

Les tours de Carouge

Autor(en): **Terrier, Edouard**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **36 (1964)**

Heft 11

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125692>

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.

Les tours de Carouge

par Edouard Terrier
président de la Fondation HLM de la ville de Carouge

27

Le quartier des tours, tel qu'il se présente aujourd'hui, est propriété d'une fondation de droit public, la Fondation pour la construction d'habitations à loyer modéré de la ville de Carouge, instituée par le Conseil municipal en date du 20 avril 1955.

Il faut souligner que cette fondation n'a pas réalisé que les tours mais elle est encore propriétaire d'autres immeubles, terminés ou en construction, sur le territoire de la commune, comportant 160 appartements et des locaux artisanaux. Le quartier des tours, quant à lui, comprend 664 logements et une importante surface de 5909 m² de locaux commerciaux. Le prix de revient des immeubles édifiés s'élève à plus de 50 millions de francs.

La situation du quartier des tours est particulièrement heureuse puisqu'elle remplit en quelque sorte le rôle de trait d'union naturel entre la cité traditionnelle ancienne du XVIII^e siècle et le quartier industriel de Praille-Acacias en voie d'aménagement.

La zone de 50 000 m² sur laquelle s'élève maintenant cette cité nouvelle avait été classée, en 1940, par la loi sur les constructions et installations diverses, en 4^e zone A (deux étages sur rez-de-chaussée). La ville de Carouge était propriétaire d'une surface de 32 000 m², alors que 18 000 m² appartenaient à des tiers. Au lendemain de la dernière guerre mondiale et devant le déve-



Situation des tours de Carouge dans l'agglomération de la ville de Genève. Le quartier des Tours est situé entre la ville de Carouge et la nouvelle zone industrielle de La Praille.

loppement considérable de Genève, les autorités cantonales, suivies en cela par nos autorités municipales, durent reconsidérer leur politique de construction pour l'adapter aux besoins nouveaux. C'est ainsi que fut envisagée la mise en valeur de l'ensemble du quartier. Plusieurs études furent entreprises, mais aucune ne put être menée à bien sur le plan financier, le gabarit des immeubles étant trop petit.

Devant cette situation, les autorités municipales de Carouge décidèrent d'intervenir auprès des édiles cantonaux pour demander une modification de la loi et permettre ainsi la réalisation d'immeubles à gabarits élevés dans ce quartier. C'est le 29 juin 1957 que le Grand Conseil de Genève vota une nouvelle loi sur l'expansion de l'agglomération urbaine et c'est dans le cadre de cette loi que ce quartier put être édifié. Au cours de cette même séance fut acceptée la loi «Dupont» accordant le cautionnement et octroyant le subventionnement pour encourager la construction d'immeubles à loyer modéré. Seule l'application de cette loi a permis la réalisation de ce quartier car, sans elle, le financement aujourd'hui ne serait pas assuré et les loyers ne seraient pas des loyers modérés.

Au printemps 1957, un groupe privé avait en main des promesses de vente pour un montant de 2 500 000 fr. nécessaires à la réalisation de deux tours dans le secteur nord, alors que la ville de Carouge, qui désirait construire trois autres tours, était propriétaire du terrain mais ne disposait même pas des fonds.

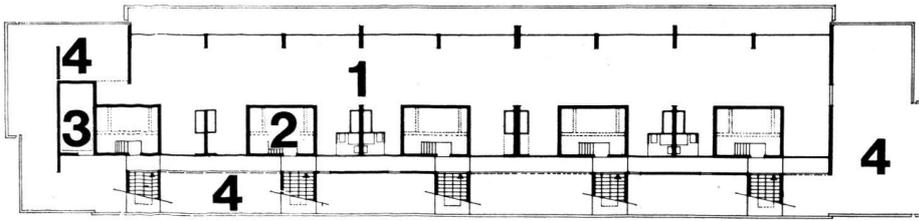
A la même époque survint un événement économique que nous connaissons aujourd'hui avec plus d'ampleur encore. En vue de freiner l'expansion, les instituts financiers suisses décidèrent d'augmenter le taux d'escompte, ce qui provoqua immédiatement une raréfaction des capitaux. Cette mesure venant après la restriction des crédits de construction de 1955 déséquilibra le plan financier extrêmement tendu qui était alors prévu et compromit la réalisation de l'ensemble.

