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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 6 (1933)

Heft: 2

Artikel: La reconstruction du Quartier de St-Gervais, à Genève

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-119737

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: 12.07.2025

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

L'HABITATION

FÉVRIER 1933 6me ANNÉE 2

La reconstruction du Quartier de St-Gervais, à Genève.

La Ville de Genève se trouve depuis quelque temps déjà en face d'un problème d'urbanisme d'une importance telle et d'une portée pratique si immédiate qu'il doit intéresserr la plupart de nos villes suisses.

L'ancien faubourg de Saint-Gervais avec ses rues étroites et mal adaptées à la circulation générale de la ville, avec ses nombreux taudis dont la démolition est chose faite pour une petite partie seulement, doit être transformé ou reconstruit.

En 1918, le problème était abordé partiellement par l'ouverture d'un concours d'idées pour la reconstruction du territoire situé entre le quai Turrettini et la rue du Temple: le quartier du Seujet.

La reconstruction totale du Quartier.

Toutefois ce n'est qu'en 1928 que surgit l'idée de la reconstruction totale du quartier sous forme d'une proposition de M. Braillard, appuyé par feu Camille Martin. Dès ce moment la question entre dans une phase plus active: en juillet 1929, la Ville de Genève ouvre un concours d'idées pour l'aménagement complet de la Rive droite. A la suite de ce concours, une Commission d'experts établit, en liaison avec le Service d'Urbanisme de l'Etat, un premier projet bientôt suivi, en octobre 1931, d'une étude que M. Braillard avait établie pour le compte de la Société Immobilière Riant-Parc. Cette étude est l'origine du projet que nous appellerons plus loin « Projet officiel », parce que adopté, sans modifications essentielles, par le Département des Travaux publics, qui s'était engagé à soumettre un projet avant l'échéance du délai d'interdiction de construire fixé à fin février 1933 par le Grand Conseil.

L'avis des techniciens.

Avant de prendre une décision définitive, le Département avait nommé un collège d'experts, dont le rapport, déposé en août 1932, concluait en défaveur du projet. Les experts demandaient à l'unanimité de nouvelles études, estimant le projet officiel insuffisant sur des points très importants.

Mis en discussion à la Société des Ingénieurs et des Architectes, le projet y subit le même sort, de même ensuite à la Commission officielle du Plan d'extension et celle des Monuments et Sites réunies en séance commune.

Le Département des Travaux publics trouva par contre un succès facile auprès des instances politiques. Le Conseil municipal de la Ville de Genève adopta le projet en une seule séance, en date du 17 décembre 1932, malgré une pétition de 63 architectes et ingénieurs opposés au projet officiel.

Projet officiel et nouveau projet.

L'attitude de l'administration pouvait fort bien s'expliquer pour autant que le projet officiel était supérieur aux études précédentes et que d'autre part un projet meilleur n'avait pas apparu. Cependant, au cours des séances du collège des experts, de très intéressantes propositions furent écartées par le Département des travaux publics, sans examen suffisant. Ce fut le cas, entre autres, d'un projet de M. Le Corbusier et d'une étude de M. Guyonnet.

Reprises par un groupe d'architectes, ces idées aboutirent en septembre dernier à un projet unique, dont nos lecteurs trouveront la reproduction à côté de celle du projet officiel. Suivant en cela une tradition immuable, l'opinion genevoise est divisée, comme ce fut le cas déjà, au sujet de la reconstruction de la Gare.

L'auteur de ces lignes a lui-même pris parti; il est même membre du groupe qui a présenté le nouveau projet. Malgré cela, il s'efforcera d'exposer le plus objectivement possible les caractéristiques des deux projets en présence.

