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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 57 (1984)

Heft: 3

Artikel: Le logement à Genève : la rénovation de l'habitat à Genève

Autor: Schaffert, Raymond

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-128572

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

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

LE LOGEMENT A GENÈVE

La rénovation de l'habitat à Genève

Nous reprenons, ici, le thème de la réhabilitation urbaine abordé dans le cahier de l'ASPAN N° 1/1983, par J.-P. Ortis, qui commentait une étude de la Conférence des offices romands d'aménagement du territoire (CORAT).
Les concepts théoriques et l'esquisse d'un «code de réhabilitation» évoqués dans cette étude ont depuis lors, en partie, été concrétisés à Genève par de nouvelles lois et la mise en place d'instruments «techniques» pour leur application.
Il s'agit, entre autres:

- d'une loi sur la protection de l'habitat votée par le peuple en juin 1983 qui fait l'objet de cet article;
- d'une loi cantonale de protection architecturale couvrant les ensembles du XIX^{e} et du début du XX^{e} siècle, dite «loi Blondel» du nom de son auteur, adoptée par le Grand Conseil en octobre 1983;
- de l'étude d'aménagement de la ville de Genève réorientant la politique de réhabilitation urbaine en vue de «freiner le dépeuplement par le maintien de la population dans les quartiers existants»;
- de la mise en place de l'atelier de «recensement du domaine bâti» Ville-Etat de Genève (RDB).

D'autres aspects de ces sujets ont été traités dans des articles rédigés pour la revue *Chantiers* en préparation de la journée sur la réhabilitation organisée par «Habitat et jardin» du 23 février 1984, ainsi que dans le *bulletin technique de la Suisse romande*.

La nouvelle loi sur la protection de l'habitat

En 1962, Genève, comme d'autres cantons, se dota d'une loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation. Il s'agissait d'une loi conjoncturelle. Son application visait à restreindre les démolitions plutôt que les transformations. Ces dernières, moins spectaculaires sur le plan physique, eurent toutefois des effets souvent aussi importants que les démolitions sur le changement des structures sociales des quartiers suite aux modifications des typologies de logements et aux fortes hausses de loyers amenant le départ des anciens locataires.
Ces changements eurent pour conséquence de modifier les rapports entre les «acteurs» dès les années 70. Les locataires et leurs associations, les groupes de quartier, s'opposèrent de plus en plus vivement aux projets de rénovations lourdes. Des recours juridiques aboutirent au renforcement de la jurisprudence demandant une application plus restrictive de la loi de 1962, devant s'étendre aux transformations et à la question des loyers.
De son côté le Parti socialiste lança une initiative populaire «pour la protection de l'habitat et contre les démolitions abusives» qui fut déposée au Grand Conseil en 1977.
Après de longs débats parlementaires et un arrêt du Tribunal fédéral relatif à la constitutionnalité de l'initiative, on aboutit à la mise en place d'une nouvelle loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, votée par le peuple le 26 juin 1983. Ce dernier a également accepté la modification de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers en introduisant les plans d'utilisation du sol et les règlements de quartier afin d'assurer l'équilibre entre l'habitat et les autres activités. Par contre, il a refusé, à une faible majorité, une loi étendant la qualité pour recourir aux associations d'habitants et rendant la rénovation obligatoire. On relèvera que les citoyens de la ville de Genève ont donné une majorité favorable à cette dernière.

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 26 juin 1983 (LDTR)

Principe
La loi définit un principe important (art. 5) «Afin de préserver l'habitat existant et le caractère actuel des zones urbaines, nul ne peut... (sous réserve de dérogations)... démolir ou transformer en tout ou partie une maison d'habitation... occupée ou inoccupée, ni en changer l'affectation.»

Démolitions
En vertu de ce principe, les autorisations de démolir des maisons d'habitations sont désormais *exceptionnelles*. Elles ne seront délivrées que si des dérogations s'imposent pour des motifs de sécurité ou de salubrité, ou sont justifiées par des motifs d'intérêt public ou d'intérêt général. Cette dernière condition est notamment réalisée s'il résulte d'une expertise, par exemple, que le coût des travaux de rénovation est disproportionné à celui d'une construction nouvelle ou, par exemple, s'il est démontré qu'une construction nouvelle comporterait une capacité d'habitation supérieure d'au moins 30% à celle du bâtiment existant.

Transformations
Les transformations ne seront également autorisées que si une dérogation s'impose pour des motifs d'intérêt général. Dans ce cas, la capacité d'habitation, soit le nombre de pièces et, en tout cas, la surface habitable doit être au moins égale à celle disponible avant l'exécution des travaux. Outre la simple remise en état d'un bâtiment, la transformation peut comporter une amélioration du confort, sans cependant que les logements changent de catégorie. Dans ce cas, le projet doit en principe être conçu de manière à ne pas déloger les locataires ou, si nécessaire, à n'en déloger qu'une moindre partie.

