

Heimatschutz Sauvegarde

2

2008



Hochhäuser
Immeubles-tours

Dans ce numéro: Rapport annuel 2007



SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ
PATRIMOINE SUISSE
HEIMATSCHUTZ SVIZZERA
PROTECZIUN DA LA PATRIA

Genève lève les yeux

Paysage urbain en tension

Marcellin Barthassat, architecte SIA-FAS, président de Patrimoine suisse Genève, Carouge

Genève est une ville dense, probablement la plus haute de Suisse. Dans les zones urbaines genevoises, la loi limite les gabarits entre 21 et 24 m à la corniche. Ces limites ont été modifiées à la suite d'un projet de loi de surélévation des immeubles dans la deuxième zone (« ceinture fazyste » du XIX^e) et la troisième zone (quartiers des années 20-50). Cette loi, votée en 2005 par le Grand Conseil, a été contestée par un référendum qui a abouti en 2006. En 2007, le gouvernement a alors initié des négociations pour trouver un accord entre les différentes parties opposées. Les débats ont remis à l'ordre du jour la question des densités et des hauteurs en milieu urbain.

A l'exception de la Tour de Rive érigée en 1936 au centre-ville de Genève, il faut attendre la période d'après-guerre pour qu'apparaissent des immeubles-tours. Dès les années 50, de grands ensembles s'implantent dans les zones agricoles en périphérie de la ville. Durant les années 70, un projet de tours dans le quartier des Grottes (derrière la gare), ainsi qu'au quai du Seujet, avait suscité une vive résistance des habitants. Les autorités ont dû abandonner leur projet table-rase pour un projet de réhabilitation du patrimoine et de densifications ponctuelles. Aujourd'hui, la question des tours réapparaît dans les projets de développement. Le plan directeur de quartier des organisations internationales (2005) prévoit l'implantation de cinq tours de 50 m, ce projet ménage un patrimoine végétal et architectural riche et varié, d'où son appellation « Jardin des Nations ». En 2007, le plan directeur de la Praille-Acacias-Vernets (masterplan) propose une densifica-

tion sur 230 hectares, situés presque entièrement en zone industrielle. Ce plan prévoit l'édification de plusieurs tours d'environ 150-170 m. Le projet juxtapose des affectations (6000 logements, 20000 emplois), sans traiter véritablement l'espace public urbain et les problèmes de mobilité.

Ces propositions questionnent plusieurs dimensions : la forme et le paysage de nos villes, l'échelle humaine des constructions, le besoin d'énergie des immeubles-tours ou encore l'impact de telles constructions sur l'espace public. Si les volontés de surélever les constructions doivent certes tenir compte de l'emprise au sol (cf. initiative sur le paysage), ce souci d'économie ne doit pas se faire au détriment de la qualité des espaces extérieurs. L'organisation de la densité en hauteur s'est beaucoup développée dans les grands ensembles dès 1955. Il est utile de les revisiter de façon critique pour au moins deux raisons : identifier certains modèles pertinents, et évaluer la qualité de ces morphologies à la périphérie des villes.

Grands ensembles et émergence de tours

Dès la fin des années 40, Genève se consacre à la « reprise » de son développement et à sa croissance démographique². En 1955, le service d'urbanisme du canton évalue un potentiel de développement pour 40000 habitants. La loi HLM de 1957 et la loi d'expansion de l'agglomération urbaine (dites « loi Dupont » et « plan Marais ») permettent la création de nouvelles cités satellites (Budé, Meyrin, Avanchets, Onex, Lancy, Lignon, Carouge, Gradelle, etc.)³. Durant les années 60-70, Genève réalise environ 18000 logements. Ces différentes cités résidentielles présentent des hauteurs d'immeubles nettement plus importantes que celles appliquées au

Tours de Lancy au chemin de la Vendée, 1961, architecte J.-M. Lamunière (photo Julien Barro, Genève)



Tour de Carouge, 1958, architectes L. Archinard, E. Barro, G. Brera, A. Damay, J.-J. Mégevand, R. Schwertz et P. Waltenspühl (photo Julien Barro, Genève)

centre-ville. L'édification d'immeubles-tours a incité les concepteurs à rechercher une ossature et des typologies plus élaborées. L'application des principes de l'architecture moderne et de l'urbanisme des CIAM (Congrès international de l'architecture moderne)⁴ s'est concrétisée sur certaines réalisations qui ne se sont en fait pas démodées. L'ensemble des Tours de Carouge (1960), construit à côté de la Cité sarde du XVIII^e. La Cité du Lignon (1964) insérée dans les rives du Rhône. Les Tours de Lancy (1965) surplombant le Vallon de l'Aire. Ou encore le remarquable ensemble de Budé, édifié dans l'ancien domaine du XVIII^e siècle. Ces exemples démontrent que la même surface bâtie peut être répartie différemment au sol comme dans le cas du vieux et du nouveau Carouge (taux d'occupation à 1,2).