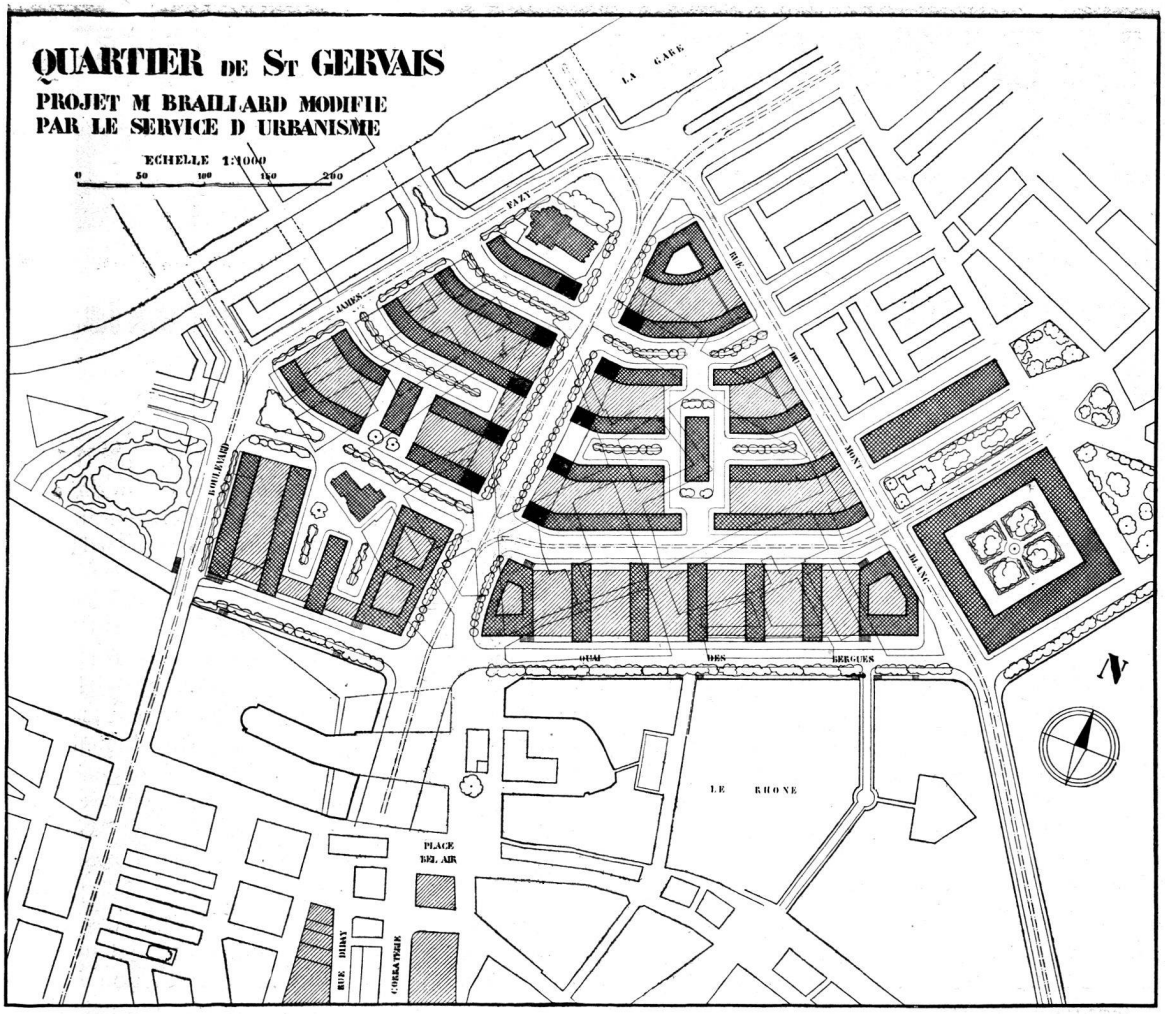
Les circulations.

Voilà certes le sujet le plus controversé et sur lequel la discussion peut s'étendre indéfiniment. Cependant, comme ces questions n'entrent pas dans le cadre de notre Bulletin, nous dirons simplement que le point de départ de l'artère principale traversant le quartier est constitué par les Ponts de l'Ile dans les deux projets. Dans le premier elle aboutit à la Gare, et dans l'autre sur la rue de la Servette, qui est le prolongement de la route de Lyon, troisième artère pour l'importance touristique dans le canton.

Les habitations.

Sur cette question les projets diffèrent essentiellement.

