
La revue Habitation
c/o ARMOUP, CP 227
1000 Lausanne 22
socomhas@habitation.ch



Service Communication
Cité Vieusseux 1
CP 270
1203 Genève

INTERVIEW

habitation juin 2015 | interview 6



Ici, c'est Genève!

Plus que partout ailleurs en Suisse romande, le manque de logements est patent. Avec plusieurs projets achevés et sur le point d'être réalisés, la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) peut donner l'impression que l'heure des coopératives a sonné, et que nombre de constructions vont enfin décoller. Le point avec un fin connaisseur du marché immobilier genevois.

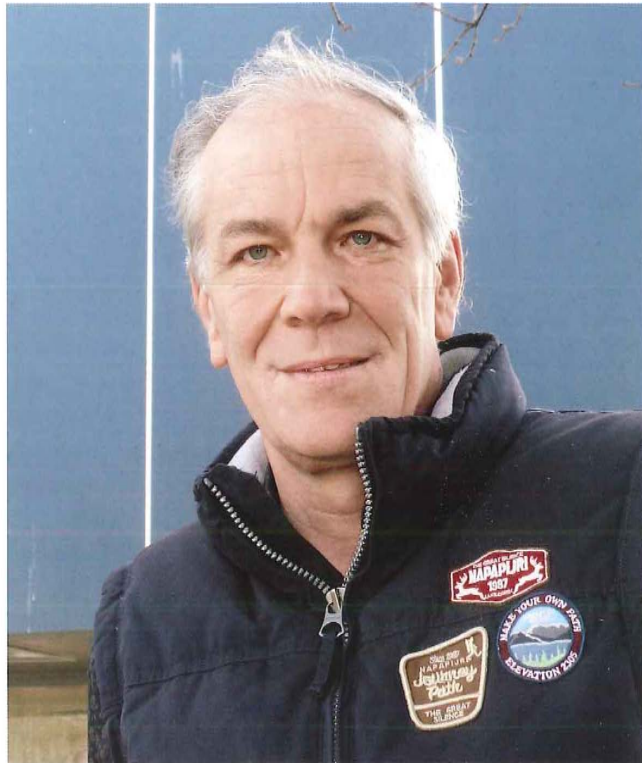
Jean-Pierre Chappuis est directeur de la SCHG. Il est aussi membre du Comité du Groupement des coopératives d'habitations genevoises (GCHG). Et vice-président du Conseil de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), chargée de valoriser et d'attribuer des terrains de l'Etat – le canton. Ces activités font de lui l'un des meilleurs connaisseurs en matière de coopératives à Genève. Sur le terrain, plusieurs signes sont encourageants, comme l'obtention de terrains en zone de développement, sur lesquels les villas commencent à céder la place à l'habitat collectif. Ou le nouvel élan que connaît la SCHG dans ses secteurs historiques de la rive droite de la ville, avec notamment la mise en exploitation de deux nouveaux immeubles aux Charmilles (120 logements) et au Mervelet (63 logements), ainsi que l'ouverture prochaine d'un nouveau chantier à proximité de la Servette (Vieusseux 23, 63 logements). Tout irait donc bien dans un canton où le manque de logements est particulièrement aigu? Que nenni, rétorque celui qui nous a souvent été présenté comme «un redoutable constructeur». En entretien, Jean-Pierre Chappuis a fait preuve de combativité et de détermination, mais il évoque en priorité les freins institutionnels et autres «Genfereien» qui font systématiquement perdre des mois, voire des années – et même des étages! – aux projets qu'il porte.

Des emménagements aux Charmilles et au Mervelet, une construction qui démarre sur votre site emblématique de Cité-Vieusseux font penser à un «nouveau printemps» pour la SCHG. Il ne s'agirait que d'un concours de circonstances?

