

<b>Zeitschrift:</b>	Unsere Kunstdenkmäler : Mitteilungsblatt für die Mitglieder der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte = Nos monuments d'art et d'histoire : bulletin destiné aux membres de la Société d'Histoire de l'Art en Suisse = I nostri monumenti storici : bollettino per i membri della Società di Storia dell'Arte in Svizzera
<b>Herausgeber:</b>	Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte
<b>Band:</b>	35 (1984)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Payez ou partez : Hypothèses de réhabilitation dans une ville bancaire
<b>Autor:</b>	Brulhart, Armand / Deuber-Pauli, Erica
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-393550">https://doi.org/10.5169/seals-393550</a>

### 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:** 02.02.2026

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

ARMAND BRULHART · ERICA DEUBER-PAULI

## Payez ou partez: Hypothèses de réhabilitation dans une ville bancaire

*Cet article a été préparé pour une publication confrontant les situations et les expériences de diverses villes européennes en matière de rénovation urbaine et de réhabilitation du patrimoine architectural historique. Les trois cas analysés, les quartiers de Saint-Gervais, des Pâquis et des Grottes, appartiennent à la rive droite de Genève, rive internationale. Seul celui de Saint-Gervais, planifié dès le XV<sup>e</sup> siècle et conservant de nombreux immeubles historiques, est présenté ici. Complètement disqualifié, surtout après l'opération du grand magasin La Placette en son centre dans les années 1960, il fait l'objet, depuis 8 ans, d'études d'urbanisme et d'architecture qui montrent des solutions soumises à l'analyse du lecteur.*

### Rive droite, rive internationale

Par sa position et son degré d'urbanisation, Genève présente un cas extrême, qu'on ne peut comparer en Suisse qu'à celui de Bâle-Ville. Etat frontalier, formé par un territoire de 282 km<sup>2</sup>, dont la zone urbaine représente près de 80 km<sup>2</sup>, doté de la forte proportion de 70,4% de population émigrée, provenant soit des cantons suisses, soit de l'étranger<sup>1</sup>, c'est une ville bancaire, cité-refuge du capital financier international, enfin une ville internationale, siège de 14 organisations internationales gouvernementales (ONU, BIT, OMS, etc.) et de 107 organisations internationales non-gouvernementales.

Dans un article préparé en 1980 pour un livre collectif confrontant les situations et les expériences de diverses villes européennes en matière de rénovation urbaine et de réhabilitation du patrimoine architectural, nous analysions trois cas – les quartiers de Saint-Gervais, des Pâquis et des Grottes – appartenant à l'ensemble de la rive droite du lac et du Rhône. Seul Saint-Gervais est présenté ici. Il forme le noyau historique de la ville sur la rive droite, les Pâquis et les Grottes ses premières extensions au XIX<sup>e</sup> siècle. C'est la rive internationale de Genève, opposée à la Vieille Ville, celle de Calvin, sur la rive gauche. Ce n'est qu'au XV<sup>e</sup> siècle, marqué par les grandes foires internationales qui firent tripler la population de Genève, que le petit bourg de la rive droite, Saint-Gervais, fut intégré de fait à la ville (*minor Geneva*, comme l'appelle Sebastian Münster en 1548). Il est depuis lors désigné sous le nom de Faubourg de Saint-Gervais, bien qu'il soit dès le XVI<sup>e</sup> siècle inscrit à l'intérieur des remparts de la ville et qu'il devienne son principal quartier industriel, celui de la Fabrique, autrement dit de l'horlogerie, au XVIII<sup>e</sup> siècle. C'est là, dans ce quartier où Jean-Jacques Rousseau fit son apprentissage, que grandit le mouvement ouvrier, surgit la révolution de 1846 et naquit la démocratie genevoise. La rive droite fut donc la plus perméable aux échanges, elle accueillit une part très importante de l'émigration

ouvrière au XIX<sup>e</sup> siècle, elle reçut l'infrastructure des moyens modernes de communication, depuis le chemin de fer (1857) jusqu'à l'aéroport (1920) et finalement l'autoroute (1964).

