

Prolonger la vie des bâtiments du Lignon

20.07.2026 Isabel Concheiro Antoinette Girard Benoît Cousin

Le Lignon constitue un exemple significatif d'une stratégie de maintenance du logement collectif sur le long terme, permettant de préserver sa valeur architecturale, paysagère et d'usage. Antoinette Girard, employée au sein du Comité central du Lignon, et Benoît Cousin, architecte associé chez Jaccaud+Associés, nous parlent de cette démarche vertueuse.

Dès la fin de sa construction en 1971, une stratégie de maintenance de l'ensemble du quartier du Lignon a été mise en place. «Si nous n'avions pas fait régulièrement certains travaux, Le Lignon se serait très vite dégradé», affirme Jean-Pierre Garnier, ancien président du Comité central du Lignon (CCL). Pour garantir la régularité de ces travaux, le CCL a été créé à l'initiative des architectes Addor et Julliard en 19721.

Quelle est son origine et quels étaient les acteurs impliqués lors de sa création?

AG (Antoinette Girard): Le CCL a été créé par l'ensemble des propriétaires du Lignon avec l'objectif «d'entreprendre toute action permettant de préserver ou d'améliorer la qualité de la vie dans la Cité»2. Dans le Règlement de copropriété de la Cité du Lignon, le CCL gère l'ensemble du site, et plus particulièrement les parties communes: «Pour assurer l'harmonie de la Cité du Lignon et ses alentours, ainsi que le respect des servitudes et règlements, les comparants, donc les propriétaires, en leur nom et qualité, décident la formation d'un Comité central du Lignon qui aura à connaître des questions pouvant intéresser deux ou plusieurs immeubles à la fois et surtout les problèmes qui concernent les parcs, les forêts, les places de stationnement, les places de jeux, les voies d'accès [...]» Le Comité représente des catégories très différentes de propriétaires des 84 bâtiments qui constituent le bâtiment linéaire et les tours: des maîtres d'ouvrage privés et d'utilité publique, certains possédant plusieurs immeubles, ainsi que les copropriétaires des cinq immeubles en PPE. Depuis plus de cinquante ans, les objectifs restent les mêmes, confirmant la pertinence de cette démarche.

Comment Le Lignon est-il géré?

AG La gestion intérieure de chaque immeuble relève de la responsabilité de son propriétaire et de sa régie, qui assure le lien avec les locataires et l'entretien courant. Les propriétaires sont convoqués trois fois par an à une assemblée afin de valider les comptes de la copropriété, les décomptes chauffage et le budget. Le bureau du CCL, constitué d'un président, d'un vice-président et de représentants des propriétaires, se réunit une fois par mois pour prendre les décisions relatives à la gestion courante des parties communes, dont la maintenance est assurée par plusieurs mandataires. Ces derniers sont en charge des espaces extérieurs (espaces verts, forêts, aires de jeux), de l'entretien des installations techniques (chauffage et sous-stations, monte-charge, nacelles en toiture permettant l'entretien des façades, extincteurs...), et de toutes les autres parties communes telles que les parkings extérieurs. Comme la Cité du Lignon est inscrite sur un plan de site depuis 20093, toute intervention est soumise à l'autorisation des services concernés (Service des monuments et sites pour les façades, OCAN pour les forêts...), afin de préserver la cohérence de l'ensemble.

À la suite de l'élaboration du plan de site pour la protection de l'ensemble et de l'étude architecturale et stratégique d'intervention pour la rénovation énergétique réalisée par le TSAM EPFL, comment la gestion de la maintenance du Lignon a-t-elle évolué?

AG Tout d'abord, la dépose d'une demande d'autorisation de construire «cadre» (APA-cadre 34329), une démarche pionnière d'autorisation de construire avec trois variantes d'intervention, a permis de fixer les directives à suivre pour la rénovation énergétique des façades. À la suite de cette demande d'autorisation et pour des sujets plus ponctuels, différentes «marches à suivre» ont été rédigées et/ou coordonnées par le CCL et le bureau Jaccaud+Associés et



transmises à tous les propriétaires.

Ces démarches concernent les interventions sur la façade et les parties communes. Le CCL assure-t-il un suivi des travaux réalisés à l'intérieur des logements?

AG Le CCL ne contrôle pas les travaux engagés à l'intérieur des logements. Cela étant, et en fonction du type de travaux, les propriétaires doivent déposer une demande d'autorisation. Le CCL consulte les demandes déposées sur la FAO (Feuille d'avis officielle) afin d'avoir un aperçu des travaux en cours. Concernant l'enveloppe, outre la validation des travaux menés conformément aux procédures établies, l'annonce des travaux de rénovation énergétique est importante, car ils ont un impact direct sur le calcul des charges de chauffage.

