

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 74 (1979)
Heft: 2-fr

Artikel: Transformer ou bâtir du neuf? [Dossier]
Autor: Steiner, Robert / Aebi, Peter J. / Rutti, Emil
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-174800>

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: 22.01.2025

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

Transformer ou bâtir du neuf



La situation

Depuis le début de la récession se marque dans le secteur du bâtiment – mise à part la construction de maisons familiales – une augmentation de la demande qui reste fort modeste. Nous sommes heureux que cela puisse préserver des sites encore intacts. Mais les propriétaires d'anciens immeubles sont très soucieux de l'avenir. Assez souvent, les bâtiments qui abritaient les travailleurs étrangers restent vides, ou doivent être loués à des conditions qui rendent impossible un entretien approprié. Ces cas se produisent dans les vieilles

villes, au cœur des banlieues, dans les localités anciennes. Mais des villas, elles aussi, restent inoccupées et sont menacées dans leur substance; la manière de vivre de nous prédécesseurs n'offre plus aujourd'hui le confort désiré. Des exploitations industrielles ferment leurs portes; des mesures de rationalisation entraînent des transferts. Des magasins de détail se meurent. Depuis des années, on rencontre des bâtiments sous-utilisés ou abandonnés jusque dans les lieux d'affaires les plus favorables, et non plus seulement dans les vallées retirées de nos montagnes. Tout cela devient un problème. Comment y remédier?

Faire du neuf n'est pas toujours la meilleure et unique solution

Un examen approfondi s'avère «payant»

Construire à neuf est-il une solution meilleure et plus avantageuse que de rénover ou transformer le bâtiment existant? Il n'y a pas de réponse valable pour tous les cas. Il est certain cependant que démolir et reconstruire est plus risqué aujourd'hui qu'au temps de la «haute conjoncture». Il vaut donc la peine d'examiner chaque cas de façon approfondie, avant de passer aux actes.

La valeur des immeubles était calculée naguère sur la base de l'utilisation autorisée par les règlements de construction, de sorte que les immeubles anciens – même s'il s'agissait de maisons dignes d'être conservées – étaient voués à la démolition. Est-ce toujours le cas dans les circonstances actuelles?

Les anciens règlements de construction permettent dans beaucoup de quartiers d'introduire de gros blocs locatifs entre de vieilles maisons. On croyait à l'époque devoir édifier des quartiers très denses, afin de mettre beaucoup de logements à la disposition d'une population croissante. Quand un propriétaire compte avec la possibilité qui lui est ainsi offerte, il néglige l'entretien de son immeuble. Conséquence: des maisons en ruine. Ce propriétaire est-il mal avisé, s'il entretient bien une vieille maison qui pourrait être remplacée par une plus grande? C'est ce que beaucoup de gens se demandent.

Les considérations suivantes peuvent aider les propriétaires à trancher le problème:

Transformer est moins cher que démolir et reconstruire

Lors d'une transformation, l'armature interne est en principe conservée. (Une construction nouvelle derrière d'anciennes façades n'est pas une transformation.) L'économie, par rapport à la construction neuve, correspond à la valeur des éléments réutilisés. Les restaurations rentables impliquent un équilibre entre les dépenses d'investissement et le rendement des parties utilisées. Lorsque d'anciennes maisons d'habitation gardent la même fonction, on peut en général se borner à renouveler les installations et les surfaces des parois, sols et plafonds, tandis que les éléments porteurs sont simplement renforcés. Du fait que beaucoup d'argent est investi dans l'immobilier, on a parfois l'impression que les réparations peu coûteuses sont peu demandées.

Transformer implique moins de risques

On avait par exemple approuvé le principe d'un bâtiment neuf à la place du «Neustadthaus Winterthur».

Aujourd'hui le propriétaire est bien content qu'une autre solution ait été trouvée: un groupe d'artisans d'art a logé ses boutiques dans l'ancien bâtiment en assumant lui-même, en tant que locataire à longue échéance, une bonne partie des rénovations. Le rendement est certes plus modeste, mais le risque ne l'est pas moins. Les locaux qui rapportent peuvent être améliorés par des rénovations partielles, et limitées aux étages les plus mal utilisés. Cela permet d'éviter le fort endettement usuel pour les bâtiments neufs, et les problèmes de location ne sont pas aggravés par l'offre de trop grandes surfaces utilisables. Bien plus: l'ambiance des maisons anciennes, si recherchée aujourd'hui, est pleinement mise en valeur. La réutilisation d'anciennes villas, par leur division en plusieurs appartements, ou d'anciennes fabriques, est également réalisée avec succès ici et là.

Le risque de réparations n'est pas plus grand pour les anciens bâtiments

De nombreuses causes de dommages résident dans l'emploi de matériaux et de méthodes de travail modernes insuffisamment éprouvés. On a aujourd'hui en matière de rénovation des connaissances qui permettent, si les travaux sont bien menés, d'éviter de mauvaises surprises – comme pour les bâtiments neufs. Les vieilles maisons sont d'une époque où l'on se chauffait avec le bois de nos forêts ou avec un onéreux charbon: aussi étaient-elles mieux bâties et mieux isolées que nombre d'habitations des années soixante. Ces dernières sont souvent très dispersées dans le paysage et mal raccordées avec les moyens de transport publics. Une transformation soigneusement exécutée met à l'abri des surprises.

Transformer favorise la protection du site

Plus le visage d'une ville est immuable, plus elle nous attire et plus notre bien-être est grand d'y habiter. De nombreuses cités intactes sont aujourd'hui des lieux de pèlerinage pour vacanciers. Mieux les vieilles maisons sont utilisées conformément à leur caractère propre, plus la localité a valeur de «patrie» et plus nous

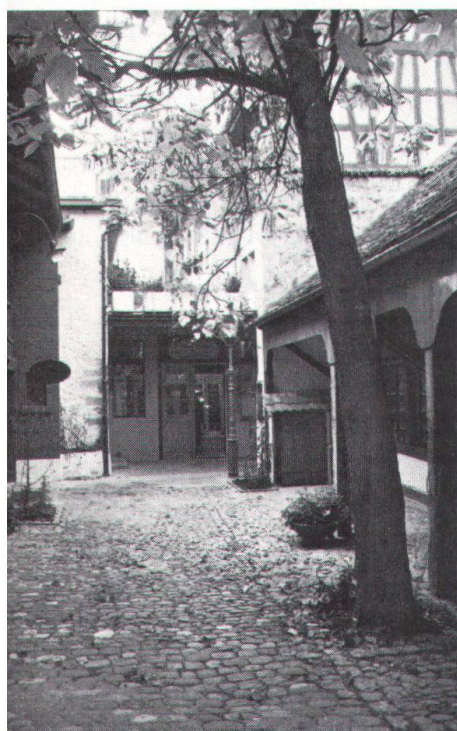


Ci-dessus: maisons familiales du début du siècle à Winterthur, qui ont été vendues à quelques locataires pour rénovation (photo Heimatschutzgesellschaft Winterthur).

A gauche: la cour du «Neustadthaus», à Winterthur, restauré par une communauté de locataires (photo Heimatschutzgesellschaft Winterthur).

A droite: un bon programme de restaurations préserve la structure démographique des quartiers. Les rénovations trop poussées, comme ici au 38 de la rue Wyttenbach, à Berne, chassent les habitants par des loyers souvent prohibitifs (photo Seiffert).

Ci-dessous: à la montagne, les centres historiques des villages sont de plus en plus abandonnés à des vacanciers riches, parce que les autochtones n'ont pas d'aide des pouvoirs publics pour les rénovations d'immeubles. La substance architecturale est ainsi sauvegardée, mais non la structure démographique (photo Schnitter: Trin-Mulin GR).



l'appréciation. Plus on y détruit, plus elle s'appauvrit. De nombreux propriétaires jouissent aujourd'hui de la reconnaissance publique pour les efforts qu'ils ont consacrés à l'entretien de leur immeuble!

