

# A Genève une société coopérative d'habitation dynamique : la FOMHAB

Autor(en): **Hermenjat, R.**

Objektyp: **Article**

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

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

Heft 12

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-128236>

## **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.

# A Genève, une société coopérative d'habitation dynamique: la FOMHAB

La Société coopérative d'habitation FOMHAB, à Genève, a été créée en 1947.

Elle est issue du mouvement syndicaliste FTMH dont M. Suter, actuellement directeur de la FOMHAB, était le secrétaire.

Dans les années 1960, celui-ci et quelques amis ont créé le «Rassemblement pour une politique sociale du logement» dont l'influence a été utile au maintien de l'Association des locataires de Genève, l'ASLOCA.

Certaines coopératives, un peu partout dans les principales agglomérations du pays, avaient tendance à s'en tenir à l'acquis et à des activités de gestion.

La FOMHAB s'est efforcée de maintenir son développement en conformité avec ses buts d'origine.

Le fait que, après vingt ou trente ans, les logements à but social sont rendus au marché libre implique la nécessité permanente de construire des HLM.

Comme toutes les Sociétés coopératives d'habitation affiliées à l'Union suisse pour l'amélioration du logement, la FOMHAB a pour but de mettre à disposition des salariés à revenus modestes des logements bien conçus à des prix modiques.

La politique intelligente du canton de Genève en matière d'encouragement à la construction de logements a été déterminante pour nos réalisations, se plaît à souligner M. Suter.

Actuellement, l'administration de la FOMHAB est assumée par la gérance COGERIM, cette fonction lui ayant été déléguée par la FTMH et la FOMHAB. Le comité de direction de la FOMHAB lui-même gère les immeubles.

Il procède à l'étude du marché, décide de nouveaux projets et veille à l'entretien et à la rénovation des immeubles anciens.

En raison de la dimension prise par la société, l'assemblée générale traditionnelle est devenue une assemblée de délégués élus par les locataires.

Le comité de direction est l'organe exécutif.

## Réalisations récentes

Vers 1970, époque déjà lointaine de la «surchauffe économique», la pénurie de logements destinés aux travailleurs devient alarmante.

A la faveur de l'euphorie générale, la spéculation fleurit, d'où pléthore d'immeubles de luxe, d'appartements et de villas à vendre.

Face à cette situation la FOMHAB regroupe des sociétés coopératives syndi-

cales d'habitation au sein d'une fédération (Galaxie, Association des commis de Genève (ACG), Les Joyeux-Logis — Fédération du personnel du textile, de la chimie et du papier — FTCP. Elle accueille aussi d'autres sociétés coopératives. C'est la naissance de SYNTER-COOP, et le projet des «AVANCHETS».

## Avanchets-parc

Un terrain de 187 000 m<sup>2</sup> situé à distance égale du centre de la ville et de l'aéroport de Cointrin.

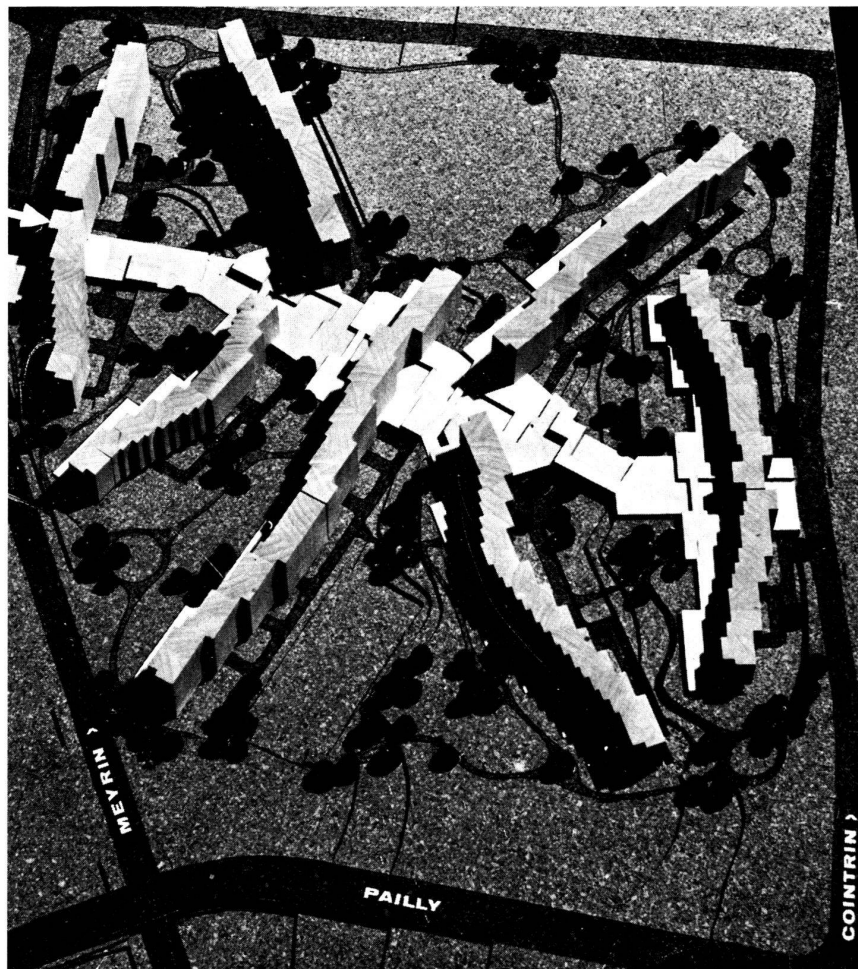
Enserré par quatre routes, il forme une sorte d'île, isolée, qui permet la construction d'une «ville dans la ville».

