P-80 A/B

4 août 2003

Rapports de majorité et de minorité de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition intitulée: «Pour la démolition-reconstruction de l'immeuble de la route des Franchises 28».

A. Rapporteur de majorité: Mme Catherine Hämmerli-Lang.

La pétition P-80 a été renvoyée à la commission des pétitions, qui l'a traitée sous la présidence de Mme Liliane Johner lors des séances des lundis 17, 31 mars et 14 avril ainsi que le 19 mai 2003. Les notes de séances ont été prises par Mme Ursi Frey que nous remercions.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 17 mars 2003

Audition du Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises

Mme Claudine Caula, présidente du groupement, accompagnée de M. Frankhauser, explique l'objet de la pétition en déclarant que l'immeuble restant sis au 28, route des Franchises, est considéré comme une «verrue» dans ce quartier. Les habitants du quartier souhaitent la démolition de ce bâtiment pour pouvoir construire à son emplacement trois petits immeubles.

Ce bâtiment est le vestige d'une série qui appartient à la Coopérative d'habitation. Ce bâtiment est dans un état de grand délabrement et n'offre pas les commodités que l'on devrait avoir aujourd'hui. Ainsi, les habitants doivent sortir de leur appartement pour se doucher ou se baigner, les salles de bains étant situées à l'extérieur, à l'étage.

M. Frankhauser nous dit que ces immeubles ont très probablement été construits entre 1918 et 1920.

Tous les bâtiments n'appartiennent pas à la Coopérative d'habitation, puisque la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI), qui a construit un établissement médico-social (EMS) à proximité, en possède également.

Mme Caula nous précise que la FLPAI s'associe aux pétitionnaires pour la construction des trois immeubles avec jardinets, légèrement en retrait de la route et alignés sur la résidence des personnes âgées. Selon les principes de la coopérative, le gabarit, actuellement de rez + 2, serait de rez + 4, pour permettre des appartements pour des familles de 4 et 5 pièces.

L'immeuble existant ne comporte que de tout petits logements de deux pièces, sans réel confort.

Il est demandé s'il y a eu une concertation avec les habitants du quartier. Il est répondu que M. Ferrazino, alors vice-président du Conseil administratif, devait assister à l'assemblée générale de l'automne dernier. Il s'y est fait remplacer et la personne déléguée a été huée lors de cette assemblée. Il est encore ajouté que cette rénovation reviendrait trop cher, sans apporter de nouveaux logements sur le marché.

Séance du 31 mars 2003

Informations diverses

La présidente informe la commission qu'elle a demandé l'audition de M. Ferrazino et que ce dernier l'a priée de contacter Mme Wiedmer-Dozio et M. Beuchat, des services de la Ville de Genève, ainsi que M. Zumthor du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL). La présidente a reçu de la Société d'art public une demande de classement du bâtiment. La préoccupation des pétitionnaires, ainsi que celle de la FLPAI, est de n'avoir pas les moyens pour remettre en état le bâtiment. M. Zumthor a précisé qu'en cas de classement l'Etat et la Confédération pourraient allouer des subventions.

Une commissaire estime que la commission ne doit pas se borner à s'en tenir aux procédures en cours, mais dès lors qu'elle est saisie d'une pétition elle doit rendre une décision.

Un autre commissaire remarque que la décision de la commission fera partie du dossier d'évaluation.

La présidente propose une visite sur place afin de mieux se rendre compte de la situation. Il ne serait pas sage de prendre une décision sans visiter les lieux.

Le jour de la visite, la commission auditionnera la coopérative.

Séance du 14 avril 2003

La commission visite les lieux sans collaborateurs de la Ville de Genève, ces derniers étant indisponibles.

La présidente procède à un bref historique, rappelant que l'architecte F. Metzger avait construit, entre 1928 et 1932, les immeubles de la cité selon une idée de M. Braillard. Une seule salle de bains avait été aménagée par étage et une buanderie centrale pour tout le quartier existe toujours. La couleur de l'immeuble à

maintenir est d'origine et la Société d'art public considère qu'il a une valeur historique. Le projet de construction nécessiterait d'autres démolitions, mais permettrait d'augmenter considérablement le nombre de logements.

A l'origine, cette construction a été entreprise pour y reloger les habitants du Seujet après la démolition de ce quartier et ces immeubles étaient destinés prioritairement à des personnes âgées.

Une locataire nous fait visiter son appartement, composé d'une cuisine et d'une chambre comme tous les logements du bâtiment (surface d'environ 25 m^2).

Réunion avec la FLPAI (propriétaire) au 8, route des Franchises, avec la présence de MM. Chappuis, Meyret et Ruchon

M. Ruchon nous indique que la réunion se tient dans la partie EMS de la résidence de Vieusseux. La cité de vieillesse est la première construction de logements bon marché pour personnes âgées alors que, dans le nord de l'Europe, de telles constructions existent depuis longtemps.

Lors de la réalisation de la nouvelle Cité Vieusseux, la Cité Braillard a été démolie et il n'existe plus de témoin. A cette époque, personne ne s'était opposé à ce qu'elle disparaisse. Aujourd'hui, les personnes âgées ne veulent plus habiter dans le bâtiment qui subsiste.

Le modèle cuisine/chambre était genevois. Au cours des années, on s'est rendu compte que la cuisine devenait de moins en moins indispensable et que ce type d'appartement ne répondait plus à un besoin réactualisé. Aujourd'hui, les personnes âgées demandent du confort et de l'espace. M. Ruchon trouve ridicule de vouloir maintenir le bâtiment et de ne pas profiter des droits à bâtir, d'autant que le projet en cours trouve l'accord de tous les intéressés.

A la question de savoir quand les derniers travaux ont été entrepris, M. Meyret nous dit que diverses études ont été réalisées, également à l'époque où M. Grobet présidait le Département des travaux publics. Tout le monde s'accordait pour dire que le bâtiment nécessitait des travaux lourds. Il existait même un projet réunissant deux appartements en un seul afin d'agrandir la surface habitable. La fondation a procédé à ses propres recherches et a même confié un mandat à un ingénieur qui est également arrivé à la conclusion qu'il fallait, même pour maintenir la typologie des appartements, un montant d'au moins 3,8 millions de francs pour remettre le bâtiment en état. Une étudiante en architecture a fait un travail d'analyse (travail de diplôme), analyse que la fondation a encore poussée plus loin. Elle s'est rendu compte que les coûts engendrés seraient trop

élevés par rapport au volume des appartements. Un autre projet a donc été élaboré qui répond mieux aux attentes des personnes âgées. On pourrait réaliser plus d'une centaine d'appartements.

Actuellement, la surface d'un appartement est d'environ 25 m^2 et le loyer varie entre 280 et 320 francs.

Avec les nouvelles constructions, environ une trentaine de personnes âgées et 60 familles pourraient trouver à y loger.

Actuellement, ces logements sont souvent occupés par plus d'une personne (trois pour celui que la commission a visité). Le bail est en général établi pour une personne, mais souvent plusieurs personnes habitent les logements. L'Hospice général intervient également dans l'attribution et il semble exister des sous-locations, sans que l'on puisse intervenir.

Un commissaire a entendu dire que des subventions pourraient être allouées, suivant le type de travaux de restauration envisagé. M. Meyret répond que cela suppose le maintien de la typologie des appartements avec un minimum de confort. Dans ce cas, les logements ne répondraient pas aux attentes des locataires.

M. Ruchon précise que la fondation souhaite démolir le bâtiment pour pouvoir construire des logements correspondant aux besoins actuels et futurs. Le bâtiment 28, rue des Franchises, n'a pas été démoli à l'époque, pour rendre service.

M. Chappuis présente ensuite le projet de la fondation.

M. Chappuis précise qu'une étude de faisabilité a été entreprise en premier lieu et que les autres immeubles ont été repeints. Cependant, il faudrait les isoler, refaire les installations sanitaires et électriques, ce qui serait coûteux selon diverses études.

La dernière variante du projet en cours propose une surface habitable trois fois plus grande, sans trop densifier le secteur. Le gabarit rez + 4 est raisonnable, d'autant qu'il serait possible de réaliser du rez + 8. Les nouveaux bâtiments seraient attribués à la fondation et à la Coopérative d'habitation. Une piste cyclable pourrait être réalisée ainsi qu'un espace extérieur vert plus important. Deux accès routiers pourraient être supprimés et une grande partie des voitures seraient au sous-sol. Un des éléments fondamentaux était, au départ, la pesée d'intérêts entre les avantages de la zone et les infrastructures (petits commerces, écoles, etc.). Lorsque le projet a été présenté, plus de 90% des personnes ont souhaité qu'il se réalise. Même les habitants de Vieusseux considèrent ce vieux bâtiment comme une «verrue».

Un des immeubles serait construit en rez + 5, vu la déclivité du terrain. Ces appartements bénéficieraient, en plus, de terrasses à l'avant. Un autre avantage

concerne la centrale thermique, la deuxième du canton, qui gère déjà de nombreux immeubles du quartier. Une marge existe pour chauffer ces nouveaux bâtiments, d'où des économies d'au moins 150 000 francs.

Les rez-de-chaussée seraient habitables et des jardinets sont même prévus.

Concernant le relogement des personnes sur place, la coopérative s'est toujours occupée du relogement des locataires. Le seul problème réside dans l'intérêt architectural du bâtiment restant, pour lequel il existe déjà une autorisation de démolition. Une pesée d'intérêts est à faire et la fondation est prête à se défendre, suivant l'évolution de la situation. Concernant le planning, celui-ci dépend du DAEL et de la procédure de classement que la fondation ne maîtrise pas; cette dernière a des arguments à faire valoir.

M. Meyret ajoute que les immeubles qui en valent la peine sont maintenus, qu'il occupe sa fonction depuis quinze ans et que personne n'a jamais demandé à visiter ce bâtiment pour lequel on découvre maintenant un intérêt historique.

Dans l'hypothèse où le bâtiment serait maintenu, M. Chappuis nous dit que cela poserait un problème foncier. Tous les bâtiments ne pourraient pas être réalisés.

Que se passerait-il si la pétition était acceptée? M. Chappuis répond que les services, favorables au maintien du bâtiment, doivent se pencher sur le sujet. On peut même imaginer que l'opinion change, si une pesée des intérêts a lieu. Sur le plan juridique, la pétition n'a pas beaucoup de poids, elle est plutôt un soutien. Concernant les futurs loyers, ceux-ci seront de 300 à 400 francs inférieurs à ceux des HLM, de nombreux éléments étant en commun, ce qui diminue les charges. A noter que la coopérative est une institution à but non lucratif.

