

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 76 (2004)

Heft: 4: Genève

Artikel: Le point de vue l'Eduard Galley : entretien avec M. Edouard Galley, président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, vice-président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et directeur ...

Autor: Nicollier, Guy / Galley, Edouard

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-130006>

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: 26.11.2024

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

LE POINT DE VUE D'EDOUARD GALLEY

Entretien avec M. Edouard Galley, président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, vice-président de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et directeur de COGERIM.

Propos recueillis par Guy Nicollier

Pour faire face à la crise, les coopératives genevoises se sont organisées en un Groupement dont vous êtes le président. Pouvez-vous nous présenter le Groupement et sa fonction?

Le Groupement des coopératives d'habitation genevoises est l'interlocuteur structuré et représentatif des coopératives vis-à-vis des instances de l'Etat. Il a été créé suite à la 4^e journée du logement sur le thème « Les coopératives, quel avenir aujourd'hui? » et à l'invite du conseiller d'Etat Laurent Moutinot. Le Groupement a élaboré une charte éthique formalisant un code de conduite des coopératives soucieuses de réaliser des logements en poursuivant un but non lucratif. Toutes les coopératives membres doivent y souscrire et le Groupement vérifie si les statuts soumis sont conformes aux dispositions de la charte éthique.

La fonction du Groupement est d'étudier les potentiels constructifs des terrains propriété de l'Etat ou privés qui lui sont soumis, notamment par la FPLC (voir ci-dessous). Elle propose une répartition des droits de superficie aux coopératives désireuses de construire (ou rénover), ainsi que la mise en commun des connaissances des uns et des autres afin de pouvoir réaliser de nouveaux projets de construction de logements.

Le Groupement offre également son expérience par un service de conseil. Pour prendre un exemple récent, nous avons aidé une nouvelle coopérative à faire ses plans financiers, à trouver ses crédits et à contrôler ses contrats d'entreprise.

Actuellement, le Groupement compte parmi ses membres une quarantaine de coopératives du canton et de nouvelles adhésions sont en cours. Il est un groupement de pression complètement nouveau par rapport à l'époque où nous faisions individuellement « notre petite cuisine ». Nous sommes consultés par la Commission du logement du Grand Conseil et les nouvelles lois touchant au logement nous sont très souvent soumises.

Qu'est-ce que la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif)?

La FPLC a été créée par une modification de la loi générale sur le logement en 2000. Nantie d'un fonds de Fr. 30,3 millions, elle a notamment pour mission d'acquérir des terrains et des bâtiments et de les remettre à disposition des coopératives et des HBM. Ainsi, en vertu de la nouvelle loi, des terrains et des bâtiments appartenant à l'Etat peuvent être remis en droit de superficie à des coopératives pour y construire du logement social. En pratique, la Fondation attribue les terrains sur proposition du Groupement des coopératives.

L'intérêt pour la collectivité publique? A terme, les loyers des coopératives sont plus bas que ceux du marché. Rappelons que les immeubles subventionnés par l'Etat, dont le but est de créer des logements à loyers modérés (HLM), retournent au régime de loyers libres après 25 ans. Passé ce délai, les coopératives maintiennent généralement un prix raisonnable, alors que les sociétés privées sont libres de fixer les loyers au prix du marché.

L'intérêt pour les coopératives? La Fondation a des moyens que les coopératives n'ont pas. Par exemple, la coopérative qui débute ne dispose pas toujours de l'apport en fonds propres de 5% et de ce fait n'a pas les moyens de se garantir le terrain et de mandater un architecte; elle peut demander l'intervention de la Fondation afin qu'elle se substitue à elle pour l'achat du terrain.

Mon but, en tant que représentant du Groupement et au sein de la FPLC consiste à examiner les occasions des coopératives de reprendre l'un ou l'autre des dossiers qui sont proposés à la FPLC.

