

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

Artikel: L'étude technique et économique
Autor: [s.n.]
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-75290>

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: 30.03.2025

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

4. Quelques considérations

L'exemple ci-dessus devrait servir de référence à de nombreux projets de rénovation. Toutefois il ne pourra pas s'appliquer à tous les immeubles à rénover; il faudra tenir compte du contexte particulier de certains.

L'application de la LDTR n'en est qu'à sa période de rodage. On ne peut donc tirer un bilan général de ses effets sur la réhabilitation urbaine et le logement. Il s'agira notamment de préciser l'articulation avec l'autre loi votée par le peuple le 26 juin 1983 faisant également suite à l'initiative de 1977 et traitant des plans d'utilisation du sol et règlements de quartier. Le but étant de maintenir et de

rétablir l'habitat en zone urbaine et de favoriser une implantation harmonieuse des activités. Les communes disposent d'un délai de cinq ans pour établir et adopter leurs plans.

Enfin, il faut relativiser la portée de la LDTR, d'aucuns lui attribuant un rôle qu'elle n'a pas. Il ne s'agit ni d'une loi de protection générale des locataires et de contrôle des loyers, ni d'une loi empêchant toute transformation ou rendant l'entretien obligatoire (partie de la loi refusée par le peuple). Il s'agit de préserver l'habitat et d'éviter qu'à l'occasion d'une rénovation, ou démolition, les logements de l'immeuble changent sensiblement de genre et de loyers et par là même ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population.

L'immeuble 3, rue des Rois

Ce bâtiment a été construit en 1898 dans le cadre d'une conception et réalisation d'ensemble.

Les quatre étages sont affectés au logement — 3 appartements par étage de taille moyenne et grande — à l'exception d'une partie du 1^{er} étage qui, relié directement au commerce du rez-de-chaussée, sert de bureau. Le sous-sol abrite des caves, les combles les galetas sauf environ un tiers de sa surface qui abrite un petit logement (2 pièces).

Avec ses 18 m, le gabarit actuel de l'immeuble atteint celui permis sur rue en deuxième zone de construction par la loi en vigueur, la surface au sol (la parcelle est entièrement occupée) est de 301 m², le volume SIA de 6610 m³.

Volet «architectural»

La «qualité» architecturale exprime l'appréciation du rôle et du statut spécifique que possède un bâtiment au sein de l'ensemble urbain.

Elle est déterminée par la superposition des quatre facteurs suivants: situation/voisinage/intégration/exceptionnalité. Dans le cas présent, ce sont les trois premiers facteurs qui ont été retenus comme pertinents pour l'appréciation architecturale.

L'étude technique et économique

L'étude technique et économique fine a nécessité le recours à l'atelier de Recensement du domaine bâti et au Centre d'étude technique pour l'amélioration de l'habitat qui ont collaboré pour l'occasion.

1. L'atelier de Recensement du domaine bâti: un instrument d'aide à la décision

Mise en place de l'atelier

En 1977, une pétition lancée par les syndicats techniques du bâtiment qui se font promoteurs de diverses mesures de relance économique, est adressée aux autorités publiques communales et cantonales. Une année plus tard, suite à l'acceptation de la pétition par le Conseil municipal, la Ville et l'Etat de Genève mettent sur pied l'atelier de «Recensement du domaine bâti» chargé:

- d'apporter une aide aux travailleurs et techniciens du bâtiment au chômage;
- de procéder à une reconnaissance approfondie du domaine bâti;
- de créer un instrument d'aide à la décision en matière de protection du patrimoine, de réhabilitation de l'habitat ancien et de planification urbaine (maintien et amélioration de l'habitat en ville).

Outils d'enquête

dans le cadre du recensement

Les analyses de l'atelier de Recensement du domaine bâti deviennent au fil des années une composante presque constante dans le processus de préavis en matière d'autorisation de rénover ou de démolition/reconstruction et, comme dans le cas de l'étude révision à la Coulouvrenière déjà évoqué, un support de connaissance dans le cadre d'études d'aménagement en milieu urbain.