Transformer assure plus de bien-être

Les vieilles maisons sont *artisanales* – faites à la main. Nous aimons les portes de vrai bois, les fenêtres à petits carreaux, les garnitures de fer forgé, les poutres joliment travaillées. Le *caractère artificiel* des matériaux modernes jette une certaine lumière sur la vague actuelle de nostalgie du passé. Les logements anciens se prêtent mieux à la vie humaine, avec toutes ses possibilités, que les nouveaux appartements créés pour une existence mesquine et où chaque meuble a sa place fixée d'avance. Ils se prêtent aux utilisations les plus variées et s'adaptent aisément à des besoins nouveaux, ainsi que l'a démontré une étude faite à l'*Ecole polytechnique fédérale de Lausanne*. Ils dispensent plus de bien-être que les logements de série actuels, conçus en vue d'un rendement à court terme. Les vieilles maisons ont le plus souvent un jardinet qui contribue à l'agréable impression que donnent les villes de verdure.

Fil conducteur

lsp. Ceux qui s'attaquent à une transformation d'immeuble feront bien de suivre un plan d'exécution propre à leur épargner des surprises désagréables.

Voici quelques directives importantes:

1. *Etablir avec précision les données du bâtiment (architecturales et juridiques)*
2. *Etablir toutes les circonstances annexes (coût, financement, environnement, etc.)*
3. *Formuler les besoins à satisfaire et les mettre en accord avec les premières données et les circonstances annexes (recourir en temps utile à tous les spécialistes indispensables!)*
4. *Faire dresser un projet de transformation en s'adressant à des gens d'expérience*
5. *Examiner soigneusement le projet, et en parler aussi au(x) voisin(s)*
6. *Demander l'autorisation de construire*
7. *Solliciter des offres d'entrepreneurs et un devis*
8. *Examiner le devis et, si nécessaire, le faire adapter au plan financier*
9. *Demander des subventions, quand c'est possible, à la Commune, au Canton, à la Confédération et à la Ligue suisse du patrimoine national, et attendre de recevoir des assurances*
10. *Dresser un plan financier définitif*
11. *Faire commencer et surveiller les travaux*

Les restaurations favorisent la répartition de la propriété

Quand des *coopératives d'habitation* tentent de faire démolir d'anciennes maisons familiales bâties en colonies, elles se heurtent à l'opposition des locataires qui défendent leur quartier. Les fonds publics destinés à encourager la construction de logements doivent-ils servir à des buts contraires à ceux de la planification urbaine? Manifestement, les loyers ont été fixés si bas qu'il n'y a pas de ressources disponibles pour le renouvellement des bâtiments. Qu'est-ce qui s'oppose à ce que les maisons, telles qu'elles sont, soient mises en vente auprès des locataires et que l'on construise ailleurs un nouvel ensemble de *logements sociaux*? A Winterthour, une série d'anciennes maisons familiales groupées ont été vendues individuellement par la Ville, à charge pour les acheteurs de sauvegarder les façades. Nombre d'entre eux font eux-mêmes le nécessaire pour aménager judicieusement leur maison. Voilà un exemple à suivre d'occupation intelligente des loisirs, et permettant une vaste répartition de la propriété.

Restaurations et prévoyance

Quand on parcourt une ancienne *citè ouvrière*, on constate que ceux qui habitent leur propre maison en prennent généralement soin beaucoup mieux que les sociétés et coopératives, qui souvent repoussent le plus longtemps possible les *problèmes d'entretien* et de réparations. Ne vaudrait-il pas mieux que les ouvriers puissent, par l'achat et le paiement par acomptes de la maison ou de l'appartement qu'ils habitent, assurer leurs vieux jours, plutôt que ce qu'une œuvre sociale supplémentaire oblige à concentrer des logements dans les mains de quelques-uns? Quiconque conclut une assurance contribue à la construction de blocs locatifs, ces placements de tout repos. L'attrait du bâtiment destiné au rendement est si grand que la Suisse a en Europe occidentale *le taux de propriété le plus bas par tête de population* (NZZ du 22 VIII 78). Le droit de propriété ne peut subsister durablement que si la propriété est répartie dans la majorité de la population. Cette répartition est favorisée par la restauration des anciens immeubles. Quand il s'agit de gros bâtiments, on peut créer des *sociétés immobilières* auxquelles les propriétaires peuvent participer par la valeur du terrain, et les nouveaux copropriétaires par les frais de rénovation.

Le bon entretien des immeubles est d'intérêt public

Plus les quartiers à constructions espacées sont truffés de gros blocs, plus les anciens immeubles sont mal entretenus. On connaît ces trouées, où, après les démo-

litions, on ne construit rien pendant des années en raison des trop *gros risques d'investissement*. Par la restauration des maisons démolies, la population du quartier aurait été mieux servie, quand bien même toutes les surfaces permises n'auraient pas été entièrement utilisées. Quand l'entretien des bâtiments est trop longtemps négligé, les frais à investir augmentent à tel point que les locataires ne peuvent plus faire face aux augmentations de loyer qui en résultent. Les restaurations complètes, parce qu'entreprises trop tard, entraînent donc d'indésirables modifications de la structure démographique. On constate par exemple à Splügen GR un transfert de population, du centre historique de la localité à un quartier moderne. Un *bon programme de rénovations* préserve au contraire la structure démographique d'un quartier.

Les mesures d'encouragement à la construction de logements de la Confédération étaient orientées, au temps de la grande prospérité, vers un plus grand nombre de maisons neuves. Il n'en est plus de même aujourd'hui: le chiffre de la population étant stationnaire, on s'oriente vers *l'entretien des logements existants*. L'aide fédérale contribue à l'abaissement du loyer des premiers mois en cas de rénovation complète. Pour des édifices importants, si la collaboration du propriétaire est évidente et sérieuse, il y a possibilité de crédits par le service des monuments historiques.

Quelques considérations finales

Beaucoup construisent du neuf parce qu'une ancienne maison leur fait l'effet de quelque chose d'imparfait, d'incompatible avec la réalisation de leurs désirs. Mais quiconque s'est occupé de maisons anciennes sait qu'elles ont leur histoire et sont de vivants témoins du passé. Des générations y ont vécu et chacune y a apporté sa contribution. On entretenait et agrandissait avec respect la maison de ses ancêtres. Le patrimoine architectural bénéficiait d'un raffinement durable. La disposition des espaces, l'ornementation et l'aménagement intérieur se perfectionnaient sans cesse. Chez nous, ce patrimoine architectural a atteint un sommet à l'époque de Louis-Philippe. Mais la maison ouvrière et la villa de la fin du siècle dernier sont aussi des témoins de valeur, hélas menacés, de notre passé.

La «nostalgie du passé» est née du besoin d'une meilleure intégration d'hier dans le présent, d'un enracinement dans un univers naguère plus «sain». Pourquoi négligeons-nous ce besoin précisément dans le domaine des bâtiments qui, parce qu'ils sont accueillants et favorables à la vie, nous «parlent» mieux que des matériaux d'imitation? Nous serons reconnaissants à tous les propriétaires et à tous les hommes politiques qui, de la manière appropriée, contribueront à la préservation et à l'entretien du patrimoine architectural qui nous a été légué.

Robert Steiner

Il y a plusieurs voies possibles

Comment payer la restauration de sa maison?

On entend fréquemment dire aujourd'hui que la conservation et la restauration d'immeubles anciens reviennent plus cher à leur propriétaire qu'une construction neuve. Il n'est pas rare que de telles affirmations se fondent sur une information erronée et sur l'ignorance de la manière d'obtenir des subsides. Le texte suivant indique les principaux moyens de financement et possibilités de subventionnement.

