

Date de dépôt: 18 mai 2004

Messagerie

Rapport

de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition pour la démolition et la reconstruction de l'immeuble du 28, route des Franchises

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Jacques Baudit

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission des pétitions a examiné la pétition 1455 lors de ses séances des 24 novembre, 1^{er} décembre, 15 décembre 2003, 6 et 12 janvier 2004, sous la présidence de M. Olivier Vaucher.

Préambule

La Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées (FLPAI) et la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) ont un projet commun de démolition et de reconstruction de l'immeuble 28, route des Franchises, qui permettrait la création de 125 appartements aux normes actuelles, en lieu et place des 39 appartements existants.

Il faut relever qu'à l'époque, l'autorisation de démolir les 3 autres bâtiments identiques au 28, route des Franchises, avait été subordonnée au maintien de celui-ci.

Audition de MM. François-Michel Meyrat et Roland Mantilleri (FLPAI) et M. Jean-Pierre Chappuis (SCHG)

Il y a lieu de rappeler que ce bâtiment était destiné à l'époque à reloger des personnes âgées vivant dans des conditions insalubres au quai du Seujet et faisait partie d'un ensemble de 4 bâtiments, dont 3 ont été démolis. Le confort de ces appartements était limité et les salles d'eau et les salles de bains se trouvent au bout des coursives.

Le nouveau projet, étude demandée spontanément par les FLP AI et le SCHG, comporterait 125 appartements (2,5 pièces, salle de bains dans l'appartement, cuisine, système d'alarme). De plus, comme la FLP AI est une fondation à but non lucratif, il serait possible de créer des logements à des prix raisonnables.

Si on entreprenait une rénovation du bâtiment actuel, les coûts seraient excessifs, notamment en ce qui concerne la création de salles de bains dans les appartements, les corniches en béton qui s'affaissent, des problèmes statiques dus à la corrosion des armatures, l'électricité, etc.

La demande est donc formulée de refuser le classement de cet immeuble, classement demandé par la Société d'Art Public. Il est évident que tous les habitants actuels seraient relogés. Il n'y a plus de personnes âgées dans cet immeuble.

Audition de MM. Bernard Zumthor, directeur du patrimoine et des sites et Pierre Baertschi, conservateur cantonal du DAEL

M. Baertschi connaît bien cet immeuble, puisqu'il est l'instigateur de la demande de classement. Il rappelle qu'il s'agit là d'un exemple vivant du courant Bauhaus, dans le traitement du vitrage, des éléments industrialisés, etc., construit selon la règle de l'Existenzminimum et que cette architecture est aujourd'hui reconnue comme ayant valeur patrimoniale. Ces immeubles avaient été construits dans un esprit social, rapidement et à peu de frais.

M. Zumthor relève que cet immeuble est un témoin matériel de l'époque entre-deux-guerres. L'idée serait de procéder à une rénovation simple pour des gens pas trop exigeants, des étudiants, par exemple.

De plus, une étude menée quelques années auparavant par l'architecte Lamunier a montré que ce bâtiment peut être réhabilité et réaffecté en logements pour apprentis ou étudiants.

Conclusion

Après une visite sur place et à la suite des auditions sus-énoncées, les commissaires estiment avoir fait le tour du sujet. Les avis sont très partagés entre le soutien de la pétition, avec la démolition du bâtiment et le refus de cette pétition, avec le maintien de l'immeuble.

En effet, étant donné la crise du logement actuelle et le contexte du quartier, ce projet de constructions de 125 appartements s'intégrerait tout à fait dans l'esprit de l'époque, à savoir créer des logements sociaux, intégrés dans un contexte urbain homogène.

Pour conclure, il a été décidé selon le vote suivant :

Pour : 1 UDC, 3 L, 2 PDC, 1 R

Contre : 2 AdG, 2 S, 2 Ve

Abstention : 1 R

de renvoyer la pétition 1455 au Conseil d'Etat.

Pétition (1455)

pour la démolition et la reconstruction de l'immeuble du 28, route des Franchises

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les personnes suivantes demandent au Grand Conseil genevois de ne pas accepter le classement de l'immeuble 28, route des Franchises, propriété de la Fondation des Logements pour Personnes Agées ou Isolées (FLPAI), d'autoriser la démolition de celui-ci et la reconstruction d'un ensemble selon le projet commun FLPAI et Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG).

N.B. : 1424 signatures
*Comité pour la démolition –
Reconstruction de « l'Immeuble 28,
route des Franchises »*
c/o M. Francis-Michel Meyrat
10, Cité Vieusseux
1203 Genève

Date de dépôt : 24 février 2004
Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Jocelyne Haller

Mesdames et
Messieurs les députés,

Destiné, dans les années 30, à reloger des personnes âgées vivant au quai du Seujet dans des conditions jugées insalubres, l'immeuble du 28, route des Franchises – dernier rescapé d'un ensemble de quatre immeubles constituant la Cité vieillesse – se voit, aujourd'hui, lui-même taxé de vétusté et d'inadéquation au logement des personnes âgées.

Ce rappel, en guise de préambule, n'est pas anodin. Car c'est bien de mémoire dont il s'agit : mémoire du passé, mais également mémoire des engagements pris.

Vétuste! l'immeuble du 28, route des Franchises, l'est indéniablement. Tout autant du moins que le serait n'importe quel immeuble laissé à l'abandon. Comment aurait-il pu en être autrement? La fondation propriétaire : la FLPAI : la Fondation pour le Logement des Personnes Agées et Isolées, nourrit depuis 1997 la ferme intention de démolir ce dernier vestige de la Cité vieillesse en vue de reconstruire, de pair avec la SCHG : la Société Coopérative d'Habitation de Genève, un nouvel ensemble de 125 logements.

1424 personnes, emmenés par le président de la FLPAI, ont signé la pétition pour la démolition et la reconstruction du 28, rue des Franchises, et s'opposent au classement sollicité par la Société d'art public.

D'emblée, plusieurs questions s'imposent.

N'y a-t-il pas une proximité de mauvais aloi entre le fait que les pétitionnaires se soient donné pour porte-parole des membres de la FLPAI et le rôle que ces derniers auraient pour être amenés à jouer dans l'avenir auquel était voué cet immeuble et l'état qu'il présente aujourd'hui ?

