

Zeitschrift: Werk - Archithese : Zeitschrift und Schriftenreihe für Architektur und Kunst = revue et collection d'architecture et d'art

Band: 65 (1978)

Heft: 15-16: Stadtsanierung : der Fall von Genf = Rénovation urbaine : le cas de Genève

Artikel: La Rue Vallin : une opération de la Caisse d'Epargne

Autor: Brulhart, Armand / Rossier, Elisabeth

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-50101>

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>

ARMAND BRULHART & ELISABETH ROSSIER

La Rue Vallin

une opération de la Caisse d'Épargne

Philanthropie et spéculation

Le quartier de Saint-Gervais, à la fin du XIX^e siècle, conservait encore une grande partie de son tissu médiéval et post-médiéval. Seul un quartier moderne avait été édifié par la Société des Bergues entre 1828 et 1835 sur les terrains des anciennes manufactures d'indienne, le long de l'actuel quai des Bergues. Deux opérations d'assainisse-

Le projet semble momentanément gelé et les autorités ont fait procéder à un travail de recensement, resté «confidentiel» et qui démontre la vitalité des petits commerces malgré l'implantation massive des Grands Magasins «La Placette» en 1965.¹ Cette dernière opération se déroula systématiquement depuis la fin de la dernière guerre et fit disparaître tous les immeubles anciens entre la rue Grenus et la rue Cornavin. Entre les rues Rousseau et Chantepoulet, les rénovations ont commencé entre 1896 et 1900, avec la construction des logements ouvriers du Square Paul-Bouchet (promis à la démolition, si l'on en croit la presse) puis d'une école et des immeubles donnant sur Chantepoulet; enfin, L'opération «Plaza» (*fiche*) a complètement bouleversé la rue du Cendrier. De la construction du quartier des Bergues, il ne reste que les immeubles du quai, tous les autres ayant été rasés en 1975 pour implanter des immeubles de bureaux et de commerce (début des travaux: décembre 1977). Les Terreaux-du-Temple, dans la partie haute du quartier, ont été complètement reconstruits dans les années 50 (*fiche 8*). Rien ne subsiste du quartier du Seujet, autrefois peuplé de plus de 2000 personnes, qui a été remplacé par un hôtel (voir *fiche 7*). De l'ancien

ilot compris entre les rues de Coutance, des Corps-Saints, du Temple et de la place Saint-Gervais, il persiste un témoignage tout à fait insolite, à l'angle Coutance/Corps-Saints (voir photographie), dont la survivance peut s'expliquer par l'un des mécanismes «ratés» de la spéculation. L'objet de cet article est de présenter la désintégration de cet îlot, alors caractéristique de Saint-Gervais, puisque touchant à la fois à la place fermée de Saint-Gervais, à l'axe principal de circulation de Coutance, et situé dans le voisinage immédiat du Temple de St-Gervais. La rénovation de cet îlot, dont l'importance paraît totalement secondaire aujourd'hui, a violemment frappé quelques habitants du quartier. En 1899 déjà, on pouvait lire:

«Le quartier éventré, transformé, modernisé, ressemble de plus en plus aux faubourgs des grandes villes de France. St-Gervais n'existe plus, ou plutôt, il est autre.»²

Un percement parmi les percements

Toutes les opérations de percement entreprises à l'intérieur des anciennes fortifications jusqu'en 1893 furent l'œuvre de la Ville de Genève. La seule exception, la rue du Commerce (*fiche 2*), fut

