

# La cartographie comme aide à une politique du logement urbain

Autor(en): **Hussy, Charles**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Jahrbuch der Schweizerischen Naturforschenden Gesellschaft. Wissenschaftlicher und administrativer Teil = Annuaire de la Société Helvétique des Sciences Naturelles. Partie scientifique et administrative**

Band (Jahr): **162 (1982)**

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-90890>

## **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.

# La cartographie comme aide à une politique du logement urbain

Charles Hussy

## Zusammenfassung

Zum Thema «Stadtkern im Umbruch» (vgl. Gächter 1980, Lötscher 1980) wurden 1979–1981 statistische und graphische Untersuchungen in der Stadt Genf anhand von direkten Beobachtungen, von Wohnungsinventar und Vermessung, gemäss Auftrag der Stadtverwaltung, durchgeführt. Die isometrische Darstellung der Gebäudestruktur und Stockwerkbewertung bietet eine klare Übersicht über die bestehenden und noch schützbareren Wohngebäude; besonders günstig scheint eine graphische Analyse der funktionellen Umwelt der städtischen Wohnung, in dem Sinn, dass man durch eine kantonale gesetzliche Limitation die Abnahme von Abbruch oder Umgestaltung von Wohngebäuden erzielen könnte.

## Résumé

Le logement dans les centres urbains est, à son tour, une victime de notre civilisation industrielle et urbaine de la concentration; comme les ressources naturelles, l'espace se fait rare dans les lieux mêmes où s'exerce la compétition économique et la population s'accommode, tant bien que mal, de cette nécessité d'émigrer vers les cités périphériques ou la banlieue pour faire place aux relations d'affaires, au commerce de marque ou aux services de qualité. Ce phénomène de fuite du logement n'est pas indifférent au pouvoir politique, toujours préoccupé de son support électoral et inquiet de sa propre impuissance à arbitrer la lutte inégale des fonctions de travail et d'habitation. Notre sujet d'étude est localisé à Genève, où notre activité d'universitaire est parfois sollicitée pour la mise en œuvre d'inventaires et d'analyses. Nous commencerons par mesurer à travers quelques traits la situation genevoise; dans un se-

cond temps, il faudra définir en bref l'appareil législatif constitué pour une protection du logement en Ville et enfin, nous pourrons évaluer l'importance en soi, pour cette politique, d'une connaissance du terrain lui-même et des configurations locales de quartier.

## Le dépeuplement urbain, ses causes et ses conséquences

La situation du logement dans la Commune-Ville de Genève se laisse résumer en quelques chiffres par son évolution sur quatre décennies:

1940  $\frac{3}{4}$  logements du canton situés en Ville de Genève Occupation > 1 p.p.p. (p.p.p.: personne par pièce)

1960  $\frac{2}{3}$  logements du canton situés en Ville de Genève Occupation = 1 p.p.p.

1980  $\frac{1}{2}$  logement du canton situé en Ville de Genève Occupation > 1 p.p.p.

En fait, il y a eu accroissement du parc de logements et tout à la fois diminution de la population, donc un desserrement par le biais du taux d'occupation, mais aussi grâce à un accroissement spectaculaire des petits logements. Ce que l'on appelle parfois la rénovation lourde des immeubles se concrétise par le transfert du plancher aux surfaces de bureau ou aux petits logements du type studio. Ainsi, il y a tendance à une quasi-disparition de l'habitation familiale, que l'on supprime sous le prétexte de son manque de confort ou de son insalubrité, en réalité d'abord pour répondre à une autre demande de surface urbaine, prête à accepter des loyers beaucoup plus chers. Au Centre-Ville de Genève, on a déjà démolì, plutôt que de les sauver, les  $\frac{1}{3}$  des logements qui n'avaient pas d'eau chaude; dans l'ensemble de la Ville, seul un logement sur quatre n'est pas démolì mais béné-

