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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 77 (2005)

Heft: 3: L'espace dans l'espace

Artikel: La rénovation de la Gradelle

Autor: Clémençon, Patrick

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-130033

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: 01.07.2025

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

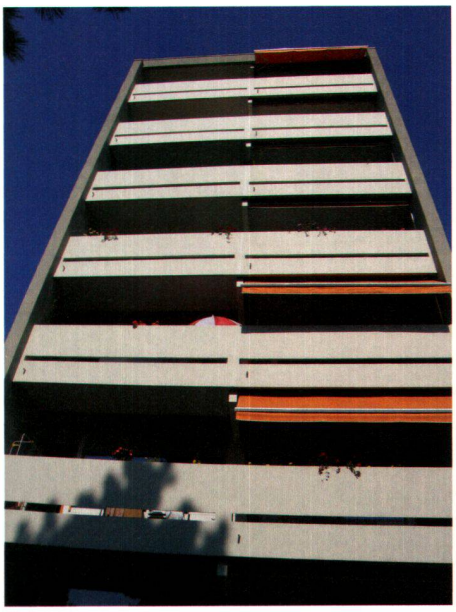
LA RENOVATION DE LA GRADELLE

Propos recueillis par Patrick Clémençon

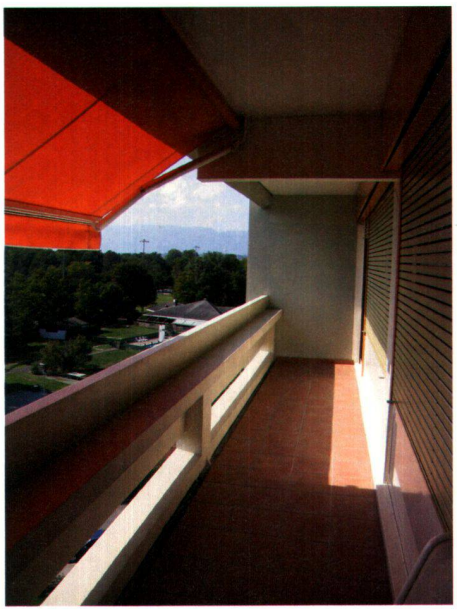
La Résidence de la Gradelle avait été construite en 1964. Situé au n°1 du chemin du Pré-du-Couvent, cet immeuble d'habitation de six étages se trouvait dans un état de délabrement avancé: carbonatation avancée des façades, équipements sanitaires obsolètes, cuisines délabrées, studios minuscules, douches collectives au sous-sol, bref, autant de bonnes raisons d'entreprendre de sérieuses rénovations.

La FLPAI a profité de ces rénovations lourdes pour remodeler complètement la typologie d'habitat, en transformant 80 studios en 32 appartements de 3 et de 4 pièces. Les travaux de rénovation ont duré un peu plus de deux ans, de début 2003 à juin 2005. Vu l'importance des travaux, il a fallu songer à reloger les locataires, soit dans le vieil immeuble du 28 Franchises soit dans la Résidence Les Franchises. Certains locataires n'ont toutefois pas voulu quitter leur logement durant les travaux, même avec l'assurance d'être relogés après les rénovations, et il a donc fallu organiser des mutations internes et travailler par étapes.

Les douches en sous-sol constituaient une des principales motivations à profiter des rénovations pour modifier l'espace habitable. «La plupart des locataires devaient sortir de leur appartement, traverser une coursive à l'air libre, rejoindre le corps principal du bâtiment, prendre l'ascenseur et descendre jusqu'au sous-sol pour prendre une douche ou un bain et refaire tout le chemin en sens inverse», raconte Francis M. Meyrat. Qui plus est, les douches étaient dans un état épouvantable et le système d'aération insuffisant. L'immeuble ne comportait pas de système de distribution générale d'eau chaude, chaque studio étant équipé d'un petit bouilleur d'une autre époque, mal entretenu et le plus souvent totalement entartré. Quant

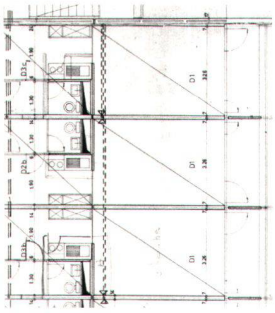


Les deux anciennes loggias, qui faisaient chacune la largeur d'un studio, ont été regroupées pour créer un véritable balcon de belles dimensions.

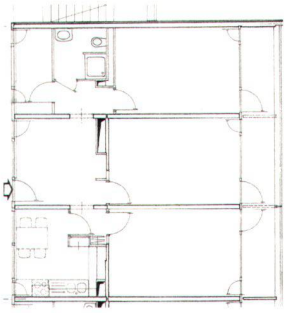


Vue sur les coursives.

