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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 71 (1999)

Heft: 4

Artikel: Habitat collectif : la plaine : des idées, du béton et des hommes

Autor: Curtat, Robert

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129711

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

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

LA PLAINE : DES IDEES, DU BETON ET DES HOMMES

Voilà l'exemple *in vivo*, le modèle, la réalité bien quotidienne, bien solidement vraie. Voilà soixante-quatre logements sortis de terre à la fin de année quatre-vingt et qu'un architecte genevois, Fulvio Moruzzi, a doté de vertus nombreuses, évidentes, exemplaires. Mais encore...

Au cours de l'année scolaire 1997-98, lestés des meilleures intentions du monde, deux jeunes gens qui se promettent à la profession d'architecte (1) ont décidé de regarder ce modèle sous tous ses angles : sociologique, économique, architectural aussi. Ce travail intéressant pèche par un défaut courant, celui d'analyser les effets, pas la cause. Or, la cause de cette réussite c'est d'abord un homme et sa réflexion sur l'habitat collectif. Ici comme ailleurs l'architecte est en amont, exposé seul, responsable et coupable de ce qu'il va faire avec ses idées et du béton pour y loger des hommes. Sans doute les choses vont mieux quand le maître d'œuvre sait pour qui et pourquoi il construit. Les aspects sociologiques et économiques, la manière dont un groupe de femmes et d'hommes va s'emparer des lieux, l'habiter selon la superbe étymologie du mot (2) lui donner vie et le relier aux habitations du village proche, tout cela a son poids. Mais la cause, la source d'un objet construit et bien construit se situe en avant, dans la tête du maître d'œuvre.

UN PEU RAPIDE

Fulvio Moruzzi est qualifié par ses étudiants de «figure de l'architecture genevoise». Il a conduit des réalisations de taille comme l'Arena de Genève et la halle 7 de Palexpo. Des années d'enseignement sur l'urbanisme et l'habitat auprès de futurs ingénieurs et architectes genevois ont participé à sa réputation. Avant même que les dirigeants de la Coopérative d'habitation du Bois-Gentil ne lui donnent mandat de concevoir l'ensemble d'habitation de La Plaine, il avait élaboré une réflexion sur l'habitat collectif (cf - pages 16-17-18) qui le conduira tout au long du projet. C'est peu de dire, comme nos deux étudiants cités plus haut, que :

« L'architecture a joué un rôle important dans la réussite de l'ensemble d'habitation. C'est elle qui a permis, grâce à la simplicité de sa construction, que les loyers soient aussi bas. De plus, la richesse des espaces qu'elle a engendrés a facilité le développement des relations entre les habitants (...) elle a permis d'insérer un immeuble dans une structure rurale. Elle se confond dans le village et ne provoque pas de césure ».

Sympathique mais un peu rapide, cette affirmation fait bon marché de l'aide financière des CFF, particulièrement du recours aux fonds de la caisse de pension et de secours pour l'octroi de la première hypothèque et du financement global - près de 98% des 18 millions du projet - assuré par la Division des finances des CFF selon un modèle de calcul favorable aux constructions coopératives.(cf encadré Page 14)

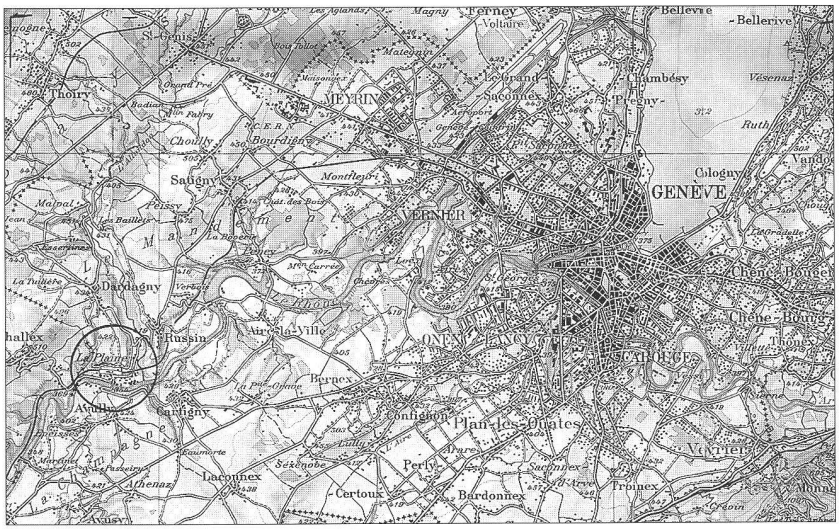
Mais, pour l'essentiel, nos étudiants ont raison quand ils soulignent le rôle important de l'architecture, donc de l'architecte.