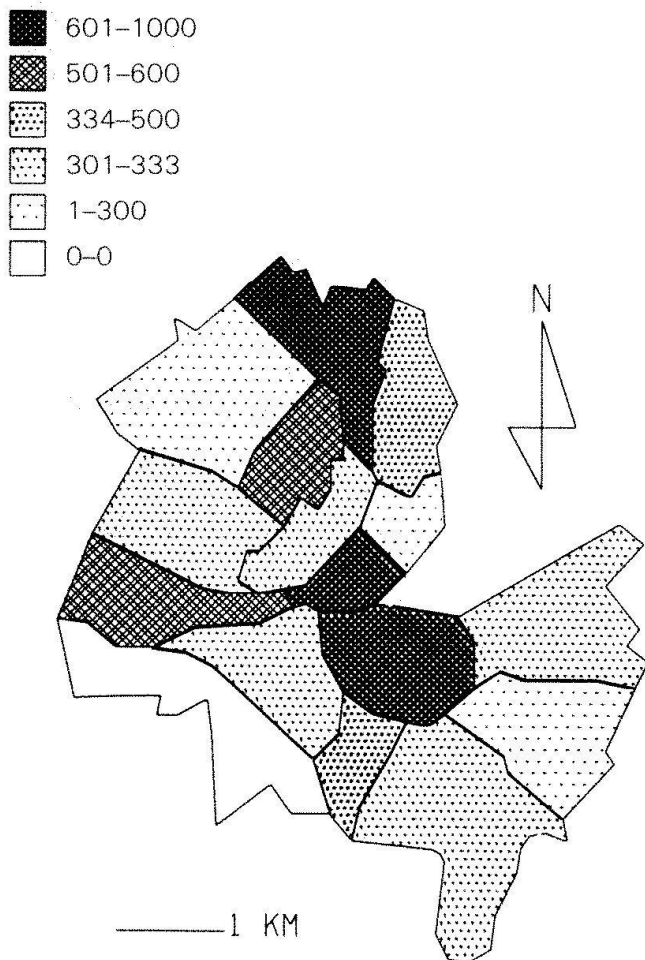


Fig. 1. Ville de Genève par secteurs démographiques, emprise du tertiaire sur l'habitation entre les décennies 1960 et 1970 0/00.

ficie d'une amélioration de confort. La conséquence de ces pratiques de démolition ou de rénovation lourde est de modifier tout le contenu humain de la Ville, d'en exclure la famille au profit de personnes seules et ce, de manière irréversible. Car on ne revient plus habiter dans les quartiers du Centre, en dépit de la crise que connaît actuellement le logement. L'essentiel des demandes porte sur des logements d'au moins trois pièces, alors que l'essentiel des offres ou des logements vacants ne comporte qu'une à deux pièces. Or, à fin 1980, la Ville comptait 1025 logements inoccupés, c'est-à-dire vacants ou vides, soit le 80 % du total de ceux du canton. Mais les loyers de la Ville ont triplé entre 1960 et 1970; il subsiste, bien sûr, d'importants secteurs d'habitation populaire, quoique dans ces immeubles, le taux d'occupation soit des plus élevés et le loyer en hausse. On peut rester en Ville à condition d'accepter d'y être plus à l'étroit.

