

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 75 (2003)

**Heft:** 1: Vieusseux 2003

**Artikel:** Pourquoi reconstruire Vieusseux? : Interview de M. Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG

**Autor:** Jolliet, François / Chappuis, Jean-Pierre

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129951>

### **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:** 29.03.2025

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

## POURQUOI RECONSTRUIRE VIEUSSEUX ?

*Interview de M. Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG, par François Jolliet*

**M. Chappuis, vous êtes directeur de la SCHG et votre projet de reconstruction de logements (en commun avec la FLPAI) a été froidement accueilli par le Conseiller administratif responsable. Comment le blocage est-il intervenu ?**

Nous avons été reçu par M. Christian Ferrazzino, en charge de l'Aménagement à la ville de Genève. Sa réponse ne nous satisfaisait pas : il ne prenait pas position sur notre projet, mais uniquement sur la démolition de l'immeuble Franchises 28 (propriété de la FLPAI), auquel ses services attribuent une prétendue valeur patrimoniale, pas du tout avérée selon nous puisque ce bâtiment n'est ni classé, ni inscrit à l'inventaire et ne figure dans aucun recensement. Le Conseil administratif a, comme souvent, confirmé la position de son magistrat. Nous allons adapter notre stratégie, d'une part en fonction du résultat des prochaines élections au Conseil administratif du 4 mai, et d'autre part en interpellant directement les Autorités cantonales.

**N'est-il pas provocateur de porter le problème à la connaissance du public ?**

La pénurie de logement est connue de tous et, à Vieusseux, le bâtiment querellé est très largement qualifié de « verrue », et non de monument historique. Notre conférence de presse se donnait un objectif simple : faire connaître la « pesée d'intérêts » que nous croyons légitime. L'aspect patrimonial ne

peut intervenir comme le seul élément de la discussion, à la manière d'un diktat. Pour l'instant, nous avons l'impression que l'autorité municipale ne retient que ce point de vue.

Nous avons confié une étude de faisabilité à un architecte qui a proposé de multiples variantes, y compris le maintien de l'immeuble Franchises 28. Nos instances ont ensuite examiné la question : lors de l'Assemblée générale de la SCHG plus de 9 participants sur 10 ont approuvé les choix de la Coopérative. Sans que cette assemblée représente la population genevoise, nous ne sommes pas loin de penser qu'elle constitue un échantillon tout à fait significatif. De plus, la réaction des habitants du quartier a été assez vive : une pétition de l'Association de quartier Vieusseux-Franchises-Villars regroupant 850 signatures dans le quartier (1200 logements) a été transmise au Conseil Municipal. En préparant une conférence de presse, il s'agissait de dépasser un cercle restreint de responsables et de spécialistes pour porter le problème à la connaissance d'un large public.

**Dans ce débat, peut-on parler de divorce entre économie, qualité de vie et de l'habitat d'une part, patrimoine et intérêt architectural de l'autre ?**

Oui. De notre point de vue, il ne vaut pas la peine d'investir à coup de millions dans un objet vétuste dont l'habitabilité est contestable et pour lequel, si un intérêt patrimonial était vraiment avéré, une procédure de protection devait être engagée bien plus tôt. Le bâtiment faisait partie d'un groupe de 4 immeubles, dont 3 ont été démolis voici quelques années. Dès lors le survivant, isolé de l'ensemble urbanistique qui lui donnait son sens, fait un peu figure de « dernier des Mohicans ».

D'autre part, le secteur fait partie d'une zone de développement qui autorise une densité plus grande et, sur le plan économique, nous devons saisir les opportunités qui nous permettent mettre en valeur les terrains qui nous restent. D'autant plus que toutes les infrastructures nécessaires (écoles, bibliothèque, garderie, chaufferie centrale, transports publics, etc.) sont à disposition.



*Projet SCHG/FLPAI. Vue de la rue des Franchises.*



Certes, beaucoup d'objets du XXème siècle sont architecturalement dignes d'intérêt. Mais la question de leur transformation intérieure, de leur valeur d'usage pose problème. D'une part, le « rempaillage » (conservation des seules façades et remaniement complet de l'intérieur) n'est pas une solution. D'autre part il faut bien admettre que les critères de confort ont changé entre les années 30 et le XXIème siècle : par exemple la création de salles de bain intérieures, qui font défaut à Vieusseux, ne va t'elle pas dénaturer l'intérieur du bâtiment conçu par Frédéric Metzger ?

#### Y a-t'il un parti pris contre cet immeuble de la rue des Franchises ?

Non. Il faut bien voir qu'aucune mesure sérieuse d'entretien n'a été entreprise dans cet immeuble parce qu'il était promis à la démolition. Outre le bâtiment de la FLPAL, nos deux immeubles ont des loyers très bas : conserver des niveaux acceptables après rénovation impliquerait une péréquation répartissant les surcoûts sur l'ensemble du parc de logements. L'Assemblée générale a clairement décidé qu'elle ne voulait par principe pas d'opération incapable d'assumer ses propres coûts, et qu'il n'était pas raisonnable d'engager autant d'argent sans gagner 1 m<sup>2</sup> habitable supplémentaire.

