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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 62 (1989)

Heft: 9

Artikel: Des logements sociaux enfants de la spéculation foncière?

Autor: Henri, Philippe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129006

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.08.2025

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

GENÈVE – Bientôt 900 logements aux Charmilles

DES LOGEMENTS SOCIAUX ENFANTS DE LA SPÉCULATION FONCIÈRE?

De Genève, on connaît le besoin criant de logements, la spéculation foncière, la disparition des activités industrielles.

A preuve, juste à côté du stade des Charmilles, 5 hectares de terrain ont été vendus il y a maintenant cinq ans par l'un des anciens fleurons industriels genevois. A la place se construit un ensemble commercial et de bureaux, mais aussi des surfaces industrielles et, surtout, un ensemble HLM pour 2000 habitants. Le tout est réalisé par un consortium de caisses de pensions et de grandes sociétés immobilières de la place.

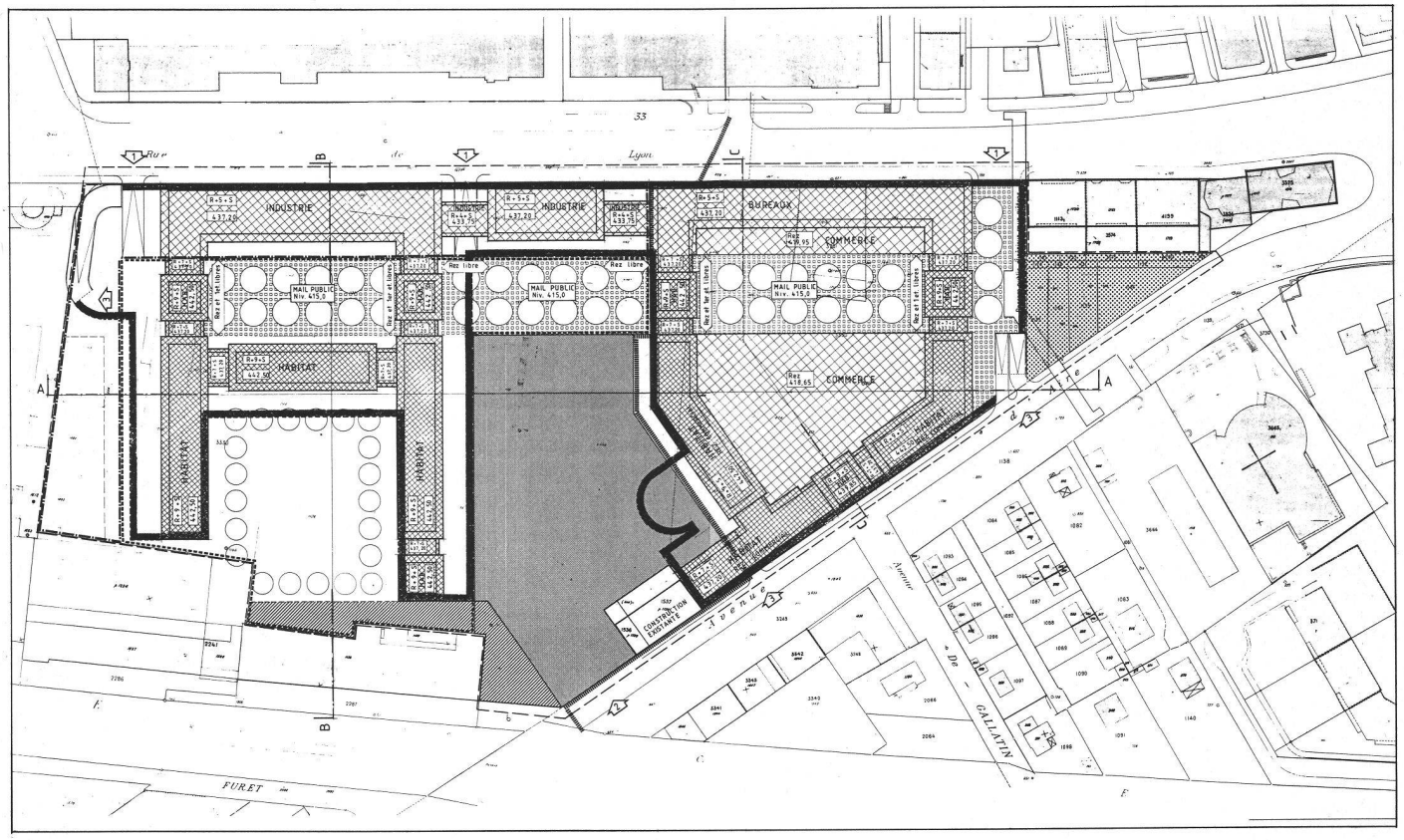
Au fur et à mesure que ce projet se précise, les réserves exprimées lors de son lancement se confirment et viennent de milieux de plus en plus larges. Déclarations publiques, reportages, motions parlementaires se succèdent.