Les signataires de la pétition requièrent-ils la démolition de cet édifice parce qu'ils n'ont pas conscience du caractère historique de cet immeuble ou car ils jugent, quand bien même, qu'il n'est pas digne d'être préservé,

estimant que ce qu'ils considèrent comme une «verruie et une poche d'insécurité» dans le quartier doit être supprimé au-delà de toutes autres considérations ?

«Qui veut tuer son chien, l'accuse de la rage». Si l'adage dit vrai, alors, l'affaire est close, car à force de «non-assistance à l'immeuble en danger», ce dernier a fini par montrer tous les symptômes d'une sévère contamination. Si l'immeuble du 28, route des Franchises, avait été dûment entretenu, le sort que d'aucuns lui réservent aurait-il été le même? Dans ce cas de figure, eut-il à ce point fait l'unanimité des pétitionnaires contre lui ? Gageons que non.

L'on peut, sans trop s'engager, penser que les interrogations auraient alors porté sur la qualité architecturale du bâtiment, sur sa valeur patrimoniale et moins sur son état de conservation.

L'immeuble du 28, route des Franchises, est dans notre canton l'un des derniers témoignages de l'architecture ouvrière de l'entre-deux-guerres. Selon les indications qui ont été fournies aux membres de la Commission des pétitions de notre Grand Conseil, il est le seul bâtiment qui répond aux critères du «Bauhaus». Son édification, comprise dans un ensemble de quatre immeubles dont, il est et pour cause, le seul demeurant, s'inscrit dans le mouvement de construction de la seule «Siedlung» en Suisse romande, que fût celle de la Cité Vieusseux, construite selon la règle de l'«Existenzminimum» et dont il reste aujourd'hui le seul témoin.

Il est intéressant de relever que ce qui, à nos yeux, paraît particulièrement «spartiate»: surface réduite, salles de bain et buanderies communes aux extrémités des coursives, absence d'ascenseur constituaient à l'époque un progrès social, une avancée remarquable dans la qualité des conditions de logement mises à la portée des personnes âgées.

La rapporteure ne s'engagera pas plus loin dans ces considérations architecturales, qu'elle doit en toute humilité avouer méconnaître et qu'elle estime vain de paraphraser. En revanche, elle joindra, en annexe, le rapport sur la demande de classement établi par le conservateur cantonal des monuments du DAEL, M. R. Baertschi, qui fait état, en connaissance de cause, de l'intérêt historique, architectural et patrimonial du bâtiment en question.

A propos de l'avenir du 28, route des Franchises, il faut se souvenir que l'autorisation de démolir les immeubles situés aux no 22, 24 et 26, route des Franchises, allouée le 15 novembre 1985 à la FLPAI soumettait cette dernière à la condition de préserver le bâtiment sis au no 28, répondant ainsi au vœu formulé par la CMNS dès 1983.

Il est pour le moins troublant que cette condition ait été occultée au point qu'en 1997 déjà la FLPAI déposait une demande de démolition de cet construction et que des représentants de cette dernière aient déclaré devant notre commission le 1^{er} décembre 2003 qu'une telle réserve n'avait pas été apposée à l'égard du 28, route des Franchises, et que c'est parce que la fondation n'avait pas les moyens de procéder à la démolition des quatre immeubles que celui-ci avait été épargné.

Cette promptitude à faire fi d'un acte transactionnel est navrante, et peu à l'image de la FLPAI, car celle-ci comme sa partenaire en la matière, la SCHG, ont œuvré et œuvrent encore dans l'intérêt général dans le domaine du logement social. Ce dont la collectivité leur reste sans doute redevable pour beaucoup.

Il faut porter à leur bénéfice que l'essentiel de leurs préoccupations s'est exprimé autour de l'impossibilité de respecter la mission de la FLPAI, à savoir le logement des personnes âgées et isolées compte tenu de la configuration du 28, route des Franchises, sur l'état de détérioration du bâtiment et sur l'opportunité du projet de construction permettant en période de crise du logement l'édification de 125 logements, en lieu et place des 87 appartements existant, actuellement, avec pour certains l'inconfort que nous leur connaissons.

Ces arguments, d'importance, qui ont obtenu le suffrage d'une courte majorité de notre commission, pourraient toutefois se voir opposer quelques pertinentes objections.

Tout d'abord, sur la nécessité de construire des logements, notre commission a entendu des membres du «Comité de sauvegarde du 28, Franchises». Ceux-là, inquiets de la perspective de destruction d'un des derniers vestiges du patrimoine architectural de notre canton, non contents de se mobiliser en vue de sa préservation, ont été jusqu'à proposer un contre-projet à celui présenté par la FLPAI et la SCHG.

L'alternative avancée, outre le fait, notable, qu'elle préserve et intègre le 28, route des Franchises, présente le même nombre d'appartements que le projet des propriétaires et développe de surcroît un espace social autour d'une place de quartier, comprenant un certain nombre d'équipements et postulant en faveur d'une mixité des habitants.

Sans se prononcer sur la valeur architecturale ou les aspects techniques de ce contre-projet, joint en annexe, la minorité de notre commission a estimé que la démonstration a été faite par ses auteurs que la démolition du 28, route des Franchises, n'était pas indispensable à la construction des logements qui font actuellement tant défaut dans notre canton.

Sur l'affectation de l'immeuble, il est à l'évidence indéniable qu'elle ne saurait demeurer. Sans ascenseur, sans aménagements conséquents qui ne manqueraient pas de porter atteinte aux caractéristiques qu'il conviendrait de préserver, il ne pourrait être question d'y loger des personnes âgées. C'est pourquoi des membres de notre commission, comme d'autres, notamment des membres de la Commission des pétitions du Conseil municipal ont suggéré que les appartements du 28, route des Franchises, après rénovations modérées, compatibles avec le principe du classement, soit affectés au logement d'étudiants ou de personnes en formation.

Cette entorse aux objectifs de la FLPAI, si elle soustrait un certain nombre d'appartements aux personnes âgées, elle en restitue très certainement un nombre identique aux jeunes gens en formation, qui à l'heure actuelle sont sévèrement touchés par la pénurie de logement.