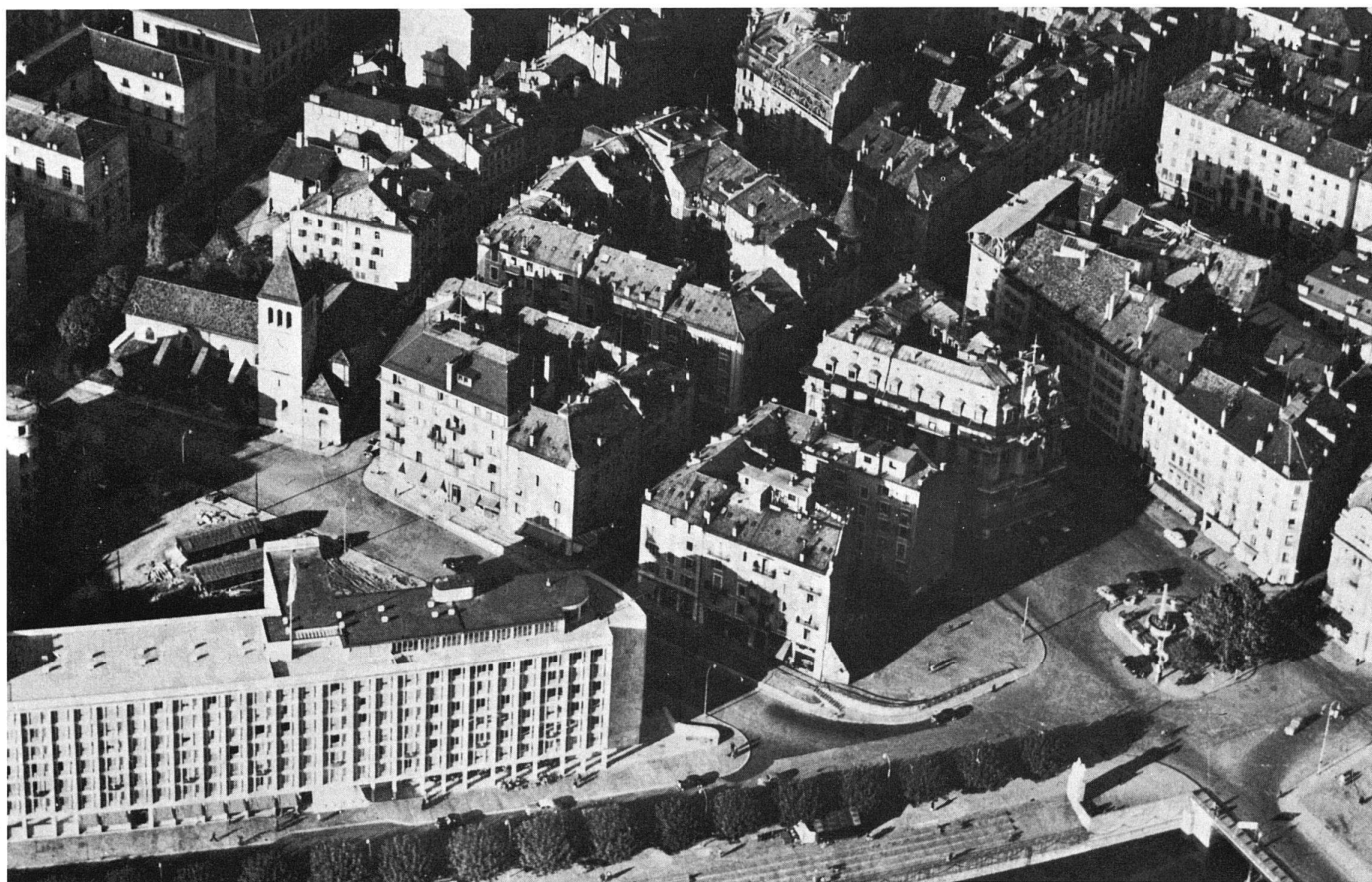
terminée par la Ville vingt ans après le début des travaux et illustrait toutes les difficultés de l'initiative privée, insuffisamment armée par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique³. Quant à la ville, la plus grande partie de ses opérations furent facilitées par des legs importants, tels le legs Grenus (1847) et surtout le legs Brunswick (1873). La pression exercée par l'initiative privée pour s'emparer des opérations de percement de rues fut extrêmement vive au niveau politique, à la fin des années 1870, au moment de la crise économique, mais aussi au moment où les finances de la Ville s'étaient tarées⁴. La loi sur l'expropriation de 1887, modifiant la loi de 1864 déjà remaniée en vue des percements, vint donner des avantages sérieux à la spéculation privée. Enfin, la situation économique du début des années 1890, où l'on constate de plus en plus d'insécurité dans les placements de capitaux mobiliers, devait nettement accentuer les investissements dans l'immobilier et favoriser la relance de la construction⁵. C'est dans ce contexte de relance future de l'industrie du bâtiment, stimulé par les perspectives de l'Exposition Nationale de 1896, que s'inscrit une opération de la Caisse d'Épargne, à l'origine des bouleversements de l'ilot Cou-

ment et de percement avaient été entreprises par la Ville depuis la démolition des fortifications: la création de la place et de la rue Grenus (*fiche 1*) ainsi que le percement de la rue Paul-Bouchet en 1875–76. Aujourd'hui, il ne reste que de rares témoignages de l'ancien tissu. Le plus caractéristique se trouve autour de la place Grenus dont les habitants ont résisté à une opération de rénovation, après l'avoir appris par la *Feuille d'Avis* en 1975.

rance-Temple. Une opération qui inaugurerait jusqu'à la première guerre mondiale une ère nouvelle pour l'initiative privée.

Une idée de logements ouvriers révolutionnaire

Le projet de la Caisse d'Épargne, institution semi-publique fondée en 1816, ne peut être comparée dans son objectif à aucun des percements antérieurs ou postérieurs, même si la démarche et les résultats restent parfaitement analogues à celles des autres rénovations: expulsion, démolition, augmentation de la rente foncière et des loyers, changement de population. Il fut en effet proposé de construire, comme on le verra plus loin, des «logements ouvriers». L'origine de cette idée remonte à l'Exposition universelle de Paris de 1889 où, lors du *Congrès international des habitations à bon marché*, fut proposé l'emploi des fonds de réserves des Caisses d'Épargne et de Prévoyance pour la création de logements ouvriers. Cette suggestion, après avoir été développée dans le *Journal de Genève* en 1890 par un homme politique, Arthur Chenevière, lui-même membre du conseil d'administration de la Caisse d'Épargne, se concrétisait pour la première fois au printemps 1891. Cependant, à



85 Quartier Saint-Gervais. Luftaufnahme / Vue aérienne, 1950.

la différence des premières expériences réalisées à Marseille, la Caisse d'Épargne n'était pas disposée à construire sur des terrains à bas prix, situés en périphérie, mais au centre ville sur des terrains 100 à 300 fois plus chers⁶. Cette expérience relevait du défi et sa réussite pouvait constituer un exemple européen prêt à faire tache d'huile.

Dans le contexte politique genevois, une telle initiative ralliait tous les suffrages. Les conservateurs, qui venaient de remporter une victoire électorale en 1893, reconnaissaient dans la question du logement ouvrier «un grand intérêt pour le bon ordre, la santé et la moralité publique» et pouvaient en tirer un avantage en présentant l'opération. Ils bénéficiaient de l'appui des radicaux de tous bords, farouches partisans des percements et de la revalorisation foncière et immobilière. Quant aux socialistes minoritaires, ils défendaient surtout une politique de logements ouvriers dirigée vers la zone suburbaine⁷.