En effet, la conversion de cette zone industrielle en ensemble d'habitat social ne découle pas d'une volonté politique initiale, programmée de longue date. Bien au contraire, les autorités genevoises voulaient son maintien pour préserver une présence industrielle en ville. Mais l'histoire en a voulu autrement. Les intérêts des industriels ont rejoint ceux des promoteurs et ceux des investisseurs institutionnels.

Une histoire récente, trop vite oubliée

C'est en 1983 que s'achève l'histoire des Ateliers des Charmilles, qui ont produit les plus belles turbines de barrages hydroélectriques et des machines-outils. L'entreprise schaffhousoise Georg Fischer acquiert la majorité du capital et son savoir-faire, à condition de construire une nouvelle usine à Meyrin-Satigny. Le Holding des Ateliers des Charmilles reprend le capital immobilier restant pour réaliser la vente des terrains.

Quelle peut être la valeur d'une telle jachère industrielle? Le fait est nouveau, il n'y a pas de règle. Les projets concurrents font monter la barre. La valeur du terrain atteindra les 90 millions de francs pour redescendre finalement à 69,5 millions ou, en d'autres termes, passer de 1800 à 1350 francs le m². A titre de comparaison, on se rappellera les prix du terrain en zone industrielle – 150 à 600 francs le m² – ou ceux de la zone de développement pour les logements sociaux – 650 francs le m² – ou encore ceux de la ré-



Plan de quartier adopté en 1988.

gion avoisinante – 1000 à 1200 francs le m². Après les projets des plus grandes banques suisses, de la Société immobilière du Servette et de la FTMH, six promoteurs se rassemblent dans un Groupement pour la construction de logements sociaux aux Charmilles: les caisses de pensions de l'Hôpital, des métiers du bâtiment et de la Ville de Genève; les architectes auteurs des premiers projets Favre et Guth, Honegger et Schmitt; le promoteur Société privée de gérance. Chacun est partenaire à part égale, mais les architectes et promoteurs remplissent des prestations professionnelles que les autres rétribuent. Les relations entre ces associés, qui se retrouvent parfois clients, parfois mandataires les uns des autres, sont des plus complexes.

L'Etat agit ici en conciliateur. En accordant un déclassement des parcelles en zone de développement pour le logement social, il freine un instant la course aux prix. Il tente de répondre aux nombreux demandeurs de logements sociaux par une offre importante d'HLM. Cette décision se fonde sur un projet du Département des travaux publics de réaliser 700 appartements, des surfaces industrielles et commerciales, suivant un indice d'utilisation du sol moyen – rapport entre surfaces construites et surface de terrain – de 2,5. En favorisant l'acquisition du terrain par le Groupement pour la construction de logements sociaux, il donne enfin l'occasion aux caisses paritaires d'investir leurs fonds dans l'immobilier, comme elles en ont l'obligation. En effet, les fonds de prévoyance possèdent des capitaux et un parc immobilier importants, mais leur pratique d'investissement à long terme plutôt que de

La zone industrielle des Charmilles.
(Photo Brutsch et Brutsch.)

promoteur les exclut d'un marché immobilier où la concurrence est forte.