Les autorités municipales firent alors montre d'un grand courage et d'une audace peu commune car, le 30 juin 1957, elles décidèrent, malgré tous les risques que cela comportait, de reprendre les promesses de vente contractées par le groupe privé et de construire elles-mêmes la totalité du quartier.

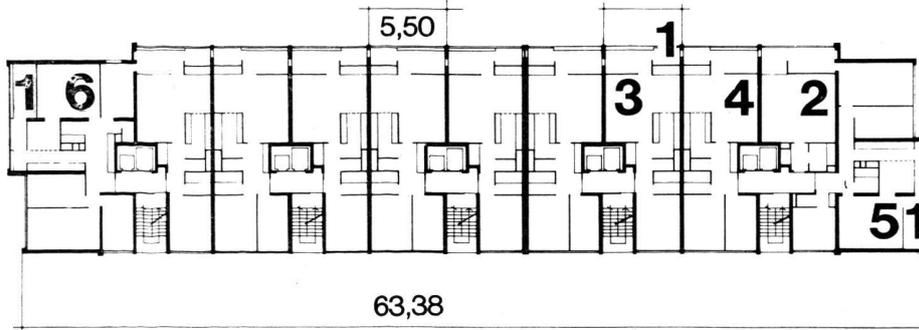
Le feu vert put alors être donné à la construction proprement dite et le chantier fut ouvert le 26 novembre 1958. Les travaux s'étalèrent sur une période de cinq ans environ pour se terminer le 30 juin 1963.

Le quartier avait été devisé en 1957 à 28 millions de francs. Sa réalisation, aujourd'hui achevée, a coûté 40 millions de francs. Le financement est aujourd'hui entièrement assuré et la Fondation HLM de la ville de Carouge a réalisé ce quartier sans aucun fonds propre, les prêts hypothécaires et emprunts émis étant cautionnés à 100% pour la totalité de la valeur du quartier par l'Etat de Genève.

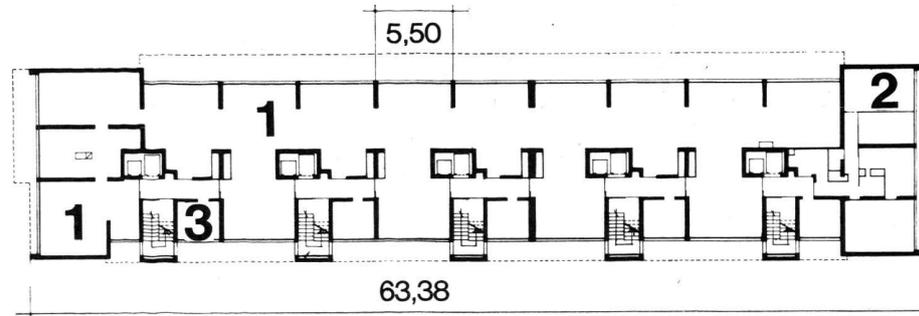
Nous avons vu que c'est grâce au magnifique effort de l'Administration cantonale, concrétisé par la loi qui porte le nom de son auteur, le conseiller d'Etat E. Dupont, que nos locataires bénéficient de loyers relativement modestes. La loi cantonale du 25 janvier 1957, qui a été modifiée à plusieurs reprises et étendue pour répondre



- A Toiture. —**
 1 Atelier;
 2 Local des machines d'ascenseurs;
 3 Vases d'expansion du chauffage;
 4 Toiture terrasse.



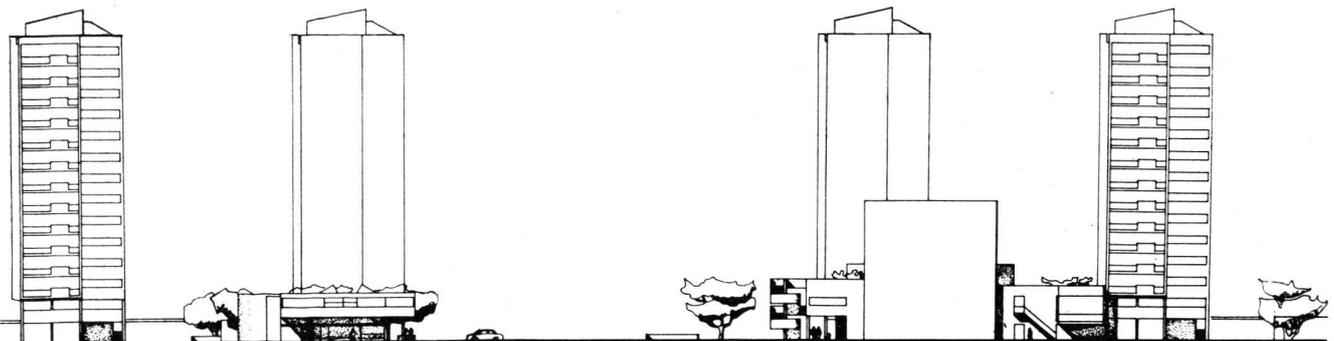
- B Etage courant. —**
 1 Loggias;
 2 Studios;
 3 Appartement 3 pièces;
 4 Appartement 4 pièces;
 5 Appartement 5 pièces;
 6 Appartement 6 pièces.