Le plan officiel répudie toute règle générale en matière d'orientation des habitations, et plusieurs de ses partisans mettent en doute la supériorité du principe de l'ensoleillement des bâtiments sur les



Projet officiel. Echelle I : 6000

LÉGENDE : Maisons de 8 étages : hâchures croisées.
Maisons-tours de 13 étages : noir.
Constructions rez-de-chaussée : hâchures simples.

Observation : Le tracé actuel des rues est indiqué en traits faibles.

deux façades [1]). Il nous paraît intéressant de signaler ce revirement d'opinion de quelques architectes genevois. Dans le cas particulier, quelle que soit la valeur de cette opinion, il serait cependant de toute façon regrettable de créer un écran parallèle au Rhône, alors que la vue sur le fleuve et le Salève pourrait rester réservés, ainsi que le prévoit le projet du Groupe.

En ce qui concerne les distances entre bâtiments, le projet officiel admet des largeurs de 25 à 30 mètres, tandis que le projet du Groupe augmente cette distance à 52 mètres. Cet avantage, très notable pour l'agrément des habitants, a été obtenu par une surélévation moyenne de trois étages sur les constructions situées à l'intérieur du quartier. Malgré cela, la proportion entre hauteur des bâtiments et distance entre façades reste plus favorable dans le projet du Groupe; ce qui signifie que l'ensoleillement général est meilleur.

Pour le nombre d'étages prévus, nous renvoyons le lecteur aux légendes des plans.

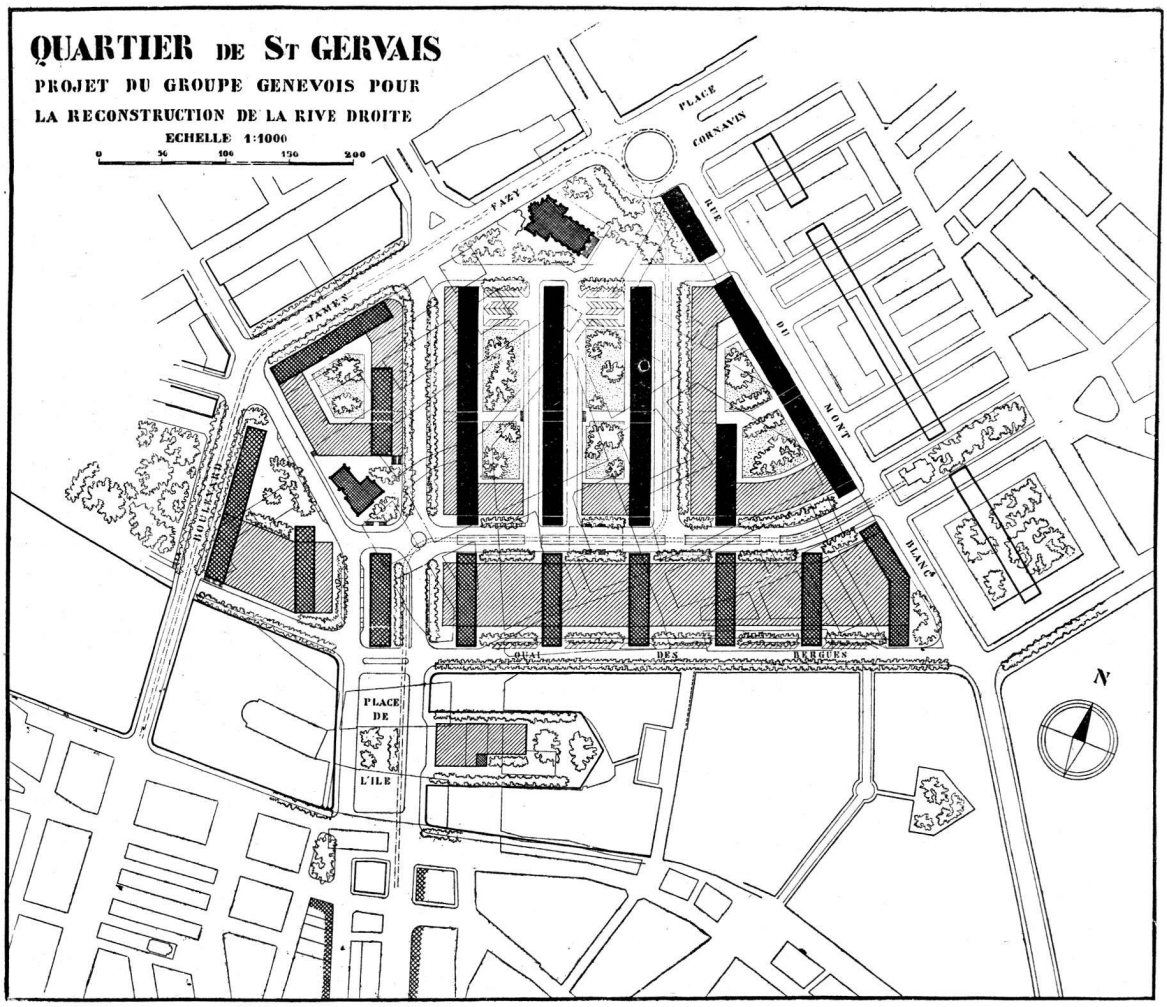
L'économie des projets.