Oui, il est malheureusement impossible de planifier sérieusement la construction à Genève. C'est vrai, nous démarrerons en mai-juin le chantier de Vieusseux 23. Mais faire admettre qu'un plan localisé de quartier (PLQ) n'était pas nécessaire nous a pris une année et demie. A l'origine, nous avions obtenu le feu vert du chef du Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Nous avons fait valoir que nous ne démolissions rien, qu'aucun arbre ne serait abattu, qu'il n'y avait pas de problème de vis-à-vis, pas de création d'accès sur la voie publique, et que nous serions en mesure de gérer les futurs parkings en fonction des espaces souterrains existants. Mais pour bénéficier d'une dérogation, il nous fallait obtenir également le feu vert de la Ville de Genève, qui ne l'a accordé que dans un deuxième temps.

Quelles sont les compétences et les responsabilités des différentes autorités?

Le canton adopte les PLQ, et les initie avec l'aide des promoteurs neuf fois sur dix. La Ville est incontournable dans la gestion des transports et des voiries, son administration s'est aussi structurée afin de pouvoir intervenir de manière anticipée sur les projets. Dans sa pratique, la Ville reste très prudente, ce qui, dans l'absolu, est compréhensible. Mais l'expérience nous a maintes fois montré que prendre toutes les précautions en amont n'empêchait pas des oppositions en aval, même avec des PLQ qui ont



Jean-Pierre Chappuis ©VB

une valeur d'autorisation préalable. Les opposants trouvent toujours dans les projets matière à interprétation qui motive des demandes de mesures conservatoires. Le juge qui les traite doit évaluer si le sujet est de nature à engendrer un effet suspensif. Dans le doute, il peut hésiter...

Mais dans le cas de Vieusseux 23, vous avez pu faire l'économie d'un PLQ?

Oui, mais chaque situation est différente. Dans le cas de Vieusseux 23, la solution est passée par une sorte de «deal». Il faut comprendre que cette construction va jouer un rôle clé dans la réalisation voisine des 550 logements de notre projet «Papillon», lauréat d'un concours d'urbanisme SIA 142, qui s'étend sur les 11 hectares que compte le périmètre. Vieusseux 23 va permettre de reloger les habitants des premiers immeubles qui seront démolis dans le cadre de cette opération, et qui laisseront place à l'émergence des futures constructions. Nous avons donc «obtenu» que notre autorisation soit gelée, que Vieusseux 23 soit considéré comme déjà réalisé dans le projet «Papillon», puis avons ensuite démontré qu'il était compatible avec ce PLQ. Ce principe a donc été admis. Comme je vous l'ai dit, le risque d'opposition de la part du voisinage était très limité vu le contexte favorable: les terrains appar-



Démarrage en mai-juin d'une réalisation de 63 logements, préambule à la réalisation du projet Papillon (550 logements) sur le site emblématique de la SCHG, près de la Servette. ©Timothée Giorgis Architectes

tiennent à la SCHG et à son partenaire, la Fondation des logements pour personnes âgées ou isolées à Genève (FPLAI). Du côté de la route des Franchises, le projet fait face à un parc colonisé par les écureuils, du côté de la route de Meyrin, à des villas situées sur des terrains en zone de développement, en pleine dynamique de construction-reconstruction. Selon le planning défini par les autorités, l'enquête publique du PLQ devait être lancée en juillet 2014, elle ne l'a été qu'en février 2015. C'est d'autant plus regrettable que l'Etat et la Ville sont les premiers à ne pas respecter les délais légaux qu'ils s'imposent.

Quel est l'impact de ces délais sur votre organisation?

Il est certain que nous ne pourrions pas travailler comme une entreprise générale, avec pénalités en cas de retard, ce serait ingérable! Mais comme nos projets sont relativement simples, nous sommes en mesure de démarrer les travaux dès que nous obtenons une autorisation définitive de construire. Sur Vieusseux 23, nous sommes contraints de coordonner à chaud des travaux spéciaux, des forages géothermiques et des terrassements que notre mandataire aurait préféré gérer sereinement durant la phase projet.

Avec la réalisation du bâtiment 7-9-11 de l'avenue de Joli-Mont, dans le quartier du Mervelet, vous êtes un des premiers opérateurs à construire un immeuble de logements collectifs dans ce secteur de villas, mais en zone de développement depuis 1957.