Tout bâtiment possède une *valeur marchande* et une *valeur officielle*. Normalement, celle-ci ne représente qu'une fraction de celle-là. Quand un édifice est démoli et remplacé par un nouveau bâtiment de volume à peu près semblable, on anéantit en tout cas sa valeur officielle, qu'il faut alors ajouter aux frais de démolition et de reconstruction. Pratiquement, ce total correspond toujours au coût d'une restauration, quand il n'est pas plus élevé. Bien entendu il n'est pas tenu compte, dans cette évaluation, du fait que le rendement d'un nouvel immeuble est peut-être plus élevé que celui de l'ancien. Mais il ne faut pas oublier non plus qu'en cas de restauration, des subventions des pouvoirs publics, souvent considérables, peuvent être obtenues, ce qui n'est que rarement le cas pour des bâtiments neufs. Ces subventions contribuent aussi à compenser le rendement peut-être plus modeste des loyers. De plus, l'expérience a montré qu'en cas de restauration adroitement exécutée, prenant en considération dans une large mesure la substance architecturale existante, on peut en fait, et pas seulement par des «trucs», construire à *meilleur marché*. Les édifices anciens sont en outre fréquemment appréciés de certains amateurs: on les loue ou les vend facilement. Le «marché», en ce domaine, est actuellement très animé. La *comparaison pratique* faite ci-après montrera que tout capital investi dans une restauration y trouve souvent une contre-valeur plus intéressante qu'en cas de construction nouvelle.

Une ferme achetée il y a cinq ans, avec son «Stöckli», sa grange et un garage indépendant, et entourée de 7000 m² de terrain, a nécessité un engagement de 500 000 francs, comprenant la restauration du «Stöckli» (6 pièces, 180 m² de surface, confort moderne, cave

voûtée et galetas) ainsi qu'un nouveau réseau d'eau. Une maison familiale construite au même moment à un endroit à peu près comparable, comprenant 8 pièces et environ 200 m² de surface utile, sur une parcelle de 2000 m², a coûté 600 000 francs. Bien entendu, nous comparons là deux choses qui ne sont pas absolument comparables. Il est tout de même frappant que dans le cas de la ferme un volume beaucoup plus important – un investissement supplémentaire permettrait d'y aménager encore trois logements – et une « ambiance » bien différente aient été obtenus pour un prix moindre. Bref: *rénover du vieux n'est pas, a priori, plus coûteux!*

Financement et subventions

La façon la plus simple de couvrir les frais d'une restauration est – comme pour tout autre investissement – l'*autofinancement*. Mais seuls une minorité de propriétaires sont en état d'y recourir. Une possibilité qui repose aussi sur une base privée, mais qui n'entre en considération que pour des bâtiments non utilisés par le propriétaire lui-même, consiste à chercher – et le plus souvent à trouver – un locataire préalablement disposé à mener la restauration par ses propres moyens. Cela implique, en règle générale, des *baux à longue échéance*, où les droits et obligations doivent être clairement définis, surtout en ce qui concerne les conditions de loyer. Ce mode de financement pourrait être utilisé bien davantage, mais malheureusement beaucoup de propriétaires fonciers n'y pensent pas.

Le financement par *crédit bancaire* est moins simple, parce que normalement, 60 à 80% au plus de la valeur officielle peuvent être hypothéqués en premier rang. Et comme la valeur officielle des immeubles anciens est fort basse, la somme non couverte est très élevée, voire inaccessible. Cette pratique des banques devrait être modifiée, et la Ligue suisse du patrimoine devrait prendre contact avec elles à ce sujet.

Les nombreuses aides financières des pouvoirs publics et des associations privées sont encore inconnues d'un vaste public. On sait vaguement, par exemple, que la LSP et ses sections accordent des subsides de restaurations pour d'anciens édifices, mais on sait à peine où s'adresser (Ligue suisse du patrimoine, case postale, 8042 Zurich!). Comme les subsides de la LSP ont un caractère surtout... subsidiaire et se situent en règle générale entre deux et vingt mille francs, ils ont une valeur plutôt symbolique. Et pourtant, ils ont un effet étonnamment stimulant, au point que nombre d'édifices ne sont sauvés que grâce à ces prestations, bien que la dépense totale représente peut-être un multiple du subside.

Plus substantielles sont les subventions accordées dans la plupart des *cantons* par divers services. Qu'elles



Par exemple, la rénovation du «Freienhof», à Laupen, a bénéficié d'une aide fédérale et cantonale d'environ 30% des frais totaux. Seules d'ailleurs, les dépenses pour les travaux extérieurs ont été déterminantes pour ces contributions officielles (photos Tanner).



soient liées à certaines conditions freine toujours l'enthousiasme des requérants. Ces conditions sont pourtant justifiées, car c'est l'argent des contribuables qui est engagé; une obligation du bénéficiaire envers les pouvoirs publics est dès lors tout à fait admissible. Normalement, au moment de l'exécution des travaux, l'intérêt public est garanti par les directives des services compétents.

Concurremment avec les cantons, la *Confédération* peut aussi – à titre subsidiaire d'ailleurs et conformément aux lois et ordonnances en vigueur – accorder des subventions. Certains cantons font dépendre leur aide de celle des *communes* où se trouvent les édifices en cause; l'idée d'intéresser la population directement concernée à la conservation du patrimoine culturel de sa région est juste, mais le revers de la médaille est que la cuisine politique communale empêche souvent de possibles et souhaitables restaurations.

L'aide fédérale

Sur le plan fédéral, deux services s'occupent principalement des subsides de restauration. La *section des monuments historiques de l'Office des affaires culturelles* s'occupe, d'entente avec la commission fédérale des monuments historiques, des véritables monuments que sont par exemple les églises, les châteaux, les maisons bourgeoises, etc. d'un intérêt historique évident. Le *service de protection du patrimoine architectural de la division «protection de la nature et du patrimoine» de l'Inspection fédérale des forêts*, d'entente avec la commission fédérale pour la protection de la nature et du patrimoine, distribue des subventions plus nombreuses: y sont pris en considération aussi bien des localités entières que des parties de sites urbains et villageois, ou de simples édifices, surtout rustiques. L'éventail des interventions est large, puisqu'il va des restaurations de façades au pavage des vieilles rues, de la mise sous terre des conduites électriques à la planification et à l'achat d'immeubles dignes d'être sauvés. Les subventions de ces deux services conduisent normalement à la mise sous protection fédérale des immeubles concernés. Les demandes qui leur sont destinées doivent toujours passer par un office cantonal, afin que l'Etat puisse faire connaître son point de vue à la Confédération. Dans la règle, elles sont accompagnées de plans et photos nécessaires à la compréhension du cas, ainsi que d'un devis et d'une brève description de l'édifice. Du fait que la documentation est rarement complète, la visite des lieux par des représentants de la Confédération et des services cantonaux sont le plus souvent la condition de l'examen d'une requête.

Des subsides de restauration peuvent aussi être accordés par l'*Office fédéral du logement*, l'*Office fédéral des*

améliorations foncières et, dans certains cas, l'*Office fédéral des arts et métiers et du travail*. Ce qui n'est d'ailleurs possible qu'avec la collaboration de l'une ou de l'autre des deux commissions fédérales susmentionnées, et seulement, bien entendu, dans les limites de la législation. A Splügen, site d'importance nationale particulièrement soigné par la LSP, diverses restaurations n'eussent pas été possibles si le service de protection du patrimoine architectural et l'Office fédéral du logement, sollicités par la LSP, n'avaient activement collaboré à l'entreprise. En de tels cas, on doit toujours veiller à ce qu'il n'y ait pas de subventions à double; chaque service fédéral ne peut subventionner que des secteurs qui ne bénéficient pas d'autres appoints.