Ces apports sont constitués de dossiers — un pour chaque bâtiment — dans lesquels les enquêteurs ont procédé à la «lecture» de l'immeuble à l'aide de quatre méthodes définissant:

- son état administratif (volet «identification»);
- sa valeur architecturale (volet «architectural»);
- son état de détérioration (volet «réhabilitation»);
- sa qualité d'habitabilité (volet «habitabilité»).

Méthodes d'enquête

Le choix des méthodes («volets») d'enquête s'est fait en fonction de critères précis et contraignants vu le domaine et conditions d'application:

- «instruments» relativement simples et rapides;
- «instruments» utilisables et compréhensibles par des équipes d'enquêteurs diversifiées et renouvelables;
- «instruments» rapidement opérationnels, donc déjà existants.

2. Description d'un dossier

Dans le contexte du cas pris ici en examen, c'est l'immeuble 3, rue des Rois qui, par ses caractéristiques, possède la plus grande partie d'éléments nécessaires à une description exemplaire et exhaustive volet par volet d'un dossier du Recensement du domaine bâti.

Volet «identification»

Conçue un peu comme une «carte d'identité du bâtiment», cette partie du dossier permet de réunir, en complément aux autres volets, un certain nombre de renseignements généraux — adresse, date de construction, gabarit, zone de construction, affectation, état foncier —, ainsi que les éléments — photos, plans — permettant de l'illustrer.

3. Pour les immeubles rue des Rois

Situation

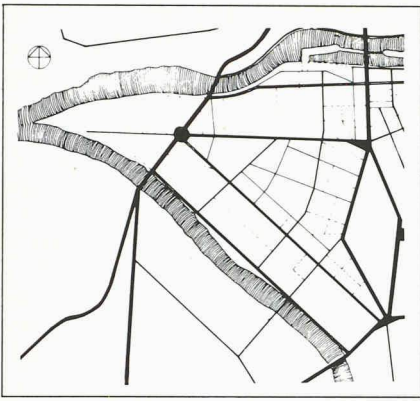
Ce facteur tend à définir l'importance de la position de l'immeuble au sein de la structure urbaine locale et générale.

La valeur de situation forte attribuée à cet immeuble exprime la prise en compte de sa position à la périphérie sud du secteur considéré, à l'angle entre:

- la rue du Stand, axe appartenant au réseau urbain principal, et situé dans le prolongement de la rue de la Confédération. Son importance est à considérer à l'échelle de l'ensemble urbain. Le tracé de la rue du Stand correspond ici à la limite nord de l'ancien stand de tir qui a retenu, jusqu'à sa disparition à la fin du siècle, le développement vers le sud du secteur considéré;
- la rue des Rois, qui est située dans le prolongement de la rue des Bains avec laquelle elle forme un des axes transversaux principaux du quartier de la Jonction, comprise entre l'avenue du Mail et la «pointe de la Jonction». Son importance est à considérer à l'échelle du quartier.

Voisinage

Ce facteur tend à exprimer le caractère unitaire d'un secteur restreint, saisi à travers le degré d'analogie entre l'expression formelle et stylistique d'une construction et celle des immeubles avoisinants, qui forment son environnement bâti immédiat.



Intégration

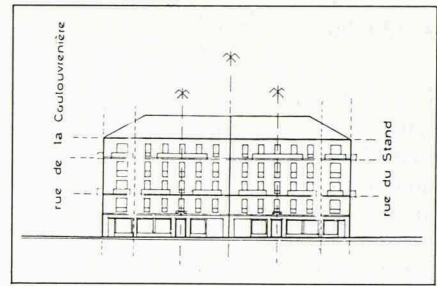
La notion d'intégration adoptée dans ce recensement repose sur la prise en considération de la relation réciproque entre les propriétés formelles et spatiales d'un bâtiment, la parcelle et l'organisation du tissu environnant.

La nature de cette relation, et dans certains cas son existence même, caractérise de manière déterminante l'espace urbain, dans la mesure où elle est l'expression des principes d'organisation d'une morphologie urbaine. En d'autres termes, à travers certaines de ses propriétés, le bâtiment exprime, à son niveau, les principes communs d'une organisation des espaces à l'échelle du tissu.