L'Etat était propriétaire de ces deux parcelles depuis une quinzaine d'années, il n'y avait donc pas de problème foncier. Mais la volonté de densifier le quartier en entier a suscité les oppositions de tous les habitants des villas voisines. Le référendum, rendu nécessaire, s'est conclu avec la confirmation des trois variantes de PLQ proposées. Nous avons ensuite déposé une requête conforme à la nouvelle loi autorisant le cas échéant deux niveaux supplémentaires. Aucune objection n'a été exprimée au niveau du quartier, le canton nous a clairement témoigné son soutien, notre projet était conforme à la loi... La seule opposition est venue de la Ville qui a refusé la surélévation de deux étages, ne nous en accordant qu'un seul. Je rappelle que la construction de logements fait partie des priorités des autorités genevoises! Nous avons alors décidé de déposer un recours. Dans l'attente d'une décision de justice, nous avons sollicité et obtenu du canton le droit de faire instruire une deuxième autorisation de construire pour un immeuble R+7 plutôt que R+8. Nous l'avons obtenue, ce qui nous a permis de démarrer les travaux. La décision de justice, qui nous a été défavorable, est tombée en cours de chantier – nous ignorions alors si nous construisions un immeuble de 7 ou de 8 étages, la situation s'est avérée des plus cocasses...

Ce cas de gestion de surélévation d'immeuble en cours de projet est-il isolé?

Non. Nous avons en 2010 une autorisation pour une construction en R+3, rue Edouard-Rod (42 appartements). Comme la nouvelle loi nous le permettait, nous avons demandé après coup une autorisation complémentaire pour deux étages de plus. Une fois encore, la Ville s'y est

opposée, ne préavisant favorablement qu'un seul niveau. Comme les nuisances étaient faibles pour le voisinage et considérant la forte présence des transports publics (trams et bus) dans le secteur en question, le canton est passé outre, et la Ville n'a pas insisté. Pour comprendre le contexte du retrait de cette opposition, il faut savoir que dans le périmètre, tous les PLQ annoncent des gabarits entre R+5 et R+7!

Auriez-vous envie de construire plus en hauteur?

S'agissant de la qualité de vie, on peut considérer que l'échelle d'un bâtiment est raisonnable: «lorsqu'une maman peut appeler ses enfants depuis son balcon et se faire entendre!» Ainsi, je trouve que R+5 est un gabarit idéal. Le projet «Papillon» comporte des immeubles plus hauts. Au niveau des aménagements extérieurs, le concept du bureau d'architectes T. Giorgis prévoit l'implantation d'un étang, d'espaces de détente, d'un potager, de niches d'espaces verts vierges de construction: par conséquent, une densification en hauteur s'avère inévitable. Et construire de plus hauts gabarits présente évidemment l'avantage d'offrir plus de logements. Ce principe se justifie pleinement dans ce quartier si bien desservi en transports publics, à l'image de Joli-Mont ou Edouard-Rod, notamment grâce à la proximité de lignes importantes de bus et de tram. Mais pour tout investisseur, les bâtiments de grande hauteur restent très coûteux, je préférerais toujours deux bâtiments de huit étages plutôt qu'un de seize.

La récente réalisation du projet LMI du Parc, aux Charmilles, sur l'emplacement de l'ancien stade de football, comporte 96 logements et 24 logements à mixité intégrée (LMI). De quoi s'agit-il?

Le principe est de proposer aux coopérateurs des pièces indépendantes entre 19 et 26 m², réparties dans l'immeuble. Elles disposent d'un accès direct sur le palier