Additionnées, les subventions fédérale et cantonale peuvent atteindre jusqu'à 70% de la dépense subventionnable. Cela représente souvent une somme coquette. La question de savoir ce qui est subventionnable est tranchée de cas en cas. Normalement, les services cantonaux de protection des sites peuvent fournir les indications. Malheureusement, les moyens dont dispose la Confédération sont si mesurés (environ 3,25 millions de francs pour 1979!) que les quelque 500 demandes actuellement pendantes ne peuvent pas être accueillies toutes favorablement. Pour changer cela, il faudrait qu'existe sur le plan politique la volonté de préconiser de nécessaires *changements de priorité*. Les possibilités d'intervention de la protection des monuments et du patrimoine architectural sont d'ailleurs de toute façon limitées, d'abord parce que les propriétaires enclins aux restaurations ne sont pas légion, ensuite parce que les spécialistes qualifiés pour ce genre de travaux sont eux aussi en nombre limité.

Problèmes fiscaux

Il est fréquent que la valeur officielle d'un immeuble ne corresponde pas à la réalité. L'âge d'un édifice ne

Un problème de transformation?

En ce cas, nous vous pouvons vous conseiller. Les Bureaux techniques de l'association privée qu'est la Ligue suisse du patrimoine national sont à la disposition de chacun pour des renseignements, conseils, expertises, études, etc., qui'il s'agisse de particuliers ou de services publics. Les services de la LSP et de ses sections sont en règle générale gratuits. Une liste d'adresses, à la fin du présent fascicule, vous renseignera sur les personnes avec qui prendre contact. Les services de protection des sites de votre canton, ou d'autres spécialistes du Département des travaux publics, peuvent aussi vous aider.

devrait pas avoir trop de poids, alors que sa valeur «interne» devrait en avoir plus. Des éléments tels que la surface utilisable par rapport au nombre de pièces, les possibilités d'ameublement et autres dimensions non comparables avec les normes actuelles de confort, devraient être pris en considération dans un système d'évaluation. A cet égard, les critères de l'Office fédéral du logement sont, même pour une évaluation officielle, une base adaptable et extensible. Mais dans la plupart des cantons, malheureusement, les *autorités fiscales* ne sont pas disposées à entrer dans ces vues. D'autre part, des immeubles protégés et entretenus avec amour par leur propriétaire sont souvent si chargés d'impôts qu'ils ne peuvent plus être conservés.

Un autre problème vient de ce qu'en cas de restauration *les propriétaires font souvent eux-mêmes des travaux*, ce qui abaisse les coûts, mais est régulièrement imposé comme revenu! C'est à cet obstacle que se heurtent des propriétaires tout acquis aux conceptions de la Ligue suisse du patrimoine. On connaît même des cas où des subventions des pouvoirs publics octroyées pour sauver de précieux édifices ont été également imposées comme revenus. Il y a donc eu de nombreux bénéficiaires de subventions qui ont dû finalement y renoncer et furent presque obligés d'aliéner leur immeuble. Par ces *charges fiscales*, les pouvoirs publics compromettent la préservation du patrimoine architectural que, par ailleurs, ils cherchent à sauvegarder. Dans le cadre des révisions fiscales actuellement en cours dans les cantons, ces questions doivent absolument être soulevées. La LSP et ses sections auront à collaborer activement en ce domaine, avec le concours de spécialistes, si l'on veut atteindre ce but.

Peter J. Aebi

Photos ci-contre: sans cesse, d'heureuses rénovations de quartiers habités du début du siècle (à gauche et au centre) sont perturbées par l'irruption de bâtisses administratives (à droite); pour cause de meilleur rendement, comme à la Wyttenschstrasse à Berne. On ne tient aucun compte des habitants (photos Seiffert).

Expériences de restaurations

«Des simples faits plutôt que des slogans...»

En mai 1975 a été fondée l'Association suisse pour la rénovation d'anciens bâtiments, Pro Renova. Elle s'est donné pour but, entre autres, de conserver les demeures anciennes, d'encourager et améliorer leur rénovation. Quelles sont les expériences faites jusqu'ici?

L'évaluation de la valeur d'une maison – que ce soit en rapport avec son quartier ou qu'il s'agisse de sa valeur esthétique, ou de son architecture, de sa destination actuelle, de son état d'entretien, ou encore de sa situation par rapport au trafic – est très souvent difficile. N'oublions pas au surplus que pour décider s'il vaut la peine de la rénover, il faut tenir compte de nombreux autres facteurs encore, tels que l'isolation phonique et thermique, et toutes les formes de protection contre les nuisances extérieures.

Ce sont tous ces éléments qui permettent de décider de l'opportunité et de l'étendue d'un projet de restauration. Selon le critère adopté, les habitudes de vie, une sous-évaluation ou une surévaluation de la tendance du moment, on arrive souvent à des résultats très différents. Dans ce «jeu» aux multiples aspects, c'est encore et toujours à l'architecte familiarisé avec les problèmes de rénovation et de transformation que l'on fait appel pour trouver une solution solidement fondée. Parce que les questions de logements sont très étroitement liées à celles du *capital investi*, du *taux de loyer*, du développement et de la *situation topographique*, c'est logiquement un des sujets favoris de la politique. En plus des spécialistes, des idéologues et des politiciens opportunistes s'occupent fréquemment aussi de ce genre de choses, remplaçant les simples faits par de vigoureux slogans, ou s'emparant de cas particuliers pour en tirer des conclusions générales... Les questions de logement doivent au contraire être examinées sur des bases concrètes et réalistes.

Aller à l'essentiel

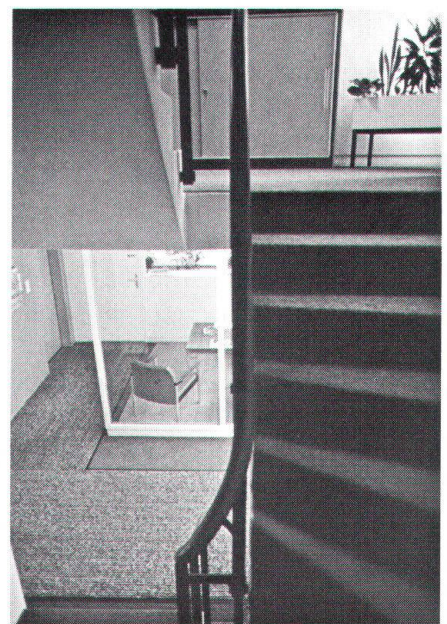
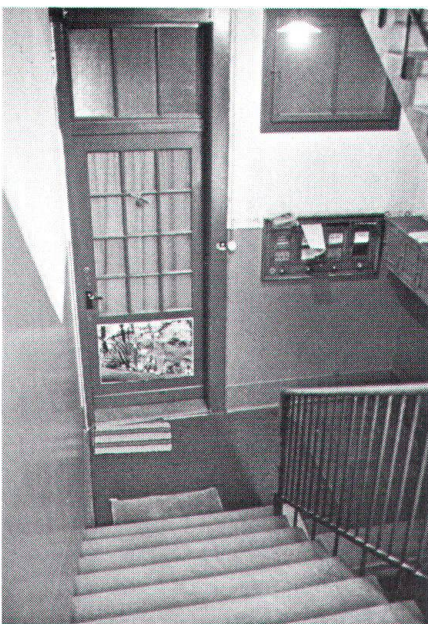
On compte en Suisse 2 600 000 *logements et maisons familiales*, dont la moitié à peu près ont été construits après la guerre. Entretien ces maisons avec compétence, les rénover ou les transformer, c'est la tâche essentielle de l'homme du métier. Si l'on songe que la population de notre pays ne s'accroît plus guère, ou dans une faible mesure seulement, la valeur de cette tâche n'en apparaît que plus importante.