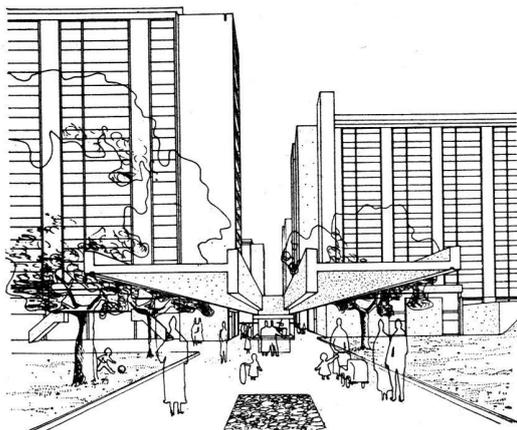
- C Entresol. —**
 1 Locaux commerciaux;
 2 Appartement concierge;
 3 Buanderie.



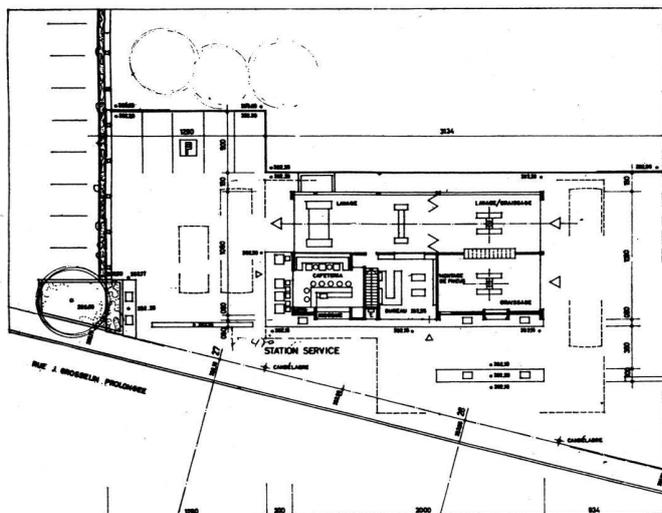
Perspective des tours de Carouge depuis le boulevard des Promenades. La grande artère, nommée avenue Vibert, fait liaison entre le Vieux-Carouge et le nouveau quartier.



Par leur orientation, leur disposition, les tours s'intègrent harmonieusement au Vieux-Carouge tout en respectant les principes d'urbanisme contemporain.



Perspective du passage à piétons couvert qui relie les six tours entre elles et traverse tout le quartier des Tours en direction nord-sud. Ce passage comporte des vitrines d'exposition et des emplacements de repos.



Plan de la station-service, échelle 1: 600, située à la sortie du garage souterrain, avec chaîne de lavage, bureau de vente et cafeteria.

aux besoins croissants d'habitations à loyer modéré de la population genevoise, repose sur le moteur de toute construction immobilière: le financement.

En se portant garant du remboursement des prêts consentis pour la construction, l'Etat permet aux constructeurs, suivant les cas, d'emprunter même la totalité des sommes nécessaires au financement, de limiter et même d'éviter la mise de fonds propres, d'où une possibilité accrue d'entreprendre simultanément plusieurs opérations.

D'autre part, en subventionnant à fonds perdu le taux de l'intérêt payé par le constructeur aux prêteurs, l'Etat permet au propriétaire d'avoir des charges financières moins lourdes que celles connues habituellement. De ce fait, l'Etat peut imposer au propriétaire un plafond limite à l'état locatif de l'immeuble. Sans entrer dans le détail de l'économie de cette loi, qu'il nous suffise de relever que pour les tours de Carouge l'Etat garantit à 100% les emprunts que nous avons dû souscrire et subventionne à raison de 2,5% le taux d'intérêt de ces derniers.