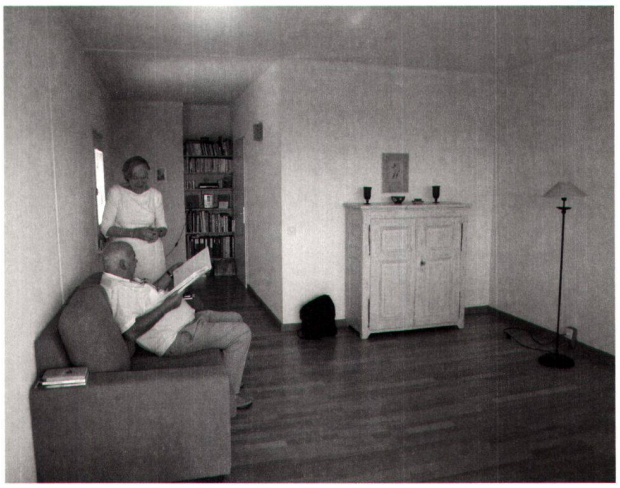
le balcon d'un nouveau 3 pièces.



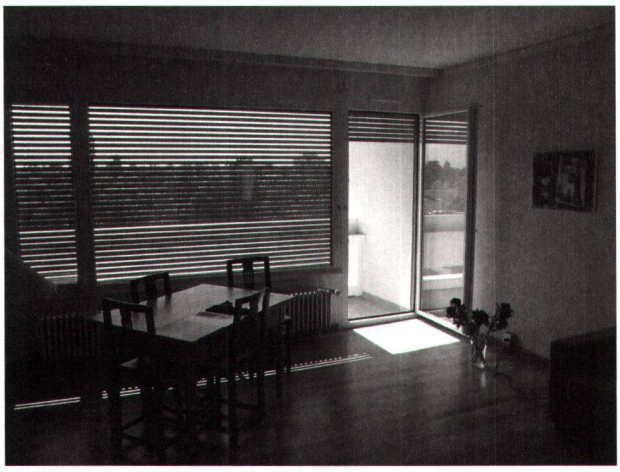
plan type de trois unités avant les travaux



plan type d'un 4 pièces après les travaux



J. E. et M. Meyrat dans le séjour



Le séjour d'un 3 pièces, avec sa grande baie vitrée donnant sur un généreux balcon

aux façades, elles se trouvaient dans un état de carbonatation tellement avancée que les armatures rouillées étaient visibles à l'œil nu à plusieurs endroits et il devenait urgent d'intervenir.

Le volume d'habitation des studios était plus que déprimant. «C'était véritablement une petite pièce, avec une espèce de couloir étroit qu'on appelait «cuisine», mais qui se trouvait dans le passage menant à la pièce. Il y avait donc un manque de confort évident, qui était peut-être suffisant en 1964, mais qui ne l'est plus par rapport aux besoins actuels des personnes âgées», raconte Francis M. Meyrat. D'autre part, étant en droit de superficie sur la parcelle, le propriétaire avait interdit à la FLPAI de démolir le bâtiment pour reconstruire. L'idée de regrouper des studios pour en faire des 3 pièces et des 4 pièces s'est donc petit à petit imposée comme une évidence.

Financement et loyers modérés malgré les rénovations lourdes

L'ensemble des travaux, devisé à 5,9 millions et réalisé pour 5,5 millions, a été financé par les fonds propres de la fondation, des dons privés à hauteur de Fr. 680'000.–, des prêts bancaires à des taux très favorables, ainsi qu'un prêt de Fr. 660'000.– octroyé par le Fonds de solidarité ASH. Ce patchwork financier permet de proposer des loyers très accessibles aux locataires et finançables par l'office cantonal des personnes âgées, car ils sont inférieurs aux plafonds que l'office prend en compte pour le financement des loyers des personnes âgées. «Notre effort d'institution privée est en fin de compte aussi en faveur du contribuable genevois, parce qu'avec des loyers si bon marché, le besoin de subventions publiques est réduit au maximum et il est attribué à la personne et non pas à l'exploitation», souligne Francis M. Meyrat.

Le bilan de l'opération est remarquable: le loyer moyen des anciens studios était de Fr. 320.–. Aujourd'hui, avec un gain considérable au niveau du confort d'habitation, le loyer moyen des 3 pièces varie entre Fr. 800.– et Fr. 900.–, tandis que le prix des 4 pièces est de Fr. 1'100.–.