Enfin, sur cette question encore conviendrait-il de s'arrêter un instant sur la notion de logement pour les personnes âgées. Qu'entend-on par là ? Aujourd'hui, que l'on sache, la question du logement pour personnes âgées se traduit essentiellement par des conditions d'accessibilité architecturale. Pour le reste il s'agit principalement de possibilités d'accompagnement ou d'aide et de soins à domicile qui interviennent, par définition, là où la personne réside, quel qu'en soit le lieu.

Partant, dès lors que l'accessibilité pour des personnes à mobilité réduite est garantie, peu de choses distingue un appartement pour personnes âgées d'un autre logement de même taille. S'il nous fallait considérer, en revanche, des constructions à encadrement social ou médico-social ou encore des établissements médico-sociaux il en irait autrement, mais en l'espèce le libellé « logement pour personnes âgées » ne peut que nous questionner.

Cela d'autant plus que si une alternative du type de celle présentée par le «Comité de sauvegarde du 28, Franchises» venait à être retenue, rien ne devrait s'opposer à ce que des personnes âgées puissent résider dans le nouveau complexe, mettant ainsi en pratique tant le principe de mixité que l'exigence de favoriser le logement des personnes âgées.

Pour conclure, sur la question d'une éventuelle compensation en faveur de la FLPAI au cas où l'affectation du bâtiment dérogerait aux statuts de cette dernière, la probabilité d'une ouverture du département a été évoquée. Quant au coût de cette restauration, il a été fait mention par une commissaire de la possibilité d'invoquer le «bonus à la rénovation».

Pour ces motifs, Mesdames, Messieurs les députés, considérant que de nombreux arguments plaident en faveur de la préservation de cet édifice, la rapporteure vous invite à ne pas suivre la recommandation de la majorité de la commission qui, par un renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat, entend donner le signal de la démolition de l'immeuble du 28, route des Franchises. Elle vous propose, tout au contraire, en guise d'appui au classement de cet immeuble de déposer la pétition 1455 sur le bureau du Grand Conseil

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
DIRECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES
Le conservateur des monuments

Rapport sur la demande de classement
de l'immeuble sis 28 route des Franchises
bâtiment représentatif du Mouvement Moderne

1.- Dépôt de la demande

Le 18 mars 2003, la Société d'art public (ci-après la SAP) s'adresse au Conseil d'Etat pour solliciter le classement de l'immeuble sis au numéro 28 de la route des Franchises dans le secteur du Petit-Saconnex. Ce bâtiment appartient à la Fondation des logements pour personnes âgées (ci-après FLPAI), une institution créée en 1930 à l'initiative du Comité genevois « Pour la Vieillesse » lui-même constitué en 1919.

A l'appui de sa demande, la Société d'art public relève que l'immeuble à coursives de l'ancienne « Cité-Vieillesse » à Vieusseux est un rare témoin de l'architecture du mouvement moderne à Genève. « Construit en 1930-31 par l'architecte Frédéric Mezger, l'immeuble à coursives de la FLPAI est aujourd'hui le seul témoin subsistant de la première étape de construction d'un remarquable ensemble de logements sociaux : la Cité-Vieusseux. Cette cité construite entre 1928 et 1932 sur un plan masse en éventail de Maurice Braillard, peut être considérée comme l'unique *Siedlung* jamais construite en Suisse romande. Cet ensemble comportant dix groupes d'immeubles – six pour la Coopérative d'habitation, disposés symétriquement de part et d'autre d'un axe central fermé par le bâtiment de la chaufferie-buanderie, et latéralement quatre barres pour la Cité-Vieillesse – était une des rares réalisations genevoises témoignant en direct du débat architectural international contemporain. »

La construction des immeubles de la Cité-Vieillesse montre que les débats et les expériences qui caractérisent cette époque (notamment l'*Existenzminimum*, les thèses de Walter Gropius, la *nouvelle Francfort* d'Ernest May, l'œuvre de Tony Garnier à Lyon, etc.) et qui s'inscrivent dans le cadre du Mouvement Moderne étaient connus à Genève.

Si la première phase de construction de la Cité-Vieusseux débute en 1928 – 1931, l'édification de 1947 à 1950 des Cités Villars et Franchises viendra compléter l'ensemble. C'est la Société Coopérative d'Habitation (ci-après SCH) qui est l'initiatrice principale du projet ; la FLPAI en concertation avec les Pouvoirs publics développe le projet de bâtir la Cité-Vieillesse qui comptera 165 logements. Ainsi, l'immeuble no 28 route des Franchises sera édifié en 1930 – 31 par l'architecte Frédéric Mezger. Outre les quatre immeubles-barres de la Cité-Vieillesse, il construira un des deux groupes d'immeubles au centre de l'ensemble (groupe E). Ces réalisations se distinguent par une économie de moyens et traduisent les préoccupations hygiénistes de cette époque. Selon la SAP, la distribution par coursives a valeur de témoignage et prend une dimension sociale particulière ; il résulte de cette construction une force d'expression plastique qui en fait l'un des plus remarquables édifices du Mouvement Moderne à Genève qui n'en compte que peu.

Chronologie succincte

Dès 1968, année où un plan localisé de quartier (no 25 772-213) est adopté, la SCH et la FLPAL entreprendront une opération de densification qui fera disparaître les immeubles les plus anciens des Cités Vieusseux et Vieillesse, qui présentaient pourtant une valeur architecturale et historique élevée. Un seul immeuble, celui conservé à ce jour au numéro 28 de la route des Franchises échappe à la destruction. Si la cohérence urbanistique de la totalité de l'ensemble n'est plus qu'un souvenir, les qualités intrinsèques de ce fragment suffisent selon la SAP pour en légitimer la sauvegarde et la réhabilitation attentive.

Toujours selon la SAP, l'aspect du bâtiment actuel, proche de l'état d'origine, permet d'imaginer, moyennant quelques adaptations mineures, telles que le changement d'usagers ou l'agrégation de deux cellules, une opération exemplaire de sauvegarde, pour peu qu'un périmètre de respiration soit accordé au bâtiment.

En ce qui concerne les autorisations délivrées dans ce secteur, il convient de relever que le 15 novembre 1985, la FLPAL obtient l'autorisation de démolir les immeubles nos 22, 24 et 26 route des Franchises (dossier M 2728) à la condition de maintenir l'immeuble no 28 route des Franchises. Ceci répond à une demande de la CMNS formulée en 1983 déjà, ladite commission souhaitant maintenir un dernier bâtiment à titre de témoignage.