Le loyer des appartements est naturellement étagé, car il est socialement indispensable que les locataires des étages supérieurs paient un loyer plus élevé qui compense la réduction accordée aux occupants des étages inférieurs. Le prix de location par pièce et par an, sans les charges, varie de 360 fr. au 1^{er} étage, pour atteindre 400 fr. au 9^e étage, alors que pour les étages supérieurs, il est compris entre 450 fr. et 475 fr. la pièce (la cuisine étant comptée comme pièce).

Les trois derniers étages ne sont pas soumis au barème des salaires fixés par la loi du 25 janvier 1957. En revanche, les locataires des neuf premiers étages sont soumis à un contrôle de salaires dans le cadre de certaines normes qui sont les suivantes:

- 10 000 fr. personne seule
- 14 000 fr. couple
- 15 200 fr. couple avec 1 enfant
- 16 400 fr. couple avec 2 enfants
- etc.

En cours de bail, le salaire maximal admis est relevé de 25% par rapport aux normes ci-dessus.

Des circonstances exceptionnelles ont certes facilité la tâche de notre fondation, mais il faut reconnaître que pour une ville qui comprenait 11 000 âmes en 1957, quand les travaux de ce quartier ont commencé, l'effort qui se chiffre à 50 millions de francs d'habitations à loyers modérés est considérable.

C'est pour cette raison que nous nous sommes toujours efforcés, afin de ne pas influencer le bilan de la ville de Carouge et son budget, de traiter ces constructions, et en financement et en exploitation, totalement indépendantes des finances municipales.

Nous y sommes parvenus, et cela permettra à la ville de Carouge, dans les meilleures conditions, de chercher les fonds nécessaires à l'important équipement culturel, social auquel elle se doit maintenant de faire face.

Vieux-Carouge

Les valeurs architecturales doivent être sauvegardées (édifices isolés ou ensembles urbains). Elles seront sauvegardées si elles sont l'expression d'une culture antérieure et si elles répondent à un intérêt général.

Si leur conservation n'entraîne pas le sacrifice de populations maintenues dans des conditions malsaines.

La destruction de taudis aux alentours des monuments historiques fournira l'occasion de créer des surfaces vertes.

Carouge fut créée par les princes de Savoie aux portes de Genève.

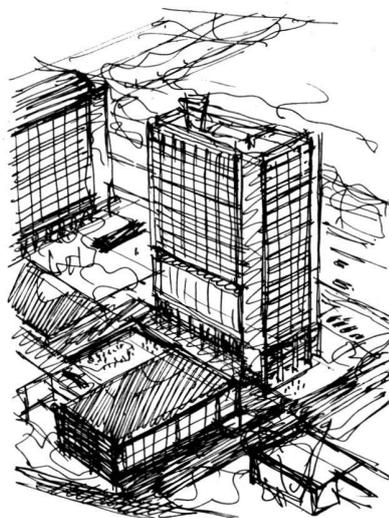
La ville de Carouge présente encore de nos jours une suite architecturale intéressante, ordonnée sur un plan en damier. Carouge se présente comme une cité harmonieuse dont les maisons peu élevées s'édifient dans la verdure et qui frappe, aujourd'hui encore, par le tracé régulier de ses rues. Actuellement ville de 14 000 habitants, englobée dans la zone d'extension de Genève.