Aux Avanchets, plus de 2000 appartements abritent environ 8500 habitants. Les immeubles sont rangés des deux côtés d'un axe central. Sous la route d'accès, couverte, un garage collectif destiné au centre. Au-dessus de la route

se trouvent certains bâtiments qui sont accessibles depuis un plan réservé aux piétons. Ce plan donne également accès aux différents blocs. Les équipements collectifs du centre sont destinés à tous les habitants du quartier: magasins, établissements culturels, arrêt des autobus, etc. Les espaces verts forment une grande partie du terrain. Les blocs sont disposés de manière à réserver entre eux de petits espaces verts.

Les automobilistes ont la possibilité de garer leur voiture directement sous leur appartement dans les garages souterrains.

On ne saurait mieux faire, pour décrire cet ensemble, que de reprendre les termes de la plaquette parue à l'occasion de la construction du complexe des Avanchets: «Les rangées d'immeubles s'étendent du centre jusque dans les parcs. L'emplacement alternatif produit



dans l'extension horizontale des grands blocs un effet de mouvement ondulatoire. La rigidité des corps de bâtiments est dissoute par une construction stéréoscopique des façades avec de grands balcons. Les rez-de-chaussée ajourés forment les socles des bâtiments et séparent ainsi optiquement du sol les corps des blocs; grâce à leur structure dynamique, ceux-ci créent un effet élégant et mouvementé.

Les plans des appartements se basent sur deux types, les deux ayant des fenêtres à l'est et à l'ouest. A partir de ces types, treize combinaisons sont possibles, les appartements de 4 pièces et demie et 5 pièces et demie étant les plus favorisés.

Ces quelque 2129 unités d'habitation sont divisées en appartements de 2 à 7 pièces.»

Rappelons qu'à Genève, la cuisine est comprise dans le total des pièces.

La commune de Vernier a construit deux écoles de 16 classes. Ces deux écoles sont accessibles par des voies piétonnières. Les enfants peuvent se rendre en classe en toute sécurité, en dehors du trafic motorisé.

D'une manière générale, il est reconnu que les appartements de la cité des Avanchets offrent, pour un prix raisonnable, un maximum de confort aux usagers.

Lors de cette réalisation, on avait déjà tiré les leçons de certaines constructions trop hâtives, destinées à répondre à une demande pressante. Dans les années qui suivirent la guerre, ce fut la période des «villes-dortoirs», des «cités satellites», provoquant un syndrome social parfois appelé «Sarcellite» (Sarcelles, dans la banlieue de Paris, fut le prototype de la ville-dortoir, sans âme, donné comme exemple à ne pas suivre). Aux Avanchets, cependant, il s'est révélé, malgré les précautions prises, qu'une trop grande concentration de population d'une même classe d'âge (en majorité des jeunes familles), à l'écart de la ville, peut avoir des résultats négatifs. Des bandes de jeunes se sont créées: le désœuvrement, l'éloignement relatif des possibilités de se distraire dans la grande ville font que les adolescents s'ennuient, se regroupent et font des frasques.

