

Histoire du logement et de la construction à Genève du XVI^e siècle à nos jours.

Introduction

« Dans l'art de l'architecture, la maison est certainement ce qui caractérise le mieux les mœurs, les goûts et les usages d'une population ; son ordonnance, comme ses distributions, ne se modifie qu'à la longue. » Viollet-le-Duc

L'histoire du logement à Genève est jalonnée de nombreux épisodes où accroissement de la population tutoie avec les crises économiques, où les milieux des locataires et ceux des propriétaires s'affrontent, où les lois et les restrictions qu'elles amènent naissent avec un même fonds d'image : la naissance de la Genève actuelle.

Cet exposé va commencer par dresser le portrait d'une ville dont les facettes riment avec ambivalence. Genève ville ouverte, Rome protestante, ville éclairée refuge des huguenots, cité internationale. Genève ville fermée refusant de s'ouvrir et de s'agrandir hors des remparts, véritable citadelle.

Nous cheminerons à travers les différents types de logements qui ont éclos au cours des siècles.

I - Genève, la Rome protestante

En 1536, Genève devient protestante. Pour assurer sa défense, les autorités décident de raser les faubourgs, occupés principalement par des bourgeois. Ce sont les faubourgs de Plainpalais, Rive, Saint-Léger, Saint-Victor entre autre détruits entre 1530 et 1540. D'autres parts, les remparts sont renforcés, les portes condamnées, seules en subsistent 3 : Rive, Neuve et Cornavin. Genève s'ouvre aux idées nouvelles de la Réforme mais se ferme pour se défendre.

Le 24 août 1572, un événement qui a lieu à Paris va bouleverser Genève, la nuit de la Saint Barthélémy. Ce massacre des huguenots en France va amener son lot de réfugiés et ne pouvant loger tout ce monde les premières surélévations d'immeubles vont être entreprises. Genève va connaître un âge d'or avec l'accroissement de capitaux étrangers et la finesse de son savoir-faire (artisanat, bijouterie, horlogerie), ce qui va faire connaître un essor certain à son économie. Son territoire demeure exigu malgré un fort accroissement de la population qui passe de 13'000 habitants en 1550 à 21'400 habitants vers 1580.

Les immeubles voient leur gabarit augmenté par ces surélévations, les rues deviennent des corridors insalubres. Le taux de mortalité va augmenter. La cité va aussi gagner de la place sur l'eau en comblant les rives, comblement du port du Molard, et en construisant des maisons sur pilotis.

Au XVII^{ème} siècle la révocation de l'Edit de Nantes, par l'Edit de Fontainebleau, promulgué en 1685 par Louis XIV va amener un 2^{ème} lots de réfugiés et une deuxième vague de surélévations, les gens sont entassés dans des chambres louées à des prix exorbitants par des propriétaires surnommés les tireurs d'or. Genève voit croître son insalubrité et son insécurité, notamment vols et viols en augmentation.

Les surélévations les plus connues : l'hôtel des Armures, les immeubles du Bourg-de-Four.

En 1786 la population genevoise passe à 25'000 habitants. A la même époque Paris compte un peu moins de 650'000 habitants et Londres un peu moins de 1 million.

En 1726, une étude de Plan Billon estime la part des propriétaires à 29,5% et à 12,3% en 1739 à Saint-Gervais, quartier populaire. Genève est donc d'ores et déjà une ville de locataires. En 1990, le taux de propriétaires sera de 13,8%, 15,8% en 2000, 17% en 2010.

Le XVIII^{ème} siècle voit l'éclosion des hôtels particuliers de la rue des Granges, de la rue de la Cité et du Cour Saint-Pierre. L'insalubrité pousse les plus fortunés à acquérir les premières villas à la campagne.

Au XVIII^{ème}, Micheli du Crest parle pour la première fois d'un agrandissement de la ville dans le quartier des Tranchées. Il est exilé. Les autorités veulent que Genève reste repliée à l'intérieur de ses remparts. La ville reste engoncée dans un esprit de surprotection. Il faudra attendre 1851 pour que les remparts soient démolis.

Il existait déjà à Genève cet esprit de surprotection du territoire et de surpopulation dans un lieu exigu, esprit que l'on retrouve aujourd'hui.

Au début du XIX^{ème} siècle, Genève est la ville la plus peuplée de Suisse, c'est une ville insalubre, exigüe. Le Rhône sépare deux mondes, les Riches du côté de la colline Saint-Pierre et les Pauvres du côté de Saint-Gervais.

Dans la première moitié du XIX^{ème} siècle, la population passe de 22'000 à 31'000 habitants.

