

# "Les Ailes" à Genève

Autor(en): **Hermenjat, Renée**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **52 (1979)**

Heft 10

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128220>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## «Les Ailes» à Genève

La Société coopérative d'habitation «Les Ailes», à Genève, est quelque peu originale, de par la manière dont elle fut créée, par son évolution et surtout par son dynamisme.

### «Les Ailes» ont 24 ans

Au début de 1955, une quinzaine d'employés de Swissair se groupaient dans le but de construire des maisons familiales à la portée de leurs moyens financiers. Les «promoteurs» disposaient à peine de 500 fr. chacun pour construire une vingtaine de pavillons dont les charges mensuelles ne devaient pas dépasser 200 fr., ... une gaure.

Le plus difficile était de trouver le terrain... sans capitaux. La chance jouant, la direction de Swissair accepta de vendre un excédent de terrain à un prix très modique (on croit rêver — 4 fr. 50 le m<sup>2</sup>), à l'Avanchet Cointrin.

Chance encore, la «Loi Dupont» vit le jour à la même époque, loi qui permit d'assurer le financement du projet à 80% par prêt de l'Etat de Genève. En juillet 1955, la SCH «Les Ailes» était officiellement constituée. Mentionnons que 5% du coût de construction devait être fourni par l'effort personnel des sociétaires. Chacun d'entre eux fournit 900 heures de travail pénible: terrassements, fouilles, aménagement des alentours et plantations avec le concours de l'école d'horticulture de Châtelaïne.

Cet effort enthousiaste porte rapidement ses fruits. Le 1<sup>er</sup> octobre 1956, les 22 premiers coopérateurs s'installent dans leur pavillon. Réalisation que l'on appelle SW 1. Le succès fut tel que, l'année suivante, un second ensemble de 14 maisonnettes est entrepris au Grand-Saconnex: SW 2.

### Les immeubles

A l'époque, les possibilités de logement à proximité de l'aéroport étaient rares pour les employés de Swissair. L'efficacité de la SCH pour ses deux premières réalisations incite l'Office cantonal du logement à encourager «Les Ailes» à construire un immeuble de 84 appartements: SW 3. La réalisation de cette troisième étape permet la matérialisation d'un rêve ancien, la création de la première piscine accessible au public dans le canton.

Une nouvelle fois, on vit les sociétaires, pelle ou pioche en main, participer aux travaux de terrassement de cette piscine qui est à l'origine du club de natation «Les Dauphins».

Actuellement encore, cette piscine est la seule à Genève à disposer d'un traitement non chimique de l'eau. Elle est purifiée par un procédé dit «électrophysique». En passant à travers des batteries de cuivre, elle subit une électrolyse des particules en suspension. Elle est ensuite filtrée dans deux cuves de sable, puis purifiée en passant dans un système de batteries en argent avant son retour dans le bassin. Malheureusement, ce système est relativement coûteux. Cette piscine est très appréciée des locataires-sociétaires et de leurs enfants. Elle est protégée de la bise. Une buvette, un solarium et un grand espace vert qui la prolonge en font un endroit privilégié pour le sport et la détente.

1960: SW 4. Les terrains à prix abordables sont introuvables. La difficulté est tournée et un immeuble-tour est élevé dans le patio du premier immeuble. Cette réalisation comporte un centre commercial, «Balaxert».

D'autres projets furent envisagés, étudiés, mais, faute de moyens, restèrent à l'état de maquette. Ce fut le cas de SW 5.

En 1968, grâce à un droit de superficie accordé par l'Etat de Genève, un nouvel immeuble de 98 appartements s'édifie au Petit-Saconnex, rue Moïse-Duboule. Selon l'architecte mandaté pour l'expertise finale, cet immeuble peut être considéré comme ce qu'il y a de mieux réussi parmi les HLM du canton. Ces

appartements sont spacieux, balcons, parois mobiles, disposition des pièces, tout contribue à donner une ambiance confortable et une impression de «bien fini».

Comme toutes les SCH, «Les Ailes» désirent beaucoup entreprendre de nouvelles constructions. Les appartements familiaux de 4-5 pièces manquent de manière aiguë sur le marché du logement.

