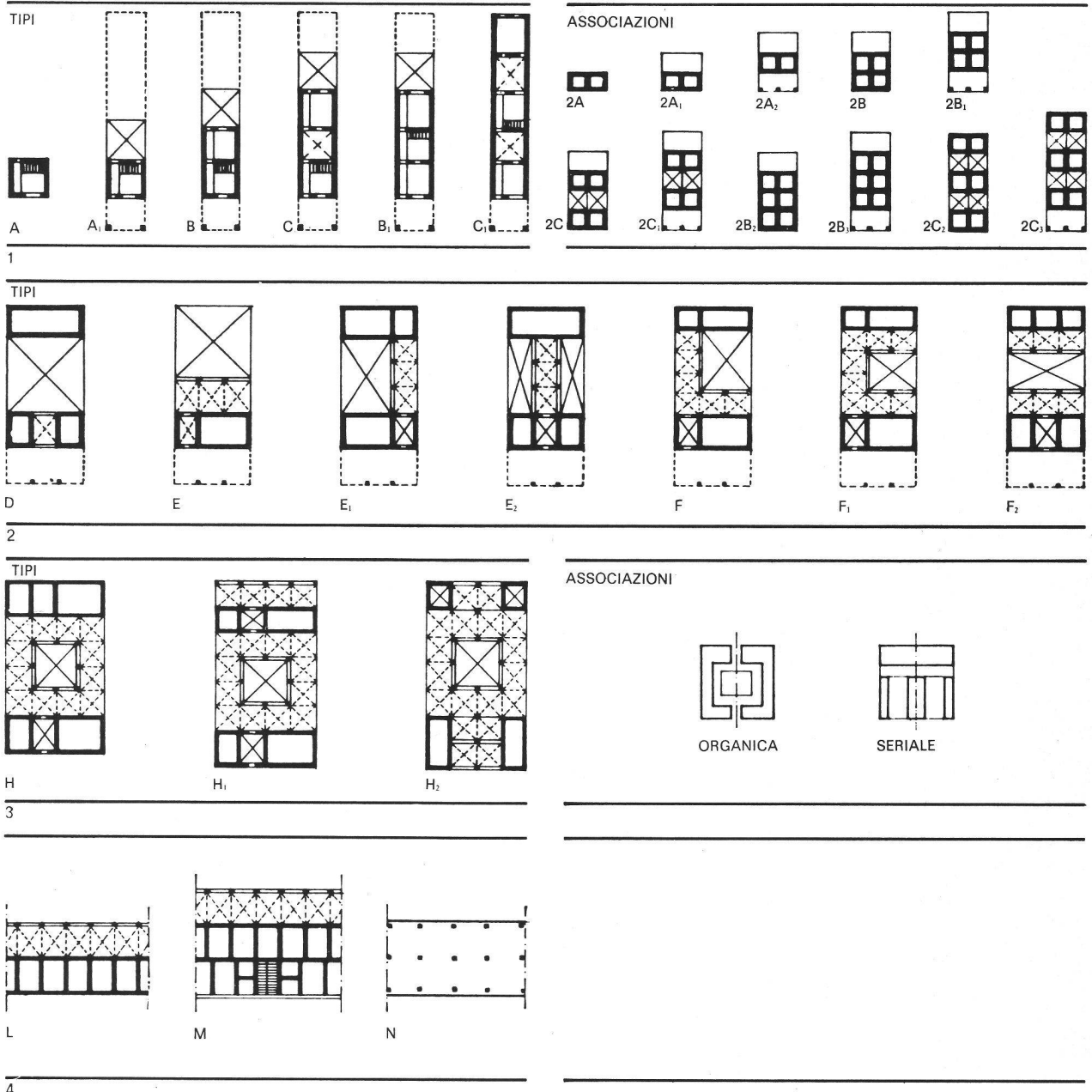
b) Détermination du loyer social en relation avec les subventions accordées sous a), la durée de la convention, le loyer social pratiqué par la GESCAL (Gestion des logements pour travailleurs) ou l'administration responsable de la réalisation de logements semblables, et le revenu des locataires.

c) La Commune est titulaire du droit de préemption pour la durée de la convention, ceci dans le but de

10

Typologie des bâtiments et édifices constituant le tissu urbain du centre historique.

