

Zeitschrift: Ingénieurs et architectes suisses
Band: 110 (1984)
Heft: 7

Artikel: L'expérience de la rue des Rois...un exemple à suivre
Autor: Grobet, Christian
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-75284>

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: 17.03.2025

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

L'ARCHITECTURE À GENÈVE (suite et fin)¹

Pratique de la réhabilitation urbaine

Traiter de la réhabilitation² urbaine à Genève est un sujet complexe et ambitieux dans la mesure où le processus de transformation de l'habitat ne renvoie pas à une logique unique; les réalités des multiples interventions passées, présentes ou à venir sont très diverses, à la limite, singulières. Elles sont tellement liées à leur contexte particulier, à des processus techniques et économiques précis, qu'il est difficile de dégager une tendance certaine.

Plutôt que de chercher à dégager une telle tendance, ce qui nous contraindrait à réduire la réalité des cas et peut-être à les dépouiller de leur substance essentielle, nous avons choisi de présenter un cas dans toute sa complexité en essayant de faire émerger les divers points de vue et les divers enjeux qui sont réunis pour la circonstance.

Le cas de réhabilitation urbaine présenté concerne la rénovation³ et la transformation de cinq immeubles situés dans le quartier de la Coulouvrenière. Le choix de présenter ce cas n'est certes pas innocent; il ne représente pas non plus le type le plus fréquent actuellement à Genève: il représente l'expérimentation d'une nouvelle politique de la réhabilitation urbaine.

Le texte ci-après, du conseiller d'Etat Christian Grobet, démontre la valeur d'exemple de ce cas.

Nous présenterons, ensuite, le contexte général de cette nouvelle tendance, puis nous examinerons les divers problèmes soulevés par ce cas de rénovation.

L'expérience de la rue des Rois... ...un exemple à suivre

par Christian Grobet, Genève

Le projet de remise en état des cinq immeubles du quartier de la Coulouvrenière, dont la Société *Transplan* assume la gérance, est exemplaire. Il s'inscrit dans le cadre d'une politique nouvelle (certes quelque peu contraignante à l'égard des propriétaires) qui émane de la récente loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, voulue par le peuple genevois et approuvée fin juin 1983.

Les objectifs poursuivis par cette loi sont simples et clairs: ils consistent à assurer le *maintien de l'habitat en ville* à des conditions répondant *aux besoins prépondérants de la population*.

Cet objectif se concrétise par:

- l'interdiction de transformer des appartements en bureaux;
- l'encouragement à la rénovation des anciens immeubles dont les loyers modérés répondent aux possibilités financières de la majorité de la population.

Ceci implique:

- l'interdiction des rénovations «lourdes» au profit de rénovations légères répondant aux besoins réels de la population;
- la concertation avec les locataires concernés afin de réaliser des rénovations avec eux et non contre eux.

Dans le cas d'espèce, je tiens à remercier aussi bien la Société *Transplan* et ses ar-

chitectes mandataires que mes services pour leur étroite collaboration dans la recherche d'une solution de rénovation aussi raisonnable que possible, en consultation avec les locataires. Mon département a également bénéficié de l'appui technique des services de la Ville de Genève à travers l'atelier de Recensement du domaine bâti et de l'Ecole d'architecture à travers le Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat.

Une telle opération entraîne pour trois immeubles des loyers supérieurs aux normes habituellement admises par mon département; il vaut la peine de relever

que les négociations que j'ai menées avec *Transplan* ont amené cette dernière à accepter de recourir aux dispositions de la loi générale sur le logement permettant de *subventionner la rénovation* en soumettant deux des immeubles au régime HLM. Il en résultera une substantielle réduction de loyer pour les locataires de ces deux immeubles qui pourront même *bénéficier des allocations logement individualisées*.

Cette opération met en évidence la possibilité de donner au droit de propriété un contenu social et de trouver un *juste équilibre entre l'intérêt général et celui des propriétaires*. Espérons que l'exemple sera suivi!

Adresse de l'auteur:

Christian Grobet
conseiller d'Etat,
président du Département
des travaux publics,
rue David-Dufour 5,
1211 Genève 8

La réhabilitation urbaine

1. La réhabilitation de l'habitat

En matière de rénovation de l'habitat on a longtemps conduit une politique radicale postulant le remplacement des immeubles anciens par des immeubles neufs. Cette politique a déçu dans la mesure où la démolition-reconstruction pratiquée de façon massive génère des problèmes complexes et importants:

- d'une part sur le *plan social*, elle provoque, à court terme, un changement complet des populations qu'elle touche; on s'est rendu compte, notamment, que de telles opérations conduisaient à une dépopulation des centres-villes et à un mouvement d'éloignement du centre-ville des couches de populations les plus défavorisées;

- d'autre part, sur le plan de *l'environnement construit*, elle s'accompagne généralement d'un mépris de l'entretien des bâtiments et des sites qui conduit à une dégradation générale des qualités de l'habitat.

Petit à petit une autre attitude s'est mise en place dans toute l'Europe sous la pression des divers mouvements dénonçant les inconvénients majeurs de cette politique.

L'attitude de *réhabilitation urbaine* pose comme hypothèse centrale de sa démarche la préservation et l'amélioration d'une certaine qualité de l'habitat et la conservation des populations dans leur quartier. Elle propose une alternative à la démolition-reconstruction en cherchant le maintien de l'immeuble et sa remise en état à un coût minimum de travaux pour

¹ Voir *Ingénieurs et architectes suisses* n° 6 du 15 mars 1984.

² Nous entendons par réhabilitation urbaine l'acte de remettre en état des bâtiments après avoir renoncé à un plan d'aménagement.

³ Nous entendons par rénovation la remise en état minimum de l'habitat.