On sait que le développement tertiaire est la cause principale du dépeuplement des centres urbains. Les fonctions centrales investissent les zones encore habitées et conquièrent peu à peu les sols, dont les prix atteignent des niveaux incompatibles avec le rendement immobilier du logement. Il suffit, pour se faire une idée de cette progression constante et de cette concurrence du tertiaire, d'observer l'évolution en termes d'habitants et d'emplois de la mixité fonctionnelle. Si l'on calcule (fig. 1) le rapport des habitants d'un quartier aux emplois tertiaires, on peut voir que ce taux de mixité a diminué entre le milieu des années 1960 et 1970, jusqu'à se réduire de 100%: la mixité devient nulle dans les deux quartiers du centre; dans les meilleurs cas, elle n'est plus que de l'ordre de 2 à 8 habitants pour un poste de travail tertiaire, alors qu'elle atteignait dix ans plus tôt jusqu'à 18 habitants. A partir de Cité-Centre et de Saint-Gervais-Chantepoulet, l'emprise croissante du tertiaire s'étire le long des pénétrantes à l'ouest et au sud, de même qu'elle s'étend du côté des organisations internationales. Elle épargne surtout les quartiers riches de Champel et Florissant au sud, du Bouchet au nord où vivent bon nombre de fonctionnaires internationaux, et où l'extension du parc immobilier est suivie par une augmentation de la population. Mais bon nombre d'appartement nouveaux de ces secteurs privilégiés sont à vendre et visent une clientèle non populaire. Partout ailleurs, le phénomène est grave et il devient urgent de tenter de contrôler cette déshumanisation spontanée.

La mesure la plus évidente consiste à limiter très sévèrement les permis de démolition, fussent-ils motivés par une nouvelle construction de logements. A vrai dire, les refus de l'autorité étaient plutôt rares jusqu'à l'année dernière, marquée comme en France par un changement politique. On compte maintenant nombre de refus et de rejets de recours, au mécontentement des milieux immobiliers, depuis l'arrivée au pouvoir d'un chef de département socialiste qui refuse tout bonnement de démolir un immeuble dont l'état se prête à une réhabilitation. La base législative de ce genre de mesure concerne directement notre sujet, car elle a motivé les enquêtes dont il sera question. La LD, loi cantonale du 17 octobre 1962 «restreignant

les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements», stipule en effet que «nul ne peut démolir, en tout ou en partie, ni modifier ou faire modifier sensiblement la destination d'une maison d'habitation occupée ou inoccupée» (art. 1), sous réserve de dérogations pour cause d'utilité publique ou d'intérêt général (à savoir la construction de nouveaux logements). Or, le Règlement d'application de cette loi précise: «Est réputé maison d'habitation, tout bâtiment locatif comportant au moins  $\frac{1}{3}$  de locaux qui, par leur distribution, ont été créés à destination de logements». En zone urbaine, un bâtiment qui comporte moins de deux tiers de locaux affectés depuis plus de dix ans à un autre usage que l'habitation (dont sont exclues l'hôtellerie et la résidence meublée) est ainsi légalement protégeable. Bien que l'unité «local affecté au logement» soit relativement imprécise dans sa définition, cette loi permet donc d'éviter la démolition ou la transformation d'un immeuble sur la base de sa capacité actuelle en habitat locatif.

### **L'inventaire isométrique des immeubles comme outil de décision**

Ainsi donc, puisque l'octroi d'un permis de démolition ou de transformation relève de l'autorité de l'Etat sur le préavis de la Ville de Genève, il est important que cette dernière puisse formuler des options d'aménagement en pleine connaissance des situations à l'échelle fine du quartier. Il n'est certes pas aisé de faire la part des nécessités de développement commercial et des surenchères, voire des abus; ces surenchères, dans la pratique des promoteurs immobiliers ou des propriétaires, conduisent à substituer à l'habitation des surfaces administratives qui pourraient trouver ailleurs, plus loin du centre, des sols disponibles, en fonction notamment de la généralisation du télex. S'il est impossible de contraindre les propriétaires à favoriser le maintien de grands logements à loyer raisonnable, il est certainement possible d'appliquer la loi sur les démolitions qui interdit la suppression de surfaces d'habitation dans les immeubles qui, pour un tiers au moins de leur capacité, ont conservé cette fonction. Bien entendu, les logements rénovés seront chers, voire mal adaptés par leur gabarit à la

demande. Du point de vue de la fonction urbaine d'habitation qui se dégrade, cependant, la protection légale des immeubles résidentiels représente une intéressante formule de compromis.