Pour décrire et expliquer cette opération, le découpage adopté

s'est effectué en deux tranches:

– Le dossier public ou les éléments portés à la connaissance des conseillers municipaux et publiés dans les mémoires⁸.

– Les «silences» ou l'auto-censure de certains conseillers. Ce qui permet d'apprécier l'opération dans son ensemble, jusqu'en 1901 pour l'opération «ouvrière» proprement dite, et jusqu'à nos jours pour ses conséquences urbaines et sociales.

Le dossier public. La stratégie officielle

Le 13 octobre 1893, l'exécutif de la Ville de Genève présentait pour la première fois au Conseil Municipal le projet de percement de rue proposé par la Caisse d'Épargne. Il demandait l'approbation d'une convention

«au terme de laquelle la Ville de Genève affecte le montant approximatif du legs Vallin au percement d'une rue tendant de la Place St-Gervais à la rue des Corps-Saints et à la création de logements ouvriers»⁹.

Le texte de la Convention ne mentionnait pas le nombre de

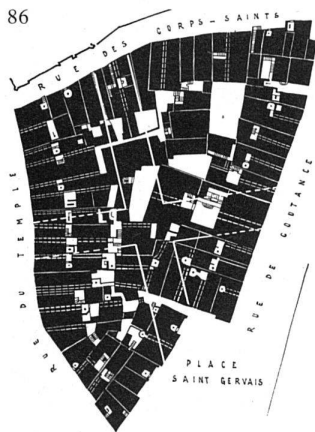
constructions neuves, mais seulement qu'il s'agissait de logements de deux à quatre pièces; qu'une somme de fr. 1 953 000, y compris le montant du legs Vallin, avait été devisée et que s'il «en résultait une économie, (elle) serait répartie entre la Ville de Genève et la Caisse d'Épargne» (art. 3); que la Ville s'engageait à «prolonger la rue projetée jusqu'aux Terreaux-du-Temple» (art. 4); qu'elle prendrait en charge les expropriations pour le compte de la Caisse d'Épargne (art. 5), ainsi que les frais d'édilité de la rue (art. 7); qu'en revanche la Caisse d'Épargne céderait gratuitement à la Ville «le terrain des rues à créer» (art. 6); qu'enfin un privilège spécial accordait à la Ville de participer dans la proportion de la moitié au bénéfice de l'entreprise, si celui-ci dépassait le 3½% (art. 8).

Pour atteindre son objectif, le Conseil administratif avait besoin du consensus politique des élus municipaux. Les arguments avancés devaient amener au vote positif de la convention, ainsi que du plan de percement qui lui était

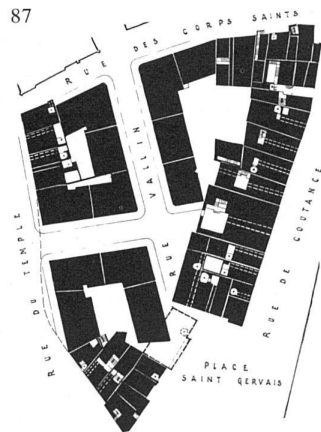
annexé. Deux armes majeures étaient entre les mains de l'exécutif: la présentation du projet, soit la sélection des informations et la mise au point de l'argumentation, puis le choix des membres de la commission chargée d'étudier le projet¹⁰. Le succès fut total. Un vote sans opposition approuvait la convention, avec une seule modification à l'avantage de la Caisse d'Épargne, le 22 décembre 1893. Quelle fut la stratégie adoptée?

Un placement sûr pour le fonds de réserve

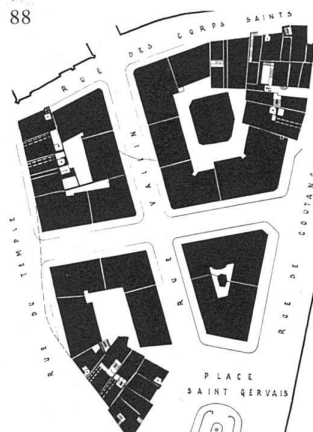
«Les réserves de la Caisse d'Épargne s'élevaient à fr. 1 600 000.—», mais les administrateurs ne voulaient investir initialement qu'un million dans l'opération¹¹. Après des négociations «laborieuses» avec la Ville, fr. 1 523 000.— furent finalement prélevés sur le fonds de réserve. Ce placement devait être maintenu «dans des conditions d'absolue sécurité» selon le terme de la convention, puisque cette réserve était «éventuellement destinée à



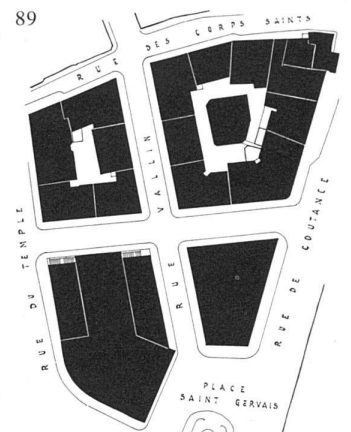
86 Plan des Baublocks / Plan de l'îlot, 1893 - vor der Sanierung / Avant l'opération.
87 1901, nach dem Bau der «Arbeiterwohnungen» / Après la construction des «logements ouvriers».