30

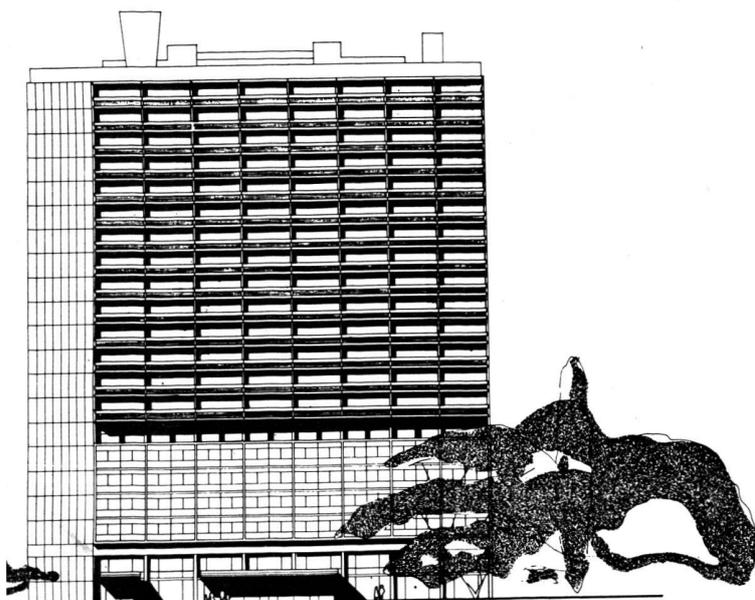
Tour C de 22 étages

Echelle 1:1000

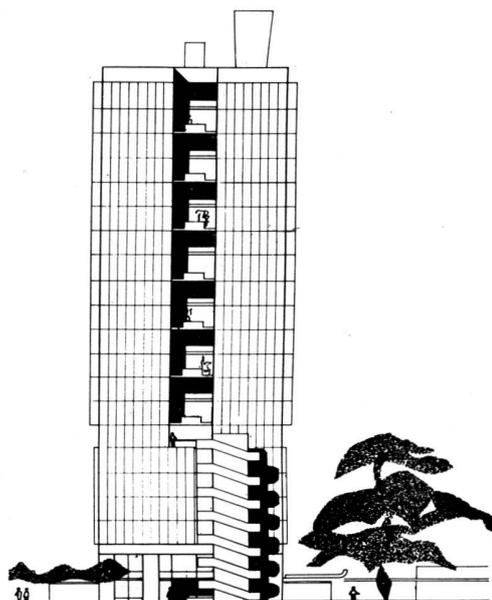
Non encore exécutée



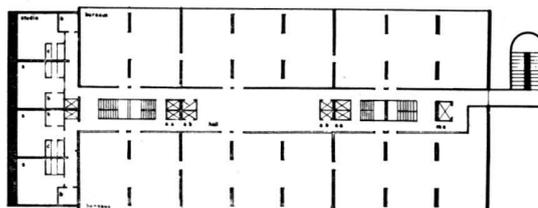
Croquis de la tour C avec square intérieur pour piétons. Constructions basses aux alentours.



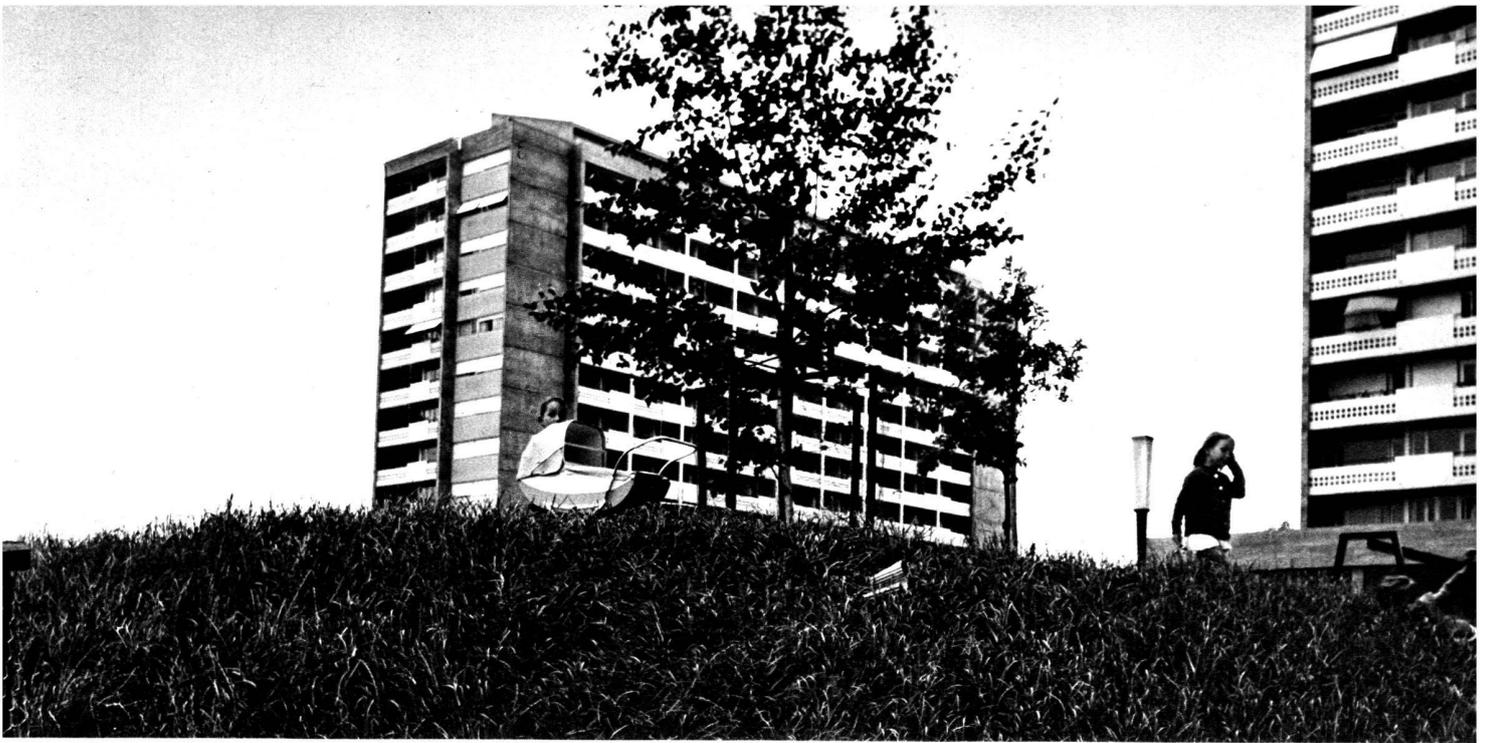
Façade est avec les entrées de l'immeuble et hôtel (à gauche).



