

LES RENOVATIONS D'IMMEUBLES D'HABITATION A GENEVE

**Application de la loi sur les démolitions,
transformations et rénovations de
maisons d'habitation (1983-1992)**

**Service de l'habitat
Direction de l'aménagement
Département des travaux publics
Etat de Genève, 1992**

Les études et rapports émanant de la direction de l'aménagement ou réalisés à sa demande par des mandataires, ayant un caractère général, sont publiés dans les *Cahiers de l'aménagement*.

Les sujets abordés traitent de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme au niveau régional, cantonal et local, de la planification des équipements publics ainsi que de la protection de l'habitat, du patrimoine architectural et des sites.

© 1992, Département des travaux publics de l'Etat de Genève.

Ce cahier a été réalisé sur la base d'un bilan de 9 ans d'activité établi par le service de l'habitat, de la direction de l'aménagement du département des travaux publics de l'Etat de Genève. La mise en forme finale, le graphisme et le traitement graphique des données ont été réalisés par Permis de construire, communication et urbanisme et par Vitamine. Les photographies sont de Max Oetli. Les plans sont reproduits avec l'autorisation du service du cadastre de Genève, du 18 août 1992.

SOMMAIRE

Avant-propos

de M. Christian Grobet, Conseiller d'Etat
chargé du département des travaux publics 5

Introduction 7

Le «logement social» 8

Logements subventionnés : et le reste ? 8

L'innovation réalisée 9

Logements existants 10

Un bilan 11

1 Le champ des rénovations (1983-1992) 13

1.1 Importance 14

1.2 Champ d'application de la loi 15

1.3 Evolution générale 17

2 Impacts sur l'urbanisme 25

2.1 Quartier des Pâquis 27

2.2 Quartiers de Vermont et Servette (partiel) 31

2.3 Onex, cité nouvelle 35

2.4 La LDTR et l'urbanisme 40

3 Rénovations complètes (1985-1990) 43

Propriétaires et mandataires 43

Epoques de construction 45

Degré de détérioration 46

Coût des travaux 47

Types d'intervention 47

Locataires et travaux 47

Encouragement de l'Etat à la rénovation 48

Loyers après rénovation 49

Qualité d'habitation 51

18 exemples de rénovations complètes 56

Annexe

*La loi sur les démolitions, transformations et
rénovations de maisons d'habitation, du 22 juin 1989* 79

AVANT-PROPOS

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) a suscité certaines controverses dans notre petite République. Comme toute loi qui vise à limiter les abus et à donner des droits aux citoyens, elle ne pouvait satisfaire tout le monde. Son texte actuel est le fruit de trois initiatives populaires successives et marque une volonté claire de la population de régler un domaine qui fut, pendant trop longtemps, le terrain de chasse de certains spéculateurs.

Le département des travaux publics se devait d'appliquer la loi conformément à la volonté populaire clairement exprimée, ce d'autant plus que sa légitimité et sa constitutionnalité ont été confirmées par plusieurs arrêts importants du Tribunal fédéral, qui ont fait jurisprudence. Ce n'était pas une tâche facile, mais les collaborateurs concernés se sont efforcés de la mener d'une manière aussi raisonnable que possible, en recherchant le dialogue aussi bien avec les propriétaires d'immeubles qu'avec les locataires.

Dans l'ensemble, on peut affirmer que le bilan est positif. Non seulement le contentieux a été modeste, se confinant à certains cas tests, mais encore le nombre de rénovations menées à bien est considérable.

Mais surtout, les milieux intéressés se sont rendus compte de la grande qualité que représentent les immeubles anciens et de l'intérêt à les préserver, comme de la possibilité de mener à chef des rénovations d'immeubles tout en y maintenant les locataires pendant la durée des travaux. L'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation a non seulement permis de lutter contre les effets maléfiques de la spéculation immobilière, contre les démolitions et transformations inutilement lourdes, mais a surtout favorisé une rénovation plus intelligente, aussi bien eu égard aux qualités d'un bâtiment qu'à la situation de ses utilisateurs. Elle a permis de faire prendre conscience du fait que la rénovation est devenue un

objectif permanent et non uniquement conjoncturel, qui s'inscrit dans le cadre d'une politique cohérente d'aménagement du territoire visant à favoriser l'habitat en ville et à maintenir les habitants dans leur immeuble, tout en leur assurant un meilleur confort à la portée de leurs moyens, et non à les chasser afin de rechercher le plus grand profit possible.

Au moment où la construction d'immeubles neufs devient de plus en plus chère, la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* est plus nécessaire que jamais afin de préserver le parc immobilier existant des excès auxquels conduirait inmanquablement toute déréglementation dans ce domaine.

Christian GROBET
Conseiller d'Etat

INTRODUCTION

Le 26 juin 1983, les Genevois approuvaient massivement la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)*. Cette nette approbation populaire faisait suite à plus de dix ans d'affrontements sociaux, politiques et juridiques. Elle était pourtant loin de clore le débat. L'entrée en vigueur de la loi, le 1er juillet 1983, marqua le départ d'une suite ininterrompue de contestations¹ de la part de certains propriétaires. A l'évidence, de graves divergences subsistaient. Simplement, au lieu de se manifester dans la réalité urbaine, elles étaient canalisées auprès des diverses instances de recours, donnant lieu à une importante jurisprudence, qui a eu le mérite de confirmer pour l'essentiel les objectifs de la nouvelle loi. Les quelques zones grises de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* ont été précisées par la loi du 22 juin 1989², fruit d'une nouvelle initiative populaire des organisations de défense des locataires. Entre deux, la loi avait été complétée en mars 1985, à la suite d'une autre votation populaire, par les dispositions restreignant les ventes d'appartements, ce qui a permis de mettre un terme à la détestable pratique dite des «congé-ventes» d'appartements.

Quelle innovation avait donc introduit la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*, pour susciter une résistance aussi opiniâtre ? Quels enjeux, quels principes, quelles pratiques dérangeait-elle ? Le recul de près de dix ans d'application permet de mieux saisir sa signification : la loi étend aux immeubles existants la notion de «logement social», jusqu'alors réservée aux logements neufs subventionnés. De fait, offrant des loyers accessibles à une majorité de la population, le parc des immeubles anciens joue un rôle déterminant pour le logement du plus grand nombre. En permettant aux habitants de rester dans leur logement à des conditions supportables en cas de transformation, la loi participe au «droit au logement» nouvellement inscrit dans la constitution genevoise. Elle a surtout contribué à freiner efficacement la spéculation qui s'était abattue sur les immeubles anciens en raison de l'important écart entre leurs loyers et ceux des immeubles neufs.

¹ Dans le domaine de l'immobilier, emblème traditionnel de la propriété privée chargé de lourds enjeux économiques, on conçoit que le principe et les modalités d'intervention de l'Etat aient été constamment et âprement discutés.

² Le texte de la loi est reproduit en annexe.

Le «logement social»

Dans notre société, l'intervention de l'Etat se justifie lorsque les lois du marché échouent à réaliser spontanément l'adaptation de l'offre et de la demande. Depuis de nombreuses années, c'est le cas du secteur du logement locatif à Genève, qui intéresse la quasi-totalité de la population résidente, puisqu'environ 85% des habitants du canton sont locataires, et qui concerne un bien de première nécessité - tout le monde a besoin de se loger.

L'insuffisance du marché fut évidente dès les années cinquante. La croissance économique provoqua un afflux de population qui ne trouvait pas à se loger à des loyers compatibles avec son niveau salarial. A la fin des années cinquante, après de nombreux débats, une action correctrice de l'Etat fut mise en place avec les lois sur le logement HLM et sur les zones de développement¹. L'encouragement à la construction des logements à loyers modérés qui manquaient à Genève prit la forme d'un partenariat entre l'Etat et le secteur privé : l'Etat aidait financièrement les constructeurs privés à réaliser des logements dont le loyer était ensuite contrôlé. Cette entorse au régime du «libre marché» connut un remarquable succès, permettant la construction, en un temps record, des milliers de logements neufs des «cités nouvelles» périphériques.

Logements subventionnés: et le reste?

Le problème du logement à Genève ne fut pas entièrement résolu par la construction aidée de logements neufs, parce qu'il était plus général : il touchait également le parc immobilier des logements existants.

La construction des «cités nouvelles» modernes avait éclipsé les conditions d'habitation dans les quartiers anciens, notamment en ville de Genève. Pour redécouvrir le rôle des immeubles existants pour le logement du plus grand nombre, il fallut que des locataires d'immeubles anciens, payant des loyers bas pour un confort réduit, soient chassés de chez eux et réagissent parce qu'ils ne trouvaient plus de logement équivalent. Traditionnellement, le marché immobilier offrait un volant de logements à bas loyers dans des immeubles anciens, qui jouaient très exactement le rôle prévu pour les logements HLM : loger à bas prix les ménages aux revenus trop modestes pour accéder au marché «normal» - sans intervention de l'Etat, une sorte de «logement social» avant la lettre. Hélas ce rôle est devenu évident le jour où le marché a cessé de l'assurer.

Dans un contexte de forte pression foncière, où la valeur des terrains l'emportait de plus en plus sur la valeur des constructions et où l'écart entre les loyers des appartements des immeubles anciens et neufs devenait de plus en plus important, le secteur immobilier n'avait

¹ *Loi autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts hypothécaires à taux réduit et des exemptions fiscales en vue de promouvoir la création de logements à loyers modérés, du 2 avril 1955. Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.*

plus aucun intérêt à maintenir les constructions. A un rythme de plus en plus rapide, les immeubles anciens étaient démolis pour laisser la place à des immeubles neufs, ou réaffectés à des bureaux, ou encore transformés en logements de luxe aux loyers élevés. Ces opérations diffuses, se déroulant parcelle par parcelle, alimentaient un processus qui semblait irrésistible : le paysage et le caractère des quartiers se transformaient rapidement et la pénurie de logements à bas loyers ne cessait de s'aggraver, sans espoir de retour.

En 1962, après une longue bataille politique, une première tentative de corriger la tendance du marché fut mise en place avec la *loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements*, du 17 octobre 1962. Par rapport à la notion de «logement social», cette loi présentait des caractères fondamentalement nouveaux.

- Elle n'accomplissait pas un geste généreux en faveur d'une catégorie sociale défavorisée, mais corrigeait un dysfonctionnement du marché au nom d'un critère général d'efficacité, sur la base d'un indicateur de «pénurie» fixé chaque année par le Conseil d'Etat.
- Son champ d'application s'étendait au parc immobilier des immeubles d'habitation existants du canton : son moyen n'était pas de créer des immeubles neufs «aidés», mais de maintenir les immeubles existants dans leur substance et leur affectation, plus particulièrement ceux qui abritaient des logements bon marché.
- Elle n'instaurait pas une aide momentanée, liée à une situation d'urgence, mais mettait en place une correction durable des déséquilibres du marché immobilier.

Il faut croire que ces innovations étaient venues trop tôt. Tout en freinant les démolitions, la loi de 1962 ne fut pas appliquée aux transformations de logements en bureaux (on estime que plusieurs milliers de logements ont ainsi disparu du marché entre 1960 et 1980), ni surtout aux transformations lourdes (avec leurs cortèges d'évictions d'habitants), destinées à créer des logements de luxe aux loyers multipliés par quatre ou cinq et conduisant à des appartements vides, faute de trouver des locataires aux revenus suffisants.

L'innovation réalisée

Le problème restait donc entier. Le sentiment d'insécurité lié à l'habitation gagnait des couches de plus en plus larges de la population. Parallèlement, une opinion très active se mobilisait en faveur des immeubles anciens, identifiés comme un patrimoine collectif en voie de disparition. Cette mobilisation amena le lancement, en 1977, d'une initiative populaire visant à renforcer la loi de 1962 et à instituer des plans d'utilisation du sol. Après une longue bataille politique et la reconnaissance de la constitutionnalité de l'initiative par le Tribunal fédéral, le projet de loi concrétisant l'initiative fut approuvé en votation populaire, en juin 1983, à une nette majorité des citoyens.²

² La genèse de la LDTR est présentée dans *Efficacité de quelques actes législatifs sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation*, rapport de recherche n° 52 de l'Institut de recherche sur l'environnement construit, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, 1985.

¹ En particulier par la fixation (inspirée de la loi vaudoise) d'une durée de contrôle des loyers. Cette lacune de la loi rendait aléatoire la protection du loyer, surtout en cas de changement de locataire.

² Suite à une décision du Tribunal fédéral du 20 décembre 1990.

³ Des aides de l'Etat sont accordées au cas par cas à certaines rénovations, sur la base de la législation HLM. D'autre part, les locataires d'immeubles non subventionnés peuvent demander l'aide personnalisée instituée par la loi concernant l'allocation de logement dans les immeubles autres que les HBM, HLM, HCM, du 7 juin 1989.

La nouvelle *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* entra en vigueur le mois suivant. Elle fut appliquée et a résisté, du moins jusqu'à présent, aux contestations de toutes sortes dont elle a fait l'objet. Sa grande innovation : faire de la protection des immeubles d'habitation, précédemment liée à la notion de pénurie de logements, un objectif permanent. Cette modification pouvait paraître anodine aux non-juristes. Mais elle marquait une volonté politique affirmée de renforcer cette protection en la rendant permanente et en la précisant, notamment en ce qui concerne la notion de «transformation», de sorte que son application, jusqu'alors peu rigoureuse du fait, disait-on, de son caractère conjoncturel, devint enfin cohérente et conforme à la volonté populaire. Complétée en 1985 (assujettissement des ventes d'appartements), révisée en 1989¹ et adaptée en 1990², la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* assure depuis 9 ans une régulation efficace des rénovations, respectant au mieux les divers intérêts en présence.

Cette fois, les innovations esquissées dans la loi de 1962 sont bel et bien réalisées, grâce aux notions de «changement d'affection» et de «changement qualitatif» de logements, domaines dans lesquels le droit public cantonal peut apporter, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, d'importantes restrictions au droit de propriété garanti par la Constitution fédérale.

- La loi n'invente pas un «secteur aidé par l'Etat», mais réglemente la réalisation d'opérations immobilières standards, que le marché avait condamnées et qui se révèlent, au contraire, parfaitement viables. Conduites sous le contrôle de l'Etat, mais sans recourir nécessairement à une aide financière spéciale³, les rénovations d'immeubles existants permettent bel et bien de maintenir des logements aux loyers accessibles à la majorité de la population.
- La loi n'est pas conjoncturelle, mais structurelle. Comme le montre la multiplication récente des rénovations d'immeubles des années soixante, sa fonction ne se limite pas à «sauver» un ensemble d'immeubles en péril, mais consiste à gérer un processus permanent de rénovation des immeubles existants, au fur et à mesure de leur vieillissement.
- La loi favorise également la consultation des locataires, qui deviennent des interlocuteurs du propriétaire et de l'autorité administrative au moment de décider des transformations à réaliser dans leur immeuble.

Logements existants

L'efficacité de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* a été démontrée par neuf ans d'application. Si la loi fut régulièrement contestée en chacun de ses points d'application par certains propriétaires, c'est qu'elle a introduit un

nouveau type d'intervention de l'Etat, auquel le secteur immobilier n'est pas habitué.

Son modèle n'est pas celui de «l'aide aux défavorisés», mais ce que d'autres ont appelé un «processus de normalisation»⁴. L'action de l'Etat n'est pas conduite au nom d'un idéal philosophique ou moral, mais au nom de l'efficacité et d'un objectif précis : le maintien de logements bon marché, sachant que les opérations de démolition-reconstruction génèrent toujours des logements plus chers. Elle n'a pas pour but de réaliser des performances fixées à l'avance, mais de faciliter l'adaptation du marché à la demande sociale. Son moyen n'est pas la création d'un «secteur étatique», mais une régulation des opérations privées sur la base de taux, ratios, seuils, barèmes opératoires, réajustés en permanence pour s'adapter aux conditions réelles de la conjoncture. Sa référence n'est pas une norme idéale, fixée une fois pour toutes, mais une volonté pragmatique de trouver, au cas par cas et dans la négociation, les meilleurs compromis possibles entre les intérêts en présence.

⁴ François Ewald, *L'Etat providence*, Paris, Grasset, 1986.

Le «logement social» des années soixante avait répété, à des milliers d'exemplaires, un modèle d'architecture moderne fixé a priori. Au contraire, la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* s'applique à des logements très divers par leurs types, leurs époques de construction et leurs niveaux de confort: son application ne normalise pas les logements, mais le processus de leur rénovation au travers des divers paramètres en jeu. Les valeurs affectées à ces divers paramètres ne sont pas établies une fois pour toutes, il s'agit de simples compromis transitoires de valeur purement pragmatique : le problème est d'adopter une règle du jeu «raisonnable», tenant compte des divers intérêts en présence, et réaliste, afin que les rénovations se réalisent bel et bien. Bien évidemment, ces normes conventionnées sont en permanence contestées, chaque partenaire s'efforçant d'infléchir leur définition dans le sens de ses intérêts.⁵

Un bilan

En 1989, le département des travaux publics publiait un «Livre Blanc» sur les cinq premières années d'application de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*⁶. Des données chiffrées incontestables démontraient l'efficacité des dispositions en place pour réguler un marché alors en plein emballement et maintenir des logements répondant à la demande.

Depuis, le contexte d'application de la loi a subi deux modifications majeures. D'une part, le champ des immeubles concernés s'est étendu aux constructions récentes de l'après-guerre. D'autre part, après les graves excès de la spéculation immobilière à Genève et les

⁵ «La norme est fille d'une société conflictuelle. Elle n'a pas pour but de mettre fin aux conflits; elle les alimente et les régule. Elle ne substitue pas la paix à la guerre; elle pacifie la guerre et transforme la paix en une sorte de guerre froide.» François Ewald, *Ibidem*, p.594.

⁶ Département des travaux publics, service de l'habitat, *Livre Blanc sur la LDTR - Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*, Etat de Genève, 1989.

LES RENOVATIONS D'IMMEUBLES D'HABITATION A GENEVE

**Application de la loi sur les démolitions,
transformations et rénovations de
maisons d'habitation (1983-1992)**

**Service de l'habitat
Direction de l'aménagement
Département des travaux publics
Etat de Genève, 1992**

Les études et rapports émanant de la direction de l'aménagement ou réalisés à sa demande par des mandataires, ayant un caractère général, sont publiés dans les *Cahiers de l'aménagement*.

Les sujets abordés traitent de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme au niveau régional, cantonal et local, de la planification des équipements publics ainsi que de la protection de l'habitat, du patrimoine architectural et des sites.

© 1992, Département des travaux publics de l'Etat de Genève.

Ce cahier a été réalisé sur la base d'un bilan de 9 ans d'activité établi par le service de l'habitat, de la direction de l'aménagement du département des travaux publics de l'Etat de Genève. La mise en forme finale, le graphisme et le traitement graphique des données ont été réalisés par Permis de construire, communication et urbanisme et par Vitamine. Les photographies sont de Max Oetli. Les plans sont reproduits avec l'autorisation du service du cadastre de Genève, du 18 août 1992.

SOMMAIRE

Avant-propos

de M. Christian Grobet, Conseiller d'Etat
chargé du département des travaux publics 5

Introduction 7

Le «logement social» 8

Logements subventionnés : et le reste ? 8

L'innovation réalisée 9

Logements existants 10

Un bilan 11

1 Le champ des rénovations (1983-1992) 13

1.1 Importance 14

1.2 Champ d'application de la loi 15

1.3 Evolution générale 17

2 Impacts sur l'urbanisme 25

2.1 Quartier des Pâquis 27

2.2 Quartiers de Vermont et Servette (partiel) 31

2.3 Onex, cité nouvelle 35

2.4 La LDTR et l'urbanisme 40

3 Rénovations complètes (1985-1990) 43

Propriétaires et mandataires 43

Epoques de construction 45

Degré de détérioration 46

Coût des travaux 47

Types d'intervention 47

Locataires et travaux 47

Encouragement de l'Etat à la rénovation 48

Loyers après rénovation 49

Qualité d'habitation 51

18 exemples de rénovations complètes 56

Annexe

*La loi sur les démolitions, transformations et
rénovations de maisons d'habitation, du 22 juin 1989* 79

AVANT-PROPOS

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) a suscité certaines controverses dans notre petite République. Comme toute loi qui vise à limiter les abus et à donner des droits aux citoyens, elle ne pouvait satisfaire tout le monde. Son texte actuel est le fruit de trois initiatives populaires successives et marque une volonté claire de la population de régler un domaine qui fut, pendant trop longtemps, le terrain de chasse de certains spéculateurs.

Le département des travaux publics se devait d'appliquer la loi conformément à la volonté populaire clairement exprimée, ce d'autant plus que sa légitimité et sa constitutionnalité ont été confirmées par plusieurs arrêts importants du Tribunal fédéral, qui ont fait jurisprudence. Ce n'était pas une tâche facile, mais les collaborateurs concernés se sont efforcés de la mener d'une manière aussi raisonnable que possible, en recherchant le dialogue aussi bien avec les propriétaires d'immeubles qu'avec les locataires.

Dans l'ensemble, on peut affirmer que le bilan est positif. Non seulement le contentieux a été modeste, se confinant à certains cas tests, mais encore le nombre de rénovations menées à bien est considérable.

Mais surtout, les milieux intéressés se sont rendus compte de la grande qualité que représentent les immeubles anciens et de l'intérêt à les préserver, comme de la possibilité de mener à chef des rénovations d'immeubles tout en y maintenant les locataires pendant la durée des travaux. L'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation a non seulement permis de lutter contre les effets maléfiques de la spéculation immobilière, contre les démolitions et transformations inutilement lourdes, mais a surtout favorisé une rénovation plus intelligente, aussi bien eu égard aux qualités d'un bâtiment qu'à la situation de ses utilisateurs. Elle a permis de faire prendre conscience du fait que la rénovation est devenue un

objectif permanent et non uniquement conjoncturel, qui s'inscrit dans le cadre d'une politique cohérente d'aménagement du territoire visant à favoriser l'habitat en ville et à maintenir les habitants dans leur immeuble, tout en leur assurant un meilleur confort à la portée de leurs moyens, et non à les chasser afin de rechercher le plus grand profit possible.

Au moment où la construction d'immeubles neufs devient de plus en plus chère, la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* est plus nécessaire que jamais afin de préserver le parc immobilier existant des excès auxquels conduirait inmanquablement toute déréglementation dans ce domaine.

Christian GROBET
Conseiller d'Etat

INTRODUCTION

Le 26 juin 1983, les Genevois approuvaient massivement la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)*. Cette nette approbation populaire faisait suite à plus de dix ans d'affrontements sociaux, politiques et juridiques. Elle était pourtant loin de clore le débat. L'entrée en vigueur de la loi, le 1er juillet 1983, marqua le départ d'une suite ininterrompue de contestations¹ de la part de certains propriétaires. A l'évidence, de graves divergences subsistaient. Simplement, au lieu de se manifester dans la réalité urbaine, elles étaient canalisées auprès des diverses instances de recours, donnant lieu à une importante jurisprudence, qui a eu le mérite de confirmer pour l'essentiel les objectifs de la nouvelle loi. Les quelques zones grises de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* ont été précisées par la loi du 22 juin 1989², fruit d'une nouvelle initiative populaire des organisations de défense des locataires. Entre deux, la loi avait été complétée en mars 1985, à la suite d'une autre votation populaire, par les dispositions restreignant les ventes d'appartements, ce qui a permis de mettre un terme à la détestable pratique dite des « congés-ventes » d'appartements.

Quelle innovation avait donc introduit la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*, pour susciter une résistance aussi opiniâtre ? Quels enjeux, quels principes, quelles pratiques dérangeait-elle ? Le recul de près de dix ans d'application permet de mieux saisir sa signification : la loi étend aux immeubles existants la notion de « logement social », jusqu'alors réservée aux logements neufs subventionnés. De fait, offrant des loyers accessibles à une majorité de la population, le parc des immeubles anciens joue un rôle déterminant pour le logement du plus grand nombre. En permettant aux habitants de rester dans leur logement à des conditions supportables en cas de transformation, la loi participe au « droit au logement » nouvellement inscrit dans la constitution genevoise. Elle a surtout contribué à freiner efficacement la spéculation qui s'était abattue sur les immeubles anciens en raison de l'important écart entre leurs loyers et ceux des immeubles neufs.

¹ Dans le domaine de l'immobilier, emblème traditionnel de la propriété privée chargé de lourds enjeux économiques, on conçoit que le principe et les modalités d'intervention de l'Etat aient été constamment et âprement discutés.

² Le texte de la loi est reproduit en annexe.

Le «logement social»

Dans notre société, l'intervention de l'Etat se justifie lorsque les lois du marché échouent à réaliser spontanément l'adaptation de l'offre et de la demande. Depuis de nombreuses années, c'est le cas du secteur du logement locatif à Genève, qui intéresse la quasi-totalité de la population résidente, puisqu'environ 85% des habitants du canton sont locataires, et qui concerne un bien de première nécessité - tout le monde a besoin de se loger.

L'insuffisance du marché fut évidente dès les années cinquante. La croissance économique provoqua un afflux de population qui ne trouvait pas à se loger à des loyers compatibles avec son niveau salarial. A la fin des années cinquante, après de nombreux débats, une action correctrice de l'Etat fut mise en place avec les lois sur le logement HLM et sur les zones de développement¹. L'encouragement à la construction des logements à loyers modérés qui manquaient à Genève prit la forme d'un partenariat entre l'Etat et le secteur privé : l'Etat aidait financièrement les constructeurs privés à réaliser des logements dont le loyer était ensuite contrôlé. Cette entorse au régime du «libre marché» connut un remarquable succès, permettant la construction, en un temps record, des milliers de logements neufs des «cités nouvelles» périphériques.

Logements subventionnés: et le reste?

Le problème du logement à Genève ne fut pas entièrement résolu par la construction aidée de logements neufs, parce qu'il était plus général : il touchait également le parc immobilier des logements existants.

La construction des «cités nouvelles» modernes avait éclipsé les conditions d'habitation dans les quartiers anciens, notamment en ville de Genève. Pour redécouvrir le rôle des immeubles existants pour le logement du plus grand nombre, il fallut que des locataires d'immeubles anciens, payant des loyers bas pour un confort réduit, soient chassés de chez eux et réagissent parce qu'ils ne trouvaient plus de logement équivalent. Traditionnellement, le marché immobilier offrait un volant de logements à bas loyers dans des immeubles anciens, qui jouaient très exactement le rôle prévu pour les logements HLM : loger à bas prix les ménages aux revenus trop modestes pour accéder au marché «normal» - sans intervention de l'Etat, une sorte de «logement social» avant la lettre. Hélas ce rôle est devenu évident le jour où le marché a cessé de l'assurer.

Dans un contexte de forte pression foncière, où la valeur des terrains l'emportait de plus en plus sur la valeur des constructions et où l'écart entre les loyers des appartements des immeubles anciens et neufs devenait de plus en plus important, le secteur immobilier n'avait

¹ *Loi autorisant le Conseil d'Etat à accorder des prêts hypothécaires à taux réduit et des exemptions fiscales en vue de promouvoir la création de logements à loyers modérés, du 2 avril 1955. Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.*

plus aucun intérêt à maintenir les constructions. A un rythme de plus en plus rapide, les immeubles anciens étaient démolis pour laisser la place à des immeubles neufs, ou réaffectés à des bureaux, ou encore transformés en logements de luxe aux loyers élevés. Ces opérations diffuses, se déroulant parcelle par parcelle, alimentaient un processus qui semblait irrésistible : le paysage et le caractère des quartiers se transformaient rapidement et la pénurie de logements à bas loyers ne cessait de s'aggraver, sans espoir de retour.

En 1962, après une longue bataille politique, une première tentative de corriger la tendance du marché fut mise en place avec la *loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements*, du 17 octobre 1962. Par rapport à la notion de «logement social», cette loi présentait des caractères fondamentalement nouveaux.

- Elle n'accomplissait pas un geste généreux en faveur d'une catégorie sociale défavorisée, mais corrigeait un dysfonctionnement du marché au nom d'un critère général d'efficacité, sur la base d'un indicateur de «pénurie» fixé chaque année par le Conseil d'Etat.
- Son champ d'application s'étendait au parc immobilier des immeubles d'habitation existants du canton : son moyen n'était pas de créer des immeubles neufs «aidés», mais de maintenir les immeubles existants dans leur substance et leur affectation, plus particulièrement ceux qui abritaient des logements bon marché.
- Elle n'instaurait pas une aide momentanée, liée à une situation d'urgence, mais mettait en place une correction durable des déséquilibres du marché immobilier.

Il faut croire que ces innovations étaient venues trop tôt. Tout en freinant les démolitions, la loi de 1962 ne fut pas appliquée aux transformations de logements en bureaux (on estime que plusieurs milliers de logements ont ainsi disparu du marché entre 1960 et 1980), ni surtout aux transformations lourdes (avec leurs cortèges d'évictions d'habitants), destinées à créer des logements de luxe aux loyers multipliés par quatre ou cinq et conduisant à des appartements vides, faute de trouver des locataires aux revenus suffisants.

L'innovation réalisée

Le problème restait donc entier. Le sentiment d'insécurité lié à l'habitation gagnait des couches de plus en plus larges de la population. Parallèlement, une opinion très active se mobilisait en faveur des immeubles anciens, identifiés comme un patrimoine collectif en voie de disparition. Cette mobilisation amena le lancement, en 1977, d'une initiative populaire visant à renforcer la loi de 1962 et à instituer des plans d'utilisation du sol. Après une longue bataille politique et la reconnaissance de la constitutionnalité de l'initiative par le Tribunal fédéral, le projet de loi concrétisant l'initiative fut approuvé en votation populaire, en juin 1983, à une nette majorité des citoyens.²

² La genèse de la LDTR est présentée dans *Efficacité de quelques actes législatifs sur la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation*, rapport de recherche n° 52 de l'Institut de recherche sur l'environnement construit, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, 1985.