Une rénovation en trois étapes

Les plans de rénovation ont été établis par l'architecte René Giddey, membre du comité de direction de la FLPAI, sur la base des cotes fournies par Francis M. Meyrat et un autre membre du comité, ce qui a permis de réduire les coûts. Le

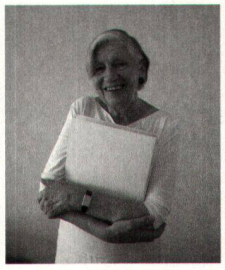
chantier à proprement parlé s'est déroulé en trois étapes, sur la verticalité du bâtiment, ce qui a permis notamment de laisser sur place les personnes qui ne voulaient à aucun prix être logées provisoirement ailleurs et de procéder à des vagues de relogement successif à l'intérieur de l'immeuble. Les travaux ont commencé par l'extérieur, avec la restructuration du béton de l'immeuble. «C'était une étape vitale, mais extrêmement pénible du point de vue du bruit, à cause de la technique d'hydrodémolition utilisée pour gratter les surfaces malades. Ensuite, on a attaqué les étapes à l'intérieur de l'immeuble, en relouant les appartements au fur et à mesure de l'avancement des travaux», raconte Francis M. Meyrat. Une fois tout le monde relogé, c'était au tour des couloirs intérieurs et des ultimes aménagements extérieurs. Dans l'espace occupé avant entièrement par le hall d'entrée, une salle commune est également en train d'être aménagée, elle servira à la fois de lieu d'animation et de rencontres.

Chaque appartement offre désormais une salle de bains avec douche et carrelage antidérapant, parfois un petit hall d'entrée, une cuisine semi équipée, une ou deux pièces avec parquet au sol et un balcon équipé d'un store toilé, qui constitue une véritable pièce supplémentaire durant l'été. Les matériaux choisis sont faciles d'entretien, les isolations phoniques et thermiques ont été renforcées, le béton brut du sol des coursives et des balcons a été carrelé.

Plus d'espace, plus de relations sociales

Chaque appartement peut être occupé par un ou deux locataires, en couple. «Nous sommes devenus très ouverts, puisque malgré les idées de base de la fondation, on trouve même des couples d'homosexuels âgés, hommes ou femmes, qui habitent dans ces appartements», souligne Francis M. Meyrat. La fondation ne fait d'ailleurs aucune ségrégation d'aucune sorte, puisqu'elle a également accordé des 4 pièces à des personnes seules, l'une des motivations de disposer d'une pièce supplémentaire résidant dans la possibilité de pouvoir y recevoir du monde à l'aise, qu'il s'agisse de ses enfants et petits-enfants ou des amis. En augmentant le volume d'habitation, les locataires ont ainsi non seulement gagné en confort, mais également en convivialité et en relations sociales avec l'extérieur.

La demande d'appartement de 3 ou 4 pièces est d'ailleurs en augmentation chez les personnes âgées, et reflète en fait l'évolution du parc immobilier en général.



Portrait d'une locataire

Rayonnante, J.E. nous fait entrer dans son appartement. Un trois pièces lumineux, aménagé avec goût, en toute simplicité. Un canapé anthracite, une commode blanche, une table verte, des fleurs et des tableaux aux murs du séjour. Une discrète bibliothèque recèle quelques trésors, des livres d'art. Des flacons de parfum ornent les rayons de l'armoire murale ouverte de la salle de bains. Un lit, couvert d'un magnifique couvre-lit, en guise de table de nuit un beau tabouret, coiffé d'une lampe à pied, une armoire et des tableaux, donnent une âme à sa chambre à coucher. Dépouillement, aménagement minimaliste, mobilier mis en valeur par l'espace, comme les marges blanches d'un poème. J.E. ne veut pas que je cite son nom – seulement ses initiales. Je ne dirai donc pas non plus quand elle est née. Juste quelques repères, dans une vie où elle dit s'être laissée porter par les occasions, les rencontres. Elle a toujours accepté les événements comme ils se présentaient, les situations comme elles évoluaient, les tâches les plus humbles comme les plus nobles, en toute humilité. Ce qui compte, pour J.E., c'est sa disposition d'esprit qui lie toutes ces choses entre elles. Elle était maroquinière; elle a travaillé chez Veillon, où elle est devenue publiciste; elle a travaillé à la Guilde du livre; elle a dirigé un hôtel de luxe au Cambodge; elle s'est mariée; elle a travaillé pour la Croix-Rouge et puis dans une galerie d'art. J.E. est une femme cultivée, raffinée, généreuse, authentique et d'une modestie admirable. Elle est heureuse dans son nouveau palais. C'est elle qui conclu: «Vanité des vanités, tout est vanité.»