

Rénovation participative du quartier de l'îlot 13 à Genève

Morten Gisselbaek¹, Peter Haefeli², Pierre Hollmuller¹

¹Association des habitants de l'îlot 13, Genève

²Ateliers Mat, architectes, Genève

RÉSUMÉ : Situé derrière la gare ferroviaire de Genève et abritant quelques 600 personnes, le quartier de l'îlot 13 était depuis les années 1960 voué à la démolition intégrale. Au lieu de quoi un large débat politique et urbanistique, mené par les usagers et habitants, a permis d'en sauver l'essence architecturale comme sociale. Au-delà du simple sauvetage du tissu existant, il s'agissait de promouvoir une forme d'intervention basée sur la consultation et la participation active des habitants, tant au niveau des prises de décision qu'au niveau de la réalisation. Bien que le but principal fut la préservation du tissu architectural et social existant, ainsi que l'expérimentation d'une forme active de démocratie directe, l'attention fut également portée des formes d'interventions écologiques. Après constitution d'une série de coopératives d'habitation et des opérations foncières soutenues par le gouvernement local, l'aventure fut rendue possible par une approche évolutive, attentive aux besoins réels des habitants, avec pour résultat des solutions architecturales intéressantes, des loyers accessibles, ainsi que la mise en œuvre de production énergétique renouvelable à faible coût.

Mots clés : démocratie participative, habitat bon marché, rénovation écologique

1. INTRODUCTION

« l'îlot 13 » se situe juste derrière la Gare ferroviaire, au centre de Genève. C'est le 13^{ème} îlot du quartier des Grottes, à la périphérie sud-est de celui-ci.

Rien ne laisse penser que derrière ces façades visibles à partir des quais de la gare se cache une réalisation urbanistique offrant un cadre de vie et une habitabilité remarquables. Quand on pénètre dans la cour à partir de la rue des Gares, on découvre parmi un savant mélange d'immeubles anciens, très anciens et récents un oasis complexe composé de surfaces parfois vertes, parfois pavées, parfois couvertes et parfois ouvertes. Les constructions neuves ou récemment rénovées se côtoient dans un patchwork étonnant de qualités architecturales et urbanistiques.

Cela ne doit rien au hasard, mais est le résultat d'une longue histoire. L'histoire de comment peut se faire un bout de ville aujourd'hui. Celle aussi de ce que peut être la ville quand les habitants s'en mêlent.

2. L'ARRIÈRE-GARE

2.1 Des origines aux années 1970

L'ensemble du quartier urbain des Grottes se développe au 19^{ème} siècle à partir d'un tissu de faubourgs ruraux dans le contexte de la construction des chemins de fers et de la gare de Cornavin.

Considéré dès le début du 20^{ème} siècle par les urbanistes, investisseurs et autres décideurs économiques comme insalubre et inadapté aux

impératifs de densité, de mobilité et de « modernité » d'une ville croissante sous forte pression démographique, le quartier des Grottes était voué à la démolition intégrale.

2.2 Le plan d'urbanisme initial (1975)

À partir des années 1970, le quartier des Grottes est plongé dans la tourmente d'un processus de renouvellement urbain qui vise à valoriser la situation extrêmement stratégique des quartiers autour de la gare et du centre ville grandissant.

En 1975, le nouveau plan d'urbanisme prévoit une opération assez monstrueuse qui allait littéralement effacer toute trace historique du tissu urbain préexistant. Une plateforme piétonne décollée de 5 m du sol naturel devait d'une part libérer le niveau zéro pour garantir la mobilité intégrale des voitures et autres transports motorisés et d'autre part être couronné par un tissu orthogonal de hauts buildings modernes à « l'américaine ». La centre de tri postale de Montbrillant est aujourd'hui le seul témoin de ce projet démesuré ; les guichets se situent effectivement au niveau + 5m de la plateforme piétonne prévue et sont accessibles par deux imposants escaliers roulants extérieurs qui ont dû être ajoutés au projet initial pour compenser l'absence de réalisation de la plateforme sur tout le quartier.