Dans le but de présenter un outil visuel d'inventaire et de mesure, nous avons mis au point avec un collègue architecte de l'Ecole Polytechnique Fédérale une saisie générale des immeubles en perspective cavalière. L'idée sur le plan théorique était la suivante: L'immeuble en milieu urbain constituant un élément indissociable d'une structure d'ensemble, il serait dangereux de procéder de manière aveugle à une formulation de préavis, sans tenir compte à la fois de la disposition fonctionnelle et de l'environnement de l'immeuble - en particulier des blocs de bâtiments contigus comportant plusieurs immeubles - et de la physionomie fonctionnelle de la rue. Il faudrait donc restituer la vision de la rue avec son plan de base, ses constructions représentées dans leur hauteur (non pas physique mais effectivement occupée), la structure en niveaux et les affectations fonctionnelles niveau par niveau. Grâce au support statistique, on pourra à volonté fournir des visions d'ensemble à l'échelle des étages ou des valeurs moyennes par immeuble ou par groupe d'immeubles accolés les uns aux autres. Qui plus est, on pourra suivre dans l'avenir les rythmes de transformation du tissu urbain, moyennant une mise à jour régulière. L'entreprise nécessite un long travail de repérage et de mesure fournissant l'information à un ordinateur, chargé lui-même de la compilation statistique et du dessin. Une équipe de terrain est ainsi chargée d'identifier l'occupation de chaque niveau et de mesurer les hauteurs utiles d'immeubles étage par étage, tandis que deux programmeurs s'occupent de créer le logiciel statistique et graphique. L'ensemble des opérations requiert un délai de réalisation difficilement compressible, mais qu'un système de maintenance peut épargner pour rafraîchir périodiquement l'information relative aux formes ainsi qu'aux contenus.

### **L'échantillon Mont-Blanc**

Une première étude est entreprise à fin 1979 sur le tracé de la rue du Mont-Blanc, rue principale qui relie le quartier de la gare au



centre, sur un échantillon de taille modeste, puisqu'il ne recouvre que 80 immeubles. Il est cependant caractéristique du contraste de fonction qui existe entre une rue très commerçante et les alignements de rues adjacentes. Les principaux lieux d'attraction de ce secteur étant la gare, les quais voisins du Pont du Mont-Blanc et la Poste principale, on s'attendait à pouvoir repérer l'influence de ces fonctions sur les implantations commerciales et, en négatif par voie de conséquence, sur le logement. Effectivement, il apparaît que la proximité de la gare explique une forte densité de l'hôtellerie et des agences de voyages, tandis que l'attraction de la Poste centrale et de la gare routière voisine contribuent également à une forte concentration commerciale. Quant au logement, les résultats obtenus montrent qu'une moitié seulement des immeubles est protégeable, alors qu'un tiers ne contient aucun logement. Les poches d'habitat se situent au front des rues adjacentes, où il conviendrait de chercher à les maintenir; elles se font plus rares, en revanche, au front des rues principales, où domine le tertiaire d'administration privée.

Mais une question spécifique qui se posait était de savoir si le transfert de plancher du logement à l'administration privée se localise en un endroit particulier de l'immeuble, compte tenu d'un processus difficilement saisissable de diffusion du tertiaire. Or, dans ce secteur fortement marqué par les bureaux d'affaires, on peut voir effectivement la fonction d'habitation se réfugier vers le haut de l'immeuble. Pour exprimer statistiquement ce phénomène, il suffit de pondérer du bas vers le haut l'effectif de logements, et ce gradient de hauteur indique, en l'occurrence, que la plus haute fréquence de logements se place entre le troisième et le quatrième niveau. Par la suite, toutefois, on découvre une corrélation significative entre le gradient et la proportion de logements, d'où l'on peut conclure que dans ce secteur du Mont-Blanc, mieux l'immeuble conserve sa fonction logement, plus cette dernière tend à se déplacer vers le haut de l'immeuble. Autrement dit, le logement résiste mieux à l'invasion du bureau lorsqu'il se maintient dans les derniers étages.