Enfin, signalons encore qu'une demande de reconstruction du bâtiment 28 route des Franchises (DR 17 168) sera déposée une dizaine d'années plus tard par le bureau d'architectes Pilossian Stussi et Duthel. Elle sera refusée par le DAEL le 5 juin 1997.

2.- Intérêt du bâtiment concerné

Dernier témoin de la seule *Siedlung* construite en Suisse romande, l'immeuble situé au numéro 28 de la route des Franchises est un rare exemple conservé à Genève du type de logements préconisés dans l'entre-deux-guerres sous l'impulsion du Mouvement moderne. Il a conservé une grande part de son état d'origine (huisseries diverses en menuiserie et en métal, verres armés, etc.).

Dans l'ouvrage consacré à *l'histoire du logement social à Genève* (B. Lescaze, D. Hiler, A. Frei) on trouve les précisions suivantes : « L'expérience de *logements pour la vieillesse*, construits à Vieusseux sur un terrain cédé par la Société coopérative, constitue une initiative sans précédent à Genève (...). Avec la Cité Vieillesse, la FLPAL réalise un ensemble de 165 logements d'une chambre avec cuisine, répartis en quatre groupes, qui accueille des vieillards aux ressources modestes inférieures à 2000 francs par an. Le logement se compose d'une chambre de 14 m², d'une cuisine de 6 m², d'un W.-C. et d'un réduit. Une salle de bain et une lessiverie communes sont installées aux extrémités de chacune des galeries d'étage.(...) La Cité Vieusseux, seul exemple d'un ensemble « d'habitation minimum » construit en Suisse romande à cette époque, suscite le plus grand intérêt. Cette opération d'un type nouveau, moderne, est largement décrite dans diverses revues spécialisées, suisses et étrangères ; la Cité reçoit de nombreux visiteurs admiratifs et les membres de l'Union suisse pour l'amélioration du logement, dont le congrès annuel se tient à Genève, ne manquent pas de lui rendre hommage et de louer *l'exécution d'un plan hardi* : la construction de la Cité Vieusseux est une démonstration des principes de logements économiques développés et soutenus en Suisse par l'USAL, elle marque la vitalité des sociétés coopératives...(...). Une fois de plus, après la cité-jardin d'Aïre, la Société Coopérative d'habitation de Genève a su faire la preuve de ses compétences ».

3.- Observations du propriétaire

Invitée par courrier du 16 avril 2003 à formuler ses observations dans le cadre de la procédure de classement ouverte, la FLPAI a confié la défense de ses intérêts à l'étude Bülsterli et Associés. Le 16 mai 2003, ladite Fondation prend position en s'opposant à la proposition de classement. Les arguments développés se réfèrent à des préoccupations architecturales et culturelles, à la notion d'intérêt public ainsi qu'à des considérations économiques et juridiques.

Dans son argumentaire, la FLPAI insiste sur le côté dépouillé de la construction du 28 route des Franchises qui ne témoignerait pas d'une qualité esthétique et artistique particulière allant jusqu'à rappeler l'avis d'un professeur qui qualifiait cet édifice de « triste et cafardeux mouvoir stalinien ». Par ailleurs, la réalisation de M. F. Mezger serait nullement l'expression des plans de Maurice Braillard ou l'héritière de la Cité-Vieusseux. La nécessité d'affecter aujourd'hui l'immeuble à un autre usage que celui d'origine, les besoins, normes et standards ayant changé, rendrait artificiellement pérenne cet objet qui n'est pas conçu pour l'être.

En classant le bâtiment sis 28 route des Franchises, décrié par ses propres utilisateurs et par les habitants du quartier, on priverait la FLPAI de la possibilité de construire un immeuble moderne, qui doublerait le nombre de logements offerts, pour des surfaces et un degré de confort conforme aux exigences actuelles.

Le dépôt d'un tel projet est en cours. A relever le fait que les requêtes suivantes ont été déposées au DAEL le 20 mai 2003 :

1. Requêtes en autorisation de démolir M 5281 (no 28 Franchises) et M 5282 (nos 30 à 40 Franchises)
2. Requête en autorisation de construire (demande de renseignement) DR 17664.

L'intérêt public dépasse ainsi de loin l'intérêt de quelques-uns à conserver à des fins purement académiques cet objet.

Le bâtiment est dans un état de vétusté avancé, puisque le recensement RDB établi par la méthode MER en 1990 considère son degré de détérioration comme lourd. Un examen conduit par le bureau d'ingénieurs *Mantilleri & Schwartz* a montré qu'une conservation ne serait pas viable au plan économique (évaluation du coût, près de 3,4 millions).

Enfin, sur le plan juridique, trois questions principales sont posées : l'objet peut-il répondre aux critères figurant dans l'article premier de la LPMNS, une mesure de classement peut-elle répondre à un intérêt public réel et prépondérant ainsi qu'à un souci de proportionnalité ?

Sur le premier point, le bâtiment n'a aucune valeur esthétique propre, puisqu'il est même perçu comme dégradant le quartier, et sa conception n'a rien à voir avec celle de la Cité-Vieusseux de Maurice Braillard ; il a pris la valeur d'un élément isolé et son affectation initiale a été modifiée.

En conclusion, la sauvegarde que la SAP réclame *in casu* apparaît comme un *caprice de spécialistes nantis et passésistes* ; l'intérêt commun à la sauvegarde du bâtiment est en fait quasiment nul et irait à l'encontre de l'intérêt public. Enfin, s'agissant de l'exploitation rationnelle de son bien par la FLPAI, il est incontestable et incontesté qu'une solution de rénovation ne saurait s'avérer rentable, ce qui permettrait de qualifier en tout état une mesure de classement d'atteinte disproportionnée à la garantie de propriété de la FLPAI. L'intérêt de la sauvegarde du patrimoine défendu par la SAP compromettrait la construction de logements conformes aux besoins de la population ainsi que l'intérêt privé du propriétaire à une exploitation rationnelle de son bien.

