ANNEXE IV

VIEUSSEUX : UN DEBAT

François Jolliet

Face à la pénurie actuelle, la Société Coopérative d'Habitation de Genève, plus grande et plus ancienne coopérative genevoise, veut densifier et exploiter rationnellement ses immeubles et ses terrains. A Vieusseux, en collaboration étroite avec la FLPAI (Fondation des logements pour personnes âgés ou isolées), la SCHG propose à la Ville un projet remplaçant 4'400 m2 de surfaces habitables obsolètes par 13'300 m2 neufs. La situation est optimale, le confort incomparable, le projet rapidement réalisable.

Et pourtant, le blocage ! Ces deux sociétés emblématiques de l'histoire romande du logement social se trouvent brutalement confrontées à la protection de leur propre patrimoine. La Ville de Genève donne un avis négatif au vu de l'importance historique d'un vestige, l'immeuble 28 route des Franchises.

Une récente conférence de presse de la SCHG et de la FLPAI a permis d'ouvrir publiquement le débat, qui pose un problème plus large, celui des priorités et des contraintes actuelles face à la pénurie.

A Vieusseux, la cité ouvrière des anées 30 (le Neubühl suisse romand) a presque entièrement disparu. De coût minimal et de construction très simple, elle a logiquement subi un phénomène d'obsolescence. Le fonctionnalisme exigeait une stricte adaptation des espaces aux besoins des habitants. Cette « photographie » des besoins d'une époque s'adaptait peu à l'évolution (lente mais constante) des exigences de confort et de surface des usagers. La SCHG a choisi de remplacer les immeubles originaux, en construisant davantage de logements, par étapes successives de 1968 à nos jours.

Coopérateurs et architectes des années 30 partageaient un même projet, une même synthèse ; aujourd'hui leurs points de vue divergent (du moins pour les architectes de la Ville). D'un côté la valeur d'usage et de l'autre la qualité architecturale. Nous vous présentons dans les pages suivantes deux interview illustrant ce débat.

Pour notre part, nous croyons qu'en matière de conservation, il est indispensable de résoudre la question de l'usage. Si l'on veut vraiment conserver l'immeuble Franchises 28, il faudra trouver comment l'habiter et qui l'habitera. Opérer la synthèse entre des aspects hétéroclites : usage *et* finance *et* patrimoine *et* construction.

POURQUOI RECONSTRUIRE VIEUSSEUX ?

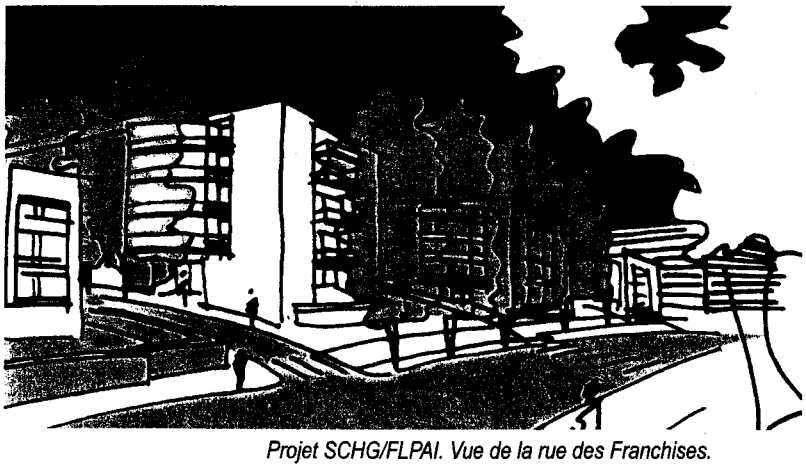
Interview de M. Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG, par François Jolliet

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.



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

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 signature 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.

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 FLPAI, 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^2 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 m2 parfois et qui n'offrent pas le confort minimum selon les critères usuels.

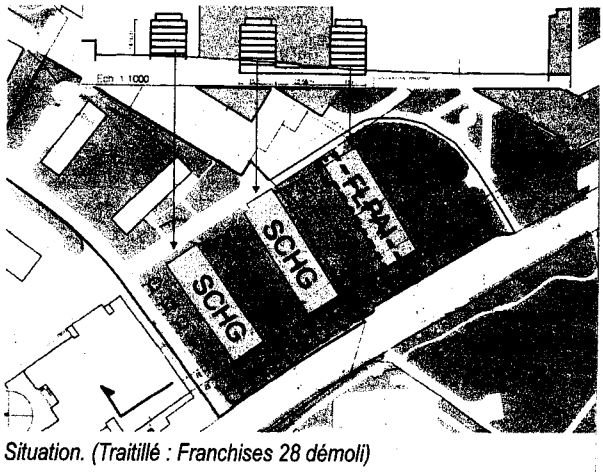
Votre projet préfigure-t'il un plan d'ensemble pour tout le secteur?