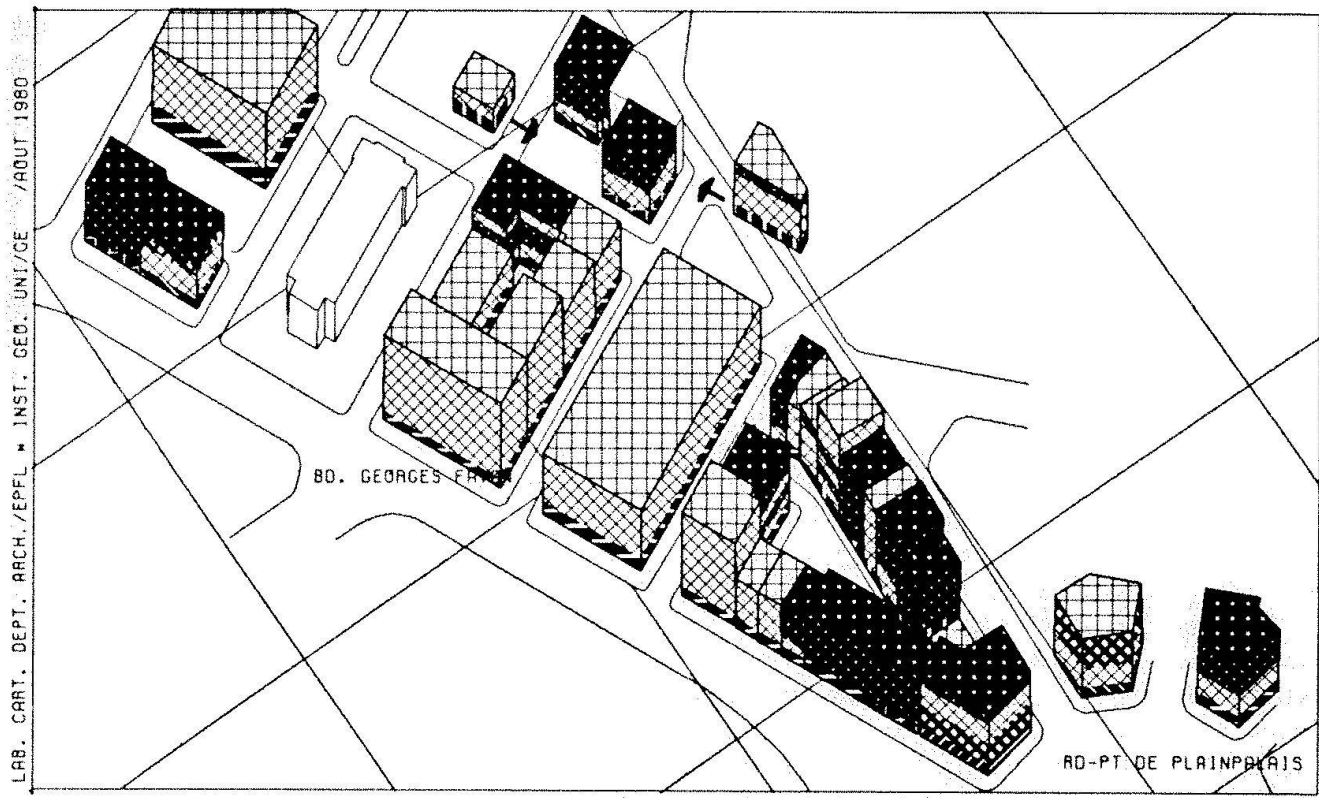
Quant au reste, les observations effectuées grâce à la carte permettent de déceler les brèches déjà ouvertes dans des immeubles à

fonction résidentielle prédominante; ceux qui perdent du logement le font de façon continue ou discontinue sur plusieurs étages. Plus inquiétants pourrait-on dire, à cet égard, sont les étages à fonction mixte: le partage d'un palier entre logement et bureau permet d'anticiper une disparition du premier à terme. Ou encore, des étages auxquels le logement avoisine des locaux vides ou désaffectés en apparence: ces derniers sont présents, dans le périmètre Mont-Blanc, en quantité non négligeable. On pourrait donc dresser, à partir de cette hypothèse, une carte de la menace qui pèse sur le logement et généraliser par des images les zones plus menacées ou définitivement acquises au seul tertiaire. La dynamique n'est pas inapparente dans cet aperçu du momentané, qui permet de visualiser des rapports invisibles.