Séance du 19 mai 2003

Audition de M. Philippe Beuchat, conseiller en conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève

M. Beuchat rappelle que la Cité Vieusseux a été construite dans les années 1920 selon une idée de l'architecte M. Braillard. Le bâtiment, objet de la pétition, était destiné à des personnes âgées vivant seules. Les logements étaient destinés à des personnes à revenu modeste habitant d'anciens quartiers qui allaient être démolis. Après la Première Guerre mondiale, des modèles d'architecture pour des cités modernes ont été développés en Suisse, notamment dans la partie alémanique. En Suisse romande, seuls quelques immeubles ont été construits au début du siècle. Pratiquement tous ont été démolis (il en subsiste un au chemin des Sports). Un modèle anglais, de petites maisons avec jardins, a également été développé pour que les habitants puissent produire leur propre nourriture. Aux

Franchises, une deuxième étape consistait à reconstruire une «ville nouvelle», selon le modèle allemand de «Siedlung». A la fin des années 1970, les anciens immeubles «Braillard» ont été démolis, sauf celui de la route des Franchises 28. Le bâtiment n'est pas classé, mais l'idée a été avancée de le conserver comme témoin. Il a même été prévu de le mettre sur la liste internationale d'une association qui œuvre en faveur de la sauvegarde de certains témoins. Une dizaine d'objets existent en Suisse dont cet immeuble. Chaque fois qu'il est question de le démolir, des oppositions surgissent. A Genève, ce type d'immeuble a disparu il y a une vingtaine d'années. La structure était assez simple et avant-gardiste pour l'époque (béton cru pour des logements). Si on parle conservation, il faut se poser la question de l'utilité de ces bâtiments. Des travaux ne valent la peine que si le fonctionnement peut être maintenu. Techniquement, les problèmes d'isolation peuvent être résolus, même s'il n'est pas possible d'arriver aux normes en vigueur aujourd'hui.

Si la FLPAI, propriétaire du bâtiment, ne veut pas le maintenir et n'investirait rien dans d'éventuels travaux, il se pose donc la question de la prise en charge des travaux, si ce bâtiment devait être conservé.

M. Beuchat croit savoir qu'une demande de classement a été déposée par la Société d'art public qui a annoncé, il y a longtemps déjà, son intérêt pour le bâtiment. Des contacts existaient même avec la coopérative. Une liste a été communiquée au DAEL avec une cinquantaine de bâtiments pour lesquels des mesures légales de protection devraient être prises et ce bâtiment en fait partie. Un dossier devrait être présenté à la Ville de Genève. En ce qui concerne la prise en charge d'éventuels frais, les conditions n'ont pas encore été fixées, aucune entrée en matière n'ayant eu lieu. On est un peu dans une guerre d'arguments tant qu'une réflexion n'est pas engagée sur la conservation. Il faudrait, si l'on voulait parler chiffres, établir un programme. Il y a peu d'espoir concernant une éventuelle subvention de la part de la Confédération et la coopérative ne toucherait que ce qui est strictement lié à la conservation. Une solution pourrait être envisagée via un transfert ou un échange de terrains.

Un commissaire demande si la Ville de Genève a demandé un préavis au service de M. Beuchat. Ce dernier a connaissance d'un courrier de la Ville de Genève qui demande de déposer une autorisation de démolition du bâtiment. Lui-même ne sait pas si, formellement, il existe une telle demande; on peut imaginer que la Ville de Genève devra émettre un avis sur la conservation, mais c'est le Conseil d'Etat qui décide en fin de compte

M. Beuchat nous informe que certains projets de classement peuvent durer des années. Formellement, la commune est tenue de statuer dans les trente jours, mais ensuite il existe diverses possibilités de recours, pouvant aller jusqu'au Tribunal fédéral.

A la question de savoir si M. Beuchat considère ce bâtiment, s'il était rénové, comme un monument ou un lieu d'habitation, ce dernier nous dit qu'il n'y aurait pas de sens, s'il était classé, d'en faire autre chose qu'un lieu d'habitation. A Genève, divers immeubles de Braillard proposant de petites surfaces habitables ont été rénovés à Saint-Jean et sont appréciés par les habitants qui aiment y retrouver ce style.

La commission a pu constater *de visu* que les appartements ressemblent à des sortes de clapiers, avec une toute petite cuisine. Qu'en est-il des normes quant à, au moins, une douche dans les logements?

Pour M. Beuchat, il faudrait savoir quel type d'aménagement serait envisageable. A ce jour, il n'existe pas de réponse absolue, mais des possibilités. Cependant, on n'a pas la même population aujourd'hui qu'à l'époque et garder des personnes âgées dans ces logements n'est pas possible.

Discussion et vote

Une commissaire rappelle que plus de 800 personnes habitant le quartier ont signé la pétition et qu'elles demandent que la coopérative puisse enfin construire des bâtiments décents pour ses membres. A l'époque, les ouvriers étaient probablement très privilégiés dans ces logements, mais aujourd'hui la situation est différente et il semble même difficile d'imaginer que des étudiants habiteront ces lieux. Bloquer les projets n'a aucun sens et, de plus, le bâtiment n'appartient pas à la Ville de Genève.

Un autre commissaire était en faveur d'une démolition lors de la visite, mais il aimerait auditionner la Société d'art public pour avoir son avis. Il regrette certaines démolitions et respecte ceux qui souhaitent défendre le patrimoine. La Ciguë pourrait être intéressée par ce bâtiment.

Il est aussi relevé, par un commissaire, que le bâtiment se prêterait aux logements pour étudiants et c'est peut-être la seule solution pour s'accommoder de la typologie. Cependant, la Ville de Genève n'a pas de contrepartie à offrir à la coopérative. Si l'on veut une conservation «intégriste» du bâtiment, il est impossible de le rendre habitable selon les normes d'aujourd'hui. Les façades ne sont pas intéressantes, contrairement à l'intérieur. Si on le modifie, il ne subsistera plus aucun intérêt. La Société d'art public veut préserver le bâtiment parce que la fondation souhaite construire à cet emplacement. Un préavis favorable a déjà été donné pour préserver le bâtiment, mais la décision finale incombe au Conseil d'Etat. Quant au but de la pétition, celle-ci demande d'interférer dans la procédure pour casser les décisions du Conseil d'Etat. Une pesée d'intérêts est demandée à la commission concernant des logements et la conservation du bâtiment.

La commission doit faire un choix politique et ce n'est pas en procédant encore à des auditions que la position des uns et des autres changera.

La présidente met au vote l'audition de la Société d'art public, celle-ci est refusée par 7 non contre 4 oui.

Le renvoi de la pétition P-80 au Conseil administratif, en demandant que celui-ci appuie la demande de démolition du bâtiment route des Franchises 28, est accepté par 7 oui (3 L, 2 R, 2 DC) contre 2 non (1 AdG/SI, 1 S) et 2 abstentions (1 S, 1 AdG/TP).

Les socialistes annoncent un rapport de minorité.

Annexes: la pétition et le projet de construction.

PETITION

Relative à l'immeuble sis 28, route des Franchises, 1203 Genève, adressée au Conseil municipal de la Ville de Genève

****** **** ******

Considérant :

- **Que le bâtiment susvisé représente une atteinte esthétique majeure pour le quartier, en raison notamment de son état de délabrement avancé ;**
- **que des problèmes évidents de sécurité en découlent (vitrages cassés, fers à béton apparents, etc.) ;**
- **les personnes soussignées demandent que les autorités concernées accordent l'autorisation de démolir cet immeuble dans les meilleurs délais, afin de permettre la construction de logements sociaux, qui manquent cruellement sur le marché.**

NOM	PRÉNOM	ADRESSE	SIGNATURE
MARCHAL	ISABELLE	40, rte des Franchises 1203 Genève	
FLEURY	VINCENT	avenue de Châtelaine 95A 1213 Châtelaine	V. F
FLEURY	Mapi	Av. Châtelaine 95A 1213 Châtelaine	M. Fleury
Paillonnex	Maurice	295 Rte du St Julien CH 1258 Perly GE	
COSTA	Laurent	Vermont 2 1202 Genève	
Fleury	Emile	15 Vieusseux	

Pétition à retourner au :

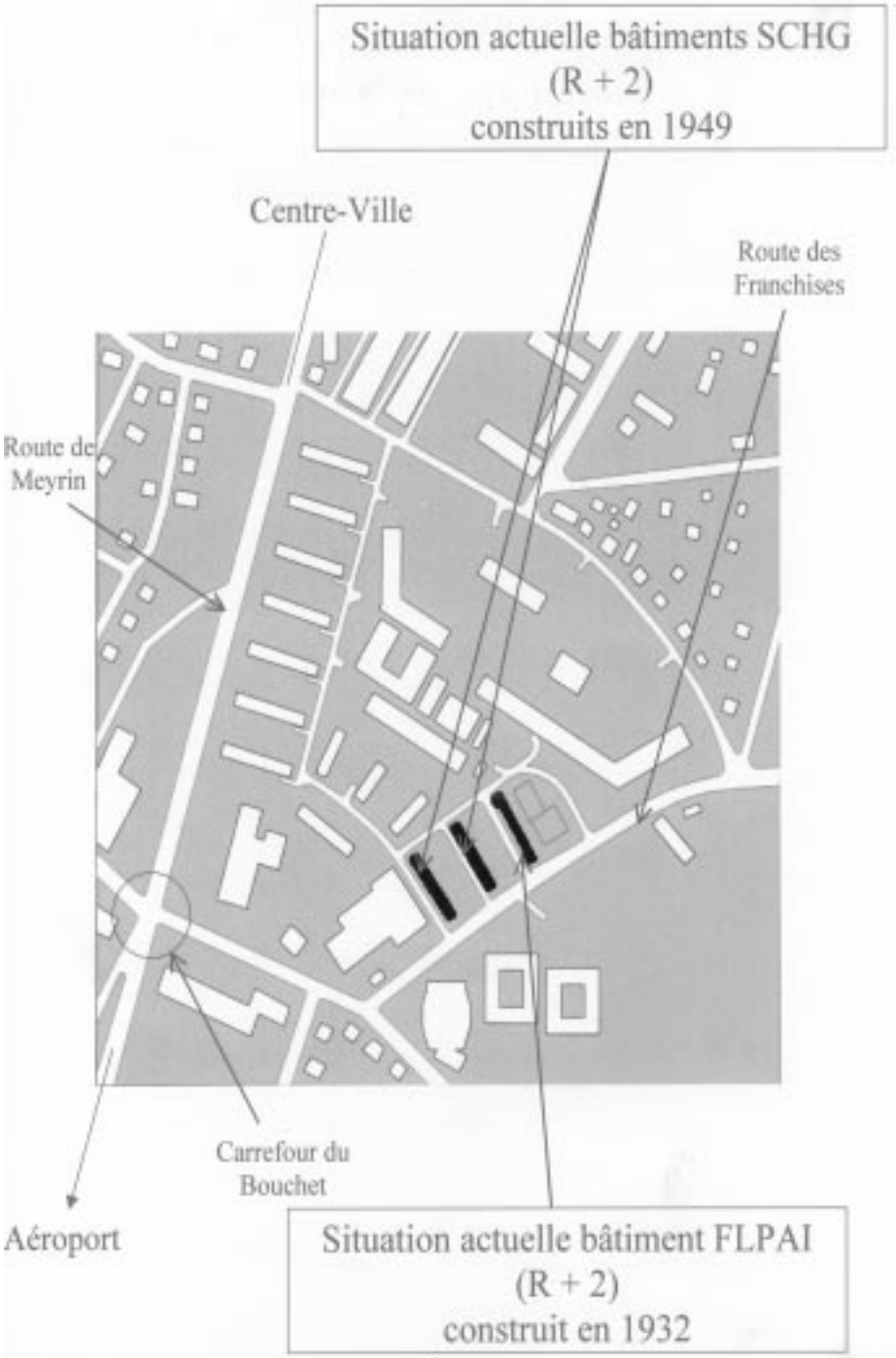
GROUPEMENT DES INTÉRÊTS DE VIEUSSEUX-VILLARS-FRANCHISES
Cité Vieusseux 9 – 1203 GENÈVE

PROJET DE CONSTRUCTION DE 125 NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX

sur les parcelles sises
28 à 44 rte des Franchises
(Ville de Genève)