L'occupation du sol ne fut pas fixée une fois pour toutes lors du déclassement. Le plan de quartier proposé ultérieurement prévoit la construction de 900 logements – c'est-à-dire 200 appartements de plus dans le même espace urbain – avec d'autres affectations, selon un indice moyen d'utilisation du sol qui passe de 2,5 à plus de 3. Entre le déclassement des terrains et les derniers projets, cinq ans plus tard, les architectes promoteurs ont casé quelque 20% de surfaces de plancher de plus que celles initialement admises. Au prix de quelle architecture?

Une architecture critiquée

On pourrait croire que c'est à la veille de construire qu'on découvre que le logement sera effectivement entassé, d'une mauvaise qualité d'environnement. Mais le Parlement municipal de la Ville de Genève avait déjà refusé son préavis au vu du manque de dégagement des logements, de l'exiguïté du terrain réservé aux enfants de l'école. Sans être écouté du Conseil d'Etat qui approuva le plan localisé de quartier en 1988.

Dès lors, dans un plan d'urbanisation trop étroit, le projet final exploite toutes les possibilités. Alors que la hauteur maximale des immeubles dans cette zone de construction est de 7 étages sur rez-de-chaussée, des bâtiments vont jusqu'à 9 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, plus un dixième en toiture. La hauteur sous plafond est de 2,40 m (minimum occasionnel à Genève). Les immeubles sont profonds (17,60 m) pour une largeur de trame constructive étroite en façade (5,76 m), ce qui rend difficile la conception d'appartements bien élaborés et fonctionnels. La cuisine est glissée devant la pièce de séjour, en façade, créant une sorte d'alcôve pour le salon.

Tout cela contribue au mauvais ensoleillement des logements, surtout pour ceux des étages inférieurs et pour ceux situés dans les angles des cours. La disposition des cuisines en façade de la pièce de séjour n'est pas un défaut en soi mais, compte tenu de l'étroitesse des logements, elle contribue au mauvais éclairement des chambres, elle provoque un sentiment d'enfermement.

Dans ce plan d'urbanisme où le système de cours est prévu pour des immeubles plus bas, au rez-de-chaussée ouvert, dans un square dégagé de l'école, cette surdensification diminue la qualité d'environnement, l'habitabilité.

C'est cela qui a déclenché la critique ouverte, publique, dans la presse et les conseils politiques. Comment améliorer les plans? Plusieurs architectes l'ont tenté avec succès. Dans la même trame et le même dimensionnement, le plan d'un architecte permet de mieux organiser les fonctions. Ou encore, pour un autre architecte, à l'intérieur des enveloppes bâties autorisées par le plan de quartier, il faut construire mieux et moins. Pour diminuer la profondeur des appartements, les immeubles devraient être au maximum de 15,50 m d'épaisseur. La surface des appartements resterait la même, mais la trame constructive devrait être plus large (6,48 m pour un 4 pièces, au lieu de 5,76 m). Cette transformation entraîne la diminution de 10% de logements, mais elle améliore la configuration générale, les proportions des pièces et les dégagements intérieurs.

Sur l'insistance de la Ville de Genève et du Département des travaux publics, les architectes des promoteurs ont dû reprendre leurs crayons. Les plans ont été modifiés. Après une expertise neutre de la Société coopérative de Lausanne, il semble aujourd'hui que bien des améliorations aient pu être acquises. Il était temps.

Un plan financier en péril?