4.1.- Préavis communal

Par courrier du 17 septembre 2003, le Conseil administratif de la Ville de Genève prend position sur la proposition de classement en « s'en rapportant à l'application de l'autorité cantonale quant au classement de l'immeuble ». Cette décision est justifiée de la manière suivante :

- Bâtiment digne d'intérêt (cf. nombreuses publications), témoin unique de la mise en application des principes relatifs à l'« habitation minimum » développés lors du Congrès International d'architecture moderne (CIAM) de 1929, cet immeuble est le seul élément subsistant de la Cité Vieusseux qui fut édifiée sur un plan d'ensemble de Maurice Braillard. Cette cité de logements économiques et coopératifs constituait l'exemple le plus significatif de la politique sociale genevoise de l'entre-deux-guerres. Elle était aussi le seul exemple en Suisse romande d'ensemble important réalisé en référence directe aux modèles allemands contemporains.

- L'attention des autorités de la Ville et du Canton de Genève a été attirée, à diverses reprises, et par divers acteurs, sur la nécessité d'envisager des mesures de protection relatives à ce bâtiment qui porte, en lui seul, la mémoire d'un projet architectural et social significatif. Il apparaît urgent, aujourd'hui, d'effectuer les travaux nécessaires afin d'assurer la conservation de ce témoignage, dans le respect de l'esprit minimaliste qui lui est propre.

- Toutefois, le 10 septembre 2003, le Conseil municipal de la Ville de Genève a décidé de renvoyer la pétition n°P-80 au Conseil administratif en demandant que celui-ci appuie la démolition du bâtiment sis route des Franchises n°28. Pour cette raison, le Conseil a décidé de s'en rapporter à l'appréciation de l'autorité cantonale.

4.2. Résumé de la pétition municipale

En réponse à une pétition (P - 80) munie de 800 signatures déposée par le Groupement des intérêts de Vieusseux-Villars-Franchises auprès de la municipalité et soutenue par la FLPAI, la commission des pétitions a procédé à diverses auditions et a rendu deux rapports respectivement de majorité, favorable à une démolition du bâtiment et de minorité, demandant la conservation et la réhabilitation de cet immeuble.

Les pétitionnaires demandent la démolition de cet immeuble, considéré dans le quartier comme une verrue, à la place de laquelle avec la disparition de deux bâtisses voisines pourraient être construits trois petits immeubles. Le bâtiment est dépourvu de confort et ne comporte que de tout petits logements actuellement souvent en sur-occupation (plus d'une personne) et en sous-location.

La FLPAI a étudié un projet nouveau proposant une surface habitable trois fois plus grande. Le gabarit est de quatre étages sur rez pour deux futurs immeubles et de cinq étages sur rez pour le troisième; un garage en sous-sol est prévu.

Dans le cadre de l'examen de cette pétition, la commission a renoncé à auditionner la SAP et il a été évoqué l'intérêt que la coopérative La Ciguë pourrait porter à ce bâtiment qui pourrait convenir à des logements pour étudiants. Mais la Ville de Genève n'aurait pas de contrepartie à offrir à la FLPAI pour réaliser son programme au cas où l'immeuble concerné serait maintenu.

Les partisans d'une conservation (rapport de minorité) ont suggéré d'envisager une affectation de l'immeuble en logements pour étudiants et apprentis. Ils ont laissé entendre que nombre de pétitionnaires auraient peut-être agi au vu de l'occupation actuelle de

l'immeuble par des personnes de situation sociale et financière très précaires, que certains riverains ne seraient pas mécontents de voir partir.

5.1.- Arguments pour

- bâtiment représentatif du Mouvement Moderne
- rare exemple encore conservé dans un état proche de celui d'origine
- exemple unique à Genève de logements conçus selon l'*Existenzminimum* de l'entre-deux-guerres
- la possibilité de conserver une utilisation des logements existants, par exemple en les reconvertissant en logements pour étudiants ou en étudiant une adaptation (intervention minimale)
- l'état de « verrue » que certains font valoir pour rejeter une mesure de classement serait corrigé par une rénovation conduite dans les règles de l'art
- l'immeuble 28 route des Franchises est mentionné quasiment dans tous les guides et publications traitant des développements de l'architecture moderne à Genève et de son histoire
- la position adoptée en 1985 par le DTP qui conditionna la démolition des bâtiments nos 22, 24, 26 au maintien du bâtiment no 28 route des Franchises qui devait être conservé à titre de témoignage (autorisation de démolir M 2728) ; ceci pour faire suite à une demande de la CMNS formulée en 1983 déjà.

5.2.- Arguments contre

- l'opposition formelle de la FLPAI propriétaire
- la difficulté, voire l'impossibilité, de reconvertir les logements existants en logements correspondant aux besoins actuels de la FLPAI
- la nécessité de devoir réétudier un plan de quartier impliquant les deux immeubles voisins appartenant à la SCH, dont la démolition est également sollicitée.
- le fait que l'ensemble des autres bâtiments d'origine de la Cité-Vieusesseux a été démoli.

6.- Conclusions

Le XXe siècle nous a légué un patrimoine qui répond à plusieurs écoles de pensée. De l'Art déco au high-tech, l'une des difficultés touchant à la protection du patrimoine consiste à pouvoir identifier, selon notre ordre de valeurs actuel, les points forts de cet héritage. A cet égard, les tendances qui se voulaient annonciatrices de la modernité occupent une place centrale dans l'histoire de l'architecture du XXe siècle. De 1928 à 1939, les Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM), dont la réunion préparatoire a eu lieu en 1928 à La Sarraz, ont incontestablement constitué l'un des pôles de cette réflexion. Parmi les préoccupations majeures de ce Mouvement figure une réflexion sur la conséquence architecturale des techniques modernes, la standardisation et l'urbanisme. La prise en compte de l'évolution des techniques, avec comme corollaire une réflexion sur la transformation de la société font, dans cet ordre de pensée, partie intégrante du projet architectural.

Ainsi, il n'est guère étonnant que, au sein de coopératives telles que la SCH, ou de sociétés à but hygiéniste ou d'utilité publique, comme celles qui seront à l'origine de la construction de la Cité-Vieusesseux on retrouve un esprit d'avant-garde. La construction de cette *Siedlung*,

la seule réalisée en Suisse romande, va prendre en compte le thème de « l'habitation minimum », point central du second Congrès des CIAM qui s'était tenu en octobre 1929 à Francfort. L'emploi de matériaux qui répondent aux nouvelles conceptions de l'architecture tels que le béton armé, les éléments de verrières et la recherche d'une économie de moyens seront au goût du jour.