L'époque du préromantisme va amener à Genève, le tourisme. L'impératrice Joséphine acquiert un château à Pregny, la reine Hortense aime y passer des vacances avec sa cour, Benjamin Constant vient souvent en visite au château de Coppet en compagnie de Madame Récamier, de Chateaubriand et de tout ce que Paris compte comme intellectuels. Lord Byron, Shelley et sa femme aiment les bords du Lac.

A cet effet, les quais sont créés, les rives du Lac nettoyées de leurs échoppes sales et le quartier des Bergues est créé avec son hôtel.

1814-1816, voit l'apparition d'un régime qui instaure une autorisation de construire pour les bâtiments aux abords de routes.

II Deuxième moitié du XIXème siècle 1850-1920

Jusqu'au milieu du XIXème, Genève a un caractère médiéval. En 1851 les remparts commencent à être démolis et les boulevards créés. Genève voit sa population augmenter de 17'000 habitants entre 1850 et 1880 et ses communes suburbaines, Plainpalais, les Eaux-Vives, et le Petit-Saconnex de 15'000 habitants.

Les grands chantiers :

Place et rue Grenus 1852-1862.

Rue Paul -Bouchet 1875-1876.

Rue du Commerce 1859-1877.

Rue Céard 1875-1896.

1896 aménagement de la rue Rousseau, Chantepoulet et du Cendrier.

Quartiers riches :

Quartier des Tranchée, les quais voient la construction de très beaux immeubles fleurons de l'architecture du XIXème. La bourgeoisie souhaite des logements plus spacieux, plus lumineux.

Quartiers populaires :

Saint Gervais, les Grottes, les Pâquis, les Eaux-Vives, Plainpalais, la Servette comportent des habitats plus exigus. Les seuils, les paliers, les escaliers sont les lieux de rencontre de la population. Ces logements sont assez insalubres selon un rapport de la Société genevoise des logements hygiéniques de 1894.

1908 verra la création d'un casier sanitaire de l'habitation.

Quartiers commerçants :

Les Rues Basses, la Fusterie (marché), le Molard.

En 1878 naît la loi sur l'alignement des nouvelles constructions dans la ville de Genève et dans la banlieue, prélude de la loi sur les constructions, qui étend l'autorisation de construire des bâtiments en bordure de route à tous les bâtiments.

Plus la ville croît, moins il y a de propriétaires. Les immeubles sont détenus par une petite part de la population. Dans ce contexte vont éclore les Sociétés Immobilières et naître la Société des Régisseurs en 1879, les prêts hypothécaires et les crédits à la construction. En 1924, Genève compte 1800 SI.

La phase ascendante de la construction se situe entre 1889 et 1904. La ville ne s'étend plus de manière circulaire mais en étoile avec l'amélioration des transports, la ligne de chemin de fer, le tram en 1862 et l'essor de la bicyclette.

La Caisse d'Epargne du canton de Genève va décider de construire des logements populaires. C'est l'Exposition universelle de Paris en 1889 avec le Congrès international des habitations à bon marché qui va faire avancer les choses en exposant qu'il faut

employer les fonds de réserve des Caisses d'Epargne et de Prévoyance à la construction de logements ouvriers.

L'entrepreneur Bimerlé construit à Plainpalais, à Cluse et à Montbrillant des immeubles de 5 à 6 étages composés de 2 pièces surnommés « casernes locatives ». L'accession se fait par un couloir central à chaque étage.

A la rue Louis-Favre 20-22, la Société genevoise des logements hygiéniques, créée en 1892, construit en se basant sur une étude, des cuisines vastes, aérées, éclairées qui sont le centre du foyer munie d'un grand évier en grès pour faire office de laverie, à laquelle est attenante un garde manger, les chambres sont des dortoirs. Chaque appartement a un balcon. Le cabinet d'aisance communique avec la rue et son sol est en forme de soucoupe en vue d'y accueillir une douche. Le logement doit devenir indépendant de tout service collectif, tel que les lavoirs.

A l'angle de la rue de l'Ancien-Port et de Jean-Jacquet sont construits des 3,4,5 pièces composés d'un petit hall, d'une cuisine, d'un cabinet d'aisance avec un emplacement pour une baignoire, et des chambres. Chaque locataire a une cave. Les sous-sols sont dotés d'un lavoir et l'étendage se trouve au grenier.

Les autres constructions sont les maisonnettes avec jardins privatifs d'au moins 100m². Elles sont construites à Cluse, aux Charmilles, à la Servette, à la Terrassière, à l'avenue d'Aïre et au Petit-Lancy.