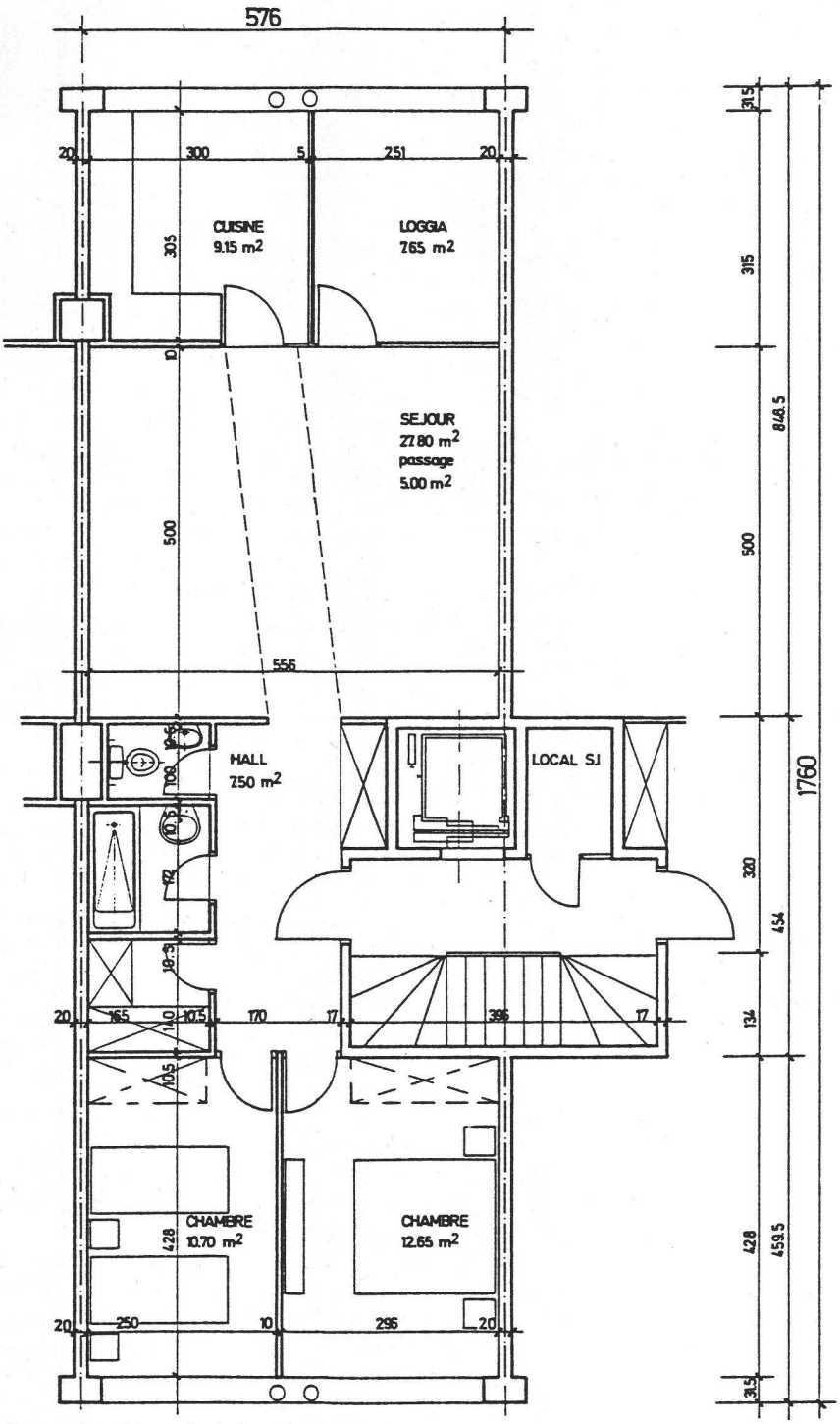
Clef de voûte du projet, le plan financier a varié dans le temps. Le prix d'acquisition du terrain demandé par le Holding des Ateliers des Charmilles couvrait sans doute plus que le transfert des ateliers à Meyrin-Satigny. Il a en tout cas induit le taux d'urbanisation, une fois connue la volonté de réaliser du logement social. Le coût annoncé de l'opération est aujourd'hui de 620 millions de francs.