2.3 La résistance populaire s'organise

Cependant, les utilisateurs et habitants s'organisent pour sauver leur quartier qui se vide au fur et à mesure en vue des démolitions imminentes et de la dégradation des constructions laissées à

l'abandon par leur propriétaires, tant privés que publics.

Cette résistance passe d'abord par l'occupation des immeubles laissés à l'abandon et par la mise en place de réseaux intégrant partis politiques, juristes, instances de protection du patrimoine, associations d'habitants et de protection des locataires.

La situation extrêmement tendue du marché du logement ainsi que l'apparition de larges mouvements de résistances - liés aux aspirations nouvelles d'une forte partie de la population, en particulier chez les jeunes - qui suivent la fin des années 60 permettent au mouvement de bénéficier d'un large soutien dans l'ensemble de la population genevoise.

Le lancement en 1977 d'un référendum populaire contre le projet officiel, et le succès immédiat de celui-ci contraignent les autorités à faire marche arrière. Les valeurs qui servent de base à la politique de développement de la ville ont été fortement ébranlées: les habitants ont fait une irruption démocratique à la table des décideurs.

2.4 Le plan d'urbanisme revisité (1980-1990)

Ramenés à la raison, les urbanistes en place envisagent par la suite un projet plus raisonnable, maintenant les principaux traits du tissu urbain préexistant tout en admettant que le bâti est en grande partie insalubre et inadapté aux impératifs d'une utilisation plus commerciale et lucrative de cette zone urbaine stratégique.

Ainsi, c'est l'ensemble de la partie ancienne des Grottes qui se verra transformé par un ensemble de rénovations mais également de démolitions-reconstructions (en particulier dans le but d'élargir la rue de la Servette, grosse artère pénétrante au centre ville).

L'importance de ces travaux, même menés petit à petit sur plusieurs dizaines d'années, entraînera un renouvellement significatif de la population. Le souffle né de la résistance retombera ainsi peu à peu. Le quartier n'y perdra certes pas toute son "âme", mais la victoire aura pour beaucoup un goût d'inachevé.

Le projet populaire sera la trame sur laquelle broderont dorénavant les urbanistes et autres experts, tout en évacuant dès que possible les moindres velléités participatives.

3. L'ÎLOT 13

3.1 Un oubli administratif transformé en laboratoire

Pour diverses raisons, tant foncières qu'administratives, l'îlot 13 échappe pendant une dizaine d'années aux bouleversements qui secouent le reste du quartier.

C'est vers 1985 que les choses se gâtent dans ce bout du territoire. Les décideurs pensent avoir tiré les leçons du passé mais proposent en fait un projet à la fois hygiéniste et financièrement satisfaisant pour les investisseurs. Le projet prévoit des démolitions en nombre important, en particulier celui d'un petit bâtiment central faisant office de maison de quartier, un alignement périphérique propre du nouveau bâti et le « nettoyage » intégral des cours pour faire place à

des surfaces « propres » et des parkings en surface et en sous-sol.

L'îlot 13 appartient alors pour moitié à la commune et pour l'autre moitié à des propriétaires privés qui ont acquis des parcelles dans l'unique but de tirer du bénéfice des transformations à venir, laissant les bâtiments se détériorer sur plusieurs décennies.

La crise du logement sévit toujours à ce moment-là, exactement comme quinze années auparavant (et tout pareillement à vingt années plus tard!).

Bis repetita : tout est en place pour rejouer la pièce des Grottes dans une version moderne et plus modeste.

