

Conférence-débat

lundi 26 octobre MQJ

"Quelles stratégies pour la rénovation des ensembles d'habitations des années soixante"

Intervenant : Franz Graf, architecte, professeur et directeur à l'EPFL

Historique

Les bâtiments comme les ceux de la **cité Carl-Vogt** ont une cinquantaine d'années, et comme toute chose qui vieillit, il faut les entretenir – on répare bien sa voiture ... Ils ont été construits au vingtième siècle, avec de nouveaux matériaux comme le béton, le verre, le métal ou le plastique, qui sont plus performants pour certains aspects, mais aussi plus fragiles, d'autant plus lorsqu'ils ont été employés dans des constructions économiques. Ces cinq bâtiments font partie de ce qu'on appelle le **patrimoine de la ville ordinaire**, patrimoine parce qu'ils sont désormais anciens et ordinaires parce que ce ne sont pas des monuments au sens d'une église ou d'un musée.

Ils ont été construits par les trois **frères Honegger**, qui étaient de grands spécialistes du logement : ils ont construits un tiers des logements à Genève entre 1950 et 1970, soit plus de **8'000 logements** ! Ce bureau avait la particularité de s'occuper des projets de A à Z, de l'achat des terrains à la commercialisation, expérimentant notamment sur les chantiers des systèmes constructifs innovants, comme la **préfabrication** du fameux caisson de 60 cm/60cm – les alvéoles des plafonds visibles sous les marquises, les loggias et les avant-toits – ou les balustrades perforées des loggias, "marque de fabrique" qui permet de reconnaître ces bâtiments dans tout le canton. La cité Carl-Vogt est **un ensemble de qualité**, tout à fait représentative de l'architecture moderne de cette époque et des frères Honegger en particulier (elle est publiée et citée dans différents ouvrages et études).

Stratégies de rénovation

Lorsqu'il s'agit de rénover des bâtiments **trois facteurs clés** doivent être pris en considération : **la valeur patrimoniale, la question énergétique et l'aspect économique**. La première étape, incontournable, est d'établir un **diagnostic** en considérant ces trois facteurs : les bâtiments ont-ils des qualités patrimoniales, répondent-ils aux normes énergétiques et comment faut-il les rénover pour rester dans des coûts raisonnables.

Trois options principales peuvent être envisagées :

1) "Je fais au mieux avec ce j'ai", soit **une sauvegarde** en maintenant l'existant et en ne modifiant que le strict nécessaire pour améliorer le confort intérieur. Par exemple, mettre du double-vitrage mais en gardant les menuiseries en bois des fenêtres; isoler au-dessus et en-dessous des fenêtres; isoler la toiture et poser des panneaux solaires; etc.

2) "Je fais au mieux, mais je change certaines parties", soit **une rénovation**. Par exemple, mettre du double-vitrage et changer les menuiseries des fenêtres; isoler au-dessus et en-dessous des fenêtres, mais aussi la première rangée des caissons du plafond de la loggia en les bouchant; etc.

3) "Je fais au mieux, mais je change tout", soit **une transformation** de l'existant. Par exemple, j'installe une isolation périphérique, c'est-à-dire que j'enveloppe toutes les façades du bâtiment avec des panneaux de laine de verre (matériau isolant), mais alors on ne distingue plus un bâtiment Honegger d'un autre bâtiment.

Dans les deux premiers scénarios, le chantier s'organise à partir de l'intérieur des appartements, avec plus ou moins de nuisances pour les habitants, selon la nature des travaux évidemment. Dans le scénario "nouvelles façades", la pause d'échafaudage est obligatoire, ce qui induit un certain type de nuisances et surtout augmente fortement les coûts.