L'étude réalisée par le TSAM souligne le «très bon état de conservation de l'ensemble».4 Quelle est l'importance d'une maintenance continue lors de travaux de rénovation énergétique?

BC (Benoît Cousin): La maintenance continue a permis de trouver lors des travaux des sous-constructions de façade relativement saines, des logements dans un état plus ou moins constant, très peu d'interventions excessives des locataires (qui auraient pris en charge eux-mêmes des travaux de rénovation intérieure, faute d'une maintenance régulière du propriétaire). Toutes les découvertes faites pendant un chantier coûtent généralement plus cher que si on avait pu les anticiper car elles provoquent un ralentissement des cadences de travaux (ce qui augmente leur durée, mais aussi celle des locations d'installations de chantier, de l'indemnisation des locataires, etc.). Aussi, les petites maintenances régulières évitent souvent la propagation de problèmes ou leur infiltration en profondeur. Pour les propriétaires, cela lisse les interventions dans le temps et réduit les investissements.

Le suivi constant et cohérent de l'entretien au fil du temps s'appuie donc sur ces différentes démarches et sur la collaboration des différents acteurs concernés par sa gestion.

AG Le contrôle des protocoles ainsi que le suivi de l'application des marches à suivre sont indispensables: ils ont permis de maintenir une ligne de conduite cohérente depuis 1972, tout en s'adaptant à l'évolution des normes énergétiques et de sécurité. C'est grâce à eux que la vie du Lignon est prolongée.

BC Ces différentes «marches à suivre» se déclinent actuellement en quatre documents: le remplacement des verres émaillés de la façade rideau (en cas de casse accidentelle), le remplacement des simples vitrages (selon article 56A RCI), l'entretien des garde-corps et le jointoyage des façades. Les deux premières mesures ont été initiées directement par le CCL. Les deux dernières sont des études financées par un propriétaire pour ses propres immeubles, puis rachetées par le CCL pour être mises à disposition des propriétaires.

Comment accompagner la mise en place d'une telle marche à suivre et impliquer les différents acteurs?

BC Deux éléments clés sont nécessaires pour bien accompagner cette démarche. D'une part, un «comité de contrôle» a été mis en place directement dès la réception de l'APA-cadre. Il était composé d'un représentant de notre bureau (responsable de la demande d'autorisation de construire), du CCL, du laboratoire TSAM de l'EPFL, du bureau Conti&Associés Ingénieurs, du Service des monuments et des sites (SMS), ainsi que de Lignon-Service. L'autorisation avait comme particularité de laisser le choix aux propriétaires entre trois variantes d'intervention. Comme nous étions mandatés pour déposer la demande d'autorisation globale mais que les propriétaires devaient pouvoir choisir librement le bureau d'architectes qui suivrait les travaux, le comité devait contrôler l'ensemble des travaux réalisés sur la base de l'APA-cadre. En pratique, le comité de contrôle discutait de l'ensemble des travaux en cours au Lignon. D'autre part, au fur et à mesure des séances du comité de contrôle, un guide a pu être établi avec l'ensemble des matériaux et teintes validées pour l'entretien et la rénovation de la cité. Ce document, que nous mettons à jour régulièrement, comprend l'ensemble des références validées par le SMS (teintes, matériaux, luminaires, poignées, garde-corps, etc.). Les gérances et les propriétaires peuvent ainsi savoir directement ce qu'ils peuvent installer ou prévoir pour leurs travaux actuels et futurs.

Antoinette Girard est employée au sein du Comité central du Lignon. Benoît Cousin est architecte associé chez Jaccaud+Associés à Genève. Propos recueillis par Isabel Concheiro.

Notes

1 C. Budry, J-P. Garnier, «Retour sur la genèse de la Cité», dans La Cité du Lignon 1963-1971. Étude architecturale et stratégies d'intervention, Infolio, 2012, pp. 55-56

2 Ibid. 1

3 Plan de site – Le Lignon, Office du patrimoine et des sites, Département du territoire, 13 mai 2009: ge.ch/document/plan-site-lignon-vernier

4 EPFL TSAM, L'œuvre de Georges Addor (1920-1982) – Inventaire, évaluation qualitative, recommandations, République et canton de Genève, Département urbanisme, Office du patrimoine et des sites, 2012



Qualité et entretien des parties communes du Lignon.



Travaux d'entretien et de réfection de la coursive du 4e étage.