Mais ce sont en fait les habitants qui auront tirés les leçons du passé. Après appel à des forces vives pour occuper les bâtiments abandonnés obtiennent des contrats d'habiter à durée limitée et mettent rapidement en place un réseaux de soutien. Le projet communal essuie son premier revers par la décision des autorités cantonales de s'opposer à la démolition de deux immeubles vétustes mais remarquables : le 24 rue de Montbrillant ainsi que le 15 et 15bis rue des Gares, dont l'implantation à l'intérieur de l'îlot réduit à néant les possibilités de la tabula rasa officielle projetée dans la cour.

Fort de l'expérience antérieure des Grottes, l'association de quartier de l'îlot 13 défend une démarche associative, avec pour buts le maintien des diversités préexistantes, au niveau architectural comme social, un renouveau urbain plus participatif, ainsi que toute une série de revendications liées au désir de favoriser une évolution plus durable et plus écologique. Cela passe par un statut différent des habitants du quartier: d'empêcheurs de construire en rond il s'agit de se muer en acteurs véritables du processus de renouvellement urbain.

La Ville et les investisseurs privés acceptent à contre-cœur de rentrer en matière (à une très rare et enthousiaste exception près, celle d'un leader politique qui cherchera constamment le dialogue), mais tiennent à sauver ce qui peut encore l'être du projet initial, soit une démolition massive de la cour et de certains immeubles. Il s'agit également d'annihiler les poussées d'autogestion qui voient le jour.

3.2 Concours Européen (1991)

Pour « faire passer la pilule » d'un plan d'urbanisme officiel légèrement modifié (maintien des deux immeubles protégés par la commission des monuments et sites), la Ville de Genève propose l'aménagement urbain de l'îlot 13 comme sujet au concours international Européen 91. Le programme est clair : démolitions, alignement périphérique propre du nouveau bâti, « nettoyage » intégrale des cours, parkings...

Cependant, en accord avec les organisateurs du concours, l'association de quartier envoie aux participants un programme modifié, suggérant le maintien de toute une série de bâtiments historiques en périphérie et au centre de l'îlot 13, la suppression des parkings, le maintien de nombreux aménagements préexistants dans les cours et met l'accent sur un renouveau urbain plus participatif et écologique.



Figure 1: Vues de l'îlot 13.



Figure 2: Evolution de l'îlot 13 avant les rénovations.



Figure 3: Gauche : situation géographique ; Droite / en haut : Situation foncière actuelle en terme de propriété publique (surface hachurée) ; Droite / en bas : droits de superficie (image de droite, surface hachurée).



Figure 4: Construction participative des absorbeurs solaire (source : I. Meister).

La grande partie des projets rendus se basent finalement sur le programme des habitants y compris le projet gagnant rendu par le bureau d'architecte genevois Atelier 89. Concrètement, leur projet compose un maximum avec le tissu urbain préexistant. Afin de maintenir la densification prévue par le projet municipal, il comprend d'une part un nouvel immeuble d'habitation prolongeant le front de rue côté rue de Montbrillant, sans pour autant fermer l'îlot complètement, d'autre part un volume bas pénétrant profondément dans la cour, avec un passage transversal à travers cette dernière. Ce bâtiment sera réalisé par la Coopérative de logement pour personnes en formation (CIGUE), avec au rez-de-chaussée une série d'ateliers d'artisans.

Un seul immeuble sera finalement à démolir, alors que les immeubles 15-15bis rue des Gares et 24 rue de Montbrillant ainsi que la maison de quartier et la plupart des édicules, couverts et aménagements préexistants dans la cour seront maintenus. Aucun parking en surface ni en sous-sol ne sera réalisé !

