Le cas de rénovation des immeubles de la rue des Rois

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

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Ingénieurs et architectes suisses**

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

Heft 7

PDF erstellt am: **29.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-75286

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Pratique de la réhabilitation à Genève

Voici la liste des auteurs de ce recueil de contributions élaborées pour *Ingénieurs et architectes suisses :*

Pour le Département des travaux publics (DTP) direction de l'aménagement :
- Pierre Baertschi, architecte EAUG, chef du Service des monuments et sites (SMS) ;
- Raymond Schaffert, architecte-urbaniste, chef du Service des études analytiques.

Pour le recensement du domaine bâti (RDB) :
- Giorgio Bernasconi, architecte-urbaniste, au service immobilier de la Ville de Genève, responsable de l'atelier (RDB) ;
- Michel Nemec, architecte EPFL, délégué du Service des monuments et sites à l'atelier RDB.

Pour le Centre d'étude technique pour l'amélioration de l'habitat (CETAH) :
- Pierre Merminod, professeur, architecte FAS/SIA, responsable du CETAH Production ;
- Michel Nicolas, architecte DPLG.

Pour le bureau d'architectes J.-L. Richardet et H. Saini :
- Jean-Luc Richardet, architecte.

répondre aux exigences économiques actuelles. On espère ainsi concilier les possibilités d'investissement des propriétaires avec les capacités financières des locataires, tout en tenant compte de l'intérêt général et des expériences acquises avec les habitants et les entreprises.

2. La réhabilitation en Suisse

Au niveau suisse, on s'est rendu compte qu'il était nécessaire d'approcher, comme ailleurs, les problèmes de rénovation dans le cadre plus général d'une *conception urbaine globale* et d'inscrire ces actions dans la perspective d'une véritable *politique sociale de l'habitat et de l'environnement construit.* Cette idée a d'ailleurs vite émergé des débats au sein des diverses instances politiques, au niveau cantonal et national.

Pour atteindre cet objectif l'Office fédéral du logement (OFL) lance rapidement différents programmes de recherche liés à la problématique de la rénovation. De leur côté, les cantons romands, regroupés dans la Conférence des Offices d'aménagement du territoire (CORAT), affrontent le débat avec un document sur la « réhabilitation urbaine », qui relate les expériences en cours dans certains cantons membres.

Ce débat, envisageant la redéfinition d'une politique globale en matière de rénovation, a fait référence à une publication du *Conseil de l'Europe* dont le contenu nous a paru significatif. On y relève la nécessité de considérer « la rénovation du patrimoine architectural comme l'instrument d'une *politique sociale de l'habitat* et des équipements ». De même, poursuit ce texte, « la nécessité de réutiliser le patrimoine bâti s'impose désormais dans toute *politique de l'environnement,* fondée sur une prise de conscience universelle du gaspillage de l'espace et des ressources naturelles ».

Ainsi définie, la conservation du patrimoine immobilier ne vise pas la protection passive de l'habitat et du cadre de vie; il convient d'intervenir dans le sens d'une remise en état aux standards actuels et d'une amélioration sensible des conditions de vie par la prise en compte des besoins sociaux les plus manifestes. Désormais, l'entretien et la remise en état du patrimoine immobilier ne doivent plus être considérés comme une activité laissée pour compte, pratiquée par quelques nostalgiques; c'est, au contraire, une activité qui opère un « retour en force » dans le secteur du bâtiment. Cette nouvelle activité témoigne d'une nouvelle conception de l'urbanisme: l'attitude précédente visait la transformation rapide et radicale du parc immobilier. A cet *urbanisme en rupture* avec le passé succède cette nouvelle conception de *l'urbanisme visant la conservation et la continuité* du patrimoine.

Toutefois, il ne faut pas se méprendre sur le sens de cette volonté: il ne s'agit pas de défendre aveuglément la sauvegarde éternelle d'un patrimoine immobilier et de « geler » ainsi en quelque sorte le processus de renouvellement du cadre bâti. Il s'agit de contrôler et de freiner ce processus de façon raisonnée.