Sont réputés travaux de transformation au sens de la LDTR et soumis, dès lors, à autorisation, tous travaux d'une certaine importance, qui ne s'inscrivent pas dans le cadre de l'entretien courant dont l'exécution n'exerce en principe aucune incidence notable sur les loyers.

Besoins prépondérants de la population
Dans tous les cas, les nouveaux logements devront répondre, par leur genre et leur prix, à un besoin prépondérant de la population, ce qui signifie notamment que les loyers ne sauraient dépasser sensiblement ceux d'un immeuble HLM.

Rapport technique sur l'état de l'immeuble
La qualité et l'état de conservation des bâtiments d'habitation, qui font l'objet de demandes d'autorisation de démolir ou de transformer, seront appréciés sur la base d'expertises confiées, ainsi qu'il en va depuis deux ans, à l'atelier de recensement du domaine bâti, voire à des mandataires spécialisés (art. 11).

Information des locataires
Les propriétaires d'immeubles sont rendus attentifs (art. 13) qu'avant même le dépôt d'une demande de transformation, ils doivent informer et consulter les locataires – en dehors de toute résiliation de bail – sur la nature et l'importance des travaux envisagés, ainsi que sur leur incidence sur les loyers.
Les locataires disposent alors d'un délai de 30 jours pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles à ce sujet.
Si l'autorisation est délivrée, le propriétaire doit, avant l'ouverture du chantier, informer individuellement et par écrit les locataires de la liste et du programme d'exécution des travaux.

Encouragement à la rénovation
Afin d'assurer le mantien de l'habitat existant et le caractère actuel des zones urbaines, l'Etat peut, en collaboration avec les communes et après consultation des propriétaires intéressés, procéder à la détermination des périmètres à l'intérieur desquels les immeubles sont susceptibles d'être rénovés (art. 8).
L'Etat peut encourager la rénovation, à l'aide de subventions HLM par exemple, afin de permettre à la population résidente de conserver son logement à un loyer raisonnable (art. 9).

Fiche technique de l'immeuble rue de Monthoux 34

Année de construction:
1903.

Nature de la transformation:
aménagement de 2 logements dans les combles, installation de salles de bain, du chauffage central et de l'ascenseur, réfection complète de l'immeuble et des logements.

Coût des travaux (sans aménagement des combles):
1178 000 fr. soit 260 fr./m^3 SIA, estimation commune RDB (MER)- architecte, accord de l'Office financier du logement.

Logements et pièces (y compris cuisine):
12 logements/36 pièces (plus combles 2/9).

Loyers en fr. la pièce/an:
36 pièces HLM à 1950 fr. (2902 fr. moins subvention 952 fr.), combles à loyer libre, l'ancien loyer était à 950 fr.

Réalisation:
l'autorisation de transformer a été accordée; les travaux devraient débuter prochainement, ils pourront être réalisés en présence des locataires restants, selon un système de rocades.

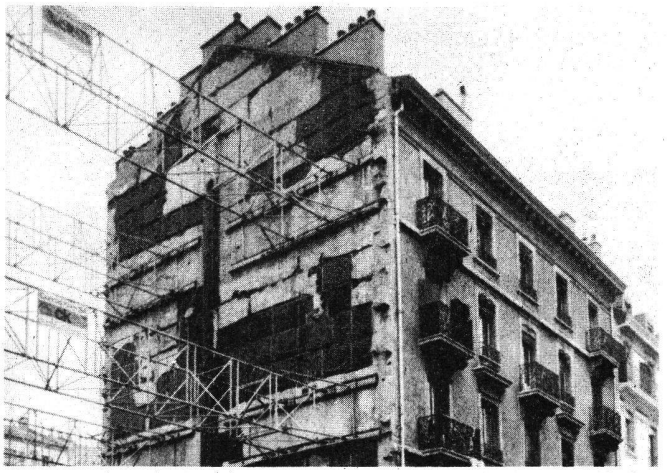
Tribune de Genève
du mardi 6 décembre 1983.

Rénovation de l'immeuble rue de Monthoux 34: du conflit à la concertation.

Des appartements rénovés à des prix HLM

«Non, contrairement à une opinion que certains milieux immobiliers s'efforcent de répandre, la rénovation de luxe est loin de constituer l'unique porte de sortie pour les propriétaires d'immeubles anciens. Et de cela, j'entends non pas faire une affirmation démagogique, mais en apporter la preuve concrète!»

Par cette prise de position, le conseiller d'Etat Christian Grobet, chef du Département des travaux publics (DTP) entend à la fois battre en brèche une attitude qu'il estime par trop «facile» de la part de certains promoteurs immobiliers et dans la foulée rompre une lance en faveur du maintien de logements à prix abordables à Genève. Et l'accord qui vient d'être conclu avec les nouveaux propriétaires de l'immeuble 34, rue de Monthoux, qui fut l'un des «points chauds» des luttes immobilières à Genève, lui paraît en apporter une démonstration convaincante.



Ancien «point chaud», le 34, rue de Monthoux a fait l'objet, selon le Département des travaux publics, d'une rénovation exemplaire. (Photo Murat)

Le «congé instantané»...