¹ En particulier par la fixation (inspirée de la loi vaudoise) d'une durée de contrôle des loyers. Cette lacune de la loi rendait aléatoire la protection du loyer, surtout en cas de changement de locataire.

² Suite à une décision du Tribunal fédéral du 20 décembre 1990.

³ Des aides de l'Etat sont accordées au cas par cas à certaines rénovations, sur la base de la législation HLM. D'autre part, les locataires d'immeubles non subventionnés peuvent demander l'aide personnalisée instituée par la loi concernant l'allocation de logement dans les immeubles autres que les HBM, HLM, HCM, du 7 juin 1989.

La nouvelle *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* entra en vigueur le mois suivant. Elle fut appliquée et a résisté, du moins jusqu'à présent, aux contestations de toutes sortes dont elle a fait l'objet. Sa grande innovation : faire de la protection des immeubles d'habitation, précédemment liée à la notion de pénurie de logements, un objectif permanent. Cette modification pouvait paraître anodine aux non-juristes. Mais elle marquait une volonté politique affirmée de renforcer cette protection en la rendant permanente et en la précisant, notamment en ce qui concerne la notion de «transformation», de sorte que son application, jusqu'alors peu rigoureuse du fait, disait-on, de son caractère conjoncturel, devint enfin cohérente et conforme à la volonté populaire. Complétée en 1985 (assujettissement des ventes d'appartements), révisée en 1989¹ et adaptée en 1990², la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* assure depuis 9 ans une régulation efficace des rénovations, respectant au mieux les divers intérêts en présence.

Cette fois, les innovations esquissées dans la loi de 1962 sont bel et bien réalisées, grâce aux notions de «changement d'affection» et de «changement qualitatif» de logements, domaines dans lesquels le droit public cantonal peut apporter, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, d'importantes restrictions au droit de propriété garanti par la Constitution fédérale.

- La loi n'invente pas un «secteur aidé par l'Etat», mais réglemente la réalisation d'opérations immobilières standards, que le marché avait condamnées et qui se révèlent, au contraire, parfaitement viables. Conduites sous le contrôle de l'Etat, mais sans recourir nécessairement à une aide financière spéciale³, les rénovations d'immeubles existants permettent bel et bien de maintenir des logements aux loyers accessibles à la majorité de la population.
- La loi n'est pas conjoncturelle, mais structurelle. Comme le montre la multiplication récente des rénovations d'immeubles des années soixante, sa fonction ne se limite pas à «sauver» un ensemble d'immeubles en péril, mais consiste à gérer un processus permanent de rénovation des immeubles existants, au fur et à mesure de leur vieillissement.
- La loi favorise également la consultation des locataires, qui deviennent des interlocuteurs du propriétaire et de l'autorité administrative au moment de décider des transformations à réaliser dans leur immeuble.

Logements existants

L'efficacité de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* a été démontrée par neuf ans d'application. Si la loi fut régulièrement contestée en chacun de ses points d'application par certains propriétaires, c'est qu'elle a introduit un

nouveau type d'intervention de l'Etat, auquel le secteur immobilier n'est pas habitué.

Son modèle n'est pas celui de «l'aide aux défavorisés», mais ce que d'autres ont appelé un «processus de normalisation»⁴. L'action de l'Etat n'est pas conduite au nom d'un idéal philosophique ou moral, mais au nom de l'efficacité et d'un objectif précis : le maintien de logements bon marché, sachant que les opérations de démolition-reconstruction génèrent toujours des logements plus chers. Elle n'a pas pour but de réaliser des performances fixées à l'avance, mais de faciliter l'adaptation du marché à la demande sociale. Son moyen n'est pas la création d'un «secteur étatique», mais une régulation des opérations privées sur la base de taux, ratios, seuils, barèmes opératoires, réajustés en permanence pour s'adapter aux conditions réelles de la conjoncture. Sa référence n'est pas une norme idéale, fixée une fois pour toutes, mais une volonté pragmatique de trouver, au cas par cas et dans la négociation, les meilleurs compromis possibles entre les intérêts en présence.

⁴ François Ewald, *L'Etat providence*, Paris, Grasset, 1986.

Le «logement social» des années soixante avait répété, à des milliers d'exemplaires, un modèle d'architecture moderne fixé a priori. Au contraire, la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* s'applique à des logements très divers par leurs types, leurs époques de construction et leurs niveaux de confort: son application ne normalise pas les logements, mais le processus de leur rénovation au travers des divers paramètres en jeu. Les valeurs affectées à ces divers paramètres ne sont pas établies une fois pour toutes, il s'agit de simples compromis transitoires de valeur purement pragmatique : le problème est d'adopter une règle du jeu «raisonnable», tenant compte des divers intérêts en présence, et réaliste, afin que les rénovations se réalisent bel et bien. Bien évidemment, ces normes conventionnées sont en permanence contestées, chaque partenaire s'efforçant d'infléchir leur définition dans le sens de ses intérêts.⁵

Un bilan

En 1989, le département des travaux publics publiait un «Livre Blanc» sur les cinq premières années d'application de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*⁶. Des données chiffrées incontestables démontraient l'efficacité des dispositions en place pour réguler un marché alors en plein emballement et maintenir des logements répondant à la demande.

Depuis, le contexte d'application de la loi a subi deux modifications majeures. D'une part, le champ des immeubles concernés s'est étendu aux constructions récentes de l'après-guerre. D'autre part, après les graves excès de la spéculation immobilière à Genève et les

⁵ «La norme est fille d'une société conflictuelle. Elle n'a pas pour but de mettre fin aux conflits; elle les alimente et les régule. Elle ne substitue pas la paix à la guerre; elle pacifie la guerre et transforme la paix en une sorte de guerre froide.» François Ewald, *Ibidem*, p.594.

⁶ Département des travaux publics, service de l'habitat, *Livre Blanc sur la LDTR - Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*, Etat de Genève, 1989.

Aménagements de combles et surélévations

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des requêtes prévoyant un aménagement de combles ou une surélévation, la plupart du temps en coordination avec d'autres travaux dans l'immeuble. Les requêtes portant exclusivement sur la création de logements supplémentaires sont l'exception (ce que l'on peut retrouver dans les tableaux des pages 27 et 31).

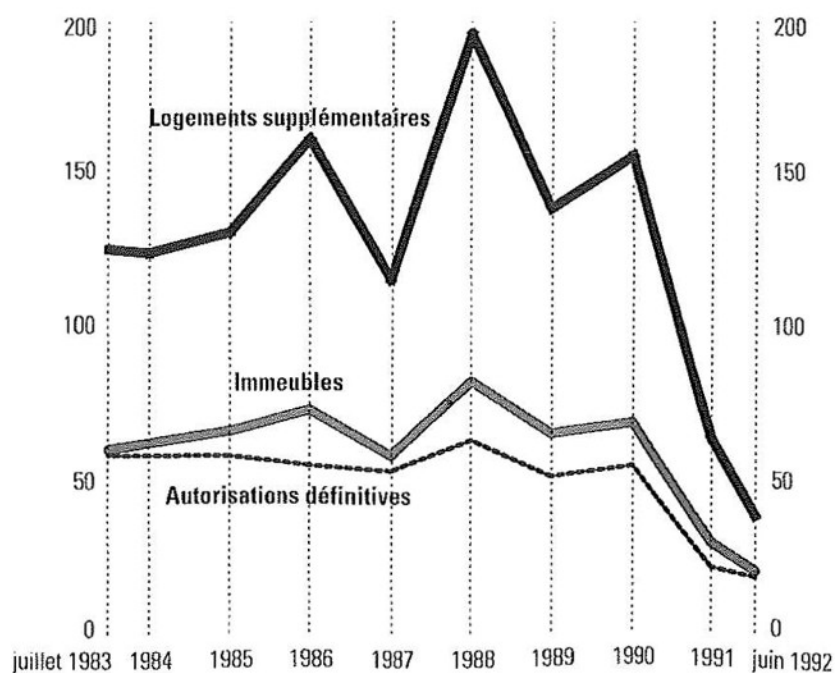
Requêtes en autorisation prévoyant la création de logements supplémentaires par aménagement de combles (ou surélévation) préavisées favorablement par le service de l'habitat en vertu de la LDTR

22

Chiffres annuels préavis du service de l'habitat

	Requêtes en autorisation définitive	Logements supplémentaires	Immeubles
1983 (dès juillet)	29	62	30
1984	58	123	62
1985	58	130	66
1986	55	160	73
1987	53	115	58
1988	63	194	82
1989	51	138	65
1990	54	155	68
1991	21	63	29
1992 (jusqu'à fin juin)	9	19	10
Total	451	1159	543

Source : archives du service de l'habitat



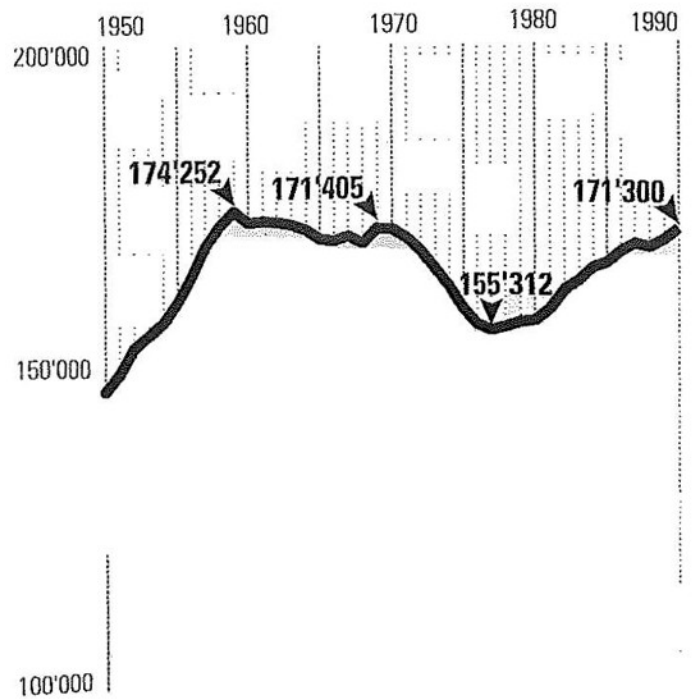
En 9 ans, les autorisations ont porté sur 451 requêtes pour aménagements de combles ou surélévations, qui ont conduit à la création de 1'159 logements nouveaux. Il s'agit en majeure partie de logements de 3 et 4 pièces¹, pour lesquels la demande est la plus forte, puis de 2 et 5 pièces selon la configuration du bâtiment existant. Un effort important a été fait pour que ces logements répondent à certaines normes de qualité quant à la grandeur des pièces habitables, l'éclairage naturel des cuisines et le type d'éclairage des pièces.

Jusqu'à fin 1990, le nombre de ces requêtes est constant chaque année : en moyenne 56 requêtes pour 67 immeubles, ce qui représente environ 40% de l'ensemble des autorisations définitives délivrées.

A partir de 1991, ces requêtes chutent à une moyenne de 20 par an, selon un mouvement parallèle aux rénovations complètes et à l'activité générale du bâtiment. Etant donné les taux hypothécaires, les opérations prévoyant la création de logements supplémentaires sont actuellement à la limite de la rentabilité usuelle des investissements : selon certains propriétaires et régies, les logements nouveaux ne trouvent pas de locataires si leur loyer dépasse 6'000 francs la pièce par an (2'000 francs par mois pour un 4 pièces). On retrouve ici le seuil de référence utilisé pour l'application de la loi, qui se trouve ainsi vérifié par les lois du marché. De fait en 1991, dans la plupart des requêtes en modification des loyers au vu des variations des charges d'exploitation, on constate que les régies ont limité leurs propositions de hausses de loyers aux appartements des étages courants.

¹ Dans ce cahier, les données concernant les logements ont été établies selon la coutume genevoise : le nombre de pièces s'entend cuisine et fractions de pièces comprises.

Population résidente en Ville de Genève, Evolution 1950-1990
(Source : service cantonal de statistique)



2 IMPACTS SUR L'URBANISME

Pendant les années septante, le terme de «*rénovation*» fut employé¹ pour dénoncer le processus diffus des transformations et des démolitions-reconstructions qui, parcelle par parcelle, finissaient par modifier en profondeur la substance de la ville. De manière incontrôlée, des quartiers d'habitation populaires devenaient des secteurs de bureaux ou des quartiers de haut standing, les tissus sociaux se défaisaient, des groupes d'habitants étaient chassés du centre-ville, le paysage des rues changeait à vive allure. L'immobilier - autrement dit ce qui devrait rester le plus immobile dans la ville - était saisi d'une fièvre de changements rapides qui bouleversait l'ensemble de la réalité urbaine.

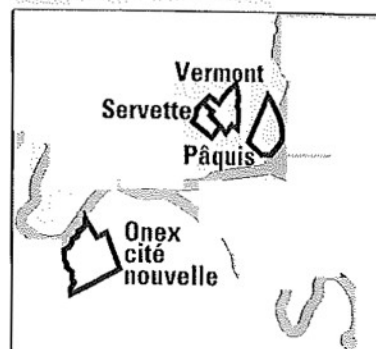
La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation a renversé le sens du mot «*rénovation*» qui, depuis 1983, signifie au contraire la remise en état d'un édifice (et non sa démolition), le maintien de son affectation au logement (et non sa réaffectation en bureaux) et des hausses de loyers raisonnables (et non un changement de standing). La stabilisation des immeubles d'habitation a eu des effets d'ensemble au niveau de l'urbanisme. L'illustration la plus frappante est le cas de la ville de Genève qui, après avoir perdu près de 20'000 habitants entre 1960 et 1980, est une des rares villes en Suisse qui ait connu une croissance démographique ces dix dernières années, comblant pratiquement son déficit.

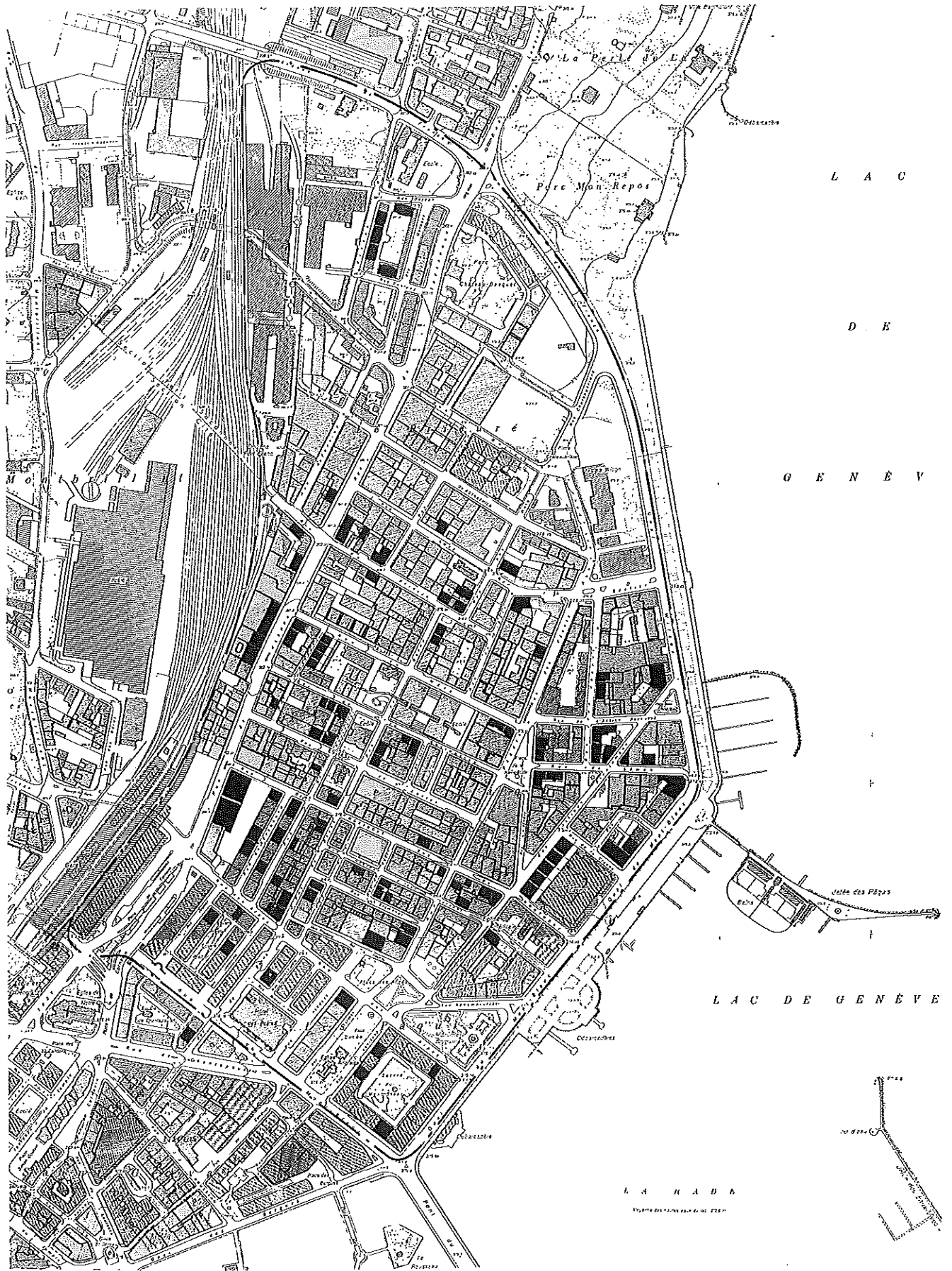
L'application de la loi s'effectue immeuble par immeuble, sur des parcelles dispersées dans tout le canton. Il n'était pas possible d'étudier ses conséquences urbanistiques sur l'ensemble du territoire cantonal. Nous avons choisi de centrer l'attention sur trois quartiers représentatifs :

- le quartier des Pâquis, hérité du XIXe siècle, était en 1980 l'un des plus exposés aux démolitions-reconstructions;
- le quartier de Vermont-Servette offre l'exemple de logements sociaux construits pendant les années cinquante;
- Onex est la première cité nouvelle réalisée pendant les années soixante.

¹ Un bon point de repère est le numéro spécial «*Rénovation urbaine, le cas de Genève*» de la revue *Werk-Archithese* (n° 15-16, mars-avril 1978). Cette publication rendait compte de résultats du Centre de recherche sur la rénovation urbaine de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève.



Situation des trois quartiers

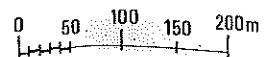




Quartier des Pâquis

Immeubles ayant fait l'objet d'une (ou plusieurs) autorisations de rénovation ou de démolition-reconstruction en vertu de la LDTR entre juillet 1983 et juin 1992, selon l'importance des travaux requis :

-  autorisation définitive
-  autorisation en procédure accélérée



2.1 Quartier des Pâquis

Proche du lac, abritant de nombreux hôtels et constitué pour l'essentiel d'immeubles populaires construits à la fin du XIXe et au début du XXe siècle, le quartier des Pâquis était en 1980 l'un des plus gravement touchés par la vague des démolitions-reconstructions¹. Aujourd'hui encore, le département des travaux publics reçoit de fréquentes requêtes pour la démolition d'immeubles d'habitation : la spéculation sur le prix des terrains continue de peser sur le destin d'un quartier que les lois du marché condamnaient à une transformation radicale.

L'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation a renversé la tendance. Entre 1983 et 1992, de nombreux immeubles ont été sauvés de la démolition et maintenus dans leur affectation, ce qui a permis de stabiliser une population attachée à son quartier.

¹ En 1981, la Ville de Genève recensait 317 immeubles qualifiés de «déstabilisés», c'est-à-dire construits avant 1947, et en dressait un inventaire selon trois critères : le potentiel à bâtir, le nombre de logements vides dans l'immeuble et le nombre de logements occupés par des saisonniers. *Périmètres d'urgence du point de vue du maintien de l'habitat*, section aménagement de la Ville de Genève, 1981.

Autorisations accordées dans le quartier des Pâquis entre juillet 1983 et juin 1992 en vertu de la LDTR

	Autorisations définitives	Immeubles
Rénovation complète	10	11
Rénovation complète et combles	23	31
Combles et travaux importants	19	21
Combles seuls	9	9
Transformation d'appartement(s)	4	4
Travaux généraux importants	8	8
Total	<u>73</u>	<u>84</u>
	Autorisations en procédure accélérée	Immeubles
Transformation d'appartement(s)	6	5
Rénovation d'appartement(s) vacant(s)	12	8
Fenêtres (et façades)	4	7
Autres	2	2
Total	<u>24</u>	<u>22</u>
	Autorisations de démolir	Immeubles
Démolition reconstruction	<u>8</u>	<u>9</u>

Source : archives du service de l'habitat

Démolitions-reconstructions

Les démolitions se sont limitées à neuf immeubles. Deux cas se justifiaient par la réalisation d'un plan d'urbanisme. Un autre immeuble présentait des défauts structurels graves : l'immeuble «Gare-Centre» construit par l'architecte Marc Saugey en 1957 pour durer trente ans était effectivement très dégradé trente ans plus tard. Enfin, 6 petits immeubles vétustes ont été démolis pour permettre un gain de logements; dans quatre cas, l'autorisation a été accordée sous réserve de la reconstruction de logements HLM.

Rénovations

¹ Sur la base du Recensement fédéral de la population de 1980, le service d'urbanisme de la Ville de Genève avait relevé 480 bâtiments contenant 2 logements au minimum dans le périmètre concerné.

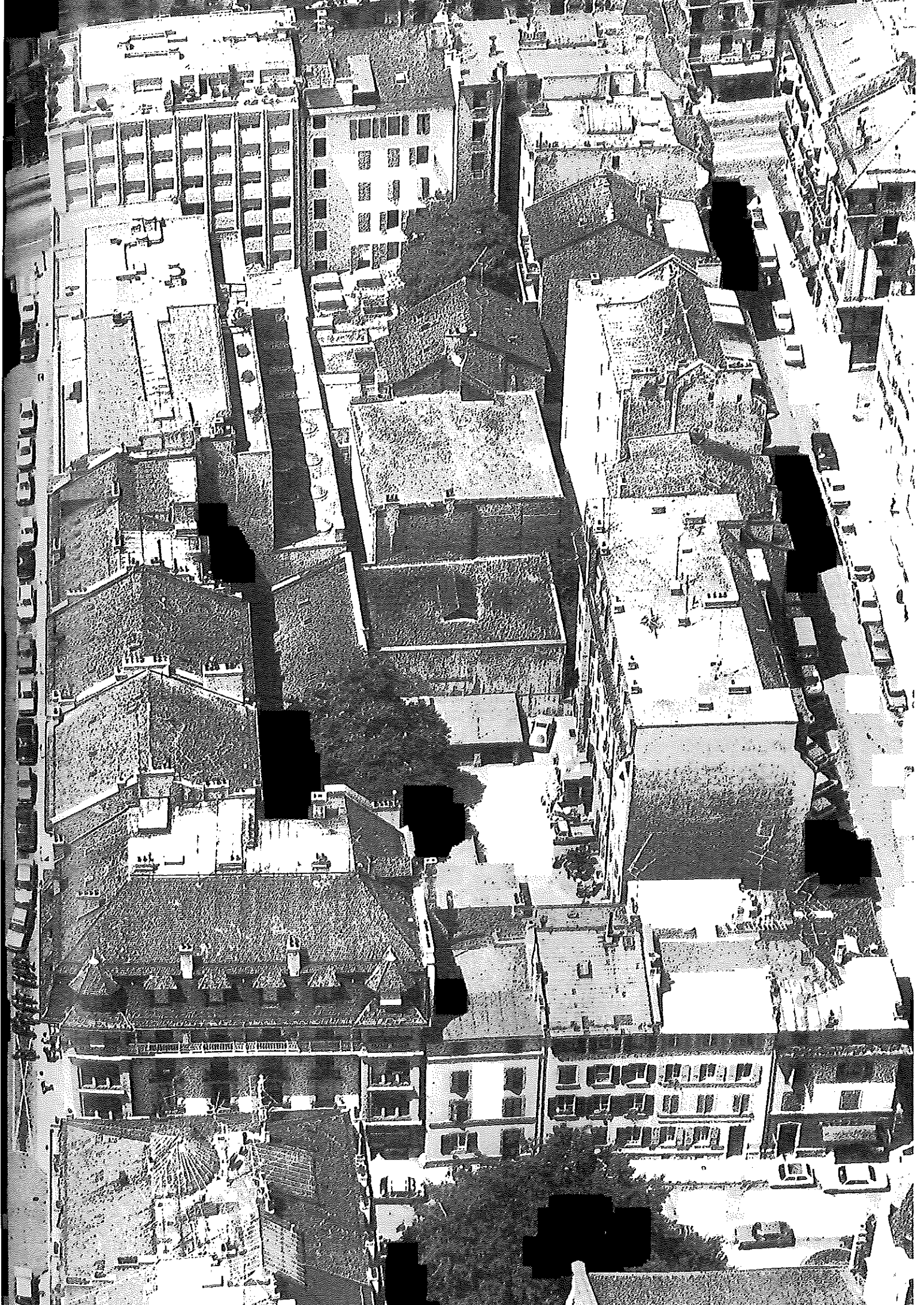
En neuf ans, plus de 100 immeubles d'habitation ont fait l'objet de travaux de rénovation : 84 immeubles ont donné lieu à 73 autorisations définitives (AD), 22 immeubles à des autorisations en procédure accélérée (APA). Au total, 22% des immeubles du périmètre¹ ont bénéficié d'autorisations pour travaux, dont 17% pour des travaux importants (y compris les démolitions-reconstructions).

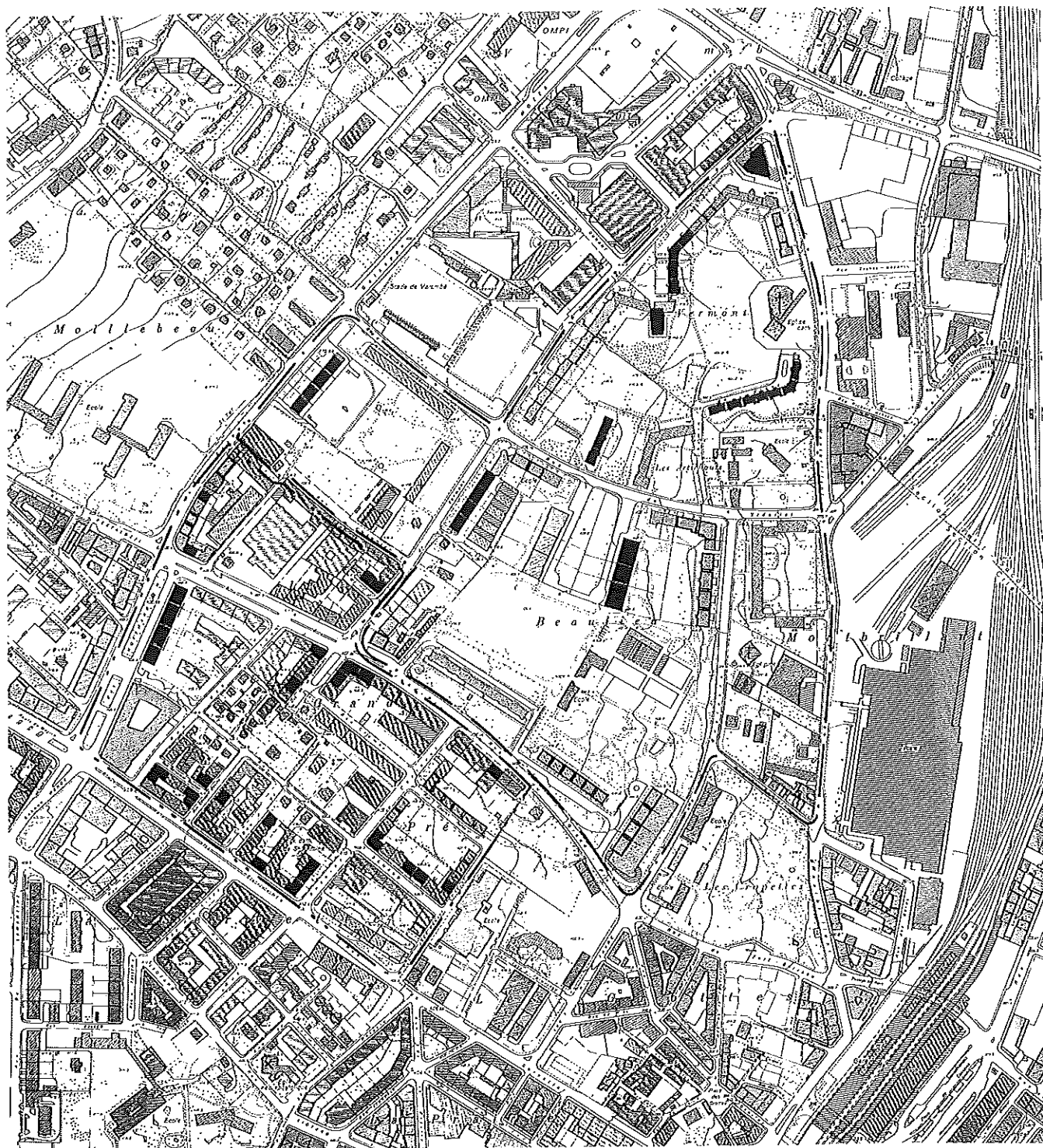
- Les rénovations complètes ont stabilisé 42 immeubles d'habitation du XIXe ou début du XXe siècle dispersés dans le quartier, avec aménagements de combles pour 31 d'entre eux.
- Des aménagements de combles et des surélévations sans rénovation complète ont également été autorisés pour 30 autres immeubles, avec des travaux importants dans les étages dans deux tiers des cas (installation d'un ascenseur, par exemple). Des logements supplémentaires ont donc été créés dans 61 immeubles du quartier.
- Les rénovations partielles portent sur 13 appartements isolés et 7 modifications d'enveloppe (mise aux normes des fenêtres).
- Parmi les nombreux hôtels du quartier, 11 ont fait l'objet de travaux de rénovation soumis à la loi, c'est-à-dire maintenus dans leur vocation hôtelière et dans leur catégorie de prix des chambres. En outre, deux hôtels ont changé d'affectation et sont devenus des immeubles de logements.