LA PLAINE

Et qui est-il cet architecte, ce maître d'œuvre dont on apprécie l'intervention ? Un professionnel reconnu mais, plus encore, un homme qui s'est posé de longue date la question du logement coopératif. Dans une note liminaire au descriptif des immeubles de La Plaine il souligne :

«Dans la première moitié du XXe siècle, la préoccupation la plus importante en matière d'habitat concernait

Situation géographique de La Plaine



sa salubrité et son ensoleillement. Les soucis de la deuxième moitié du siècle tiennent aux problèmes de communication et au manque de contacts humains.»

Ces constats le conduisent à une autre réflexion, plus essentielle, qu'il ramasse dans un texte appelé «La Plaine». Nous en citons des extraits qui éclairent la démarche de l'architecte.

«Pendant des années, des «Cités échantillons» avec de séduisants logements en duplex assortis de jardins avaient absorbé notre admiration. (...) Erigées à la lisière des villes, elles échappaient de justesse au domaine des nuisances urbaines (...) L'aspect le moins séduisant de ces quartiers architecturalement bien réussis est sûrement celui des rapports entre les habitations et les espaces publics. Les rues sont souvent encaissées à l'intérieur de rangées de murs aveugles et des clôtures borgnes assurant la distance bienséante entre la demeure privée et la voie publique. Pas de balcons ni de fenêtres qui donnent sur la rue. (...) Des habitants ont tenté des initiatives d'animation les mieux intentionnées mais les résultats sont plutôt éphémères (...) Sans vouloir tomber dans le folklore, il est possible de tenir compte de certains aspects pouvant contribuer à créer une vie de proximité.»

UN BON PROJET

Lesté de ces constats, Fulvio Moruzzi va élaborer un projet qui réponde à sa préoccupation centrale : favoriser les relations entre les habitants, créer des espaces et des circulations qui incitent à la rencontre. Ces 64 appartements à loyer modéré construits à La Plaine, commune de Dardagny à proximité du Rhône, sur un terrain appartenant aux CFF, seront plus qu'un petite agglomération accolée à l'antique villa d'un officier romain appelé Dardanius. Tous les détails du plan visent à créer une communauté intra muros entre coopérateurs, mais aussi des échanges hors les murs par l'échappée sur le cœur du vieux village. L'architecte s'explique :

«L'habitat devrait offrir d'une part le contact social, d'autre part la vie privée. Les logements donnent d'un côté sur la place et de l'autre sur des jardins ou des balcons privés. La place est l'élément focalisant de l'ensemble. C'est l'espace qui devrait favoriser le contact social. Huit des dix escaliers donnent directement sur la place et les deux autres débouchent sur un chemin à proximité immédiate. La liaison appartement-garage et appartement-cave se fait également par un passage obligatoire sur la place. La plupart des salles à manger, des terrasses et des balcons surplombent la place. Les contacts entre les logements et les activités se déroulant sur cet espace public sont directs (...)»

Ce court texte montre que la communication entre les hommes, problème récurrent de cette fin de siècle, peut être servie par l'architecte à condition que la réflexion du maître d'œuvre précède et conduise son action au service de la communauté. C'est généralement par là qu'on distingue un bon projet d'habitat collectif.

MIEUX LES FEMMES

Mais encore... Au-delà des aspects décrits et servis par l'architecte, reste aux habitants de cet ensemble de 64 logements à résoudre quelques questions pratiques. D'abord l'éloignement de la ville, lieu de travail de la plupart des chefs de famille, et référence de loisirs des plus jeunes. Une seule équipe de football, une organisation de pompiers pour les hommes et une association paysanne pour les enfants représentent de maigres occasions de loisirs. Ceci pour l'aspect sociologique. Economiquement, les habitants des soixante-quatre appartements de La Plaine ont été attirés par des loyers bon marché mais les trajets en voiture privée - le train étant paradoxalement absent malgré la présence d'une gare à proximité - pour une famille peuvent faire des trous dans le porte-monnaie.

L'aspect sociologique a été abordé par l'étude citée en marge (1) avec suffisamment de recul pour qu'on puisse en retenir quelques conclusions. L'intégration de familles jeunes avec enfants a été servie par la conception architecturale, particulièrement l'organisation de la cour qui assume parfaitement son rôle d'espace public permettant le contact avec le voisinage. Les buanderies - vitrées - sont aussi lieux de rencontres des maîtresses de maison qui assument des tâches quotidiennes tout en regardant jouer les enfants.