Façade nord avec escalier de secours.



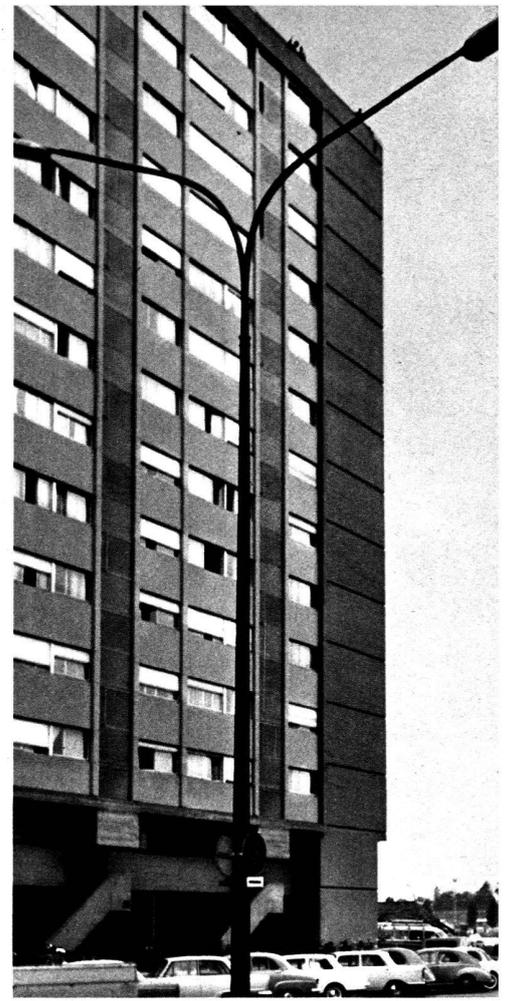
Plan des étages supérieurs.