La situation aujourd'hui

Le processus de remise en état du patrimoine immobilier et du maintien du caractère social de nombreux logements du quartier est entamé, mais loin d'être terminé. La contradiction entre les tendances spéculatives et la demande sociale demeure. Ainsi certains immeubles ayant fait l'objet de requêtes en rénovation complète, parfois avec possibilité d'un subventionnement HLM, ont été revendus pendant ou après autorisation, ce qui remet en question l'équilibre financier de l'opération et en empêche la réalisation. Notamment, des immeubles de valeur du XIXe ou début XXe siècles sont laissés en l'état et présentent un retard d'entretien qui s'aggrave avec le temps.

D'autre part, la création de logements supplémentaires ajoute à la densité du quartier, déjà l'un des plus denses de Genève. Les espaces libres n'en ont que plus de prix. En particulier, les cours d'îlots, prolongements naturels des logements, mériteraient des aménagements qui restent bien souvent à faire, sur la base de projets d'ensemble qui permettraient de dépasser le découpage du sol en parcelles faisant l'objet de travaux séparés.

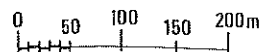




Quartiers de Vermont et Servette (partiel)

Immeubles ayant fait l'objet d'une (ou plusieurs) autorisations de rénovation ou de démolition-reconstruction en vertu de la LDTR entre juillet 1983 et juin 1992, selon l'importance des travaux requis :

- autorisation définitive
- autorisation en procédure accélérée



2.2 Quartiers de Vermont et Servette (partiel)

Pour représenter la première couronne urbaine, le choix s'est porté sur un secteur de la rive droite situé immédiatement derrière la gare. Le périmètre retenu comprend le quartier de Vermont et une partie du quartier de la Servette. Il est intéressant à plusieurs titres :

- il est proche du quartier des Grottes, seule grande opération de rénovation volontaire réalisée à Genève à partir de 1981, grâce à la maîtrise foncière dont disposait la Ville de Genève;
- il fournit l'exemple d'un quartier planifié et réalisé pendant les années cinquante, avec notamment la longue barre de Vermont;
- le long de la rue de la Servette, il comprend un tissu urbain traditionnel et hétérogène, représentatif de diverses situations d'urbanisation.

31

Secteur Servette (partiel)

Entre la rue de la Servette, la rue Hoffmann et la rue du Grand-Pré se trouve un quartier dense formé d'un mélange d'îlots traditionnels définis pour l'essentiel avant 1947, et de villas résiduelles.

Autorisations accordées dans le secteur Servette entre juillet 1983 et juin 1992 en vertu de la LDTR

	Autorisations définitives	Immeubles
Rénovation complète	4	8
Rénovation complète et combles	8	8
Combles et travaux partiels	4	4
Combles seuls	4	4
Travaux généraux importants	1	1
Total	21	25
	Autorisations en procédure accélérée	Immeubles
Rénovation d'appartement(s) vacant(s)	10	3
Fenêtres (et façades)	2	11
Total	12	14
	Autorisations de démolir	Immeubles
Démolition reconstruction	0	0

Source : archives du service de l'habitat

- Des autorisations ont été accordées pour 16 rénovations complètes d'immeubles (12 autorisations définitives), avec pour 8 immeubles la création de logements supplémentaires par aménagements des combles.
- Les aménagements de combles sans rénovation complète concernent 8 immeubles.
- Un immeuble a nécessité des travaux de transformation généraux.

- Des rénovations partielles intéressant 14 immeubles ont porté sur des réfections d'appartements isolés, au changement de locataire (3 immeubles, 10 autorisations en procédure accélérée) et sur la mise aux normes des fenêtres (11 immeubles, 2 autorisations).

Au total, 25 immeubles du secteur ont fait l'objet de travaux de rénovation importants, dont 16 avec création de logements supplémentaires, et 14 autres immeubles ont subi des travaux ponctuels. En neuf ans, le processus de rénovation a donc touché un quart (27%) des 144 immeubles d'habitation du secteur¹, dont 17% pour des travaux importants.

¹ Sur la base du Recensement fédéral de la population de 1980, le service d'urbanisme de la Ville de Genève avait relevé 144 bâtiments contenant 2 logements au minimum dans le périmètre concerné.

Secteur Vermont

Le secteur Vermont-Beaulieu est représentatif de la première vague de constructions modernes de l'après-guerre. Son urbanisation sur d'anciens domaines richement arborisés a été régie par un plan d'aménagement de 1949². Il comprend 100 immeubles réalisés entre 1950 et 1955 avec l'aide de l'Etat, souvent par des coopératives d'habitation. Il bénéficie d'espaces verts généreux, conformes aux conceptions de l'époque. La densification de quartiers voisins (Grottes, Voie-Creuse) pose aujourd'hui des problèmes d'équipements communs. L'application de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* à ce parc immobilier s'est révélée extrêmement positive.

Secteur Servette (photographie 1979)



² Plan d'aménagement des quartiers de Vermont et Beaulieu, établi par le département des travaux publics le 14 juillet 1949 et inscrit sous forme de servitude au registre foncier en 1950.

Par rapport au quartier des Pâquis, la structure des requêtes et des rénovations présente des caractères originaux.

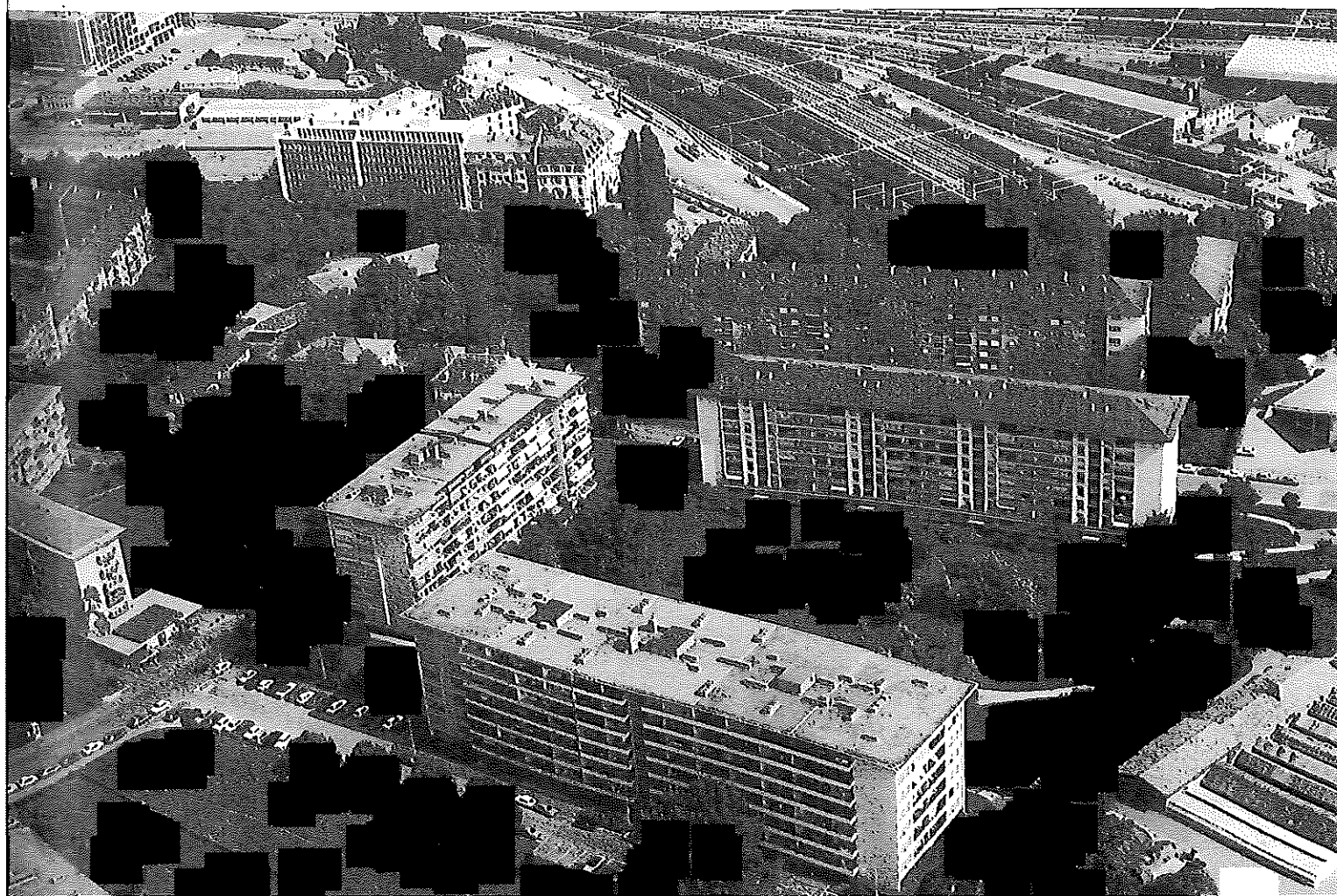
Autorisations accordées dans le quartier de Vermont entre juillet 1983 et juin 1992 en vertu de la LDTR

	Autorisations définitives	Immeubles
Rénovation complète	3	9
Rénovation complète et combles	3	6
Combles seuls	1	1
Travaux généraux importants	3	11
Total	10	27
	<u>Autorisations en procédure accélérée</u>	<u>Immeubles</u>
Rénovation d'appartement(s) vacant(s)	7	4
Fenêtres (et façades)	1	1
Rénovation des cuisines (et sanitaires)	4	16
Total	12	21
	<u>Autorisations de démolir</u>	<u>Immeubles</u>
Démolition reconstruction	0	0

Source : archives du service de l'habitat

- En 9 ans, 10 autorisations définitives ont suffi pour la rénovation complète de 15 immeubles groupés en 7 barres d'habitations, dont 6 avec création de logements supplémentaires en attique, et pour la réalisation de travaux importants dans 11 autres immeubles.
- Un seul immeuble a fait l'objet d'une création de logements supplémentaires en attique, sans travaux importants dans les étages.

Secteur Vermont-Beaulieu
(photographie 1982)



- Enfin, 12 autorisations en procédure accélérée ont porté sur des rénovations partielles dans 21 immeubles, groupés en 6 barres. Dans 16 immeubles, tous propriétés de coopératives d'habitation, les travaux se sont limités au changement des distributions et à la rénovation des cuisines (et des sanitaires). Un immeuble a fait l'objet d'une mise aux normes des fenêtres. Dans 4 immeubles, des appartements ont été rénovés au changement de locataire.

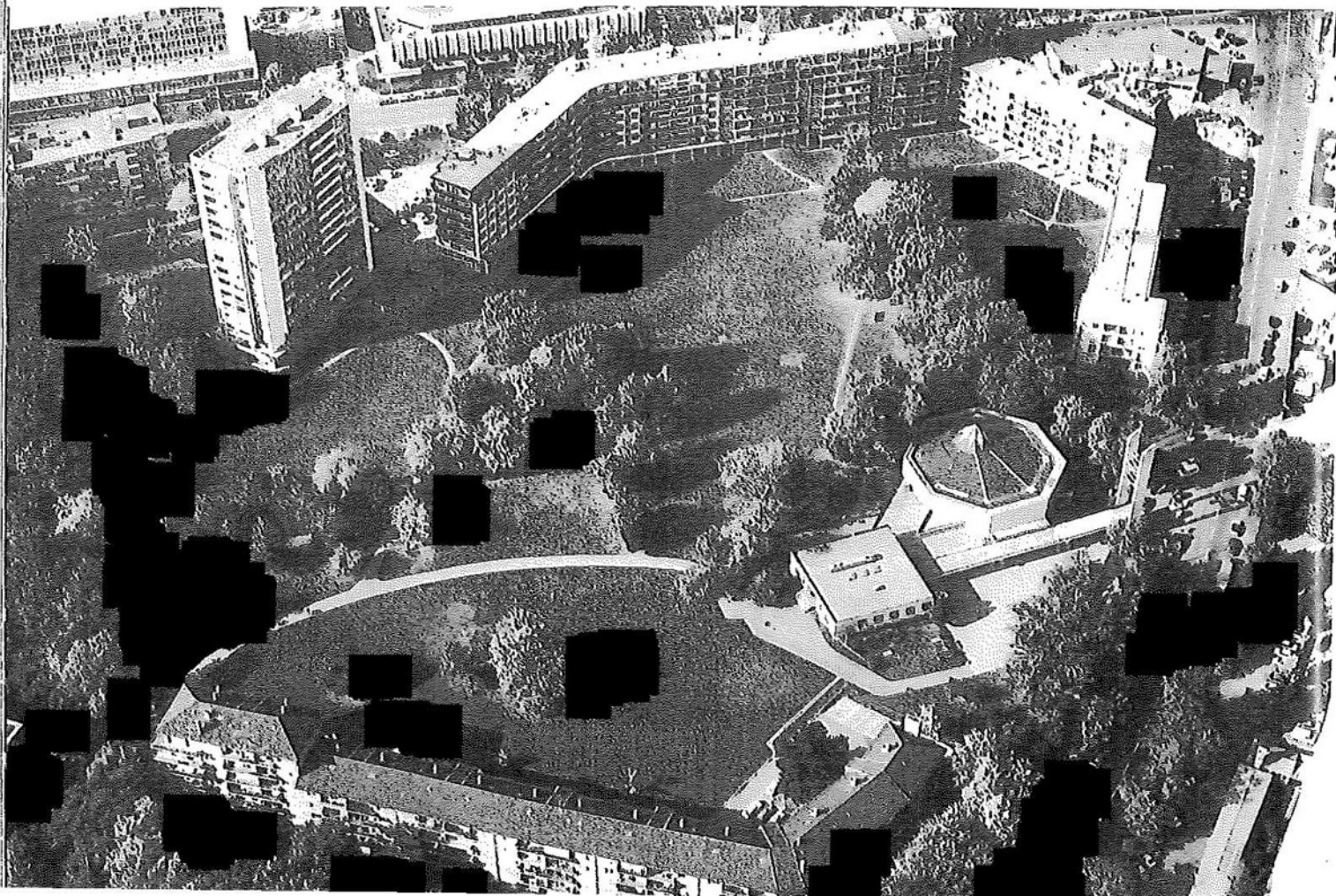
Au total, environ la moitié (48%) des 100 immeubles du secteur a été touchée par le processus de rénovation. C'est une indication importante pour la gestion du patrimoine des années cinquante : au bout de 35 à 40 ans, les immeubles construits à cette époque réclament des travaux dépassant le simple niveau de l'entretien, répartis en :

- 15 % de rénovations complètes
- 12% de travaux importants
- 21% de rénovations partielles.

Dans tous les cas, les plans des logements restent inchangés.

La totalité de ces opérations, y compris les rénovations complètes, a été réalisée sans aide financière de l'Etat. Or les loyers restitués après rénovation sont tous raisonnables : ainsi en 1991-1992, alors que le loyer moyen autorisé se situe à environ 2'900 à 3'100 francs la pièce par an après travaux de rénovation complète (environ 1'000 francs par mois pour un 4 pièces), de nombreux logements appartenant à des coopératives sont loués, après rénovation, à environ 2'000 francs la pièce par an (660 francs par mois pour un 4 pièces). Une fois

Secteur Vermont (photographie 1979)



de plus, l'intérêt d'immeubles propriétés de sociétés sans but lucratif et ayant vocation de promouvoir le logement social est démontré.

Intervenant après une quarantaine d'années de vie d'immeubles importants et bien construits, les rénovations ont un impact généralement supportable sur les loyers, qui étaient restés à des montants raisonnables. Au total, ce quartier très proche du centre-ville, aux loyers bon marché,¹ bénéficiant d'espaces verts généreux et d'équipements très complets, offre des conditions d'habitation de haute qualité.

2.3 Onex, cité nouvelle

Première cité satellite réalisée dans le canton de Genève sur la base d'un plan directeur de 1959¹, Onex hérite d'un parc d'immeubles construits très vite pour loger l'afflux de population provoqué par la forte croissance économique de l'après-guerre, souvent selon un modèle de préfabrication lourde aujourd'hui contesté. C'est le prototype du «logement social» construit avec l'aide de l'Etat dans les catégories HLM et HBM.

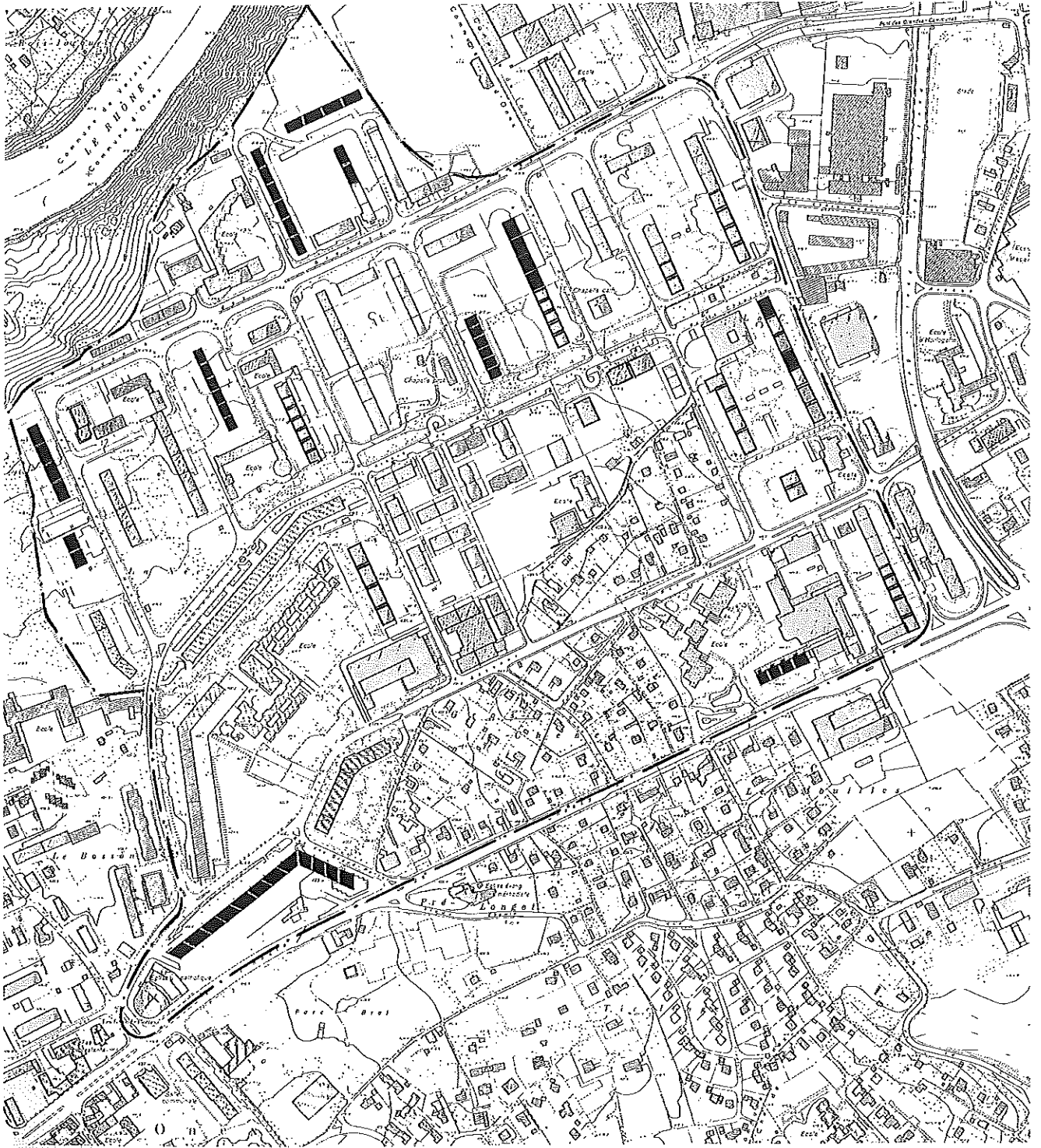
Le périmètre considéré comprend 200 immeubles d'habitation construits au début des années 60. Au moment où la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* entre en vigueur, ces immeubles sortent donc de la période de 20 ans de contrôle des loyers fixée par la législation HLM. L'application de la loi engage un processus de maintien de ces immeubles dans leur vocation de logements à loyers modérés.

Autorisations accordées dans le périmètre d'Onex entre juillet 1983 et juin 1992 en vertu de la LDTR

	Autorisations définitives	Immeubles
Rénovation complète HLM et HBM	7	34
Rénovation complète non subventionnée	1	8
Division d'appartements	2	2
Aménagement d'attique	1	12
Total	11	56
	Autorisations en procédure accélérée	Immeubles
Rénovation des sanitaires	3	7
Division d'appartements	1	1
Rénovation d'appartement(s) vacant(s)	18	7
Fenêtres (et façades)	12	24
Total	34	39
	Autorisations de démolir	Immeubles
Démolition reconstruction	0	0



Source : archives du service de l'habitat

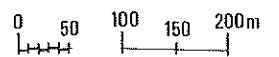
¹ L'urbanisation fut régie par le plan directeur de la région Lancy-Onex, établi par le département des travaux publics le 23 mars 1959 et adopté par le Conseil municipal le 24 février 1960.



Quartier d'Onex, cité nouvelle

Immeubles ayant fait l'objet d'une (ou plusieurs) autorisations de rénovation ou de démolition-reconstruction en vertu de la LDTR entre juillet 1983 et juin 1992, selon l'importance des travaux requis :

-  autorisation définitive
-  autorisation en procédure accélérée



La concentration des travaux en un petit nombre d'autorisations est encore plus prononcée qu'à Vermont. On retrouve, au niveau des rénovations, les grandes unités d'opérations qui avaient présidé, au début des années soixante, à la construction de ce quartier en un temps record.

- Les **rénovations complètes** de 42 immeubles ont été accordées par 8 autorisations définitives.

Dans 7 cas, portant sur 34 immeubles groupés en 7 barres de logements, le coût de remise en état et de conformation aux normes actuelles (notamment normes d'isolation) était considérable. Sa répercussion directe sur les loyers n'aurait pas été supportée par les locataires des logements HBM ou HLM. C'est pourquoi le département des travaux publics a proposé un subventionnement : les immeubles considérés sont retournés aux statuts HLM et HBM qu'ils venaient de quitter.

En 9 ans, 34 immeubles comprenant 837 logements (3'561 pièces) ont ainsi été maintenus dans le parc des logements sociaux. Les loyers autorisés après travaux sont 2'000 francs la pièce par an au maximum (subvention déduite) pour les HBM, et de 2'200 à 2'340 francs la pièce par an (subvention déduite) pour les HLM (2'800 francs la pièce par an, subvention déduite, pour une dernière barre d'immeubles en 1991).

A ces opérations aidées s'ajoute une autorisation accordée en 1992, pour la rénovation complète de deux barres (8 immeubles) avec isolation de l'enveloppe et remplacement des installations sanitaires, et ce sans subventionnement de l'Etat. Le loyer moyen autorisé est de 2'960.- francs la pièce par an après travaux. Il est à noter que 4 autres barres de logements du même type feront vraisemblablement bientôt l'objet de demandes analogues.

- Trois requêtes ont porté sur la **transformation de plans d'appartements**. Il s'agissait de très grands appartements situés aux derniers étages de 3 immeubles, que l'on souhaitait diviser en logements plus petits répondant mieux aux besoins. Dans tous les autres cas, les plans des logements sont restés inchangés. La seule exception est la rénovation d'une barre située à la rue du Comte-Géraud, où les logements ont été dotés de balcons prolongeant les surfaces d'habitation.
- Une requête a porté sur l'**aménagement de logements en attique** sur une barre de 12 immeubles.
- A l'opposé, les requêtes tendent à se multiplier pour les **rénovations partielles**. Ainsi 18 autorisations ont concerné la rénovation d'appartements isolés (remplacement d'installations sanitaires et de cuisines) lors du changement de locataires dans 7 immeubles. Pour le reste, 3 autorisations ont porté sur le remplacement des distributions et des installations sanitaires dans 7 immeubles, et 12 ont porté sur la mise au normes des fenêtres dans 24 immeubles.





¹ D'autres mesures législatives pour la protection de l'habitat renforcent cette tendance. D'une part, les plans d'utilisation du sol résultant des articles 15A et suivants de la *loi sur l'extension des voies de communication et de l'aménagement des quartiers ou localités*, adoptés en même temps que la LDTR lors de la votation du 26 juin 1983, ont été mis en place en 1988 pour la Ville de Genève. Ces plans visent à maintenir ou rétablir un équilibre harmonieux des fonctions résidentielles et non résidentielles dans les quatre premières zones de construction et de développement. Tout projet de construction impliquant des surfaces supplémentaires de plancher est soumis à des règles d'affectations précises.

D'autre part, la protection des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle (dite «loi Blondel», articles 89 et suivants de la *loi sur les constructions et installations diverses*) est également entrée en vigueur en 1983. Elle reconnaît l'importance urbanistique et la valeur des immeubles anciens formant des ensembles.

² La stabilisation du logement social rejoint l'objectif de protection de l'environnement, tel qu'il apparaît dans le plan directeur cantonal (adopté en 1989, selon les articles 6 et suivants de la *loi fédérale sur l'aménagement du territoire*). La préservation de l'habitat existant est un des objectifs poursuivis pour résoudre les problèmes posés par l'exiguïté du territoire cantonal et par les nuisances dues à l'accroissement des mouvements pendulaires.

Au total, près de la moitié (48%) des immeubles d'Onex a fait l'objet de travaux de rénovation. Sur les 200 immeubles concernés :

- 42 ont fait ou feront l'objet d'une rénovation complète (y compris isolation de l'enveloppe), soit 21%
- 53 ont fait l'objet de travaux partiels, soit 27%.

Etant donné l'homogénéité des constructions, les opérations de rénovation sont évidemment très semblables. Une rationalisation du processus d'ensemble est possible et souhaitable. D'une part, des immeubles appartenant à des propriétaires différents sont interdépendants, reliés notamment à des chaufferies communes. D'autre part, les solutions expérimentées dans une opération, notamment dans le domaine de l'isolation et du gaspillage énergétique, devraient pouvoir profiter aux opérations ultérieures.

2.4 La LDTR et l'urbanisme

La discipline de l'urbanisme est née, historiquement, comme le projet d'une planification «descendante», où des plans dressés à l'échelle de vastes territoires commandent de proche en proche l'aménagement de terrains de plus en plus petits, jusqu'à l'échelle de la parcelle. La *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* ne correspond pas à cette définition : elle agit par une planification «ascendante», où un contrôle des opérations élémentaires, à l'échelle des parcelles, retentit sur les territoires plus vastes des îlots, des quartiers, de la ville. Faut-il pour autant renoncer à la classer parmi les lois d'urbanisme, alors que depuis dix ans, aucune autre loi genevoise n'est parvenue à renverser aussi efficacement le processus de dépeuplement du centre-ville et de destruction du patrimoine urbain ? En fait, la loi marque l'émergence d'un urbanisme hyperréaliste, conscient que trop de plans d'ensemble sont restés inopérants et résolu à transformer le réel à l'échelle où se trouvent les enjeux les plus résistants, à savoir immeuble par immeuble : non plus un urbanisme «de plans», incertain sur sa concrétisation faute d'en contrôler les moyens, mais un urbanisme «de la règle du jeu», agissant sur les éléments pour produire des effets d'ensemble dont il renonce à dessiner les contours.¹

Dans les trois exemples analysés, les rénovations se sont réalisées ponctuellement, de manière très dispersée dans les tissus urbains anciens, par des opérations plus groupées dans les quartiers d'après-guerre. Chaque fois, l'application de la loi a engagé un processus de stabilisation à long terme du logement social, des immeubles et de leurs habitants, assurant la nécessaire inertie qui fonde l'identité des quartiers et les styles de vie urbaine.²

Après 9 ans d'expérience, l'évolution du processus de rénovations diffuses permet d'envisager des opérations planifiées à une échelle supérieure à celle de l'immeuble, sur la base d'une concertation entre les propriétaires, les habitants et les autorités communales et cantonales³. Non contente d'encourager et de coordonner les diverses rénovations à l'échelle de secteurs entiers, la concertation est aussi le moyen de revaloriser les espaces extérieurs (cours d'îlots, espaces entre immeubles dans les cités nouvelles). En fin de compte, les rénovations pourraient rejoindre la planification directrice, particulièrement dans les cités satellites, pour tirer le meilleur parti du patrimoine bâti et non bâti légué par nos prédécesseurs.

³ Par exemple, l'expérience de l'îlot 13, dans le quartier des Grottes à Genève, montre un long processus de concertation qui concerne non seulement les immeubles d'habitation, mais également les espaces extérieurs et des équipements communs gérés par les habitants. Un concours international d'architecture (Europar 91), soutenu par les autorités communales et l'ensemble des propriétaires concernés, a permis la concrétisation d'un projet actuellement en procédure d'adoption.

