

# Une attitude architecturale de la réhabilitation

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Ingénieurs et architectes suisses**

Band (Jahr): **110 (1984)**

Heft 7

PDF erstellt am: **25.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-75292>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Les immeubles de la rue des Rois entrent tous dans la catégorie des immeubles moyennement dégradés. Concernant l'immeuble 3, rue des Rois, la dégradation est un peu plus légère que la moyenne des immeubles concernés. Le coût avancé est de l'ordre de 170. — fr./m<sup>3</sup> SIA (honoraires non compris).

Ce travail nous a permis de constater la précision de la méthode d'évaluation rapide dans la mesure où le coût avancé par la méthode est le même (à Fr. 6000. — près) que celui estimé par l'architecte selon la méthode classique du devis. Ce travail a démontré le gain de temps que permet la méthode pour examiner, par la confection d'un plan financier, si l'opération est faisable aux conditions économiques du marché actuel.

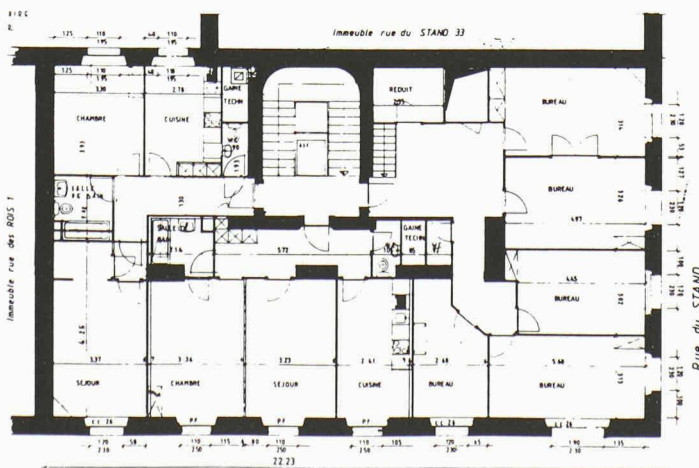
Les chiffres du tableau indiquent les coûts bruts des travaux de remise en état de l'immeuble (sans honoraires, sans frais, ni émoluments...)

	Calcul RDB	Coût/m <sup>3</sup> SIA	Calcul MER-OFL	Coût/m <sup>3</sup> SIA
Variante 1 Travaux immeuble par immeuble avec ascenseur	1 120 500.—	170.—	1 167 000.—	175.—
Variante 2 Travaux immeuble par immeuble sans ascenseur	1 018 000.—	155.—	1 065 000.—	160.—
Variante 3 Travaux des 5 immeubles avec ascenseur	1 048 000.—	160.—	1 101 500.—	170.—
Variante 4 Travaux des 5 immeubles sans ascenseur	950 000.—	150.—	1 003 000.—	150.—

## Une attitude architecturale de la réhabilitation



Élévation  
rue des Rois



Plan

### 1. Réhabilitations envisagées

Les divers besoins en matière de logements, tributaires du contexte législatif et social, déterminent trois types d'interventions, dont le standard d'équipement diffère quelque peu:

- l'immeuble rue des Rois 1 sera doté d'installations, dont la norme de confort sera sensiblement plus élevée que pour les autres immeubles, notamment en ce qui concerne les installations de ventilation, de sanitaire, les aménagements de cuisine et les installations électriques;
- les quatre autres immeubles rue des Rois 3 et Stand 38, quant à eux, seront réhabilités selon les standards définis pour la méthode d'évaluation rapide (MER);
- toutefois deux des immeubles (rue du Stand 33 et Coulouvrenière 38) seront subventionnés selon les dispositions HLM et, de ce fait, leurs aménagements répondront aux normes subséquentes.

Pour l'ensemble des étages des immeubles concernés, la typologie et le nombre des logements ne subiront pas de modifications, seuls les aménagements rendus nécessaires pour les nouveaux équipements techniques seront réalisés.

En ce qui concerne la production énergétique, deux chaufferies centrales au gaz seront installées dans les sous-sols, l'une dans l'immeuble de la rue des Rois 1 alimentant ce dernier, ainsi que celui de la rue de la Coulouvrenière 38, la seconde dans l'immeuble rue des Rois 3 pour les besoins de ce dernier et ceux du 33, rue du Stand.

*Plan d'aménagement (1962).*

*A gauche : fiche de présentation de l'immeuble. Score MER : 114.*

*Détérioration moyenne.*

*Coûts de remise en état (honoraires non compris) : Fr. 1 170 000.—.*

*Cube SIA : 6610. Coûts/m<sup>3</sup> SIA : Fr. 176.—.*

Quant au bâtiment rue du Stand 38, il sera alimenté par la chaufferie centrale déjà en exploitation, située au 7, de la rue des Rois.

Tous les combles seront aménagés en spacieux logements de 4 et 5 pièces.