Dès 1920, l'installation de la Société des Nations à Genève, dans un hôtel du quai des Pâquis, amena les autorités et les urbanistes à baptiser la rive droite *rive internationale*. Tous les grands projets des années 30 envisageaient de faire table rase des quartiers historiques et dessinaient pour la cité des Nations une ville idéale et rationaliste, dont, avec le recul, on perçoit aujourd'hui la monotonie et la monstrosité, l'effet de ravage et de rupture totale avec l'histoire. Si, pour la Vieille Ville de la rive gauche, acropole avec sa cathédrale, son Hôtel de Ville et ses hôtels patriciens, les soucis de protection se sont manifestés dès le début du siècle, pour la rive droite populaire, il n'en a pas été de même. Combinée aux pressions des milieux internationaux (bâtiments administratifs internationaux, secteur tertiaire, hôtellerie, voies d'accès et transports, télécommunications, commerces et établissements nocturnes de luxe, habitations de haut standing), cette situation crée aujourd'hui des obstacles particulièrement difficiles à surmonter pour les partisans de la réhabilitation des quartiers historiques et de l'habitat social en ville.

## Saint-Gervais

Au lendemain de la dernière guerre mondiale, le quartier de Saint-Gervais avait peu changé depuis le début du siècle: son tissu urbain était dominé par les lotissements du XV<sup>e</sup> siècle dans le cœur du quartier et par ceux du XIX<sup>e</sup> siècle sur les quais. Seule, toute la partie sud, au bord du Rhône, avait été rasée dans les années 30 pour réaliser la première phase des grands plans de rénovation de cette époque. Lorsqu'en 1947 le retour à Genève des organisations internationales fut décidé, l'ancienne argumentation «internationale» reprit toute sa vigueur et la création d'un grand hôtel de luxe au bord du Rhône, sur un emplacement où vivaient auparavant quelques 1200 familles, exprime d'une manière nette l'orientation générale qui va guider pendant trente ans l'administration et les milieux politiques et économiques<sup>2</sup>.

C'est alors, en 1976, que les habitants du dernier îlot ancien du quartier apprennent par la presse que plusieurs demandes de démolition affectent leurs immeubles. Avec une rapidité déconcertante, l'îlot devient à Genève le signe de l'opposition et d'un retournement «inédit» de la part des autorités. A quoi faut-il attribuer la percée de cette opposition en 1976?

D'abord, ses habitants en grande majorité d'origine populaire s'expriment en termes d'intérêts très concrets. Or, l'arrêt de l'expansion au début des années 70, le ralentissement très net de la demande de la construction, en privant le capital financier de ses opérations suburbaines, a accentué sa pression au centre pour des programmes intéressant surtout le secteur tertiaire. L'opération de Saint-Gervais s'inscrit dans cette série, qui suscite dans les milieux genevois, des



associations de quartiers jusqu'à celles de défense du patrimoine historique, une réaction de plus en plus convergente, un refus de mieux en mieux informé. De cette situation résulte la mise au point d'une nouvelle loi cantonale sur la protection des monuments, de la nature et des sites, votée le 4 juin 1976. L'îlot devient le test de la méthode de recensement préconisée par cette loi pour le choix des bâtiments à inscrire dans l'inventaire<sup>3</sup>. Parallèlement, il fait l'objet de rapports sur son contenu social et économique d'une part, sur les conditions d'hygiène de son habitat d'autre part, élaborés par les services du Département des travaux publics de l'Etat et par ceux de la Ville de Genève<sup>4</sup>.

Ces rapports établissent que plus de 600 personnes vivent dans l'îlot dans plus de 300 logements. 300 personnes y travaillent dans 75 entreprises et commerces, dont une bonne partie répond aux besoins des habitants du quartier tout entier. La qualité des logements, loin d'être celle des taudis présumés, se révèle bonne et sur plus d'un point supérieure à celle des constructions de l'après-guerre; la principale nuisance provient de l'une des opérations des années 60: du parking souterrain concédé par l'Etat au grand magasin La Placette, qui s'ouvre au centre de la place, au milieu de l'îlot, privant ainsi les habitants et la population de l'usage de cet espace et décuplant la circulation. C'est donc en grande partie la richesse de la vie de l'îlot lui-même qui fournit l'explication la plus valable de la percée de l'opposition. Jugé avant ces événements comme un lieu pittoresque et folklorique (cafés et prostitution), il apparaît au contraire dans ces rapports supérieur à tous ceux de la rive droite, malgré les inconvénients du bruit et de la circulation.