3 LES RENOVATIONS COMPLETES (1985-1990)

Dans le champ d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, les rénovations complètes sont les opérations les plus intéressantes. Ce sont les plus exigeantes: elles portent souvent sur des immeubles très dégradés, aux loyers très bas, où le coût de rénovation est le plus difficile à assumer par les locataires en place. Ce sont aussi les plus fécondes : elles ont été le «laboratoire» d'innovations touchant au diagnostic, au financement, aux solutions techniques et architecturales et aux procédures, qui ont été ensuite reprises dans l'ensemble des opérations de rénovation. C'est notamment pour ce type d'intervention qu'un partenariat s'est développé avec l'Université de Genève pour la mise au point de méthodes d'évaluation (MER) et la réalisation de chantiers pilotes.

Pour faire suite aux analyses déjà publiées de la période 1983-1984, ce chapitre propose un bilan des rénovations complètes entre 1985 et fin 1990. L'analyse d'ensemble des 258 rénovations complètes d'immeubles de plus de 6 logements gérées par le service de l'habitat entre 1985 et 1990¹ est suivie de 18 exemples d'opérations représentatives de la palette des rénovations réalisées. Les 18 fiches comprennent aussi bien des opérations exemplaires par leurs méthodes, leurs procédures ou leurs résultats, que des opérations courantes, bons compromis dans les situations données. Chaque fiche d'immeuble présente les propriétaires et mandataires, l'époque de construction, l'état avant rénovation, l'importance des travaux, leurs conditions de réalisation et leur impact sur les loyers. Deux îlots groupant plusieurs immeubles rénovés ont également donné lieu à une fiche descriptive.

¹ Les rénovations complètes sont une partie des rénovations autorisées en 9 ans (données générales présentées dans le premier chapitre, tableaux des pages 17 et 21). La limitation à 1990 permet de traiter d'opérations réalisées ou en voie de finition. Tous les logements de ces immeubles sont destinés à la location.

Propriétaires et mandataires

Pour plus de la moitié (57%), les rénovations complètes portent sur des immeubles appartenant à des sociétés immobilières ou à des propriétaires privés. Les autres propriétaires sont publics (communes) ou para-étatiques. Il faut souligner le rôle exemplaire de la Ville de

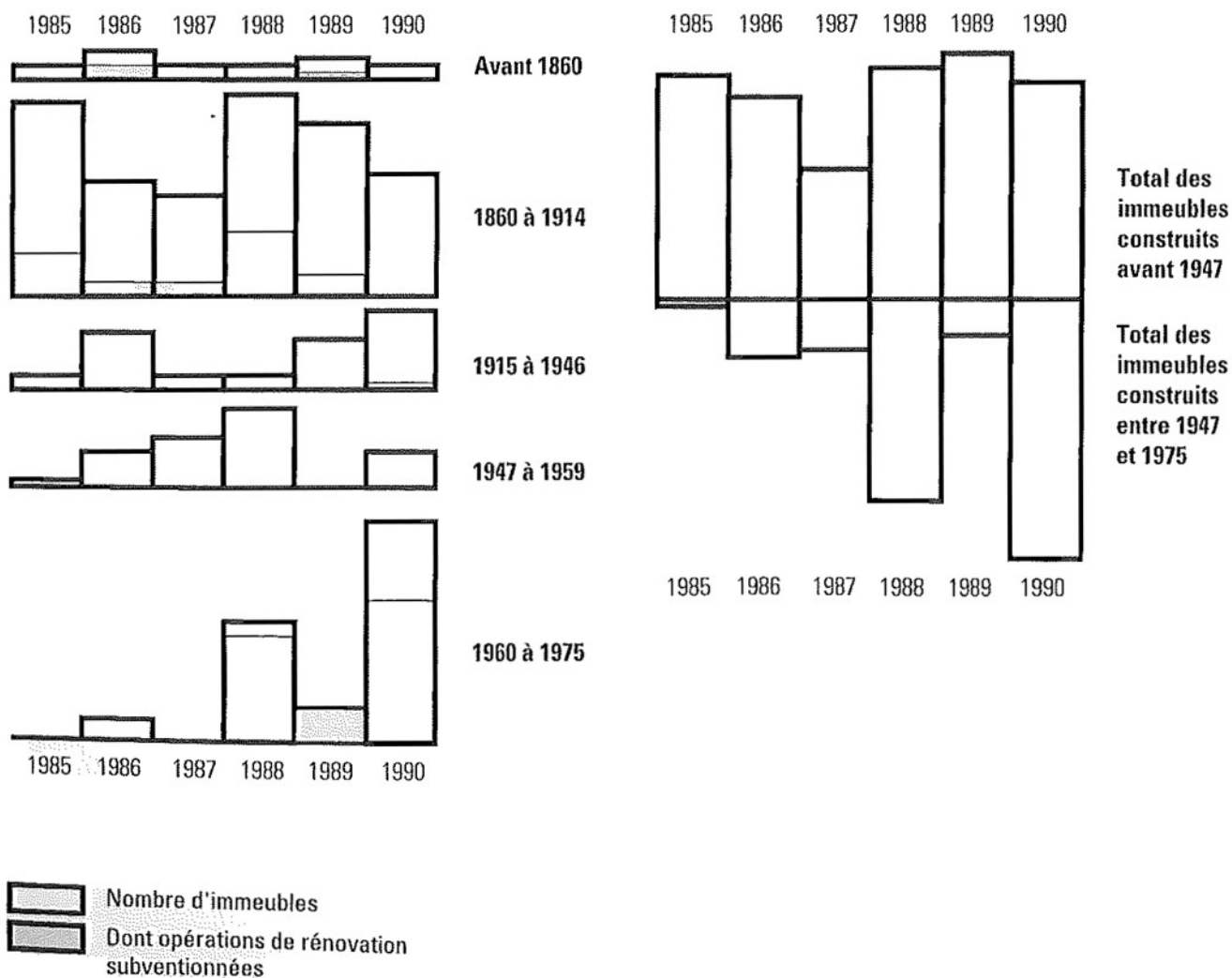
Immeubles d'habitation de plus de 6 logements ayant fait l'objet d'une rénovation complète autorisée en vertu de la LDTR, selon l'époque de construction et le financement

Totaux annuels préavis SHAB

	Epoques de construction											
	Avant 1860		1860 à 1914		1915 à 1946		1947 à 1959		1960 à 1975			
	Total	Dont subv.	Total	Dont subv.	Total	Dont subv.	Total	Dont subv.	Total	Dont subv.	Total	Dont subv.
1985	2	0	27	6	2	0	1	0	0	0	32	6
1986	4	2	16	2	8	0	5	0	3	0	36	4
1987	2	0	14	2	2	0	7	0	0	0	25	2
1988	2	0	28	9	2	0	11	0	17	15	60	24
1989	3	1	24	3	7	0	0	0	5	5	39	9
1990	2	0	17	0	11	1	5	0	31	20	66	21
Total	15	3	126	22	32	1	29	0	56	40	258	66

Source : archives du service de l'habitat

44



Genève (10% des immeubles rénovés) et de la CIA (caisse de prévoyance), qui a fait rénover à elle seule 18% des immeubles considérés et encouragé la réalisation de chantiers pilotes.

Ces 258 rénovations ont été exécutées par une centaine de mandataires différents, ce qui montre l'importance du thème de la rénovation pour la profession d'architecte.

Epoques de construction

La date de construction d'un immeuble et celle d'éventuelles rénovations sont évidemment des données indispensables à la compréhension des problèmes posés par sa rénovation. La période de construction est significative par rapport aux propriétés constructives et typologiques d'un bâtiment; elle implique également une relation avec le niveau des loyers des logements avant rénovation.

Une division en 5 périodes permet de rendre compte, pour l'essentiel, de la variété des immeubles candidats à la rénovation (tableau ci-contre). Il convient de distinguer les immeubles de logements très anciens, également soumis à la législation sur la protection du patrimoine; les immeubles de logements populaires du tournant du siècle dernier; ceux construits entre les deux guerres pendant l'émergence du mouvement d'architecture moderne; puis les immeubles de logements de la décennie d'après-guerre; enfin les immeubles HLM du début des années soixante, isolés ou groupés dans des cités nouvelles.

Au total, les immeubles construits avant 1947 représentent les deux tiers (67%) des immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation complète entre 1985 et 1990. Les immeubles de logements construits pendant la période allant de 1860 à 1914, soit ceux que la loi entendait particulièrement protéger, représentent à eux seuls 54% de l'ensemble des immeubles rénovés.

La répartition des immeubles évolue au cours de la période 1985-1990.

- Jusqu'en 1988, les immeubles construits à la fin du XIXe et au début du XXe siècle forment l'essentiel des rénovations. Après cette date, leur nombre reste stable. Autrement dit, le processus de rénovation des immeubles anciens n'est pas achevé, mais se poursuit au rythme régulier d'environ 29 immeubles par an depuis l'entrée en vigueur de la loi : pour ces immeubles anciens, le rôle de la loi est loin d'être terminé.
- Les rénovations d'immeubles récents (construits après 1947) se multiplient entre 1988 et 1990. L'année charnière est 1988 : les rénovations complètes d'immeubles d'après-guerre passent de 5 immeubles par an de 1985 à 1987, à 23 immeubles par an les années suivantes. Le phénomène est d'autant plus important qu'en moyen-

ne, chaque immeuble moderne comprend un plus grand nombre de logements qu'un immeuble ancien (ce qu'on peut observer en comparant la taille des plans, tous à la même échelle, des 18 exemples d'immeubles rénovés classés par ordre chronologique). Le processus de rénovation des immeubles récents est suffisamment important pour avoir suscité une adaptation des méthodes et des procédures d'application de la loi.

Degré de détérioration

L'importance des travaux de rénovation est un enjeu majeur, conditionnant les hausses de loyer. C'est pourquoi la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* prévoit que le département peut, à l'occasion de l'examen de toute requête en autorisation de démolir ou de transformer, demander l'établissement d'un rapport technique sur l'état de l'immeuble. Cette démarche a été utilisée fréquemment : la moitié des 258 rénovations complètes autorisées entre 1985 et 1990 ont été précédées d'un tel rapport.

Pour la plupart, ces rapports ont été établis par l'atelier du Recensement du domaine bâti. La CIA (caisse de prévoyance) a dressé ses propres diagnostics sur son parc immobilier avec la même méthode. Les rapports techniques utilisent une méthode opératoire d'évaluation rapide (MER)¹, produisant un diagnostic de l'état d'un immeuble et une estimation du volume des travaux nécessaires pour remettre en état tous ses composants (y compris les logements), selon un standard de confort «raisonnable» dans les conditions locales. La méthode prévoit trois degrés de détérioration (légère, moyenne ou lourde). Dans leur grande majorité, les immeubles considérés présentaient un degré de détérioration «moyen».

Le rapport technique n'a pas pour objectif d'établir le projet de rénovation, mais de faciliter le processus de décision afin de parvenir à la solution la plus économique possible. De plus, l'énumération des travaux nécessaires pour atteindre un certain standard rend l'opération compréhensible par les habitants et rend possible une véritable négociation sur les projets.

Avant l'adoption de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*, les estimations des coûts de rénovations comprenaient un poste «imprévu» fixant une marge de variation de $\pm 30\%$. La nécessité d'un diagnostic préliminaire précis n'était pas vraiment établie. Depuis 1983, d'une manière générale et du fait de la perspective d'un contrôle des loyers après rénovation, les mandataires ont apporté un grand soin et une précision croissante à l'établissement des diagnostics et à l'évaluation des coûts. Il est remarquable de noter que les montants prévisionnels visés dans l'autorisation ont été très rarement dépassés.

¹ «Manuel MER, méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat», *Bulletin du logement* n° 28, publication de l'Office fédéral du logement, édition 1989.

Coûts des travaux

Sur le plan des coûts des travaux de rénovation, l'expérience acquise est éminemment positive : une rénovation bien comprise coûte toujours moins cher qu'une démolition-reconstruction. On trouvera dans les 18 exemples d'opérations les coûts de rénovation précis pour divers types de dégradation et d'intervention. L'échantillon comprend volontairement des cas-limites de détériorations lourdes, résultant de défauts structurels et de retards d'entretien, au point que la démolition de l'immeuble était envisagée² : même dans ces cas, le coût d'une rénovation ne dépasse pas celui d'une démolition-reconstruction de logements équivalents.

² La décision de démolir ou de maintenir l'immeuble dépend alors d'autres critères, par exemple le maintien des habitants, la durée de vie du bâtiment, sa valeur architecturale, l'urbanisme du quartier, etc.

Types d'intervention

Quelle que soit la nature des travaux à effectuer, plusieurs types d'intervention sont possibles : la rénovation peut s'effectuer avec ou sans subvention et être conçue avec plus ou moins de souplesse pour s'adapter aux situations des locataires.

Ainsi, la Ville de Genève n'hésite pas à remettre à neuf tous les appartements d'un immeuble : l'opération ne posera pas de problème à ses locataires, dont le loyer est fixé en proportion de leur revenu. De même, les rénovations bénéficiant de subventions HLM ont un caractère systématique. En revanche, dans les rénovations d'immeubles privés, il arrive que certains travaux de remise à neuf d'appartements, par ailleurs justifiés, dépassent les moyens financiers de certains locataires. La rénovation peut alors distinguer entre les travaux strictement indispensables et des travaux réalisables «à la carte», selon les moyens des locataires. Dans ce cas, la réalisation d'un appartement témoin facilite souvent les choix des locataires et l'entente avec le propriétaire.

Locataires et travaux

La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation tient compte du fait que de nombreux chantiers se déroulent en présence des locataires et fixe des règles du jeu précises : d'une part, le propriétaire doit fournir une information préalable avant de déposer une demande de rénovation ; d'autre part, au moment où l'autorisation est accordée, le département des travaux publics assure la distribution d'un «avis locataires» spécifiant si les travaux peuvent se dérouler en présence des locataires.

Lors de l'instruction d'une requête, un préavis «sécurité locataires» émis par la police des constructions détermine si un chantier peut se dérouler en présence des locataires et à quelles conditions. Dans la plupart des cas, le maintien des habitants est possible, ce qui est une solution plus favorable pour les locataires que leur déplacement dans un autre quartier et dans un logement plus cher. Les opérations sont souvent gérées par des rocadés à l'intérieur de l'immeuble, ce qui permet aux ouvriers de travailler dans des appartements vides et limite la perturbation des habitants à un déménagement. Les grands propriétaires, disposant d'un volant de manoeuvre important, ont bien sûr plus de facilité pour offrir aux locataires des relogements provisoires ou définitifs dans d'autres immeubles.

Dans tous les cas, la gestion d'un «chantier habité» nécessite des efforts de communication. Les perturbations de la vie quotidienne entraînées par une rénovation représentent un coût social important. Il n'est pas toujours facile d'accepter l'intrusion d'ouvriers, de bruits et de poussières, ou l'indisponibilité momentanée d'une pièce ou d'un ascenseur, dans ce territoire essentiel de la vie privée qu'est le logement. Les nuisances sont toujours mieux tolérées si l'on en connaît la cause et la durée et si la confiance règne entre locataires et entreprises. Ce type de chantier réclame une gestion sociale autant que technique, ce qui est inhabituel et ne fait pas partie de la formation classique des professions du bâtiment.

Encouragement de l'Etat à la rénovation

C'est uniquement dans le cadre des rénovations complètes d'immeubles qu'est utilisée la possibilité prévue par l'article 8 de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*, de subventionner certaines opérations.

¹ Voir tableau page 44.

Entre 1985 et 1990, un immeuble sur quatre (26%) a bénéficié de subventions HLM ou HBM à l'occasion de sa rénovation complète¹. Ces constructions réclamaient des travaux trop importants pour être répercutés entièrement sur les loyers. Il s'agissait d'une part de 25 immeubles construits avant 1914, qui n'étaient pas équipés de salles de bains, de chauffage central ni d'ascenseur, et d'un immeuble HCM de l'entre-deux-guerres ; d'autre part, de 40 immeubles HLM ou HBM construits entre 1960 et 1965 et sortant du contrôle de l'Etat après 20 ans sans réserves d'entretien.

Au total, on estime à plus de 1'400 logements le parc immobilier existant qui a bénéficié d'une aide de l'Etat entre 1985 et 1990, dans le cadre de l'application de la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*.

Loyers après rénovation

Les loyers après travaux sont autorisés sur la base d'un plan financier d'opération intégrant la location d'éventuels locaux commerciaux. Parmi les rénovations complètes autorisées entre 1985 et 1990, nous avons retenu les 158 immeubles dont les loyers ne bénéficient d'aucune aide, en écartant les rénovations subventionnées et les propriétés de la Ville de Genève. Considérons d'abord les loyers des **logements existants** après rénovation.

Immeubles d'habitation de plus de 6 logements² : loyers moyens autorisés des logements existants après rénovation complète

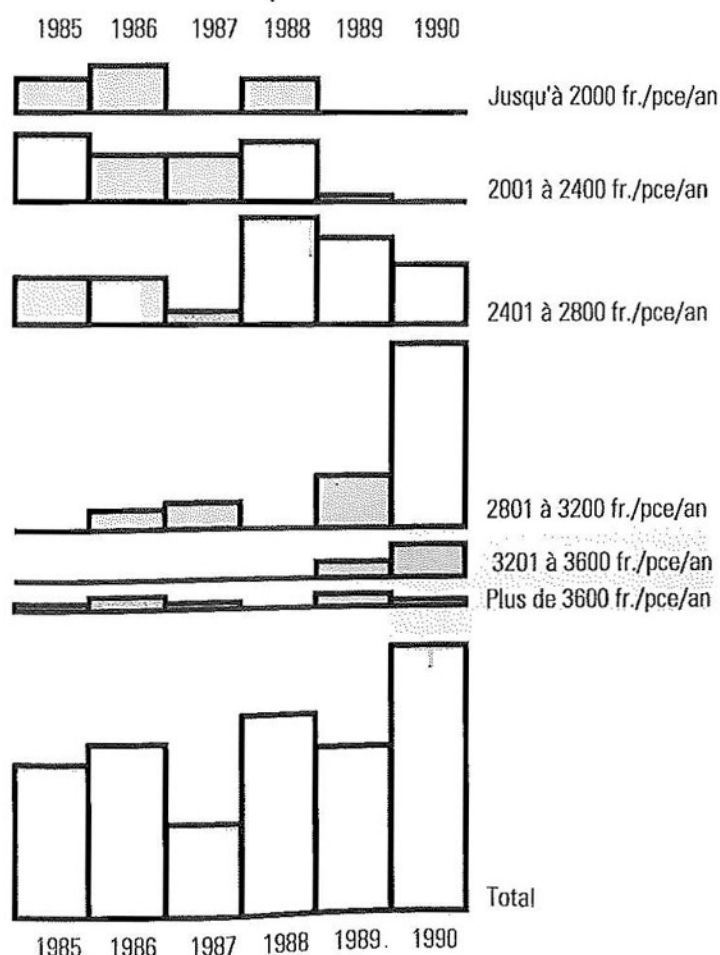
Totaux annuels prévus du service de l'habitat

	Catégories de loyer (francs/pièce/an)						Total
	Jusqu'à 2000	2001 à 2400	2401 à 2800	2801 à 3200	3201 à 3600	Plus de 3600	
1985	5	10	7	0	0	1	23
1986	7	7	7	3	0	2	26
1987	0	7	2	4	0	1	14
1988	5	9	16	0	0	0	30
1989	0	1	13	8	1	2	25
1990	0	0	9	28	2	1	40

Source : archives du service de l'habitat

² Non compris les immeubles bénéficiant d'un encouragement de l'Etat à la rénovation et ceux qui sont propriété de la Ville de Genève.

49



Entre 1985 et 1990, les loyers autorisés des logements existants après rénovation complète sont passés d'un maximum d'environ 2'500.- francs la pièce par an à un maximum d'environ 3'300.- francs la pièce par an, essentiellement en raison des effets de la hausse du taux des intérêts hypothécaires. Les quelques immeubles dont les loyers dépassent 3'600.- francs la pièce par an sont tous très anciens, construits avant le XIXe siècle ou au début du XIXe siècle : leurs loyers avant travaux étaient déjà élevés et leur rénovation était soumise aux impératifs de la protection du patrimoine.

- En 1985, aucun loyer moyen autorisé ne dépassait 2'800.- francs la pièce par an. Jusqu'à fin 1987, la grande majorité des loyers autorisés se situe entre 2'000.- et 2'400.- francs la pièce par an.
- L'année 1988 marque une rupture, qui pourrait être liée à la baisse du taux des intérêts hypothécaires : aucun loyer autorisé ne dépasse 2'800.- francs la pièce par an après travaux et la majorité des loyers se situe entre 2'400.- et 2'800.- francs la pièce par an. A titre de référence, le loyer moyen des logements existants des immeubles anciens (construits avant 1914) rénovés avec l'aide HLM était en 1988 de 2'400.- francs la pièce par an, subvention déduite.
- En 1990, on ne trouve plus de loyer autorisé inférieur à 2'400.- francs la pièce par an. La grande majorité des loyers se situe entre 2'800.- et 3'200.- francs la pièce par an.¹

¹ A partir de 1989, les loyers maximaux autorisés sont généralement soumis au contrôle de l'Etat pendant une certaine période. De ce fait, en 1991, suite aux importantes variations du taux des intérêts hypothécaires, le département a été amené à autoriser des modifications de loyers maximaux pour certaines opérations de rénovation.

² C'est le cas pour 72% des immeubles anciens (construits avant 1914), pour la moitié des immeubles construits entre les deux guerres, et seulement pour 18% des immeubles construits après 1947.

Sans aide de l'Etat, des rénovations maîtrisées produisent donc des logements aux loyers assurément variables selon l'état initial de l'immeuble, mais tous raisonnables malgré l'importance des travaux. A titre de comparaison, on présente ci-dessous les montants des loyers autorisés des logements nouvellement créés dans une partie des rénovations², par aménagements de combles ou surélévations et en reconnaissant un rendement équitable des investissements : les montants sont près du double de ceux des logements existants, les loyers moyens autorisés passant de 4'000.- à 6'000.- francs la pièce par an pendant la période 1985-1990.

Immeubles d'habitation de plus de 6 logements¹ : loyers moyens autorisés des logements nouvellement créés par aménagement de combles ou surélévation, après rénovation complète

Totaux annuels préavis du service de l'habitat

	Catégories de loyer (francs/pièce/an)						Total
	4000 à 4400	4401 à 4800	4801 à 5200	5201 à 5600	5601 à 6000	Plus de 6000	
1985	4	5	5	1	1	2	18
1986	2	4	11	2	1	0	20
1987	2	0	2	1	3	0	8
1988	2	1	2	4	3	0	12
1989	0	0	0	8	9	1	18
1990	3	1	1	6	9	0	20

Source : archives du service de l'habitat

Une autre référence est fournie par les niveaux de loyer observés sur le canton de Genève par le service cantonal de statistique. Pour faciliter la comparaison, les données initialement exprimées en «loyers mensuels pour un 4 pièces» ont été converties en «loyers à la pièce par an».

Loyer moyen du quatre pièces genevois dans le canton, en francs/pièce/an, selon l'époque de construction et la catégorie, en novembre 1990

	Avant 1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1989	Ensemble
Logement à loyer libre						
• occupé par un locataire	2349	2031	2328	3240	4473	2499
• occupé par un coopérateur	1125	1128	1440	1782	2088	1365
• logement de service	1638	1419	1761	2781	3351	1782
HBM	1302	1047	1233	1983	()	1260
HLM	2718	1218	1563	2340	2607	2283
HCM	3462	3192	3936	3702
Ville / Fondations	1569	1446	1677	2424	3015	1872
Ensemble	2223	1884	2127	2748	3420	2376

51

Source : *Aspects statistiques* n° 85, juin 1991, SCS Genève

Qualité d'habitation

Le développement des rénovations accompagne un renversement fondamental dans l'appréciation des critères de qualité d'un logement. Après la dernière guerre, des normes de qualité modernes, parées du prestige du progrès, avaient disqualifié les immeubles anciens, condamnés comme passésistes, voire insalubres. Ce jugement n'a pas résisté à l'épreuve du temps. Bien au contraire, les qualités éprouvées des immeubles anciens servent aujourd'hui de base pour une critique des immeubles modernes, qui nécessitent souvent d'importantes améliorations.

Avant 1914, la construction d'habitations a produit le meilleur et le pire: des taudis pour ouvriers dénoncés par les hygiénistes, mais aussi des immeubles de qualité, régis par des conventions constructives traditionnellement de bon niveau à Genève. Les immeubles anciens rénovés ces dernières années appartiennent à cette dernière catégorie. Ils présentent des qualités certaines, par rapport aux critères les plus récents de la construction :

- les normes d'isolation thermique et phonique sont bien satisfaites par les murs épais de maçonnerie et par le plan traditionnel des logements traversants, avec des fenêtres sur rue et des fenêtres sur cour d'îlot ;

52

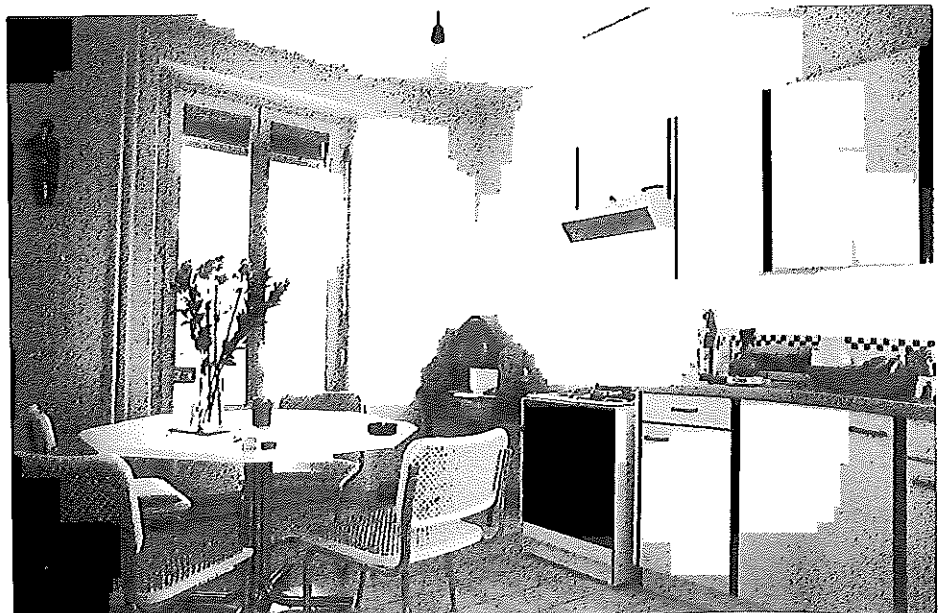
rue de la Faucille 9



rue Edouard-Racine 8



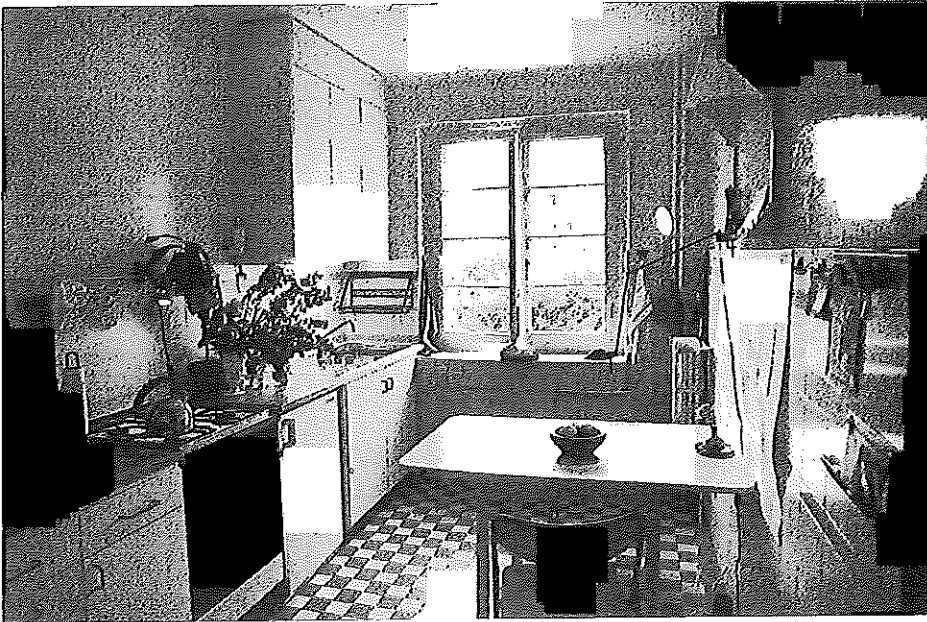
rue du Nant 15





rue Louis-Favre 19-21

53



rue Dentand 4



rue du Comte-Géraud 8-14

- la flexibilité de l'usage des pièces, rendue nécessaire par l'évolution de la composition des ménages, est bonne dans les plans traditionnels, comportant de grandes pièces faciles à meubler, des cuisines où l'on mange, des dégagements et des rangements qui apparaissent comme généreux, comparés à ceux de bien des logements modernes;
- la qualité des matériaux employés et des composants constructifs garantit une durabilité supérieure à leurs équivalents modernes;
- la générosité des espaces, la présence d'alcôves et de réduits facilitent l'introduction d'éléments de confort nouveaux, comme une salle de bains ou un ascenseur.

Les douze premiers exemples présentés illustrent ce type de problématique, à savoir l'adjonction du confort tout en mettant en valeur les qualités existantes.

De nombreux **immeubles construits entre les deux guerres** contiennent cette tradition. Aux qualités d'avant-guerre (murs épais, grandes pièces) s'ajoutent de nouvelles conquêtes comprenant, selon le standing des immeubles, des ouvertures plus vastes, de grands balcons, des équipements sanitaires complets, le chauffage central et l'ascenseur. Ce patrimoine bâti est d'excellente qualité, d'autant que les espaces extérieurs sont souvent aménagés avec soin (comme le square de Montchoisy ou le square Blanc-Dejean-Dentand présenté ci-après). Leur rénovation se limite le plus souvent au remplacement d'équipements vétustes. Quatre exemples illustrent cette forme d'intervention minimale.