### **L'évolution particulière de la ville de Genève**

A Genève, le secteur tertiaire se développe de plus en plus: commerce, établissements bancaires, administrations, bureaux, organisations internationales. Par contre, le secteur secondaire fléchit de manière régulière, que ce soit dans le domaine de l'horlogerie, de la métallurgie, ou autres industries: moins d'ouvriers, plus de «cols blancs».

Le centre de la ville devient la «city», le centre des affaires, du commerce, qui se vide le soir. Pour maintenir un peu d'animation dans le centre et dans la vieille ville, on a même implanté des restaurants.

Les logements construits ou rénovés ces trente dernières années dans la ville

proprement dite, sont en général trop exigus pour abriter des familles. Ils sont d'ailleurs occupés par des personnes qui ont vieilli là. Celles-ci sont attachées à leur quartier. Elles ont leurs habitudes, leurs amis et connaissances. De plus, avec l'âge, l'acuité auditive diminue, et les personnes âgées ne sont guère incommodées par le bruit du trafic routier.

A Genève on manque, comme partout, d'appartements familiaux (60% sont des appartements de 3 pièces, 25% de 4 pièces, 15% de 5 pièces).

Dans les autres villes romandes, on hésite, on renonce à construire dans la périphérie ou en banlieue. On a tout dit de ces immeubles situés à l'écart de tout, utilisables seulement pour les locataires motorisés et où les familles subissent à la fois les inconvénients de la ville et de la campagne.

Genève, au contraire, tend à construire de plus en plus loin de la ville bruyante. Cette situation est bien sûr favorisée par l'exiguïté du canton.

Puisqu'il est devenu utopique de construire, de reconstruire ou même de rénover en ville, fallait-il se contenter de gérer l'acquis? (Comme se résignent à le faire un certain nombre de Sociétés coopératives qui se trouvent dans l'impossibilité d'ouvrir de nouveaux chantiers.)



La FOMHAB a adopté une ligne de conduite dynamique et s'est mise à l'écoute de la population, de ses désirs et a pu poser les données du problème: impossibilité de construire en ville, population vieillissante, démographie fléchissante, évolution des goûts (on désire plus de place chez soi qu'auparavant), récession et donc tassement des salaires, et cependant demande de logements familiaux à des prix abordables.

La FOMHAB a donc pensé judicieux de construire des appartements familiaux à but social, tout à fait à la campagne, après une sérieuse étude du marché.

Comme déjà dit, le nombre des travailleurs du secteur tertiaire est en augmentation. Parmi eux, un nombre important d'écologistes désireux de vivre à la campagne, vraiment à la campa-

gne. La FOMHAB a donc décidé de construire dans des villages de la campagne genevoise: Bernex, Sézenove, Perly.

### **Bernex**

En 1974 Syntercoop a construit à Bernex un groupe de cinq immeubles, sur le flanc nord du coteau du village. Ces immeubles ont été implantés dans une zone résidentielle en expansion, non bruyante, dont les immeubles, d'une hauteur de 13 mètres, et la verdure sont répartis harmonieusement.

L'équipement socio-culturel de Bernex comprend, outre les classes enfantines et primaires, avec classes gardiennes et études surveillées, une garderie d'enfants, une aide familiale, des cours de musique et de rythmique, des séances de gymnastique pour personnes âgées, des groupes pour sportifs, enfants et adultes, etc.

### **Sézenove**

Dans le cas précis de Sézenove, il s'agit d'un petit hameau, dépourvu de tout ce qu'on appelle les commodités de la grande ville.

Il a fallu agir avec diplomatie, ne pas effaroucher les villageois.

Une lettre a été adressée aux habitants de Sézenove pour les informer du projet qui allait démarrer dans leur village. Un plan des constructions futures était joint

à la circulaire. En outre, la direction de la FOMHAB s'excusait à l'avance des désagréments que causeraient les chantiers et promettait que le maximum serait fait pour déranger le moins possible.

Ultérieurement, les riverains de la route où les camions des chantiers circulaient le plus reçurent quelques bouteilles de bon vin à titre de consolation.

La FOMHAB a veillé à ce que l'architecture de nouvelles maisons s'intègre harmonieusement à ce cadre champêtre. Il s'agit d'immeubles de deux étages, plus combles, sur rez-de-chaussée (60 logements).

Les toits de forme traditionnelle et rassurante sont très inclinés, avec de nombreuses fenêtres Velux. L'aménagement intérieur a été particulièrement soigné, surtout en ce qui concerne la cuisine.