La démolition-reconstruction dès 1968 de la Cité-Vieusseux, ceci selon de nouvelles implantations et un nouveau plan-masse, a laissé comme seul reliquat ancien de cet ensemble l'immeuble situé au numéro 28 de la route des Franchises. Depuis plusieurs années ce bâtiment n'abrite plus de personnes âgées, car il ne répond plus aux standards actuels, ni en termes de surfaces utiles, ni en matière de commodités (salles de bains communes à l'étage en bouts de course). Son propriétaire, la Fondation des logements pour personnes âgées aimerait le démolir afin de construire à son emplacement, de concert avec la Société coopérative d'habitation (SCH), un ensemble de trois bâtiments, poursuivant ainsi la reconstruction complète de l'ancienne Cité-Vieusseux. Des milieux préoccupés par la sauvegarde des rares témoins encore subsistant de l'architecture de cette époque et susceptibles de représenter les courants d'idées majeurs de la pensée architecturale du XXe siècle, s'opposent donc aujourd'hui à cette démolition. A cet égard, il convient aussi de rappeler que pratiquement tous les ouvrages de référence consacrés au développement de l'architecture moderne à Genève au cours du XXe siècle font mention du bâtiment situé au numéro 28 de la route des Franchises.

Le choix de conserver cet objet pose à l'autorité compétente une question de pesée d'intérêts. Assurément, le maintien de ce témoin unique à Genève se justifie. Comment, dans le même temps permettre à la Fondation propriétaire de poursuivre son activité d'utilité publique en finançant et construisant à d'autres emplacements des logements pour personnes âgées ? Car le vieillissement actuel de la population genevoise rend aussi nécessaire la création de logements pour les personnes âgées. Mais, il faut également relever le fait que, dans la situation actuelle du marché du logement, d'autres catégories de population cherchent aussi, souvent désespérément, un gîte. De ce point de vue, une réaffectation de l'immeuble situé au numéro 28 de la route des Franchises pour du logement destiné à des apprentis ou à des étudiants conviendrait parfaitement en termes de surfaces utiles, moyennant une amélioration minimale du confort (création de cabines-douches pour chaque appartement).

En conclusion, nous sommes d'avis qu'un classement de l'immeuble situé au no 28 de la route des Franchises se justifie. L'immeuble n'est plus dans un état de conservation satisfaisant, mais sa rénovation dans des conditions économiques raisonnables est parfaitement envisageable. Ceci à condition de prévoir une nouvelle affectation compatible (par exemple des logements pour apprentis ou étudiants). Sa démolition, par contre, priverait notre patrimoine d'un objet intéressant pour le moins au niveau régional (à l'échelon suisse romand), voire national.

Le conservateur cantonal
des monuments


Pierre Baertschi

CONTREPROJET

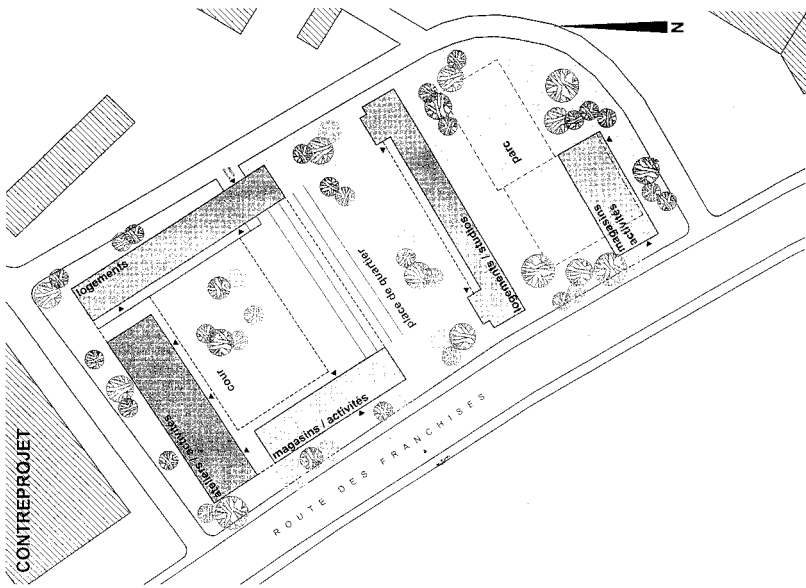
Etude d'aménagement basé sur le maintien de l'immeuble témoin de la Cité Vieusseux



Vue aérienne du quartier de Vieusseux

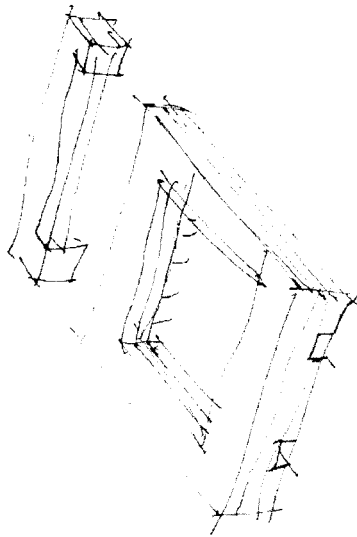


CONSTRUIRE AVEC L'EXISTANT



decembre 2003

Cléder Andermatt architectes EAUG S/A Cornevo



LA CONSERVATION DU BATIMENT TEMOIN DE LA CITE VIEUSSEUX
(28 FRANCHISES) PERMET DE :