3. Le rôle des pouvoirs publics à Genève

Une opération de remise en état d'un immeuble est souvent l'occasion d'un litige entre les acteurs intéressés, notamment entre les propriétaires, les régisseurs et les locataires. Ce désaccord tient au fait que le mode de raisonnement entre locataires et propriétaires est fondamentalement étranger:

- pour les locataires en particulier c'est le montant des loyers et leur évolution possible qui déterminent leur attitude dans l'intervention;
- pour les propriétaires c'est le « calcul à l'envers » qui prévaut. Le raisonnement tient compte des prix couramment pratiqués sur le marché pour en déduire leurs possibilités d'action.

Ces attitudes différentes conduisent souvent à des impasses car il est difficile dans ces conditions de trouver un consensus qui tienne compte à la fois de la dimension technique et sociale:

- les données techniques sont difficilement isolables en tant que telles. Sauf aux états-limites (sécurité, salubrité non assurées), il n'existe pas objectivement de standards précis fixant « l'état normal » d'une construction existante. Vétuste pour les uns, le même immeuble peut paraître « mal adapté » pour les autres, « agréable » pour un troisième, etc. L'évaluation des travaux à effectuer dépend en partie de telles appréciations subjectives;
- les données sociales concernant l'immeuble sont tellement circonstancielles (emplacement, âge, relations de voisinage...) et dépendent de conditions tellement diverses (revenus, salaires, prix des terrains...) qu'il est difficile de trancher les questions diversifiées.

Ces débats particuliers conduisent la plupart du temps à des situations interminables dans lesquelles la recherche d'un consensus demeure utopique.

La particularité de la situation genevoise réside dans l'intervention des pouvoirs publics qui apportent des éléments pratiques à la recherche d'un consensus.

Le cas de rénovation des immeubles de la rue des Rois

Les cinq immeubles qui sont en cause dans cette intervention sont actuellement en attente d'une intervention de remise en état, la demande d'autorisation de construire étant en cours d'instruction. On ne parlera donc pas des immeubles rénovés mais du processus qui conduit aux choix de la rénovation. L'histoire des immeubles de la rue des Rois nous permet de mettre en évidence les différents problèmes soulevés par ce cas:

1. La protection des ensembles

La Société immobilière des immeubles de la rue des Rois a édifié un complexe de sept bâtiments dont les étages sont affectés à l'habitat et le rez-de-chaussée au commerce. Ces immeubles ont été achevés en 1900. De bonne qualité aussi bien sur le plan constructif que sur le plan architectural, ces immeubles, conçus au départ comme un tout, méritent qu'on applique à leur propos une politique de protection.

2. Une nouvelle conception d'urbanisme

Le Fonds de placement *Swissimobil Nouvelle Série* s'est rendu acquéreur de ladite société en 1950, dans le but d'effectuer une opération de démolition-reconstruction selon la politique de l'époque. Un plan d'alignement et un plan d'aménagement ont alors été définis en cohérence avec la logique de démolition-reconstruction. La remise en cause de cette politique a conduit à annuler ce plan d'aménagement et à envisager la rénovation des bâtiments.

3. La protection de l'habitat

Les immeubles 7 et 9 de la rue des Rois ont été transformés en premier lieu (1979 et 1980) de façon assez lourde. Pour la transformation du 9 de la rue des Rois, le Département des travaux publics avait expressément notifié que les travaux ne pourraient débuter que lorsque le bâtiment serait libre de tout occupant, vu l'importance des travaux envisagés, les dangers et la gêne qu'ils feraient subir aux locataires.
On s'est vite rendu compte que de telles transformations, si elles ne modifient pas fondamentalement l'apparence extérieure des bâtiments, ont des répercussions importantes sur les qualités spatiales et sociales de l'habitat. En date du 28 janvier 1982, une requête en autorisation de construire a été déposée par la société propriétaire des immeubles auprès du Département des travaux publics pour la transformation de l'immeuble rue des Rois dans la logique des transformations précédentes. Le 19 janvier 1983, le département refusait l'autorisation sollicitée dans le respect de la nouvelle politique. Le bureau d'architectes J.-L. Richardet et H. Saini a alors été mandaté en vue de trouver une solution pour l'ensemble des cinq immeubles à réhabiliter et d'expérimenter une nouvelle politique de rénovation qui vise le respect de l'habitat et de ses qualités.