88 1911, nach dem Bau der Luxusappartements entlang der Rue de Coutance und der Fabrik im Mittelpunkt des einzigen Hofes der Überbauung / Après la construction des immeubles de luxe sur Coutance et de l'usine au centre de la seule cour de l'îlot. Opérations spéculatives.



89 1978, nach der Sanierung der ganzen unteren Hälfte des Durchbruchs / Après la rénovation de toute la partie inférieure du percement.



pourvoir à des circonstances imprévues¹². Les promoteurs demandaient alors

«si la Ville consentirait à faciliter l'exécution de l'opération par une subvention qui permettrait d'en retirer un rendement à peu près équivalent à l'intérêt bonifié aux déposants de la Caisse d'Epargne»¹³.

Un capital et un nom genevois

Il fut d'abord prévu de garantir un intérêt de 4% du capital, mais lorsque la Ville bénéficia du legs d'Adrien Vallin, décédé le 1er avril 1892, il fut immédiatement décidé de l'attribuer à l'opération de la Caisse d'Epargne, à titre de

subvention. Ce legs se montait à fr. 430 000.-, soit environ le quart du capital à investir¹⁴. On pouvait ainsi donner le nom de rue Vallin à la nouvelle rue projetée et «le généreux donateur... aurait approuvé l'emploi de ses deniers qu'il avait si péniblement gagnés et dont il avait voulu faire jouir tous ses concitoyens»¹⁵. La commission appelée à examiner le projet de la Caisse d'Epargne fit l'éloge de la prudence de ses administrateurs et demandait aux conseillers municipaux de

«les remercier de leur initiative intelligente, grâce à laquelle des capitaux genevois serviraient à faire disparaître des immeubles délabrés et infectés, et à édifier à leur place des maisons

agréables, salubres et d'un prix abordable aux petites bourses»¹⁶.

L'argument du logement ouvrier

L'argument décisif rassemblant la majorité des suffrages, celui qui assura de «toute la sympathie des autorités» le projet de la Caisse d'Epargne, se résumait à une seule expression: *logements ouvriers*. Une expression magique! Magique, car elle soulevait un espoir auquel personne n'avait pu croire jusqu'ici, malgré les tentatives répétées depuis 1850 de s'occuper d'une question de plus en plus urgente¹⁷. Le texte de la convention stipulait, en effet, que le capital «serait employé d'une

manière utile en faveur de la classe ouvrière»¹⁸. Le Conseil Administratif et la Caisse d'Epargne avaient même soumis au Conseil d'Etat ce projet «révolutionnaire», afin de pouvoir bénéficier de toute exemption fiscale, y compris l'impôt foncier¹⁹. Sans toutefois agréer à cette dernière demande, le Conseil d'Etat reconnu «l'intérêt de faciliter la création de logements ouvriers», avant même que le Conseil Municipal soit informé du projet²⁰. Le Conseil Administratif, en présentant le projet, pouvait annoncer que le Grand Conseil allait accorder «une subvention de fr. 2500.- par an pendant cinq ans et même pendant dix ans, si au bout des



90 Rue du Temple, 1890.



91 Rue des Corps-Saints, Ecke / angle rue Coutance. Um/Vers 1890.



92 Place Saint-Gervais, 1911.



93 Place Saint-Gervais, 1978.



94 Achse/Axe rue Grenus - rue Vallin, 1901.



95 Rue Vallin, Ecke / angle rue des Corps-Saints, 1978.

cinq premières années le revenu net de l'entreprise ne dépasse pas le 3 1/2 %²¹. La commission modifia cependant le terme de «logements ouvriers» en «logements économiques», modification qui passa d'ailleurs totalement inaperçue, malgré sa valeur juridique.²²

Le plan de percement

La sécurité du placement du fonds de réserve et la création de logements ouvriers formant les deux arguments principaux de la

Caisse d'Épargne,

«afin d'atteindre ce double but, elle a fait étudier un projet de percement de rue dans le massif de construction situé entre les rues du Temple, Coustance et Corps-Saints»²³.

Tel est encore le texte de la convention de 1893. Le percement doit assainir le quartier, lui donner l'air et la lumière, la «joie» et la «gaieté». Le plan proposé est ainsi présenté comme le résultat d'un long tâtonnement, conditionné par le besoin d'assainissement et par le programme de logements ouvriers. Trois projets

furent présentés dès 1891: un projet avec un seul square intérieur, un second avec deux rues coupant le massif dans sa largeur, un troisième avec un percement longitudinal²⁴. Ce dernier projet retint l'attention du Conseil Administratif:

«Le plan présenté par M. Goss lui parut devoir être préféré à tout autre au point de vue des résultats à obtenir pour l'amélioration sanitaire du quartier, puisqu'il couperait le massif sur toute sa longueur et toucherait ainsi à tous les immeubles»²⁵.

Prenant pour base ce premier

choix, le projet final est montré comme une solution raisonnable qui a prévalu sur une solution appelée «grand projet», modifiant l'axe de la rue Vallin pour établir une liaison de circulation avec la rue Baulte située dans les nouveaux quartiers. Cette dernière solution, dont on prévoyait la discussion au Conseil Municipal, avait été écartée «à regret» par la Caisse d'Épargne, pour des raisons financières²⁶. Il fut donc proposé d'adopter le projet final, car

«il y a tout lieu de présumer que peu

de temps après que la rue Vallin sera terminée, il sera procédé à l'exécution complète de la rue transversale dont les amorces sont prévues au projet»²⁷.