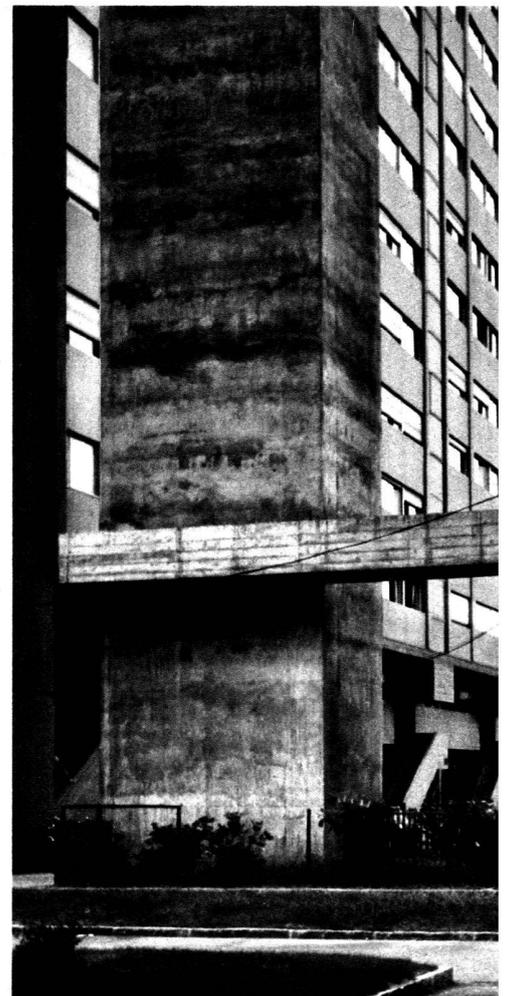
Les tours de Carouge

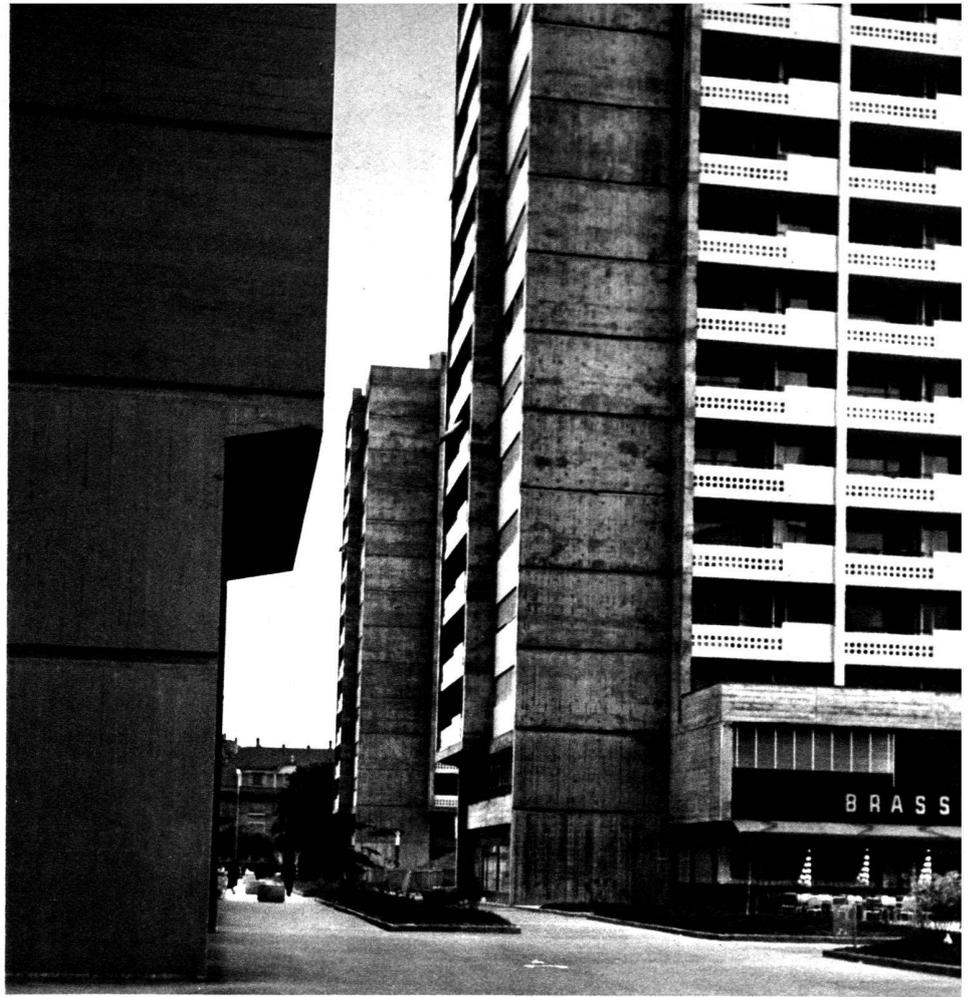
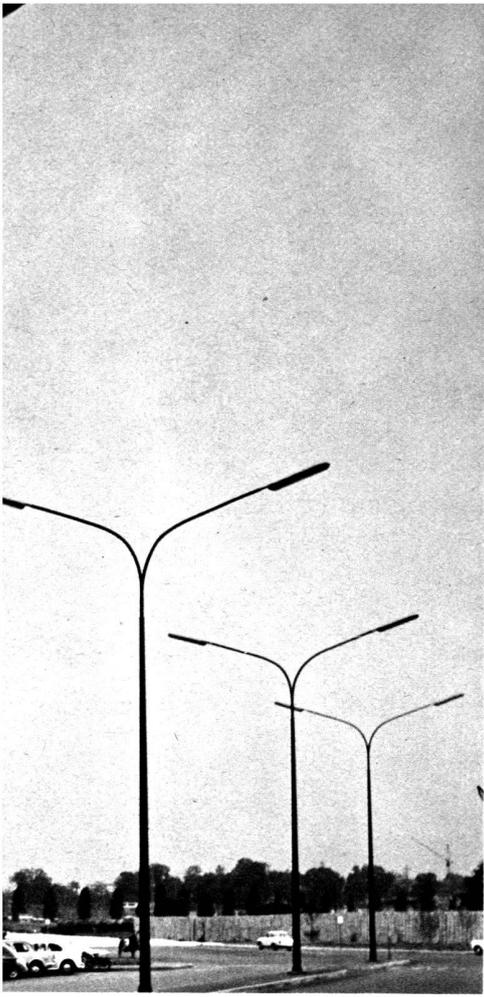
Architectes: L. Archinard - G. Brera
A. Damay - J. J. Mégevand
R. Schwertz - P. Waltenspuhl - R. Barro