Le seuil franchi, on entre directement dans la cuisine qui est le centre de la maison, une petite pièce y est attenante. Puis, un petit hall donne accès au cabinet d'aisance. Du petit hall part un escalier qui aboutit sur un palier où se situent les chambres.

Ces maisonnettes sont ouvertes à l'achat. L'Etat et la Caisse d'Epargne du canton de Genève garantissent un prêt de 3.5% sur 30 ans.

Ces maisonnettes vont disparaître à la veille de la 1^{ère} guerre mondiale avec la hausse du coût de la construction.

Les promoteurs de ces logements ouvriers :

Association coopérative immobilière créée en 1867

Le Foyer, société genevoise des habitations économiques créé en 1894

Société genevoise des logements hygiéniques créée en 1892

A la veille du XX^{ème} siècle, les régisseurs ont peur d'une crise immobilière car on construit énormément, les banquiers prêtant à tout vent. La population genevoise a augmenté de 47'000 habitants de 1880 à 1910. Cette crise viendra entre 1904 et 1910, les loyers à Genève seront de 50 à 80% moins chers que dans les autres villes de Suisse.

A cette époque le centre se dépeuple au profit de la création de bureaux pour le tertiaire, les habitants partent vers la Servette, les Contamines, Champel. Les premières villas de personnes travaillant en ville sont construites à Vernier, Chambésy, Grand-Saconnex, Meyrin, Lancy, Plan-les-Ouates, Chêne, Collonge-Bellerives.

Une loi de 1895 fixe les gabarits des constructions.

Le 17 mars 1900 est promulguée la loi pour un plan d'expansion. Dorénavant la ville et les communes doivent soumettre tout futur projet au Grand Conseil. En 1918, une loi contient la notion de zone urbaine et zone de campagne.

L'Etat et la ville de Genève versent des subventions modiques et vont garantir à la Caisse d'Epargne l'intérêt du capital investi. Ainsi 160 logements vont être construits en 1895 à Saint Gervais. Nous sommes face aux premiers immeubles subventionnés. A Chambésy est créé la Fondation des logements salubres à bon marché. Cependant au tournant du siècle, en raison des nombreuses constructions entreprises le taux de vacance augmente.

Dans cette partie, nous pouvons nous rendre compte que le XIXème siècle et le début du XXème siècle ont vu l'agrandissement de Genève après des siècles d'enfermement. Une des préoccupations majeures est la question de la salubrité. Les premières lois visant à réglementer les constructions afin d'éviter une anarchie architecturale naissent. L'Etat pose les jalons de la planification. Les premiers logements sociaux voient le jour.

La guerre de 1914-1918 va mettre en péril l'immobilier. L'augmentation des charges immobilières couplée à l'augmentation du taux de vacance ne va plus permettre au revenu des immeubles de couvrir les charges. La situation va changer dès 1917, en raison de l'afflux d'ouvriers venus travailler dans l'industrie de guerre. Les propriétaires sautent sur l'occasion pour augmenter drastiquement les loyers. La situation entre locataires et propriétaires se tend. Le Conseil Fédéral décide de réglementer le marché du logement suite à une demande des locataires en appelant à l'arbitrage de l'Etat. Un arrêté fédéral est rendu le 18 juin 1917 qui permet aux autorités cantonales de refuser des hausses de loyers jugées non justifiées. Ce n'est que le 23 mars 1918 qu'est investie la Commission des loyers créée en 1914. Une étude statistique nous montre que l'agglomération genevoise compte 40'424 logements représentant 144 523 pièces. Les appartements de 1 à 3 pièces représentent 62%, les 4 à 6 pièces 32% et les 7 pièces et plus 6%. Le loyer moyen à la pièce est de Fr. 168/an. Le taux de vacance est de 4%.

Afin de lutter contre l'Union des locataires, les propriétaires, sur demande de la Société des Régisseurs, fondent l'Union genevoise des intérêts immobiliers en 1919 qui deviendra la Chambre Genevoise Immobilière en 1960.

III - L'entre-deux guerres et la Seconde Guerre Mondiale 1920-1945

Ces années voient une croissance assez lente de la population corrélée avec un changement démographique l'immigration étrangère laisse la place aux Confédérés. Parallèlement, Genève devient une place internationale avec l'installation des organisations internationales, la SDN en 1919 qui deviendra l'ONU en 1946, le BIT en 1923, l'OMS en 1948, l'OMM (météo) en 1951 et le CERN en 1952. Ceci corrélé avec la gare Cornavin, puis l'aéroport de Cointrin va voir croître la Rive Droite.

