

Genève, ville en voie de lissage

LOGEMENT Deux projets immobiliers font l'objet d'une contestation citoyenne simultanée à la Servette et à Plainpalais, parmi les derniers quartiers populaires de la ville. La gentrification redoutée pourrait aussi être favorisée par l'avènement de zones piétonnes

THÉO ALLEGREZZA

Une pluie fine s'abat sur l'attrouement formé sur la place des Augustins, dans le quartier de Plainpalais, à Genève. «Allons sous le porche de l'immeuble, propose l'orateur. Profitons-en, il n'y en aura pas avec le nouveau projet.» Depuis plusieurs mois, Arnaud Voutat fait partie d'un collectif de «voisins» qui se bat contre la démolition d'un immeuble de six étages à l'angle de cette placette en gravier. En ce soir de septembre, une soixantaine de personnes participent à un rassemblement de soutien. Zurich Insurance, propriétaire de cet édifice bâti dans l'après-Guerre, projette d'en construire un neuf. Les appartements seront plus grands et, aussi, plus chers.

Ce combat résonne de l'autre côté de la cité. A la rue de la Servette, artère fréquentée de la rive droite, une épée de Damoclès plane également sur un lot d'immeubles érigés au début des années 1950. Certains seront surélevés, les autres détruits et reconstruits. Un vaste projet entrepris en 2018 par une société immobilière appartenant à UBS. Ici aussi, une association s'est constituée. Ses représentants ont été invités à prendre la parole devant la petite foule des Augustins. «Le dossier est au Tribunal fédéral. Nous avons une petite longueur d'avance sur vous», souffle Alessandra Battagliari, habitante de longue date du «Carré Servette».

Mutation d'un quartier

Les deux associations ont choisi de faire converger leur lutte. Elles conjurent les propriétaires de «renoncer» à leur projet. Avant tout pour que les locataires puissent demeurer dans leur logement. Certains y sont depuis des décennies. Au premier rang, alors que la pluie redouble d'intensité, deux femmes âgées écoutent les discours sur leur chaise roulante. Elles hochent la tête en entendant Arnaud Voutat

dire qu'«ici, les salaires sont modestes et les situations précaires». De fait, le revenu médian y est moindre qu'ailleurs à Genève (106 000 francs par an pour un couple marié, et c'est à peine plus à la Servette, contre 118 000 francs en moyenne en ville).