Non, la réflexion est différente. Dans le cas particulier, nous avons été conduits à nous associer à la FLPAI (Fondation des logements pour personnes agées 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 FLPAI 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. (Traitillé : Franchises 28 démoli)

VIEUSSEUX : UN PATRIMOINE ?

Interview du Pr. Martin Steinmann par François Jolliet

M. Steinmann, vous êtes architecte, professeur à l'EPFL et spécialiste du logement et de son histoire. Comment considérez-vous la question de la destruction du bâtiment rue des Franchises 28 à Vieusseux?

On peut constater que ces logements ouvriers des années 30 sont les témoins d'une période socio-historique bien particulière, que l'on connaît bien à travers des cités à Berlin, Francfort, Rotterdam et ailleurs. A Genève et en Suisse romande, il s'agit d'un exemple rare dont la double valeur historique, à la fois sociale et architecturale, est incontestable. Dans cette mesure, une conservation doit être sérieusement envisagée en tous les cas.

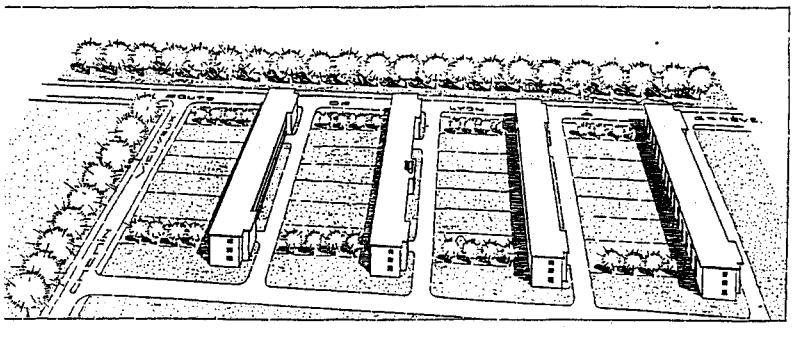
Mais d'autre part, comme toute conservation, elle pose le problème d'une nouvelle utilisation. Et de fait, ces bâtiments qui manifestaient un progrès social dans les années 30, ne correspondent plus à nos habitudes et nos besoins actuels, particulièrement en matière d'hygiène (bain, douche, etc.) et de surface habitable. Pour le logement ouvrier du XXème siècle (et plus encore pour celui du XIXème), une pure et simple remise en état ne correspond généralement plus à ce que nous considérons aujourd'hui comme un logement social correct.

L'exemple de Kiefhook, cité ouvrière à Rotterdam, conçue par l'architecte J .J .P.Oud en 1925 pose le problème dans toute son acuité. D'un côté ces logements très bon marché étaient construits pour durer 25 ans et leur substance était totalement dégradée. D'un autre côté, il s'agissait de l'un des « monuments » du Mouvement moderne. Pour les rénover, on a donc décidé de démolir et reconstruire entièrement sur la base des anciens plans. Vu les limitations spatiales extrêmes, des appartements ont été soit couplés, soit étendus (du côté plus discret du jardin) par l'adjonction d'une cuisine habitable pour dégager un peu d'espace. Considérer le logement ouvrier comme un Monument historique peut donc entraîner des travaux lourds si l'on est conséquent !

A Vieusseux, il est clair que cette architecture, rescapée d'une cité remarquable dans son ensemble, a perdu une bonne partie de son sens avec la disparition de son environnement. C'est un fait : il reste un seul bâtiment dans un contexte défiguré.

Les bains à chaque extrémité de la coursive sont inacceptables aujourd'hui et un projet de réhabilitation devrait intégrer de nouvelles salles de bain dans les logements, par exemple en couplant deux logements pour dégager davantage d'espace. Ce projet « déformerait » le bâtiment dans une certaine mesure et devrait donc répondre au respect de sa forme, de sa « typologie » originelle (faut-il simplement percer la cloison entre appartements ou peut-on la faire disparaître, etc.). Ce n'est pas impossible.

L'état du bâtiment pose encore des questions d'ordre constructif et technique : par exemple comment isoler le bâtiment. Pour garantir un confort minimal, c'est une question que l'on ne peut écarter. De même la dégradation des bétons est manifeste.

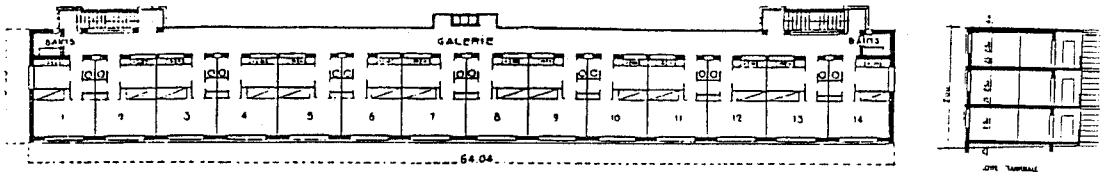


Ceci dit, quelle est votre appréciation?