REALISER AUTANT DE LOGEMENTS QUE PREVU PAR LE PROJET
DE DEMOLITION DE L'IMMEUBLE ROUTE DES FRANCHISES 28

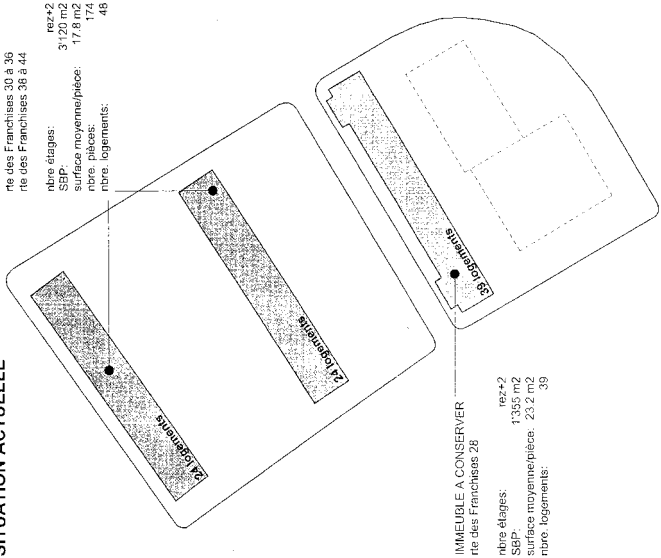
CREER UN ESPACE SOCIAL AUCOUR D'UNE PLACE DE QUARTIER,
AVEC DES EQUIPEMENTS ET UNE MIXITE D'HABITANTS

MAINTENIR DES GABARITS SIMILAIRES AUX BATIMENTS
EXISTANTS. UNE DENSITE ACCEPTABLE (ENVIRON 1),
COMPLETES PAR DES ESPACES DE VERDURE

COMITE POUR LA SAUVEGARDE DU 28, FRANCHISES

SITUATION ACTUELLE

DEUX IMMEUBLES EXISTANTS
rte des Franchises 30 à 39
rte des Franchises 36 à 44



IMMEUBLE A CONSERVER
rte des Franchises 28

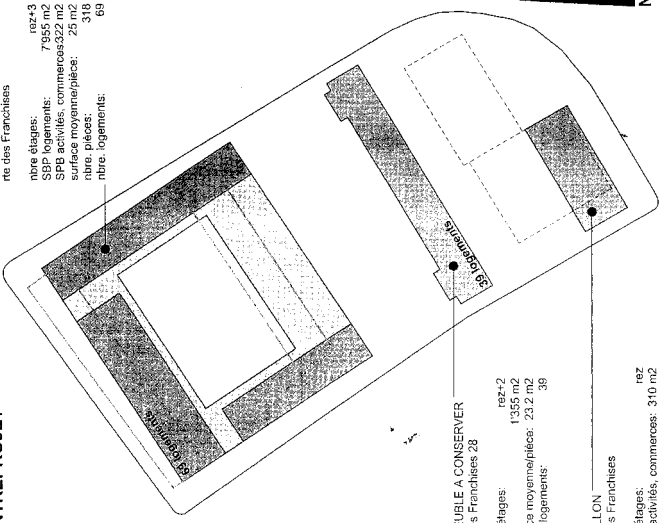
nrbr. étages: rez+2
SBP: 1'355 m²
surface moyenne/pièce: 23,2 m²
nrbr. logements: 39

SURFACE BRUTE PLANCHER 4'475 m²
DENSITE 0.5
NBRE. LOGEMENTS 87

CONTREPROJET

IMMEUBLE-COUR
rte des Franchises

nrbr. étages: rez+3
SBP logements: 7'955 m²
SBP activités, commerces: 222 m²
surface moyenne/pièce: 25 m²
nrbr. pièces: 318
nrbr. logements: 69



IMMEUBLE A CONSERVER
rte des Franchises 28

nrbr. étages: rez+2
SBP: 1'355 m²
surface moyenne/pièce: 23,2 m²
nrbr. logements: 39

PAVILLON
rte des Franchises

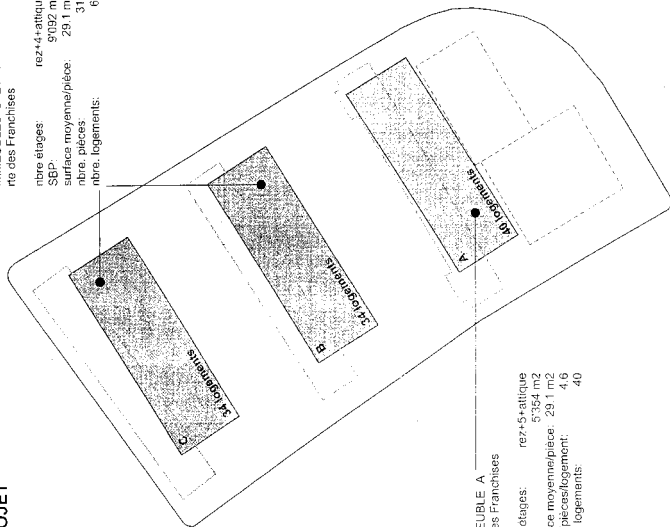
nrbr. étages: rez
SBP activités, commerces: 310 m²

SURFACE BRUTE PLANCHER 9'942 m²
DENSITE 1
NBRE. LOGEMENTS 108

PROJET

IMMEUBLES B ET C
rte des Franchises

nombre étages: rez+4+attique
 SBP: 9'092 m²
 surface moyenne/pièce: 29,1 m²
 nombre pièces: 312
 nombre logements: 68

IMMEUBLE A
rte des Franchises

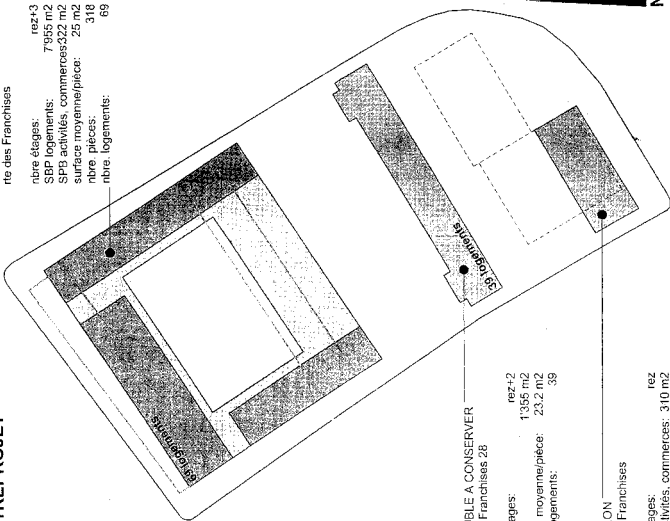
nombre étages: rez+5+attique
 SBP: 5'764 m²
 surface moyenne/pièce: 29,1 m²
 nombre pièces/logement: 46
 nombre logements: 40