Un projet de mise en valeur de deux entités sans but lucratif : la **SCHG** (Société Coopérative d'Habitation Genève) et la **FLPAI** (Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées),

pour participer à la résolution de la pénurie de logements à Genève


Situation actuelle bâtiments SCHG
(R + 2)
construits en 1949
Centre-Ville
Route des
Franchises
Route de
Meyrin
Carrefour du
Bouchet
Aéroport
Situation actuelle bâtiment FLPAI
(R + 2)
construit en 1932

Quelques **points forts** du projet commun SCHG FLPAI

REALISABLE rapidement

- maîtrise des terrains déjà effective
- soutien massif obtenu des sociétaires – locataires à l'Assemblée générale (SCHG) et
  du Conseil de fondation (FLPAI), ainsi que du Groupement des coopératives d'habitation genevoises
- parcelles déjà en zone de développement
  (pas de déclassement nécessaire)
- financement assuré

QUALITE des nouveaux logements

- typologie et équipement conformes aux besoins actuels
- double orientation
- confort des surfaces proposées (surface brute par pièce de 26,4 m2 au lieu de 17,3 m2)

ECONOMIQUEMENT judicieux

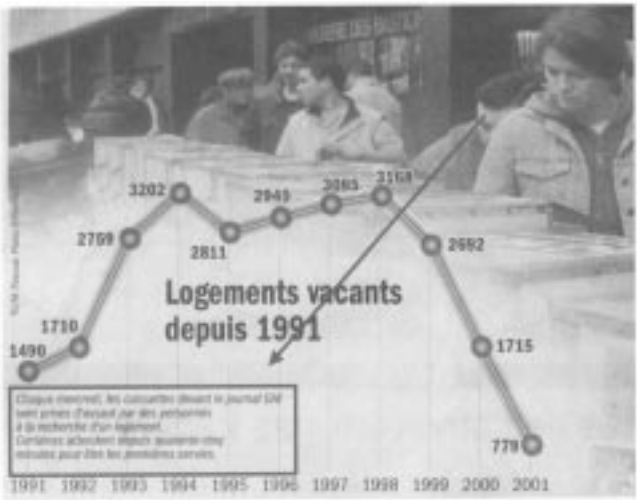
- charge foncière réduite = logements à loyers très modérés assurés
- surfaces habitables multipliées par 3 (**13'300 m2** au lieu de **4'400 m2**)
- utilisation rationnelle du terrain et des fonds investis = évite d'engager des millions sur des bâtiments obsolètes, sans gagner un seul m2 habitable

CONSTRUCTION à visage humain

- coefficient d'utilisation du sol limité à **1**
- création de surfaces arborisées supplémentaires par la construction d'un parking souterrain
- gabarits volontairement réduits à R+4+A (SCHG) et R+5+A (FLPAI)

SITUATION exemplaire

- équipements publics pré-existants
  (écoles, maison de quartier, bibliothèque municipale, garderies, etc.)
- large desserte assurée par les TPG
- commerces de proximité en nombre
- excellente qualité de vie (faibles nuisances, parc public en face, etc.)
- infrastructures déjà en place (centrale thermique, canalisations en séparatif, téléréseau, etc.)



Immeubles locatifs : point de situation

Le Conseil d'Etat a constaté dans son Arrêté du 8 janvier 2003 qu'il y avait pénurie dans toutes les catégories de logements, de 1 à 7 pièces inclusivement.

Selon l' Office cantonal de la statistique, il y avait dans le canton de Genève au 1er juin 2002 **186'863** appartements destinés à la location et parmi eux **461** recensés comme vacants, de sorte que le taux moyen de vacance s'élève à 0,25%.

Immeuble FLPAI (28, Franchises)

EXISTANT

Rendre les espaces publics aux piétons

Affirmer la volonté de Cité Verte

LE PROJET

Maintenir des gabarits humains

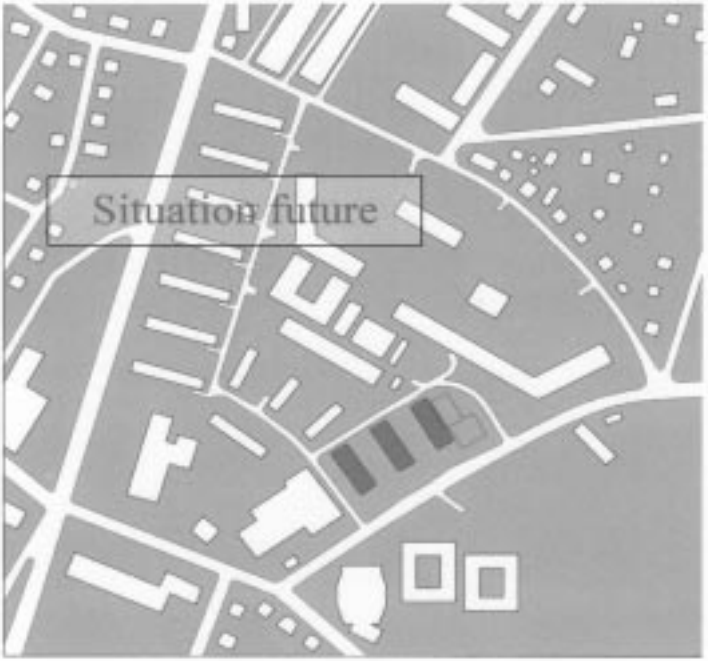
Immeubles SCHG (30 à 44, Franchises)

EXISTANT

Renforcer le lien avec le Parc situé en face

Diminuer les nuisances de la rue des Franchises

LE PROJET par un retrait et un rideau arborisé


Situation future

SCHG
SCHG
FLPAI

Exemples de typologie (appartement 4 pièces)

EXISTANT

LE PROJET

Certaines variantes non retenues

SCHG
SCHG
FLPAI
FLPAI

SCHG
SCHG
FLPAI
FLPAI

CONCLUSION

La pénurie durable de logements nous a permis de prendre conscience de la nécessaire contribution que nous devrons apporter, en tant que constructeurs et gestionnaires expérimentés d'immeubles à caractère social.

Nous espérons que les Autorités cantonales et municipales prendront, comme nous, leurs responsabilités en cette période difficile, en privilégiant ce projet de qualité et en écartant les velléités tardives, visant à donner une valeur patrimoniale aux objets existants.

En effet, aux plébiscites accordés par nos Instances à cette réalisation, s'ajoute un soutien populaire évident, matérialisé notamment dans la pétition lancée par les habitants du quartier en sa faveur.

B. Rapporteur de minorité: M. Roman Juon.

La commission des pétitions a refusé, lors de sa quatrième séance consacrée à cette pétition, d'auditionner la Société d'art public (SAP). Cette association avait fait la demande officielle de conserver cet édifice au Conseil d'Etat du canton de Genève. C'est à la suite du refus de l'audition, par la majorité des commissaires présents, que je me suis décidé à présenter un rapport de minorité, cela d'autant plus que l'audition de M. Philippe Beuchat, conseiller en conservation de la Ville de Genève, m'a convaincu qu'il fallait donner une information détaillée sur la conservation du patrimoine moderne. Il fallait donner la possibilité à ceux qui se consacrent à la défense des constructions modernes de s'exprimer.

A ce jour, seuls quelques bâtiments de la première moitié du siècle passé ont été protégés: l'immeuble Clarté construit par Le Corbusier («maison de verre»), l'immeuble et le cinéma Manhattan de l'architecte Marc Saugey. A chaque fois, ce sont des combats homériques pour réussir leur protection. Si la sauvegarde du patrimoine historique est aujourd'hui acquise, on ne peut pas en dire autant de l'architecture moderne. Il faut se rappeler que les Journées européennes du patrimoine ont été tout récemment consacrées à l'architecture moderne et que bon nombre de Genevois ont visité avec passion des immeubles de la première moitié du siècle passé. Les promoteurs qui veulent démolir le 28, route des Franchises, savaient depuis longtemps qu'ils n'étaient pas assurés de pouvoir démolir ce bâtiment. Ils avaient été avertis par le DAEL. N'auraient-ils pas mieux fait d'organiser un concours d'architecture en partenariat avec l'Etat et la Ville de Genève? Est-ce trop tard? On peut aussi se demander s'il faut encore densifier ce quartier sachant qu'il y a eu très récemment un référendum réussi contre la construction d'un immeuble à Soubeyran. Il devient impératif de densifier les zones de villas comme celle du Mervelet, mais le Grand Conseil ne suit pas ce principe puisqu'il vient de déclasser une partie du plateau de Vessy pour y construire des villas contiguës. Genève est en train de résoudre la crise du logement par la construction de villas. La crise du logement ne doit pas être le prétexte de construire n'importe comment. La qualité du projet est une des priorités que se doivent de respecter les promoteurs.

Il est évident qu'il faut construire des logements à loyers bas. Il faut loger les jeunes en formation, qu'ils soient apprentis ou étudiants. Il faut aussi construire des EMS en ville, dans les quartiers où vivent nos aînés, et il faut aussi protéger notre patrimoine architectural et naturel. C'est un exercice difficile, c'est certain, mais obligatoire pour assurer la meilleure qualité de vie possible.

En analysant le travail de diplôme de Gabrielle Blättler traitant l'immeuble du 28, route des Franchises, on constate qu'il n'y a pas moins de 40 variantes pour réhabiliter cet immeuble. La solution de loin la plus simple consisterait à aménager une douche sans autres modifications. On pourrait ainsi loger

39 apprentis et étudiants. Le coût d'une telle opération a été évalué à moins de 3 millions de francs, c'est moins cher que les crédits que nous venons de voter pour le Clos Voltaire et il y aurait plus de logements. C'est dans l'objectif de la conservation de cet immeuble qu'il faudrait que l'Etat s'engage financièrement. Le Grand Conseil est sur le point de voter un crédit de 10 millions de francs pour promouvoir des logements pour les jeunes. La Ville de Genève pourrait aussi participer à un tel projet et mettre à disposition un terrain pour construire un EMS. L'étude de Mlle Blättler prévoit aussi la possibilité de jumeler deux studios en un seul appartement, cela pourrait convenir pour des personnes âgées. Le nombre d'appartements serait presque identique à ce qui est prévu dans le projet des promoteurs.

Le quartier de Vieusseux se devrait d'accueillir des jeunes à titre d'effort pour participer à la crise du logement des jeunes et aussi pour favoriser l'intergénération.

Dans sa demande de classement au Conseil d'Etat, la Société d'art public argumente sa requête par les observations suivantes: l'immeuble à coursives de l'ancienne Cité Vieillesse à Vieusseux est un des rares témoins de l'architecture du mouvement moderne à Genève.

Construit en 1930-31 par l'architecte Frédéric Mezger, l'immeuble à coursives de la Fondation des logements pour personnes âgées et isolées est aujourd'hui le seul témoin subsistant de la première étape de construction d'un remarquable ensemble de logements sociaux: la Cité Vieusseux.

Elle a été construite entre 1928 et 1932, sur un plan de l'architecte et urbaniste socialiste Maurice Braillard, et peut être considérée comme l'unique «Siedlung» jamais construite en Suisse romande. Cet ensemble, comportant dix groupes d'immeubles – six pour la Coopérative d'habitation, disposés symétriquement de part et d'autre d'un axe central fermé par le bâtiment de la chaufferie-buanderie, et latéralement quatre barres pour la Cité Vieillesse – était une des rares réalisations genevoises témoignant en direct du débat architectural international contemporain.