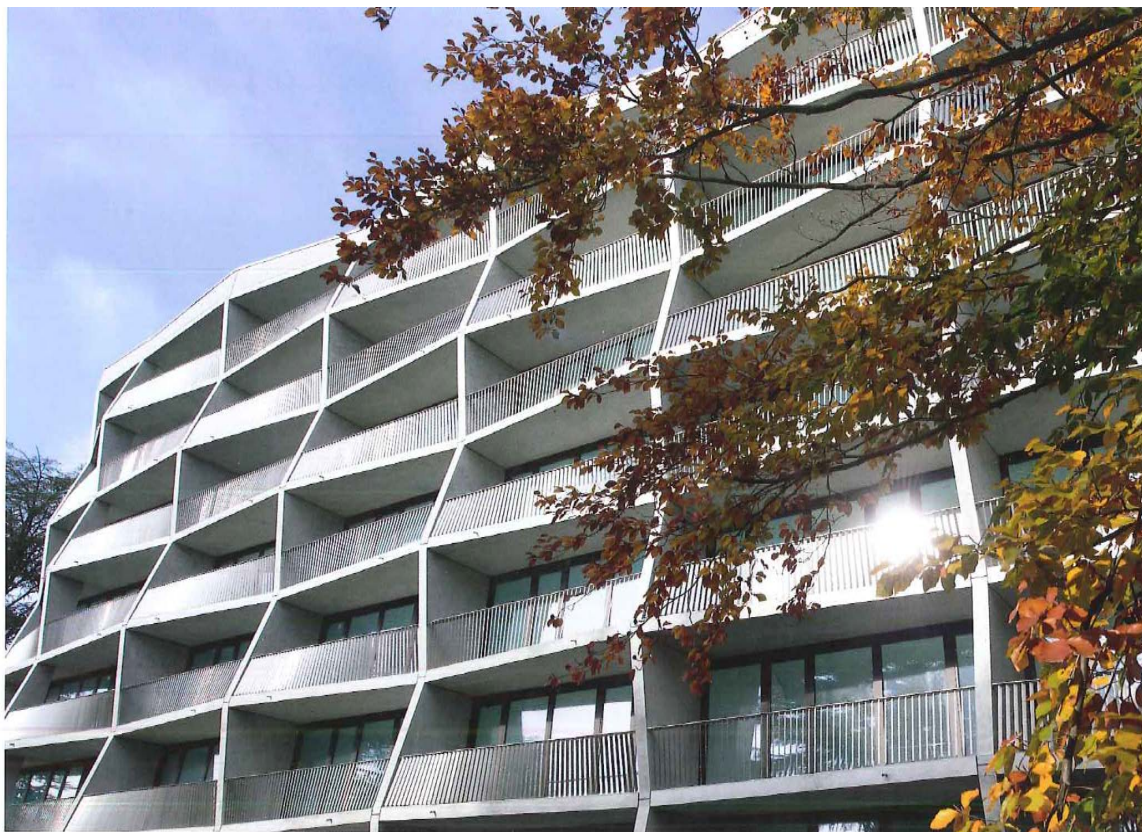
et d'une porte de communication avec l'appartement adjacent. Elles peuvent permettre de loger un aîné ou un adolescent. Mais le principe de base est de favoriser, dans une logique de mobilité, le rapprochement de l'activité professionnelle – j'imagine par exemple qu'un ostéopathe puisse y installer son cabinet. Le dispositif fonctionne avec un bail séparé, mais qui ne peut être résilié indépendamment du bail de l'appartement. Légalement, ce sont des surfaces d'activité, elles ne peuvent donc pas bénéficier de subventions, même si elles sont occupées par une grand-mère. Mais nous avons obtenu la garantie qu'elles pourront librement être vouées à l'habitat ou à une activité, de manière réversible. Ce dispositif est nouveau à Genève; pour nous, la part d'incertitude découle de la qualité d'«activité sans nuisance» prévue dans le texte. Est-ce que des cours de harpe peuvent être considérés comme une nuisance? Est-ce que le passage de la clientèle d'un comptable est une nuisance? Je n'ai pas de réponse, mais nous avons décidé de jouer le jeu... Et de reproduire l'expérience si elle est concluante. (n.d.l.r.: l'enjeu de la «pièce supplémentaire» indépendante est d'autant plus délicat à mettre en place à Genève, où le système de subventionnement se base sur le nombre de pièces et le nombre d'habitants, ce qui limite drastiquement la possibilité de pouvoir disposer, par exemple, d'une pièce servant exclusivement de bureau.)