L'état d'esprit de ces années réside dans un idéal d'immeubles qui ne dépassent pas 2 étages sur rez. Le nombre de pièces par appartement doit être en corrélation avec le nombre d'habitants. La chambre à coucher pour 2 personnes ne doit pas être inférieure à 10m² et pour une personne à 6m².

De 1919 à 1924, nous assistons à un repli conjoncturel. En effet, l'arrêt de l'industrie de guerre et la situation d'après-guerre mettent en place le scénario idéal pour une crise économique. La population genevoise va chuter de 10'000 habitants entre 1921 et 1923. La reprise s'amorcera en 1924 pour stopper net en 1929.

Entre 1914 et 1918, il n'y aura aucune hausse de loyer et paradoxalement ces dernières entreront en scène en 1919, suite à l'augmentation du taux hypothécaire, lorsque les salaires seront en baisse. Il y a néanmoins une pénurie de loyers modestes. Le taux de vacance entre 1918 et 1920 chute à moins de 1% pour se stabiliser à 2%.

Un des grands problèmes de cette époque est la démolition de quartiers populaires jugés insalubres, tel le quartier de la Rôtisserie, et la construction d'immeubles neufs aux loyers chers.

La construction est en berne, le taux hypothécaire passe de 4 à 5% et les banques en manque de liquidité ne prêtent pas ou peu d'argent. Ainsi, la pénurie persiste. Devant ce problème récurrent, la Confédération décide de subventionner la construction si le canton subventionne à même hauteur, vers 1950 le rapport sera de 5% (Confédération) et 10% (canton). Ainsi va naître en 1920 La Fondation des logements économiques.

De leur côté, les propriétaires souhaitent la suppression de la Commission des loyers jugées pro-locataires ce qui est prouvé par les statistiques.

Le climat locataires-propriétaires se tend. Par arrêté du 17 février 1920, la commission est maintenue et les hausses de loyers ne devront pas dépasser 10%, 25% pour les logements de luxe. Les propriétaires montent au créneau à Berne qui par arrêté du Conseil Fédéral du 9 avril 1920 décrète que les loyers doivent être calculés de façon à garantir une rémunération convenable du capital investi.

Pour la 1^{ère} fois, en mai 1920, Léon Nicole parle d'une loi qui devrait instituer un Office cantonal du logement dans laquelle l'Etat sera un promoteur de logement sociaux. L'initiative sera rejetée par le peuple de même que le contre-projet du radical Adrien Lachenal.

Les taux hypothécaires amorcent une descente en 1922 et la construction reprend. En 1922 sur 40'000 logements à Genève, seuls 736 étaient vacants contre 1'587 en 1925.

Les nouvelles constructions se heurtent à de nouvelles exigences de confort, soit les créations de salle de bains et les ascenseurs. Ceci a pour conséquence de renchérir les coûts de la construction et de voir une nette augmentation des loyers.

A la même époque, en 1926, le Conseil Fédéral décide la suppression du contrôle des loyers et de la Commission.

En 1925, un concours est organisé pour la construction de la gare Cornavin (1927-1932), il est remporté par Julien FLEGENHEIMER sur une idée plutôt conservatrice.

1929 est une année décisive en matière de lois. Genève est précurseur non en idée architecturale nouvelle mais en législation.

Le 9 mars 1929, la loi sur les constructions et les installations diverses voit le jour. En effet, Genève grandit de manière anarchique. La population de la ville diminue de 63'000 habitants en 1912 à 50'760 en 1929 au profit des banlieues comme Plainpalais, les Eaux-Vives et le Petit Saconnex qui seront annexées à la ville en mai 1930.

Les communes rurales, telles Chambésy, Collonge-Bellerives, Meyrin, Lancy, Thonex, Troinex, voient leur population rurale diminuer au profit des citadins. Ceci est dû également au développement des transports.

Camille Martin va lancer l'idée d'un plan directeur avec Edouard Naef, Maurice Braillard, Guillaume Fatio, William Rappard, Albert Pictet et Paul Lachenal.

Ce qui ressort de cette étude est le côté individualiste et chicanier des Genevois. Il manque l'élan pour réaliser une œuvre commune. L'idée est de mettre les commerces et les bureaux au centre ville, les logements (immeubles) en périphérie avec la protection d'une zone villa. L'idée est d'implanter les immeubles sur les plaines basses et les villas sur les collines et les rives du lac et du Rhône.