En octobre 1929, à Francfort, le deuxième Congrès international d'architecture moderne prenait pour thème l'*Existenzminimum*. Le concept est si souvent mal interprété qu'il est nécessaire de rappeler la définition qu'en donne Walter Gropius: le problème du logement pour l'existence minimum est celui de déterminer le minimum élémentaire d'espace, d'air, de lumière, de chaleur nécessaire à l'homme, de façon qu'il ne subisse pas, à l'intérieur de l'habitation, des entraves au développement complet de ses fonctions vitales. En d'autres termes, un *minimum vivendi* et non *moriendi*.

La Cité Vieusseux montrait que ces débats et que les expériences de la nouvelle Francfort de Ernst May ou les françaises de Tony Garnier non seulement étaient connus à Genève mais influençaient la pratique contemporaine des architectes locaux les plus intéressés par les idées et les réalisations des architectes du mouvement moderne.

Le 28, route des Franchises, est le dernier témoin de la première phase de construction 1928-1931 de la Cité Vieusseux. Cela suffit pour légitimer la sauvegarde et une réhabilitation attentive.

La pétition P-80, signée par plus de 800 personnes, habitant pour beaucoup le quartier de Vieusseux, demande de démolir l'immeuble 28, route des Franchises, pour des raisons d'atteinte esthétique majeure et de sécurité. Dans un esprit contraire, les habitants du Clos Voltaire demandaient, eux, le contraire pour le Clos. On sait aussi que cet immeuble est habité par des personnes à situation sociale et financière très précaire et que certains ne seraient pas mécontents de voir partir ces gens. Si les auteurs de la pétition s'étaient donné la peine de se renseigner pour donner des explications mieux étayées, il n'est pas certain qu'il y aurait eu autant de pétitionnaires.

En conclusion, je propose, au nom de la minorité de la commission des pétitions, que la pétition P-80 soit renvoyée au Conseil administratif pour qu'il refuse de donner un préavis favorable à la démolition de l'immeuble situé au 28, route des Franchises, et qu'il engage, en partenariat avec les promoteurs et l'Etat, les études nécessaires pour la conservation et la réhabilitation de cet immeuble.

Annexes I à VI.

ANNEXE I

SOCIÉTÉ D'ART PUBLIC

SECTION GENEVOISE DE LA LIGUE DU PATRIMOINE NATIONAL
« HEIMATSCHUTZ »

COPIE

RECOMMANDEE

Au Conseil d'Etat de la
République et Canton de
Genève
3, rue de l'Hôtel - de - Ville
1211 GENEVE 3

Genève, le 18 mars 2003

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat,

Par la présente, la Société d'art public sollicite de votre haute autorité une:

mesure de classement

Conformément aux articles 10 ss. LPMNS des bâtiments n° G835, G836, G837 et G838 de la parcelle 2336, feuille 52, Ville de Genève, section Petit-Saconnex. Il s'agit de l'immeuble de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) sis au 28, route des Franchises, à Vieusseux.

A l'appui de cette demande, nous observons ce qui suit:

L'immeuble à coursives de l'ancienne "Cité-Vieillesse" à Vieusseux, rare témoin de l'architecture du mouvement moderne à Genève

Construit en 1930-31 par l'architecte **Frédéric Mezger**, l'immeuble à coursives de la Fondation des logements pour personnes âgées et isolées est aujourd'hui le **seul témoin subsistant** de la première étape de construction d'un remarquable ensemble de logements sociaux : **la Cité-Vieusseux.**
Cette cité, construite entre 1928 et 1932 sur un plan masse en éventail de **Maurice Braillard**, peut être considérée comme **l'unique «Siedlung»**[1] jamais construite en Suisse romande. Cet ensemble, comportant dix groupes d'immeubles - six pour la Coopérative d'habitation, disposés symétriquement de part et d'autre d'un axe central fermé par le bâtiment de la chaufferie-buanderie, et latéralement quatre barres pour la Cité-Vieillesse - était une

[1] Voir à ce propos l'essai d'Isabelle Charollais et Bruno Marchand, "Cités-jardins ou blocs locatifs? Rationalisme et espace domestique: la Cité-Vieusseux (1928-1932) et l'immeuble à la route de Frontenex 53-57 (1933-1934) à Genève." in *Architecture de la raison, la Suisse des années vingt et trente*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1991, pp 165-197.

SECRÉTARIAT: 10, RUELLE DU MIDI, CASE POSTALE 3660 - 1211 GENÈVE 3 - TÉLÉPHONE 022 / 786 70 50 - FAX 022 / 786 78 07

des rares réalisations genevoises témoignant en direct du **débat architectural international contemporain.**
En octobre 1929 à Francfort, dont l'architecte de ville, Ernst May, avait fait un véritable laboratoire du logement social, le deuxième Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) prenait en effet pour thème l'**«Existenzminimum»**. Le concept est si souvent mal interprété, qu'il n'est pas inutile de rappeler la définition qu'en donne **Walter Gropius** à cette occasion : "Le problème du logement pour l'existence minimum est celui de déterminer le minimum élémentaire d'espace, d'air, de lumière, de chaleur nécessaire à l'homme, de façon à ce qu'il ne subisse pas, à l'intérieur de l'habitation, des entraves au développement complet de ses fonctions vitales; **en d'autres termes un *minimum vivendi* et non un *modus non moriendi*"**[2].
La Cité-Vieusseux montrait que ces débats et que les expériences de «La nouvelle Francfort» de Ernst May, ou celles françaises de Tony Garnier, non seulement étaient connues à Genève mais influençaient la pratique contemporaine des architectes locaux les plus intéressés par les idées et les réalisations des architectes du Mouvement Moderne.
Ce remarquable ensemble de logements sociaux devait être **complété**, en respectant le plan masse d'origine, par la construction de 1947 à 1950, des Cités Villars et Franchise. A terme les qualités, la cohérence urbanistique de l'ensemble conféraient à la Cité-Vieusseux **une valeur patrimoniale dépassant largement le cadre genevois.**
Le besoin en logement et la difficulté pour la Société Coopérative d'Habitation d'obtenir de nouvelles surfaces à bâtir, l'amenait dès 1968 à entreprendre une **opération de densification**. C'est malheureusement le coeur de l'ensemble, les Cités Vieusseux et Vieillesse, les immeubles les plus anciens mais également ceux dont la valeur architecturale et historique est la plus élevée, qui tombent sous les coups des démolisseurs. A posteriori il est évident que la démolition des Cités Vieusseux et Vieillesse est **une erreur**, du point de vue de la sauvegarde du patrimoine mais également du point de vue de l'urbanisme et de la politique urbaine.
Un seul immeuble, le 28 route des Franchises, l'un des quatre immeubles construits par Frédéric Mezger pour la Fondation des personnes âgées et isolées, échappe à la destruction. C'est aujourd'hui le **dernier témoin** de la première phase de construction 1928-1931 de la Cité-Vieusseux. Certes la cohérence urbanistique de la totalité de l'ensemble n'est plus qu'un souvenir mais les qualités intrinsèques de ce fragment suffisent pour en légitimer **la sauvegarde et la réhabilitation attentive.**

---

[2] Walter Gropius, "I pressusposti sociologici dell'allogio minimo (per la populazione industriale urbana)" in "*L'abitazione Razionale*" Marsilio Editori, Padoue, 1971, cité par Isabelle Charollais et Bruno Marchand, ibidem.

Frederic Metzger et la Cité-Vieillesse

Diplômé de l'Ecole des arts décoratifs de Genève en 1906, Frédéric Mezger (1886-1954) complète sa formation en Allemagne, à Munich. On lui doit l'ancien abri-kiosque du Rond-point de Plainpalais (1930) détruit en 1979, l'école de l'avenue Bel-air à Chêne-Bourg et celle du Grand-Saconnex (1934-35). Sa participation à l'édification de la Cité-Vieusseux représente sans doute l'un des temps forts de sa carrière: outre les 4 barres de la Cité-Vieillesse, il y construit également un des deux groupes d'immeubles au centre de l'ensemble (groupe E). Toutes ces réalisations se distinguent par une extrême **économie de moyens**.
Les logements qu'il conçoit pour la Cité Vieilles correspondent à l'«Existenzminimum» selon la loi genevoise de 1929. Les pièces ont la surface minimale prescrite : une cuisine équipée de 6 m2, une chambre commune de 14 m2, que complètent un hall, un wc, un réduit, au total 26 m2. Malgré leurs petites dimensions les logements sont **agencés avec soin** et dans le respect des présupposés **hygiénistes** de l'époque: éclairage et ventilation naturelle des sanitaires et de la cuisine, dans la chambre commune, placard, niche pour le lit et fenêtre en longueur orientée au sud-ouest.
Les cellules, toutes identiques, assemblées linéairement sont logiquement distribuées par **coursives**. Dans sa thèse de doctorat Bruno Marchand remarque que "les applications genevoises de la coursive sont tellement rares que l'on peut malheureusement les qualifier d'exceptionnelles."[3] Pour les années trente il n'en recense que deux autres exemples.[4] Il ajoute que "dans le cas de la Cité-Vieillesse, la coursive prend une signification sociale particulière. En effet la compression des espaces habitables contraste avec la largeur généreuse (2 m) de la coursive, dont le traitement *semble impliquer une mesure d'assistance pour les pensionnaires qui bénéficient d'une forme d'entraide*. Ce **rôle social de la coursive** est, par ailleurs renforcé par la présence à ses deux extrémités des équipements communs: la chambre de bains d'un côté, et une lessiverie avec appareils, eau chaude et chauffage, de l'autre."[5]

---

[3] Bruno Marchand, "Typologie des logements collectifs à Genève, Proposition de classement selon des contextes différenciés, thèse de doctorat, Département d'architecture, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, Lausanne 1992, p. 234.

[4] Immeuble locatif au chemin de l'Epargne, Petit-Lancy (1937-1938), André Bordigoni et rue du Vieux-Bureau 79, Meyrin (1934), J. Bach. Bruno Marchand, op. cit. p. 243

[5] Bruno Marchand, op. cit. pp 238 et 241. En italique: Gilles Barbey, "Types institutionnels d'habitation" in *Architecture de la raison, la Suisse des années vingt et trente*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1991, p. 157.

A l'exception des coursives, dont le porte-à-faux implique un certain investissement, la construction est **très économique**. Les quatre façades porteuses, en plot de ciment Marendaz avec 3 matelas d'air portent des dalles de béton armé avec remplissage en corps creux. Cette économie des moyens constructifs se transpose dans une expression architecturale dont la grande simplicité souligne la **force plastique**. L'adéquation de la fonction et de la construction, alliée à cette épuration formelle font de la Cité-Vieillesse un des plus remarquables édifices du Mouvement Moderne à Genève qui n'en compte que peu.