3.3 De 1995 à aujourd'hui : Le renouveau urbain collectif, participatif et écologique

Suite à ce concours, l'association de l'îlot 13 se voit confirmée dans ses ambitions et fait le forcing sur les pouvoirs publics pour obtenir sur certains terrains et immeubles la création soit de beaux associatifs (un bail de location unique pour un immeuble entier, déjà rénové, en faveur d'une association d'habitants qui en assure la gestion), soit de contrats de droit de superficie pour des coopératives d'habitation (qui assument, en tant que propriétaire de l'immeuble pour 99 ans, non seulement la gestion mais avant cela également le financement et la responsabilité de la rénovation / construction). Il s'agit pour cela de faire pression sur certains spéculateurs fonciers afin qu'ils cèdent (à très bon prix pour eux) leur parcelle ou immeuble, ou encore qu'ils l'échange (à des très bonnes conditions) contre des biens immobiliers ou terrains dans des zones moins stratégiques.

En rétrospective, il s'avère que la nature des propriétaires et la proportion entre pouvoirs publics et privés étaient un des facteurs clef qui ont rendu possible la (re)naissance de l'îlot 13 tel que nous le connaissons aujourd'hui.

Le résultat du concours aura servi de base à un compromis territorial acceptable par tous. Si personne n'est totalement content du résultat, celui-ci permettra malgré tout le démarrage du renouveau de l'îlot 13 sur des bases innovantes, le rapport de force s'étant concrètement déplacé des propriétaires vers les habitants. En l'occurrence, l'îlot 13 comprend aujourd'hui :

- Deux coopératives d'habitation dans des immeubles neufs (25 et 27 rue des Gares / contrat de droit de superficie avec la Ville de Genève).
- Une coopérative d'habitation dans un immeuble rénové (15 et 15bis rue des Gares / contrat de droit de superficie avec la Ville de Genève).
- Un immeuble neuf géré sous bail associatif (20 rue de Montbrillant / contrat de bail avec l'Etat de Genève).

- Un immeuble rénové sous un bail associatif (24 rue de Montbrillant / contrat de bail avec l'Etat de Genève).
- Une coopérative d'habitation pour étudiants (CIGUE) dans un immeuble neuf (16-18 rue de Montbrillant / contrat de droit de superficie avec la Ville de Genève).
- Une maison de quartier rénovée par la ville et l'association des habitants, gérée par celle-ci (14 rue de Montbrillant / contrat de droit de superficie avec la Ville de Genève).
- Trois immeubles locatifs rénovés (12, 28 et 30 rue de Montbrillant, propriétaire Ville de Genève).
- Trois immeubles locatifs en cours de rénovation (17, 19 et 21 rue des Gares, propriétaire Ville de Genève).
- Un immeuble locatif rénové (26 rue de Montbrillant, propriétaires privés).
- Deux immeubles locatifs sans besoin de rénovation (7 et 9 rue des Gares, propriétaires privés).
- Deux immeubles locatifs neufs (11-13 et 29 rue des Gares, propriétaires privés).
- Les cours, presque intégralement propriété de la Ville de Genève, gérées par l'association des habitants.

4. LES CHANTIERS PARTICIPATIFS

4.1 Savoir-faire et savoir-penser collectifs

Les travaux des immeubles 24 rue de Montbrillant, 15 et 15bis rue des Gares, de la Maison du quartier et de nombreux aménagements extérieurs dans les cours ont été réalisés avec une participation très active des habitants et utilisateurs, sous la forme d'une large et réelle expérience d'autogestion.

Ce processus s'est étendu de la mise en place et la gestion de structures associatives à l'entretien et l'administration d'immeubles d'habitation et d'arcades commerciales, en passant par :

- l'élaboration collective de projets architecturaux, y compris pour fixer les standards de confort et de finitions en deçà des standards élevés usuels en un pays comme la Suisse (en particulier concernant le niveau des finitions intérieures), ou concernant le choix d'avoir une salle commune par immeuble, afin d'héberger des amis, d'organiser des réunions, et de faire des fêtes.
- la mise en place de fonds propres par un système d'épargne organisé sur plusieurs années et l'obtention de capitaux par des emprunts hypothécaires
- le suivi de chantiers de constructions laissant une large place à la participation des usagers.