1. Catégorie C: maisons d'artisans, de 4 à 7 mètres, et formes de combinaison.
2. Catégorie B: édifices organisés sur cour, de 10 à 20 mètres, et combinaisons diverses par addition.
3. Catégorie B: de 20 à 50 mètres, combinaisons organiques ou en série.
4. Catégorie A: édifice spécialisé, organisation sérielle.
5. Catégorie A: édifice spécialisé, noyau simple.
6. Catégorie A: édifice spécialisé, noyau complexe.
7. Catégorie A: édifice spécialisé, noyau unique.



maintenir la composition sociale actuelle des habitants du centre historique et d'assurer le maintien d'un loyer social en proportion avec le revenu du locataire.

d) Garanties de la part des propriétaires pour l'exécution de la convention.

La Commune pourra acquérir par l'expropriation les immeubles où la convention n'aura pas été respectée par le propriétaire subventionné.»

Article 14:

Le mécanisme de réalisation du plan: délogement et relogement des habitants et activités existantes, exécution des travaux de restauration, l'attribution des logements, la gestion du patrimoine construit assaini, les services collectifs, etc., sera défini par des règlements particuliers élaborés en accord avec les organismes de quartier concernés, c'est-à-dire les habitants des immeubles, les associations d'habitants et conseil de quartier, et les administrations responsables de la réalisation.

Convention avec les propriétaires privés:

Les pouvoirs publics peuvent encore intervenir dans les rapports entre locataires et propriétaires à propos du loyer lui-même, le moyen le plus courant de chasser le locataire étant la modification de loyer.

Le 7 mars 1973, le Conseil communal a décidé de passer avec les propriétaires qui le désiraient des accords de participation à l'aide de prêts garantis par l'administration communale elle-même; les propriétaires s'engageaient en même temps à maintenir les locataires dans les lieux, même après la fin des travaux, et à pratiquer un loyer équitable.

Ce principe du loyer équitable oblige la commune à protéger les économiquement faibles, comme les personnes âgées, les retraités et les étudiants. Cette mesure se situe dans le cadre plus vaste des dépenses sociales qu'implique toute opération du plan. Le loyer équitable se distingue du loyer social par le fait qu'il repose sur l'examen de la situation financière respective du propriétaire et du locataire: il s'agit en pratique d'un premier pas vers l'équilibre que l'on souhaite établir dans le secteur du logement, notamment en ce qui concerne l'incidence du loyer sur le budget des travailleurs.

L'accord de participation est basé sur une durée de vingt-cinq ans.

Le propriétaire peut bénéficier des facilités graduées dans les financements avec octroi de subventions jusqu'à concurrence de 80% des dépenses effectives par rapport au revenu des propriétaires, dans les conditions fixées par l'article 13 des normes d'exécution.

La Commune de Bologne, en tant que gérant du plan, définit par des plans détaillés d'exécution les critères et la méthodologie de l'intervention d'assainissement, approuve les projets présentés par les propriétaires qu'elle juge conformes au plan, surveille les travaux.

La Commune assurera en outre le relogement, à l'intérieur du secteur, des éventuels locataires ou propriétaires.

La Commune, pour réaliser le plan, octroie des contributions à fonds perdu en annuités sur le paiement des intérêts des prêts contractés pour les interventions d'assainissement, en les versant de façon constante pendant vingt-cinq années au propriétaire concerné, compte tenu:

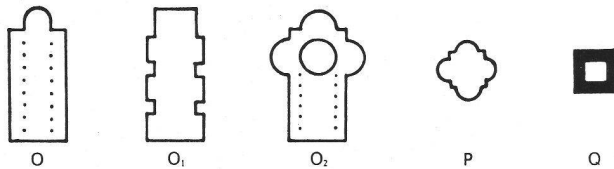
- a) Du revenu imposable des personnes physiques...
- b) De la surface utile de l'immeuble bâti, ou des unités immobilières... faisant l'objet de la restauration autorisée.

Les contributions seront versées sur la base de l'état d'avancement des travaux.