C'est le mérite et l'apanage de notre jeunesse (Réd.: et

aussi de la LSP et de ses sections) d'avoir protesté contre le *manque de scrupules et d'imagination* qui a présidé aux démolitions et aux débauches de constructions nouvelles. C'a été le début d'un retour à l'essentiel. La récession économique en a aussi donné l'occasion aux gens du bâtiment. Le changement s'est produit presque de jour au lendemain: en plus des heureuses dispositions qui existaient déjà, chaque constructeur est devenu brusquement un spécialiste de la restauration d'immeubles. Mais, dans l'ensemble, architectes, ingénieurs et artisans ont tout de même fait des efforts de reconversion. Il s'agissait de comprendre à nouveau que réparer ou améliorer un édifice est un travail artisanal intéressant et méritoire, qui demande *des connaissances professionnelles et de l'expérience*. Ce sont surtout les plus âgés, ceux qu'on mettait déjà presque au rancart, qui sont revenus au premier plan et à qui

l'on faisait de nouveau confiance. Les faiseurs de projets et les entrepreneurs ont dû apprendre que transformer et rénover implique des techniques différentes et des conceptions nouvelles. La chose est maintenant généralement admise, mais la conception inverse n'est pas encore extirpée.

Pour les écoles techniques, la formation présente encore quelques difficultés, car les problèmes de transformation sont différents pour chaque maison ou presque, et, ne se laissant pas insérer dans un moule classique, sont encore plus difficiles à introduire dans un programme d'enseignement. Il est d'autant plus réjouissant de constater aujourd'hui que les principales écoles techniques où l'on apprend les métiers du bâtiment ont adapté leurs programmes. *Pro Renova*, ainsi que la *Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA)*, ont apporté là leur précieux concours.



Nouvelles prétentions, nouveaux problèmes

Ces dernières années, les desiderata des locataires se sont beaucoup modifiés. On souhaite des logements plus spacieux. A Zurich, en quelques années, la demande de surface habitable par personne s'est fortement accrue, ce qui entraîne une diminution du nombre d'habitants et, par suite, des problèmes nouveaux. Ces besoins accrus sont-ils dans l'intérêt des maisons familiales, si discutées? La question se pose. Les prétentions concernant les équipements de cuisine, de bain, de toilettes, prennent une ampleur qui touche au grotesque.

Ces remarques permettent de comprendre aisément que les logements doivent être transformés tous les vingt ou vingt-cinq ans. Ce qui implique pour les propriétaires privés de très *gros amortissements*. De nombreuses coopératives de construction, ainsi que des propriétaires et des services communaux de construction, se trouvent aujourd'hui, faute de réserves financières, dans une situation difficile. De nombreuses maisons édifiées entre 1910 et 1940 devraient être assainies de toute urgence. On a élaboré ces dernières années divers projets de *grandes restaurations d'ensemble*, dont les coûts s'élèvent à 40 000 fr. au moins et 90 000 au plus par habitation. Cela donne, pour un rendement brut de 6,5% et avec des frais de construction de

40 000 fr., un supplément de loyer de 2600 fr. par an
65 000 fr., un supplément de loyer de 4225 fr. par an
90 000 fr., un supplément de loyer de 5850 fr. par an

Le nouveau loyer atteint très souvent un multiple de l'ancien et donne lieu, on s'en doute, à de vives discussions. Ces très hauts frais proviennent des *méthodes de construction non rationnelles* qu'imposent les anciens bâtiments, au contraire des nouveaux. De tels travaux vont de pair avec de hauts salaires qui, vu la situation actuelle du bâtiment, ont été naturellement les bienvenus pour quelques-uns. Les *anciens logements de vieilles villes* se trouvent dans des bâtisses qui pour la plupart ont cent ans et plus, et ne peuvent malheureusement, en raison de leur cachet d'ensemble, être transformées sans de difficiles opérations architecturales. Ce qui entraîne des loyers rappelant ceux des *appartements de luxe*. Dans la plupart des cas, les loyers ne restent «normaux» que grâce à des subventions officielles ou un apport désintéressé du maître de l'ouvrage.

Il n'y a malheureusement pas de statistiques concernant les rénovations et transformations. Leur importance économique ne peut donc être qu'évaluée. Par exemple, les gros fabricants ont posé l'année dernière environ *80 000 nouvelles installations culinaires*. En revanche, la même année, on n'a construit que *35 000 nouveaux logements*. Si l'on admet qu'ordinairement les cuisines neuves s'accompagnent d'autres installa-

tions (nouvelles salles de bain, etc.), cela représente un joli total de transformations.

On peut, de bonne foi, diverger d'avis quant à l'importance des interventions architecturales. Les exemples produits se fondent sur une estimation réaliste concernant l'investissement en capital, le rendement et l'entretien ultérieur. Devant ce grand éventail d'exigences, l'architecte doit être un ordonnateur. Il a la tâche difficile de trouver la meilleure solution entre ce que demandent la conservation de la substance architecturale, le respect du site et de l'environnement, le maître de l'ouvrage et le locataire. Pour y parvenir, il lui faut s'appuyer sur la *collaboration de spécialistes*. Mais personne ne peut le décharger de la responsabilité d'ensemble de ses propositions.

Mode passagère ou changement de vie?

Ce qui me trouble et me fait apparaître l'avenir incertain, c'est l'instabilité de la société actuelle. Beaucoup s'intéressent aux logements anciens pour obéir simplement à une tendance, ou parce que c'est à la mode. Le déracinement intérieur et extérieur, l'incapacité de maîtriser les problèmes d'aujourd'hui, la technique et la politique, poussent nombre de gens dans les vieilles maisons, les vieilles villes ou les maisons de campagne. Ils espèrent y trouver la paix et les réponses à leurs problèmes. Mais si ces palliatifs ne débouchent pas sur une conception de la vie réellement nouvelle, on peut s'attendre simplement à l'apparition de nouvelles modes. C'est alors – en retour de flamme – l'irruption du *rationnel*: le nettoyage des fenêtres à croisillons est très fatigant; les plafonds de bois ont une isolation phonique insuffisante; loger dans la vieille ville est irrationnel du point de vue de l'hygiène: ça manque d'air, de soleil et d'espaces libres; et la petite boutique du coin, en comparaison d'un super-marché, c'est minable. Il est malheureusement à craindre que le propriétaire, le locataire et l'investisseur de capital ne succombent à *des intérêts de consommateurs*. Alors l'élan d'aujourd'hui vers une vie différente sera menacé, et le sens nouvellement éveillé pour la communauté de quartier, pour la sauvegarde des édifices et ensembles architecturaux traditionnels, pour la protection du paysage, etc., pourrait être remis en question. Ne serait-ce pas dommage que le locataire ne soit plus qu'un consommateur et le propriétaire un investisseur de capital? Il nous faut veiller à ce que la conservation des anciens immeubles ne dépende pas à l'avenir de tels impératifs.

Il est évident que nombre de ces questions dépassent la compétence des spécialistes du bâtiment. Cela ne nous délie cependant pas du devoir de remplir notre tâche d'aujourd'hui avec conscience et compétence.

Emil Rütli, président de Pro Renova

Bâtiments anciens, hommes de l'art, écoles techniques

Sus aux charlatans et aux trucages!

Lors d'un récent débat où l'on mettait sur le dos des architectes, sans autre forme de procès, la «misère» de l'architecture moderne, on apprit que seules 8% des maisons actuelles, et 20% des grandes bâtisses, étaient conçues et réalisées par des spécialistes diplômés. Nous ne voulons pas discuter ici ces chiffres, mais nous pouvons imaginer quels ils peuvent être lorsqu'il s'agit de spécialistes de la transformation, et de tous ceux qui aujourd'hui s'occupent – pour ne pas dire se mêlent – de rénover d'anciens bâtiments et d'influencer ainsi l'aspect de nos sites historiques.