Etat du bâtiment

Bien que voué à la démolition, le bâtiment n'a jamais cessé d'être utilisé. Les travaux de maintenance ont été réduits au minimum et aucune mesure d'entretien conséquente n'a plus été entreprise depuis fort longtemps. De ce fait le bâtiment, bien que dégradé, est encore **très proche de son état d'origine** il semble même conserver en partie sa polychromie initiale. Typologiquement par contre, il ne convient peut-être plus à la population âgée pour laquelle il a été conçu. Il pourrait, tout en conservant sa caractéristique de "logement minimum" convenir à **d'autres usagers**, des étudiants par exemple pour qui le manque de logements est particulièrement sensible à Genève.
Le bâtiment de Frédéric Mezger a par ailleurs fait l'objet d'un travail de diplôme de 2ème cycle, en Sauvegarde du patrimoine bâti, à l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, sous la direction de Martin Boesch. Cet excellent travail, présenté par Gabrielle Blättler, outre une étude historique et un diagnostic du bâtiment, consiste en un projet de réhabilitation. Gabrielle Blättler, en maintenant l'affectation de logements pour personnes âgées, y étudie la possibilité **d'agrégation de deux cellules** et examine pas moins de 45 variantes de plan.
Si le bâtiment est encore très proche de son état d'origine, le contexte dans lequel il s'inscrit est en revanche aujourd'hui radicalement modifié. Les petites barres de logements insérées dans la verdure de la Cité-Vieusseux, ont laissé la place à des immeubles de haut gabarit. Seuls les deux groupes de logement de Cité Franchise, situés à proximité rappelle l'environnement d'origine. La sauvegarde du bâtiment de Cité-Vieillesse exige qu'un **périmètre de 'respiration'** lui soit alloué. Tout projet de densification responsable ne peut être établi qu'en prenant en compte un périmètre beaucoup plus vaste et en tentant de retrouver les **qualités de cohérence** de l'ensemble achevé en 1950.

Conclusion

Le bâtiment construit en 1930-31 par Frédéric Mezger pour la Fondation pour les personnes âgées et isolées, est le dernier fragment du plus remarquable ensemble de logements sociaux des années trente en Suisse romande. C'est à Genève un des rares bâtiments, qui illustre les idées et expériences du Mouvement Moderne, notamment le concept d'Existenzminimum. La distribution à coursives, exceptionnelle dans le contexte genevois des années trente, joue par ailleurs un rôle social, qu'il s'agit de valoriser. L'extrême économie des moyens constructifs se retrouve dans la simplicité et l'épuration de l'expression stylistique. L'état du bâtiment, proche de l'état d'origine, permet d'imaginer, moyennant quelques adaptations mineures - changement d'usagers ou agrégations de deux cellules - une opération exemplaire de sauvegarde, pour peu qu'un 'périmètre de respiration' soit accordé au bâtiment.

***

Au bénéfice des explications qui précèdent,
Vu en droit les articles 10 et ss LPMNS et 21 du règlement d'application,
La Société d'art public conclut à ce qu'il

plaise au Conseil d'Etat

Préalablement

- Ouvrir une procédure de classement conforme à l'art. 12 LPMNS,

- Interdire au propriétaire d'entreprendre quelques travaux que ce soient pendant la duré de cette procédure (art. 13 LPMNS),

Principalement

- Procéder au classement des bâtiments n° G835, G836, G837 et G838 de la parcelle 2336, feuille 52, Ville de Genève, section Petit-Saconnex - immeuble de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) sis au 28, route des Franchises, à Vieusseux.

- Etablir un inventaire détaillé des éléments intérieurs et extérieurs à conserver.

Veuillez trouver ici, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers d'Etat, l'assurance de notre haute considération.

Patrick MALEK-ASGHAR, président
Au nom du comité de la Société d'art public

ANNEXE II

Parcelle 2336, feuille 52, Ville de Genève, section Petit-Saconnex.
Immeuble de la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées (FLPAI) sis au 28, route des Franchises, à Vieusseux.

L'IMMEUBLE A COURSIVES DE L'ANCIENNE "CITE-VIEILLESSE" A VIEUSSEUX, RARE TEMOIN DE L'ARCHITECTURE DU MOUVEMENT MODERNE A GENEVE

Construit en 1930-31 par l'architecte **Frédéric Mezger**, l'immeuble à coursives de la Fondation des logements pour personnes âgées et isolées est aujourd'hui le **seul témoin subsistant** de la première étape de construction d'un remarquable ensemble de logements sociaux : **la Cité-Vieusseux.**
Cette cité, construite entre 1928 et 1932 sur un plan masse en éventail de **Maurice Braillard**, peut être considérée comme **l'unique «Siedlung»**[1] jamais construite en Suisse romande. Cet ensemble, comportant dix groupes d'immeubles - six pour la Coopérative d'habitation, disposés symétriquement de part et d'autre d'un axe central fermé par le bâtiment de la chaufferie-buanderie, et latéralement quatre barres pour la Cité-Vieillesse - était une des rares réalisations genevoises témoignant en direct du **débat architectural international contemporain.**
En octobre 1929 à Francfort, dont l'architecte de ville, Ernst May, avait fait un véritable laboratoire du logement social, le deuxième Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) prenait en effet pour thème l'**«Existenzminimum»**. Le concept est si souvent mal interprété, qu'il n'est pas inutile de rappeler la définition qu'en donne **Walter Gropius** à cette occasion : "Le problème du logement pour l'existence minimum est celui de déterminer le minimum élémentaire d'espace, d'air, de lumière, de chaleur nécessaire à l'homme, de façon à ce qu'il ne subisse pas, à l'intérieur de l'habitation, des

[1] Voir à ce propos l'essai d'Isabelle Charollais et Bruno Marchand, "Cités-jardins ou blocs locatifs? Rationalisme et espace domestique: la Cité-Vieusseux (1928-1932) et l'immeuble à la route de Frontenex 53-57 (1933-1934) à Genève." in *Architecture de la raison, la Suisse des années vingt et trente*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1991, pp 165-197.

entraves au développement complet de ses fonctions vitales; **en d'autres termes un *minimum vivendi* et non un *modus non moriendi***"[2].

La Cité-Vieusseux montrait que ces débats et que les expériences de «La nouvelle Francfort» de Ernst May, ou celles françaises de Tony Garnier, non seulement étaient connues à Genève mais influençaient la pratique contemporaine des architectes locaux les plus intéressés par les idées et les réalisations des architectes du Mouvement Moderne.

Ce remarquable ensemble de logements sociaux devait être **complété**, en respectant le plan masse d'origine, par la construction de 1947 à 1950, des Cités Villars et Franchise. A terme les qualités, la cohérence urbanistique de l'ensemble conféraient à la Cité-Vieusseux **une valeur patrimoniale dépassant largement le cadre genevois.**

Le besoin en logement et la difficulté pour la Société Coopérative d'Habitation d'obtenir de nouvelles surfaces à bâtir, l'amenait dès 1968 à entreprendre une **opération de densification**. C'est malheureusement le coeur de l'ensemble, les Cités Vieusseux et Vieillesse, les immeubles les plus anciens mais également ceux dont la valeur architecturale et historique est la plus élevée, qui tombent sous les coups des démolisseurs. A posteriori il est évident que la démolition des Cités Vieusseux et Vieillesse est **une erreur**, du point de vue de la sauvegarde du patrimoine mais également du point de vue de l'urbanisme et de la politique urbaine.

Un seul immeuble, le 28 route des Franchises, l'un des quatre immeubles construits par Frédéric Mezger pour la Fondation des personnes âgées et isolées, échappe à la destruction. C'est aujourd'hui le **dernier témoin** de la première phase de construction 1928-1931 de la Cité-Vieusseux. Certes la cohérence urbanistique de la totalité de l'ensemble n'est plus qu'un souvenir mais les qualités intrinsèques de ce fragment suffisent pour en légitimer **la sauvegarde et la réhabilitation attentive**.

---

[2] Walter Gropius, "I pressusposti sociologici dell'allogio minimo (per la populazione industriale urbana)" in "*L'abitazione Razionale*" Marsilio Editori, Padoue, 1971, cité par Isabelle Charollais et Bruno Marchand, ibidem.

FREDERIC MEZGER ET LA CITE-VIEILLESSE

Diplômé de l'Ecole des arts décoratifs de Genève en 1906, Frédéric Mezger (1886-1954) complète sa formation en Allemagne, à Munich. On lui doit l'ancien abri-kiosque du Rond-point de Plainpalais (1930) détruit en 1979, l'école de l'avenue Bel-air à Chêne-Bourg et celle du Grand-Saconnex (1934-35). Sa participation à l'édification de la Cité-Vieusseux représente sans doute l'un des temps forts de sa carrière: outre les 4 barres de la Cité-Vieillesse, il y construit également un des deux groupes d'immeubles au centre de l'ensemble (groupe E). Toutes ces réalisations se distinguent par une extrême **économie de moyens.**

Les logements qu'il conçoit pour la Cité Vieilles correspondent à l'«Existenzminimum» selon la loi genevoise de 1929. Les pièces ont la surface minimale prescrite : une cuisine équipée de 6 m2, une chambre commune de 14 m2, que complètent un hall, un wc, un réduit, au total 26 m2. Malgré leurs petites dimensions les logements sont **agencés avec soin** et dans le respect des présupposés **hygiénistes** de l'époque: éclairage et ventilation naturelle des sanitaires et de la cuisine, dans la chambre commune, placard, niche pour le lit et fenêtre en longueur orientée au sud-ouest.

Les cellules, toutes identiques, assemblées linéairement sont logiquement distribuées par **coursives**. Dans sa thèse de doctorat Bruno Marchand remarque que "les applications genevoises de la coursive sont tellement rares que l'on peut malheureusement les qualifier d'exceptionnelles."[3] Pour les années trente il n'en recense que deux autres exemples.[4] Il ajoute que "dans le cas de la Cité-Vieillesse, la coursive prend une signification sociale particulière. En effet la compression des espaces habitables contraste avec la largeur généreuse (2 m) de la coursive, dont le traitement *semble impliquer une mesure d'assistance pour les pensionnaires qui bénéficient d'une forme d'entraide*. Ce **rôle social de la coursive** est, par ailleurs renforcé par la présence à ses deux extrémités des équipements communs: la chambre de

[3] Bruno Marchand, "Typologie des logements collectifs à Genève, Proposition de classement selon des contextes différenciés, thèse de doctorat, Département d'architecture, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, Lausanne 1992, p. 234.

[4] Immeuble locatif au chemin de l'Epargne, Petit-Lancy (1937-1938), André Bordigoni et rue du Vieux-Bureau 79, Meyrin (1934), J. Bach. Bruno Marchand, op. cit. p. 243

bains d'un côté, et une lessiverie avec appareils, eau chaude et chauffage, de l'autre."[5]

A l'exception des coursives, dont le porte-à-faux implique un certain investissement, la construction est **très économique**. Les quatre façades porteuses, en plot de ciment Marendaz avec 3 matelas d'air portent des dalles de béton armé avec remplissage en corps creux. Cette économie des moyens constructifs se transpose dans une expression architecturale dont la grande simplicité souligne la **force plastique**. L'adéquation de la fonction et de la construction, alliée à cette épuration formelle font de la Cité-Vieillesse un des plus remarquables édifices du Mouvement Moderne à Genève qui n'en compte que peu.

ETAT DU BATIMENT

Bien que voué à la démolition, le bâtiment n'a jamais cessé d'être utilisé. Les travaux de maintenance ont été réduits au minimum et aucune mesure d'entretien conséquente n'a plus été entreprise depuis fort longtemps. De ce fait le bâtiment, bien que dégradé, est encore **très proche de son état d'origine** il semble même conserver en partie sa polychromie initiale. Typologiquement par contre, il ne convient peut-être plus à la population âgée pour laquelle il a été conçu. Il pourrait, tout en conservant sa caractéristique de "logement minimum" convenir à **d'autres usagers**, des étudiants par exemple pour qui le manque de logements est particulièrement sensible à Genève.