Construire à neuf permet au contraire d'obtenir un subventionnement et, grâce à la charge foncière relativement réduite, d'atteindre un excellent rapport qualité-coût, avec des loyers raisonnables. De cette manière, l'occupant d'un appartement SCHG actuel à la rue des Franchises pourrait réintégrer un nouvel appartement moyennant une augmentation de loyer conforme à ses revenus et à l'amélioration de son cadre de vie.

#### Pour lutter contre la pénurie, donnez-vous la priorité à la densification ?

Nous sommes pleinement conscients de la pénurie ; jamais nous n'avions reçu autant de demandes de logement. Autre signe : la « rotation » des locataires se ralentit. Alors qu'autrefois 10% de nos logements (soit plus de 150) changeait de titulaire chaque année, ce renouvellement s'est réduit de moitié.

Notre coopérative est la plus ancienne à Genève et nous avons toujours voulu contribuer à une « qualité de vie ». La densification d'une zone n'a jamais fait partie de nos impératifs habituels. Par exemple les rapports hauteur/ distance entre nos bâtiments restent meilleurs que dans certains quartiers privilégiés (Champel par exemple). A Vieusseux, notre projet conserve un gabarit relativement modeste soit 4 étages sur rez (R+4 dans le jargon architectural), alors que le plan de quartier autorise R +8.

Malgré la pénurie, nous considérons ce plan de quartier très dense comme dépassé ; notre action doit contribuer à une qualité urbanistique. Il s'est avéré que l'implantation en peigne

de gabarits plus bas rejoignait nos critères et ceux des Services de la Ville de Genève et du Canton. Dans le même souci, nous nous tenons en retrait de la rue des Franchises, permettant ainsi la création d'un rideau d'arbres et d'une piste cyclable.

La qualité, de notre point de vue, passe également par des appartements qui correspondent aux besoins et aux attentes des usagers. Tel n'est pas le cas dans les vieux immeubles existants, sans ascenseur, avec un séjour de 13 m<sup>2</sup> parfois et qui n'offrent pas le confort minimum selon les critères usuels.

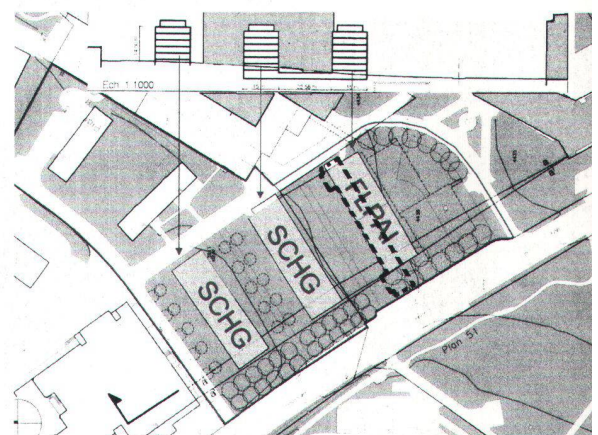
#### Votre projet préfigure-t'il un plan d'ensemble pour tout le secteur ?

Non, la réflexion est différente. Dans le cas particulier, nous avons été conduits à nous associer à la FLPAL (Fondation des logements pour personnes âgées et isolées) parce que cette Fondation, propriétaire de l'immeuble Franchises 28 construit en 1930-31, souhaitait mettre en valeur son terrain après démolition de cet immeuble.

Dans le même temps, la SCHG possède deux immeubles de 20 logements que nous souhaitons reconstruire. En effet, nous avons calculé que les investissements en matière d'isolation thermique, de remplacement des fenêtres, de réfection de la toiture, de l'électricité et des sanitaires étaient trop élevés pour envisager une réhabilitation. Il y avait donc une synergie possible avec la FLPAL pour construire ensemble davantage de logements, de meilleure qualité.

Nous partageons un même souci de mise en valeur du terrain. Du fait de sa faible densité, le maintien de l'immeuble Franchises 28 contribuerait d'ailleurs à diminuer cette valeur foncière. C'est un coût auquel les spécialistes du patrimoine et les autorités devraient s'intéresser, comme ils devraient tenir compte des plus-values importantes imposées par une réfection hors de proportion avec la valeur d'usage. Pour être un peu provocateur, l'Etat ne devrait-il pas avoir les moyens de ses ambitions, lorsqu'il suit la volonté de quelques « spécialistes », contre la vox populi ?

L'expropriation matérielle qui résulte de mesures conservatoires impératives, ne devraient-elles pas s'accompagner de la reprise du bâtiment concerné, par l'Etat, et la mise à disposition simultanée de droits de bâtir, en faveur du propriétaire, dans une zone au potentiel comparable ?



Situation. (Traité : Franchises 28 démolir)