Je suis vraiment partagé. Je reconnais la valeur historique et architecturale de ce bâtiment, mais l'assainissement à un niveau de confort acceptable aujourd'hui m'apparaît comme une intervention très lourde. On a déjà sacrifié la quasi totalité de la Cité Vieusseux et la restauration de ce seul bâtiment conserve-t-elle l'esprit de toute l'opération ?

La décision n'appartient-elle pas au politique?

Oui, mais il décidera en se référant aux conseils de ses



Plan d'un étage. F. MEZGER, arch.

spécialistes. Sans connaître les paramètres financiers de cette décision, on voit bien que les seuls loyers ne permettront pas de rentabiliser l'opération. Le politique devra s'engager et, pour cela, évaluer l'intérêt public de cette conservation.

Même dans cet état fragmentaire, s'il s'agissait d'un objet médiéval (par exemple le reste d'un monastère disparu), on le conserverait. Il est incontestable que ces cités ouvrières sont les « cathédrales » de l'entre deux-guerres, l'élément porteur d'une réflexion architecturale fortement solidaire de l'aspect social. Le logement était un programme-phare de cette époque. Que connaît-on de ces années 20 et 30 ? Après la villa Savoye, le Bauhaus, ce qui constitue la plus grande part de ce patrimoine, ce sont les cités, les Siedlungen de Francfort, Berlin et par exemple Neubühl en Suisse. Vieusseux était le Neubühl romand, que nous pouvons voir comme une tentative de résumer en une seule opération les objectifs architecturaux, esthétiques mais aussi sociaux et politiques de cette période. Le logement social était porteur du débat des années 20, comme le montrent les thèmes des deux premiers Congrès du CIAM (Wohnung für das Existenzminimum, puis Rationelle Bebauungsweise). C'est là que le Mouvement moderne a trouvé une légitimité sociale et politique. Dans cette mesure, les Siedlungen ne sont pas seulement des témoins architecturaux, mais des monuments de l'histoire sociale.

C'est vrai, ce bâtiment est une pauvre baraque (il l'était déjà à l'époque), qui ne manifeste pas tout le déploiement d'un vocabulaire formel, mais c'est un patrimoine social avant d'être une architecture.

Aujourd'hui, ce serait plutôt le divorce entre les spécialistes défendant ce vestige et les supporters du logement social ?

Cette restauration ne peut avoir un sens que si les besoins des usagers (qui ont changé depuis 1930) sont réellement pris au sérieux. Ces logements ne peuvent être imposés en l'état. Une réconciliation entre aspects sociaux (p.ex. les valeurs d'usage) et architecturaux est nécessaire. Ou bien on a réellement des habitants pour lesquels ce niveau de confort est acceptable, des étudiants par exemple, ou bien il faut trouver le confort dans un cadre plus large en groupant deux cellules. Cette dernière solution semble possible, y compris pour un usage par des personnes âgées, si le politique met entre parenthèses les coûts de l'opération.

Comme spécialistes, nous pouvons confirmer la valeur historique, sociale et architecturale de cet objet. Au politicien de mettre cette valeur en balance avec les moyens nécessaires pour assainir ces logements dans une rénovation qui ne reconstruirait pas l'état d'origine, mais qui l'adapterait (sans le défigurer) aux besoins de confort contemporains.

Aujourd'hui, le logement est-il encore un programme-phare?

Il est vrai que beaucoup d'architectes donnent la priorité aux programmes publics. Mais j'hésite à confirmer pleinement ce point de vue. Des architectes importants, comme Diener ou Kollhof, ont largement contribué, par des réalisations importantes, au débat sur le logement. La démonstration est faite : il existe un important domaine de créativité en matière de logement.

La situation sociale s'est quelque peu améliorée depuis un siècle et ce domaine a peut-être perdu son caractère quasi exclusif. Mais le logement reste une mission « noble » et surtout intéressante tant d'un point de vue social qu'architectural.

Il faut le dire : le logement n'est généralement considéré ni par les politiciens ni par les gestionnaires (y compris des coopératives) comme un champ de recherche. Le simple fait que les coopératives romandes ne pratiquent que très peu le concours est symptomatique. Sur le comptoir de la réception des Travaux publics zurichois, j'ai récemment vu sept ou huit plaquettes montrant leurs récents concours de logement pour des coopératives construisant en droit de superficie. Les architectes invités étaient à chaque fois pour moitié des bureaux reconnus et pour moitié des jeunes. C'est une démarche qui permet de conduire une recherche, d'obtenir d'excellents résultats et de les communiquer (notamment par une exposition qui a fait le tour du pays).

Il faut à nouveau faire du logement un programme architectural. Le client et l'utilisateur ne sont pas forcément intéressés par une architecture de recettes périmées. Et les pouvoirs publics, à travers les subventions et les droits de superficie, tiennent les moyens nécessaires. Il faut le vouloir.