Comment parvint-on à convaincre le Conseil Municipal?

Un plan financier contraignant

La tactique principale de la Caisse d'Épargne pour imposer son plan de percement a surtout consisté à faire pression au moyen du plan financier. Ainsi, le grand projet «nécessitait l'achat d'un bien plus grand nombre d'immeubles, leur démolition et reconstruction...»²⁸. Il aurait fallu une subvention de la Ville plus que doublée (fr. 950 000.-). A toute résistance furent opposés deux arguments répétés sous différentes formes:

«Il ne faut pas mêler la philanthropie et les affaires; la Caisse d'Épargne n'a pas pu faire le percement avec raccordement à la rue Bautre; actuellement le percement proposé répond à beaucoup de points de vue au but philanthropique poursuivi»²⁹,

ou comme le Conseiller administratif délégué aux finances:

«on peut refuser le projet, mais je ne crois pas qu'on puisse le changer»³⁰.

Devant la pression contraignante du plan financier et l'impasse dans laquelle sont mis les conseillers municipaux, on comprend mieux les réflexions désabusées de l'un d'eux:

«On peut regretter que la Caisse d'Épargne ait dû étudier son projet trop au point de vue financier... on aurait peut-être pu, au point de vue de l'assainissement, se contenter d'une cour centrale (exemple de l'île)... car il est singulier de percer une rue qui n'aboutit à rien... J'ai donc le sentiment que la chose roule sur une rue à laquelle on voulait pouvoir donner le nom de rue Vallin... avec ces réserves, je ne puis qu'approuver le projet»³¹.

Les silences ou l'auto-censure des conseillers municipaux: Silence sur les habitations

On ne saurait rien de la situation des immeubles de l'îlot Coutance-Temple, si l'on s'en tenait à *Mémorial du Conseil Municipal*. Rien, sinon l'affirmation répétée: «îlot insalubre». On pouvait ainsi affirmer comme le conseiller d'Etat Gustave Ador:

«ce quartier... est sans contredit le plus malsain de notre ville»³².

Pareille affirmation est constatée

dans toutes les opérations de rénovation. Aujourd'hui, le quartier des Grottes, derrière la gare, par exemple, est déclaré insalubre, alors qu'aucun relevé des immeubles n'a été fait.

L'îlot Coutance-Temple n'était-il qu'un ramassis de taudis inqualifiables? Quelques années avant l'opération Vallin, rien ne paraissait si sûr.

«Je m'étais laissé aller dans le temps à patronner le prolongement de la rue Grenus à travers le mas Coutance-Temple pensant qu'à cause du grand nombre de cours, il n'y aurait pas beaucoup d'immeubles à démolir, mais je dois reconnaître aujourd'hui que le grand nombre de cours où l'air joue est une raison contre l'urgence du percement...»³³.

A cette explication de M. Tognetti on pourrait ajouter la conclusion du conseiller Liodet: «il n'y a pas là besoin d'assainissement» ou encore:

«... l'utilité du percement ne serait indiscutable que s'il amenait la suppression de quatre maisons, qui, rue du Temple, sont de véritables foyers d'infection»³⁴.

Quatre immeubles sur les cinquante-cinq que comportait l'îlot, était-ce suffisant pour justifier sa destruction complète? Il valait mieux ne pas rappeler aux conseillers ces propos ni faire mention du dernier rapport commandé par la Ville sur l'état sanitaire des différents quartiers. Celui-ci constatait précisément l'état de propreté de l'îlot Coutance-Temple et ne signalait qu'un immeuble malsain supplémentaire sur la rue des Corps-Saints³⁵. En 1903, le *Journal de Genève* relatait que «six maisons en parfait état locatif» avaient été démolies à Coutance en 1901³⁶. Salubrité, état sanitaire, hygiène, les mots ont une valeur éminemment relative lorsqu'il s'agit d'un îlot comme l'illustrent les documents iconographiques de l'époque, qui n'est ni meilleur ni moins bon que ceux de l'actuelle Vieille Ville. Rédigeant un rapport en 1879, M. Ramu, partisan farouche de l'assainissement de la Caisse d'Épargne, soutenait qu'

«... en nous appuyant sur les auteurs qui ont traité de l'hygiène et de la santé publique, nous pouvons dire que l'influence du logement n'est pas prépondérante sur la santé et que l'on voit les santés les plus robustes habiter les logements dits insalubres, tandis que l'on voit toutes les influences malsaines s'exercer sur ceux qui habitent les logements les plus attrayants»³⁷.

Quelle valeur historique ou esthétique pouvaient avoir les anciens quartiers dans l'esprit des conseillers? Le même Ramu déclarait:

«il n'est personne à Genève, qui ne désire, comme idéal, voir supprimer le plus grand nombre de constructions du moyen âge qui nous restent. C'est une question d'appétit et de digestion»³⁸.

L'architecture médiévale ne suscitait d'enthousiasme que chez quelques archéologues avertis et la Société d'Art public, fondée en 1901, s'occupait davantage de l'esthétique des nouvelles constructions que du patrimoine architectural³⁹.

«Notre vieux faubourg (Saint-Gervais) lui aussi se transforme... certains trouveront que la beauté a perdu au change, mais ils se consoleront en pensant que l'on apporte de l'air et de la lumière dans un quartier qui en avait besoin...»⁴⁰.