La LCI comprend 5 zones, la zone 1 les quartiers de la ville qui étaient à l'intérieur des anciens remparts, gabarit 21 m, la zone 2 les quartiers sur les anciennes fortifications gabarit 21m, la zone 3 une zone villa qui s'urbanise gabarit 18m, zone 4 petites maisons locatives 12m, zone 5 villas et les exploitations agricoles 9m.

Une zone pour les grands immeubles de 850 hectares est prévue pour 250'000 habitants. Vers 1930 Genève compte 125'000 habitants.

La LCI régleme aussi les constructions dans les combles, interdits les loges de concierges en sous-sols, rend les WC et les chambres à lessives obligatoires, les escaliers doivent être munis de mains courantes et d'un éclairage suffisant.

Un plan d'aménagement est prévu par la loi sur l'expansion. L'évolution des transports permet aux personnes de vivre plus loin. Des discussions commencent pour savoir comment implanter les immeubles et comment définir les lieux publics, places promenades, espaces verts. Les communes vivent mal cette loi qui voit l'Etat leur grappiller leurs prérogatives.

La construction reprend, 324 immeubles sont construits en 1927 soit 578 appartements. Le souci est la cherté des nouveaux loyers car 793 appartements sont jugés insalubres et devront être détruits. Où va-t-on loger leurs occupants ?

C'est là qu'intervient l'idée que l'Etat construise des immeubles à loyers bon marché plafonnés à 15% des revenus. Ce projet échoue devant le manque de moyens et le côté déficitaire de l'opération. Les socialistes avaient pensé à des hausses d'impôts notamment les droits de succession à 20%, ce que le peuple refuse.

Le contre-projet est accepté par votation, soit des immeubles construits par le biais d'une coopérative qui a le soutien financier de l'Etat par une exonération fiscale et une allocation annuelle pendant 25 ans.

La crise de 1929 atteint Genève de plein fouet. Une terrible déflation survient mais il faudra attendre 1932 pour que les loyers baissent. La situation devient catastrophique d'autant plus que l'on a beaucoup construit. Le taux de vacance est de 11% en 1934.

Les banques ne financent plus de projets, les appartements neufs ne trouvent plus de preneurs (6 mois à 1 an de loyer sont offerts) et les locataires des anciens appartements préfèrent qu'ils restent inconfortables plutôt qu'ils subissent une hausse de loyer suite à des travaux. Les états locatifs plongent ainsi que les valeurs des immeubles. Les banques demandent le remboursement des prêts à échéance ou de forts amortissements.

A cette même époque, beaucoup de Genevois sous-louaient des appartements ou des chambres meublées. Il n'y a plus de preneurs.

Maurice Braillard, Conseiller d'Etat socialiste en charge du département des Travaux, souhaite reconstruire Genève sur un plan plus aéré, plus salubre, plus lisse, plus propre, plus net, sans quartier riche ni quartier pauvre, un modèle à la soviétique. C'est dans cette optique qu'est élaboré, sous sa direction, le premier plan directeur cantonal en 1935.

En 1940 la LCI diminue les zones à bâtir et sépare la zone villas de la zone agricole.

Le 2 septembre 1939 les hausses de loyers sont interdites sauf en cas d'amélioration du confort, d'importantes réparations, ou d'immeubles financièrement déficitaires.

Parallèlement, les défauts de paiement de loyers prennent l'ascenseur.

En 1936 deux Commissions sont créées par le Grand Conseil :

La Commission de conciliation en matière de baux à loyers de commerciaux et d'artisanats et celle en matière de baux à loyers d'appartements non meublés.

Chaque fois un représentant des propriétaires, un des locataires et un juge siègent.

IV L'après-guerre, les Trente Glorieuses 1945-1975

Le visage de Genève est celui d'une ville aux beaux immeubles du XIXème et de la première moitié du XXème siècle. Genève n'a pas un sens architectural culturel mais social et financier.

L'après-guerre est une période d'euphorie économique. Les habitants passent de 193'000 à 221'000 habitants. Le problème devient la quantité et non la qualité.

Depuis 1939, les loyers sont contrôlés et ce jusqu'en 1965 afin d'éviter des hausses massives. La ville doit être agrandie, le taux de vacance est de 0,2%, il se stabilisera à 0,5%.

Suite au 15 années de crise, les professionnels ont peur de construire, de ne pas trouver preneur une fois les logements finis. De plus, les coûts de construction sont très élevés. Beaucoup de projets sont construits par l'Etat ou les Coopératives, mais dans une moindre mesure. 1948 voit la naissance de 10 Fondations de droit public. Une loi de 1955 permet à l'Etat de subventionner à hauteur de 20 M par le biais de prêts hypothécaires à taux réduits. Sur 10 logements construits, 9 sont des subventionnés.