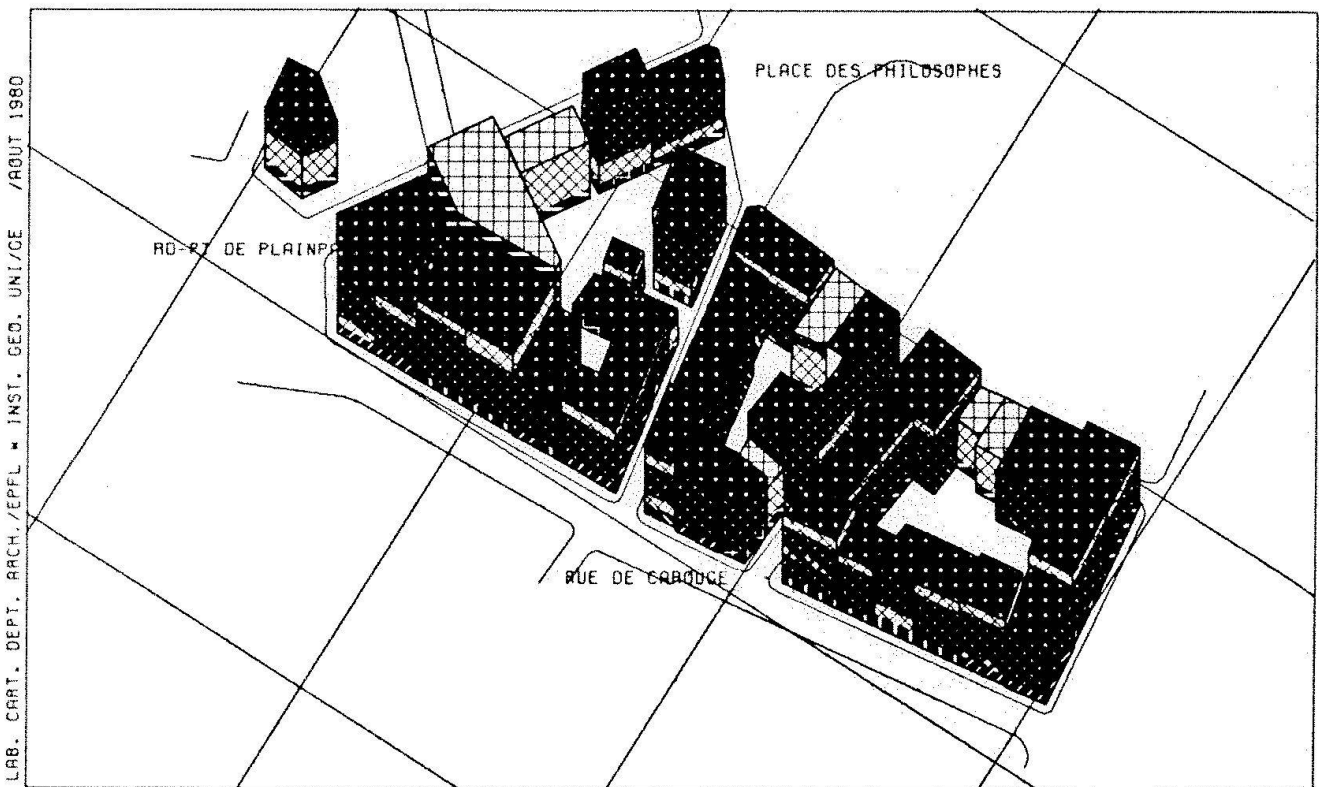
L'affectation de l'espace-rue coïncide, pour l'essentiel, avec l'utilisation des rez-de-chaussée, qui, dans le contexte du centre, ne comporte pratiquement jamais de logements. Dans ce secteur Mont-Blanc, la rue est un mélange peu différencié de cafés, commerces ou services; on n'a donc pas pu tirer grand-chose relativement à la rue, sinon constater l'omniprésence d'activités tout à fait compatibles avec le logement, l'objectif de l'étude étant, rappelons-le, de protéger les étages. L'étude Mont-Blanc a permis de tester une démarche essentiellement visuelle – et donc synchronique – pouvant soutenir, grâce à un document graphique immédiatement décodable affiché au mur, les réflexions et les débats de la Commission d'Urbanisme. En l'occurrence, le demandeur était la Ville de Genève et c'est elle également qui, dans le cadre de son Etude d'Aménagement, renouvelait le mandat en juin 1980 pour une réédition de cette expérience, une nouvelle «carotte» à la manière des géologues en un autre point du tissu urbain.