Silence sur les habitants

On ne saurait rien de la population de cet îlot si l'on relisait le *Mémorial*. La question de la population est écartée comme si elle eût entraîné les élus sur un terrain mouvant. Pourtant ce n'est pas moins de 150 familles, soit environ 450 à 550 personnes, qui sont délogées lors des démolitions⁴¹. L'îlot était plus peuplé, par exemple, que celui situé entre les places du Molard et de la Fusterie: 1314 habitants contre 1110⁴². Or, la question de la population avait été soulevée à propos du percement en croix prévu dans l'îlot Molard-Fusterie. Déjà on avait constaté que «la démolition des vieux quartiers a eu pour effet de déplacer une population considérable et dont la situation a été rendue plus difficile», déjà l'on avait souligné que les nouveaux logements trouvés en périphérie par cette population étaient «peut-être plus préjudiciables à l'hygiène que les logements qu'il s'agit de démolir»⁴³. On pourrait alors formuler une hypothèse très simple, presque naïve, pour expliquer le silence du Conseil Municipal: les habitants auraient-ils la chance de pouvoir retrouver sur place des logements plus confortables? L'historien de la Caisse d'Épargne, Jules Cugnard, laisse entendre que oui:

«Les nombreuses familles mises en quelque mesure momentanément sur le pavé par l'obligation d'évacuer les

appartements qu'elles occupaient devaient se trouver le plus rapidement possible à même d'entrer dans de nouveaux locaux créés à leur intention»⁴⁴.

D'après les sources à disposition, on peut affirmer que le relogement fut insignifiant⁴⁵. On relève en effet neuf familles relogées (6%) parmi les logements ouvriers, et dix commerces sur l'ensemble de l'opération jusqu'en 1911, malgré l'augmentation du nombre d'arcades qui passait de 54 à 67. Le prix des appartements ayant augmenté de 40-80 fr. à 120-150 fr. la pièce par an, il était bien difficile de reloger des familles d'ouvriers, dont la part annuelle du budget-logement était estimée au maximum à 270-300 francs (une cuisine et deux chambres) pour un salaire de 1000 à 1200 francs.

L'assainissement touchait donc directement la population ouvrière. Si quelques habitants sont allés se loger en périphérie et quelques-uns dans les logements anciens tout proches, que sont devenus les autres? Selon la formule du régisseur L'Huillier:

«Comme il y a disette de logements ouvriers, leur exode passera inaperçu»⁴⁶.

Voilà ce qu'on appelle une opération de logements ouvriers!

Silence sur la spéculation

Enfin l'on ne saurait rien de la spéculation de l'opération de la Caisse d'Épargne au regard des Mémoires. Rien, si ce ne sont les incroyables précautions prises dans la convention, pour démontrer le caractère absolument non spéculatif de l'opération. Un seul conseiller relevait en dernière minute qu'

«il y a au fond... deux idées contradictoires: celle de logements économiques et celle d'assainissement. Qui dit assainissement dit élévation du prix des terrains et par conséquent des loyers»⁴⁷.

A aucun moment, le problème de la rente foncière ne fut discuté, à l'inverse des opérations de la Ville où la plue-value réalisée par l'achat d'immeubles, leur démolition et la mise en vente des terrains constituait l'une des données estimatives fondamentales dans la présentation des projets d'assainissement⁴⁸. L'habileté de la stratégie fut d'avoir concentré le projet sur le seul percement de la rue Vallin, remettant à plus



96 Plan der Hauskäufe durch die Sparkasse des Kantons Genf zwischen 1893 und 1896 / Plan des achats d'immeubles par la Caisse d'Epargne entre 1893 et 1896.

Ankäufe/achats von/de 1893 bis/à 1894
 Ankäufe/achats von/de 1895 bis/à 1896
 Exproprierte Bauten/Bâ­timents expropriés (en partie ou dans leur totalité)

tard toute discussion sur la suite de l'opération. Les conseillers municipaux savaient-ils que c'était l'îlot tout entier qui était soumis à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique? Pouvaient-ils prévoir que le montant du legs Vallin serait englouti immédiatement par des achats massifs sur plus des trois quarts de

la superficie? Il ne fait pas de doute que, par ses achats négociés dès 1893, avant l'approbation de la convention, la Caisse d'Epargne préparait activement la suite des opérations. En 1894, elle avait déjà acquis pour fr. 1 662 400.- d'immeubles, et en 1896, pour fr. 2 228 400.-⁴⁹.

Les conseillers ne savaient-ils

pas que le système de percement en croix avait déjà été considéré par leurs prédécesseurs comme le plus spéculatif, en raison des nombreux immeubles d'angle qu'il créait et de l'augmentation de la circulation?⁵⁰. Présu­maient-ils seulement que l'artère transversale serait «la mieux louée, une fois reconstruite»?⁵¹.

C'est en 1901 que se situe le point crucial de l'opération Vallin. La Caisse d'Epargne estime avoir rempli ses engagements. Elle n'a certes pas suivi le plan de 1893, puisqu'elle a réalisé la percée de la rue transversale (rue Grenus), de la rue du Temple à la rue Vallin, laissant cette dernière inachevée dans sa partie inférieure, mais elle a construit 12 immeubles locatifs (voir plan). Afin de poursuivre l'opération, elle propose aussitôt un marché à la Ville de Genève, sous prétexte qu'une autre société immobilière serait prête à accepter les mêmes conditions!⁵². Ainsi, une seconde convention fut ratifiée le 2 juillet 1901. Or, non seulement cette convention annulait la première de 1893, et, du même coup, les deux articles anti-spéculatifs au bénéfice de la Ville, mais on demandait à cette dernière de céder une partie de l'espace public, sur la place St-Gervais, afin de construire un immeuble de pointe. La Caisse d'Epargne s'engageait à achever le percement en croix en vendant le terrain nécessaire à la rue Grenus au prix coûtant, soit fr. 78 080,85 pour 255,5 m² à fr. 305,60 le m², et elle vendait également au prix coûtant de fr. 651,70 le m² toute la pointe de l'îlot Coutance-Temple sur la place St-Gervais, soit 645,70 le m² pour la somme de fr. 420 872,29.

