

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

Band: 88 (2016)

Heft: 4

Artikel: "Tout devient plus complexe"

Autor: Borcard, Vincent

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-630714>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

«Tout devient plus complexe»

La coopérative Les Ailes mène aujourd'hui des projets dans des secteurs emblématiques pour le logement à Genève. Elle y compose avec de nouvelles contraintes, qui impactent sur les plans financiers. Les explications du directeur Christian Muller.



Le directeur des Ailes Christian Muller devant un immeuble de la coopérative, à Cointrin: «Il faut désormais souvent prendre davantage de temps pour les études, les discussions avant de réaliser.» © Borcard/DR

Fondée par des employés de Swissair en 1955, Les Ailes ont commencé par construire des maisons familiales contiguës au chemin des Ailes, à Cointrin. Depuis, les villas ont été rachetées par leurs occupants du fait de leur participation sous la forme de 1000 heures de travail personnel fourni pour diminuer le prix de revient, et la coopérative s'est développée dans la commune et dans le canton où elle gère aujourd'hui 11 immeubles pour 436 logements. Bientôt 14 en comptant les projets en cours, pour plus de 200 logements supplémentaires.

En Suisse romande, la coopérative est l'une des rares à avoir les moyens d'acquérir des terrains pour construire, comme elle l'a fait dans le quartier du Petit-Saconnex. Des membres de l'ARMOUP mettent en avant leur fibre écologique, d'autres leur capacité de replacer le coopérateur au centre des prises de décision. Le directeur des Ailes Christian Muller mentionne plus souvent «une gestion efficace», qui permet de proposer des loyers à très bas prix. Ce qui n'empêche pas la coopérative de construire un immeuble Minergie A et P, et de prendre part aux processus participatifs en cours dans l'écoquartier des Vergers, à Meyrin.

Construire sur des timbres

Alphonse Allais conseillait de construire la ville à la campagne, «Car l'air y est plus pur.» Au XIX^e siècle, les plans localisés de quartier (PLQ) étaient aussi moins contraignants. Depuis, la réalité du terrain a changé, et l'opposition ville/campagne n'a plus cours, car c'est dans la périphérie qu'il faut construire, parfois après avoir indemnisé le précédent occupant, qu'il s'agisse d'une entreprise ou du propriétaire d'une villa. C'est dans ce monde-là que Les Ailes se déploient aujourd'hui. «Comme le sol est rare, il

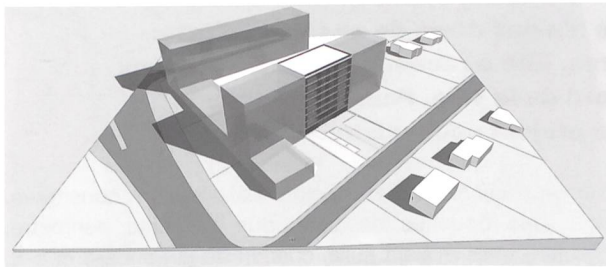
faut davantage construire en hauteur, dans des environnements plus difficiles. Et les plans localisés de quartier PLQ sont parfois des timbres-poste», schématise Christian Muller. Trouver des solutions devient un travail d'orfèvre.

Soucis de voisinage

Les Ailes ont un permis pour construire un immeuble de 26 logements en R+6 au Mervelet. Ce quartier de Genève est situé en zone de développement. Traduction: dans ce secteur de villas, promoteurs, Etat et MOUP peuvent racheter des terrains, démolir les villas et construire des immeubles. Problème: de nombreux propriétaires ont un autre avis sur la question. Les parcelles se libèrent au compte-gouttes, et, pour les travaux... Christian Muller: «Pour construire, nous aurions besoin d'empiéter sur leur terrain pour le talutage, ou pour poser des échafaudages. Cela implique des indemnisations à intégrer à notre plan financier. Si le ou les voisins refusent, nous serons obligés d'adopter des modes de construction plus onéreux, en créant des berlinoises. Autre particularité, l'entrée du parking souterrain est prévue sur une parcelle qui n'est pas encore disponible: nous allons devoir créer une rampe provisoire. Tous ces éléments ont un impact sur le plan financier. A moins de renoncer à des aménagements, nous devons demander à l'Etat un déplaçonnement des loyers.» Avec un parcellaire aussi contraint, ne faudrait-il pas, plutôt que de construire sur des confettis, attendre qu'un secteur soit totalement libéré, afin de permettre aux bâtisseurs de passer à l'action dans de meilleures conditions? «Par l'intermédiaire de la FPLC, qui nous a accordé le terrain en droit de superficie, l'Etat nous pousse à construire», explique le directeur des Ailes. Genève manque de logements: la volonté politique presse pour que des immeubles soient construits sans tarder, là où les autorisations sont délivrées. Bilan: «Pour avancer, il faut mettre toutes



Au premier plan, la future tour de la coopérative dans l'écoquartier des Vergers, à Meyrin. © Borcard/DR



Pour mener à bien ce projet dans le quartier en développement du Mervelet, les Ailes doivent négocier avec les propriétaires des villas voisines. © Les Ailes/DR

les parties autour de la table. Des discussions sont actuellement en cours.»