### **L'échantillon Plainpalais**

Ce périmètre se situe en-dehors de la «Petite-Ceinture» comprise comme suivant le tracé des anciennes fortifications; autrefois marécage (d'où son nom) aménagé en jardins, la Plaine de Plainpalais fut enfermée dans les constructions de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et elle représente un secteur vaste et fort dense



secteur UNI II



secteur rue de Carouge

Fig.2. Etat du logement dans le périmètre d'urgence. Toits: Immeuble non-protégeable (clair) ou protégéable (foncé). Façades: Moins de 55 %, 55 à 85 %, plus de 85 % de logements. Rez: Cafés (quadr.) commerce (h. vert.) Services (h. horiz.) ou mélanges (hachures obliques). (Cartographie B. Maget).

d'habitation populaire, prolongeant le secteur fazyste de conception planifiée. La situation du logement un siècle plus tard intéresse principalement la Ville, qui souhaite exercer à bon escient son mandat consultatif sur les requêtes plus nombreuses au fil des ans, raison pour laquelle on baptisa cette seconde zone d'étude «périmètre d'urgence». En effet, l'avancée du «gros tertiaire» sur le flanc de la Plaine contigu au centre et le projet de réaménagement de l'ancien Palais des Expositions donnent à penser que toute sa surface sera affectée par une transformation fonctionnelle ces prochaines années. Si au Mont-Blanc, le rapport de mixité est quasiment nul, il n'est dans le secteur Mail-Jonction que de l'ordre de 2 habitants pour un emploi tertiaire, soit, entre les deux dernières décennies, en régression d'un tiers, et de 4 dans le secteur Cluse. Sans doute la partie Mail que nous étudions est-elle privilégiée quant à l'importance relative du logement, tout comme elle l'est par la diversité de ses activités, notamment la présence d'artisanat et d'une grande entreprise industrielle. Le contexte est donc différent et variable, ce second échantillon n'offrant en fait guère d'unité.

L'ampleur du périmètre (318 immeubles) évidé en son centre par la surface de la Plaine exclut une saisie d'ensemble en une seule image: au reste, ces quartiers parfois vétustes en la partie sud plus ancienne sont encombrés d'annexes ou de dépôts aux destinations incertaines; il devient difficile de prétendre à une projection idéale qui permette de conserver tous les détails nécessaires. Un découpage en sept pièces disjointes a donc été effectué, entre lesquelles l'angle de projection varie de manière à pouvoir extraire, de cas en cas, un immeuble dissimulé par un autre. D'emblée il apparaît que seul un sous-ensemble est définitivement intégré dans le giron des fonctions centrales, puisqu'il comprend, outre l'université et le conservatoire de musique, deux importantes banques privées; on y retrouve donc à peu près la situation Mont-Blanc, avec quelques immeubles locatifs contigus donnant sur cour arrière. Les six autres fragments, quant à eux, ont en commun une proportion de neuf dixièmes d'immeubles légalement protégeables, tant à front de rue principale que dans la profondeur de ruelles adjacentes. Il semble que le trafic intense