Le bâtiment de Frédéric Mezger a par ailleurs fait l'objet d'un travail de diplôme de 2ème cycle, en Sauvegarde du patrimoine bâti, à l'Institut d'architecture de l'Université de Genève, sous la direction de Martin Boesch. Cet excellent travail, présenté par Gabrielle Blättler, outre une étude historique et un diagnostic du bâtiment, consiste en un projet de réhabilitation. Gabrielle Blättler, en maintenant l'affectation de logements

[5] Bruno Marchand, op. cit. pp 238 et 241. En italique: Gilles Barbey, "Types institutionnels d'habitation" in *Architecture de la raison, la Suisse des années vingt et trente*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 1991, p. 157.

pour personnes âgées, y étudie la possibilité **d'agrégation de deux cellules** et examine pas moins de 45 variantes de plan.
Si le bâtiment est encore très proche de son état d'origine, le contexte dans lequel il s'inscrit est en revanche aujourd'hui radicalement modifié. Les petites barres de logements insérées dans la verdure de la Cité-Vieusseux, ont laissé la place à des immeubles de haut gabarit. Seuls les deux groupes de logement de Cité Franchise, situés à proximité rappelle l'environnement d'origine. La sauvegarde du bâtiment de Cité-Vieillesse exige qu'un **périmètre de 'respiration'** lui soit alloué. Tout projet de densification responsable ne peut être établi qu'en prenant en compte un périmètre beaucoup plus vaste et en tentant de retrouver les **qualités de cohérence** de l'ensemble achevé en 1950.

CONCLUSION

Le bâtiment construit en 1930-31 par Frédéric Mezger pour la Fondation pour les personnes âgées et isolées, est le dernier fragment du plus remarquable ensemble de logements sociaux des années trente en Suisse romande. C'est à Genève un des rares bâtiments, qui illustre les idées et expériences du Mouvement Moderne, notamment le concept d'Existenzminimum. La distribution à coursives, exceptionnelle dans le contexte genevois des années trente, joue par ailleurs un rôle social, qu'il s'agit de valoriser. L'extrême économie des moyens constructifs se retrouve dans la simplicité et l'épuration de l'expression stylistique. L'état du bâtiment, proche de l'état d'origine, permet d'imaginer, moyennant quelques adaptations mineures - changement d'usagers ou agrégations de deux cellules - une opération exemplaire de sauvegarde, pour peu qu'un 'périmètre de respiration' soit accordé au bâtiment.

Christian Bischoff
Société d'Art Public

ANNEXE III

Société d'Art Public, groupe XXeme siècle

Proposition d'une sélection d'édifices du patrimoine bâti moderne et contemporain de la ville et du canton de Genève à placer sous mesures de protection

DOCUMENT DE TRAVAIL

1. Préambule

La Société d'art public (SAP) souhaite que les réflexions menées autour de la sauvegarde du patrimoine architectural du XXeme siècle se concrétisent par **un plan de mesures** permettant d'assurer la pérennité des réalisations les plus marquantes du siècle passé.

La Direction du patrimoine et des sites, rattachée au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) a publié en 1999 un ouvrage en deux tomes intitulé: "L'architecture à Genève, 1919-1975", fruit d'une recherche menée conjointement avec l'Institut d'histoire et de théorie de l'architecture de l'EPFL à Lausanne. Cet ouvrage, qui représente d'ores et déjà une somme de travail considérable, décrit 216 objets ou ensembles qu'il retient comme les plus représentatifs de la culture architecturale genevoise contemporaine. Il a par sa forme et son propos toutes les caractéristiques d'un inventaire. Il n'en a malheureusement pas encore le statut. Une mesure préalable serait la reconnaissance de cet ouvrage comme premier **inventaire de la période 1919-1975**.

Par ailleurs, la SAP est d'avis que le DAEL devrait procéder à **l'inscription à l'inventaire** de nombreux édifices figurant dans "L'architecture à Genève, 1919-1975", notamment de tous ceux qui n'ont pas encore subit de transformations importantes les altérant irréversiblement. Rappelons que l'inscription à l'inventaire, si elle autorise des modifications importantes des édifices (surélévation, changement de typologie ou d'affectation), les place sous le regard des commissions et permet la surveillance des travaux. Environ 500 objets sont actuellement à l'inventaire. Le bâti du XXeme siècle représentant de 70 à 80% de toute la substance bâtie, tous siècles confondus, il semble raisonnable d'ajouter quelques 200-300 objets à la liste.

De nombreux objets du XXeme siècle sont à l'échelle urbaine et leur intérêt découle de l'ensemble qu'ils constituent, parfois également avec des espaces publics. Le classement n'est probablement pas la mesure la plus adaptée à de tels objets. **Une loi de protection sur les ensembles**, s'inspirant de la loi Blondel, devrait également s'appliquer au bâti du XXeme siècle, en fait à tout patrimoine dont la cohérence d'ensemble est primordiale. Par ailleurs **le plan de site** avec les gradations de protection qu'il permet et l'intégration des espaces extérieurs semble l'instrument idéal pour des ensembles remarquables, dont pour exemple la Cité du Lignon.

En ce qui concerne **le classement**, la SAP estime qu'une telle mesure a le mérite de signaler publiquement l'intérêt d'un bâtiment et de faciliter la recherche de solutions favorisant la conservation du patrimoine lorsque son propriétaire a des projets dont il faut évaluer la pertinence. Cette mesure est mieux adaptée a un objet isolé qui a acquis un caractère remarquable. Le classement, au-delà de son aspect formel, devrait permettre de définir les règles d'interventions tout en distinguant leurs niveaux respectifs, quant il s'agit de réparation, de remplacement ou de substitution, de transformation et d'ajout à des parties d'ouvrage existantes. Le classement incite à la *hiérarchisation des types d'intervention* cités ci-avant. Seul un projet de restauration et de transformation peut l'établir en intégrant les contraintes. L'élaboration des différents degrés d'interventions, subordonnés aux objectifs de la conservation, permet de s'entendre sur la pérennité d'un ouvrage et garanti aussi par sa valeur d'usage.

2. Situation actuelle des mesures de protection pour les bâtiments du XXeme siècle

Les mesures de protection acquises sur le patrimoine du XXeme siècle sont à ce jour singulièrement insuffisantes. Par exemple, il apparaît que sur l'ensemble des objets protégés, les réalisations postérieures à la première guerre mondiale sont peu représentées : seuls six objets de cette période sont protégés par une mesure d'inventaire ou de classement. En comparaison avec la Ville de Zürich, qui a opté pour une politique de protection sur le patrimoine moderne dès 1999, en inscrivant à l'inventaire environ 140 objets d'après-guerre, le Canton de Genève accuse aujourd'hui un retard certain.

objets classés :

N.B. les numéros (no) indiqués ci-dessous correspondent à ceux du guide "*L'architecture à Genève, 1919-1975*"

no	*bâtiment*	*type, affectation*	*architecte*	*date*	*remarques*
-	Alhambra	cinéma, théâtre	Paul Perrin père	1918-1920	
23	La Rotonde	logements, commerce	M. Braillard	1928	
29	Immeuble Clarté	logements, commerce	Le Corbusier	1931	
135	Cinéma Mantattan	cinéma	M.-J. Saugey	1955	

objets en cours de procédure de classement :

no	*bâtiment*	*type, affectation*	*architecte*	*date*	*remarques*
134 172	Mont-Blanc Centre	bureaux, cinéma, commerce	M.-J. Saugey	1951	
47	Miremont-le-Crêt	logements	M.-J. Saugey	1954	
175	Bâtiment Tavaro	bureaux	G. Addor, D. Julliard	1956	
112	Patinoire des Vernets	équipement sportif	A. Cingria, J. Duret, F. Maurice	1958	

objets pour lesquels une mesure de classement a été demandée, puis retirée ou annulée :

no	*bâtiment*	*type, affectation*	*architecte*	*date*	*remarques*
-	Bio 72	cinéma	Paul Perrin fils	1928	
103	Central PTT	central téléphonique	A. Lozeron, M. Mozer	1960	démoli
121	Eurogas	station service, garage	L. Safier, H. Hossdorf	1966	

objets inscrits à l'inventaire :

no	*bâtiment*	*type, affectation*	*architecte*	*date*	*remarques*
69	Villa Ruf	résidence individuelle	F. Quétant	1929	
-	Pont de Vessy	ouvrage d'art	R. Maillart	1936	

3. Critères d'analyse

Chaque bâtiment ou chaque ouvrage d'art reconnus comportent des caractéristiques fortes que l'inventaire est chargé d'identifier. Le prononcé d'une mesure de protection, au-delà de son aspect formel, permet de poser les conditions de pérennité et le cadre d'évolution possible compte tenu de la substance que l'on veut conserver. La SAP retient les cinq critères suivants :

1	exemplarité	rareté, innovation, datation, caractère d'exception
2	intégrité	substance architecturale, matière et technique
3	intégration	notion d'ensemble, qualité urbaine
4	socioculturel	valeur d'usage
5	urgence	menace de démolition, perte de substance

Outre la conservation, la mise en valeur et la référence que constituent les édifices d'intérêt architectural, la "patrimonialisation", de manière générale, énonce également la notion de refus du gaspillage des ressources matérielles et humaines **(développement durable).** De ce point de vue la concordance avec les chartes de la restauration présente un intérêt stimulant. Il en va par exemple du principe de l'intervention minimum et de réversibilité qui implique une attitude économe des moyens mis en œuvre.

Enfin la SAP se réfère également aux travaux de **Docomomo-internationnal** (site internet : **www.docomomo.com**) pour qui la valeur intrinsèque (critères technique, social, esthétique) et la valeur relative (statut canonique, modèle, valeur de référence, précédent) sont l'ossature permettant d'appliquer des critères objectifs.

4. Trois niveaux de mesures pour sauvegarder le patrimoine contemporain

Nous pensons qu'il est judicieux de proposer des mesures complémentaires permettant de distinguer les appréciations ou les valeurs plutôt que de s'en tenir uniquement à une liste unique d'œuvres à classer. De plus certains de ces niveaux distinguent mieux la dimension des ouvrages isolés des ouvrages groupés (notion d'ensemble). Ces distinctions devraient permettre également une application plus adéquate de la LPMNS ou de toute autre mesure de protection du patrimoine bâti de la part de l'Etat.

L'identification des bâtiments ou des ensembles contemporains devant bénéficier de mesures de protection doit conduire à déterminer plusieurs niveaux de protection :

- *L'inventaire*, comme première mesure de protection du patrimoine bâti, soit les édifices dignes d'être protégés au sens de l'article 4 du chapitre II de la loi L4 05 (LPMNS),

- *Le plan de site,* établissant un plan d'ensemble dressant l'inventaire et les mesures de protection à l'échelle d'un ensemble, d'un lieu ou d'un quartier évalué à haute valeur architecturale, urbaine ou paysagère,

- *Le classement,* qui reconnaît la valeur patrimoniale d'un bâtiment à un stade plus élevé que l'inventaire (notion de monument) et dont la pérennité doit être assurée (article 10 de la LPMNS cité ci-dessus).

Par ailleurs, *l'adoption d'une loi générale sur les ensembles* ainsi que *le recensement d'ensembles représentatifs* devrait permettre d'étendre au patrimoine du XXeme siècles certains principes déjà connus en ce qui concerne les ensembles du XIXeme.

Sur la base de ces réflexions, le comité de la SAP propose une sélection d'édifices du patrimoine moderne et contemporain répertoriés selon les critères énoncés ci-dessus.