L'immeuble recensé appartient à une unité tissulaire dont l'organisation reflète une conception «a priori» de l'îlot, considéré comme unité constitutive du tissu. Le découpage parcellaire est dicté ici par la configuration future du bâti.

L'îlot est considéré comme une unité autonome, comme un seul immeuble en quelque sorte. Les parcelles ne sont plus des «unités suffisantes, dotées d'une autonomie».

L'îlot est ainsi constitué d'une périphérie de bâti continu — bâtiments contigus entre eux, situés en front de rue et occupant chacun une seule parcelle sur la totalité



La valeur de voisinage forte attribuée à l'immeuble considéré exprime sa participation à la définition d'une image urbaine unitaire dans cette partie du secteur. Les immeubles — 38, rue de la Coulouvrenière, 1-3, rue des Rois, 33, rue du Stand — présentent une similitude, voire l'identité dans leur traitement architectural qui en font un ensemble d'une grande unité stylistique. On relèvera plus particulièrement la composition unitaire que forment les immeubles 1-3 de la rue des Rois.

Ils forment un ensemble «d'architecture identique» au sens de l'art. 164 A, al. 2 de la LCI* concernant la protection des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle.

* Art. 164 A: Sont considérés comme ensembles les groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue.

Cet article ainsi que quatre autres ont été introduits dernièrement (oct. 1983) dans la loi cantonale sur les constructions et installations diverses (LCI) dans le but «de préserver l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle».

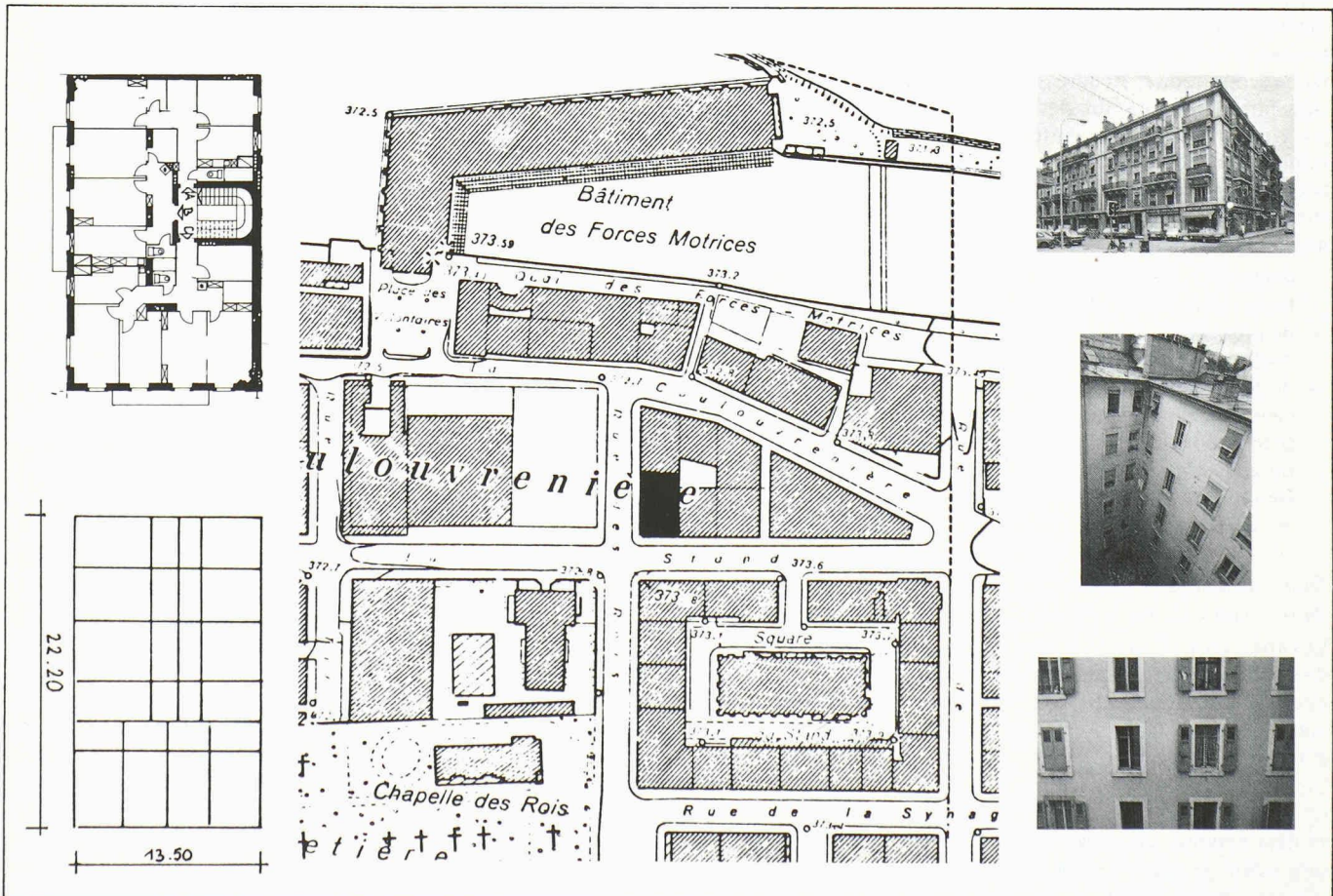
de sa surface — et d'un centre — cour arrière, de caractère collectif, composée d'une seule parcelle indivisible et commune aux bâtiments avoisinants.