Cela a signifié une collaboration étroite entre professionnels et "amateurs", à tous les niveaux, incluant l'invention de nouvelles manières de concevoir le travail. Dans ce cadre, des artisans pratiquant et/ou habitant au quartier des Grottes (plombier, serrurier, menuisier, charpentier, peintre, chauffagiste, etc.) se sont regroupés en une coopérative de travaux, sous le nom de « Casa Nostra », qui a permis de prendre en charge une

partie importante des travaux. Par ses statuts « Casa Nostra » stipule explicitement l'engagement d'habitants et utilisateurs motivés au sein même de la coopérative et la formation de base de ceux-ci, ainsi que la réalisation des travaux au prix coûtant : pas de bénéfice sur le matériel, qui est revendu au client au même prix qu'il est acheté au fournisseur (y compris les rabais), ainsi que facturation transparente des heures de travail.

4.2 Compression des coûts

Par un travail bénévole extrêmement conséquent, réparti sur l'ensemble des chantiers et chiffré en milliers d'heures, ainsi que par des choix d'investissements ciblés, ces chantiers participatifs ont permis de comprimer les coûts de rénovation en dessous de la moitié des coûts prévus pour des rénovations « classiques », cela en offrant une amélioration très nette des qualités d'habitabilité et de confort. A titre d'exemple, le 15-15bis rue des Gares (que plus d'une personne donnait pour trop détérioré) a été rénové pour 175 Euros/m³, y compris réfection totale des toitures, changement/réfection des fenêtres, installation du chauffage central, ou nouvelles distributions d'électricité, d'eau et d'égouts.

A tous moments, la réflexion et la discussion sur la pertinence des investissements a eu lieu. Les choix ont été faits dans l'espace de liberté qu'offraient les ressources financières disponibles, et la rencontre du savoir-faire des professionnels et des aspirations communes des habitants. Si, à posteriori, certains de ces choix peuvent paraître discutables, ce qui finalement est également le cas dans une écrasante majorité des réalisations architecturales dites « normales », l'ensemble des réalisations apparaît comme un remarquable mélange d'innovations et de bon sens – ce qui n'est pas forcément le cas dans les réalisations architecturales dites « normales », bien au contraire même, par exemple dans le cas des projets initiaux élaborés par les experts.

4.3 Ecologie

Dans la mesure des ressources financières disponibles, une attention particulière a été portée sur l'utilisation de matériaux de construction respectueux de l'environnement, la mise en oeuvre de matériaux de récupération et le recyclage des déchets de chantier.

Cependant, l'approche écologique de ce type d'opération se caractérise avant tout par la réutilisation de structures et d'aménagements pré-existants, en lieu et place de démolition / reconstructions. Le bénéfice direct en terme d'énergie grise ne fait vraisemblablement guère mieux que de compenser les pertes thermiques inhérentes à un bâti d'une autre époque, les interventions au niveau de l'enveloppe s'étant essentiellement limitées à la mise au norme des fenêtres et à l'isolation de toiture, mais pas à celle des façades. Mais la sauvegarde du patrimoine bâti s'accompagne également d'une stabilisation de la population en place. En se refusant de considérer le territoire et le bâti comme une simple marchandise, avec pour résultat une spéculation foncière à outrance et de prix de l'environnement construits qui explosent, la démarche menée à l'îlot13

combat également la dislocation urbaine. Celle d'un citoyen qui ne choisit plus son lieu de domicile en fonction de critères pragmatiques tels que la recherche de proximité entre le lieu de travail et son logement ou la proximité de son "clan" (famille, amis, etc.), mais seulement en fonction de la disponibilité de locaux ou terrains à prix abordables. A cet égard l'îlot 13 se caractérise aujourd'hui encore par une partie importante de la population qui réussit à conjuguer habitation, travail et loisirs sur un même lieu.