Cette activité transformatrice a deux causes bien différentes, mais qui l'orientent dans la même direction. D'abord une cause extérieure: croissance très réduite, depuis la récession économique, dans le secteur de la construction, ce qui a incité les architectes et les métiers du bâtiment à mieux tirer parti de ce qui existe déjà; ensuite, la campagne du «Heimatschutz» et des services officiels de protection des sites – surtout au moment de l'Année européenne du patrimoine architectural – ont rencontré de l'écho aussi bien parmi les nostalgiques du passé que parmi ceux qui ont simplement conscience de la valeur de notre patrimoine culturel.

Enchevêtrement d'intérêts

Cela représente parfois des intérêts très enchevêtrés! Assainissements, rénovations – ou ce qu'on entend par-là –, transformations: les motifs sont soit la survie en période de récession, soit l'esprit d'économie, soit le regret du passé, soit enfin le profond souci et l'authentique effort d'assurer un digne avenir à des témoins du passé. Nous n'étions vraiment préparés ni à cette grande vague, ni aux vagues plus petites suscitées par l'engouement du jour, et moins encore *sur le plan de la technique et de l'art de bâtir*. Aussi en est-on venu à improviser là où il n'était pas permis de le faire; on a enregistré des échecs, et des pertes de substance architecturale d'une ampleur que les générations futures jugeront un jour très sévèrement. Nous ne pouvons pas nous disculper par le fait, qui ne serait pas tout à fait de notre faute, que maîtres de l'ouvrage, entrepreneurs et artisans, architectes et conservateurs des monuments, et finalement bailleurs de fonds peu conscients de leurs responsabilités, avaient des *conceptions diamétralement opposées* sur la façon de traiter les bâtiments anciens. Sans coordination et sans concertations préalables, chacun se faisait sa petite idée de ce qui était digne ou non d'être conservé, de ce qui pouvait l'être ou non, et de ce qu'il fallait démolir.



Les restaurations exigent de la compétence et de l'attention pour les détails non seulement de la part de l'architecte, mais aussi de l'artisan (photo ETH).

Nous devons au contraire, pour avoir une notion précise des exigences à satisfaire, tant en ce qui concerne l'architecte que l'exécutant qui s'occupent d'un vieil édifice, oser tout d'abord une claire définition de ce qu'il faut entendre par *transformation respectueuse de l'état ancien*, et de ce qui s'en écarte. Ce qui s'en écarte est plus facile à définir, et l'on espère que de cette définition négative se dégageront les éléments positifs à retenir.

Qu'est-ce qu'une transformation respectueuse de l'état ancien?

1. Pas de trucages

Beaucoup trop souvent, on se contente de remettre rapidement «en état» ce qui a été trop longtemps négligé; au lieu de réparer les dommages subis par la construction, on les camoufle de façon plus ou moins

superficielle. Ces emplâtres, cette pommade, ne sont d'aucun secours, ni sur le plan technique, ni sur celui de l'art de bâtir. Sous les revêtements ou les couches de peinture trompeuses, la substance aussi bien que le cachet historiques de l'édifice continuent à se dégrader. C'est comme une cavité que dissimule une tapisserie. *Le principal*, n'est-ce pas, c'est que «ça tienne» de nouveau et qu'on puisse par exemple installer le confort moderne. Mais ces procédés condamnent irrémédiablement les valeurs architectoniques et historiques, et la «présence» de l'édifice d'hier, avec tout ce qu'il représente, n'est plus possible dans la vie d'aujourd'hui. Dans quel état se trouvent beaucoup de maisons après cette cure de rajeunissement et de transformation? Défigurées sous des oripeaux artificiels et prétendument économiques, dépouillées par des simplifications taxées d'«esthétiques» par rapport aux «enjolivures superflues», elles ressemblent souvent à des oiseaux déplumés. *Faire quelque chose qui a l'air de tenir, ce n'est pas encore conserver.*

2. Judicieuse répartition fonctionnelle

Rentable? Non rentable? Certes oui! Mais c'est une question de mesure. On ne peut pas avoir tout à la fois. La beauté elle-même coûte quelque chose! Il n'est pas possible de remplir «la vieille boîte», en vrac, de toutes les installations imaginables, et de lui attribuer des fonctions auxquelles elle n'était pas destinée. Examiner ce qui est admissible sans dommages, chercher soigneusement quelle est *la meilleure utilisation possible* selon le caractère propre des locaux: ne peut-on demander cela à des gens qui ont le privilège d'être propriétaires d'une demeure ancienne, ou de participer à sa rénovation?

3. Gare au perfectionnisme!

Il semble bien que l'angle droit ait été inventé en Suisse, et vraisemblablement aussi la perfection des surfaces polies. On dit volontiers que ce qui est bien astiqué «a au moins repris un aspect convenable». Peut-être bien que le goût de ce qui reste longtemps *impeccable*, apparemment *solide*, ne vient pas seulement du plaisir de l'entretien facile et de la sécurité garantie. Nous vivons en un temps où l'on cherche à masquer, à éloigner de son horizon, tout ce qui est fragile ou éphémère. Même en ce qui concerne les anciens édifices, on ne veut plus voir les signes de l'âge, et l'on voudrait effacer toutes les cicatrices du temps et des événements. Mais on fait disparaître ainsi le charme de ce qui a vécu, *l'empreinte laissée par l'histoire*. Ce ne sont pas les procédés artificiels du perfectionnisme qui peuvent les remplacer.

4. Respect de l'histoire

Conserver par l'aménagement et la transformation, certes! Mais toute intervention doit être mûrement

pesée, et il faut se demander si, par conformisme à l'égard des modes du jour, des prétentions à la modernité, des exigences de l'utilisation, on ne fait pas d'une maison, finalement, un article de consommation. Par exemple se parer de l'un des éléments historiques, au hasard du mauvais goût, comme d'une décoration; et faire totalement fi des autres. Ce n'est pas jouer avec l'histoire que de dire qu'une restauration donne à une maison un *double aspect*: elle appartient à la fois au passé et au présent.

En définitive, un problème d'éducation

Il ressort de ce qui précède qu'avant même le premier coup de marteau, un ancien bâtiment à transformer doit être sondé sous *tous ses aspects*; il faut l'étudier pour lui-même et en fonction de ses voisins, du point de vue de sa valeur historique et architecturale, de ses secrets de construction, de sa beauté, de ses matériaux. C'est seulement ensuite qu'on *évalue* ce qu'il peut supporter comme interventions en vue d'une autre et meilleure utilisation et d'une modification de structure. Aussi longtemps toutefois que le langage de ce «patient» reste inaudible pour le maître de l'ouvrage, l'architecte, l'exécutant, il n'y a pas de fructueux dialogue ni d'analyse intelligente à espérer. A cet égard, dans l'enseignement des écoles professionnelles, les trucs facilement appris ne sont d'aucune utilité. Seule est positive une attitude qui recourt, surtout en notre époque de gaspillage, à ce principe éducatif: *curiosité* et *respect* devant l'héritage du passé. Seul un minimum d'amour et de compréhension pour les vieilles choses peut faire comprendre à quel point l'on se trompe quand on utilise sans réfléchir, pour un ancien bâtiment, les procédés techniques et industriels d'aujourd'hui.