Au début de la société, un pacte d'emption avait été fixé pour les membres qui voulaient acquérir leur villa au prix de construction d'alors, et à une date fixée d'avance. C'est ainsi que plusieurs sociétaires sont devenus propriétaires. Les autres pavillons appartiennent toujours à la société désireuse de les mettre à disposition de familles avec enfants.

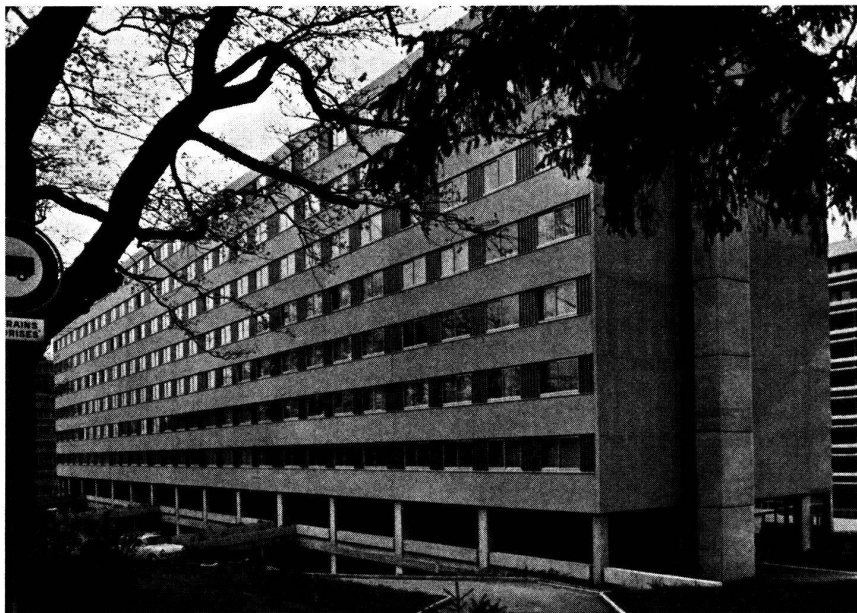
### La gestion:

#### un art plus qu'un métier

La gestion d'une société coopérative comme «Les Ailes» n'est pas une mince affaire. Le but des SCH «est de se mettre au service de ceux qui par leur situation économique ou leur position dans la société ne peuvent obtenir la possibilité de se loger convenablement».

Autrement dit, il faut faire bonne chère avec peu d'argent et faire en sorte que le montant du loyer n'excède pas le 20% du revenu des locataires.

L'enthousiasme qui a présidé au début des SCH s'émousse un peu au fil des



années, surtout quand les pionniers deviennent minoritaires. Avec l'extension du mouvement, il est impossible de maintenir le caractère quasi familial du début. Small is beautiful. Et plus facile à administrer.

On a peine à se faire une idée de tous les imprévus qui surviennent dans l'administration d'immeubles gérés dans le style coopératif, et les sociétaires-locataires ne sont peut-être pas tout à fait conscients de ce privilège qui consiste à habiter dans un immeuble géré sans but lucratif.

Les critères d'admission: «Les Ailes», comme le nom l'indique, est prévue en priorité pour les employés de Swissair. Pour des raisons évidentes, il est souhaitable que les immeubles ne soient pas occupés uniquement par ceux-ci. Ils représentent environ le 60% des habitants. Les étrangers constituent un peu plus de 6% des locataires, ce qui est une heureuse proportion. Il faut aussi veiller à ce que les classes d'âge soient bien dosées. La SCH s'adapte aussi à l'évolution des mentalités. Les couples non mariés sont admis sans discrimination, pour autant qu'ils s'annoncent comme tels lors de leur candidature.

### **Le bon marché est réellement ruineux**

On se demande souvent pourquoi l'abaissement sensible du taux des intérêts hypothécaires n'a pas influé sur les loyers des logements relativement anciens. Peut-être a-t-on voulu, au début, faire du trop bon marché, et par la suite l'entretien des immeubles revient cher. Lorsqu'il faut percer un mur pour réparer une gaine sanitaire, cela représente des frais considérables, des inconvénients pour les locataires, et donc des récriminations. Les nouveaux procédés évitent ce genre d'intervention brutale. Les malfaçons sont aussi sources d'interminables complications. M. Arnold, directeur de la SCH, cite l'exemple des fenêtres en aluminium, d'origine étrangère. De nombreux locataires s'en plaignaient à juste titre. Après nombre de démarches infructueuses, il a fallu envoyer sur place un ouvrier qui puisse «se former» aux modes de réparation de ces fenêtres de mauvaise qualité.