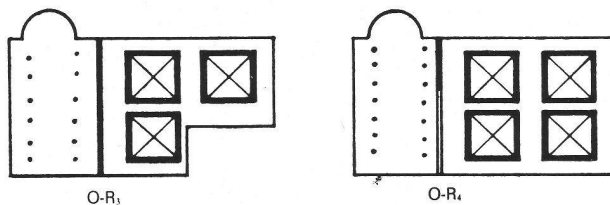
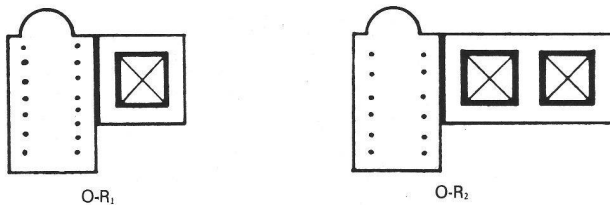
Les facilités de financement pourront atteindre le financement total pour les seuls propriétaires résidents — et pour la partie qu'ils habitent — qui se trouvent pécuniairement dans la gêne. Dans ce cas, les engagements pris par convention ne sont pas transférables aux héritiers, et à la cessation de l'utilisation de l'unité immobilière par le propriétaire aidé, la Commune exerce son droit de préemption à l'achat de l'immeuble à un prix correspondant à la valeur de l'unité immobilière à la date de la signature du présent accord, réévalué sur la base des indices de dévaluation de la monnaie.

Le propriétaire assume à l'égard de la Commune de Bologne, pendant la durée du présent accord, les obligations suivantes:

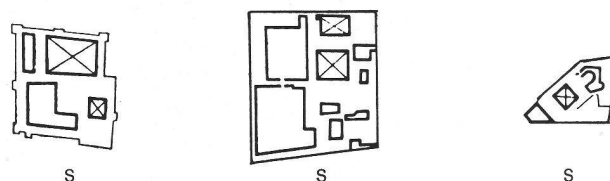
11



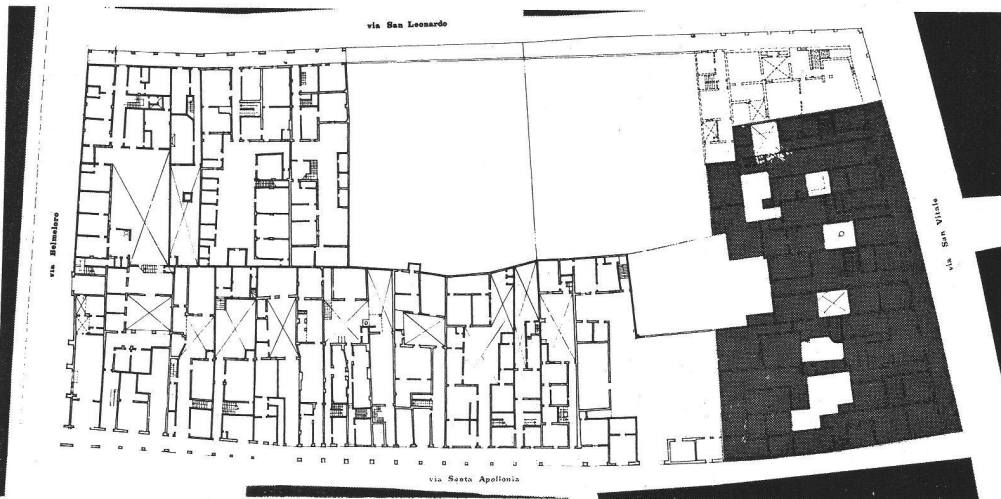
5



6

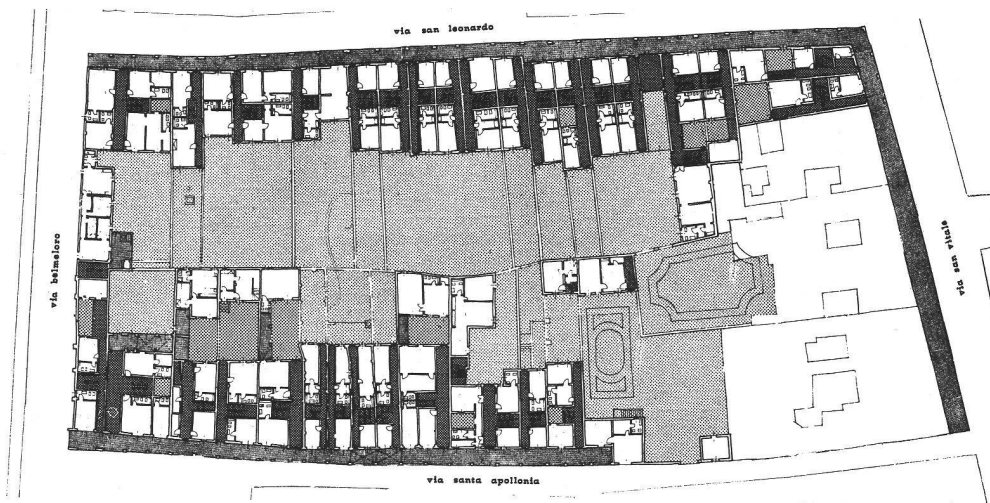


7

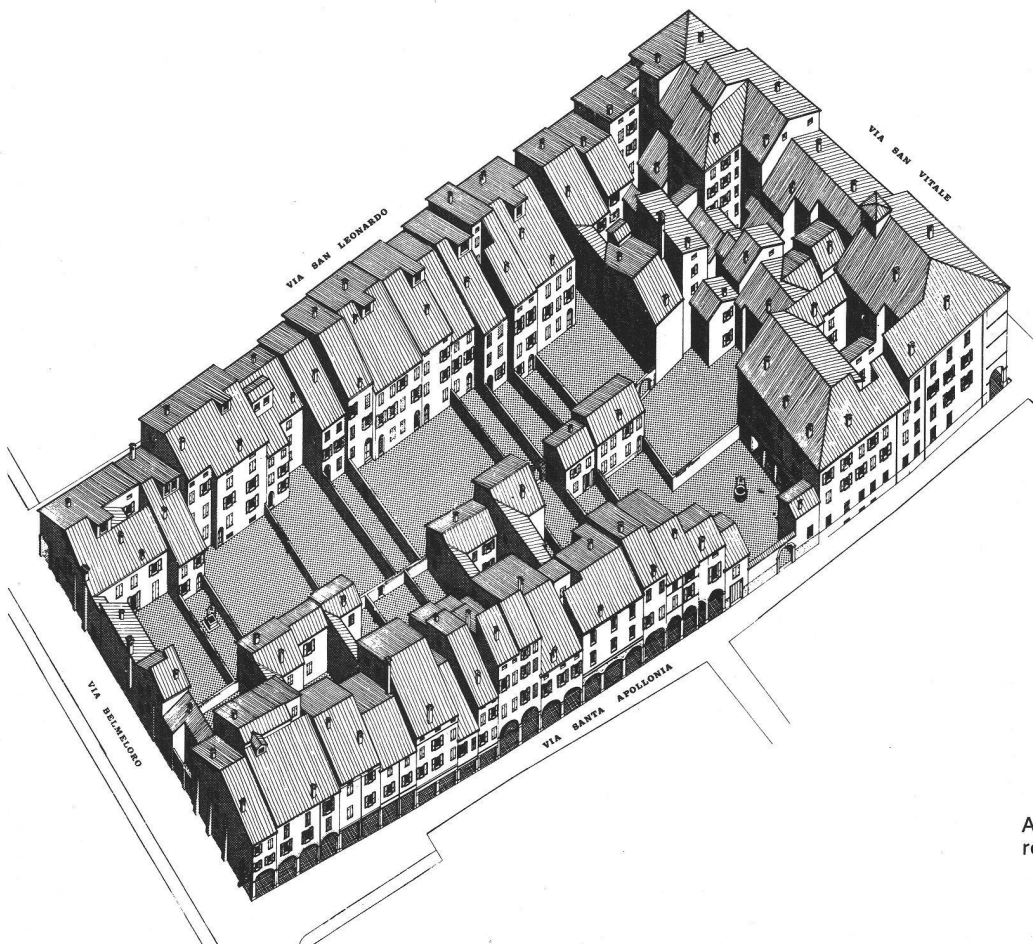


Un exemple de rénovation dans le secteur d'intervention N° 9, le quartier San Leonardo.

Plan, en l'état actuel, d'un îlot du quartier San Leonardo.