Je ne pense pas pour autant que nous devions ouvrir la porte toute grande à *l'historicisme*. Je sais l'insuffisance des bois qu'on rabote de façon à leur donner un aspect ancien, et des pièces usinées avec précision, «améliorées» dans le même but. Mais c'est justement pour cela qu'assainir, transformer, ne signifie pas jeter et faire du neuf; c'est justement pour cela que nous luttons pour tout élément ancien de fabrication artisanale, qui, imité, ne vaut jamais l'original, mais est toujours d'un coût quasi prohibitif. Les éléments modernes à intégrer doivent *garder le ton*, se faire supporter par leur forme, leur matière et leur teinte. Avec les éléments et les méthodes de construction du schéma F de n'importe quel bloc locatif, on n'arrive pas au but. Il s'avère, malheureusement, que la *tradition* et l'expérience se sont perdues. Le chef d'entreprise est comme un apprenti à la croisée des chemins: doit-il céder à la pression économique des fabrications en série à prix avantageux, de la peur des conséquen-



Avant même que tombe le premier coup de marteau, la transformation d'un immeuble ancien veut qu'on examine ce qu'il représente, compte tenu de son environnement, en valeur historique et architecturale, en secrets de construction, en beauté des matériaux. C'est le seul moyen d'éviter des massacres comme en présente l'illustration ci-dessous. En haut, le même édifice avant sa «restauration» (photo du Service cantonal des bâtiments, Zurich).

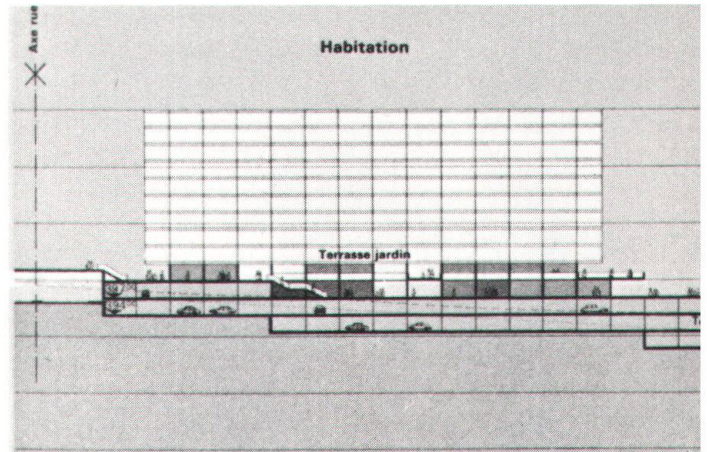


ces d'une garantie au client, des avantages concurrentiels des offres à bon marché, ou doit-il au contraire, vu l'amour renaissant du travail artisanal, choisir la voie étroite et le plus souvent peu payante du retour à ce qui est fait à la main, même s'il doit commencer par se réadapter lui-même? Doit-il, avec sa tête et son cœur, donner un contenu nouveau à une profession souvent appauvrie et dont les connaissances sont éparpillées dans des catalogues, doit-il changer de mentalité, se recycler? L'architecte, le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur, par leur incompréhension, lui retourneront à nouveau le couteau dans la plaie.

Pour un effort dans les écoles techniques

Que peuvent faire les écoles techniques et des arts et métiers, les enseignants et les maîtres d'apprentissage, les hautes écoles techniques? Aussi longtemps que le corps enseignant sera dominé par des gens qui ont envers l'histoire et ses témoins une attitude indifférente, voire hostile; aussi longtemps qu'il y aura des enseignants qui, par exemple, prennent leurs propres productions architecturales pour des monuments impérissables, beaucoup d'efforts mieux inspirés seront dispensés en pure perte, puisque la jeune génération a déjà tant de peine à s'intéresser au passé. En considération de l'avenir des jeunes architectes et artisans, il devrait être possible, même avec un programme de cours très substantiel et chargé, de trouver au moins *une fois* un moment pour aborder et creuser les problèmes techniques et esthétiques de transformation d'immeubles, en montrant un exemple de réussite et un exemple de mauvaise solution. Ainsi quelques-uns au moins de ceux qui sont *fermés à ces problèmes ouvriront les yeux*. Ils auront la possibilité de voir comment on peut conférer à un bâtiment ancien de nouvelles fonctions, y insérer des équipements modernes, sans modifier fondamentalement son caractère originel. Ils verront ce qui arrive quand on procède à une rénovation, à une transformation, *avec* les éléments anciens, et quand on essaie de le faire *contre* ces éléments.

Il ne faudra pas qu'on leur présente seulement un bref aperçu de l'*histoire des styles*; il leur faut des explications approfondies sur les vieux procédés de construction et les manières d'utiliser et de façonner les matériaux. Et peut-être que les écailles leur tomberont des yeux, qu'ils découvriront que bien des formes artisanales et bien des constructions anciennes d'une *étonnante qualité technique* peuvent rivaliser avec maintes jongleries de n'importe quel faiseur de miracles d'aujourd'hui, voire leur être supérieures. Peut-être aussi méditeront-ils sur ce que l'art de bâtir d'autrefois pouvait réaliser avec des moyens très simples et des possibilités réduites. Et ils sentiront du moins que la santé du monde artisanal ne réside pas dans une *offre effrayante de matériaux et de trucs de construction* dont on



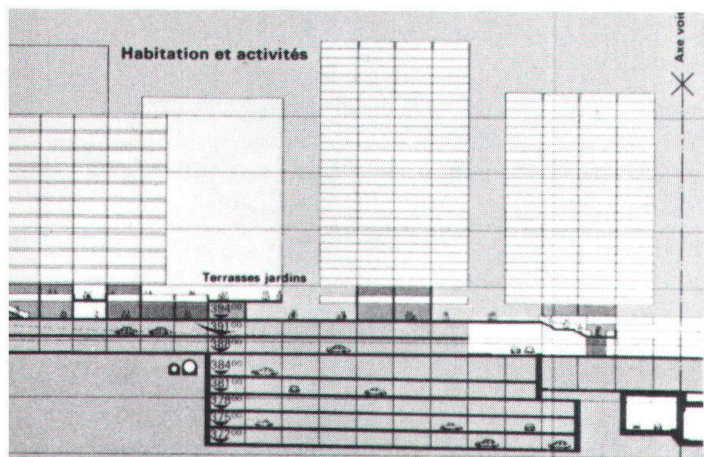
Ci-dessus: extrait du projet d'assainissement du quartier des Grottes, à Genève, tel qu'il fut présenté en 1971. Ci-dessous: aujourd'hui, on envisage plutôt de rénover petit à petit la substance architecturale existante (photo Journal de Genève).

tire le registre le plus moderniste avant même de s'être fait une idée de leur incompatibilité esthétique et matérielle, et de les avoir mis à l'épreuve.

Nouvelle orientation

Je sais les nombreux et remarquables efforts déployés pour faire une place aux bâtiments anciens dans l'activité artisanale et architectonique moderne. Notre *institut des monuments historiques du Poly* cherche aussi, par des cours et des publications, à réintroduire les vieilles recettes de crépi et de mortier, et s'efforce presque sans arrêt de faire comprendre qu l'«habit» d'un édifice, par sa structure et sa couleur, doit être reconnu comme un élément essentiel, et traité comme tel. Nous élaborons des directives pour la restauration des maisons à colombages, nous nous sommes souvent entendus avec les enseignants techniques des peintres en bâtiment, nous discutons avec les fabricants sur leurs produits, nous répandons des informations sur les méthodes, recommandables ou moins recommandables, de conservation de la pierre et de la maçonnerie, sur les couches de peinture, etc. Mais il faut venir en aide au faible contingent d'hommes qui luttent contre le *charlatanisme* et le *dilettantisme* publicitaire, dont l'effet corrupteur s'exerce précisément dans le domaine de la rénovation et de la transformation. Nous faisons appel aux bons artisans et aux bons architectes, avec lesquels nous avons plaisir à collaborer, pour qu'ils se joignent à nous et prennent leur part de responsabilité. Qu'ils nous aident à préparer et instruire ceux qui sauront aborder les édifices anciens et les monuments en pleine conscience de leur responsabilité. Et vous, chers ligues du patrimoine national, pensez aussi à tout cela, s'il arrive qu'il s'agisse de votre «vienne bicoque»!