C'est aussi pendant l'entre-deux-guerres qu'apparaissent les premières normes sur le logement. En 1929, la *loi sur les constructions et installations diverses* codifie des dispositions générales sur la surface des pièces, l'éclairage, la ventilation, les équipements sanitaires, etc. La même année est adopté un *Cahier des charges concernant les conditions imposées aux personnes, fondations ou sociétés disposées à entreprendre la construction de logements économiques, en application de la loi du 12 mai 1929*. Ce précurseur des normes HLM définit le standard d'un «logement minimum» pour ouvriers, appliqué par exemple à la Cité Vieusseux, aujourd'hui démolie. De fait, ce standard est incompatible avec les qualités d'habitation qu'on peut raisonnablement attendre d'un logement aujourd'hui.¹

¹ Dispositions légales actuellement en vigueur :

- *Loi sur les constructions et installations diverses*, du 14 avril 1988 (L. 5.1)
- *Loi générale sur le logement*, du 4 décembre 1977 (I 5.1), pour le logement subventionné.

Après la guerre, il est nécessaire de construire très vite de nombreux logements à faibles coûts : bien des logements hérités des années cinquante et soixante sont d'une qualité inférieure aux logements d'avant-guerre :

- immeubles épais avec logements non traversants;
- plans de logements avec séjour ouvert servant également de passage (suppression des couloirs), cuisines-laboratoires où l'on ne peut pas manger, chambres petites et étroites;
- matériaux et composants peu performants et peu durables : déperditions d'énergie, mauvaise isolation phonique entre logements et par rapport à la rue, dégradation du béton par carbonatation, etc.

Pour la rénovation de ces immeubles, le simple maintien des qualités existantes est insuffisant² : la mise aux normes de qualité contemporaines impose d'améliorer l'espace chaque fois que cela est possible, en créant des balcons, en aménageant des loggias, en révisant l'isolation thermique et phonique (par exemple doublage de façade) et, dans de nombreux cas, en refaisant les finitions intérieures (notamment sols). Les deux derniers exemples présentés ci-après montrent des réponses concrètes au problème d'amélioration qualitative des immeubles de cette période.

La même évolution s'observe au niveau des espaces extérieurs. Si les cours d'îlots anciens peuvent faire l'objet d'aménagements concertés de qualité (tel l'exemple de l'îlot Berger présenté ci-après), les «espaces verts» de la modernité appellent souvent des réaménagements complets, plus conviviaux.

² Voir par exemple «La rénovation des cités résidentielles», *Bulletin du logement* n° 50, publication de l'Office fédéral du logement, 1991.



18 exemples de rénovations complètes

1. **SQUARE JEAN-CLAUDE BERGER**
Rue Jean-Jacques-de-Sellon, 4
Rue Jean-Jacques-de-Sellon, 6
Rue de la Faucille, 7
Rue de la Faucille, 9
Rue de la Faucille, 11
2. Boulevard de la Tour, 6
3. Boulevard de Saint-Georges, 66
4. Rue de l'Indiennerie, 5
5. Rue des Asters, 4
6. Rue du Nant, 25
7. Rue Masbou, 4
8. Rue Edouard-Racine, 8
9. Rue Louis-Favre, 19-21
10. Rue Henri-Mussard, 19
11. **SQUARE BLANC-DEJEAN-DENTAND**
Avenue Blanc, 8-10-12
Rue Dejean, 3
Rue Dentand, 4
12. Rue de Saint-Jean, 9
13. Rue Hoffmann, 12-18
14. Rue du Comte-Géraud, 8-14 à Onex
(hors carte)

SQUARE JEAN-CLAUDE BERGER (quartier des Grottes)

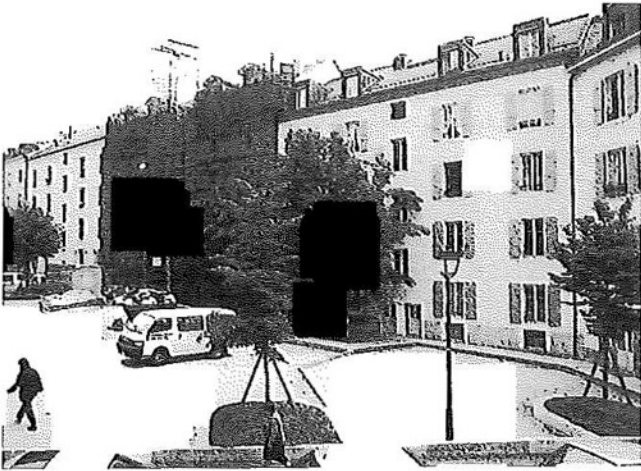
L'îlot triangulaire compris entre les rues Jean-Jacques-de-Sellon, Faucille et Sibérie a été tracé par l'entrepreneur Jean-Jacques Berger vers 1870. Il a été conçu comme un square ouvert côté sud, définissant un espace semi-public d'une qualité remarquable, subdivisé sur sa périphérie en 9 parcelles.

Les neuf immeubles ont tous été rénovés entre 1982 et 1992, par des architectes différents. Ces rénovations sont évoquées ci-après par cinq fiches d'immeubles, pour lesquels des travaux ont été autorisés en vertu de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation. Les immeubles 3 et 5, rue de la Faucille, ont déjà donné lieu à une fiche publiée dans le Recensement genevois d'architecture (n° 4).

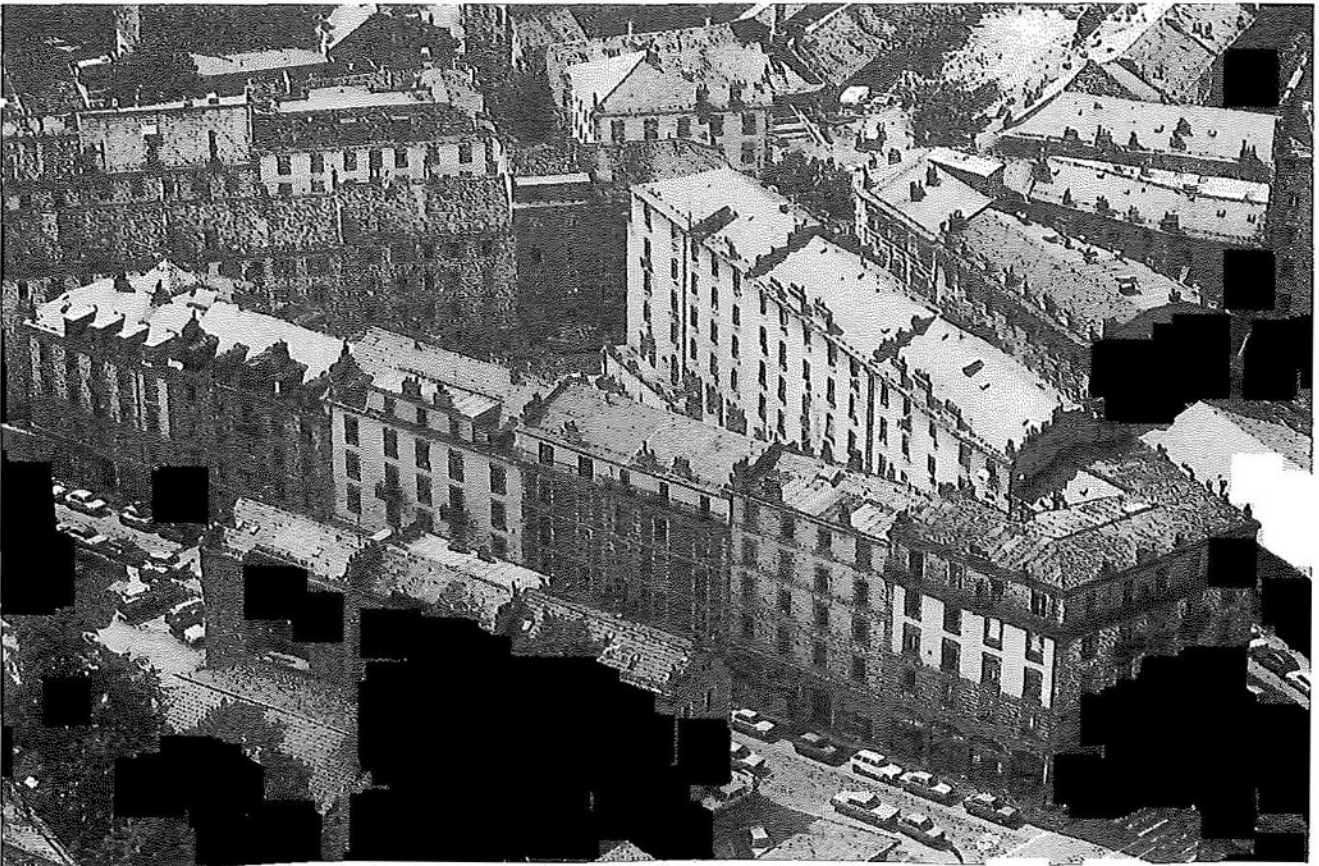
Le square fait l'objet d'un aménagement cohérent renforçant la qualité de cet espace semi-public et établi après consultation des habitants par l'autorité communale.

57

Vue du square, 1992



Vue aérienne, 1979



RUE JEAN-JACQUES-DE-SELLON 4

Construction : 1877, auteur du projet non identifié.

Propriétaire : Ville de Genève.

Rénové en : 1986-87 par le Centre d'étude pour l'amélioration de l'habitat de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève - MM. Merminod, Marco, Meier, architectes; Golinelli, ingénieur. Chantier pilote ayant permis de tester la méthode d'évaluation rapide MER-OFL.

Etat avant rénovation :

Travaux de modernisation effectués en 1930 (installation de salles de bains dans les alcôves).

Bâtiment fortement dégradé: affaissement du refend central, désolidarisation de la cage d'escalier et du mur de façade; présence de champignons au niveau du solivage. Sous-équipement des installations sanitaires, électriques et du gaz. Systèmes de chauffage individuel vétustes.

Travaux de rénovation :

Renforcement des structures porteuses. Traitement fongicide de l'ensemble du solivage et remplacement de la charpente de la toiture. Ravalement des façades et de la cage d'escalier. Contrôle, voire remplacement des fenêtres, des volets et des stores. Transformation et modernisation de l'installation électrique. Installation du chauffage central à gaz dans les combles (chaufferie commune aux bâtiments n°4 et 6, rue J.-J.-de-Sellon) et redistribution des greniers. Assainissement du sous-sol. Modification de la typologie d'origine des appartements. Modernisation des équipements sanitaires et des cuisines. Création de locaux artisanaux au rez-de-chaussée inférieur.

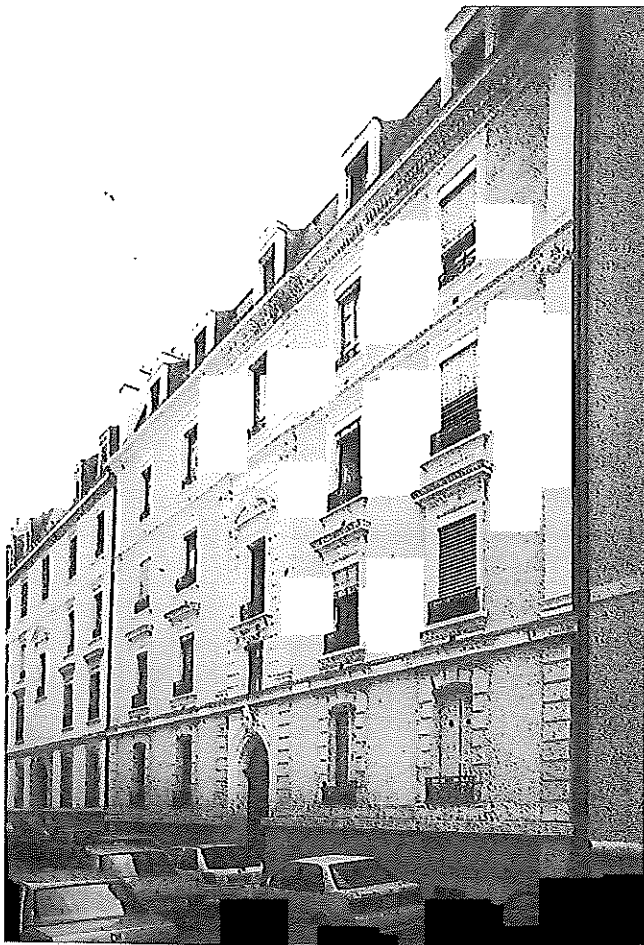
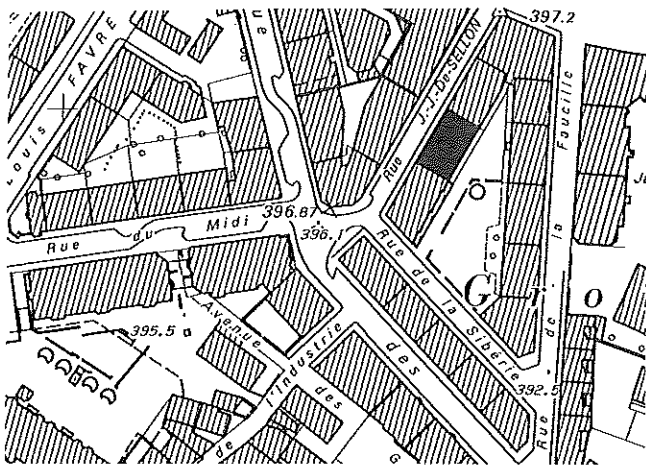
Travaux effectués dans un immeuble vide de locataires.

Coût des travaux : fr. 2'459'000.-, soit fr./m3 SIA 485.-.

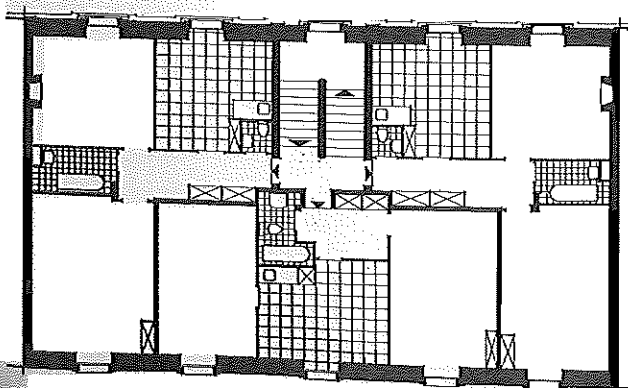
Loyers avant rénovation : 15 appartements, soit 45 pièces à fr./pce/an 480.-.

Loyers autorisés après rénovation : 15 appartements, soit 45 pièces à fr./pce/an 3'900.- (loyers réels).

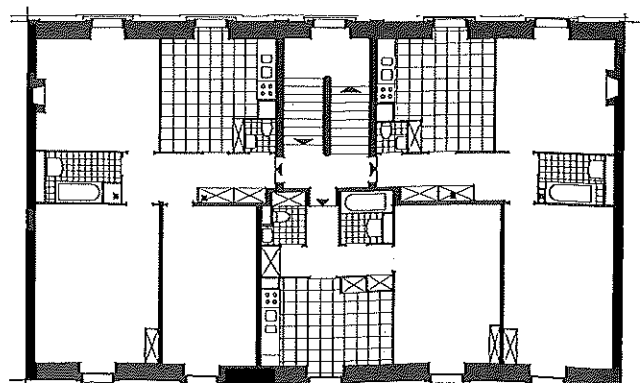
Loyers appliqués selon la politique sociale de la Ville de Genève.



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE JEAN-JACQUES-DE-SELLON 6

Construction : 1877, auteur du projet non identifié.

Propriétaire : Ville de Genève.

Rénové en : 1987-89 par MM Loponte, Baillif, architectes; Hodel, direction des travaux.

Etat avant rénovation :

Travaux de modernisation effectués en 1946 (salles de bains et local artisanal sur 2 niveaux - rez inférieur et sous-sol).

Une démolition était envisagée pour ce bâtiment présentant de graves défauts structurels au niveau du refend porteur, ayant provoqué un affaissement des planchers. Sous-dimensionnement de la charpente. Réseaux de distribution d'eau et d'électricité dégradés. Systèmes de chauffage individuel vétustes.

Travaux de rénovation :

Remplacement des porteurs verticaux du refend central à partir du rez inférieur. Nouvelle charpente et couverture avec redistribution des greniers. Restauration des façades et révision, voire remplacement des fenêtres.

Reconstruction des galandages dans la partie centrale après reprise de la structure porteuse. Salles de bains et cuisines modernisées. Remise en état des plafonds, murs, sols et menuiseries intérieures. Réfection de la cage d'escalier. Chauffage central à gaz (chaufferie installée au n°4, rue J.-J.-de-Sellon). Réfection des locaux pour artisans.

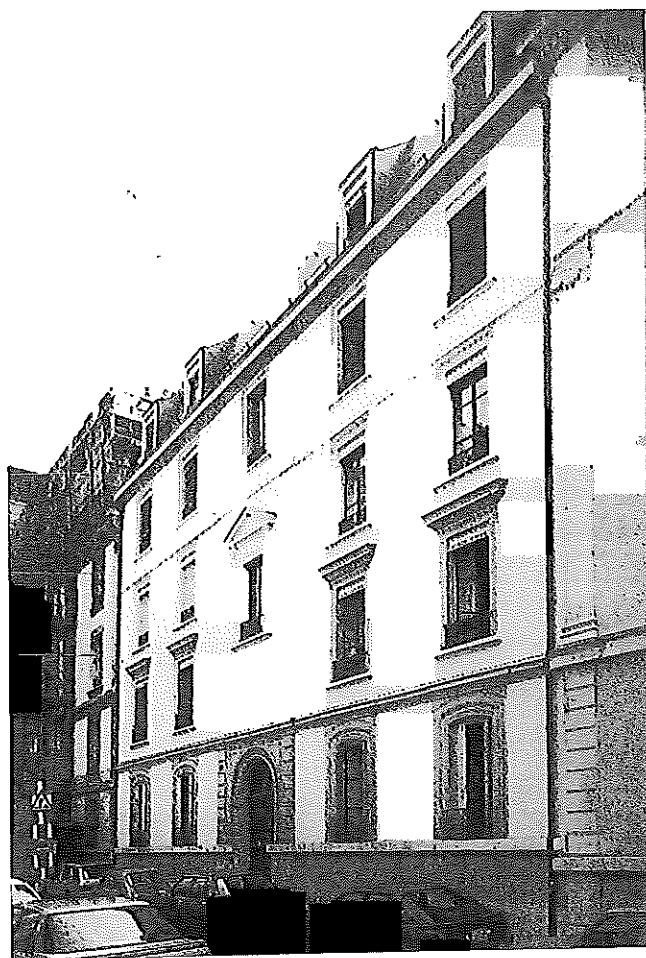
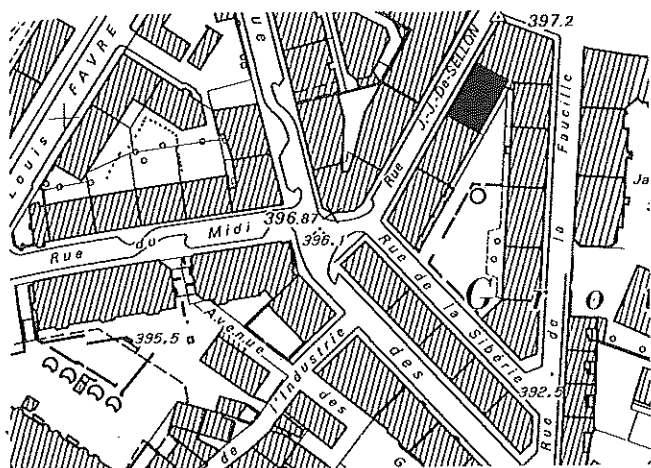
Travaux exécutés dans un bâtiment vide de locataires, ceux-ci ayant été relogés provisoirement ailleurs.

Coût des travaux : fr. 2'517'000.-, soit fr./m3 SIA 496.-.

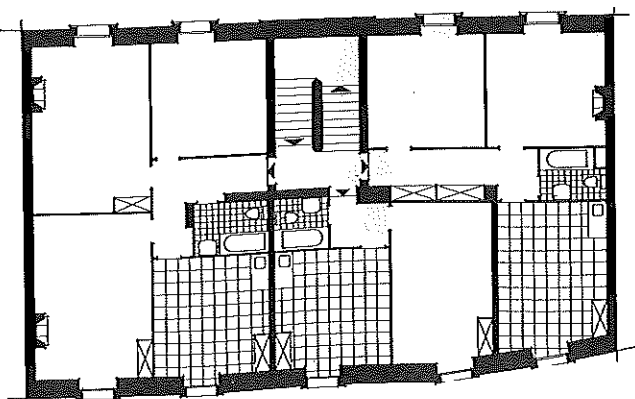
Loyers avant rénovation : 15 appartements, soit 45 pièces à fr./pce/an 932.-.

Loyers autorisés après rénovation : 15 appartements, soit 45 pièces à fr./pce/an 4'131.- (loyers réels).

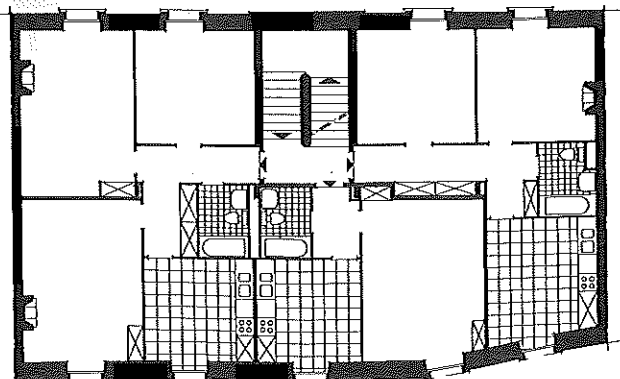
Loyers appliqués selon la politique sociale de la Ville de Genève.



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE DE LA FAUCILLE 7

Construction : environ 1877, auteur du projet non identifié.

Propriétaire : M. Best.

Rénové en : 1992, travaux en cours; M. Grüner, architecte.

Etat avant rénovation :

Bâtiment sans confort, avec WC sur le palier; quelques salles de bains installées par les locataires; sous-sol et rez-de-chaussée incendiés en grande partie.

Travaux de rénovation :

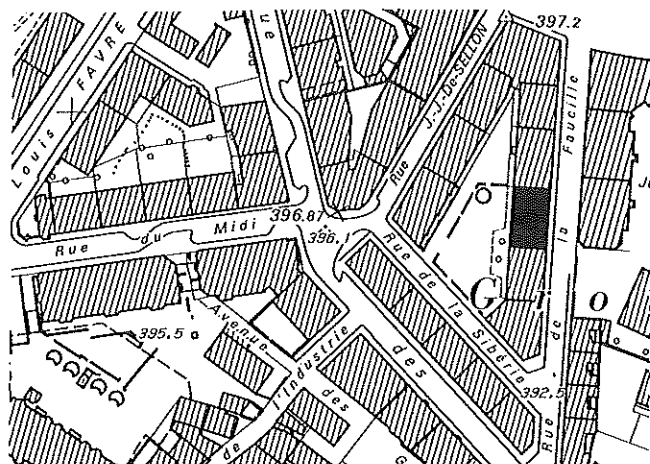
Reprise en sous-oeuvre et pose d'une dalle préfabriquée en béton armé sur sous-sol et rez inférieur. Remise en état de 2 arcades commerciales et mezzanines. Transformation des appartements existants avec création de sanitaires et remise à neuf de tous les locaux (parquets et plafonds conservés selon l'état). Installation du chauffage central au gaz. Réfection des façades et de la charpente. Remplacement de la couverture et création de lucarnes pour l'aménagement de 2 logements dans les combles.

Travaux exécutés en présence d'une partie des locataires selon un système de rocares à l'intérieur du bâtiment.

Coût des travaux : fr. 1'900'000.- (prévisionnel).

Loyers avant rénovation : 12 appartements, soit 32 pièces à environ fr./pce/an 1'000.-.

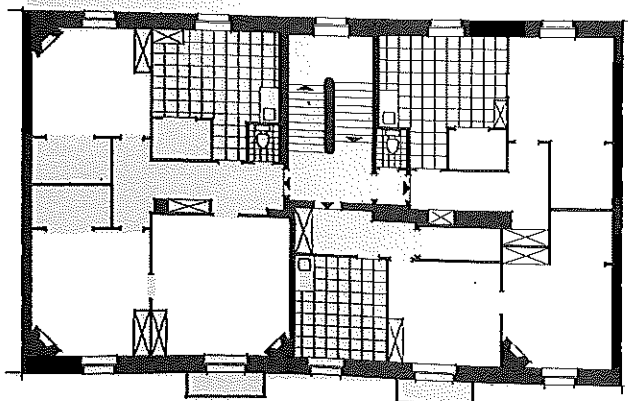
Loyers HLM autorisés après rénovation : 10 appartements, soit 31 pièces à fr./pce/an 3'400.- (subvention de fr./pce/an 2'264.- déduite) ; dans les combles, 2 appartements de 4 et 5 pièces à fr./pce/an 6'250.-.



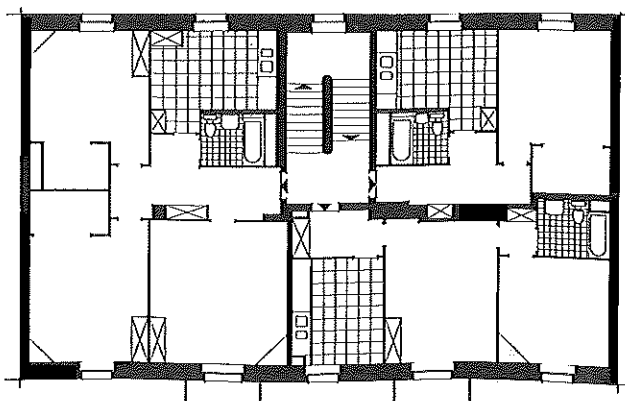
60



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE DE LA FAUCILLE 9

Construction : 1875, auteur du projet non identifié.

Propriétaire : Ville de Genève.

Rénové en : 1987-89 par M. Brunn en collaboration avec MM. Barthassat, Butty, Menoud, architectes.

Etat avant rénovation :

Surélévation du bâtiment en 1936. Structure et enveloppe en bon état, à l'exception de la charpente. Détérioration des façades due au vieillissement.

Infrastructure technique dégradée, pas de chauffage central. Vétusté moyenne des logements permettant la réparation des menuiseries, sols, murs et plafonds. Sous-sol en terre battue. Canalisations d'origine.

Travaux de rénovation :

La rénovation s'est appuyée sur une étude systématique de la vétusté, en dissociant les parties réparables de celles à remplacer, par analyse des matériaux d'origine et de leur durée de vie prévisible, une fois restaurés. Il s'agissait à la fois d'éviter le gaspillage du travail et du savoir-faire des constructeurs précédents et de préserver le caractère architectural de la construction.

Assainissement et remise en ordre de la structure (fondations, maçonnerie, planchers et charpente bois). Rénovation de la couverture, restauration des façades. Salles de bains et cuisines réaménagées et réfection des installations techniques (électricité, sanitaires et ventilation), création d'un chauffage central. Réparation ou réfection de cloisons, faux-plafonds, des cheminées de salons et remise à neuf des locaux. Réparation des menuiseries extérieures et intérieures, des parquets et sols des cuisines.

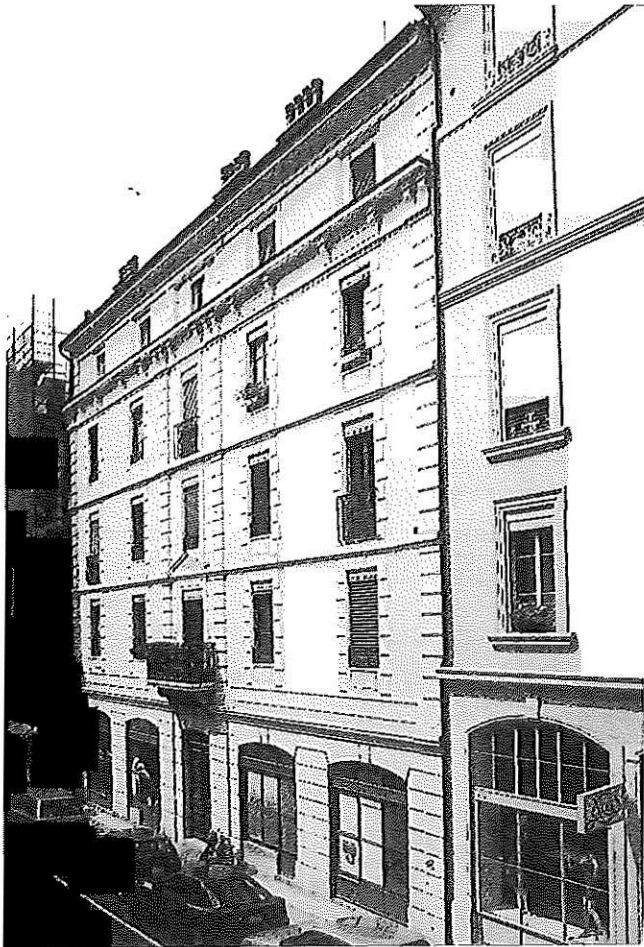
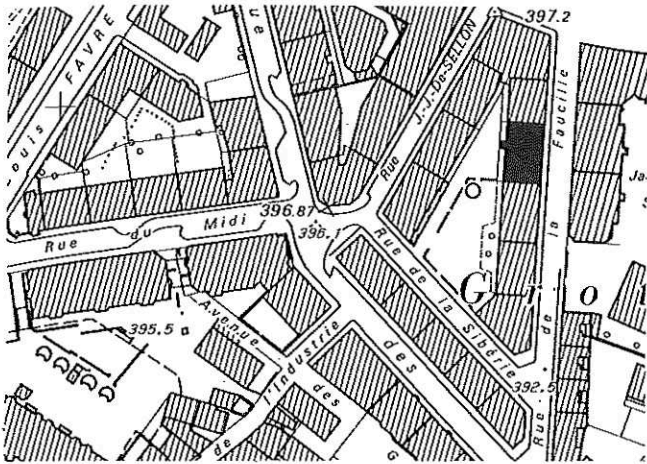
Travaux effectués en présence des locataires selon un système de rocades à l'intérieur du bâtiment.