Très tôt, la critique des grands ensembles, en Suisse comme en Europe, mettait en évidence un manque de mixité d'affectations. Cette concentration du logement social, couplée d'espaces extérieurs inachevés, et l'absence d'activité n'ont pas répondu aux attentes de sociabilité. Aujourd'hui, les regards semblent avoir changé, ces ensembles, malgré leurs défauts, constituent des repères pour les habitants qui y sont nés et qui s'y sont attachés socialement et culturellement. Certaines communes tentent de mettre en valeur les espaces publics de leurs cités au moyen de plans directeurs⁵. La requalification urbaine occupe aujourd'hui une partie importante de la réflexion, les collectivités

publiques s'y impliquent de plus en plus. Dans ce contexte, la valorisation du patrimoine bâti et paysager a un rôle tout particulier à jouer.

Surélever des immeubles : plus de problèmes que de solutions

Dans plusieurs villes, un grand nombre d'opérations d'habitat dense revisitent l'îlot traditionnel en ménageant transparence et perméabilité visuelles. Toute opération d'insertion de logements ou d'activités au cœur d'une agglomération induit une augmentation de la mobilité, elle entraîne des impacts multiples sur le patrimoine. Une surélévation généralisée des immeubles, comme proposée au Parlement genevois en 2005, constituait une solution incompatible avec le caractère et la forme des quartiers du centre-ville. La protection des ensembles régie par la « loi Blondel »⁶ de 1980 aurait été remise en cause par un projet de loi inacceptable. En effet, le projet de loi de 2005 permettait une augmentation de deux étages (6 m de plus). Seuls environ 200 édifices classés y auraient échappé. La substance architecturale des îlots, comme l'harmonie des toitures notamment, n'était pas prise en compte, de même que l'impact négatif sur l'ensoleillement des rues et des logements situés aux premiers étages. Tout comme les dégagements visuels et les perspectives qui font partie des qualités urbaines. La question du gabarit et de la forme urbaine n'est pas du seul ressort politique. Elle nécessite des compétences élargies pour appré-

Tour de Rive dans la ceinture
fayziste du XIX^{ème}, 1936, ar-
chitecte M.-J. Saugey (photo
Julien Barro, Genève)



hender l'impact sur le patrimoine bâti ainsi que sur la vie des habitants.

L'accord de 2007 sur la loi de surélévation, auquel Patrimoine suisse Genève a amplement participé, prévoit l'établissement de cartes indicatives sur lesquelles sont recensés tous les bâtiments du centre-ville, en trois catégories: surélévation possible, pas possible, et discutable. Le principe d'harmonisation de la rue, la distance entre bâtiments, tout comme la notion d'ensemble, fondent cette loi révisée puis adoptée début 2008. Le principe de généralisation d'un rehaussement des gabarits est abandonné, au profit de surélévations au cas par cas. La notion de morphologie urbaine semble désormais mieux prise en compte.

La ville peut-elle être dense, agréable et belle ?

Ce n'est pas le nombre qui est un problème, mais l'organisation du nombre, nous rappelle A. van Eyck dans «L'esthétique du nombre» (1960). Autrement dit, la forme et la qualité urbaine doivent demeurer au centre des opérations de densification. Entre ville dense et ville diffuse, le débat cristallise souvent des choix d'urbanisme opposés. Les écarts de compréhension entre citoyens, spécialistes et élus sont souvent source de malentendus et divergences multiples. Leurs dépassements résident peut-être dans une construction de liens et d'associations: «la rue est bien une communauté de contact direct, le quartier une com-

munauté de connaissance et la ville une communauté de contacts intellectuels» (A. & P. Smithson, 1953). Ainsi la frontière entre le public et le privé s'atténue pour faire place à une «mosaïque de relations» (H. Hertzberger). Il s'agirait de favoriser une culture plus intensive des lieux publics, avec ses usages multiples, par l'aménagement d'espaces extérieurs généreux constituant le socle du logement collectif.

