

**Zeitschrift:** Ingénieurs et architectes suisses  
**Band:** 110 (1984)  
**Heft:** 7

**Artikel:** La réhabilitation urbaine  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-75285>

### **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:** 30.01.2025

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

# L'ARCHITECTURE À GENÈVE (suite et fin)<sup>1</sup>

## Pratique de la réhabilitation urbaine

Traiter de la réhabilitation<sup>2</sup> urbaine à Genève est un sujet complexe et ambitieux dans la mesure où le processus de transformation de l'habitat ne renvoie pas à une logique unique; les réalités des multiples interventions passées, présentes ou à venir sont très diverses, à la limite, singulières. Elles sont tellement liées à leur contexte particulier, à des processus techniques et économiques précis, qu'il est difficile de dégager une tendance certaine.

Plutôt que de chercher à dégager une telle tendance, ce qui nous contraindrait à réduire la réalité des cas et peut-être à les dépouiller de leur substance essentielle, nous avons choisi de présenter un cas dans toute sa complexité en essayant de faire émerger les divers points de vue et les divers enjeux qui sont réunis pour la circonstance.

Le cas de réhabilitation urbaine présenté concerne la rénovation<sup>3</sup> et la transformation de cinq immeubles situés dans le quartier de la Coulouvrenière. Le choix de présenter ce cas n'est certes pas innocent; il ne représente pas non plus le type le plus fréquent actuellement à Genève: il représente l'expérimentation d'une nouvelle politique de la réhabilitation urbaine.

Le texte ci-après, du conseiller d'Etat Christian Grobet, démontre la valeur d'exemple de ce cas.

Nous présenterons, ensuite, le contexte général de cette nouvelle tendance, puis nous examinerons les divers problèmes soulevés par ce cas de rénovation.

### L'expérience de la rue des Rois... ...un exemple à suivre

par Christian Grobet, Genève

Le projet de remise en état des cinq immeubles du quartier de la Coulouvrenière, dont la Société *Transplan* assume la gérance, est exemplaire. Il s'inscrit dans le cadre d'une politique nouvelle (certes quelque peu contraignante à l'égard des propriétaires) qui émane de la récente loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, voulue par le peuple genevois et approuvée fin juin 1983.

Les objectifs poursuivis par cette loi sont simples et clairs: ils consistent à assurer le *maintien de l'habitat en ville* à des conditions répondant *aux besoins prépondérants de la population*.

Cet objectif se concrétise par:

- l'interdiction de transformer des appartements en bureaux;
- l'encouragement à la rénovation des anciens immeubles dont les loyers modérés répondent aux possibilités financières de la majorité de la population.

Ceci implique:

- l'interdiction des rénovations «lourdes» au profit de rénovations légères répondant aux besoins réels de la population;
- la concertation avec les locataires concernés afin de réaliser des rénovations avec eux et non contre eux.

Dans le cas d'espèce, je tiens à remercier aussi bien la Société *Transplan* et ses ar-

chitectes mandataires que mes services pour leur étroite collaboration dans la recherche d'une solution de rénovation aussi raisonnable que possible, en consultation avec les locataires. Mon département a également bénéficié de l'appui technique des services de la Ville de Genève à travers l'atelier de Recensement du domaine bâti et de l'Ecole d'architecture à travers le Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat.

Une telle opération entraîne pour trois immeubles des loyers supérieurs aux normes habituellement admises par mon département; il vaut la peine de relever

que les négociations que j'ai menées avec *Transplan* ont amené cette dernière à accepter de recourir aux dispositions de la loi générale sur le logement permettant de *subventionner la rénovation* en soumettant deux des immeubles au régime HLM. Il en résultera une substantielle réduction de loyer pour les locataires de ces deux immeubles qui pourront même *bénéficier des allocations logement individualisées*.

Cette opération met en évidence la possibilité de donner au droit de propriété un contenu social et de trouver un *juste équilibre entre l'intérêt général et celui des propriétaires*. Espérons que l'exemple sera suivi!