## 2. Appréciation de la méthode MER

Dans un premier temps, l'atelier du Recensement du domaine bâti et l'architecte ont procédé à un diagnostic fiable du degré d'obsolescence des bâtiments, permettant de cerner le plus précisément possible l'importance des travaux nécessaires à leur remise en état, les améliorations fonctionnelles indispensables à apporter et d'en évaluer les coûts des travaux résultants.

Conjointement à cet examen, l'architecte a procédé à une évaluation des coûts de réhabilitation selon l'approche plus traditionnelle qu'est l'estimation par devis estimatifs.

Il est intéressant de relever que la comparaison de ces deux approches financières

fait apparaître une estimation des coûts sensiblement égale, puisque le coût des travaux envisagés pour l'immeuble rue des Rois 3 est évalué, par la méthode MER, à Fr. 1 160 000. — et par les devis estimatifs à Fr. 1 154 000. —.

Il est précisé que ces coûts ne comprennent pas l'aménagement des combles en logements.

En conclusion, l'architecte a pu se convaincre de la fiabilité de la méthode MER quant à son approche financière.

Dans un autre domaine, la méthode remet en cause une idée bien établie, celle qui nécessite le départ des locataires, pour pouvoir effectuer des travaux d'une certaine importance.

La méthode, appliquée en d'autres circonstances, a démontré que la recherche de solutions inspirées de la réhabilitation douce, visant à conserver le tissu urbain existant, aussi bien sur le plan sociologique que typologique, demande aux parties concernées, maître de l'ouvrage, architectes et entreprises, une attitude

bien différente de celle en usage jusqu'à présent.

Dans le cas d'espèce, il sied de relever la constante volonté de toutes les parties pour trouver une solution et plus spécifiquement celle de la Régie *Transplan* qui a fait preuve d'une grande compréhension face aux contraintes provoquées par ce contexte.

Le fait de conserver une grande partie des locataires durant les travaux de transformation et d'en reloger certains temporairement dans des appartements vacants, conduit l'architecte à établir un dialogue constant avec l'utilisateur pour tout ce qui le touche directement.

Ainsi, dans le cadre des procédures en autorisation de construire, deux assemblées ont été nécessaires pour diffuser l'information auprès des locataires.

Précisons que toutes les parties concernées ont assisté à ces séances, soit les représentants: de la régie, du DTP, de l'atelier de Recensement du domaine bâti, de l'Ecole d'architecture, de l'ASLOCA et les architectes.

## Peut-on conclure ?

par Jean-Pierre Weibel, rédacteur en chef

Au terme d'un recueil de contributions qui devraient nous permettre d'imaginer le visage futur de Genève, comment ne pas être perplexe? Comme beaucoup de Genevois, j'ai suivi avec inquiétude les mutations d'une ville qui se targue volontiers d'offrir un des plus beaux coups d'œil du monde; tenu éloigné de sa vie quotidienne, j'ai eu souvent l'impression que l'on dilapidait un capital esthétique précieux, irremplaçable, d'une part, et que l'on vidait de son contenu humain une cité victime de l'engouement qu'elle suscitait, d'autre part.

Genève évoquait pour moi la «Légende de l'homme à la cervelle d'or», d'Alphonse Daudet: comme son héros, Genève n'avait-elle pas dispensé toute sa richesse, présentant «l'autre main toute sanglante, avec des raclures d'or au bout des ongles?»

Quelle tâche ingrate de faire vivre aujourd'hui cette ville, que la frénésie a presque conduite à l'immobilisme! On a beaucoup parlé dans ces colonnes de réhabilitation urbaine: quelle intention louable se cache derrière cette expression mal ficelée! Au-delà des craintes des architectes et des pressions politiques exercées sur les autorités se dessine une voie permettant à la fois de réanimer la ville et d'y conserver les conditions de la prospérité.

Pour cela, les outils étant disponibles, il convient qu'à l'identité des intentions s'ajoute la convergence des courages: le courage des architectes, parties prenantes

de la vie de la cité et ouverts à d'autres sensibilités que la leur, et courage des autorités, décidées à secouer le carcan de la démagogie que d'aucuns ne manquent pas de leur ajuster.

Il est incontestable que certaines images appartiennent désormais aux paysages des souvenirs; leur disparition est douloureuse à beaucoup de Genevois. Il n'est pas ridicule d'aimer le cadre qui a

formé votre personnalité; on aurait souvent pu, sans le détruire, l'adapter à l'évolution d'exigences inéluctables.

Partant de la constatation que la vie ne saurait se concevoir sans perpétuelles mutations et que les architectes d'aujourd'hui ne sont pas moins imaginatifs que ceux qui les ont précédés, il est souhaitable qu'on leur donne les moyens et le cadre d'exprimer leur créativité. A eux de tenir compte de leçons qu'ils ont probablement plus durement payées à Genève qu'ailleurs. Même les criminels ont droit à une réinsertion sociale: la refuserait-on aux architectes?

Jean-Pierre Weibel



Rue des Rois: l'exemple existant (immeubles des numéros 7 et 9) qui permet d'imaginer la réhabilitation d'un «ensemble d'architecture identique» dans un quartier datant du début de notre siècle.