Par des rencontres quotidiennes dans la cour ou le parc, ces femmes ont formé assez naturellement un groupe. Celles qui font de la gymnastique à Dardagny une fois par semaine se sont organisées pour y aller avec une seule voiture. Du côté des hommes, à l'exception des réunions de pompiers et de coopérative, le besoin de se grouper est moins apparent même s'il existe lors de rencontres fortuites au bistrot du village.

De façon générale, les échanges développés au sein de la Coopérative sont nombreux et riches. La différence de qualité vient de ce que les habitants qui viennent de la ville, limitent essentiellement ces rapports à l'espace de vie que représente la coopérative d'habitation.
Un plus faible contingent d'habitants originaires de La Plaine ou de ses alentours ont développé des contacts amicaux avec tout le village et on les trouve volontiers dans les assocations locales ou sportives.

TOUT BIEN COMPTE

Economiquement, nos auteurs (1) ont fait d'utiles comparaisons. En établissant d'abord une base moyenne des loyers :

- 940 frs pour un quatre pièces *
- 1060 frs pour un cinq pièces *

Ces valeurs assez récentes - 1997 - donnent un clair avantage aux habita-

La place et les locaux communautaires

tions de La Plaine. Des logements similaires mis à disposition par la même Coopérative du Bois Gentil à Servette atteignent un loyer mensuel de 1200 frs pour un quatre pièces et 1500 frs pour un cinq pièces. A titre de comparaison, la moyenne des loyers libres de Genève dans la période 1986-91 dépassait 1800 frs pour un quatre pièces et 2250 pour un cinq pièces.

Plus originale est leur comparaison en matière de transports. Ils ont cherché à savoir (3) le point d'équilibre entre loyers bas et transports liés à l'éloignement = loyers hauts et transports limités par la proximité des zones de travail et d'intérêt. La comparaison entre les habitants de Servette (la ville) et de La Plaine (la campagne) dégage un différentiel positif en faveur de la campagne qui tient en quelques chiffres :

La Plaine

Loyer annuel	Coût des transports
Frs 12 163	Frs 7 074

La Servette

Loyer annuel	Coût des transports
Frs 16 560	Frs 5 267

L'opposition entre ces chiffres dégage un «gain» pour les habitants de La Plaine de 2 561 frs par an, soit 213 frs par mois.

ERREUR, CORBU !

Construits voilà dix ans, les immeubles de la coopérative des cheminots «Bois gentil» à La Plaine nous livrent encore une série d'enseignements. Comme l'indique lui-même l'architecte, les CFF ont aidé à cette réalisation en appliquant une rente de droit de superficie très faible - 2% la première année et 4% après 24 ans - qui «a considérablement facilité l'opération». Pour sa part, l'architecte a tenu à «faire la démonstration qu'il était possible de réaliser un nombre important de logements avec jardin (25 sur 64) et également des appartements en duplex (19 sous la toiture et 6 avec jardin au rez-de-chaussée) tout en prévoyant des loyers très bas».
Un défi, comme le souligne le maître d'œuvre, qui tient en une phrase :

«Les critères d'orientation, de superposition et de rapports avec l'environnement immédiat ont conduit à 24 typologies différentes.»

Quitte à contredire Le Corbusier, on voit que l'architecte est un peu plus qu'un maçon qui parle latin.

QUELQUES DONNÉES TECHNIQUES

La construction de l'ensemble de 64 logements «La Plaine» a commencé en septembre 1987 pour se terminer au mois de janvier 1989. Structure en béton armé crépi, fenêtres en aluminium thermolaqué rouge, intérieur en briques enduites de plâtre.

L'ensemble comprend :

- 29 appartements de 5 pièces de 94 à 112 m2
- 26 appartements de 4 pièces de 82 à 98 m2
- 7 appartements de 3 pièces de 53 à 67 m2
- 2 appartements de 2 pièces de 58 à 63 m2