Adresse de l'auteur:

Christian Grobet  
conseiller d'Etat,  
président du Département  
des travaux publics,  
rue David-Dufour 5,  
1211 Genève 8

## La réhabilitation urbaine

### 1. La réhabilitation de l'habitat

En matière de rénovation de l'habitat on a longtemps conduit une politique radicale postulant le remplacement des immeubles anciens par des immeubles neufs. Cette politique a déçu dans la mesure où la démolition-reconstruction pratiquée de façon massive génère des problèmes complexes et importants:

- d'une part sur le *plan social*, elle provoque, à court terme, un changement complet des populations qu'elle touche; on s'est rendu compte, notamment, que de telles opérations conduisaient à une dépopulation des centres-villes et à un mouvement d'éloignement du centre-ville des couches de populations les plus défavorisées;

- d'autre part, sur le plan de *l'environnement construit*, elle s'accompagne généralement d'un mépris de l'entretien des bâtiments et des sites qui conduit à une dégradation générale des qualités de l'habitat.

Petit à petit une autre attitude s'est mise en place dans toute l'Europe sous la pression des divers mouvements dénonçant les inconvénients majeurs de cette politique.

L'attitude de *réhabilitation urbaine* pose comme hypothèse centrale de sa démarche la préservation et l'amélioration d'une certaine qualité de l'habitat et la conservation des populations dans leur quartier. Elle propose une alternative à la démolition-reconstruction en cherchant le maintien de l'immeuble et sa remise en état à un coût minimum de travaux pour

<sup>1</sup> Voir *Ingénieurs et architectes suisses* n° 6 du 15 mars 1984.

<sup>2</sup> Nous entendons par réhabilitation urbaine l'acte de remettre en état des bâtiments après avoir renoncé à un plan d'aménagement.

<sup>3</sup> Nous entendons par rénovation la remise en état minimum de l'habitat.

**Pratique de la réhabilitation à Genève**

Voici la liste des auteurs de ce recueil de contributions élaborées pour *Ingénieurs et architectes suisses* :

Pour le Département des travaux publics (DTP) direction de l'aménagement :

- Pierre Baertschi, architecte EAUG, chef du Service des monuments et sites (SMS);
- Raymond Schaffert, architecte-urbaniste, chef du Service des études analytiques.

Pour le recensement du domaine bâti (RDB) :

- Giorgio Bernasconi, architecte-urbaniste, au service immobilier de la Ville de Genève, responsable de l'atelier (RDB);
- Michel Nemeč, architecte EPFL, délégué du Service des monuments et sites à l'atelier RDB.

Pour le Centre d'étude technique pour l'amélioration de l'habitat (CETAH) :

- Pierre Merminod, professeur, architecte FAS/SIA, responsable du CETAH Production;
- Michel Nicolas, architecte DPLG.

Pour le bureau d'architectes J.-L. Richardet et H. Saini :

- Jean-Luc Richardet, architecte.

répondre aux exigences économiques actuelles. On espère ainsi concilier les possibilités d'investissement des propriétaires avec les capacités financières des locataires, tout en tenant compte de l'intérêt général et des expériences acquises avec les habitants et les entreprises.

## 2. La réhabilitation en Suisse

Au niveau suisse, on s'est rendu compte qu'il était nécessaire d'approcher, comme ailleurs, les problèmes de rénovation dans le cadre plus général d'une *conception urbaine globale* et d'inscrire ces actions dans la perspective d'une véritable *politique sociale de l'habitat et de l'environnement construit*. Cette idée a d'ailleurs vite émergé des débats au sein des diverses instances politiques, au niveau cantonal et national.

Pour atteindre cet objectif l'Office fédéral du logement (OFL) lance rapidement différents programmes de recherche liés à la problématique de la rénovation. De leur côté, les cantons romands, regroupés dans la Conférence des Offices d'aménagement du territoire (CORAT), affrontent le débat avec un document sur la «réhabilitation urbaine», qui relate les expériences en cours dans certains cantons membres.

Ce débat, envisageant la redéfinition d'une politique globale en matière de rénovation, a fait référence à une publication du *Conseil de l'Europe* dont le contenu nous a paru significatif. On y relève la nécessité de considérer «la rénovation du patrimoine architectural comme l'instrument d'une *politique sociale de l'habitat* et des équipements». De même, poursuit ce texte, «la nécessité de réutiliser le patrimoine bâti s'impose désormais dans toute *politique de l'environnement*, fondée sur une prise de conscience universelle

du gaspillage de l'espace et des ressources naturelles».