Bref rappel des faits. Au printemps 1982, la régie s'occupant de l'immeuble résiliait les baux des locataires dans le but d'opérer une rénovation dite «lourde». En commettant au passage une singulière maladresse: une locataire se voyait signifier par une lettre datée du 29 mai 1982 – c'était un vendredi – son congé pour le lundi suivant, formule désormais connue sous le terme de «congé instantané», à l'instar du café du même nom... Le Groupe des habitants des Pâquis (GHP) prit alors fait et cause pour les locataires et il s'ensuivit un climat d'une certaine tension.

L'affaire fut portée devant le Tribunal administratif qui, s'appuyant sur les dispositions de la Loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements du 17 octobre 1962, conclut au refus de la demande d'autorisation de transformation lourde, estimant notamment qu'elle ne répondait pas au «besoin prépondérant de la population».

Loyers raisonnables

Tout cela est bien entendu résumé à l'extrême, jusqu'au moment où l'immeuble change de mains. Et les négociations de s'ouvrir entre le DTP et les nouveaux propriétaires. Avec la participation de l'Office financier du logement, du Département des finances et contributions, on tombe d'accord sur un plan de rénovation HLM, qui permet au propriétaire d'obtenir un rendement brut estimé correct à 6,75% tout en offrant aux locataires un loyer annuel à la pièce de 1950 francs. Ce qui met l'appartement de quatre pièces, par exemple, à 650 francs par mois. Un prix raisonnable donc, dans les conditions actuelles du marché immobilier genevois...

Plans d'utilisation du sol et règlements de quartier (modification de la L19)
Le but est le même que pour la LDTR : maintenir et rétablir l'habitat dans les quatre premières zones de construction et leur zones de développement (zones de villas et industrielles exclues), y favoriser une implantation des activités harmonieuse et équilibrée.

Rénovation diffuse dans tous les quartiers de la ville (ronds noirs : requêtes déposées en 1983, ronds blancs : examen préalable).

Les moyens sont les plans d'utilisation du sol fixant l'affectation du territoire. Ce sont des communes qui élaborent ces plans en collaboration avec l'Etat. Elles disposent d'un délai de cinq ans.
Les règlements de quartier définissent les indices d'utilisation du sol et le taux de répartition entre les activités et l'habitat.
Ces plans et règlements doivent être mis à l'enquête publique, approuvés par le législatif communal et l'exécutif cantonal.

L'impact des rénovations ponctuelles sur l'habitat et l'urbain
Après une année d'expérience, on peut tirer un bilan provisoire et sommaire sur la nature des rénovations observées sur une année (novembre 1982 – octobre 1983), à partir de l'expérience du service des études analytiques du Département des travaux publics, dans l'examen des dossiers (préavis). Ces derniers portent sur 113 immeubles dont la nature des projets est la suivante :
- 15% démolition-reconstruction.
- 10% transformation et surélévation.
- 26% transformation et aménagement combles.
- 14% transformation.
- 3% surélévation.
- 27% aménagement combles.
- 5% transformation partielle.

Sur 17 projets de démolition-reconstruction, 8 ont été estimés conformes au but de la loi. Les projets de transformation ont fait l'objet d'un préavis favorable dans 89% des cas (84 sur 96).
Relevons la proportion importante de projets prévoyant des aménagements d'appartements dans les combles (65% des cas). La potentialité de création de logements nouveaux par les espaces sous toit des immeubles anciens est d'un attrait économique certain. Elle est souvent le principal moteur de rénovation d'un immeuble.
La localisation des projets de rénovations et de démolitions ayant fait l'objet d'une requête en autorisation ou d'un examen préalable auprès du Département des travaux publics en 1983 montre d'une manière évidente que nous avons affaire à un phénomène de *rénovation diffuse*. Les projets se situent principalement en ville de Genève et se répartissent dans tous les quartiers.
Après une période d'observation suffisante, il faudra mesurer l'effet de ces opérations ponctuelles sur les transformations du tissu urbain et sur le logement, puis situer la politique de réhabilitation dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et de l'habitat, notamment :
- évaluer les effets de la rénovation sur les loyers et le maintien des anciens habitants, à court et à long terme;
- établir des «plans de rénovation» en collaboration avec les communes et préciser l'articulation de la LDTR avec les plans d'utilisation du sol et règlements de quartier;
- mesurer l'effet de la rénovation sur l'amélioration de l'habitabilité des logemens anciens, comparer avec les logements récents;
- faire le lien entre rénovation – protection du patrimoine – adaptation de l'environnement, notamment la satisfaction des besoins en équipements publics.

Enfin, il sera intéressant de prendre connaissance des résultats de la recherche «Avantages et limites des lois concernant le maintien d'immeubles d'habitation dans les villes suisses» entreprise par le bureau Litfass-Säule de Bâle (en collaboration avec l'IREC et l'EPFL) sur mandat de l'Office fédéral du logement et diverses villes et cantons, dont Genève.

Raymond Schaffert, architecte-urbaniste
à la direction de l'aménagement
du Département des travaux publics, Genève.