Voici comment se présentait pour la Ville cette partie de l'îlot qu'elle héritait à si bon compte au terme d'une convention qualifiée de «bonne affaire» par la presse. Une partie des immeubles avait des baux valables jusqu'en 1912, une expertise de 1911 révélait la présence d'un immeuble trop récent pour justifier une démolition; mieux encore, lors d'un projet de construction de logements ouvriers lancé en 1909, on apprenait que ce genre de construction était incompatible avec la présence de la Banque Populaire et que d'ailleurs il aurait été nécessaire de percer une nouvelle rue entre la place St-Gervais et la rue du Temple!⁵³. C'est ainsi que le terrain acquis par la Ville fut utilisé, après démolition, comme marché aux puces entre 1925 et 1954 et finalement vendu à une société immobilière qui réalisait une opération d'ensemble comprenant également les quatre immeubles adjacents de la Caisse d'Epargne. Telle fut la destinée

de ces terrains, dont la commission du Conseil Municipal assurait :

«Il est certain que la Ville sera ultérieurement en situation de (les) réaliser à bon compte»⁵⁴.

La Caisse d'Epargne, sans doute satisfaite de s'être débarrassée d'un terrain si encombrant, fut cependant gênée dans la poursuite de son opération. La situation des locaux vacants de l'agglomération urbaine retardait la réalisation de ses propres terrains. Elle procéda bien en 1902 à la démolition complète des immeubles sur Coutance jusqu'à la rue Grenus, mais elle ne put vendre les terrains nécessaires à l'immeuble de pointe sur la place St-Gervais qu'en 1903, selon un procédé obscur de double vente par lequel un des membres de son conseil d'administration se retrouvait architecte du futur immeuble de luxe⁵⁵. Elle construisit elle-même un immeuble de bon standing à l'angle Coutance-rue Grenus, en 1903-1904, et en 1910 et 1911, elle complétait son opération dans cette partie de l'îlot par la construction d'un immeuble sur la rue des Corps-Saints et d'une «usine pour industrie tranquille», qui occupe complètement la cour, mettant ainsi un terme à l'assainissement!

Le percement en croix avait aussi ses inconvénients. S'il permettait de faire exploser un îlot à

partir d'un centre et de percer avec une efficacité certaine les rues, les parties les plus éloignées du centre subissaient les contrecoups de ce système et cela à plus forte raison dans un îlot triangulaire comme celui de Coutance-Temple. On a déjà vu le problème de la pointe de la place Saint-Gervais; la pointe rue du Temple-rue des Corps-Saints fut soumise à la plus longue procédure d'expropriation de l'îlot (1895-1900), quant à la dernière pointe, celle où subsiste encore les derniers immeubles anciens, elle fut l'objet d'une tentative de spéculation amorcée par la régie Coutau et Bruder, incapable de rentabiliser son affaire.

*

La rénovation Coutance-Temple a fortement entravé toute solution urbaine postérieure sur la Rive droite. Elle s'est révélée, par la suite, une greffe artificielle pratiquée sur un organisme vivant, au détriment de toute perspective d'ensemble. Pour satisfaire des impératifs à court terme, elle n'a pu offrir comme alternative que la démolition totale envisagée dans les années '30 ou la démolition partielle avec reconstruction tirant le maximum de profit des surfaces antérieures.

Que va-t-il se passer dans cinq ans?

Rénovation urbaine & logements ouvriers

Eléments statistiques de la situation générale des appartements et loyers pendant l'opération Vallin, dans l'agglomération urbaine

Appartements non meublés	1897	1901	Différence
1 pièce	3119	2695	-424
2 pièces	7999	8420	+ 421
3 pièces	6485	7947	+1462
4 pièces	4338	5236	+ 898
5 pièces	1846	2117	+ 271
Loyers			
de Fr. 100.- et moins	1370	868	-502
de Fr. 101.- à Fr. 200.-	6233	5498	-735
de Fr. 201.- à Fr. 300.-	7043	7174	+ 131
de Fr. 301.- à Fr. 400.-	3748	5001	+1253
de Fr. 401.- à Fr. 500.-	2484	3848	+1364

Plan financier 1893

1. Achats:	
15 immeubles à conserver en tout ou partie:	Fr. 618 000.-
14 immeubles à démolir complètement:	Fr. 592 500.-
2. Constructions:	
10 maisons avec rez et 4 étages comprenant 32 arcades et 192 pièces, 1105 mètres:	Fr. 552 500.-
3. Frais accessoires:	
intérêts, réfections, expropriations, indemnités, etc.	Fr. 190 000.-
- Total:	Fr. 1 953 000.-
A déduire: subvention de la Ville	Fr. 430 000.-
- Solde:	Fr. 1 523 000.-

Le revenu net pour les immeubles neufs et ceux à conserver serait d'environ Fr. 58 000.- soit le 3 1/2 % du capital employé par la Caisse d'Epargne.