Ainsi définie, la conservation du patrimoine immobilier ne vise pas la protection passive de l'habitat et du cadre de vie; il convient d'intervenir dans le sens d'une remise en état aux standards actuels et d'une amélioration sensible des conditions de vie par la prise en compte des besoins sociaux les plus manifestes. Désormais, l'entretien et la remise en état du patrimoine immobilier ne doivent plus être considérés comme une activité laissée pour compte, pratiquée par quelques nostalgiques; c'est, au contraire, une activité qui opère un «retour en force» dans le secteur du bâtiment. Cette nouvelle activité témoigne d'une nouvelle conception de l'urbanisme: l'attitude précédente visait la transformation rapide et radicale du parc immobilier. A cet *urbanisme en rupture* avec le passé succède cette nouvelle conception de *l'urbanisme visant la conservation et la continuité* du patrimoine.

Toutefois, il ne faut pas se méprendre sur le sens de cette volonté: il ne s'agit pas de défendre aveuglément la sauvegarde éternelle d'un patrimoine immobilier et de «geler» ainsi en quelque sorte le processus de renouvellement du cadre bâti. Il s'agit de contrôler et de freiner ce processus de façon raisonnée.

## 3. Le rôle des pouvoirs publics à Genève

Une opération de remise en état d'un immeuble est souvent l'occasion d'un litige entre les acteurs intéressés, notamment entre les propriétaires, les régisseurs et les locataires. Ce désaccord tient au fait que le mode de raisonnement entre locataires et propriétaires est fondamentalement étranger:

- pour les locataires en particulier c'est le montant des loyers et leur évolution possible qui déterminent leur attitude dans l'intervention;
- pour les propriétaires c'est le «calcul à l'envers» qui prévaut. Le raisonnement tient compte des prix couramment pratiqués sur le marché pour en déduire leurs possibilités d'action.

Ces attitudes différentes conduisent souvent à des impasses car il est difficile dans ces conditions de trouver un consensus qui tienne compte à la fois de la dimension technique et sociale:

- les données techniques sont difficilement isolables en tant que telles. Sauf aux états-limites (sécurité, salubrité non assurées), il n'existe pas objectivement de standards précis fixant «l'état normal» d'une construction existante. Vétuste pour les uns, le même immeuble peut paraître «mal adapté» pour les autres, «agréable» pour un troisième, etc. L'évaluation des travaux à effectuer dépend en partie de telles appréciations subjectives;
- les données sociales concernant l'immeuble sont tellement circonstancielles (emplacement, âge, relations de voisinage...) et dépendent de conditions tellement diverses (revenus, salaires, prix des terrains...) qu'il est difficile de trancher les questions diversifiées.

Ces débats particuliers conduisent la plupart du temps à des situations interminables dans lesquelles la recherche d'un consensus demeure utopique.

La particularité de la situation genevoise réside dans l'intervention des pouvoirs publics qui apportent des éléments pratiques à la recherche d'un consensus.

# Le cas de rénovation des immeubles de la rue des Rois

Les cinq immeubles qui sont en cause dans cette intervention sont actuellement en attente d'une intervention de remise en état, la demande d'autorisation de construire étant en cours d'instruction. On ne parlera donc pas des immeubles rénovés mais du processus qui conduit aux choix de la rénovation. L'histoire des immeubles de la rue des Rois nous permet de mettre en évidence les différents problèmes soulevés par ce cas:

## 1. La protection des ensembles

La Société immobilière des immeubles de la rue des Rois a édifié un complexe de sept bâtiments dont les étages sont affectés à l'habitat et le rez-de-chaussée au commerce. Ces immeubles ont été achevés en 1900. De bonne qualité aussi bien sur le

plan constructif que sur le plan architectural, ces immeubles, conçus au départ comme un tout, méritent qu'on applique à leur propos une politique de protection.

## 2. Une nouvelle conception d'urbanisme

Le Fonds de placement *Swissimobil Nouvelle Série* s'est rendu acquéreur de ladite société en 1950, dans le but d'effectuer une opération de démolition-reconstruction selon la politique de l'époque. Un plan d'alignement et un plan d'aménagement ont alors été définis en cohérence avec la logique de démolition-reconstruction. La remise en cause de cette politique a conduit à annuler ce plan d'aménagement et à envisager la rénovation des bâtiments.