Lors d'une nouvelle construction, tous les appartements sont équipés par ex. du même frigo. Dix ans plus tard, les réparations nécessaires sont impossibles: ce modèle n'est plus fabriqué et les pièces de rechange introuvables. Il aurait fallu prévoir à long terme l'entretien de ces appareils, ce qui aurait évité de les remplacer tous...

Devant le coût exorbitant des services de réparation commerciaux, la SCH a résolu le problème en créant un véritable atelier de réparation, avec stock de pièces de rechange en tout genre: lavabos, cuvettes WC et outillage ad hoc. Quatre concierges s'occupent du nettoyage des immeubles et de menues réparations, mais un ouvrier polyvalent a été engagé à plein temps comme concierge et réparateur. Cette formule permet la rapidité des interventions (puis-



que les pièces de rechange sont sur place) et de facturer les heures de travail à 16 fr. au lieu des 35-40 fr. que demandent les maisons spécialisées. Dans les constructions neuves, comme pour les nouveaux modèles d'avion ou même d'automobile, on tient compte de plus en plus de l'entretien futur. Lorsque la SCH pourra passer à de nouvelles réalisations, ce facteur sera étudié avec le plus grand soin.

### **Les économies d'énergie**

Il appartient aux SCH de donner l'exemple en matière d'économie d'énergie. Le canton de Genève est le premier à avoir légiféré en ce qui concerne l'isolation thermique. Pour le futur, les immeubles reviendront plus cher, en raison des normes d'isolation, ce qui retentira sur le montant des loyers. Il faudra faire comprendre aux sociétaires qu'il s'agit là d'une économie à long terme, étant donné l'évolution de la crise du pétrole. Mais déjà, les responsables de la SCH s'efforcent de limiter la consommation de mazout en utilisant judicieusement les installations et en évitant la surchauffe des appartements.

### **Entretien et stimuler l'esprit coopératif**

Pour mettre du «liant» entre les quelque 400 sociétaires-locataires, les responsables de la SCH ont créé, dès 1974, un petit bulletin semestriel, modestement intitulé «Les Ailes».

Les nouvelles de la société, l'annonce de l'assemblée générale, des rencontres, des surprises-parties sont ainsi portées à la connaissance de chacun. Un sondage a même été organisé par le canal de ce bulletin. Malheureusement, 11% seulement des bulletins sont rentrés, ce qui est décevant pour les organisateurs. Ceux qui ont répondu se déclaraient satisfaits des conditions de logement qui leur sont offertes. On peut

imaginer que ceux qui n'ont pas répondu étaient aussi satisfaits: les peuples ou les locataires heureux n'ont pas d'histoire.

Depuis cette année, une rédactrice a été engagée pour ce bulletin: M<sup>me</sup> Irène Jaggi, romanche, grande voyageuse, polyglotte, passionnée de sociologie et rédactrice de talent.

Par ailleurs, le Bulletin s'efforce de conseiller, sans moraliser, en matière de chauffage et autres problèmes inhérents à la vie en commun.

Pour faciliter les contacts sociaux entre locataires, un salon-lavoir a été installé il y a 6 ans, et donne toute satisfaction. Chaque année, une ou deux fêtes sont organisées, ce qui donne des occasions de contacts, tant pour la préparation des réjouissances que pour la fête elle-même.

### **La notion de «bénéfice» dans le logement coopératif.**

«Un mythe veut qu'une société coopérative ne doit pas faire de bénéfices. Il faut cependant savoir que le 95% de toutes les sociétés coopératives d'habitation en Suisse ont des structures financières trop faibles. Chaque projet de construction de ces coopératives est financé ou cautionné à 95% ou plus par les autorités fédérales ou cantonales. Le renforcement des structures financières permettra de partir avec de nouvelles constructions à des conditions avantageuses pour les salariés dont les ressources, quoi qu'on en dise, ne dépassent guère pour toute la Suisse la moyenne de 2400 fr. par mois». Ainsi s'exprime M. Arnold, le dynamique gérant de la SCH «Les Ailes».

*Renée Hermenjat.*