4. L'étude technique et économique

Dès lors, cette décision a provoqué la recherche d'une définition précise de l'intervention qui prenne en charge les différents paramètres en cause. Pour cela le Service des études analytiques du Département des travaux publics, l'atelier du Recensement du domaine bâti (Ville-Etat), l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève (CETAH), la régie *Transplan* et le bureau d'architectes J.-L. Richardet et H. Saini SA ont travaillé à l'analyse des dégradations des cinq immeubles. Ces travaux de réflexions intégrant dans certaines phases les locataires et l'Association de sauvegarde des locataires (ASLOCA) ont conduit à la définition de critères d'appréciation de réhabilitation pour chacun des immeubles concernés, en vertu de la loi sur les démolitions et transformations d'immeubles, approuvée par le corps électoral en juin 1983.

5. Une attitude architecturale de la réhabilitation

Sur la base des résultats obtenus, le bureau d'architectes J.-L. Richardet et H. Saini SA a dû élaborer le projet de rénovation des cinq immeubles dans le respect des termes de la loi qui impose à l'architecte la recherche d'une intervention minimum très élaborée.
Nous allons maintenant traiter en détail les cinq points que nous venons de présenter.

La protection des ensembles

La protection du patrimoine bâti genevois possède depuis 1920 une solide base légale. Il s'agit de la loi sur la protection des monuments et des sites. La politique cantonale de conservation a constamment trouvé appui sur cette loi (rajeunie en 1976), la protection de la nature et des ensembles trouvant alors une définition plus précise et mieux adaptée à nos besoins actuels. C'est également progressivement que le législateur a introduit dans la loi sur les constructions la définition de zones protégées pour la Vieille Ville, le Vieux-Carouge et les villages.
Toutefois, il faut relever que la prise en compte du patrimoine architectural hérité de la ville du XIX^{e} siècle est relativement récente. C'est en 1978, en effet, que le Conseil d'Etat adopte le plan de site de la rade de Genève qui, pour la première fois, prévoit le maintien de plusieurs bâtiments et ensembles relativement récents. La décision populaire de conserver l'ancien Hôtel Métropole, appartenant à la Ville de Genève, n'est pas totalement étrangère à cette prise de conscience. Il faut dire que l'intérêt des historiens d'art et des urbanistes se porte de plus en plus sur les quartiers construits au cours de la période qui, depuis la chute de l'Ancien Régime, s'étend jusqu'à 1920, l'époque des Temps nouveaux. Des ouvrages de pionnier tels que «L'Histoire de la Cité» de Leonardo Benevolo mettent en exergue l'intérêt de ce moment du développement de nos villes. C'est ainsi qu'en 1983, la Société pour l'histoire de l'art en Suisse édite les premiers tomes de l'inventaire de la nouvelle architecture suisse (INSA), qui couvre la période s'étendant de 1850 à 1920.
C'est dans ce contexte qu'il faut situer l'adoption au mois d'octobre 1983 de nouvelles dispositions cantonales de protection couvrant les ensembles du XIX^{e} et du début du XX^{e} siècle. La «loi Blondel», du nom de son auteur, le député Denis Blondel, a soulevé d'assez sérieuses réticences dans certains milieux proches des courants d'affaires ou qui, par goût de la «modernité», redoutent une trop forte emprise des mesures de protection. Finalement, moyennant certains amendements — une formule bien helvétique — ce projet a reçu l'assentiment de tous les groupes politiques, à l'exception des radicaux. Ironie du sort, cette loi vise pour une large part à protéger des ensembles issus des mesures d'édilité publiques prises au cours du XIX^{e} siècle par le gouvernement radical de l'époque (James Fazy).
Pour l'essentiel, les mesures prévues désormais par cette loi cherchent à protéger l'unité architecturale et urbanistique des ensembles de cette époque. Une liste comportant vingt-quatre ensembles vise à un maintien de l'état actuel. Dans les autres cas concernés, il s'agit essentiellement de conserver l'homogénéité de l'architecture, la hauteur des corniches et le nombre de niveaux en cas de reconstruc-