Depuis quelques années, des projets sont développés par plusieurs coopératives, qui collaborent sur un site, ou un immeuble. Est-ce une «mode», une volonté de l'Etat, du Groupement des coopératives d'habitations genevoises?

Il y a différents cas. Typiquement, à Cressy, le Groupement avait attribué à trois coopératives les trois objets à construire sur une seule parcelle. Les échanges et contributions ont été fructueux, notamment pour deux d'entre elles, la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS)



Dans des zones sur le site de l'ancien stade des Charmilles, la SCHG a construit 96 logements. Fruit d'une collaboration avec un promoteur, le bâtiment comprend également des appartements en PPE. ©SCHG/DR



Dans des zones de développement, les villas commencent à céder la place aux immeubles sur des terrains rachetés par des promoteurs ou par l'Etat. La SCHG a achevé cette année un premier bâtiment, avenue de Joli-Mont. ©SCHG/DR

qui n'en était pas à sa première expérience, et Equilibre, qui n'en avait pas encore, mais a fait preuve de beaucoup d'imagination. Aujourd'hui, dans un autre exemple du même type, un terrain au Grand-Lancy a été attribué à la SCHS et l'Habrik, qui entendent favoriser notamment le regroupement de l'habitat et de l'activité économique. Dans le cadre d'une situation aussi particulière, nous avons collaboré, dans le quartier du Pommier au Grand-Saconnex, avec la Codha et Rhône-Arve, avec qui nous partageons même un immeuble. Initialement, le PLQ prévoyait de petits immeubles séparés. Les circonstances nous ont amené à collaborer plus étroitement, et à réaliser in fine les deux premiers bâtiments Minergie Plus du Canton de Genève!

Au chemin des Sports, vous partagez l'immeuble avec un promoteur qui a construit des appartements en PPE. Il y a une demande pour des réalisations mixtes de ce type. Les coopératives ne seraient-elles pas plus efficaces si elles se donnaient les moyens de répondre, seules, à ces demandes? Mais la SCHG serait-elle prête à faire de la PPE?

A titre personnel, je suis favorable à l'accès à la propriété. Je suis moi-même propriétaire depuis 1996. Et avec la baisse des taux d'intérêt depuis 10 ans, un propriétaire paie moins en intérêts et remboursement de son emprunt qu'il ne paierait en loyer! Certaines coopératives peuvent le faire, mais les statuts de la SCHG (art. 7) excluent toute constitution de PPE. A titre d'exemple, le projet d'Edouard-Rod a été réalisé en collaboration avec

un promoteur qui s'est occupé de la PPE. A la base, il avait acquis une parcelle, et nous avons obtenu un DDP octroyé par l'Etat sur celles attenantes. Le promoteur était tenu de construire une moitié de logements subventionnés. Nous nous sommes associés, avons établi une péréquation qui nous a conduits à construire la totalité des logements subventionnés prévus, le promoteur se concentrant sur la PPE. Cette collaboration fut exemplaire.

La politique du canton passe par la réalisation de grands ensembles, comme actuellement Les Vergers, à Meyrin. Comment expliquer l'absence de la SCHG dans ce projet?

Nous nous occupons en même temps de la conception d'autres projets importants, dont notamment celui de «Papillon» (550 logements). Et puis, aux Vergers, les coopératives n'ont pas pu participer à l'élaboration du PLQ; lorsqu'elles ont été intégrées, tout était déjà fixé et nous n'avons pas l'habitude de fonctionner ainsi. Mais auparavant, nous avons été actifs au sein du GCHG dans le projet des Communaux d'Ambilly, à Thônex. Nous avons commandé une charte en vue de la création d'un écoquartier-village de coopératives. L'Etat avait soutenu notre démarche. Mais le développement sur les ex-terrains appartenant à la Ville d'Ambilly (F) par des opérateurs privés a été privilégié en première étape. Nous n'interviendrons en principe qu'en deuxième ou troisième phase, dans huit ou dix ans. Donc, non, la SCHG n'a rien contre les grands projets, en soi!

Propos recueillis par Vincent Borcard