Le grand problème est la rareté du terrain occupé par des villas, ainsi que les prix des terrains qui s'envolent. Aussi, le gouvernement va changer les zones et créer en banlieue des zones de développement avec des loyers contrôlés ceci afin de diminuer les prix des terrains. Cette loi générale sur les zones d'expansion et de développement est ratifiée par le Grand Conseil en 1952.

De 1958 à 1961 la LCI est refondue avec l'augmentation des gabarits et l'introduction de la notion du degré d'occupation des terrains.

La loi du 25 janvier 1957, ancêtre de la LGL (4 décembre 1977), introduit l'encouragement pour la construction des logements sociaux en cautionnant les prêts hypothécaires, avec des exemptions d'impôts et l'octroi de subvention. Trois catégories de logements sociaux sont créés les HBM, HLM et HCM avec des barèmes d'entrée fixés par l'Etat.

De 1960 à 1972, la population passe de 260 000 à 332 000 habitants. Les loyers augmentent de 116, 5%. On modernise les vieux immeubles. Les taux hypothécaires montent.

Dans ces années les grands ensembles et villes satellites sont construits :

Tours de Carouge 1958-1963
La Cité Meyrin 1961
Cité nouvelle Lancy-Onex 1961
Gradelle 1963-1967
Le Lignon 1964-1971

Des immeubles à forts gabarits sont construits à Champel, Malagnou, Servette, Grand-Pré.

La typologie des appartements va évoluer. Jusque dans les années 30, les appartements sont traversants de chaque côté du palier. Ce sont des 4 pièces généralement avec les pièces de jour sur rue et la cuisine et les chambres sur cour. Un 3^{ème} appartement, non traversant, se situe au milieu sur rue, en général 3 pièces. La cage d'escalier est au fond sur la façade cour percée le plus souvent de fenêtres. Les bâtiments sont solides, ouvragés notamment le second œuvre. La rareté du terrain et l'essor démographique vont faire connaître à l'après-guerre les blocs d'immeubles au milieu de la verdure. Les surfaces d'habitation diminuent en corrélation avec la diminution du nombre de personnes par famille. Afin de gagner de la place les appartements ne sont plus traversants et leur disposition change : cuisine-laboratoire avec coin-repas ouvert sur le séjour, chambres fonctionnelles et une salle d'eau. Dans les années soixante nous conservons cette typologie mais nous construisons avec de hauts gabarits pour une forte densité. Petit à petit les salles d'eau vont aller en augmentant ainsi que la taille des séjours souvent lumineux et la cuisine américaine va faire son apparition. Avec l'augmentation des divorces, les familles recomposées, le vieillissement de la population, la demande est forte tant sur les petits que sur les grands appartements, notamment 5 pièces et plus (familles recomposées). Il y a un manque dans les logements pour les étudiants et des logements adéquats pour les personnes âgées, style logements indépendant avec une aide médicale. Les personnes ont une préférence pour les maisons jumelles et les petits immeubles avec duplex.

Le square Montchoisy (Braillard-Vial), 1927, est l'ancienne propriété Naville-Pictet de 65000m². Le projet initial compte 800 à 900 objets, ce sont 16 barres d'immeubles entourant 4 squares avec commerces et logements.

L'ensemble Beaulieu (Grand-Pré, Vermont Vidollet, Beaulacre) , 1947, Honneger frères et Jenny, 4 immeubles de loyers modérés construits par une Coopératives et 2 immeubles de 2 pièces pour les fonctionnaires internationaux.

Logements sociaux de Cayla, 1953, Addor et Lups, barres d'immeubles avec une vue sur le Rhône comportant une diversité sociologique, des 2 et 3 pièces pour les couples ou personnes âgées et des 4 pièces et plus pour les familles. En raison de loyers modérés, les pièces sont exiguës et les matériaux bon marché.

Budé, 1958, Addor, Julliard, Honneger, ancien domaine des Turretini, barre d'immeubles dans la verdure, la maison de maître et les dépendances sont conservées. Logements bourgeois avec toiture-jardin, balcon, piscine privée, hôtel de luxe adjacent.

Tours de Carouge, 1958-1969, Archinard, Barro, Brera, Damay, Mégevand, Schwertz, Waltenspühl, construire avec une haute densité avec 14 étages, les 2 premiers sont des bureaux et commerces, les 12 étages suivants des logements et le dernier des ateliers.