Coût des travaux : fr. 2'495'000.-, soit fr./m³ SIA 443.-.

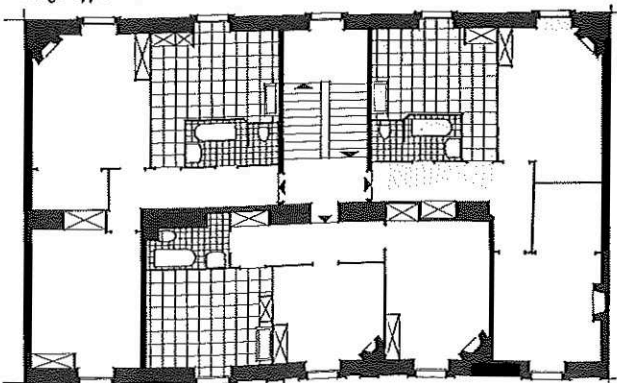
Loyers avant rénovation : 13 appartements, soit 36 pièces à 887.- fr./pce/an.

Loyers autorisés après rénovation : 13 appartements, soit 36 pièces à fr./pce/an 3'280.- (loyers réels).

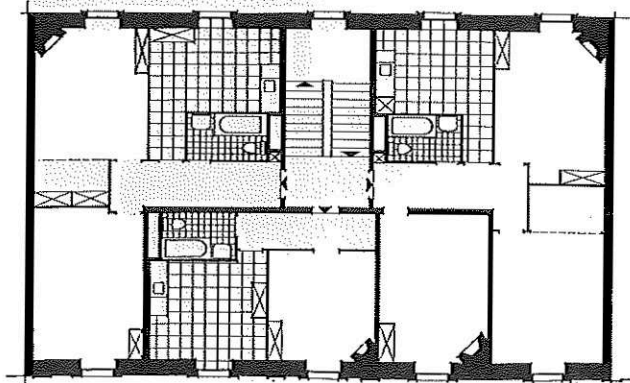
Loyers appliqués selon la politique sociale de la Ville de Genève.



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE DE LA FAUCILLE 11

Construction : 1877, auteur du projet non identifié.

Propriétaire : S.I. La Clochette.

Rénové en : 1987-88 par M. Schär, architecte.

Etat avant rénovation :

Enveloppe du bâtiment et structure porteuse horizontale dégradées; mi-confort : salles de bains dans d'anciennes alcôves; chauffages individuels; installations techniques et équipements vétustes.

Travaux de rénovation :

Transformation lourde de l'immeuble. Modification de la typologie existante (très dense) de 3 à 2 logements par étage et aménagement des combles. Construction nouvelle ou reprise des murs porteurs existants, reprise en sous-œuvre du dallage en sous-sol. Réfection complète de l'enveloppe extérieure, y compris couverture et ouvertures (lucarnes, fenêtres - survitrages, etc.). Rénovation comprenant le remplacement partiel des éléments de la charpente et de la structure porteuse horizontale en bois.

Création des installations de ventilation et chauffage, y compris production d'eau chaude centrale, remplacement complet des installations électriques et sanitaires.

Construction ou réfection de cloisons de séparation et des menuiseries intérieures; installation de nouvelles salles de bains et cuisines, y compris leur équipement. Réfection de la cage d'escalier.

Travaux exécutés en présence d'une partie des locataires selon un système de rocares à l'intérieur du bâtiment.

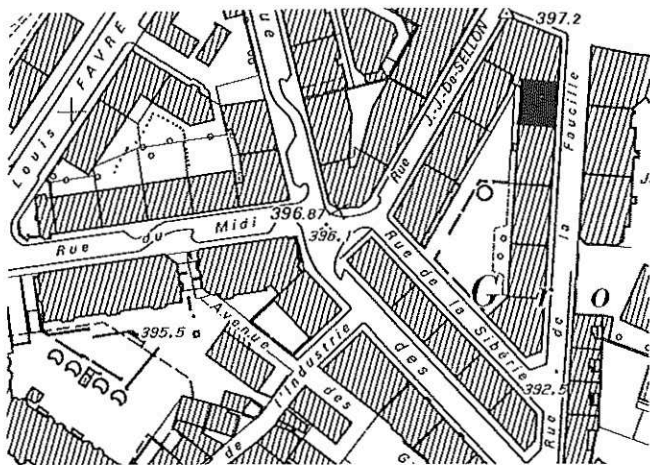
Coût des travaux : fr. 1'730'000.-.

Loyers avant rénovation : inconnu.

Loyers HLM autorisés après rénovation : 8 appartements, soit 21 pièces à fr./pce/an 2'200.- (subvention de fr./pce/an 1'378.-déduite).
Combles : 6 pièces à fr./pce/an 5'000.-.

Loyers autorisés selon arrêté du Conseil d'Etat lors de la remise en location après travaux : 8 appartements, soit 21 pièces à fr./pce/an 2'200.- (subvention déduite).

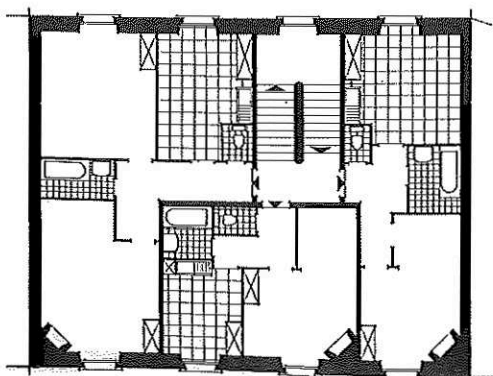
Combles : 6 pièces à fr./pce/an 5'780.-.



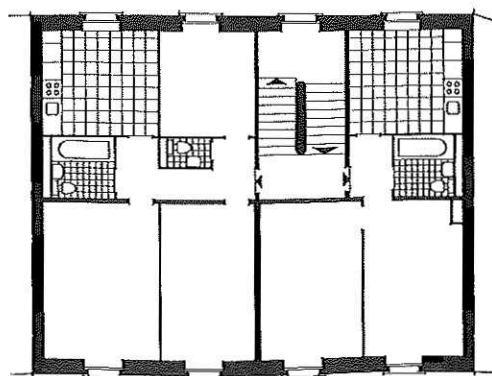
62



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



BOULEVARD DE LA TOUR 6

Construction : environ 1897, M. Grosset-Golay, architecte.

Propriétaire : Mme Wacker-Perrier.

Rénové en : 1988-89 par M. Chu, architecte.

Etat avant rénovation :

Typologie d'origine. Bâtiment équipé de salles de bains, du chauffage central (charbon) et d'un ascenseur. Installations et équipements techniques vétustes. Enveloppe extérieure dégradée.

Travaux de rénovation :

Remplacement des installations sanitaires et de l'équipement de cuisine dans les locaux rénovés. Agrandissement d'un appartement de 4 pièces existant et création d'un logement atelier dans les combles et surcombles. Réfection de la cage d'escalier et révision de l'ascenseur. Création de locaux techniques dans le sous-sol et redistribution des caves à la suite de la suppression des greniers. Réfection de la façade et de la toiture.

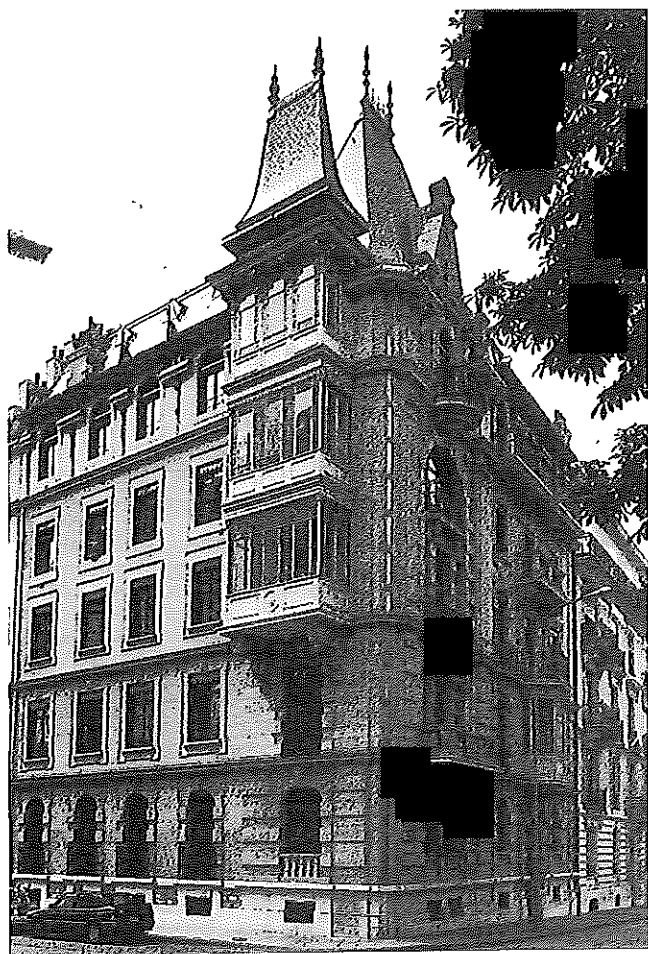
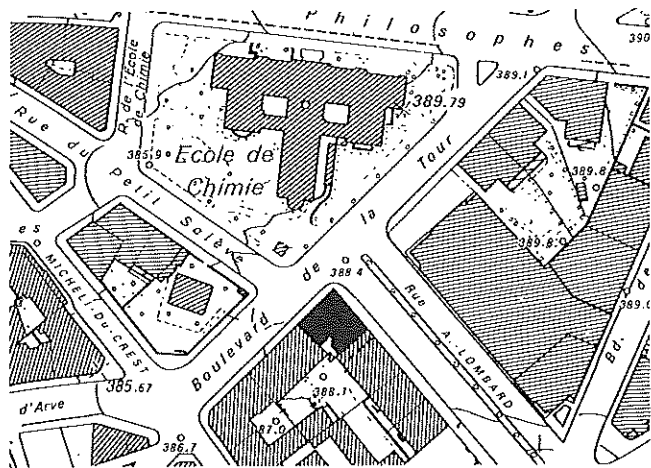
Exécution des travaux en présence d'une partie des locataires selon un système de rocades à l'intérieur de l'immeuble.

Coût des travaux : fr. 2'044'000.- (y compris aménagement des combles et surcombles), soit fr./m3/SIA 322.

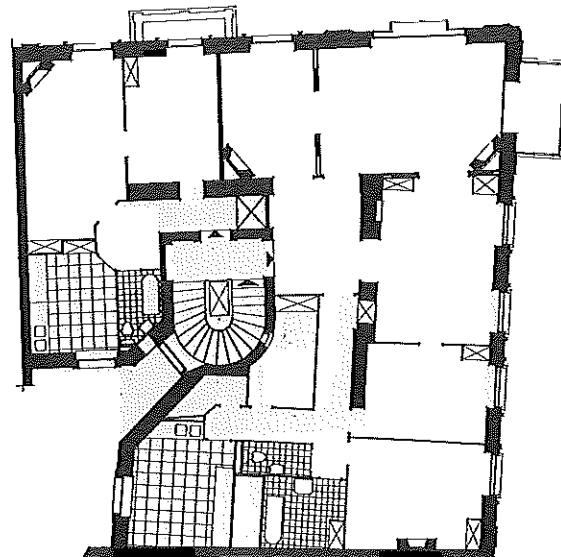
Loyers avant rénovation : 9 appartements, soit 40 pièces à fr./pce/an 1'871.-.

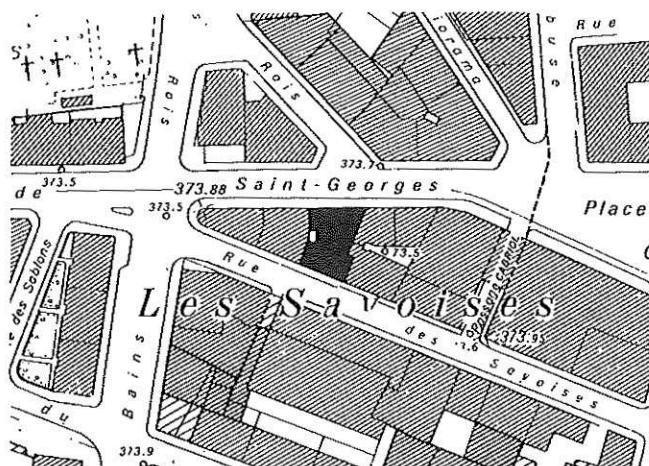
Loyers autorisés après rénovation : 8 appartements, soit 36 pièces à fr./pce/an 2'796.-. Combles et surcombles : 1 appartement, soit 5,5 pièces à fr./pce/an 4'800.- et 1 logement-atelier à fr./m2 300.-. Durée de contrôle des loyers : 3 ans (en 1991, hausse prévue de 10% suite aux variations des conditions d'exploitation).

63



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)





Immeuble de logements

BOULEVARD DE SAINT-GEORGES 66

Construction : 1903, auteur du projet non identifié.

Propriétaire : Claude Séchaud S.A.

Rénové en : 1988-90 par M. P.-A. Renaud, architecte.

Etat avant rénovation :

Mi-confort. Certains appartements n'ont pas de salle de bains, ni eau chaude. Chauffages individuels.

Travaux de rénovation :

Travaux de rénovation généraux au bâtiment et travaux différenciés dans les appartements, selon les possibilités financières des locataires. Dans un premier temps, remise en état et modernisation de 16 appartements (remplacement des meubles de cuisine et d'appareils sanitaires). Installation d'une salle de bains dans les appartements qui en sont dépourvus, en diminuant la surface de la cuisine. Installation du chauffage et production d'eau chaude centrale avec raccordement aux appartements des personnes qui le désirent. Rafrâichissement de la cage d'escalier. Réfection de la toiture et ouverture de jours dans les surcombles pour la création de 2 logements. Restauration de la façade.

Exécution des travaux en présence des locataires. Dans un deuxième temps, réfection complète des appartements qui se libèrent.

Coût des travaux : partie existante env. fr. 2'900'000.- ; aménagement de combles env. 800'000.-.

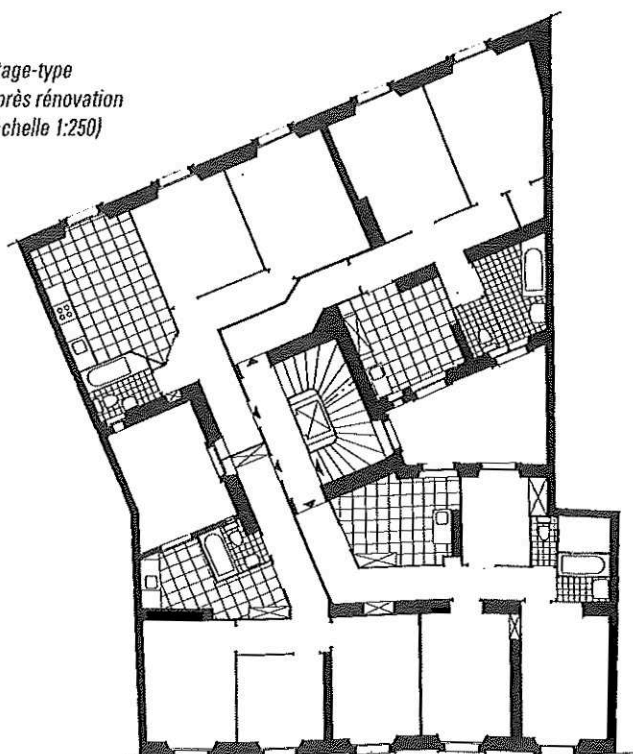
Loyers avant rénovation : 11 appartements avec salles de bains, soit 40 pièces à fr./pce/an 1'549.- ; 5 appartements sans salles de bains, soit 13 pièces à fr./pce/an 1'407.-.

Loyers autorisés après rénovation : 11 appartements avec salles de bains existantes, soit 40 pièces à fr./pce/an 1'964.- ; 5 appartements avec installations de salles de bains, soit 13 pièces à fr./pce/an 2'103.- ; 2 appartements créés dans les combles, soit 10,5 pièces à fr./pce/an 5'490.- (pour les logements devenus vacants, le loyer autorisé après rénovation complète est de fr./pce/an 2'900.-).

64



Etage-type
après rénovation
(échelle 1:250)



RUE DE L'INDIENNERIE 5

Construction : 1907, M. Chiocca, architecte.
 Propriétaire : Société immobilière «La Rade».
 Rénové en : 1988-89 par M. Diaz, architecte.

Etat avant rénovation :
 Bâtiment sans confort.

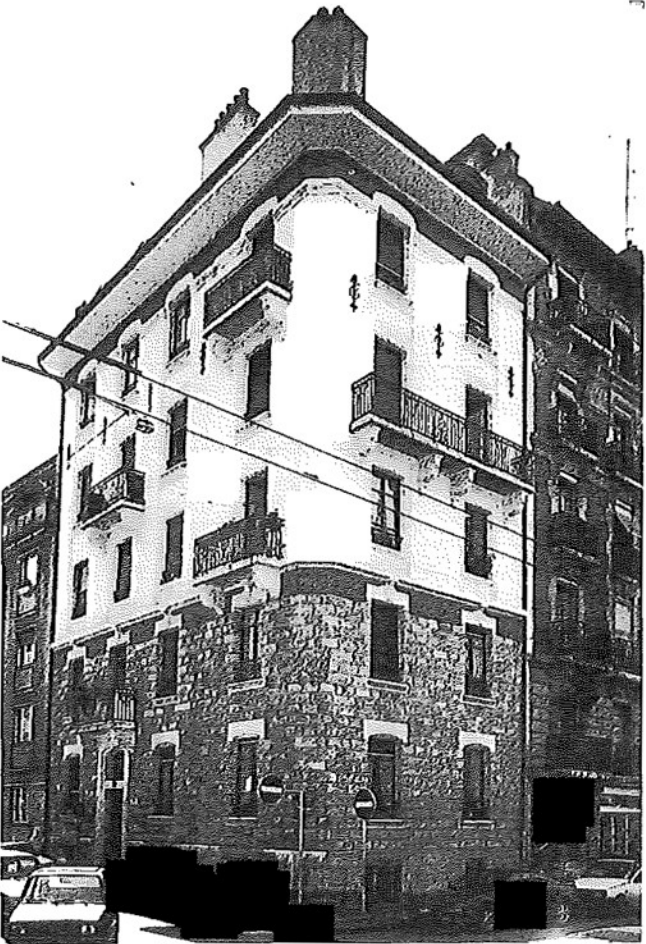
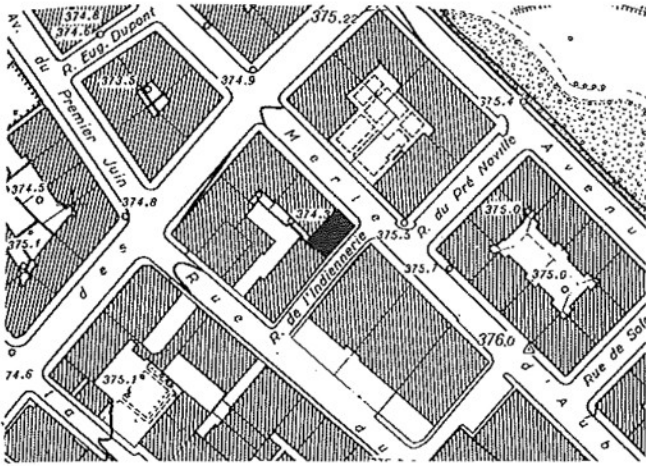
Travaux de rénovation :
 Introduction du confort standard et installation d'un ascenseur en modifiant le moins possible la typologie des appartements existants. Installation d'une salle de bains minimale dans les alcôves (douche, WC, lavabo), du chauffage central et de la distribution d'eau chaude. Création d'un appartement de 5 pièces dans les combles. Réfection des façades et de la toiture.

Travaux exécutés en présence d'une partie des locataires selon un système de rocadés à l'intérieur du bâtiment.

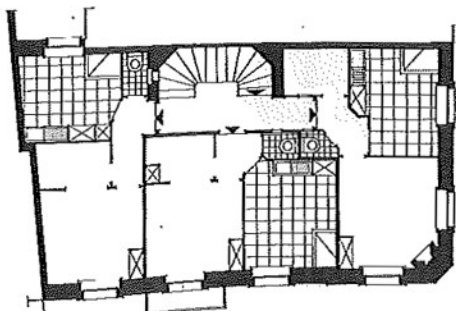
Coût des travaux : partie existante fr. 796'000.-, soit fr./m³ SIA 368.- ;
 aménagement des combles : fr. 294'000.-, soit fr./m³ SIA 754.-.

Loyers avant rénovation : 14 logements, soit 29 pièces à fr./pce/an 1'240.-.

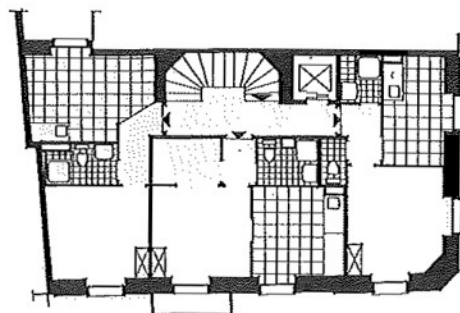
Loyers autorisés après rénovation : 14 appartements, soit 29 pièces à fr./pce/an 2'750.- (logements habités) et fr./pce/an 3'000.- (logements vacants). Combles : 1 appartement, soit 5 pièces à fr./pce/an 6'000.-. Durée de contrôle des loyers : 5 ans (en 1991, hausse prévue de 15% suite aux variations des conditions d'exploitation).



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE DES ASTERS 4

Construction : 1911, M. Henssler, architecte.

Propriétaire : Hospice général.

Rénové en : 1989-91 par MM. Dunant et Lupu, architectes.

Etat avant rénovation :

Mi-confort : salles de bains avec WC, vétustes. Chauffages individuels. Ascenseur.

Travaux de rénovation :

Transformations dans les appartements existants du 1er au 5ème étage, à savoir : augmentation du nombre de pièces par étage par installation dans les alcôves des sanitaires situés à l'origine en façade. Modernisation des cuisines et rénovation partielle des appartements et des locaux communs. Remplacement du réseau électrique, révision de l'ascenseur. Installation du chauffage au gaz avec production d'eau chaude centralisée dans le bâtiment mitoyen. Nettoyage de la façade.

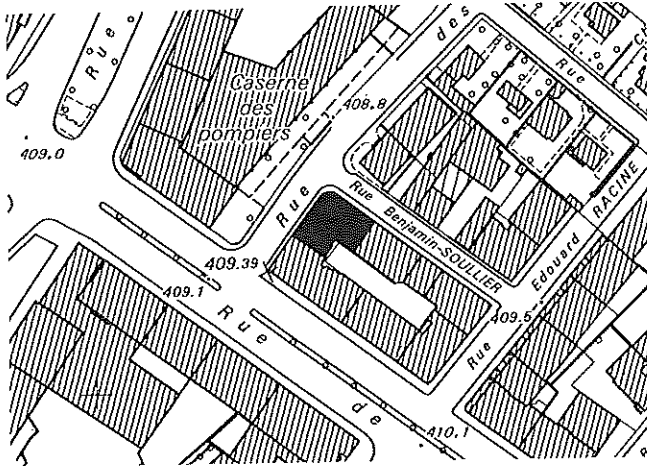
Reconstruction complète du 6ème étage (combles) et création de 7,5 pièces supplémentaires.

Travaux exécutés en présence d'une partie des locataires selon un système de rocades à l'intérieur de l'immeuble.

Coût des travaux : partie existante fr. 2'374'000.-, soit fr./m3 SIA 338.- ; combles fr. 1'065'000.-, soit fr./m3 SIA 822.-

Loyers avant rénovation : du 1er au 5ème étage, 20 appartements, soit 70 pièces à fr./pce/an 1'684.- ; combles 2 appartements, soit 6 pièces à fr./pce/an 1'684.-

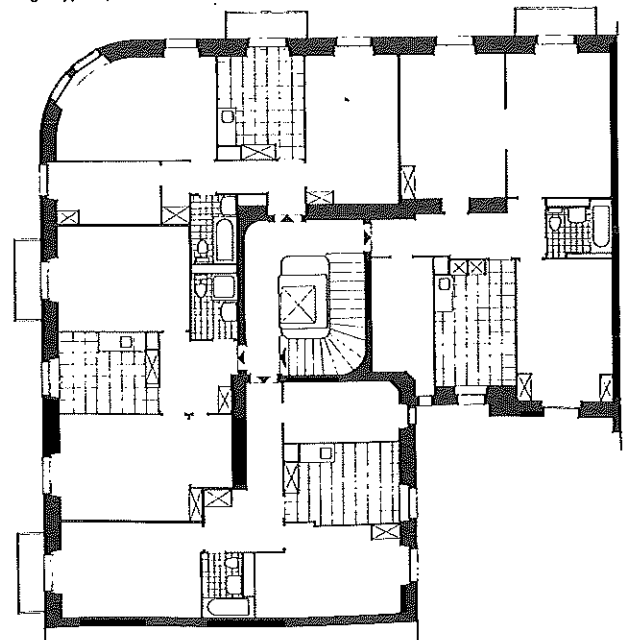
Loyers autorisés après rénovation : du 1er au 5ème étage, 20 appartements, soit 75 pièces à fr./pce/an 2'800.- ; combles 4 appartements, soit 13,5 pièces à fr./pce/an 4'244.-



66



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE DU NANT 25

Construction : 1911, M. Roch, architecte.

Propriétaire : S.I. Rue du Nant 25.

Rénové en : 1989-90 par M. Dessoulavy, architecte.

Etat avant rénovation :

Travaux de modernisation effectués en 1950 (installation de salles de bains).

Bâtiment dont la démolition a été envisagée : désordre structurel ayant entraîné des fissures sur toute la hauteur de la façade côté cour. Mi-confort. Chauffage et production d'eau chaude individuels.

Travaux de rénovation :

Introduction du confort standard HLM sans modification importante de la typologie. Installation d'un ascenseur. Modernisation des cuisines habitables et transformation des salles de bains. Installation du chauffage central au gaz. Redistribution des caves à la suite de la suppression des greniers.

Création de deux appartements dans les combles. Changement des fenêtres et réfection de la toiture. Une construction sur cour prolonge la ludothèque installée au rez-de-chaussée du bâtiment.

Travaux effectués dans un bâtiment vide de locataires.

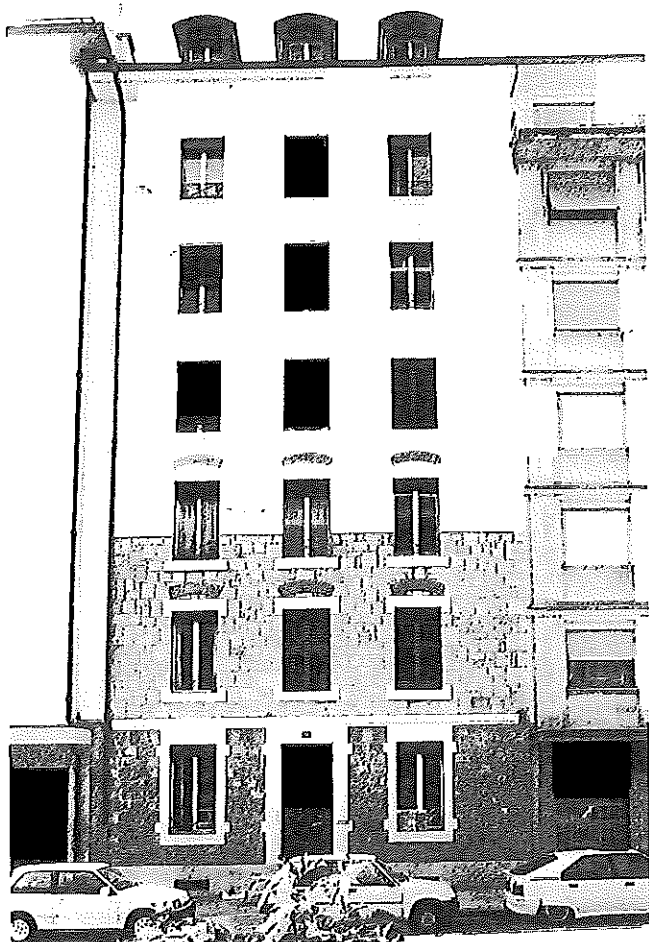
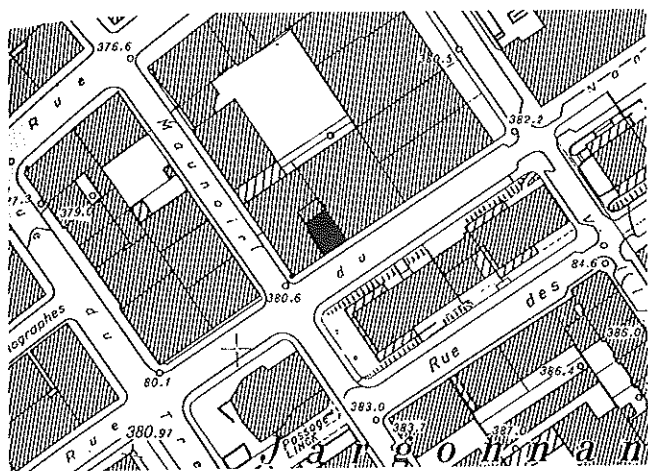
Coût des travaux : fr. 1'885'000.- (y compris construction de deux étages sur cour).