La **loi sur l'énergie**, qui oblige les propriétaires à mettre aux normes leurs bâtiments, en principe pour l'année prochaine mais certaines dérogations seront accordées, a précisément fixé **des normes** pour obtenir des performances optimales en matière énergétique. Par exemple, pour supprimer ce qu'on appelle des "ponts de froid" – les parties du bâtiment directement en contact avec l'extérieur, comme la dalle du sol des loggias – qui se prolongent dans la partie chauffée – comme le sol de vos appartements, le moyen le plus efficace est d'enrober toute la façade, donc également de fermer les loggias, avec une paroi vitrée. Mais ces normes sont théoriques et elles ne prennent pas en compte le facteur humain. Autrement dit, le **confort de l'habitant** et ses habitudes, et si celui-ci préfère avoir une loggia ouverte ou ouvrir sa fenêtre, car il étouffe – c'est "l'effet thermos" (trop bien isolé) alors les performances énergétiques seront moins bonnes, mais la sensation de confort meilleur. Il est très important de souligner que pour atteindre 85 % environ d'amélioration des performances énergétiques, les scénarios de la sauvegarde ou de la rénovation suffisent, alors que seul le scénario de l'isolation périphérique atteint les 100%. Mais il coûte 3 fois plus cher !

Conclusion

On voit que d'un côté il y a les normes et les enjeux économiques, mais que de l'autre il y a les locataires et leur demande de confort. Plusieurs solutions existent en matière de rénovation, mais il est important de définir une méthode de rénovation, ce qu'un laboratoire comme celui dirigé par M. Graf peut fournir, puis il faut élaborer un cahier des charges pour définir ce qu'on veut faire et bien évidemment il faut considérer les moyens que l'on envisage de mettre. **Plus l'intervention est légère, moins elle coûte cher et moins elle entraîne de nuisances pour les habitants.** Il faut aussi se souvenir que si la structure porteuse du bâtiment est saine, ce qui est le cas de la cité Honegger, il est toujours moins cher de rénover que de reconstruire. Enfin, il ne faut pas oublier d'intervenir à d'autres niveaux que celui de l'architecture des bâtiments, comme un chauffage par l'eau du Rhône, de l'eau chaude grâce aux panneaux solaires en toiture, etc.

Débat

Les nouvelles fenêtres sont attendues depuis 20 ans, quand seront-elles posées ?

L'Hospice général a lancé un processus de **concours** pour choisir un bureau chargé de mener à bien les travaux de rénovation dont la pose de double-vitrage, mais nous ne connaissons le choix qu'en fin d'année. Il y aura ensuite un projet, et le comité Honegger espère pouvoir discuter avec les architectes pour transmettre les doléances et demandes des habitants. On ne connaît pas la date, on comprend l'impatience, il faudra voir avec l'Hospice pour les détails, mais on peut raisonnablement avancer que la date sera plutôt fin 2016/début 2017.

Les loyers risquent d'augmenter ce qui est inquiétant, d'autant plus que la rente AVS elle n'augmente pas.

On ne peut répondre à la place du propriétaire, il faudra l'inviter pour échanger sur ces questions, mais la loi sur l'énergie donne des garanties quant au fait qu'en principe il n'y a pas d'augmentation sauf dans certains cas impliquant une répercussion modérée sur les loyers. En cas de rénovation, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) permet de maîtriser des **hausse de loyers**.

L'Hospice met depuis 50 ans de l'argent de côté grâce aux loyers des locataires qu'il n'investit pas dans l'entretien des bâtiments – toujours fait à minima – et, d'autre part, ils sont amortis depuis longtemps, il est donc important que la majorité des travaux soient à la charge de l'Hospice et pas répercuté sur les locataires.

La cité-Jonction est également dans un état catastrophique et les travaux ne se font pas. Cette cité appartient à la Ville de Genève, qui a plusieurs ensembles dans ce cas et a dû établir des priorités, compte-tenu de son budget et de l'importance des travaux à accomplir. L'ensemble des Minoteries va être rénové incessamment, puis viendra le tour de cité-Jonction.

Plusieurs locataires de Carl-Vogt affirment leur attachement au maintien des loggias-balcons ouvertes.

Décision

Le **comité Honegger** se réunira très prochainement pour, d'une part, établir une feuille d'avis populaire résumant cette soirée et, d'autre part, préparer un courrier à l'intention de l'Hospice.