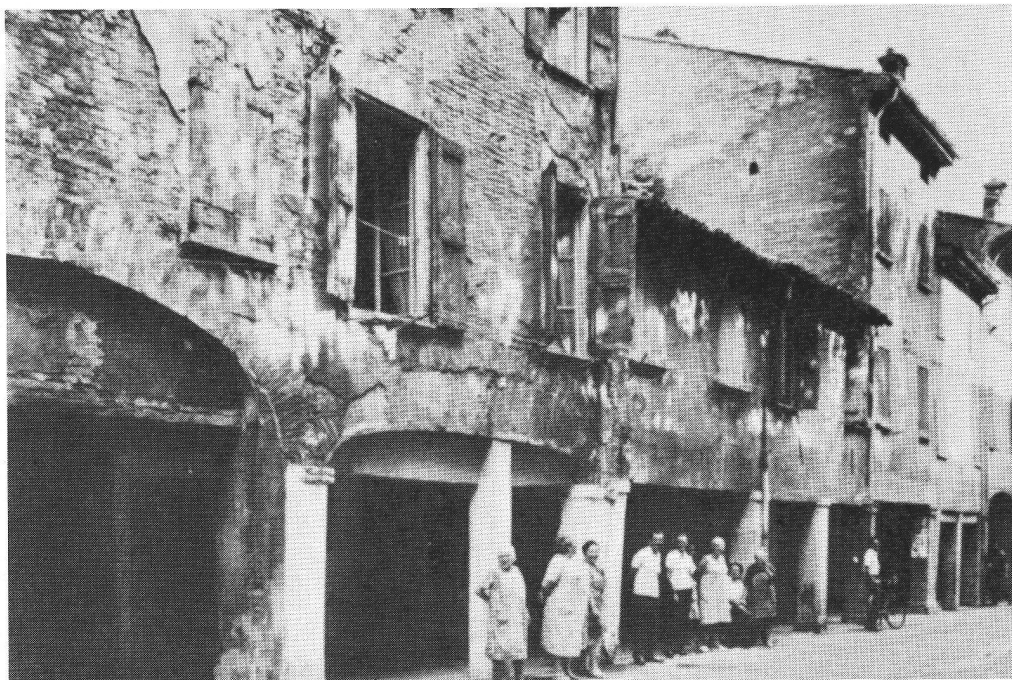


Plan du même îlot, après assainissement.



Axonométrie de l'îlot une fois restauré.

Une rue du centre historique de Bologne, et quelques-uns de ses habitants.



13

- a) Garder les locataires actuels.
- b) Maintenir les activités économiques compatibles actuelles.
- c) Appliquer, au locataire d'origine, à partir du moment de l'utilisation de l'unité immobilière assainie, un loyer déterminé sur la base des facilités précitées...
- d) Transférer, en cas de vente, les obligations du présent accord à l'acquéreur.

A la Commune de Bologne est réservé, pendant les vingt-cinq années de durée du présent accord, en cas de cessation pour quelque cause que ce soit de

la location en cours au moment du présent accord, le droit de préemption sur la nouvelle location...

De son côté, le propriétaire est obligé d'établir de nouvelles locations sur la base d'une liste de familles dressée d'un commun accord par l'administration communale et le conseil de quartier intéressé...

Pendant la même période est en outre réservé à la Commune de Bologne le droit de préemption dans l'acquisition de la propriété de l'immeuble...

Le propriétaire s'engage à respecter dans la réalisation des travaux des délais précis.

La Commune de Bologne, en tant que gérant du plan, assume les frais de la réalisation de tous les loge-



La piazza Maggiore au début du siècle, avant l'invasion automobile. Cette place a été récemment rendue aux piétons.

Un exemple de modernisation à Genève : rue Beau-Site

Jacques Vicari, architecte

Dans les milieux immobiliers, certains estiment la rénovation et la modernisation de bâtiments anciens plus onéreuses et moins rentables — même avec l'aide des pouvoirs publics — qu'une simple démolition-reconstruction. L'article ci-dessous tend à montrer, au contraire, l'intérêt de la rénovation, financièrement parlant aussi bien que socialement et humainement. (Réd.)

14

ments temporaires nécessaires pour l'hébergement temporaire des occupants des édifices à restaurer pendant la durée des travaux...

En cas de défaillance ou de non-exécution pour quelque cause que ce soit du présent accord de la part du propriétaire... le maire de la Commune de Bologne aura la faculté, conformément aux règles prévues par les lois en vigueur et aux règles d'urbanisme relatives au Plan PEEP du Centre historique, de promulguer le décret d'expropriation des propriétés immobilières visées...