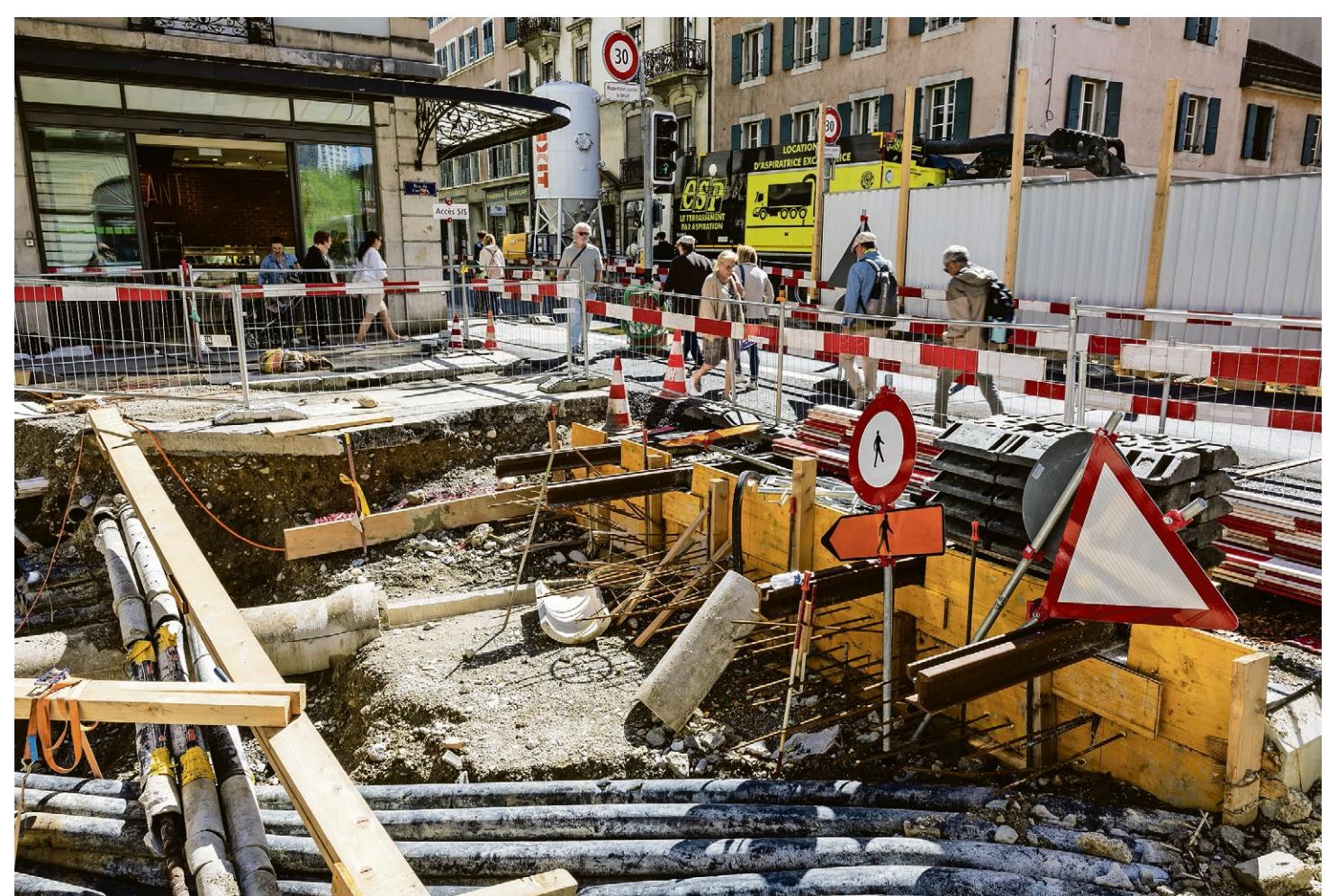
La Servette et ce versant de Plainpalais font partie des poches ayant échappé à la gentrification qui s'étend inexorablement à Genève. La menace est tangible aux Augustins, puisque la rue de Carouge voisine fait face à un important chantier. Les commerçants tirent la langue, les habitants vivent dans la poussière. Une vague de déménagements et de fermetures est redoutée avant le terme des travaux, mi-2027.

Risque d'éviction

L'immeuble des Augustins compte une septantaine d'appartements. «Dans mon allée, il n'y a que des studios, des 2 pièces et six 3 pièces, détaille Arnaud Voutat. Les prix varient fortement. Une ancienne voisine paie 750 francs pour son 3 pièces. D'autres paient 1 300 francs pour un 2 pièces. Il y a de tout.» Des loyers qui restent très accessibles.

Mais voilà, ce bâtiment, guère entretenu, n'est plus aux normes. Ceux de la Servette non plus. C'est la principale raison invoquée par la Zurich et UBS. L'assureur relève que son immeuble des Augustins ne respecte plus les standards en termes de durabilité, de normes électriques, sismiques et d'accessibilité pour les personnes handicapées. Il entend proposer moins de logements qu'actuellement, mais d'une surface plus grande, «à destination des familles». Le projet porté par UBS, pour sa part, fera passer le nombre d'habitantes de 170 à 260. Pas négligeable dans un canton où sévit le taux de vacance le plus bas de Suisse (0,34%).

Contrairement aux Augustins, les habitants de la Servette se verront proposer un appartement de substitution durant les travaux. Mais seront-ils en mesure d'assu-



Le long de la rue de Carouge, qui connaît d'importants travaux en vue notamment de sa piétonisation et de sa végétalisation, une vague de déménagements et de fermetures de commerces est redoutée avant le terme du chantier. (GENÈVE, 2 SEPTEMBRE 2025/SALVATORE DI NOLFI/KEYSTONE)

mer les nouveaux loyers? Les propriétaires ne s'en cachent pas, les prix augmenteront.

Un risque d'éviction existe. Une étude menée par l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ) a analysé le phénomène en lien avec les nouvelles constructions dans cinq grandes agglomérations suisses, dont Lausanne et Genève. Ses résultats, publiés cet été, sont sans appel: les personnes à faibles revenus sont le plus souvent contraintes de dééménager à la suite de la démolition ou rénovation de leur immeuble.