Loyers avant rénovation : 12 appartements, soit 29 pièces à fr./pce/an 1'656.-.

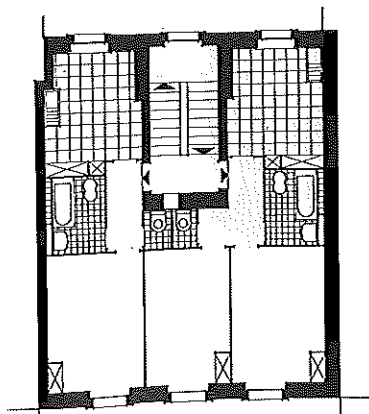
Loyers HLM autorisés après rénovation : 10 appartements, soit 25 pièces à fr./pce/an 2'460.- (subvention de fr./pce/an 1'691.- déduite); combles 2 appartements, soit 4 pièces à fr./pce/an 6'000.-.

Loyers provisoires par arrêté du Conseil d'Etat lors de la remise en location après travaux : 10 appartements, soit 25 pièces à fr./pce/an 3'300.- (subvention de fr./pce/an 2'315.- déduite); combles 2 appartements, soit 4 pièces à fr./pce/an 7'200.-.

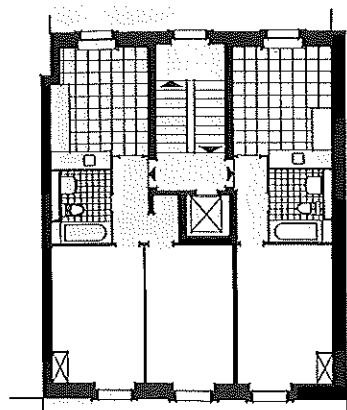
67



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE MASBOU 4

Construction : 1912, M. Goss, architecte.
Propriétaire : S.I. Pictet-de-Bock/Masbou.
Rénové en : 1989-90 par M. Gruner, architecte.

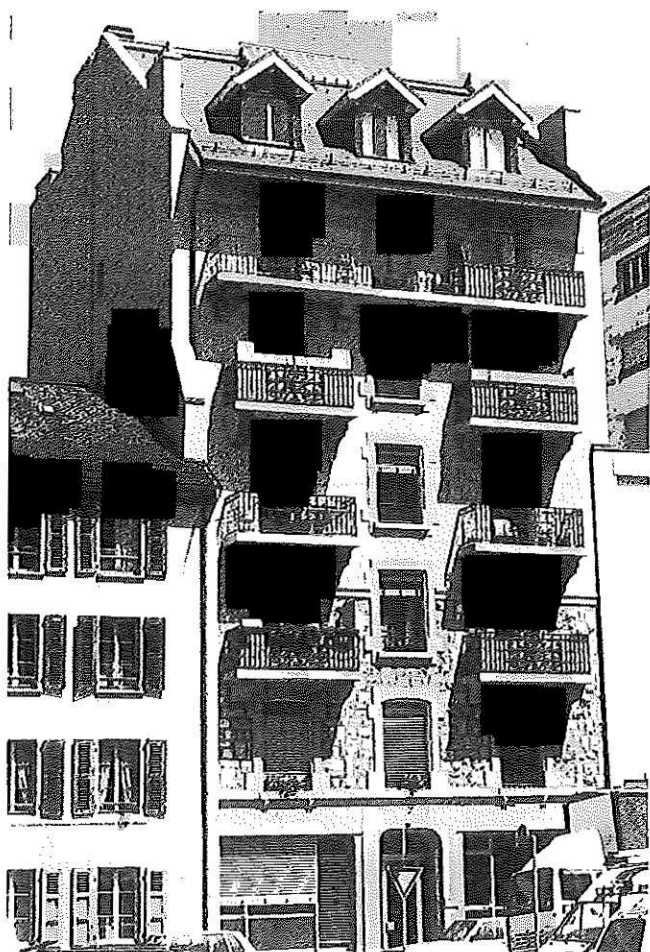
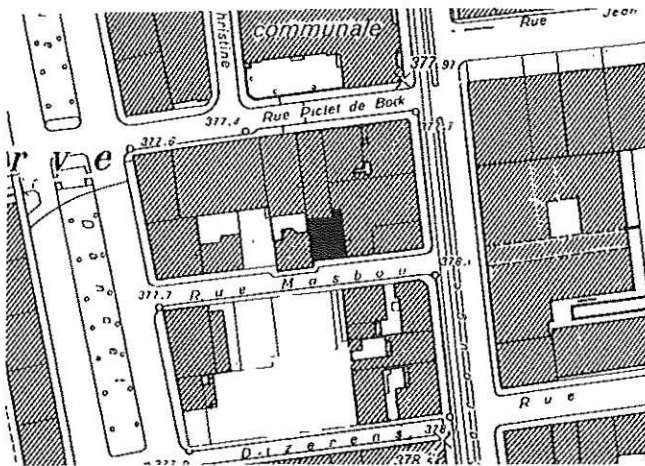
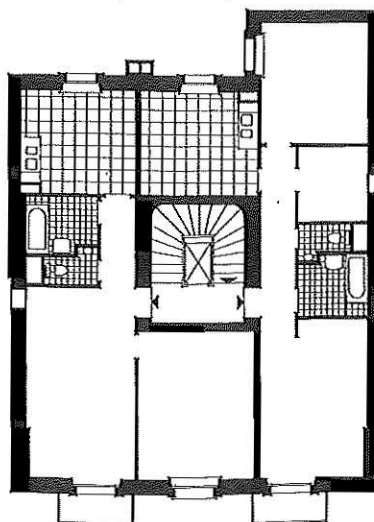
Etat avant rénovation :
 Appartements vétustes. Mi-confort : salles de bains existantes, chauffages individuels.

Travaux de rénovation :
 Introduction du confort standard HLM sans toutefois modifier la typologie existante, à l'exception de la suppression d'une alcôve pour placer la salle de bains. Modernisation des cuisines. Installation de l'ascenseur dans le vide de la cage d'escalier. Installation du chauffage central. Création de 2 appartements dans les combles. Réfection de la façade et de la toiture. Rez-de-chaussée non rénové.

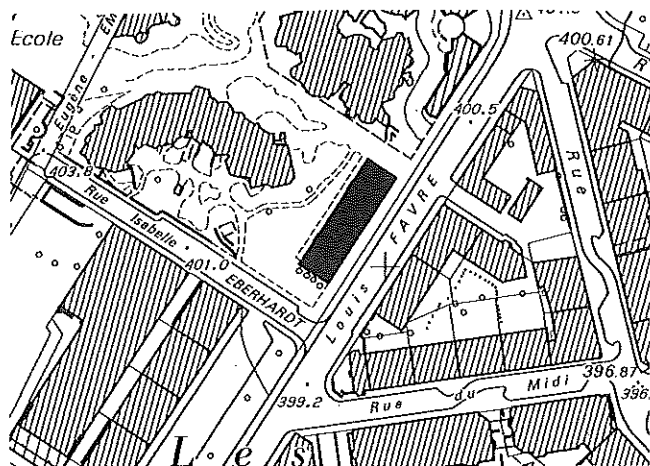
Travaux exécutés en présence d'une partie des locataires, selon un système de rocadés à l'intérieur de l'immeuble.

Coût des travaux : fr. 1'600'000.-, soit fr./m3 SIA 390.-.
Loyers avant rénovation : 10 appartements, soit 30 pièces à fr./pce/an 1'187.-.
Loyers HLM autorisés après rénovation : 10 appartements, soit 30 pièces à fr./pce/an 2'460.- (subvention de fr./pce/an 1'630.- déduite); combles 2 appartements de 3 pièces à fr./pce/an 5'500.-.
Loyers autorisés par arrêté du Conseil d'Etat lors de la remise en location après travaux : 10 appartements, soit 30 pièces à fr./pce/an 3'300.- (subvention de fr./pce/an 2'388.- déduite) et 2 appartements, soit 6 pièces à fr./pce/an 7'500.-.

Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE LOUIS-FAVRE 19-21



Construction : 1927, M. Dunoyer, architecte.
Propriétaire : Ville de Genève.
Rénové en : 1988-89 par le service des Bâtiments de la Ville de Genève.

Etat avant rénovation :
 Réfection des façades en 1980. Mi-confort : salles de bains existantes, chauffages individuels. Bâtiments régulièrement entretenus.

Travaux de rénovation :
 Installation du chauffage central au gaz avec chaufferie sous toiture. Réfection complète des salles de bains : remplacement des colonnes de fluides, des appareils sanitaires et des faïences. Amenée d'eau chaude depuis la nouvelle centrale. Pose de la ventilation. Remplacement du bloc évier dans les cuisines, peinture, remise en état du carrelage existant.
 Travaux exécutés en présence des locataires.

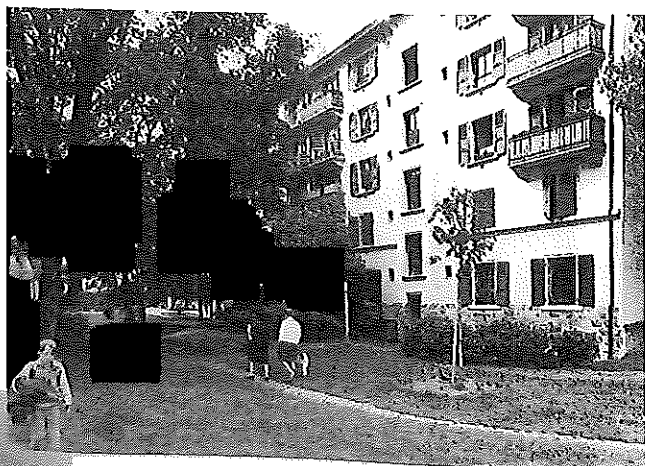
Coût des travaux : fr. 1'380'000.-, soit fr./m³ SIA 149.- (honoraires non compris).

Loyers avant rénovation : 40 appartements, soit 88 pièces à une moyenne d'environ fr./pce/an 1'580.-.

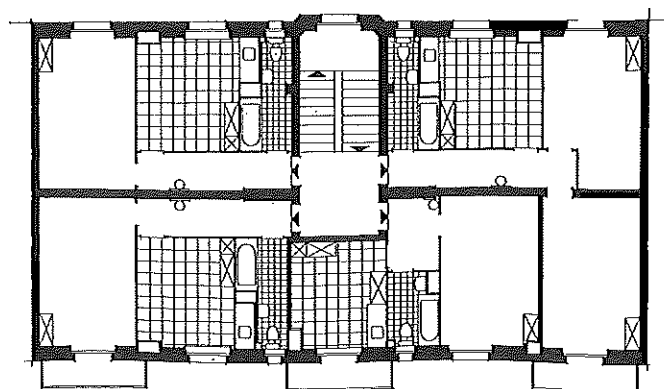
Loyers autorisés après rénovation : 40 appartements, soit 88 pièces à une moyenne de fr./pce/an 2'239.- (loyers réels).

Loyers appliqués selon la politique sociale de la Ville de Genève.

70



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)



RUE HENRI-MUSSARD 19

Construction : 1930, M. Torcapel, architecte.

Propriétaire : Union-Vie.

Rénové en : 1989-90 par M. Meylan, architecte.

Etat avant rénovation :

Bâtiment équipé de tout le confort, mais vétuste.

Travaux de rénovation :

Remise en état partielle des appartements existants : remise à neuf des salles de bains, modernisation des cuisines avec possibilité pour le locataire de conserver ses appareils. Création de lucarnes pour l'aménagement de deux appartements dans les combles. Changement des installations de l'ascenseur et de la chaufferie.

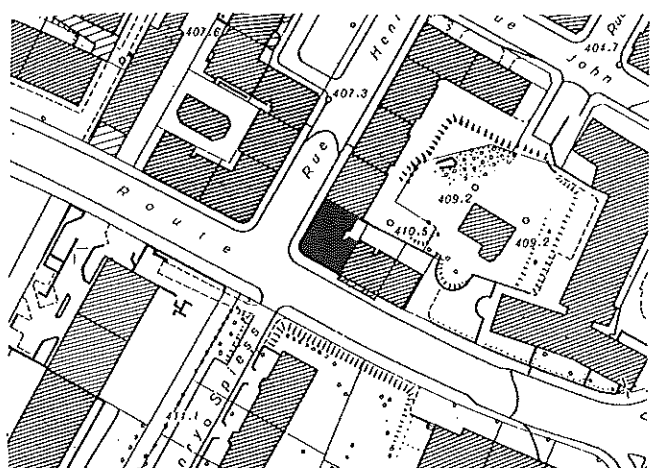
Réfection de la cage d'escalier. Aménagement de locaux au sous-sol (caves, buanderie, dépôt, local vélos). Réfection des façades et de la toiture.

Travaux effectués en présence des locataires.

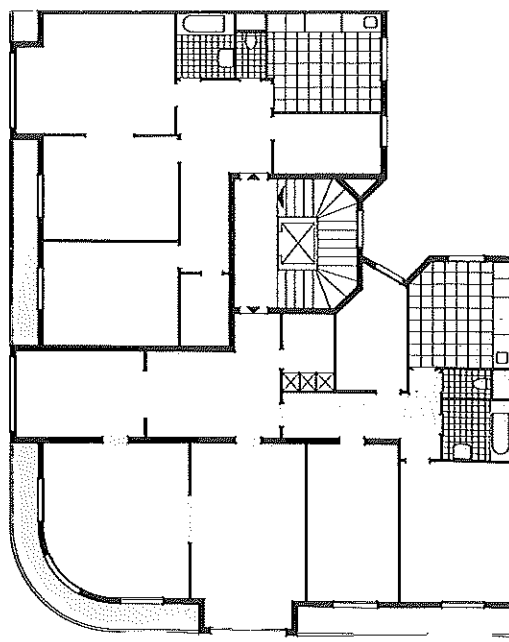
Coût des travaux : partie existante fr. 1'380'000.-, soit fr./m3 SIA 198.- ; aménagement des combles fr. 805'000.-, soit fr./m3 SIA 976.-.

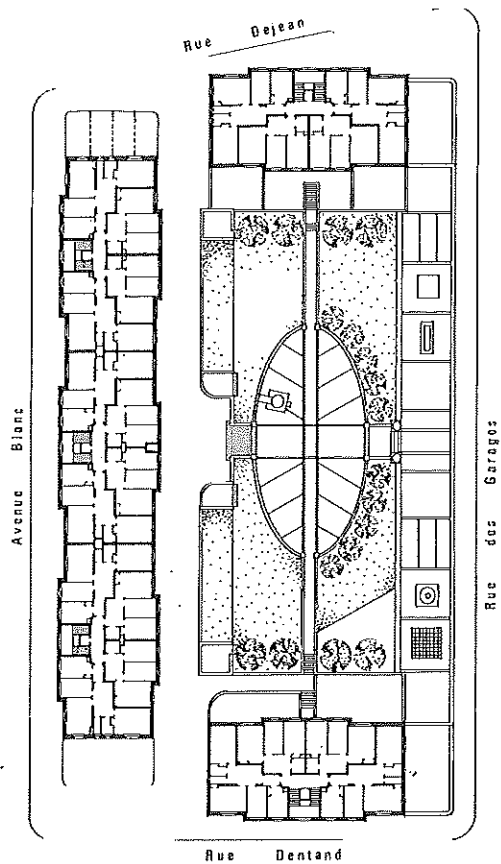
Loyers avant rénovation : 16 appartements, soit 76,5 pièces à fr./pce/an 2'411.-.

Loyers autorisés après rénovation : 16 appartements, soit 76,5 pièces à fr./pce/an 3'096.- ; combles 2 appartements, soit 8,5 pièces à fr./pce/an 5'953.- (loyers contrôlés pour une durée de 5 ans).



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)





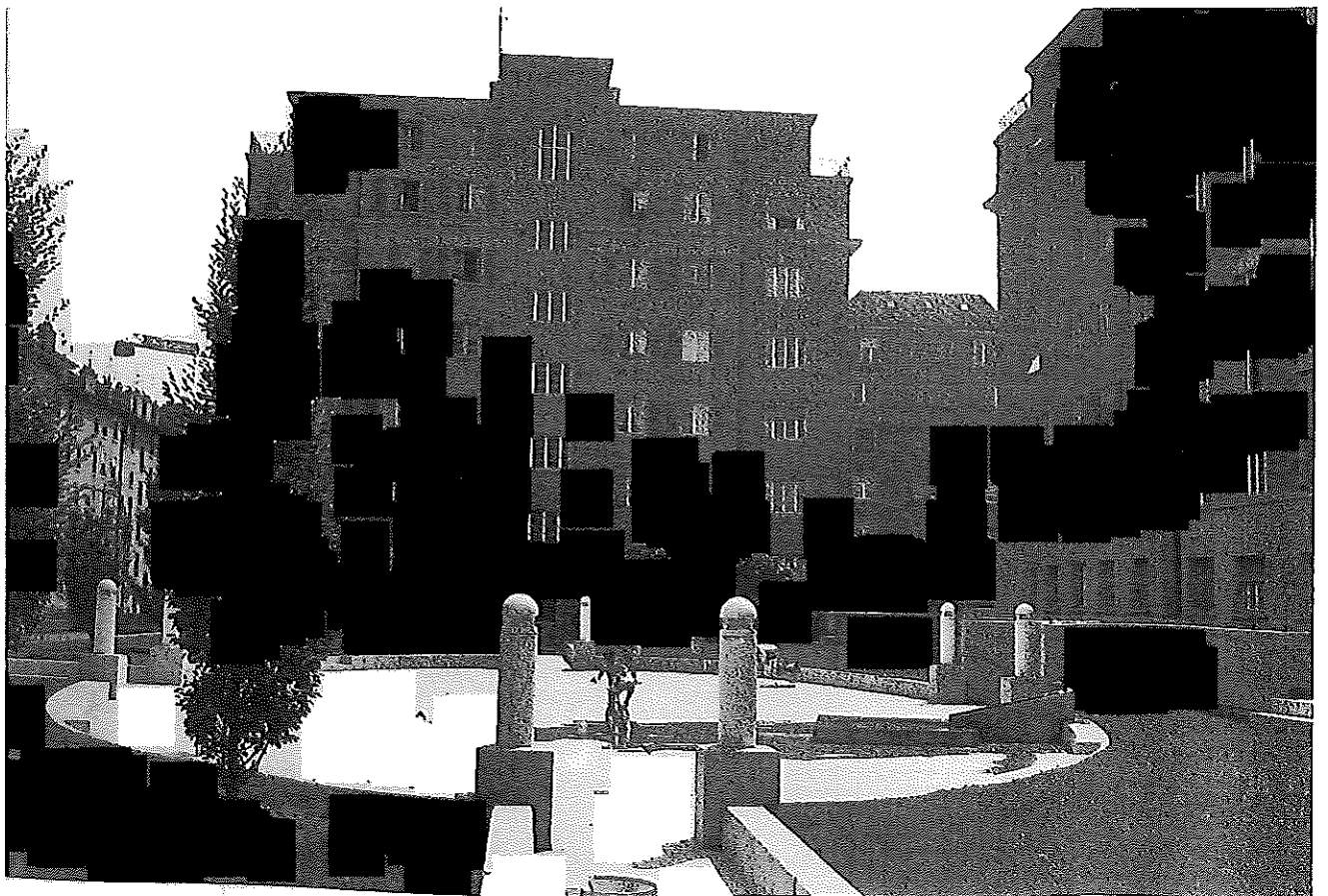
SQUARE BLANC - DEJEAN - DENTAND (quartier de Sécheron)

L'ensemble architectural de 5 immeubles définit un square dont les caractéristiques répondent aux théories urbanistiques des années '30. La circulation automobile et les garages sont nettement séparés des espaces privés et semi-publics qui forment à des degrés différents les prolongements des logements.

Parallèlement à la rénovation de l'ensemble des 5 immeubles, le square a fait l'objet d'un réaménagement de qualité en 1988-89 et comprend :

- la rénovation complète de la chaufferie (gaz)
- la construction d'un parking souterrain de 105 places avec accès et sortie sur la rue des Garages;
- la création d'accès directs aux immeubles et l'aménagement de la surface du square (plantations, jeux d'enfants et petite fontaine);
- la rénovation des garages existants.

Plan d'ensemble (échelle 1:1000)



AV. BLANC 8,10,12 - RUE DEJEAN 3 - RUE DENTAND 4

Construction : 1930, M. Camoletti, architecte.

Propriétaire : CIA (Caisse de prévoyance).

Rénové en : 1986-1989 par MM. Brodbeck et Roulet, architectes, Nicolas, collaborateur.

Etat avant rénovation :

La structure porteuse des enveloppes présente des dégradations peu nombreuses mais importantes au niveau des façades, des toitures et des terrasses. Fenêtres trop faiblement isolées.

Rue Dentand 4 : équipement des salles de bains et des cuisines d'origine et vétustes. Installations techniques (électricité, amenée et évacuation des eaux) en mauvais état. Manque d'entretien général.

Travaux de rénovation :

Travaux communs à tous les bâtiments : remise en état de toutes les parties réalisées en béton armé, de l'étanchéité et du dallage en attique. Remise en état des barrières de balcons. Reprise partielle des enduits et du crépi. Peinture des façades et des cages d'escalier. Pose de survitrages sur les menuiseries extérieures. Remise en état des volets. Changement des stores. Assainissement sous-sol. Agrandissement des appartements en attique.

Travaux exécutés en présence des locataires.

Remise à neuf des appartements rue Dentand 4 : remplacement des colonnes de fluides et des appareils sanitaires par adoption d'éléments préfabriqués. Modernisation des cuisines. Rénovation du réseau électrique.

Travaux exécutés en présence des locataires par un système de rocades à l'intérieur des immeubles.

Coût des travaux :

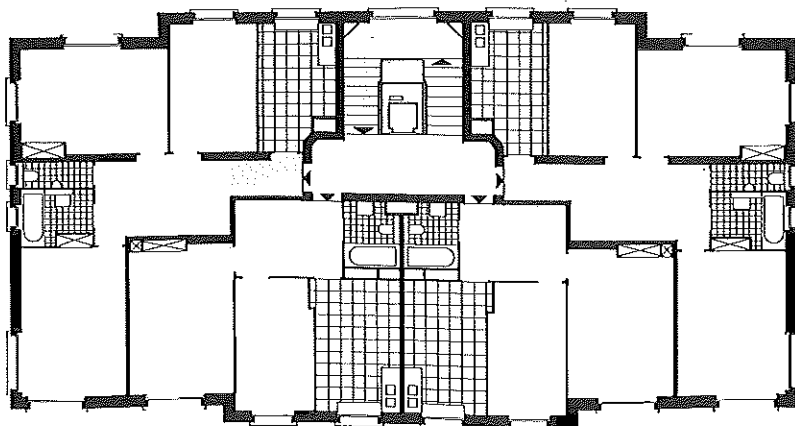
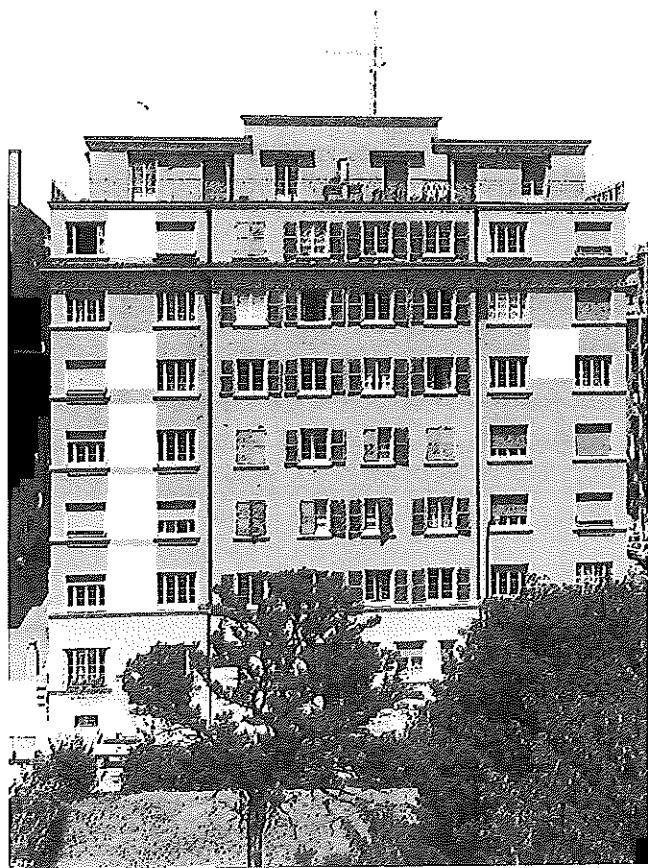
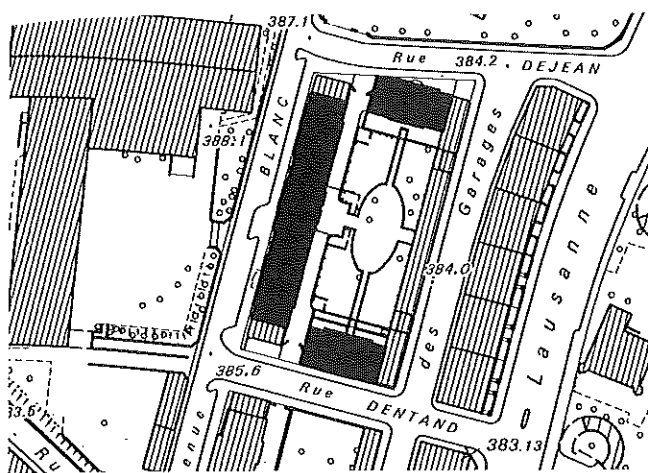
- Av. Blanc 8, 10, 12 : fr. 2'387'000.-, soit environ fr./m3 SIA 80.- ; rénovation et/ou agrandissement des appartements en attique fr. 450'000.-
- Rue Dejean 3 : fr. 1'235'000.-, soit environ fr./m3 SIA 132.- ; rénovation et/ou agrandissement des appartements en attique fr. 42'000.-
- Rue Dentand 4 : fr. 2'895'000.-, soit environ fr./m3 SIA 295.-

Loyers avant rénovation :

Pour l'ensemble des 5 immeubles : 152 appartements, soit 525,5 pièces à fr./pce/an 1060.- en moyenne

Loyers autorisés après rénovation :

- Av. Blanc 8, 10, 12 et rue Dejean 3: 122 appartements, soit 424 pièces à fr./pce/an 1'650.- en moyenne
- Rue Dentand 4 : 30 appartements, soit 103,5 pièces à fr./pce/an 2'491.-



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)

RUE DE SAINT-JEAN 9

Construction : 1930, M. Braillard, architecte.

Propriétaire : Mme Beck-Gaucher.

Rénové en : 1986 par MM. Annen, Siebold, Siegle, Stämpfli, architectes.

Etat avant rénovation :

Réfection des façades en 1964. Création de deux appartements dans les combles en 1983. Bâtiment équipé de tout le confort. Mauvais état des installations techniques.

Travaux de rénovation :

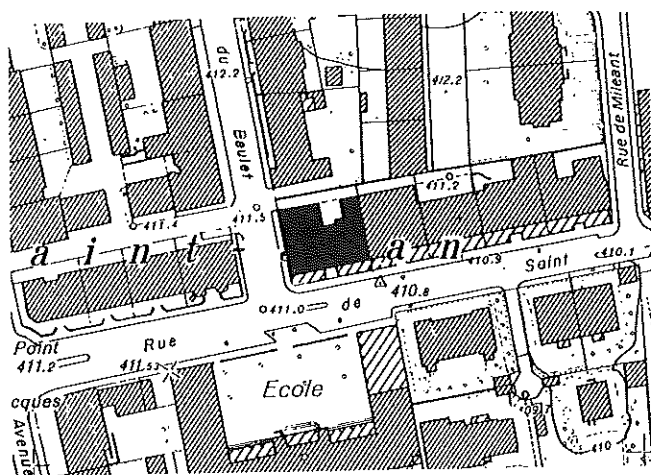
Travaux généraux : rénovation des fenêtres et des volets, réfection de l'étanchéité des balcons. Révision de l'ascenseur. Adaptation du réseau électrique. Aménagement d'une buanderie et d'un local vélos. Travaux dans les appartements : réfection des salles de bains et cuisines (appareils, carrelage, faïence, peinture, changement des colonnes de fluides, ventilation). Révision des parquets. La requête sollicitée fixe le contexte général des transformations projetées. Les travaux sont entrepris dans les appartements vacants ou dans les cas où les locataires acceptent librement les travaux. Travaux exécutés en présence des locataires.

Coût des travaux : réfection du bâtiment fr. 1'115'000.- (ce montant comprend : travaux d'entretien, rénovation partielle ainsi que des investissements en vue des rénovations qui restent à exécuter à partir de 1988) ; réfection par appartement fr. 90'000.- (prix moyen, y compris incidence gaine technique).