LE FINANCEMENT

Le groupe finances et controlling des CFF montre une grande maîtrise de questions complexes liée au financement des constructions coopératives. Comme on a eu l'occasion de le dire dans ces colonnes (4), les CFF sont non seulement les plus grands propriétaires de Suisse mais aussi des experts ès coopératives. Depuis 1909 la régie fédérale a encouragé ce mode de construction. A ce jour elle compte soixante huit coopératives de cheminots ouverte d'ailleurs à l'ensemble du personnel fédéral. La Confédération, autre grand expert ès coopératives en compte deux cent soixante.
Le mode de calcul des spécialistes des CFF pour le financement de constructions coopératives s'articule, dans le cas de La Plaine, autour d'une base formelle, en l'occurrence les frais de construction d'un appartement de quatre pièces dans l'année de construction 1986. La base comprend :

a) **frais de construction / 4 pièces**

le prix du terrain	frs	45 000
les frais de construction de l'appartement	frs	208 000
les frais de construction du garage	frs	21 000
	frs	274 000

b) **financement**

Terrain en droit de superficie	frs	---
Hypothèque de premier rang	frs	114 000
par banque / 50 % des frais de construction		
Hypothèque de deuxième rang	frs	110 000
par Confédération CFF / 48 % du budget		
Autofinancement (2 % du budget)		
part de sociétaires et prêts prescrits	frs	5 000
	frs	229 000

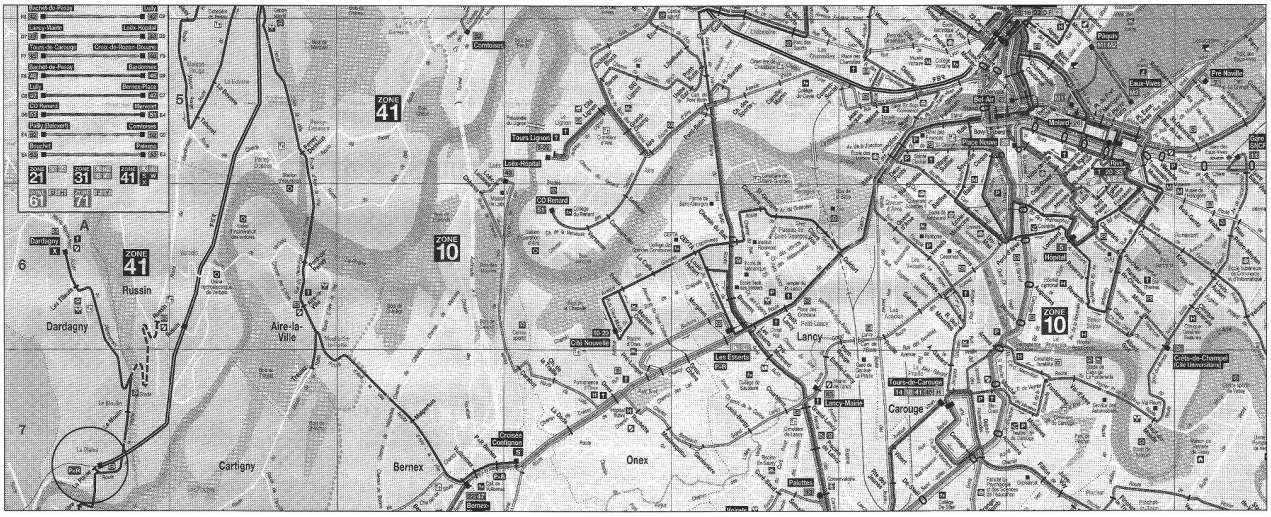
c) **taux d'intérêt maximum**

Pour l'hypothèque de deuxième rang, le taux retenu est de 4,5% soit 1% de moins que le taux appliqué par la caisse hypothécaire du canton de Berne, banque de référence. En 1986, date de cette réalisation, les taux sont plutôt élevés et les spécialistes du controlling CFF compensent cette situation avec des réductions d'intérêt notables sur le remboursement de la part financée per leur institution. De la première à la septième année, la réduction d'intérêt est de 4%, ce qui ramène à 1/2% soit 550 frs l'amortissement de cette part signifi cative de la charge financière : près de la moitié ! Le plan prévoit qu'à partir de la huitième année, la réduction soit de 3 1/2%, puis de 3% dès la dizième année. Par couple d'année suivantes, l'avantage recule d'un demi-point jusqu'à la vingt-deuxième année où il est annulé. Cette procédure complexe donne une bonne image du soutien que le département finances et controlling des CFF a apporté au lancement du projet de La Plaine.