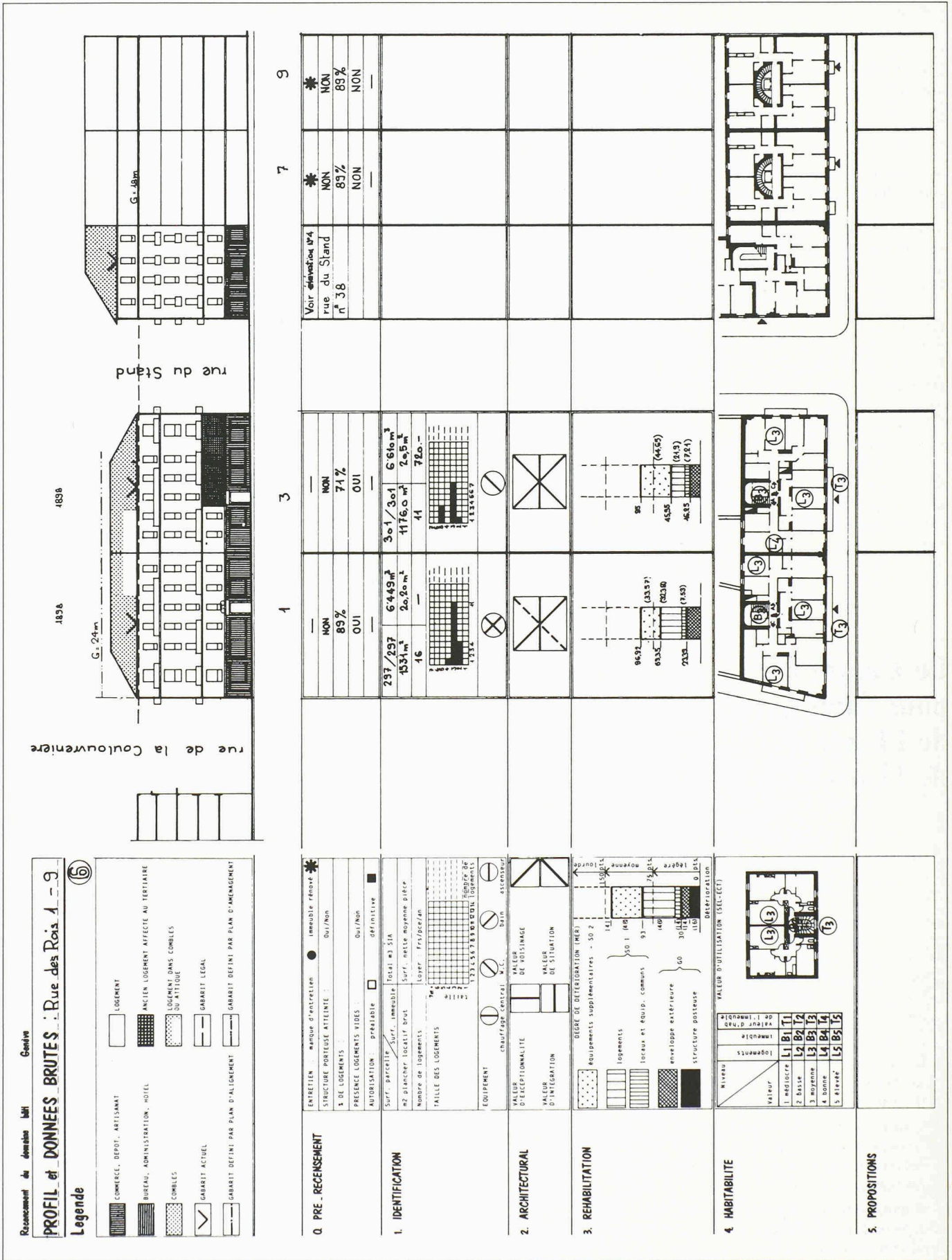
La structuration de l'espace n'est pas à l'échelle de la parcelle mais à l'échelle de l'ensemble — l'îlot.