Cité Meyrin, 1960, Addor, Payot, André et Francis Gaillard, Conti. 1800 logements, des barres au milieu de la verdure.

Avanchet Parc, 1971, Steiger Partner, Föderer, Amrhein. 187 000m² sur une exploitation pépinière, 2033 logements sur 7 barres de 7 à 13 étages disposés en étoiles avec square et aires de jeux. Cité autonome (commerces, services de santé...) entourée

de grands axes de circulation. Ce sont les premiers immeubles « préfabriqués », ce qui a permis la construction de 500 logements par an, 1973 à 1977.

Emile-Yung 9-11, 1926 Henssler, immeubles d'affectation bourgeoise, immeuble à tendance conservatrice.

La Rotonde, Braillard 1928, demi-lune sur une parcelle en trapèze, la cour est un lieu d'échange, pièces de service sur cour et les pièces à vivre sur l'extérieur. Immeuble lumineux.

Rue de la Colline 20-26, 1929 Henssler : 4 immeubles aux appartements économiques, façade épurée, regroupement des salles d'eau éclairées et ventilées naturellement, réduction des espaces de circulation et équivalence reportée aux pièces. Les petits appartements non traversants sont au sud et les grands sont traversants.

Château-Banquet, 1854, Braillard, 13 immeubles avec parc, haut standing, appartement spacieux, les séjours imposants, pièces en enfilades au détriment du nombre de pièces, mode de vie mondain avec domesticité, petite cuisine avec pièce attenante chambre domestique et éloignées du reste et séparation jour-nuit.

Carl-Vogt 26-38, 1960 Honneger, barres d'immeubles en milieu urbain, logements pour population modeste, parfaite intégration dans le quartier de la Jonction.

La PPE a quant à elle été créée juridiquement en 1963. Avant, les personnes achetaient des actions d'une SI qui correspondaient à un appartement et ensuite un bail à leurs noms était établi.

V De 1970 à nos jours

Dès 1969, s'engage un ralentissement de l'essor démographique. D'autre part de plus en plus d'associations contre les cités périphériques, contre le bétonnage, pour rendre le centre-ville à l'habitat, pour la protection de la zone agricole voient le jour.

Parallèlement, se développent avec la crise pétrolière, les premières préoccupations énergétiques, isolation thermique, avec l'essor du trafic, isolation phonique et la préoccupation de la sauvegarde du Patrimoine.

La 1^{ère} loi sur la protection des monuments date de 1920 et concernait 63 objets remarquables dont 28 églises. En 1976, la loi sur les Monuments et Sites va intégrer les plans de sites et les immeubles dignes d'être protégés.

La maison Clarté (1932 Le Corbusier-Jeanneret) est classée en 1986, l'ensemble Centre Mont-Blanc (Sougey 1958) en 1993, la Maison Ronde (Braillard 1928) en 1995, le cinéma Alhambra (Perrin 1918) en 1996.

L'idée est de conserver l'extérieur et non l'intérieur.

En 1987, la loi sur l'aménagement, la LALAT est adoptée.

La difficulté de toucher à la zone agricole et l'essor pris par l'économie à la fin des années 70 va amener Genève à chercher sa main d'œuvre en France voisine et dans le canton de Vaud.

Cependant la croissance des années 80, va voir un essor démographique et la pénurie de logement fera à nouveau son apparition.

Nous assistons aussi au changement de la surface de plancher par habitant, 27m² en 1965 contre 43m² en 1984. Ceci est lié en partie au vieillissement de la population, à l'augmentation du nombre de divorce et aux jeunes qui quittent plus vite le foyer familial, jeunes issus du baby boom des années 60.

A cette époque le taux de vacance est de 0,1% alors qu'un taux en équilibre serait de 1,5%.

Le manque de nouvelles constructions se fait sentir. En effet, les projets mettent 10 ans à aboutir en raison de procédures complexes, d'oppositions, de recours. Les terrains sont rares à trouver. De plus, les investisseurs jugent mal Genève en regard de ses contraintes, au niveau du taux de subventionnés et des procédures. Il y a aussi, les logements subventionnés qui diminuent car les anciens sortent du contrôle et il n'y en a presque plus qui se construisent. Beaucoup de locataires des logements subventionnés dépassent le barème d'entrée, étant locataire depuis longtemps, et paient une surtaxe. Il y a donc un manque de logements à prix abordables.