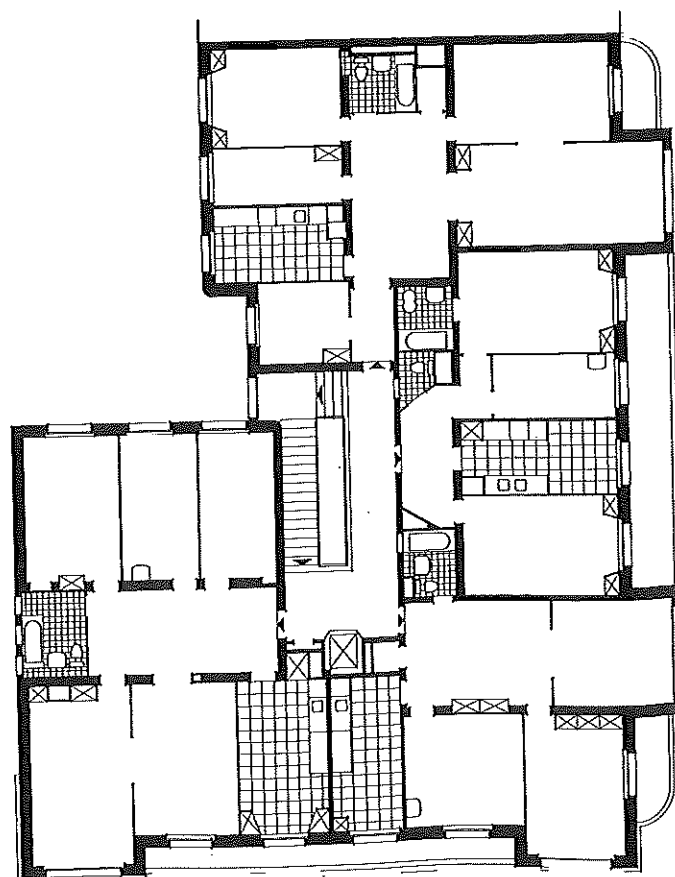
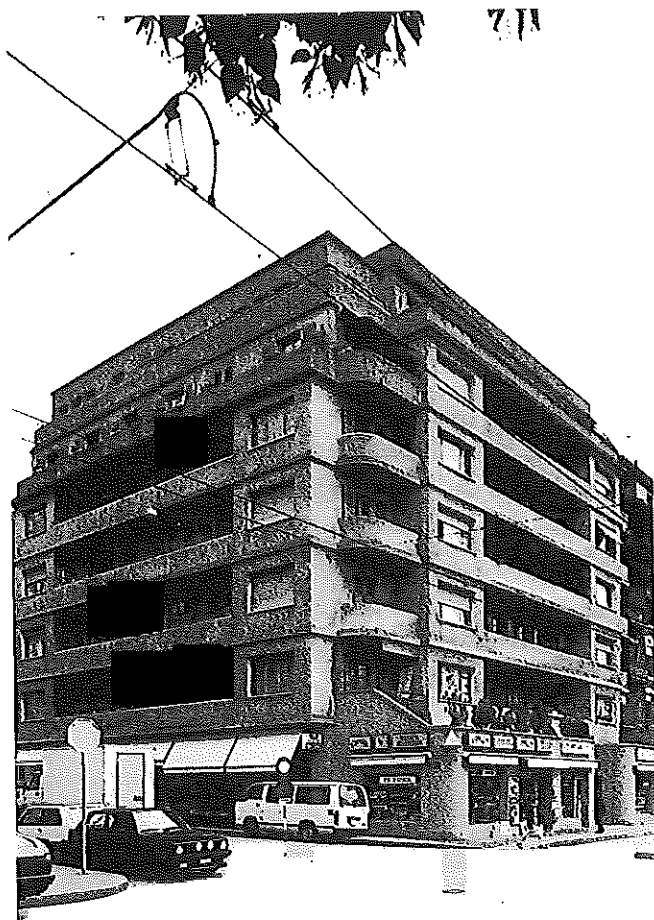
Loyers avant rénovation : 21 appartements, soit 96 pièces à fr./pce/an 1'466.-

Loyers autorisés après rénovation :

- appartements non rénovés (les locataires ne désirant pas les travaux) : loyer inchangé.
- appartements rénovés : fr./pce/an 3'100.- (1986) avec bail de 5 ans (loyer indexé).

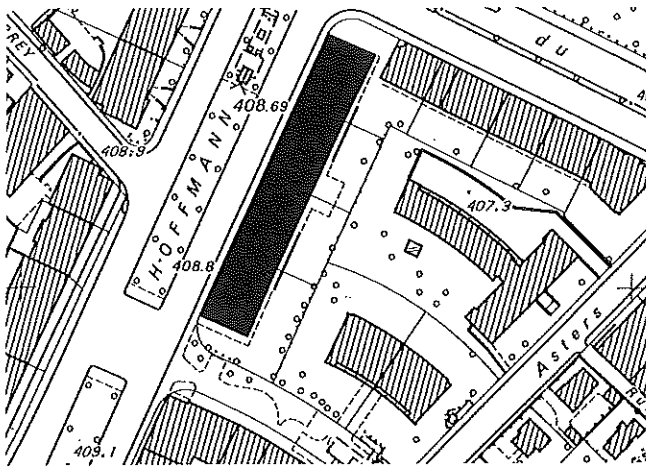


74



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)

RUE HOFFMANN 12-18



Construction : 1955, MM. Billaud et Frey, architectes.

Propriétaire : CIA (Caisse de prévoyance).

Rénové en : 1989-90 par le Centre d'étude pour l'amélioration de l'habitat de l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève - MM. Merminod, Marco, Emamzadah, Meier, architectes. Chantier pilote ayant permis de tester la méthode d'évaluation rapide MER 60-OFL pour les immeubles d'habitation de construction récente.

Etat avant rénovation :

Mauvaise isolation thermique de l'enveloppe. Appartements fortement exposés au bruit d'une rue devenue artère à grand trafic automobile. Installations sanitaires et de chauffage vétustes.

Travaux de rénovation :

La réhabilitation comprend des travaux généraux et des travaux «à la carte», au choix des locataires.

■ **Travaux généraux :** fermeture vitrée des loggias côté rue et agrandissement de certaines cuisines par annexion de la loggia; pose de fenêtres isolantes. Isolation supplémentaire des linteaux et des caissons de stores. Rénovation du chauffage central. Installation d'une ventilation mécanique. Installation d'ascenseurs (normes pour personnes handicapées). Rénovation des salles de bains et cuisines. Isolation et réparation de la toiture.

■ **Travaux «à la carte» :** trois appartements-témoins de standards différents ont été aménagés. Le locataire peut choisir - en respectant une enveloppe budgétaire - les éléments de finition du logement (couleurs, type de carrelage, faïences, lavabo, évier, lave-vaisselle ou machine à laver).

Travaux exécutés en présence des locataires selon un système de rocades à l'intérieur des immeubles.

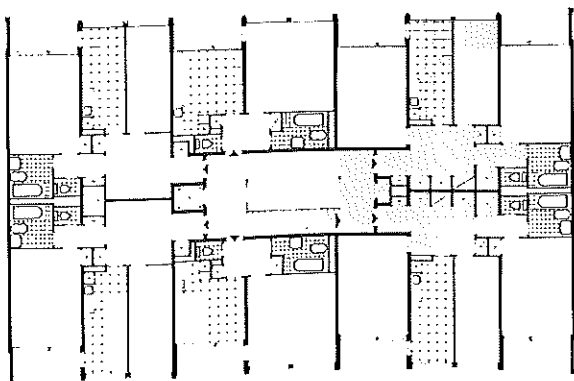
Coût des travaux : fr. 11'705'000.-, soit fr./m³ SIA 283.-.

Loyers avant rénovation : 135 appartements, soit 453 pièces à fr./pce/an 1'190.-.

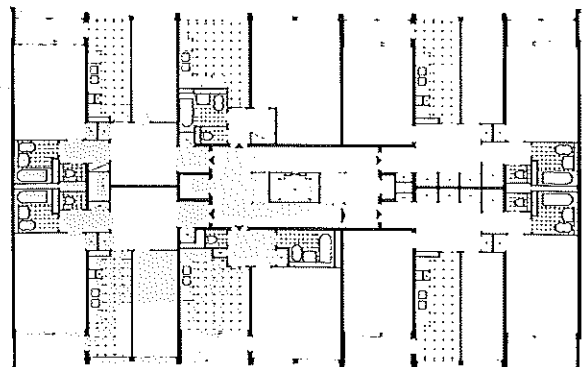
Loyers autorisés après rénovation : 135 appartements, soit 453 pièces à fr./pce/an 2'668.-.



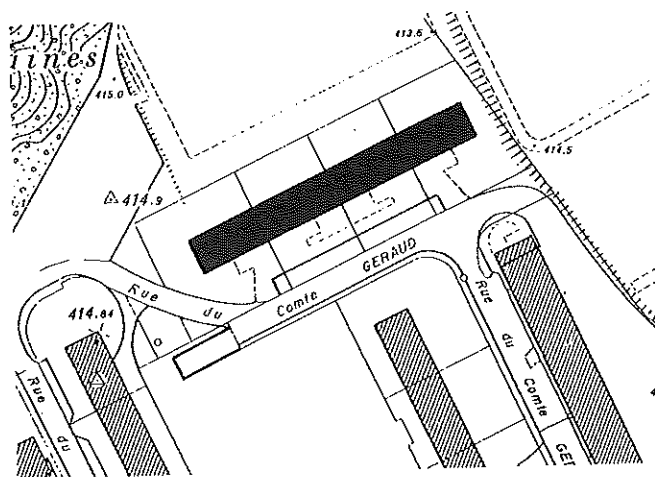
Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:350)



RUE DU COMTE GERAUD 8-14 (ONEX)



Construction : 1963, bâtiments construits dans le cadre de Cité Nouvelle I, selon le procédé de construction français «Barets».

Propriétaire : CIA (Caisse de prévoyance).

Rénové en : 1989-91 par MM. Baillif et Loponte, architectes; Hodel, direction de travaux.

Etat avant rénovation :

Structure porteuse en bon état. Carbonatation des éléments préfabriqués en béton armé de la façade. Mauvais état d'origine de l'étanchéité des façades et de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment. Vétusté de l'ensemble du réseau d'installations sanitaires, équipements minimum des cuisines et des salles de bains. Revêtements de sols dégradés. Mauvaise insonorisation des logements.

Travaux de rénovation :

Deux types de travaux correspondent à deux phases du chantier :

■ Chantier extérieur sans déplacement des locataires. Construction de balcons pour l'amélioration de la qualité d'utilisation des appartements. Réfection de la toiture. Traitement de la carbonatation et isolation des façades. Pose d'un revêtement de protection métallique et de vitrages isolants. Aménagements extérieurs (abris pour bicyclettes, emplacement pour containers, jeux, plantations).

■ Chantier intérieur avec déplacement des locataires selon un système de rocares. Remplacement complet des colonnes de fluides, du réseau électrique, des équipements de cuisine, de salles de bains et WC. Réfection des revêtements. Adaptation du système de chauffage.

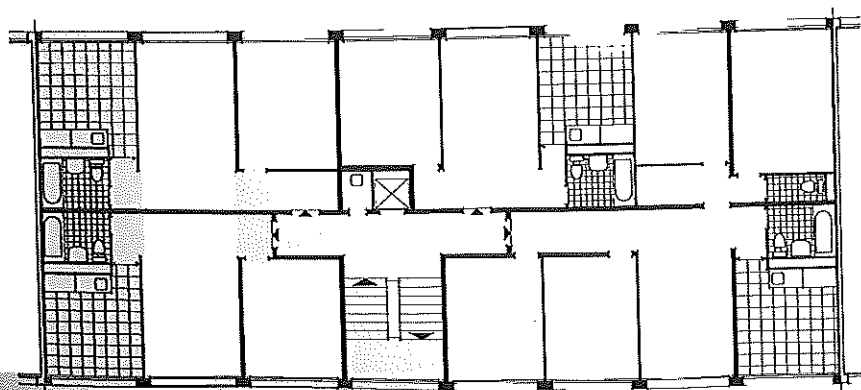
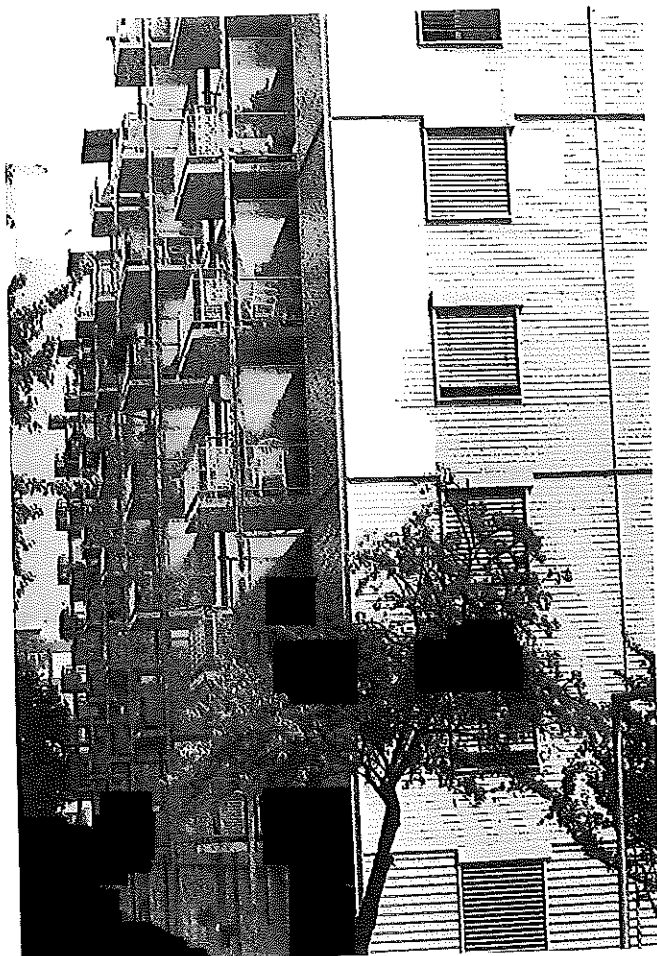
Coût des travaux : env. fr. 11'140'000.-, soit env. fr./m³ SIA 330.-.

Loyers HLM avant rénovation : 126 appartements, soit 500 pièces à fr./pce/an 1'200.-.

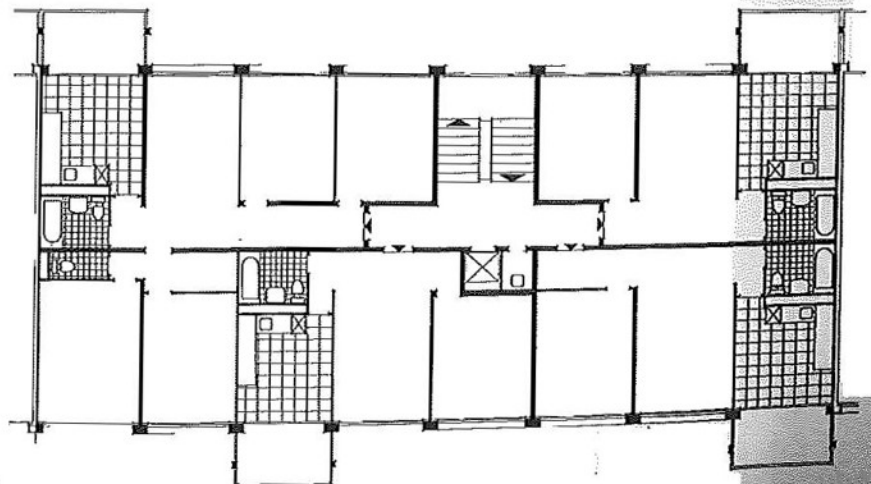
Loyers HLM après rénovation : 126 appartements, soit 500 pièces à fr./pce/an 1'800.- (subvention de fr./pce/an 519.- déduite).

Les loyers après travaux ont été provisoirement arrêtés à environ fr./pce/an 2'000.- (subvention déduite).

76



Etage-type avant rénovation



Etage-type après rénovation (échelle 1:250)

Annexe

Cette annexe reproduit le texte de la loi en vigueur en août 1992.
Les versions ultérieures sont disponibles dans le recueil officiel
de la législation genevoise.

L: démolitions, transformations,
rénovations
maisons d'habitation

- 1 -

Date:	22-6-1989	L
Nouvelle teneur dès le: 20-12-1990		5
		9

République et canton de Genève

LOI

sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation

Du 22 juin 1989

(Entrée en vigueur: 12 septembre 1989)

LE GRAND CONSEIL

Décète ce qui suit:

CHAPITRE I

Préambule

Article 1

La présente loi a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie dans les 4 premières zones de construction au sens de l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Elle s'applique également aux maisons d'habitation construites dans d'autres zones à bâtir ou mises au bénéfice des normes de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement. A cette fin, et tout en assurant la protection des locataires, elle prévoit notamment:

- a) des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation;
- b) l'encouragement à la rénovation des maisons d'habitation.

Art. 2

¹ Est réputé maison d'habitation tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation.

² Toutefois, ne sont pas assujetties à la présente loi les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement ainsi que les villas en 5^e zone comportant un ou plusieurs logements, de même que les bâtiments situés en zone agricole.

Art. 3

80
*Définitions
transfor-
mation*

¹ Par transformation, on entend :

- a) tous les travaux d'une certaine importance ayant notamment pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, le style, l'équipement, la distribution intérieure d'une maison d'habitation, d'un ou plusieurs logements ;
- b) la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines ;
- c) la création de nouveaux logements dans la maison d'habitation concernée, notamment dans les combles ;
- d) les travaux de rénovation ayant pour objet d'améliorer le confort existant sans modifier la distribution des logements. ⁽¹⁾

*changement
d'affec-
tation*

² Par changement d'affectation, on entend toute modification même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel. Sont également assimilés à des changements d'affectation :

- a) le remplacement de locaux à destination de logements par des résidences meublées ou des hôtels ;
- b) le remplacement de résidences meublées ou d'hôtels par des locaux commerciaux, lorsque ces résidences ou ces hôtels répondent aux besoins prépondérants de la population ;
- c) l'aliénation d'appartements loués, en application de l'article 9.

Art. 4


Compétence

Le département chargé des travaux publics (ci-après le département) est l'autorité compétente pour l'application de la présente loi.

⁽¹⁾ Fin de la phrase de la lettre d annulée par décision du Tribunal fédéral du 20 décembre 1990.

L: démolitions, transformations,
rénovations
maisons d'habitation

- 3 -

Date:	22-6-1989	L
Nouvelle teneur dès le : 20-12-1990		5
		9

République et canton de Genève

CHAPITRE II

Démolitions, transformations et changements d'affectation

Art. 5

Afin de préserver l'habitat existant et le caractère actuel des zones urbaines, nul ne peut, sous réserve de l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 6, démolir ou transformer en tout ou partie une maison d'habitation, au sens de l'article 2, occupée ou inoccupée, ni en changer l'affectation.

Principe

Art. 6

¹ Le département peut accorder des dérogations lorsqu'elles s'imposent pour des motifs de sécurité ou de salubrité, ou sont justifiées par des motifs d'intérêt public ou d'intérêt général.

Dérogations

² La dérogation est accordée lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité ou la santé de ses habitants ou des tiers et s'il n'est pas possible de remédier à cet état de fait sans frais disproportionnés pour le propriétaire. En cas de démolition, la construction nouvelle doit comporter une surface de plancher affectée au logement au moins équivalente.

sécurité,
salubrité

³ Par intérêt public, on entend les opérations d'aménagement et d'assainissement d'intérêt public, les travaux publics et la construction d'édifices publics.

intérêt
public

⁴ Par intérêt général, on entend :

intérêt
général

a) en cas de démolition d'un immeuble, une sensible augmentation de la surface du plancher affectée au logement lors de sa reconstruction;

b) en cas de transformation d'un immeuble, la réalisation de logements supplémentaires, de même que l'exécution de travaux de rénovation ou de travaux répondant à une nécessité.

⁵ Le maintien ou le développement du commerce et de l'artisanat, lorsqu'il est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier, peut également être considéré d'intérêt général. Le département tient en outre compte, lors

82

	<p>de l'octroi de dérogations, de la proportion de locaux affectés à un usage autre que l'habitation dans le bâtiment.</p>
conditions d'octroi de la dérogation	<p>⁶ Une dérogation n'est accordée en vertu des alinéas 1 à 4 que si des logements reconstruits, transformés ou créés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population. Le département tient toutefois compte, dans son appréciation, du genre de logements existant avant leur transformation et du prix de revient de logements nouvellement créés notamment dans des combles ou à l'occasion d'une surélévation d'immeuble.</p>
fixation des loyers et prix	<p>⁷ Le département fixe lors de la délivrance de l'autorisation le montant des loyers maximaux des logements; il en fait de même pour les prix de vente maximaux des logements si ceux-ci sont soumis au régime de la propriété par étages ou à une autre forme de propriété analogue.</p> <p>⁸ Lors de la fixation des loyers ou des prix de vente maximaux, le département prend en considération:</p> <ul style="list-style-type: none">a) le rendement équitable des capitaux investis pour les travaux;b) les charges d'exploitation;c) les réserves d'entretien que le propriétaire était en mesure de constituer eu égard aux loyers jusqu'alors pratiqués. <p>⁹ Les loyers et les prix de vente maximaux ainsi fixés sont soumis au contrôle de l'Etat, pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde.</p>
exception	<p>¹⁰ Le département peut, en cas de transformation, au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre d, renoncer à la fixation des loyers et des prix prévue aux alinéas 7 à 9 ci-dessus, lorsque de telles mesures n'apparaissent pas proportionnées aux circonstances. ⁽¹⁾</p>
affectation locative	<p>¹¹ Lorsqu'une dérogation est accordée, le département impose, en règle générale, l'affectation locative des logements pendant la durée du contrôle des loyers institué par l'alinéa 9. Demeure de surcroît réservé l'article 9.</p>

⁽¹⁾ Fin de la phrase de l'alinéa 10 annulée par décision du Tribunal fédéral du 20 décembre 1990.

L: démolitions, transformations,
rénovations
maisons d'habitation

- 5 -

Date:	22-6-1989	L
Nouvelle teneur dès le: 1-1-1990		5
		9

République et canton de Genève

Art. 7

¹ Lorsque les loyers et prix maximaux sont fixés, en vertu de l'article 6, alinéa 9, ils ne peuvent pas être modifiés, jusqu'à l'expiration du délai fixé, sous réserve de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble, notamment des variations du taux des intérêts hypothécaires et des charges d'exploitation, ou de la délivrance d'une nouvelle autorisation de transformation.

*Durée
de fixation
des loyers
et des prix*

² Aussi longtemps que le contrôle des loyers et des prix est en vigueur, les loyers ou le prix de vente des logements ne peuvent être supérieurs à ceux fixés en vertu de l'article 6, alinéas 7 à 9, sous réserve de l'alinéa 1 ci-dessus.

³ Toute demande de modification des loyers ou des prix de vente des logements en application de l'alinéa 1 doit être présentée par le propriétaire au département qui statue. Toute hausse de loyer admise par le département reste soumise aux dispositions de droit fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

83

CHAPITRE III

Encouragement à la rénovation

Art. 8

¹ Afin de permettre à la population résidente de conserver son logement à un niveau de loyer raisonnable, l'Etat encourage la rénovation de l'habitat si elle répond à la définition de la présente loi, conformément aux dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977.

*Encoura-
gement*

² En dérogation à l'article 31B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, le propriétaire du bâtiment ne peut en pareil cas être requis de donner congé aux locataires qui habitaient le bâtiment avant sa rénovation.

³ Les locataires d'immeubles soumis à la loi, ne bénéficiant pas de l'aide cantonale au logement, peuvent demander à recevoir l'allocation de logement instituée par la loi concer-

nant l'allocation de logement dans les immeubles autres que les HBM, HLM et HCM, du 7 juin 1989. ⁽¹⁾

CHAPITRE IV

Aliénation d'appartements loués

Art. 9

Aliénation

¹ L'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où cet appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

*motifs
de refus*

² Le département refuse l'autorisation lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.

*motifs
d'autorisation*

³ Toutefois, le département ne peut refuser l'autorisation si: a) l'appartement n'a jamais été loué; b) l'appartement était, le 30 mars 1985, soumis au régime de la propriété par étage ou à une forme de propriété analogue, c'est-à-dire qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée.

*relogement
du locataire*

⁴ Au cas où l'autorisation est délivrée, celle-ci peut être soumise à certaines conditions concernant le relogement du locataire.

CHAPITRE V

Dispositions générales

Art. 10

*Procédure
d'autorisation*


¹ Les articles 2 à 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie aux demandes d'autorisation découlant de la présente loi.

² Lorsqu'une demande est assujettie aux dispositions de l'une et l'autre de ces lois, elle ne donne lieu qu'à l'ouverture d'une seule procédure en autorisation.

⁽¹⁾ Nouvel alinéa introduit par loi du 7 juin 1989, dès le 1^{er} janvier 1990.

L: démolitions, transformations,
rénovations
maisons d'habitation

- 7 -

Date:	22-6-1989	L
Nouvelle teneur dès le:	 12-9-1989	5 9

République et canton de Genève

³ Lorsque plusieurs requêtes d'autorisation sont formées successivement à propos d'un même immeuble, le département les considère comme un tout, et révisé, si nécessaire, ses décisions précédentes, déjà entrées en force, lorsque l'ensemble des travaux était prévisible, à l'origine.

Art. 11

Le département peut, à l'occasion de l'examen de toute demande d'autorisation, requérir l'établissement d'un rapport technique sur l'état de l'immeuble en cause.

*Rapport
technique*

Art. 12

¹ Les autorisations de construire prévues par l'article 1, alinéa 1, lettres a et b, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas délivrées lorsque l'exécution des travaux qu'elles concernent rend nécessaires des démolitions ou transformations interdites par la présente loi.

Restrictions

² L'autorisation de démolir peut être délivrée par le département alors même que le bâtiment est encore occupé. Dans ce cas, le département informe individuellement les locataires des dispositions des alinéas 4 et 5 du présent article.

³ L'autorisation de transformer ou de changer d'affectation stipule si les travaux imposent le départ ou non de tout ou partie des locataires. Le cas échéant, le département informe individuellement les locataires des dispositions des alinéas 4 et 5 du présent article.

⁴ L'ouverture du chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive.

⁵ Lorsque le revenu des locataires est modeste, l'office du logement social assiste le propriétaire, afin que les locataires soient relogés à des conditions économiques et sociales satisfaisantes.

Art. 13

¹ Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur

*Consultation
des locataires*

impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles.

² Le département veille que le propriétaire informe par écrit, individuellement, les locataires, de la liste des travaux autorisés et du programme d'exécution de ces travaux.

³ En cas de non-respect de l'obligation d'information et de consultation prévue à l'alinéa 1 du présent article, le département peut refuser la délivrance de l'autorisation requise. L'article 14 de la présente loi (sanctions et mesures) est réservé.

86

CHAPITRE VI

Sanctions et mesures

Art. 14

*Sanctions
et mesures*

¹ Celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi est passible des mesures et des sanctions administratives prévues par les articles 129 à 139 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, et des peines plus élevées prévues par le code pénal.

² Lorsqu'une infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société de personnes dépourvues de la personnalité juridique ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom.

³ La personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondent solidairement de l'amende et des frais.

CHAPITRE VII

Voies de recours

Art. 15


*Commission
de recours*

¹ Les décisions prises et autorisations délivrées par le département en application de la présente loi doivent être publiées dans la Feuille d'avis officielle et sont susceptibles d'un recours, dans les 30 jours, auprès de la commission de recours instituée par la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.

² Toutefois, les mesures et sanctions relatives à des travaux entrepris sans autorisation sont susceptibles d'un

L: démolitions, transformations,
rénovations
maisons d'habitation

- 9 -

Date :	22-6-1989	L
Nouvelle teneur dès le :	12-9-1989	5
		9

République et canton de Genève

recours, dans le délai de 30 jours, auprès du Tribunal administratif.

³ Pour les causes relevant de l'application de la présente loi, la commission de recours siège dans la composition suivante :

composition
de la com-
mission
de recours

- a) le président ;
- b) un architecte représentant les milieux professionnels de sa branche ;
- c) un représentant d'organisation de sauvegarde du patrimoine et de l'environnement ;
- d) un représentant des milieux immobiliers ;
- e) un représentant des organisations de défense des locataires.

⁴ A cet effet, le Conseil d'Etat désigne 4 membres titulaires supplémentaires et 4 suppléants choisis sur proposition des organisations représentatives intéressées.

⁵ Les dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, concernant la durée du mandat et les causes de récusation des membres de la commission de recours sont applicables aux membres désignés en conformité des alinéas 3 et 4.

⁶ Ont la qualité pour recourir auprès de la commission de recours et du Tribunal administratif contre les décisions prises en vertu de la présente loi, les personnes visées à l'article 60 de la loi de procédure administrative, du 12 septembre 1985, ainsi que les associations régulièrement constituées d'habitants, de locataires et de propriétaires d'importance cantonale, qui existent depuis trois ans au moins, et dont le champ d'activité statutaire s'étend à l'objet concerné.

qualité
pour
recourir

Art. 16

¹ La procédure devant la commission de recours est réglée par la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985.

Procédure

² La commission de recours revoit librement les faits et le droit.

Art. 17

*Recours
au Tribunal
administratif*

Les parties peuvent recourir en réforme au Tribunal administratif contre les décisions de la commission de recours, dans les 30 jours à dater de leur notification.

88

CHAPITRE VIII

Dispositions finales

Art. 18

Règlement

Le Conseil d'Etat édicte le règlement d'application de la présente loi.

Art. 19

*Clause
abrogatoire*

¹ La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 26 juin 1983, est abrogée.

² Cette loi demeure cependant applicable aux infractions commises avant son abrogation. Il en est de même des infractions commises en vertu de la loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962, conformément à l'article 18 de la loi abrogée.

Art. 20

*Entrée
en vigueur*

¹ La présente loi entre en vigueur dès le lendemain de la publication de l'arrêté de promulgation.

² Ses dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation pendantes devant le département au jour de son entrée en vigueur, ainsi qu'à celles qui, à ce même jour, font l'objet de procédures pendantes devant la commission de recours ou le Tribunal administratif.