enregistré sur les grands axes n'y exerce pas d'influence sur la présence du logement, ce qui s'explique en raison du niveau relativement modeste des loyers. Toute la morphologie en îlots refermés sur une cour arrière, dans laquelle l'habitant peut aménager des chambres calmes, concourt au caractère résolument locatif, sinon résidentiel, de ces ensembles. Le logement disparaît le plus souvent des immeubles situés au croisement de deux rues commerçantes; on constate aussi l'apparition de petites administrations privées en attique ou au dernier étage, donnant l'impression, non plus d'une fuite du logement vers le haut de l'immeuble, mais de sa concentration aux étages intermédiaires. Cela dit, dans plusieurs cas, la menace «monte» de la rue et s'implante jusqu'au milieu de l'immeuble, si une rénovation a été effectuée. Aussi peut-on dire que la vétusté d'ensemble de ces quartiers constitue, en définitive, la menace la plus précise et la principale cause potentielle d'une élimination lente du logement, d'où bien entendu, la nécessité et l'urgence d'un contrôle.

C'est donc à terme que l'habitation dans les secteurs Mail et Cluse est menacée. Si le périmètre Mont-Blanc a d'ores et déjà subi l'assaut massif du tertiaire, à tel point que le logement aura peine à s'y maintenir, tel n'est pas encore le cas en cette partie de la Ville; cependant, l'extension prévue de l'université et les problèmes d'expansion éventuelle d'une grande industrie – comme aussi les nuisances routières – sont à mettre au passif en ce qui concerne le maintien du parc de logements, quand bien même ces facteurs n'ont pas encore exercé visiblement leurs effets.

## Conclusion

On peut se demander s'il est réaliste de s'opposer au redimensionnement des espaces de résidence, constatant que la valeur d'échange des terrains dans les villes interdit tout retour en arrière, dans le sens d'une réoccupation des périmètres d'urbanisation ancienne. Car de toute évidence, l'esprit de la loi sur les démolitions s'inscrit dans une politique de freinage et n'est pas à même de neutraliser le mécanisme foncier; tôt ou tard, un quartier atteint par la surenchère des fonctions centra-

les va se spécialiser tout en conservant un quota minimum de résidences coûteuses et c'est en dehors du rayon des activités tertiaires supérieures que les constructeurs de logements chercheront leurs terrains. La résidence forme, par conséquent, un anneau extérieur à la ville rénovée, dans la logique contemporaine de centralité. Conclusion qui, aux yeux du sociologue, paraît monstrueuse: «Jamais l'homme n'a eu autant qu'aujourd'hui, alors même que l'urbanisation triomphe et que les villes ont acquis cette puissance, l'impression d'une finalité urbaine qui reste étrangère à la vie réelle de chacun de nous, à nos intérêts les plus profonds» (Ledrut, 1976). Devant cette auto-invention d'un espace, bien qu'elle nous échappe, il demeure souhaitable de chercher à en voir les indices et de simuler visuellement une mutation de contenus qui suit la transformation des contenants.

## Références

- Gächter, E.: The Population Mobility of the City of Berne and its Motives, Current Contributions to Urban Research in Switzerland, in *La Géographie en Suisse, Geographica Helvetica* Vol. 35, 1980, No. 5, pp. 141-144.
- Lötscher, L.: Transformation of the Urban Environment, *ibidem*, pp. 145-149.
- Ledrut, R., 1976: *L'espace en question ou le nouveau monde urbain*, éd. Anthropos, Paris, p. 57.

### *Adresse de l'auteur:*

Charles Hussy  
Département de Géographie  
Université de Genève  
18, route des Acacias  
1227 Genève