- 1 «Grand ensemble, la nouvelle Cité d'Onex-Lancy à Genève», texte de M. Barthassat dans *FACES* N° 59 été 2005
- 2 Loi de protection des ensembles bâtis du XIX^e et début XX^e. Voir également *ALERTE* N° 98 mars 2006, numéro spécial sur le projet de surélévation en ville de Genève
- 3 Notamment avec l'association des locataires ASLOCA et la Communauté genevoise d'action syndicale CGAS. Négociation tripartite entre l'Etat, les députés auteurs du projet de loi et les référendaires
- 4 James Fazy dirige le renouveau de Genève dès 1830. Il fait entreprendre, autour de la vieille-Ville sur les anciennes fortifications, la construction de nouveaux quartiers selon le plan L. Blotnitzki 1855-1858.
- 5 Voir le rapport de 1948 de la Commission d'étude pour le développement de Genève, commission dirigée par A. Bodmer, chef du service d'urbanisme, avec notamment J.-M. Bommer, A. Bordigoni, A. Hoehel, E. Martin, J.-M. Saugey
- 6 «Projet d'urbanisme pour Genève 1896-2001», Alain Léveillé, Centre de recherche sur la rénovation urbaine de l'Institut d'architecture de l'Université de Genève - édition DAEL et Georg, 2003
- 7 Charte d'Athènes de 1933 réécrite en 1941 par Le Corbusier



Ensemble résidentiel de Budé
à Genève, 1958, architectes
G. Addor, D. Julliard et Hon-
egger frères, L. Payot
(photo Julien Barro, Genève)



Le projet d'immeuble-tour du
cabinet Herzog et de Meuron,
en images de synthèse. Les
travaux doivent débuter en
2009 et s'achever en 2012
(photo Herzog et de Meuron)

Das Projekt für ein Bürohoch-
haus von Herzog & de Meuron
(Visualisierung). Die Bauarbei-
ten sollen 2009 aufgenommen
und im Jahr 2012 abgeschlos-
sen werden (Bild Herzog und de
Meuron)

Entreprises: la visibilité de leurs tours

Les vertus communicantes du « Bâtiment 1 » de Roche, à Bâle

Le groupe pharmaceutique Roche planifie la construction d'un immeuble-tour, le « Bâtiment 1 », à Bâle, au bord du Rhin. Avec ses 154 m de hauteur, il sera le plus élevé de Suisse dès 2012. Le maître d'œuvre affirme qu'il ne bâtit pas cet objet pour détenir le record, mais pour répondre aux besoins de ses collaborateurs. Le « Bâtiment 1 » leur permettra de mieux communiquer!

En septembre 2006, Roche annonce sa décision de construire un immeuble-tour pour abriter son siège administratif, à Bâle. En titre, le communiqué de presse indique que la multinationale active dans la pharmacie « prévoit de développer son périmètre ». Le quartier Wettstein de la ville au bord du Rhin n'offre pourtant plus l'ombre d'une parcelle de terrain à bâtir. Autrefois situé à la périphérie, le site a été englouti par le développement de la cité et se situe aujourd'hui pour ainsi dire au centre-ville. C'est donc vers le haut que Roche va s'étendre: le groupe planifie la construction d'une tour, dénommée « Bâtiment 1 », de 154 m de hauteur, soit 42 étages, offrant 75 000 mètres carrés de surface utile pour les bureaux de l'entreprise pharmaceutique, de l'espace pour 2400 postes de travail. Le devis avancé par le fameux bureau d'architectes partenaires, Herzog et de Meuron, est de 550 millions de francs suisses.

« Roche ne participe pas à la compétition de qui bâtit la plus haute tour de Suisse », prévient Martina Rupp, chargée des relations avec les médias au département de la communication d'entreprise du siège de Bâle. Le « Bâtiment 1 » a toutefois toutes les chances d'être, pour un temps, le plus haut gratte-ciel de Suisse. Avec ses dimensions, il supplante tous les projets concrets déposés à ce jour sur le territoire helvétique, à commencer par celui de la « Prime Tower » (125 m), planifié à Zurich.

Se recentrer sur le site historique

Si la société pharmaceutique bâloise projette de construire cet immeuble-tour dès l'an prochain, « c'est parce [qu'elle a] besoin d'un seul site », précise Martina Rupp. La croissance du groupe (8000 employés en Suisse) a forcé certaines entités à sortir de la Rocheareal, si bien qu'aujourd'hui 1700 salariés travaillent ailleurs en ville. « Ce n'est pas très efficace. Il est important pour nous que les collaborateurs n'aient pas à faire des trajets pour des séances », explique la porte-parole.

A l'heure de la connectivité d'internet et de la téléphonie mobile, la multinationale affirme ressentir le besoin de recentrer ses employés sur son site historique, entre le Rhin et la Grenzacherstrasse. « Nos effectifs à Bâle vont conti-

Xavier Pilloud,
journaliste, Fribourg