L'organisation et l'expression architecturales des immeubles, dont celui considéré, reflètent la hiérarchie et la différenciation des espaces repérées au niveau de l'ensemble.

Le schéma d'organisation du plan de cet immeuble (ainsi que celui des autres bâtiments de l'ensemble) témoigne d'une hiérarchisation des espaces, allant du «communautaire» (côté rue) au «privé» (côté cour) selon la logique propre à l'organisation de l'îlot, qui définit des espaces avant, sur rue («ce qui est montré»), et des espaces arrière, sur cour («ce qui est caché»).

D'autre part, la comparaison entre façades avant et arrière fait apparaître des différences qui traduisent un soin du décor dans la composition et l'ordonnement des façades sur rue, soin qui tranche avec l'austérité des façades côté cour.





Celles-ci tolérant des écarts et des ruptures, échappent aux codes formels qui ont régi, conformément aux normes sociales de l'époque, l'ordonnancement (l'image) de l'espace public.

De ce fait l'immeuble considéré témoigne par son organisation du plan et ex-

pression des façades d'un rapport devant/derrière, en concordance avec les principes d'organisation de l'îlot.

La valeur d'intégration forte attribuée reflète la prise en compte de cette corrélation entre les propriétés formelles et spatiales de l'immeuble et les principes

d'organisation de l'ensemble, corrélation qui est caractéristique de ce type d'organisation urbaine.

Volet « réhabilitation »

Pour faciliter la lecture, le volet réhabilitation sera exposé plus loin lorsque nous

présenterons les travaux du CETAH qui est à l'origine des méthodes d'approche de l'analyse des dégradations d'un bâtiment. Précisons toutefois que le RDB a largement contribué ultérieurement à leur réélaboration et à leur mise au point.

Volet « habitabilité »

Cette partie cherche à apprécier la qualité des logements et, dans une moindre mesure, de l'environnement immédiat.

La notion d'habitabilité regroupe des informations sur les qualités mesurables des logements et des parties communes de l'immeuble.

La méthode, à l'origine connue sous la dénomination de « Système d'évaluation rapide », a été mise au point par l'Office fédéral du logement dans le but d'attribuer des subventions aux logements en projet d'une certaine qualité.

Après une première expérimentation dans le cadre de l'atelier, la méthode a été adaptée aux caractéristiques des immeubles anciens et le processus d'analyse simplifié par le service des études analytiques du DTP.

Un fichier regroupant les immeubles déjà analysés par familles typologiques permet un contrôle constant des résultats obtenus par l'application du SEL-ECT (Système d'évaluation des logements — express — contrôlable — typologiquement).