L'isolation thermique et phonique a été étudiée. Les loyers sont abordables: citons quelques chiffres concernant Sézenove: prix moyen de la pièce par année — environ 1700.— sauf pour les combles. Charges par année: 180 fr. la pièce, plus 180 fr. par appartement.

Les conditions d'attribution d'un logement: en principe être membre de la FTMH ou d'un syndicat apparenté, et verser 6000 fr. de parts sociales honorées d'un intérêt de 5%, remboursables au départ du locataire.

Le succès de l'implantation de constructions nouvelles dans le village de Sézenove est évident. On a pu en juger sur pièce lorsque, l'été dernier, a eu lieu la Fête des grenouilles.

Jadis ces animaux foisonnaient dans un marais spongieux qui avait été formé par le retrait du glacier du Rhône. Des grenouilles, il n'y en a plus, mais la fête continue.

Pour préparer les festivités, un comité d'organisation a été créé, un comité mixte: les habitants du village et les nouveaux venus se sont unis pour que les réjouissances soient réussies, et elles le furent.

### **Perly**

La construction des cinq immeubles de Perly n'aurait jamais vu le jour si Sézenove n'avait pas connu le succès qui est le sien.

Quarante-cinq logements ont été offerts aux coopérateurs, mais cent demandes n'ont pu être honorées. Il aurait été imprudent d'intégrer un aussi grand nombre de familles nouvelles dans une petite communauté. Il est important que les villageois, ici des vigneron, ne soient pas majorisés par les nouveaux venus, politiquement aussi.

Notons en passant que ces projets campagnards avaient été primitivement destinés à des familles d'âge moyen, dont les problèmes scolaires étaient devenus plus faciles en raison de l'âge avancé des enfants. En fait, ce sont des familles avec de très jeunes enfants qui se sont installées dans les nouvelles constructions.

Les problèmes scolaires des nouvelles familles se sont cependant résolus: pour



Sézenove, les tout jeunes enfants doivent aller en classe à Lully, à dix minutes à pied. Pour les plus grands, il faut se rendre à Bernex et Confignon.

Pour ces coopérateurs extra-muros, la SCH s'efforce de décentraliser le «pouvoir».

Les locataires désignent un délégué par montée d'escalier, lequel fait partie du comité local.

Cette forme d'autogestion des immeubles «villageois» est beaucoup plus stimulante. Elle permet à l'esprit coopératif de devenir la réalité de tous les jours, de favoriser les rencontres et la communication entre les familles.

### **Une double bonne action**

La FOMHAB a fait œuvre utile en construisant des logements familiaux pour les citadins à revenus modestes et désireux d'habiter la campagne. Elle a encore agi intelligemment en profitant du fait que les prix à la construction ont fortement baissé.

Les dirigeants de la SCH entendent profiter de cette situation avantageuse pour mettre les HLM à des prix raisonnables à disposition des travailleurs, tout en favorisant l'activité du bâtiment qui fait vivre bon nombre de sociétaires des associations syndicales et de la FTMH en particulier.

Ajoutons encore que si la relance éco-

nomique devait animer le secteur du bâtiment, il est certain que les prix à la construction monteraient en flèche. Le logement social a donc tout intérêt à être mis en chantier en période de récession, lorsqu'il n'entre pas en compétition avec les immeubles spéculatifs.

### **La FOMHAB et les problèmes d'énergie**

Pour l'instant la FOMHAB n'a pas tenté d'expérience avec l'énergie solaire. Pour deux raisons: 1. La commission des sites du canton de Genève ne permet pas l'installation de capteurs solaires sur les toits. 2. La FOMHAB redoute que des investissements, basés sur des recherches trop récentes, ne donnent pas d'économie réelle.

Pour l'instant, la FOMHAB se contente d'améliorer les installations de chauffage existantes pour leur donner une efficacité maximale.

On sait déjà que le canton de Genève a été l'un des premiers à imposer des normes d'isolation pour les constructions nouvelles. Les promoteurs ont donc veillé sur la qualité du manteau thermique des nouvelles constructions.

Pour les constructions anciennes, à rénover, on tâtonne encore. Un échange d'informations et d'expériences entre coopératives serait souhaitable.

**R. Hermenjat**

---

# L'étanchéité c'est **Sarnafil**<sup>®</sup>

Sarna Plastiques SA, 1006 Lausanne, Tél. 021 29 54 13