1 Vue aérienne partielle de l'îlot planifié au XV<sup>e</sup> siècle, remodelé en son centre par la création de la place Grenus en 1859, tronqué enfin de sa partie haute par l'implantation du grand magasin La Placette en 1965-1966.

La campagne de presse, la politisation du débat, l'écho rencontré dans la population par la mobilisation des habitants et des petits et moyens commerçants du quartier exercent une pression telle que les autorités font machine arrière. Mettant fin à la disqualification traditionnelle de la rive droite en tant que tissu historique de Genève, le chef des travaux publics déclare officiellement en 1977: «Dans la Vieille Ville le centre historique est protégé, mais à l'époque, on avait oublié Saint-Gervais, et l'on est en train d'examiner de quelle manière Saint-Gervais pourrait être protégé également à titre de centre historique de la rive droite<sup>5</sup>.»

Comment s'est posé dès lors le problème de la réhabilitation de cet îlot?

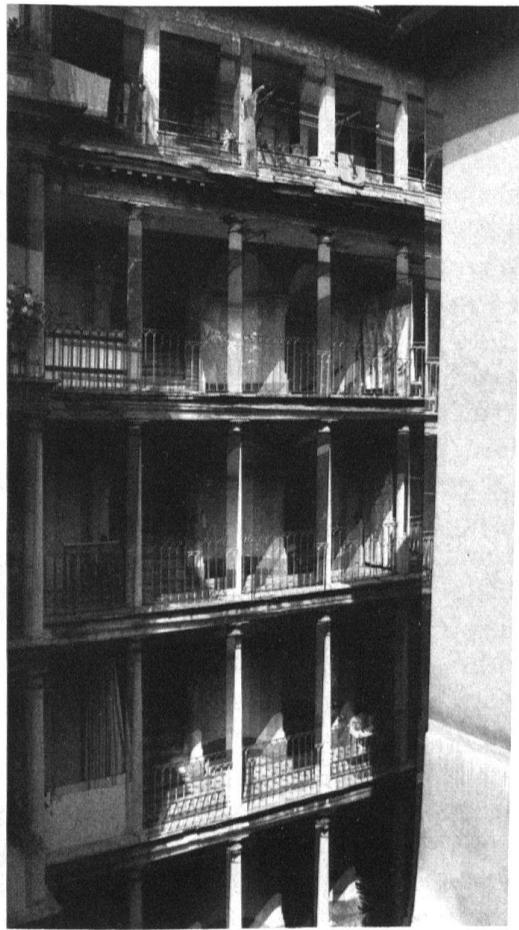
Plusieurs propriétaires se partagent ses 38 immeubles, parmi lesquels la Ville de Genève, 10 sociétés immobilières, 5 autres sociétés anonymes et 4 privés. La conciliation des intérêts des propriétaires et des habitants passe ici nécessairement par l'arbitrage de l'Etat. Celui-ci doit, selon la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, adopter un plan de site, à savoir un plan de protection de cet ensemble architectural, pour pouvoir intervenir.

Pour élaborer ce plan de site, la méthode d'approche la plus intéressante et la plus convaincante et qui risque, si elle est prise au sérieux et portée à la connaissance du public, de provoquer une véritable crise de la politique urbaine à Genève, est celle d'un groupe de recherche de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève dirigé par l'architecte Jacques Vicari<sup>6</sup>. Son caractère subversif résulte de l'utilisation d'un triple appareil d'analyse, architectural, économique et juridique. Profitant des études précédentes plus partielles, en s'efforçant de corriger leurs défauts, cette méthode réunit en effet l'analyse systématique du quartier comme patrimoine architectural, comme bien social, comme ressource d'habitat et l'étude financière de sa réhabilitation, dont elle propose 11 modèles variables, en combinant toutes les possibilités de l'appareil légal nécessaire à les réaliser. Sur le plan technique, les immeubles ont été évalués selon une méthode rapide, mise au point par le Ministère britannique de l'Environnement, reprise par le Ministère français de l'Equipement et adaptée aux exigences de sécurité et de salubrité genevoises et fédérales. Celles-ci sont plus draconiennes, ce qui n'est pas sans soulever un problème, puisqu'elles s'appliquent à des immeubles construits du XVII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle selon les règles de l'art propres à leur temps. Un tiers des immeubles ont révélé, selon ces normes, des états fonctionnels et physiques critiques.