«Les grands bailleurs essaient de chasser les locataires à travers les congés rénovation ou les contrats à durée déterminée»

CHRISTIAN DANDRÉS, AVOCAT DE L'ASLOCA

Sur la période 2015-2020, le revenu médian des ménages ayant emménagé était nettement supérieur à celui des locataires précédents: de l'ordre 71% à Genève (6185 francs par mois contre 3960 francs précédemment). «Cela s'explique par le fait que ces locataires sont souvent depuis longtemps dans un vieil

immeuble et lorsque leurs revenus sont faibles, ils ne parviennent pas à payer le nouveau loyer», observe la chercheuse de l'EPFZ Fiona Kauer. L'étude note aussi que les personnes évacuées avaient entre 5 et 12 ans de plus que celles qui les ont remplacées.

Le rôle clé de la LDTR

Les projets de démolition-reconstruction restent rares à Genève. Ils nécessitent une dérogation. Qui a été accordée à la Servette, mais reste en suspens aux Augustins. Pour le conseiller national socialiste Christian Dandres, présent dans la foule ce soir-là, une autorisation cantonale ouvrirait «une brèche».

«Depuis des années, les grands bailleurs essaient de chasser les locataires à travers les congés rénovation ou les contrats à durée déterminée», fait valoir l'avocat de l'Asloca. A Zurich, «des milliers de baux» ont été résiliés au cours de la dernière décennie. La législation y est plus souple qu'à Genève. Au bout du lac, la fameuse LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) fixe un plafond des loyers sur une période allant de trois (rénovation d'appartement) à dix ans (démolition) après les travaux, limitant les perspectives de rendement à court terme.

Revers de la médaille: ce dispositif n'a guère incité les propriétaires à procéder aux travaux d'entretien au fil des ans. A l'heure des grandes rénovations énergétiques, les plus petits d'entre eux ont été contraints de céder leur bien à des acteurs ins-

titutionnels, bien implantés à Genève, comme des caisses de pension ou des assureurs. «Il y a eu des ventes massives», relève la députée PLR Diane Barbier-Mueler. Pour la présidente de la Chambre genevoise immobilière, les caractéristiques d'un projet «dépendent toujours du type de propriétaire». Or les privés «peuvent plus facilement se permettre une gestion au cas par cas et plus sociale», selon elle.

Du point de vue des locataires, la LDTR reste une protection certaine. L'étude de l'EPFZ montre qu'environ 12 fois moins de personnes ont été contraintes de changer de logement à Genève qu'à Zurich, entre 2015 et 2020.

Dans le Kreis 4, l'ancien quartier rouge, les immeubles furent vendus par lot. Les appartements rénovés ont été loués à des locataires aisés, souvent des expats. Sur la Langstrasse, les petits commerces et les bistrots de quartier ont cédé la place à des bars chics, des magasins de vêtements de seconde main ou des chaînes d'alimentation bio. Une mutation qui s'est accompagnée d'une requalification de l'espace public.

En 2009, une étude de l'Université de Neuchâtel évoquait déjà ce phénomène de «gentrification par le neuf». Parmi ses principaux marqueurs: la «transformation paysagère».

Un préavis négatif

Piétonnisation et végétalisation: c'est ce qui attend la rue de Carouge. Une artère de petits commerçants, plus d'une centaine, majoritairement là depuis des lustres. Une indemnisation de

3,3 millions de francs a été avancée la semaine dernière, mais elle est déjà jugée «insuffisante» par les détaillants. «S'ils font faillite, les propriétaires qui ont les reins solides auront tout intérêt à attendre la fin des travaux pour relouer à des grandes chaînes. Les autorités n'ont pas anticipé ce risque», note un observateur avisé.

Membre de Survap, l'association d'habitants des Pâquis, Christoph Brandner raconte qu'il a récemment participé à une séance avec les autorités portant sur le projet de Croix-Verte. Des aménagements piétons et végétalisés réclamés de longue date dans ce quartier minéral. Le militant confie avoir soulevé la question de la gentrification lors de cette discussion. Les représentants du canton et de la ville auraient haussé les sourcils. «Or, le danger est réel», estime Christoph Brandner.

La conseillère administrative Marjorie de Chastonay s'est exprimée lors du rassemblement des Augustins. Elle a expliqué que des raisons «écologiques, urbanistiques et sociales» avaient conduit la ville à délivrer un préavis négatif sur la requête en autorisation de construire de Zurich Insurance. «On veut des quartiers plus conviviaux pour la population et plus attractifs pour les commerçants», insiste l'écologiste. Elle rappelle que des études ont montré que la piétonnisation avait aussi des effets positifs sur les commerces. Le risque de gentrification, elle y sera «attentive». «Ceux qui vivent dans un quartier doivent pouvoir y rester.» ■