Pour terminer... Il est important de voir que les efforts de la municipalité n'ont pas lieu seulement sur le logement, mais aussi sur toute une série d'équipements sociaux, par exemple la création d'écoles maternelles, où 70 % des enfants de 3 à 6 ans de la population enfantine s'y rendent, la création de trente crèches, ainsi que l'assistance publique pour personnes âgées, de manière à stopper les mécanismes de marginalisation, en offrant une aide aux personnes les plus nécessiteuses, c'est-à-dire aide au loyer, réservation pour les personnes âgées des appartements propriété communale, au fur et à mesure qu'ils se libèrent, réservation de 15 % des logements organisés par les coopératives pour les personnes âgées, création de centres médico-sociaux, de bibliothèques et d'activités culturelles de quartier. De plus, dans chaque quartier, il y a création d'un centre civique où se réunit le comité de quartier, pour discuter de toute une série de problèmes concernant sa gestion, ainsi qu'une série d'équipements, souvent placés dans de grandes structures historiques inutilisées. Ces prochaines années, on espère obtenir une gestion publique automatisée, bien qu'il y ait déjà toute une série de données qui se trouvent dans un ordinateur central, avec des terminaux dans chaque quartier. Le but est que chaque quartier soit équipé en terminaux dans lesquels on trouve des données sur la population, la population enfantine, des données sanitaires, électorales, budgétaires, de manière que les habitants d'un quartier n'aient plus besoin d'aller chaque fois à l'administration centrale pour obtenir un certificat quelconque ou pour obtenir des renseignements sur le budget communal, sur des projets en discussion.

Au niveau de la participation, les conseils de quartiers ont défini des choix, décidé des priorités des plans d'urbanisme, programmé des phases de réalisation des ouvrages, ce qui a été une stimulation continue et ce qui a surtout permis une plus grande rapidité dans l'adoption des budgets.

Alain Viaro, urbaniste

Il s'agit là d'une «micro-réalisation» qui pose cependant un certain nombre de problèmes, rentrant bien dans le cadre de la rénovation urbaine.

Ce sont deux bâtiments, qui font partie d'un groupe édifié en 1911, au sommet des falaises qui dominent le Rhône, au lieudit du Sentier Sous-Terre, à l'extrémité de la rue Beau-Site. Le style de ces immeubles appartient au courant né lors de l'Exposition nationale de 1896 à Genève, où l'on avait regroupé dans un village suisse des constructions qui reproduisaient les édifices les plus caractéristiques des diverses régions du pays. Depuis cette date, un peu partout on retrouve cette recherche de motifs authentiquement suisses qui garnissent plus particulièrement la cinquième façade des édifices de toitures pittoresques et de clochetons.

Démolition ou transformation ?

Il y a environ six ans, visitant ces appartements pour expertise, on constata que le gros œuvre était extrêmement solide; il ne fallait toutefois pas seulement voir si les bâtiments étaient solides, mais également que des habitants y vivaient. Ces habitants étaient extrêmement inquiets dès qu'ils ouvraient leur porte et que l'on regardait s'il y avait des fissures ou des taches d'humidité: ils faisaient la relation de cause à effet, et posaient la question: va-t-on être délogés ? va-t-on recevoir notre congé ? est-il exact que l'immeuble va être démoli ? A ce moment-là, s'oppose la dimension humaine à la dimension urbaine.

Six ans après, on retrouve les mêmes visages, détendus, le cadre de vie s'est modifié selon un processus assez complexe qui a permis de moderniser 30 appartements sur 37.

Modernisation sans délogement

A la suite d'un premier départ, l'appartement vacant a été transformé. Des locataires ont vu les modifications apportées et ont demandé si l'on pouvait apporter à leur appartement les mêmes améliorations et à quel prix. Accord conclu entre bailleur et preneur, cet appartement est devenu «l'appartement-transit» qui hébergeait le locataire pendant que les travaux s'exécutaient.

Au début, l'architecte pensait que le locataire préférerait demeurer dans l'appartement modernisé plutôt que de déménager deux fois, mais chacun a ses habitudes; l'angle de vue sur l'extérieur, le voisin de palier, si bien que chacun regagna ses pénates: objets, meubles, photos, etc.

Encore une remarque: personne n'a été contraint à laisser moderniser son appartement. Financièrement,