Outre l'attention portée au recyclage du bâti et à la stabilisation de la population, la rénovation de l'îlot 13 s'est également caractérisée par un projet pilote d'auto-construction d'installation solaire thermique, qui a depuis lors essaimé sur l'ensemble du territoire national et engendré un accroissement de 10% du parc solaire. Simple d'accès, la technique permet de s'approvisionner en priorité auprès des entreprises régionales. Testée et agréée par la centrale d'homologation solaire nationale, elle est diffusée par une association à but non lucratif (www.sebasol.ch) qui assure le dimensionnement, la mise en place logistique, la supervision technique et le contrôle de qualité, alors que la force de travail est fournie par les propriétaires eux-mêmes (env. 50 h + 10 h/m²) pour un investissement financier réduit (environ 1500 Euros + 320 Euros/m², y compris circuit hydraulique, accumulateur, et interventions ponctuelles de corps de métiers).

Les personnes intéressées par ce type de projet suivent un cours pratique et intensif, où ils abordent les principaux aspects de la construction et du suivi de l'installation : fabrication des absorbeurs (cintrage de tubes et brasage tendre sur plaques de cuivre munies d'une couche sélective), construction du cadre d'intégration en toiture, pose des absorbeurs et des verres solaires, mise en place et brasage du circuit de captage et raccordement sur l'accumulateur, ainsi que mise en service de l'installation. Pour ceux qui ne souhaitent pas se lancer eux-mêmes dans l'aventure, l'installation peut également être fournie clé-en-main, par des artisans s'engageant notamment sur une facturation à prix coûtant.

4.3 Dimension sociale

D'un point de vue social, l'ensemble de l'aventure de l'îlot13 a été extrêmement formateur et rassembleur. Canalisant les énergies dans le sens d'un projet collectif il a forcé les individus à apprendre à s'entendre, mais également à faire des compromis. Il a permis le renforcement d'une vie sociale qui fait de l'îlot 13 une sorte de village dans la ville. Les gens s'y connaissent beaucoup plus les uns les autres que dans d'autres quartiers, ce qui favorise les échanges et les services ainsi qu'une gestion collective des problèmes urbains. Si cela n'empêche évidemment pas les conflits, leur résolution s'en trouve souvent facilitée.

5. CONCLUSION

Partant de quelques locataires irréductibles rejoints par des occupants décidés, la population de l'îlot 13 s'est donc, au fil des années, organisée pour mettre en commun les forces individuelles, créant un savoir-penser et un savoir-agir collectifs qui a permis tour à tour de sauver des immeubles de la démolition, de construire / rénover à des coûts accessibles, grâce à la participation des habitants lors des choix architecturaux comme sur les chantiers, ainsi que d'obtenir la gestion participative des espaces communs.

C'est donc une véritable expérience globale de « l'habiter la ville » qui aura été tentée, et en grande partie réalisée, par un groupe d'habitants pugnaces : assumer son logement et son environnement immédiat, ainsi que sa place dans la ville, dans ce que cela représente concrètement au niveau social, urbanistique et économique, tout en sortant cet habitat du marché spéculatif. Un succès qui n'était de loin pas garanti d'avance et qui n'en est que plus remarquable.

Si cette expérience ne peut certes être reproduite à l'identique ailleurs, son intérêt se trouve dans l'ouverture des possibles qui a eu lieu dans cet espace. D'autres quartiers se sont d'ailleurs façonnés de manières plus ou moins similaires dans d'autres villes, en particulier au Dreieck à Zurich et dans certaines parties de Kreuzberg à Berlin. Tous ces exemples démontrent qu'il est possible de laisser un espace d'intervention à une population qui désire s'impliquer dans le devenir de son habitat au sens large.

C'est également une tentative de démocratie directe, une manière de se rendre, dans la mesure du possible, maître de son destin. Ce qui explique sans doute pourquoi il s'agit avant tout d'une lutte en contradiction avec les pouvoirs en place, qu'ils soient politiques ou économiques.