Les 11 modèles élaborés sont les suivants:

*Reconstruction avec maintien du gabarit, de la densité et de l'affection*

1. au marché libre
2. avec exonération fiscale selon la loi générale sur le logement<sup>7</sup>
3. avec exonération fiscale et subventions de l'Etat



*Remise à neuf avec maintien des éléments intéressants (façades et escaliers)*

4. au marché libre
5. avec exonération fiscale+aide du fonds cantonal MNS (Monuments, Nature, Sites)

*Réhabilitation moyenne, remise en état avec maintien de l'affectation*

6. au marché libre
7. avec exonération fiscale

*Réhabilitation lourde*

8. au marché libre
9. avec exonération fiscale

*Réhabilitation exceptionnelle avec maintien des structures internes et externes*

10. au marché libre
11. avec exonération fiscale+aide du fonds cantonal MNS

Ces modèles se fondent sur l'hypothèse que le prix du terrain équivaut au prix antérieur d'acquisition, indexé à ce jour selon l'indice du coût de la vie. Cette approche permet d'inverser la démarche traditionnelle de détermination du prix du terrain, en vérifiant en re-

2 Rue de Coutance  
n° 10: galeries sur cour  
d'un immeuble de 1824.

3 Rue Rousseau n° 9:  
cour d'un immeuble  
des années 1740 assurant  
un passage intérieur  
à travers l'ilot.

tour que le maintien du prix antérieur est bien compatible avec le maintien des densités. C'est par ce moyen seul que l'hypothèse du maintien des habitants dans le quartier peut être retenue et le prix des loyers fixé dans des limites compatibles avec le pouvoir d'achat des ménages. Ces modèles montrent aussi que c'est par l'intervention de l'Etat que peuvent s'harmoniser les options de sauvegarde du patrimoine architectural et du maintien de la population: soit que l'Etat tempère le surcoût architectural en cas de remise à neuf, soit qu'il modère le prix du loyer en cas de reconstruction. Cette démarche strictement légaliste possède une double efficacité:

D'un côté, elle démontre l'étonnante adaptation des lois de la Constitution genevoise à la conservation du patrimoine urbain et au maintien de la population en ville<sup>8</sup>, adaptation qui s'explique par l'étroitesse du cadre géographique (le canton) et social (341 046 habitants) dans lequel s'élaborent ces lois. Cette décentralisation du pouvoir, autrement dit sa proximité des problèmes qu'il est chargé de gérer, le rend très sensible aux crises locales et favorise, par le biais du système démocratique suisse, l'actualisation de l'appareil légal.

De l'autre, elle démontre la non moins étonnante inapplication des lois par les autorités, en particulier des dispositions qui permettraient d'enrayer ou de limiter les processus capitalistes habituels de démolitions-reconstructions, de hausse des rendements et d'expulsion des habitants. Une fois passées les crises, les lois votées, le pouvoir exécutif dispose de plusieurs moyens pour échapper leur exécution. Il peut différer pendant de longues années l'adoption d'un règlement d'application, comme il le fit après la promulgation de la loi restreignant les démolitions et transformations des maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements du 17 octobre 1962. Le règlement d'application n'entra en vigueur que 10 ans plus tard, le 22 mars 1972, le temps nécessaire aux promoteurs, en pleine période d'euphorie, de prendre *leurs* dispositions pour échapper aux rigueurs de la loi (changements de destination, désaffectations, résiliations des baux, abandons d'entretien, dégradations volontaires). Si le public ne le rappelle pas à ses devoirs d'exécution, le pouvoir peut être frappé d'amnésie et s'en tenir aux seules dispositions générales. C'est ainsi qu'il est extrêmement rare que les autorités interviennent pour imposer au propriétaire le respect de l'obligation d'entretien de son immeuble, inscrite pourtant dans la loi sur les constructions et installations diverses du 25 mars 1961.