Pour sortir de cette logique des timbres-poste accordés au compte-gouttes, l'Etat veut confier des secteurs à des groupes de coopératives, avec pour mission de convaincre les propriétaires de villas de collaborer (Lire aussi *Habitation* 2016/3), et de permettre de travailler avec davantage de cohérence sur des terrains plus vastes. «Initiative intéressante», réagit Christian Muller. Reste à vérifier, si, de la coupe aux lèvres...

Les pieds dans le PAV

Les Ailes ont déposé une requête en autorisation de construire pour une tour de R+18 et 95 logements, rue de la Marbrerie, à Carouge. Ceci à la frontière du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), 230 hectares aujourd'hui dominés par l'industrie, que Genève veut requalifier en privilégiant des écoquartiers et les emplois. Sur ce projet, Les Ailes collaborent avec une autre coopérative, qui doit bâtir un immeuble semblable. Les travaux pourraient débuter. Mais deux entreprises – industrie et services – sont encore en activité sur ce terrain, propriété du canton, avec des contrats de location (DDP) portant sur des décennies. «L'Etat nous demande d'intégrer l'indemnisation de départ aux entreprises – et la dépollution du site – dans nos comptes. Selon nos discussions, nous récupérerions ces montants sur les droits de superficie», explique Christian Muller. Mais c'est donc aux coopératives d'investir. Deuxième problème, les entreprises ne sont pas pressées de partir. Et ceci d'autant plus qu'elles se trouvent en position de force dans les négociations.

Et le temps passe. «Comme les deux entreprises sont situées sur nos futurs espaces extérieurs, nous pourrions débuter les travaux. Mais la ville de Carouge souhaite que tout soit réalisé en même temps. Nous pouvons nous engager auprès d'elle à réaliser les aménagements extérieurs dès que le terrain sera disponible. Pour trouver une solution, il faut réunir toutes les parties autour d'une table» (bis). Et en attendant que les tables se mettent à tourner dans le bon sens: «Cela fait des années que le projet est lancé. Et les coopératives ont investi chacune plus d'un million pour diverses études et l'établissement de plans.»

Prendre de la hauteur

Dans l'écoquartier des Vergers, Les Ailes construisent aujourd'hui une tour en R+12 étages de 85 logements. Or,

construire à plus de 30 mètres a des implications – sécurité incendie renforcée, obligation d'installer un ascenseur pompiers, et un escalier pour accéder au toit. La volonté d'aménager 22 appartements pour personnes âgées répondant aux normes IEPA (Immeuble à encadrement pour personnes âgées) a aussi un prix. Les architectes ont évalué un surcoût de 2 millions sur un prix de construction de 43 millions. Les Ailes ont réussi à mutualiser la surface de photovoltaïque entrant en compte pour l'attribution de la certification Minergie A. Une partie des panneaux sera installée sur le toit de l'école de l'écoquartier. «Mais même ainsi, nous avons dû demander le déplaçonnement des loyers au canton», regrette notre interlocuteur, qui rappelle au passage que le choix de bâtir une tour a été celui de la commune qui nous a attribué ce lot, que nous avons accepté. «La ville de Meyrin nous a attribué ce lot, nous avons accepté». Pour autant, on ne fera pas dire à Christian Muller que les soucis menacent de submerger la bonne marche des réalisations: «Tout devient plus complexe, et il faut donc souvent davantage prendre de temps pour les études, les discussions avant de réaliser.»

Il y a tout de même quelques bonnes surprises: «Nous avons appris que des aménagements des Vergers coûteront moins cher que prévu. L'Office du logement nous oblige à planifier avec des taux qui ne sont pas ceux du marché. Les taux réels sont bien plus favorables. L'évolution des modes de construction permet aussi de réaliser des économies.»

Ces derniers éléments pour préciser que des situations complexes ne sont pas forcément synonymes d'ennuis. Il arrive même que tout aille trop bien. «Dans certains immeubles subventionnés, avec les conditions financières favorables qui prévalent, et grâce à notre gestion efficace, nous pouvons proposer un quatre pièces (genevois, ndr) pour 1000 francs. Or selon les nouvelles règles de l'Office cantonal du logement (OCLPF), il ne peut être attribué qu'à une famille de trois personnes dont les gains annuels n'excèdent pas 57 000 francs. Pour une relocation, même si notre liste d'attente est importante, je ne pense pas que nous aurons beaucoup de candidats qui auront ce profil.» Pas d'inquiétude pour autant.

Vincent Borcard



Rue de la Marbrerie à Carouge, la coopérative doit construire sur un terrain encore occupé par des entreprises, qu'elle devra indemniser. © Les Ailes/DR