5. Plan de mesures proposées

a) L'inventaire de la période 1919-1975

Le statut d'inventaire de l'ouvrage "l'architecture à Genève 1919 –1975", publié par la Direction du patrimoine et des sites du DAEL en 1999, et la procédure d'inscription à l'inventaire d'une sélection d'objets répertoriés dans cet ouvrage est à activer. De plus, il y a lieu de se poser la question d'une extension de l'inventaire de cette période à de nombreuses œuvres non-retenues dans cette publication, qui présentent un intérêt selon les critères d'analyse précédemment cités.

b) Cinq plans de sites

no	*bâtiment*	*type, affectation*	*architecte*	*date*	*remarques*
1 - -	Cité jardin d'Aïre, Nouvel Aïre, coopérative	logements, centre commercial et jardin d'enfants	A. Höchel E. Martin Honegger frères	1920 1961	
6 7 40 42 141 142	Ensemble de Beaulieu, ensemble de Vermont Parc, Ecoles, églises	logements, écoles et églises	Honegger frères, Jenny Bordigoni, Gros, de Saussure (Beaudoin, Guyonnet)	1947 1950	Inclus dans liste DPS-DAEL : immeuble Graphis (142), temple de Montbrillant (141)
10 131 153 166	Ensemble résidentiel de Budé, Hôtel Intercontinental, Ecoles	logements, hôtel et écoles	Addor, Julliard, Bolliger, Honegger frères, Payot, Grosgurin	1958	Inclus dans liste DPS-DAEL : ensemble résidentiel de Budé (10)
11 - 204 207	Tours de Carouge fontaines, poste, artisanat, bibliothèque	logements, équipements	Archinard, Barro, Brera, Damay, Mégevand, Waltenspühl	1958	
15 - - -	Cité du Lignon, école, églises, centre commercial	logements, équipements	Addor, Julliard, Bolliger, Payot, Billaud père et fils	1963	

Les institutions internationales représentent un cas particulier. En l'état, la SAP souhaite signaler les édifices intéressants et demander que la sauvegarde d'objets ou de parties d'objets soit intégrée au programme des études en cours ou à accomplir. La première mesure préconisée, l'inscription à l'inventaire des principaux édifices de l'ouvrage publié par la Direction du patrimoine et des sites devrait placer de facto une partie de ces bâtiment sous surveillance : ancien bâtiment du BIT (169), le siège de l'ONU (170), l'OMPI (178), le Centre Oecuménique des Eglises, l'OMS (183), le centre international de conférence (190), le BIT (192).

c) Vingt bâtiments à classer

Les propositions contenues à cet égard dans le présent document de travail doivent faire l'objet d'une discussion avec le DAEL. Il ne faudrait toutefois pas que le même processus vécu au cours des années 1970 et 1980 ne se reproduise. En effet, à cette époque la SAP avait présenté régulièrement des listes de bâtiments à classer (datant principalement du XIXeme) et les autorités (ères des Conseillers d'Etat Vernet et Grobet) n'en firent pas l'usage que la SAP aurait pu espérer. C'est ainsi que dès le courant des années 1990, lassée, la SAP décida de largement faire usage de son droit de solliciter l'ouverture de procédures de classement, en particulier pour les domaines du XIXeme siècle, qu'elle estimait désormais grandement menacés. La SAP espère que la politique de protection du patrimoine du XXeme sera menée par le DAEL en premier lieu, et la réalisation de l'ouvrage déjà mentionné est la démonstration de son l'intérêt. Elle espère qu'une concertation sera possible et que des mesures pourront commencer à être mises en oeuvre au cours de cette législature. L'existence de listes et d'études, pouvant être publiées dans le journal Alerte, des revues d'architecture ou la presse genevoise, permettront de sensibiliser progressivement tous les milieux concernés. Elle permettra aussi à la SAP de guider ses propres interventions dans la mesure où son comité est de plus en plus sollicité et confronté à l'appréciation de différents bâtiments du XXeme qui font l'objet d'une requête d'autorisation de construire (transformation/rénovation) ou... de démolir.

no	*bâtiment*	*type, affectation*	*architecte*	*date*	*remarques*
3 21	Squares Monchoisy	logements	M. Braillard, L. Vial	1927	
109	Bain des Pâquis	équipement sportif	Service d'architecture de la Ville de Genève	1931	
26	Logements pour personnes âgées	logements	F. Metzger	1930	
30	Immeuble résidentiel route de Chêne	logements	A. Hoechel, H. Minner	1932	
-	Villa Vincent	résidence individuelle	Louis Vincent	1933	Liste inventaire DPS-DAEL
145 146 147 148	Eaux-Vives Rive Claparède Nations	kiosques	H.Rossire, P. Rittener Deberti, Archinard Quétant, Honegger	1930 1935 1944 1949	Liste inventaire DPS-DAEL, ainsi que kioskes place Sturm et Augustins
111	Salles de Gymnastique	équipement sportif	P. Waltenspühl	1951	
163	Institut de physique	école, bureaux	D. Honegger	1952	Liste inventaire DPS-DAEL
91	CERN	centre de recherche	P. et R. Steiger	1954	
151	Ecole de Geisendorf	école	G. Brera, P. Waltenspühl	1956	Liste inventaire DPS-DAEL
140	Temple de Châtelaine	église	A. et F. Gaillard	1958	Liste inventaire DPS-DAEL
63	Tours de Lancy	logements	J.-M. Lamunière	1961	Liste inventaire DPS-DAEL
154	Ecole francaise	école	G. Candilis, A. Bugna	1961	Liste inventaire DPS-DAEL
184	Siège de la FSP	bureaux	F. Maurice, J.-P. Dom	1962	
100	STEP Aïre	station d'épuration, bâtiment administratif et porteus	G. Brera	1964	Liste inventaire DPS-DAEL
168	UNI-Dufour	école, bureaux	W. Francesco, G. Pau, J. Vicari	1964	
183	Siège de l'OMS	bureaux	J. Tschumi P. Bonnard	1964	Liste inventaire DPS-DAEL
185	Helwett Packard	bureaux, industrie	J.-J. Oberson, D. Gampert, J. Hacin	1966	Liste inventaire DPS-DAEL
-	Sicli	bureaux, industrie	H. Isler ing, C. Hilberer	1969	
143	Eglise catholique de Perly	église	W. Francesco G. Paux J. Vicari	1970	

Société d'art public, décembre 2002

Groupe XXeme siècle:
Marcellin Barthassat, Christian Bischoff,
Isabelle Claden, Catherine Courtiau,
Béatrice Manzoni, Cécilia Maurice,
Max Oettli.

ANNEXE IV

VIEUSSEUX : UN DEBAT

François Jollet

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 années 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 1988 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 ?

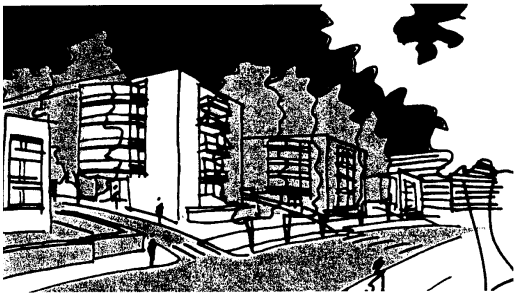
Interview de M. Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG, par François Jolliet

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 m² 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.

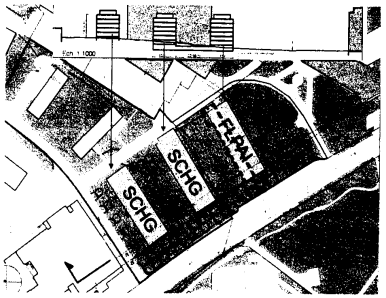
Votre projet préfigure-t'il un plan d'ensemble pour tout le secteur?

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.

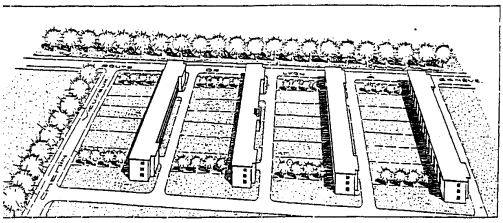
Mais d'autre part, comme toute conservation, elle pose le problème d'une nouvelle utilisation. Et de fait, ces bâtiments qui manifestaient un progrès social dans les années 30, ne correspondent plus à nos habitudes et nos besoins actuels, particulièrement en matière d'hygiène (bain, douche, etc.) et 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.

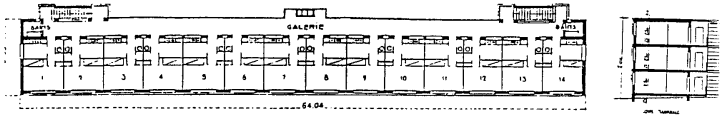


Ceci dit, quelle est votre appréciation?

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?

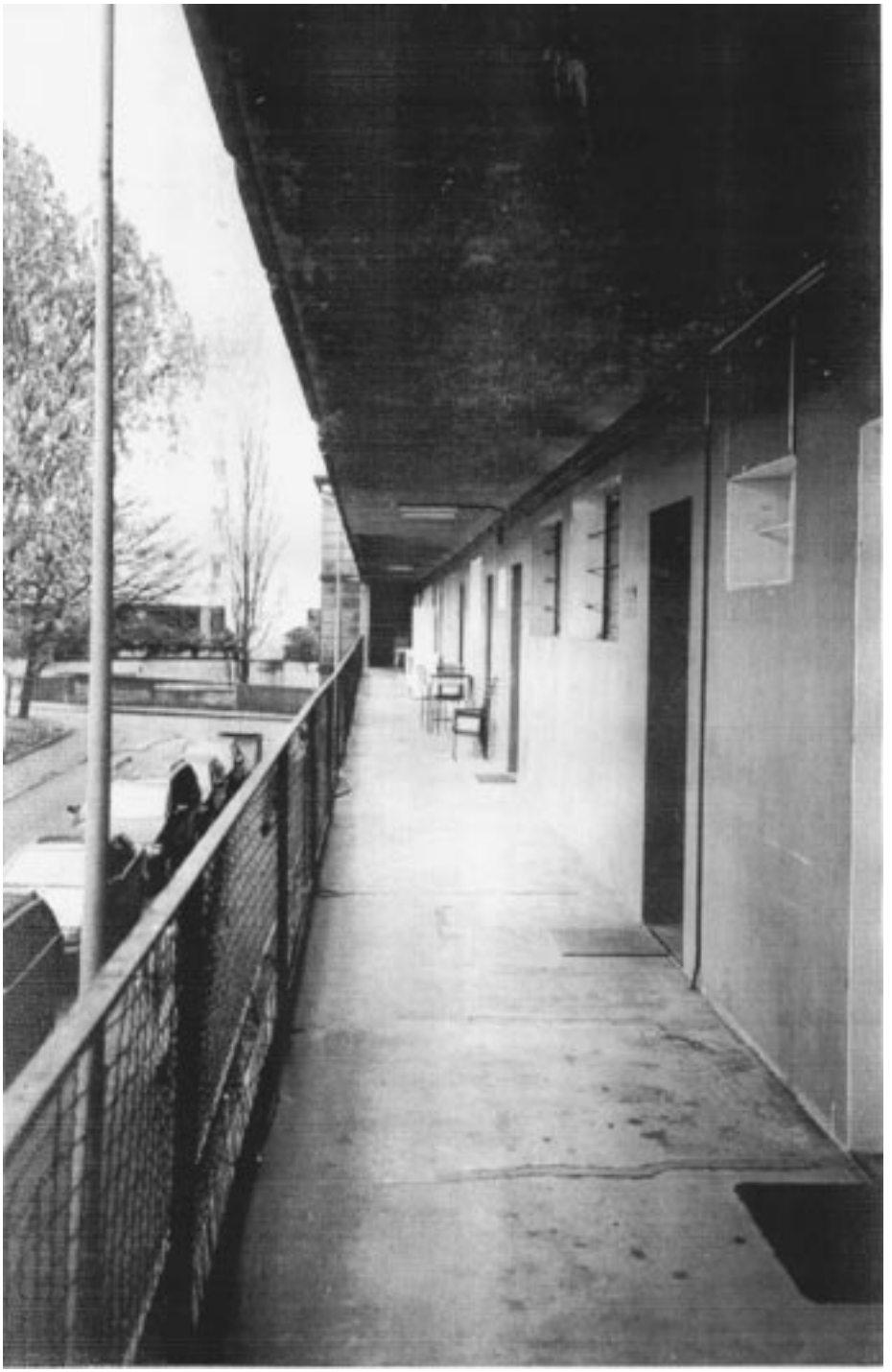
Il est vrai que beaucoup d'architectes donnent la priorité aux programmes publics. Mais j'hésite à confirmer pleinement ce point de vue. Des architectes importants, comme Diener ou Kollhof, ont largement contribué, par des réalisations importantes, au débat sur le logement. La démonstration est faite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