Impossible de l'affirmer, mais des indices montrent que l'équilibre du plan financier est difficile à trouver. Du côté du coût de construction d'abord, le prix moyen du m³ SIA est de 523 francs, prix plus élevé que le coût moyen de la construction à Genève (505 à 510 francs), lui-même plus fort que le coût moyen en Suisse. Les frais financiers sont également élevés, représentant plus de 10% du coût total.

Alors qu'une réalisation groupée d'un grand nombre de logements devrait conduire à des économies en permettant une rationalisation de la planification et du chantier, au contraire, l'infrastructure souterraine d'accès des voitures et des camions, la concurrence entre constructeurs, les problèmes de coordination des architectes semblent augmenter les coûts.

Du point de vue rendements locatifs, les loyers envisagés apparaissent élevés. Ils le sont en tout cas pour cette partie de la ville. Les bureaux sont prévus pour être loués plus de 500 francs le m², les places de garage 250 francs par mois. Un logement HLM de 4 pièces serait offert à plus de 1500 francs par mois avant la subvention. On peut douter que les barèmes HLM, même compensés par l'aide individuelle à la personne, permettent aux plus bas revenus d'accéder à ces logements. C'est pourtant eux qui en ont besoin et qui justifient cette opération.

Les rendements annoncés sont élevés. Outre le fait qu'ils doivent satisfaire le maître de l'ouvrage, ces rendements sont probablement exigés par l'Office financier du loge-



Appartement type de 4 pièces.
1re version.

ment, dont la pratique courante n'est pas de prendre des risques. Ces rendements ne correspondent pas à ceux habituellement réalisés par les caisses de pensions. Mais, étant donné le prix élevé de location, on peut se demander si les caisses de prévoyance le réaliseront jamais. Ce n'est d'ailleurs pas un problème ressenti par les représentants de leurs comités exécutifs. L'essentiel était de placer des fonds et de participer à l'effort politique de production de logements.

Deux trois remarques,
un avenir meilleur en réfléchissant

Sur le plan de l'organisation financière des caisses paritaires et fonds de prévoyance, il faut se demander si de nouvelles règles de placement des fonds ne doivent pas être trouvées, afin de limiter leur dépendance du seul marché immobilier et, plus largement, éviter une surchauffe de ce marché par l'afflux soudain de capitaux, la recherche de l'investissement à tout prix.

Les relations entre les investisseurs institutionnels et les banques où est représenté l'Etat de Genève, telles que la Banque Cantanale Genevoise ou la Caisse d'Epargne, ne doivent pas être de concurrence, mais rechercher un renforcement mutuel dans l'organisation financière locale.

Pour assurer leur mission actuelle, les caisses de prévoyance se sont dotées de secrétariats et de comptabilités adéquats. Appelées sans doute à devenir un constituant de l'immobilier, elles doivent devenir techniquement autonomes dans ce domaine également en créant leurs propres bureaux d'étude dotés de professionnels de l'immobilier et de la construction.

Sur le plan de l'urbanisme, l'utilisation possible du sol doit être fixée au moment du déclassement des terrains et s'inscrire dans le nouveau plan de zone de construction. Cet engagement doit demeurer inchangé par la suite.

La composition des bâtiments et des espaces urbains dans les plans d'urbanisme doit s'accompagner de recherches typologiques des plans de logement. Le Département des travaux publics et la Commission d'urbanisme ont par exemple mis à la disposition des architectes des méthodes d'illustration des densités construites par des indicateurs morphologiques, ou encore établi des critères d'organisation typologique des appartements.

Une réflexion sur ce nouveau type d'urbanisation est importante à mener, car de nouvelles occasions se présentent déjà: le départ de l'entreprise ASEA-BBC de la zone industrielle de Sécheron, le départ de Sodeco, la reconstruction de la zone industrielle d'Hispano-Suiza en face des Charmilles, la réutilisation des terrains des Services industriels, le recouvrement des voies ferroviaires dans les gares de Suisse.

Philippe Henri