Prof. Albert Knöpfli,
de l'institut des monuments historiques
du Poly de Zurich



De la restructuration à la rénovation

Genève: l'exemple du quartier des Grottes

Situé à proximité immédiate de la gare de Cornavin, le quartier des Grottes représente dans son ensemble près de 58 hectares. Le problème de sa restructuration se pose depuis 1920. Depuis 1977 toutefois, suite au refus d'un plan d'aménagement, il semble que l'on s'oriente vers une rénovation de l'ensemble du quartier existant.

Depuis 1858, date de l'arrivée à Genève du chemin de fer, le quartier des Grottes se trouve séparé du centre ville par une «barrière» formée par le tracé de la voie ferrée. La gare actuelle tourne littéralement le dos à ce quartier qui est essentiellement voué à l'habitat. Quelques rares hôtels, des petites industries et des artisans forment avec les commerces les principales activités que l'on rencontre aux Grottes. De 1872 à 1914, ce quartier connaîtra un essor important. De nombreux hangars et dépôts de bois seront alors bâtis dans ce secteur, et en 1914 les Grottes auront déjà le visage que nous lui connaissons. A cette époque on évoque déjà la vétusté du quartier et à partir de 1920, on commence à en parler fréquemment.

Les premiers plans

En 1929, le Conseil administratif de la Ville de Genève cherche à faire adopter un *plan d'aménagement*, ceci pour les raisons suivantes: «Le développement du quartier des Grottes a été complètement paralysé... La plus grande partie du quartier offre encore l'aspect lamentable d'un réseau de ruelles, la plupart privées,

étroites, mal établies, bordées de maisonnettes délabrées, survivance d'une autre époque». Deux ans plus tard, en 1931, le Conseil d'Etat entend bloquer toute autorisation de construire aux Grottes pendant une année. On étudie alors la transformation des quartiers de la rive droite, notamment de Saint-Gervais, et les projets concernant le quartier des Grottes doivent être intégrés dans cette étude. Le Grand Conseil donnera une suite favorable à cette proposition du Conseil d'Etat incluant une *clause de blocage*. En 1932, l'arrêté sera prorogé d'une année. Dès ce moment-là, les choses commenceront à s'enliser. Pour faciliter la réalisation d'une politique cohérente dans ce secteur, la Ville cherchera à se rendre systématiquement acquéreur des parcelles disponibles. La reconstruction entre 1927 et 1933 de la gare de Cornavin bloquera toute liaison entre la rue du Mont-Blanc et la rue du Grand-Pré. Puis, diverses études se poursuivent. En 1958, un projet suscite passablement d'oppositions. On lui reproche de ne pas tenir suffisamment compte du programme de réalisation des grandes artères et des transports publics alors en discussion. En 1961, le Grand Conseil portera à trois ans le délai de blocage possible en matière d'autorisations. Il apparaît alors qu'il faut dissuader les propriétaires de rénover puisque l'ensemble du quartier doit être complètement remanié. La diversité des partenaires engagés dans l'opération (Etat, Ville, CFF, PTT, propriétaires, locataires) rend toute décision assez complexe. C'est pour cette raison que, depuis 1964, l'idée de créer une *fondation de droit public* fait son chemin.

Bouleverser le quartier?

En 1968, une fondation est constituée conjointement par la Ville et le Canton. Des directives sont également



édictees. La *Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes (FAG)* devra traiter les problèmes posés dans l'ensemble du quartier: suppression de l'ancienne gare de marchandises, extension future de la gare CFF, gare postale, projets de liaisons routières transversales. La première tâche de la FAG consistera à étudier un avant-projet d'aménagement du quartier. En octobre 1971, elle publiera un premier compte rendu qui fixera la mise en place d'un programme. Cette proposition tient compte de nombreux éléments: aménagement par étapes, constructions scolaires, demande de logements, schéma routier urbain, infrastructure technique, gare routière, relogement des habitants, extension des CFF et des PTT.

La Ville de Genève est devenue progressivement un important propriétaire foncier dans ce secteur. Elle possède dans certaines parties 88% du sol, dans d'autres seulement 20%. L'ensemble de l'opération devait donc être mené sous la forme d'un remembrement foncier urbain, ce qui allait permettre de préserver les droits de tous les propriétaires, notamment des privés et de la Confédération (CFF et PTT). Il était prévu de réorganiser totalement la trame des rues existantes et de reconstruire les bâtiments selon un schéma différent. Dans son profil futur, le quartier des Grottes prévoyait: la construction de *logements pour 15 500 habitants* et la construction de *locaux pour 11 300 emplois*. Comme plus de 70% des 3600 habitants résidant dans le quartier souhaitaient y rester, leur relogement était prévu sur place. Il s'agissait en 1968 de démolir environ 1400 logements et de réinsérer 244 entreprises industrielles, artisanales ou commerciales.

Changement de cap

Dès lors, divers groupes d'architectes furent chargés de développer plus en *détail* ces projets. Mais, entre-temps, la situation conjoncturelle évoluait. L'afflux démographique des années 1960 se ralentit et la croissance devint plus mesurée. Les parlementaires remirent en cause plusieurs données du programme établi par la FAG. Dans le même temps apparut un certain engouement pour la *rénovation*. Ainsi, lorsque la Ville de Genève voulut entreprendre le démarrage d'une tranche de l'opération, la structure de l'ensemble du plan d'aménagement était déjà périmée. En décembre 1977, on renonça à exécuter le projet mis au point par la FAG.

Dans le même temps certains habitants regroupés en une «*Association populaire aux Grottes*» (APAG) s'agitèrent contre une démolition du quartier. A l'image de certaines grandes villes d'outre-Atlantique, les Grottes eurent même des squatters qui se mirent à occuper les immeubles appartenant à la Ville. En fait,

les options avaient déjà évolué et un remembrement foncier complet du quartier n'était plus envisagé. Les rues garderaient désormais leurs alignements et les nouvelles structures issues de l'urbanisme fonctionnaliste des années 1960 s'estompaient.

L'effet principal de ces changements d'orientation est que désormais, pour la première fois depuis 48 ans, les pouvoirs publics chercheront à enrayer la dégradation du parc immobilier des Grottes, qui est par endroits fort vétuste. Le principe d'une liaison rue des Alpes – rue de Montbrillant est maintenu; de même, la rue de la Servette sera élargie. Le quartier sera séparé en deux secteurs d'intervention, alors que précédemment on prévoyait cinq secteurs. Dans le premier d'entre eux, un crédit de construction a déjà été voté par les autorités municipales. Des propositions de réalisation peuvent être entreprises à court terme. Le second secteur fait pour l'instant l'objet d'un recensement. L'engagement d'études localisées de réalisation se concrétisera pour autant que les idées qui en résulteront soient approuvées. Actuellement, une attention particulière est portée aux problèmes posés par le maintien sur place des habitants d'une part, et à l'appréciation des coûts de rénovation d'autre part.

Interrogations

La situation présente soulève en fait plusieurs interrogations. Sera-t-il possible de conserver la *dimension humaine* de ce quartier, ou bien au contraire, la Ville de Genève, principal propriétaire foncier, se heurtera-t-elle rapidement aux écueils de la réhabilitation de ces logements anciens? Economiquement, une telle entreprise est-elle supportable? Quelle va être la place de l'automobile dans ce quartier rénové? Quels seront les nouveaux loyers? Faudra-t-il malgré tout remanier certains secteurs sur le plan foncier afin de pouvoir créer une architecture et une qualité de l'environnement qui soit améliorée? Il ne faudrait en tout cas pas qu'à un urbanisme essentiellement fonctionnaliste succèdent seulement un passéisme et une nostalgie de la conservation. Ce qu'il s'agit maintenant de retrouver, c'est en fait un défi perpétuel: un urbanisme à la dimension de l'homme.

Pierre Baertschi