Si les dispositions techniques en vigueur sont d'ordinaire respectées, face aux intérêts des milieux immobiliers, les droits sociaux contenus dans la Constitution sont en règle générale oubliés. Enfin, le secret qui entoure toute opération, avant sa publication obligatoire dans la *Feuille d'avis officielle* installe un obstacle permanent aux droits de recours des habitants, qui réagissent généralement trop tard, obligeant alors l'Etat à reconsidérer des accords arrêtés après de longs mois de négociations.

Cette situation reflète évidemment en 1980 une volonté politique. Elle n'est en outre possible que parce que la population ne connaît pas ses droits, que la complexité des dispositions légales empêche

pratiquement cette connaissance<sup>9</sup> et que la complexité des mécanismes économiques pour sa part exerce un effet de paralysie<sup>10</sup>.

Pour Saint-Gervais, l'Etat n'a pas encore arrêté son choix. Il a préparé un plan de site<sup>11</sup>. Dans l'hypothèse la plus avancée, qui engageait au maximum sa participation financière, les modalités pratiques de son intervention sur le double plan juridique et architectural ne sont pas encore définies. En attendant, le risque est grand, si la pression populaire cesse, de voir surgir, en bonne logique technocratique, des solutions cas par cas, immeuble par immeuble, qui ne retiendraient que les critères techniques ou historiques, tout en se conformant à l'un ou l'autre des 11 modèles proposés, au lieu d'une option générale construite avec l'accord des habitants.

Deux remarques pour conclure:

1. La volonté de réhabilitation du quartier n'a jusqu'à présent suscité aucun projet architectural, aucune approche qui prévoie les problèmes de construction et d'esthétique qui ne manqueront pas de se poser (toitures, crépis et enduits des façades, menuiserie des portes et fenêtres, cours et passages, nouvelles constructions éventuelles et enfin aménagement intérieur selon les normes de confort actualisées). Pris dans le rapport de force économique, les architectes ont fait acte de sociologues, d'urbanistes, de juristes.
2. Les trois protagonistes de la réhabilitation du quartier, les propriétaires privés, l'Etat et les locataires, ne se sont jusqu'à présent jamais rencontrés ensemble. Or, leur concertation, ou si l'on veut l'accord entre propriétaires et locataires que l'Etat doit favoriser par son intervention et arbitrer, paraît la seule procédure capable de déjouer toute solution technocratique<sup>12</sup>.

Dieser Artikel wurde für eine Publikation vorbereitet, die die Situationen und Erfahrungen verschiedener europäischer Städte auf dem Gebiet der Stadterneuerung und Rehabilitierung des historischen Architekturerbes konfrontiert. Die drei untersuchten Fälle, d.h. die Viertel von Saint-Gervais, der Pâquis und der Grottes, gehören zum rechten Ufer des Genfersees, zum internationalen Ufer. Es wird hier nur das Viertel von Saint-Gervais vorgestellt, das seit dem 15. Jahrhundert geplant war und in dem zahlreiche historische Gebäude erhalten sind. Dieses Viertel wurde während der sechziger Jahre, besonders nach dem Bau des Kaufhauses «La Placette», in seinem Kern völlig verunstaltet und ist nun seit acht Jahren Gegenstand von städtebaulichen und architektonischen Studien, deren Ergebnis dem Leser zur Untersuchung vorgelegt werden.