d) **loyer supportable 1986**

Pour un appartement de 4 pièces*		
sans garage	frs	837

Des transports publics classés X



N'allez pas voir une allusion graveleuse là où il n'y a qu'une liaison aléatoire - oh combien ! - entre les villages situés à la frontière ouest du canton et la gare de La Plaine. La ligne X - c'est son nom - des Transports Publics Genevois (TPG) a pour objectif de «rabattre» sur la gare de La Plaine les voyageurs désirant rejoindre la ville par le train. Tout bien compté, une vingtaine de services TPG étagés entre Genecy, La Plaine, Dardagny desservent en semaine l'un ou l'autre de ces villages selon un horaire compliqué qui comprend une bonne partie de courses sur demande. Le samedi on descend à seize liaisons et il n'y a en a pas le dimanche ni durant les vacances scolaires et les jours fériés. Reste, pendant ces périodes, le recours à un numéro gratuit, En payant vous pouvez aussi être relié au Central d'Information sur la Mobilité. On ne rit pas ! D'autant moins quand on apprend que cette acrobatique liaison X est tout sauf une bonne affaire pour le contribuable qui met plus d'un demi-million de subvention dans une ligne qui produit annuellement 71 381 frs.

Si la liaison TPG entre les villages du plein ouest genevois et la bucolique gare de La Plaine semble compliquée, celle qui est assurée par les CFF entre La Plaine et Genève avec des automotrices légères semblables à celle du TSOL (transports publics de l'ouest lausannois) n'est pas plus simple. Le changement survenu en 1994 a été mal ressenti par les cheminots habitués à servir ce qu'ils appelaient la «compo du Far West» avec des machines hétéroclites, longtemps à vapeur, mais aussi à moteur diesel quand elle n'était pas mue par une turbine à gaz. L'émotion des chevaliers du rail à l'évocation de la machine dite «Tricouni», sorte de girafe bricolée pour avaler indifféremment une alimentation électrique française et suisse, toutes deux radicalement différentes, appartient au folklore de la ligne de La Plaine, une ligne qui naît en 1858 alors que le Piémont-Sardaigne est un puissant voisin de Genève. Deux ans plus tard, la Savoie devient française, ce qui va peser sur le développement de «l'étoile ferroviaire» genevoise. Reste que durant quelques décennies les usines chimiques installées dès 1860 lui assurèrent un confortable trafic marchandises. Amorcé avant la fin du XXe siècle, le déclin de ce trafic fut consommé dans les années trente avec la fermeture des usines Rhône-Poulenc.

Trois grands événements vont marquer l'histoire de cette liaison :

- le rachat en 1912 de la ligne Lyon-Genève sur son parcours suisse, y compris les installations de Cornavin. L'exploitation de la ligne Genève-La Plaine qui était assurée par la compagnie privée française PLM (Paris-Lyon-Marseille) passe aux CFF le 31 décembre 1912 à midi.

- le raccordement des réseaux d'électrification des voies ferrées française et suisse au milieu des années cinquante. Cette décision imposait la mise en place d'un matériel spécial pour la desserte locale Genève-La Plaine.

- la fin de la «compo du Far West» comme disent les cheminots avec une pointe de regret et le passage en 1994 à l'ère moderne, celle d'un Rhône Express Régional (RER) avec des véhicules de type tramway à la place du lourd matériel ferroviaire. Les CFF font plus en installant un horaire cadencé entre La Plaine et Cornavin avec un train chaque heure entre 6 h et 24 h et toutes les 30 minutes aux heures de pointe.

Cette ferme promesse d'horaire cadencé était d'ailleurs soutenue par le canton qui assumait le coût d'une dizaine de trains supplémentaires aux heures de pointe. Comme on pouvait le craindre, tout cela n'a pas résisté à l'usage. Aujourd'hui l'horaire des liaisons Cornavin-La Plaine commence à 6 h 24 pour boucler à 23 h 15 avec un train chaque heure, mais pas à cadence fixe, et deux trains supplémentaires là où, voilà cinq ans, on en avait inscrit onze.

Robert Curtat

(1) - Mémoire d'économie et de sociologie - Coopérative d'habitation du Bois-gentil : 83 à 103 route de La Plaine. Campano Manlio, D'Angelo Alexandre

(2) - Certains font remonter habitare au début du XIIe siècle. Plus haut dans notre histoire, les Romains employaient le terme habitaculum pour désigner la demeure poétique des dieux. Et, comme le dit excellemment le petit Robert, habiter c'est faire sa demeure.

(3) - En se basant esentiellement sur le recours à l'automobile. Sur les trajets décrits on a mesuré avec soin le coût de l'essence, l'amortissement du véhicule, son entretien et sa prime d'assurance.

(4) - Habitation no 2 - 1997 - article de Marie-Christine Petitpierre sur la Coopérative de Pardex

** - Tout au long de cet exposé il s'agit de pièces genevoises. Donc et y compris la cuisine.*