Les cubes de construction et par conséquent le nombre de logements sont de même importance dans les deux projets. La base économique est donc pareille, avec possibilité d'un rendement supérieur dans le second projet, en ce qui concerne les habitations.

Néanmoins il faut tenir compte du rendement des locaux commerciaux qui jouera un rôle très important pour les possibilités de réalisation.

Les deux projets présentent sous ce rapport,

[1] Voir l'ouvrage de Barde, Pidoux et Rey : *La Science des plans de villes*, et les études des Services techniques de la Ville de Francfort, etc.



Projet du Groupe genevois pour la reconstruction de la Rive Droite.

Echelle I : 6000

LÉGENDE : Maisons de 8 étages : hâchures croisées.
Maisons de 10 à 12 étages : noir,
Construction rez-de-chaussée : hâchures simples.

Observation : Le tracé actuel des rues est indiqué en traits faibles.

comme sous celui de l'habitation, une conception totalement différente.

La valeur commerciale.

Le commerce du quartier actuel est de second ordre, sauf sur le quai des Bergues et la rue du Mont-Blanc.

Le projet officiel prévoit une seule grande artère réservée au commerce de premier ordre, concentré actuellement dans les Rues Basses et à la rue du Rhône. Cette partie du projet doit rendre possible la réalisation du reste du quartier, qui n'a plus guère de valeur commerciale, étant donné la disposition des artères. Il est toutefois permis de se demander si une artère de 40 à 50 mètres de largeur pourra jamais devenir très commerciale dans une ville de 150.000 habitants, où le commerce est déjà ancré ailleurs.

Le projet du Groupe semble éviter ce risque en réduisant d'une part la longueur et en diminuant à 30 mètres la largeur de l'artère principale, tout en donnant d'autre part aux artères secondaires une certaine valeur commerciale par leurs débouchés vers la place de la Gare, et l'artère parallèle au quai.

Cette disposition modifie moins le caractère actuel du quartier, qui resterait ainsi acquis, pour une grande partie, au commerce de second ordre qui s'y trouve déjà.

Les moyens de réalisation.

La reconstruction de tout un quartier pose un problème bien plus compliqué que celui de l'établissement des nouveaux quartiers à la périphérie des villes. Les moyens de réalisation, pour le cas particulier, ont fait l'objet d'études financières très

complètes qui ont amené à préconiser l'application d'un ancien principe de régime foncier: le droit de superficie. Ce système est en vigueur dans nombre de villes européennes, mais surtout en Angleterre. Il permettra à la communauté de récupérer les bénéfices créés par la revalorisation du quartier.

Nous reviendrons plus tard sur cette question.

Conclusions.

Comme les projets représentent deux tendances opposées, il apparaît bien qu'une expertise impartiale, par des spécialistes choisis hors de Genève, et peut-être au delà de nos frontières, constituerait une solution loyale, capable de satisfaire les partis en présence, tout en déchargeant les pouvoirs publics d'une grave responsabilité. Hl.

Fondation du logement ouvrier, Lausanne.