Zusammenfassung

Questo articolo era stato preparato per una pubblicazione che intendeva confrontare le situazioni e le esperienze di diverse città europee in materia di rinnovamento urbanistico e di riabilitazione del patrimonio architettonico. I tre casi analizzati: i quartieri ginevrini di Saint-Gervais, di Pâquis e delle Grottes, si trovano sulla riva destra del lago, dove sorgono gli edifici delle organizzazioni internazionali. Qui presentiamo il caso del quartiere di Saint-Gervais che, pianifi-

Riassunto

cato già a partire dal XV<sup>o</sup> secolo, conserva ancora numerosi edifici storici. Completamente squalificato soprattutto dalla costruzione del grande magazzino «La Placette» negli anni sessanta, questo rione ginevino è, da circa otto anni, oggetto di studi urbanistici e d'architettura illustranti soluzioni che proponiamo all'attenzione del lettore.

#### Notes

- <sup>1</sup> Ce pourcentage de population émigrée comporte 38,9% de Confédérés d'autres cantons et 31,5% d'étrangers. A noter que les 29,6% de Genevois restants comportent eux-mêmes une forte proportion de citoyens naturalisés récemment.
- <sup>2</sup> Pour le détail des opérations de rénovation de Saint-Gervais voir *Stadtanierung – Der Fall von Genf / Rénovation urbaine – Le cas de Genève* (Werk/Archithèse, 15–16, 1978).
- <sup>3</sup> Ilot Etuve – Coutance – Grenus – Rousseau. Recensement architectural, décembre 1976 (DTP, Commission des Monuments et des Sites, ronéo).
- <sup>4</sup> Ilot Etuve – Coutance – Grenus – Rousseau. Inventaire immeubles logements, habitants, entreprises, septembre 1976 (Ville de Genève, Service immobilier, et DTP, Direction de l'aménagement, ronéo); Etude d'ensoleillement des façades, janvier 1977 (DTP, Direction de l'aménagement, ronéo).
- <sup>5</sup> VERNET, JACQUES. L'urbanisation du canton. (*Actes de l'Institut National genevois*, 22, 1978, p. 14.)
- <sup>6</sup> Etat de Genève. Département des Travaux Publics. Amélioration de l'habitat au quartier de Coutance. Propositions 1980 (CETAH, Ecole d'Architecture de l'Université de Genève, ronéo). Voir aussi VICARI, JACQUES. *Agir sur la ville, essai d'écologie urbaine*. Paris 1981.
- <sup>7</sup> Voir note 8.
- <sup>8</sup> Sont à considérer les lois cantonales suivantes: Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (remplaçant celle du 19 juin 1920); Loi sur les constructions et installations diverses du 25 mars 1961 (résultant d'une longue série d'aménagement à partir de 1816); Loi restreignant les démolitions et transformations des maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements du 17 octobre 1962; Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (systématisant notamment la législation antérieure réglant la participation financière de l'Etat à la construction des logements sociaux).
- <sup>9</sup> Les dispositions du droit privé, qui commandent les rapports entre propriétaires et locataires, réclament pour leur part un savoir et une technique dont la population ne peut d'ordinaire se prévaloir que par le truchement d'associations de locataires et de juristes.
- <sup>10</sup> A Genève, la menace de départ des établissements financiers et bancaires ou des sièges des multinationales est l'un des arguments les plus fréquents pour justifier des opérations de démolition-reconstruction. Les risques de chômage et de pertes fiscales découragent alors l'opposition des contribuables. Le dernier exemple en date, de 1977, celui de la multinationale Union Carbide, dont le grand projet de construction a été refusé du fait de la mobilisation de la population alentour, démontre toutefois que les mouvements de quartier peuvent vaincre cette menace.
- <sup>11</sup> Plan de site prêt en 1984.
- <sup>12</sup> Depuis la rédaction de cet article, les instruments légaux de protection de cet ensemble se sont renforcés. En 1983 étaient votées: une modification de la Loi sur les constructions et installations diverses, protégeant les ensembles architecturaux homogènes; et la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation, interdisant les démolitions sauf en cas de dérogations dictées par la sécurité et la solubrité, l'intérêt public et l'intérêt général.

#### Sources des illustrations

1, 2, 3: Max Oettli, Genève.

#### Adresses des auteurs

Armand Brulhart, historien de l'architecture, 6, rue de l'Ancien-Port, 1201 Genève  
Erica Deuber-Pauli, historienne de l'art, 1281 Russin