Annonces : 3 pièces : Fr. 1'140 par mois
4 pièces : Fr. 1'355 par mois
6 pièces en attique : Fr. 2'730 par mois

Le grand souci est la diminution des logements à loyer modeste en regard de la diminution des logements subventionnés et les transformations des anciens immeubles, soit en locatif d'habitat avec fortes augmentations de loyers, soit en commerciaux. Dans ce climat va naître en 1983 la nouvelle LDTR qui est le contre-projet de l'initiative Grobet-Ziegler. Ce contre-projet est accepté par 65,7% de la population. En 1962 le Grand Conseil avait adopté la « Loi restreignant les démolitions et transformations d'habitation en raison de la pénurie de logement » qui s'applique uniquement en pénurie de logements.

La loi de 1983 va plus loin que celle de 1962 car elle s'applique aussi en dehors de la pénurie et les travaux de rénovation sont interdits sauf dérogations, les travaux d'entretien ne sont pas assujettis. En 1996 une nouvelle loi sera votée qui supprimera l'interdiction des travaux de rénovation en les soumettant. Le bonus conjoncturel à la rénovation avec une enveloppe annuelle de 10 M est introduit, ceci afin de limiter les hausses de loyer. Les travaux d'entretien, les villas et les commerciaux ne sont pas assujettis.

En 1987, le krach boursier va amener un flux de capitaux sur le marché immobilier. Les taux hypothécaires vont baisser et les banques vont accordés des prêts avec des estimations surfaites. Ceci conduira à la crise de 1990.

Le Conseil Fédéral a adopté 3 arrêtés en 1989, mais de manière trop tardive afin d'éviter la crise :

L'interdiction de la revente pendant 5 ans à compter de la date d'acquisition.

L'endettement hypothécaire ne doit pas dépasser 4/5 de la valeur de l'immeuble.

Une limite de placement est fixée pour les investisseurs institutionnels.

La loi contre les congés-vente a vu le jour en même temps quasiment que la LDTR. Les immeubles locatifs étaient divisés en PPE et les appartements vendus.

Annonces : Quartier de la Navigation 5 pièces Fr. 225'000

3 pièces de 157m² au Quai du Seujet 6-8 Fr. 621'000, 5 pièces de 257m²

Fr. 1'269'000, prix de vente entre Fr. 3'900 et Fr. 4900 m²

Tout le monde est conscient qu'il faut construire. Les procédures devraient être simplifiées. Les oppositions et recours restent un frein, comme le manque de terrains. Les zones de développement devraient être augmentées et la zone primaire devrait être mieux utilisée.

Les constructeurs-promoteurs vont encore plus loin, ils souhaitent limiter l'effet suspensif des oppositions et recours et dé plafonner les prix autorisés en zone de développement.

Dns un sondage à la fin des années 80, l'image des propriétaires est désastreuse. L'enrichissement sur les loyers est jugé immoral.

En 1990, une crise immobilière va frapper Genève de plein fouet avec la hausse des taux hypothécaires, l'augmentation du taux de vacance des appartements, la progression du nombre de logement est plus importante que celle de la population. La situation commencera à se détendre vers 2001-2002, la courbe s'inversant, la pénurie pointera, la baisse des taux hypothécaires et l'augmentation spectaculaire des valeurs immobilières. En raison du passé, la crainte d'une bulle immobilière ne cesse de hanter le marché sans se déclarer.

La progression démographique est de 382 543 habitants en 1990, 408 350 en 2000 et 470 512 en 2012.

Conclusion

Genève a connu une progression constante de sa population, sauf à quelques exceptions près, malgré son enfermement géographique. La ville est demeurée longtemps ambivalente entre son côté culturel, ouvert à la Réforme, aux idées nouvelles et son côté sombre enfermement dans les fortifications qui répond à un refus de se développer, à une surprotection de son territoire. Dans l'architecture, certains immeubles sont de très beaux exemples de l'architecture de la fin du XIXème, alors que d'autres se démarquent par une grande sobriété. Dans les années 30-50, Genève reste conservatrice dans son architecture, la gare de Cornavin l'illustre. Il y a toujours une retenue, héritage de son passé, qui limite l'essor de cette ville en mettant des entraves importantes qui l'empêche de devenir la métropole qu'elle pourrait être au vu de sa situation, de son économie et de son internationalité. Par frilosité et une certaine crainte, Genève semble passer à côté de la place qu'elle pourrait tenir.

« Il y a 5 parties du monde, l'Europe, l'Asie, l'Amérique, l'Afrique et Genève » Talleyrand, 1815, congrès de Vienne.

Françoise Deville, licenciée ès lettres, histoire générale, Université de Genève et diplômée de l'IEI

3 septembre 2013