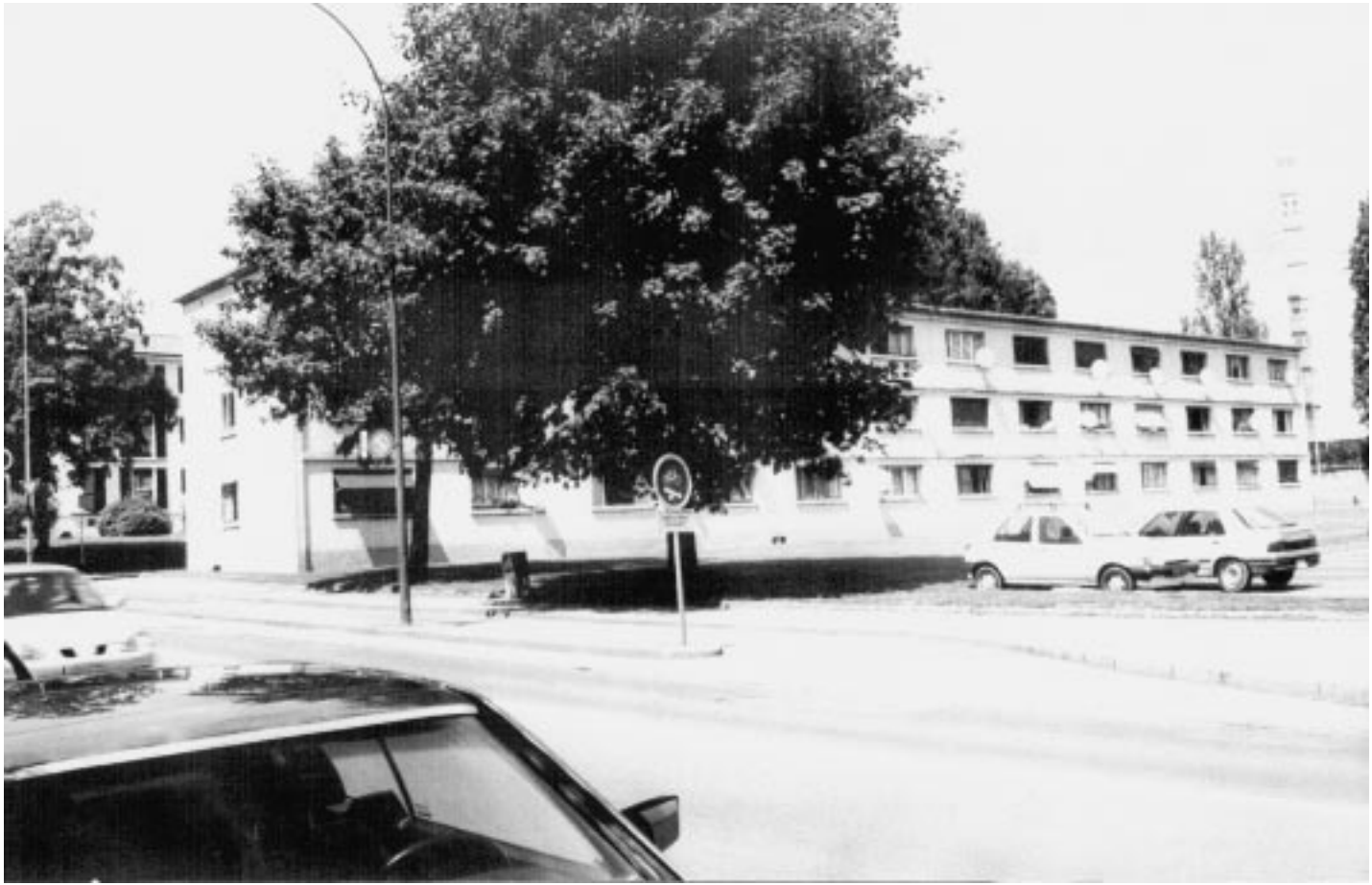
La situation sociale s'est quelque peu améliorée depuis un siècle et ce domaine a peut-être perdu son caractère quasi exclusif. Mais le logement reste une mission « noble » et surtout intéressante tant d'un point de vue social qu'architectural.

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).

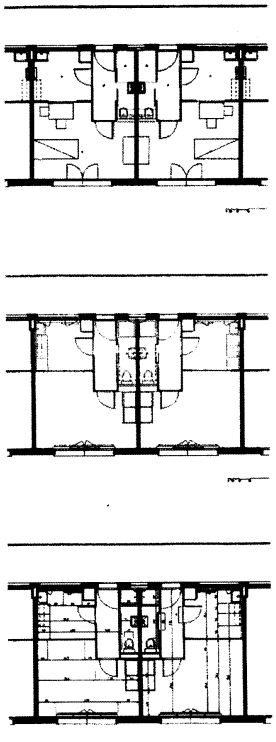
Il faut à nouveau faire du logement un programme architectural. Le client et l'utilisateur ne sont pas forcément intéressés par une architecture de recettes périmées. Et les pouvoirs publics, à travers les subventions et les droits de superficie, tiennent les moyens nécessaires. Il faut le vouloir.

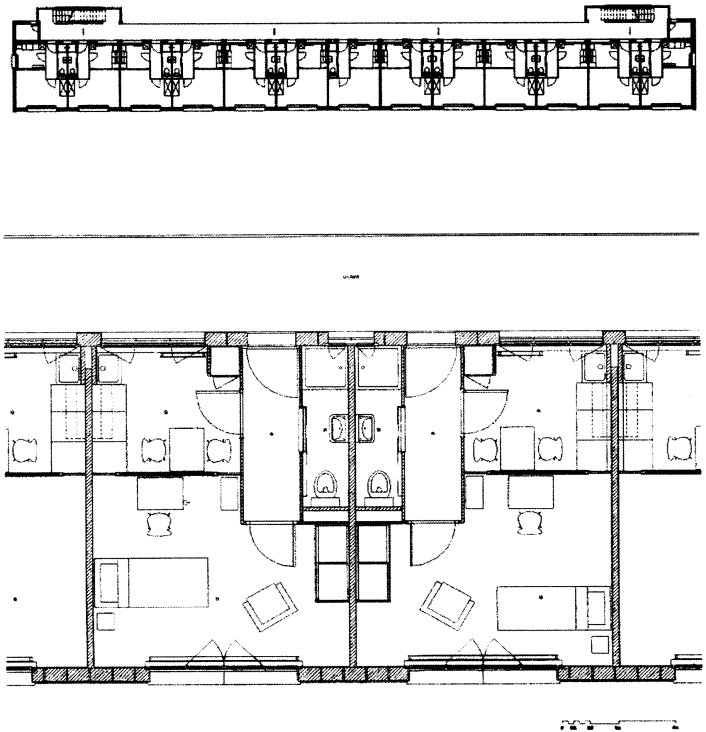
ANNEXE V



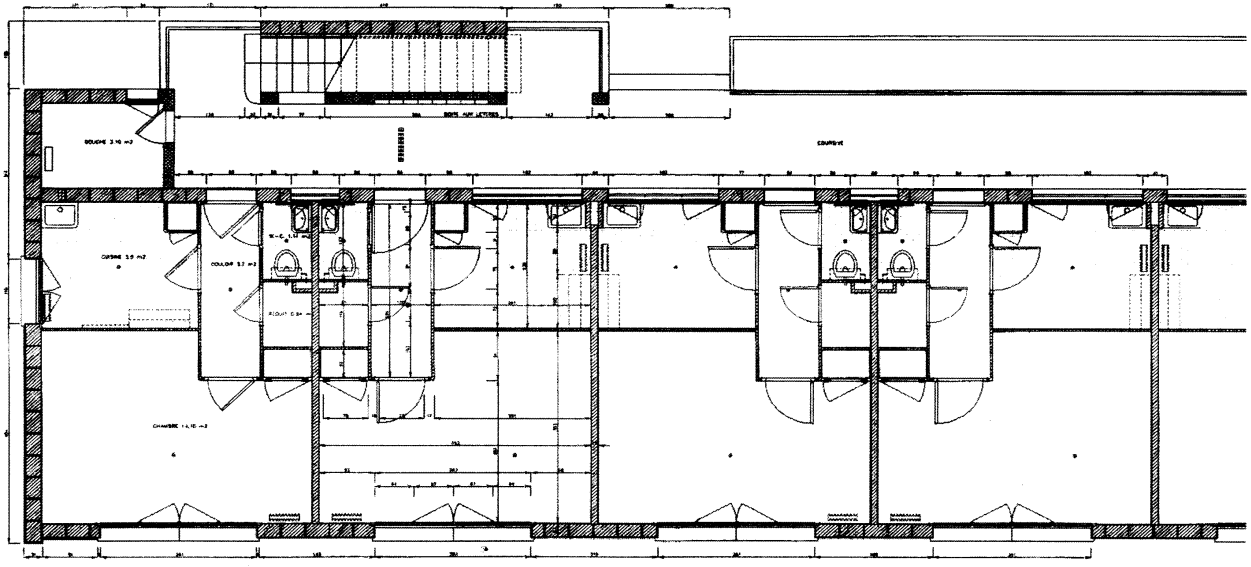


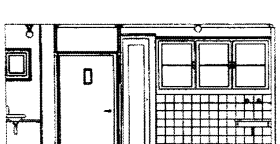
ANNEXE VI

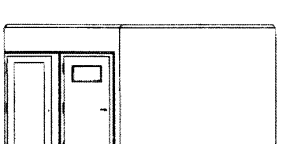


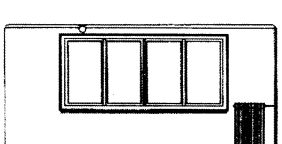


EXISTENZMINIMUM – RATIONALMAXIMUM RESTAURATION DE L'IMMEUBLE 25, RTE DES FRANCHISES, CITE MEUSSEUX GENEVE – ARCHIT MEZGER GABRIELLE BLATTLER TRAVAIL DE DIPLOME PROF. H. BOESCH ASS. G.BELLO JAUG 1990 2 PIECES PLANS 1:100 – 1:50 – 1:20









EXISTENZMINIMUM - RATIONALMAXIMUM RESTAURATION DE L'IMMEUBLE 28, RTE DES FRANCHISES CITE WELLISSEUX, GENEVE - ARCH F.MEZGER GABRIELLE BURTLER TRAVAIL DE DIPLOME PROF. M. BOESCH ASS. G.BELLO IAUG 1999 RELEVE PLAN ET ELEVATIONS 1:20