SURFACE BRUTE PLANCHER 14'446 m²
DENSITE 1,5
NBRE. LOGEMENTS 108

CONTREPROJET

IMMEUBLE E-COUR
rte des Franchises

nombre étages: rez+3
 SBP: 7'955 m²
 SBP activités, commerces: 222 m²
 surface moyenne/pièce: 25 m²
 nombre pièces: 318
 nombre logements: 69

IMMEUBLE A CONSERVER
rte des Franchises 28

nombre étages: rez+2
 SBP: 1'365 m²
 surface moyenne/pièce: 23,2 m²
 nombre logements: 39

PAVILLON
rte des Franchises

nombre étages: rez
 SBP activités, commerces: 310 m²

SURFACE BRUTE PLANCHER 9'942 m²
DENSITE 1
NBRE. LOGEMENTS 108

CONTREPROJET

IMMEUBLE-COUR

LOGEMENTS
PEZ DE COURSE AVEC MAGASINS,
COMMERCES, ACTIVITES, ETC.

PLACE DE QUARTIER EN
AVEC IMMEUBLE CONSERVE

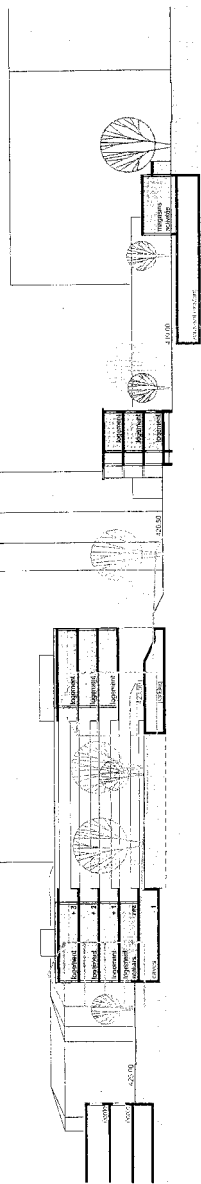
**CONSERVATION
28, RTE DES FRANCHISES**

PRETRES LOGEMENTS
PAR EX. POUR ETUDIANTS

PARC

PAVILLON

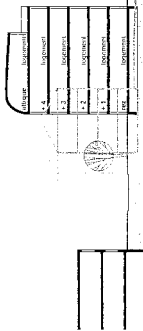
MAGASINS ET ACTIVITES
AVEC EQUIPEMENT DE
QUARTIER, ETC.



PROJET

IMMEUBLE C

LOGEMENTS



IMMEUBLE B

LOGEMENTS
PARKING SOUTERRAIN

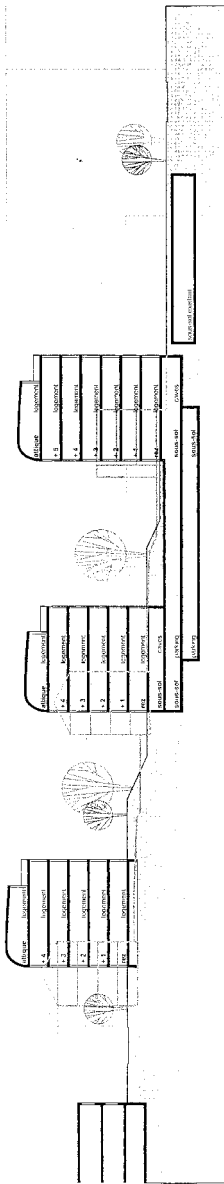


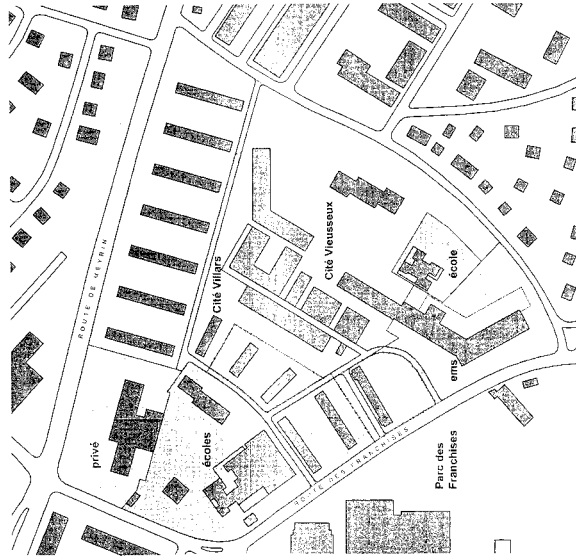
IMMEUBLE A

LOGEMENTS
PARKING SOUTERRAIN







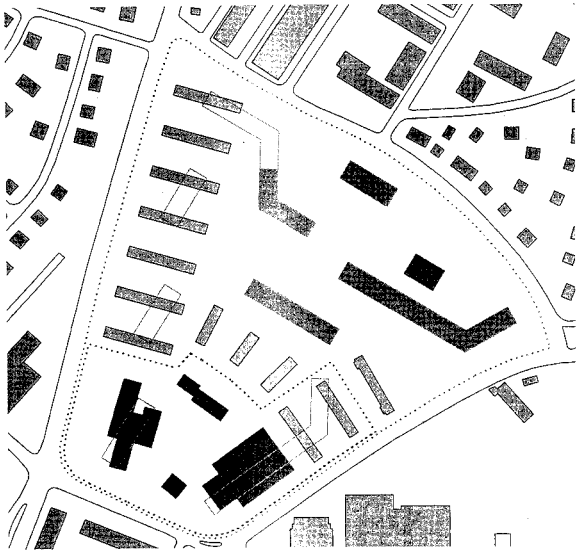
PARKING VISITEURS









SITUATION FONCIERE EXISTANTE

-  SCHG
-  FLPAI
-  VILLE DE GENEVE
-  possibilité d'échange de parcelle (actuellement droit de superficie de la Ville de Genève au profit de la SCHG)



PLAN LOCALISE DE QUARTIER

-  Constructions selon le plan Braillard de 1931 (constructions de 1946 à 1950)
-  PLQ no. 25772-213 de 1967
-  PLQ no. 27316-213 de 1980 (modification)
-  Zone de verdure dans laquelle les terrains nécessaires à de constructions et des installations d'intérêt public seront cédés gratuitement