Le Conseil de la Fondation du Logement Ouvrier a tenu son assemblée générale le 30 janvier, sous la présidence de M. F. Ribi.

Le rapport annuel, présenté par le président, constate la marche satisfaisante des affaires dont s'occupe cette utile fondation. Les relations entre les organes dirigeants et les autorités municipales, d'une part, les locataires des logements offerts aux familles nombreuses ou nécessiteuses, d'autre part, ont été, en général, assez faciles.

Les projets de constructions.

Le projet d'utilisation d'un terrain, sis au nord de l'ancienne usine à gaz, à Ouchy, pour la construction d'un groupe d'habitation, a dû être abandonné, la Commune ayant estimé que le terrain devait être réservé pour une autre destination.

De nouveaux pourparlers ont été engagés et, après avoir examiné divers terrains offerts par la Municipalité, le Conseil de la Fondation a porté son choix sur une parcelle sise à l'Avenue de Tivoli, dans un quartier qui conviendrait parfaitement à la construction de logements économiques.

Un avant-projet, accompagné d'un plan financier, a été présenté à la Commission des Logements. Mais l'autorité municipale ne s'est pas encore prononcée et ses propositions devront être soumises encore au vote du Conseil Communal.

Il s'agirait d'édifier un groupe de cinq maisons locatives, contiguës, renfermant 63 appartements de 1, 2 ou 3 pièces, cuisine et bain, qui se loueraient, respectivement à raison de fr. 420.—, 540.— et 660.—. Le coût de l'entreprise est devisé à fr. 670.000.—.

L'aide communale.

Comme pour les précédents groupes, la Fondation du Logement Ouvrier devrait pouvoir compter sur la cession gratuite du terrain et sur un prêt hypothécaire, en 2me rang, de la Commune, au taux de 2 1/2 % (amortissement compris).

La pénurie de logements économiques.

Lorsque les derniers logements construits à la Borde ont été mis en location, il y a eu 51 demandes pour 18 appartements disponibles. C'est dire qu'il reste encore à faire pour répondre aux besoins de la population.

L'œuvre accomplie.

La fondation du Logement Ouvrier loge actuellement, dans son groupe de la Borde, 48 familles avec 120 enfants. Le président a fait remarquer que la tâche du surveillant-concierge n'était pas toujours facile. Néanmoins, on n'a eu de contestations sérieuses qu'avec deux des locataires. Il n'y a eu que six mutations, dont deux rendues obligatoires par l'attitude des locataires.

Le caissier, M. H. Bovey, a présenté les comptes de l'exercice écoulé. La perception des loyers, toujours plus difficile durant les mois d'hiver, s'est effectuée de manière satisfaisante. Les locataires font en général montre de bonne volonté. Les pertes de loyers ont été de fr. 385.— en 1931, de fr. 515.— en 1932.

Le rapport des vérificateurs, MM. Piguet et Poncy conclut à l'approbation des comptes et propose au Conseil de donner décharge au caissier, en le remerciant.

Une baisse éventuelle des loyers, correspondant à la diminution des intérêts hypothécaires, a été discutée. Mais le Conseil s'est rendu compte que cette baisse serait insignifiante, et qu'il valait mieux constituer, si possible, une petite réserve pour pouvoir faire face aux pertes de loyers, inévitables en temps de crise.

Le bénéfice de l'exercice a été versé au fonds d'entretien des immeubles et à l'amortissement des obligations émises auprès des entrepreneurs.

Le bureau de la Fondation du Logement Ouvrier est composé de MM. **F. Ribi, président, Dr. Châtenay, secrétaire, H. Bovey, régisseur.**

Voici le résumé des comptes de l'exercice 1932:

PROFITS ET PERTES

DOIT

Loyers encaissés	Fr.	24.440.—
Intérêts actifs	»	852.20
Loyers dus	»	957.50
	Fr.	26.249.70

AVOIR

Intérêts passifs	Fr.	14.445.40
Amortissements	»	2.242.85
Loyers perçus en avance	»	802.50
Frais généraux	»	3.480.68
Factures 1932 dues	»	503.50
Bénéfice avant versement au fonds entretien	»	4.774.77
	Fr.	26.249.70