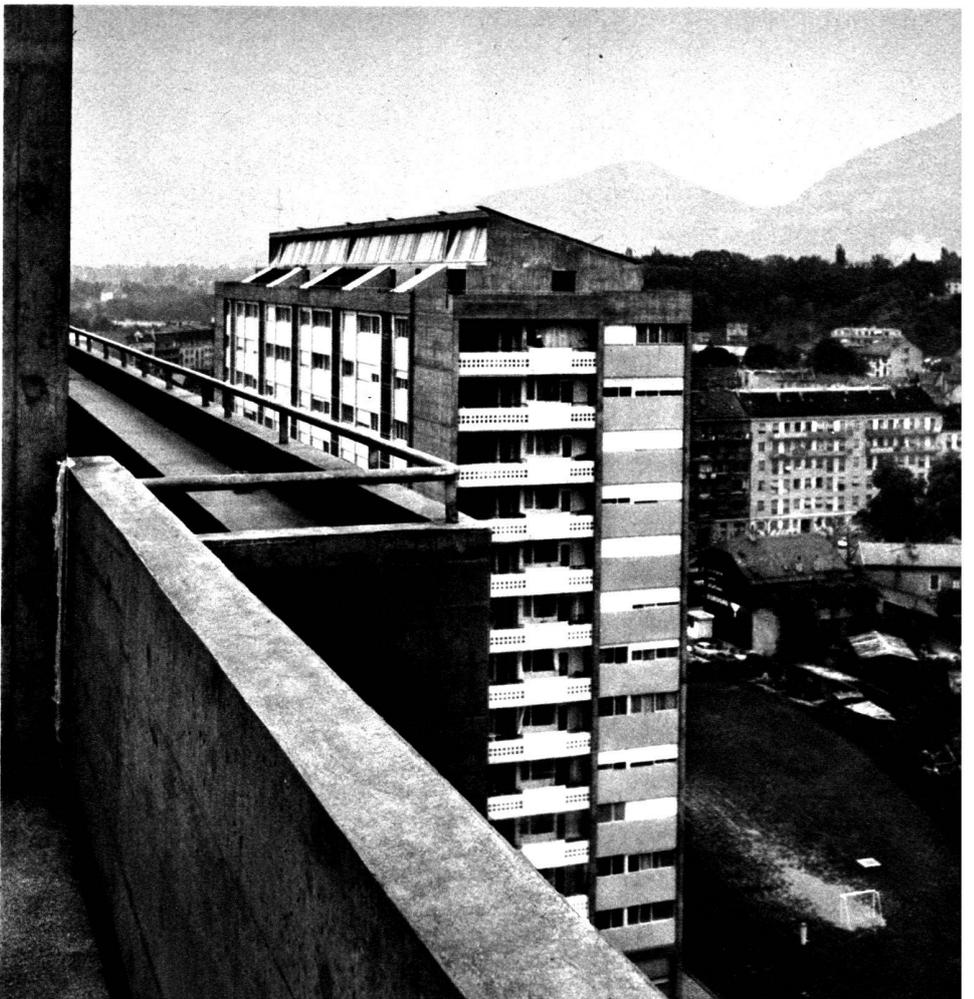


Les tours de Carouge, Genève





Photos «Habitation»





Détail du rez-de-chaussée

Vestibule d'entrée