3, rue des Rois

Rapportés aux niveaux de valeur d'habitabilité — médiocre, basse, moyenne, bonne, élevée — tous les logements, les services communs ainsi que l'habitabilité globale atteignent la valeur « moyenne ». Les logements présentent côté positif: une bonne surface, circulation, et orientation; côté négatif: une volumétrie insuffisante; tandis que flexibilité et équipements reflètent la moyenne attribuée. Une amélioration n'est donc possible que par l'adjonction de nouveaux équipements prévus d'ailleurs, dans le standard de réhabilitation.

En ce qui concerne les parties communes, l'aménagement de nouveaux équipements (buanderie, étendage, etc.), eux aussi prévus dans le cadre de la remise en état, vont apporter une sensible amélioration de la qualité de l'immeuble.

Le Centre d'études techniques pour l'amélioration de l'habitat de l'École d'architecture de l'Université de Genève (CETAH)

Le CETAH est un centre de recherche de l'École d'architecture de l'Université de Genève dont la mission consiste en un travail de réflexion sur la réhabilitation. Son objectif essentiel vise à développer et mettre à disposition des méthodologies permettant la mise en place d'une attitude professionnelle de la réhabilitation. Les moyens de cette réflexion sont doubles:

- d'une part, une investigation théorique permet de prendre la mesure des différentes connaissances actuelles dans les différents pays;
- d'autre part, la confrontation à des réalités concrètes a pour but de tester les possibilités actuelles d'actions sur un terrain concret.

C'est dans cette double perspective de recherche et de pratique que les services de l'Etat et de la Ville de Genève font appel au CETAH dans différents contextes comme des opérations pilotes, des missions d'études, des expertises, etc.

La mission confiée au CETAH à propos de l'opération de la rue des Rois touche quatre domaines:

- analyse de la dégradation et détermination d'un coût de remise en état;

- affinement des méthodes de diagnostic de la dégradation;
- phase exploratoire d'une méthode d'évaluation du coût des travaux d'aménagement des combles;
- contrôle d'un indicateur des coûts de rénovation.

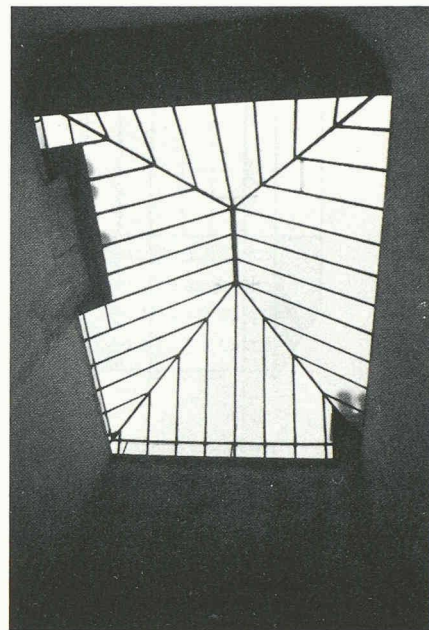
On développera, dans le cadre de cet article, le premier des quatre points qui a pu être réalisé.

Analyse des dégradations

Pour évaluer l'état de dégradation des bâtiments d'habitation, le CETAH et le RDB emploient une Méthode d'évaluation rapide (MER) mise au point en collaboration avec le Service des études analytiques et grâce à la Fondation pour l'aménagement du quartier des Grottes (FAG) et les services de la Ville de Genève. Sur la base d'une analyse fine des dégradations, elle permet de calculer le coût de remise en état à un standard minimum des travaux.

Nous fournissons à titre d'exemple le type d'analyse des dégradations que permet la méthode. Cet exemple ne présente que 5 des 41 critères d'approche diagnostique du bâtiment.

4.3 Locaux et équipements communs



4.3.1 Hall, cage d'escalier

Les finitions de murs et plafonds sont en mauvais état (notamment au niveau des halls et du lanterneau, et localement au 2^e ...), mais les supports sont en bon état.

CODE 2

Les revêtements de sols des halls et cage d'escalier sont en bon état.

CODE 4

Il n'y a pas d'ascenseur.

Les installations électriques sont vétustes et nécessitent un remplacement complet.

CODE 1

Les canalisations sont vétustes et à changer entièrement.

CODE 1

Le chauffage central est inexistant.

CODE 1