Notes

¹ Département des Travaux Publics: Inventaire immeubles, logements, habitants, entreprises (sept. 76); Recensement architectural (déc. 1976); étude d'ensembles des façades (janvier 1977).

² Peter, J., *Le Faubourg de Saint-Gervais*, Genève, 1899, p. 26.

³ *Mémorial du Conseil Municipal* (M.C.M.), 1880, p. 441.

⁴ M.C.M., 1879, pp. 144-145.

⁵ *Rapport sur le taux d'intérêt des obligations et des cédules... de la Caisse Hypothécaire*, Genève, 1893.

⁶ Les prix des terrains au centre ville, en 1890-93, variaient entre fr. 250.- et 1000.- (Bel Air), et ceux de la campagne entre fr. 0,50 et 10.-.

⁷ Cette politique, défendue par le leader socialiste F. Thiébaud au Grand Conseil, a suscité d'ailleurs le contre-projet réformiste des habitations «ouvrières» du Petit-Lancy.

⁸ Le M.C.M. est la seule source d'informations publiques avec le *Mémorial du Grand Conseil* (M.G.C.), car la presse que nous avons dépouillée entre 1891 et 1902, non seulement ne

transmet aucun élément nouveau, mais se plaint - modérément - du manque d'informations à sa disposition.

⁹ M.C.M., 1893, pp. 204-206.

¹⁰ La commission formée de 7 membres peut accéder à une partie seulement des documents confidentiels.

¹¹ M.C.M., 1893, p. 199.

¹² M.C.M., 1893, p. 204.

¹³ M.C.M., 1893, p. 205.

¹⁴ Sur le legs Vallin, voir M.C.M., 1892, 6 mai.

¹⁵ M.C.M., 1893, p. 202 (Th. Turretini).

¹⁶ M.C.M., 1893, p. 381.

¹⁷ Plotnikoff, L., *Contribution à l'étude de la question des habitations à bon marché*, Genève, 1897 (thèse).

¹⁸ M.C.M., 1893, p. 204.

¹⁹ M.G.C., 1893, pp. 446 ss.

²⁰ *id. supra*

²¹ M.C.M., 1893, p. 202.

²² M.C.M., 1893, p. 381. (Sur cette valeur juridique, cf. legs Galland.)

²³ M.C.M., 1893, p. 204.

²⁴ Les projets sont décrits en une phrase: M.C.M., 1893, p. 198.

²⁵ M.C.M., 1893, p. 198. Jacques-Elisée Goss est aussi l'architecte de l'Hôtel National, du Grand Théâtre,

de la Caisse d'Epargne, etc...

²⁶ M.C.M., 1893, p. 259 (lettre d'un des constructeurs de la rue Bautre);

p. 378: ... «non sans respects...»

²⁷ M.C.M., 1893, p. 379.

²⁸ M.C.M., 1893, p. 378.

²⁹ M.C.M., 1893, p. 388 (M. Lombard).

³⁰ M.C.M., 1893, p. 264 (M. Ballard).

³¹ M.C.M., 1893, pp. 387-388 (M. Cheneyère).

³² M.G.C., 1893, p. 447.

³³ M.C.M., 1880, p. 524 (M. Tognetti).

³⁴ M.C.M., 1880, p. 472 (M. Liodet).

³⁵ Ferrière, F., *Rapport sur les visites sanitaires...* Genève 1885, p. 172.

³⁶ *Journal de Genève*, 1903, 21 mars.

³⁷ M.C.M., 1879, p. 324.

³⁸ M.C.M., 1879, p. 322.

³⁹ Les archéologues J. Mayor, M. van Berchem et C. Martin, cf. F. Boissonnas, *Les anciennes maisons de Genève*, Genève, 2 vol., 1899-1905.

⁴⁰ *Commission d'Art Public*, rapport 1904, p. 8.

⁴¹ L'Huillier, *Bulletin immobilier*, 1895, p. 4.

⁴² Dunant, P.L., «Epidémie de fièvre typhoïde à Genève en 1884», *Revue*

médicale de la Suisse Romande, 1887, p. 27.

⁴³ M.C.M., 1880, p. 438 (Maunoir).

⁴⁴ Cournard, J., *La Caisse d'Epargne du Canton de Genève, 1816-1916*, Genève, 1917, p. 129.

⁴⁵ *Bottin genevois*, 1891 ss. *Genève-Annuaire*, 1896-1902. *Annuaire du Commerce Genevois*, 1891 ss. Les calculs effectués ont été relevés sur ces annuaires.

⁴⁶ *Bulletin Immobilier*, 1895, p. 7.

⁴⁷ M.C.M., 1893, p. 387 (Cheneyère).

⁴⁸ Voir les estimations pour la rue Céard, pour le quartier de l'Île.

⁴⁹ Les achats ont été repérés au Registre Foncier.

⁵⁰ *Communication du Conseil Administratif au Conseil Municipal au sujet des percements de rues* (Genève), 1869, p. 5, reprise lors des grands débats sur les percements de rues en 1879-1880.

⁵¹ M.C.M., 1893, p. 262 (Pricam).

⁵² M.C.M., 1901, p. 58 (Turretini).

⁵³ Archives d'Etat, Travaux Publics: Correspondance et documents. M.C.M., 1809, pp. 346 ss.

⁵⁴ M.C.M., 1901, p. 58 (Turretini).