Aujourd'hui, les plus gros projets en réalisation se trouvent à Cressy, aux Ouches, au Pommier. Grâce à la Fondation et au Groupement, les coopératives deviennent de plus en plus efficaces et leur représentativité est de plus en plus reconnue.

Pendant on est en pleine pénurie de logements! Quel est le problème?

Le manque de terrains constructibles!

Le patrimoine foncier genevois sous gestion est infime, parce que l'Etat a surtout acquis des terrains pour agrandir les routes et construire des carrefours, etc.... mais en ce qui concerne les parcelles constructibles pour des logements, le capital foncier est des plus faible à Genève.

Peu de gens savent que Genève est le canton le plus agricole de Suisse proportionnellement à sa superficie. La vraie réserve, ce sont les terrains agricoles! Alors ne devrait-on pas examiner la possibilité de déclasser de nouvelles parcelles? Parmi les mesures qu'entend prendre le Département de l'Aménagement (DAEL) pour sortir de la pénurie. Il prévoit dans son plan directeur cantonal de déclasser des zones agricoles en plusieurs phases.

Néanmoins, il faut relever que Genève est influencée par une puissante société écologiste qui fait que les mesures que voudraient prendre les autorités sont souvent contestées par les citoyens.

Il est tout de même réjouissant de constater qu'à travers la période difficile que nous vivons aujourd'hui, les Genevois sont grandement sensibilisés à la crise du logement et j'ose espérer qu'il deviendra possible d'élaborer de nouvelles lois permettant d'alléger les procédures de déclassement et d'autorisation de construire.

Exemple: il existe des parcelles de terrain constructibles à Genève sur lesquelles aucun projet n'est prévu, parce qu'utilisées par des maraîchers ou des agriculteurs qui sont propriétaires et ne désirent pas construire. Promulguons une nouvelle loi qui permette de déclasser ces terrains en insistant pour que les propriétaires qui ont une intention de construire soient limités dans le temps pour déposer un projet de construction et que, passé ce délai et sans proposition ferme de leur part, les parcelles soient reclassées en zone agricole et compensées par le déclassement d'autres parcelles.

N'y a-t-il pas d'autres terrains?

Il y a les zones ferroviaires et industrielles, mais elles sont aussi très utiles au canton. Il faut faire attention de préserver des terrains pour l'industrie et les entreprises.

N'oublions pas qu'avec l'ouverture des frontières, la France voisine devient une alternative pour de nombreuses personnes en recherche de logements!

Y a-t-il de la spéculation?

Les prix des terrains qui nous intéressent sont en grande partie contrôlés par l'Etat et représentent de ce fait entre 17 à 20% d'incidence foncière sur le prix de revient total du projet. Par ailleurs, concernant les terrains non contrôlés par l'Etat, les prix sont souvent surfaits et ne permettent pas de construire du logement social.



*Image de la cour
Chemin des
Ouches 14-16, GE*

Augmenter la densité?

Les taux de densité sont assez bien calculés. On pourrait éventuellement les augmenter ponctuellement, mais il faut faire attention aux zones sensibles.

Par contre, sans augmenter les taux de densité prévus, construire en hauteur permettrait de gagner en qualité: des espaces verts par exemple! Parfois, il vaudrait mieux construire une tour de 60 étages plutôt qu'une série d'immeubles en barres horizontales qui couvrent la majeure partie du terrain (accès, parkings, etc.).

En Suisse, nous ne sommes pas encore prêts, mais allez voir à Hong-Kong ou New-York! Sur de petits espaces, ils ont trouvé la solution: la hauteur!

Les procédures ne sont-elles pas décourageantes pour celui qui veut construire?

Elles sont trop longues, mais ce n'est pas forcément dû au DAEL. C'est un tout: nous sommes limités par des lois et des possibilités de recours... Une autorisation de construire peut prendre plusieurs années si on va jusqu'au Tribunal Fédéral! D'autre part, les terrains passent souvent par un PLQ (Plan Localisé de Quartier) avant d'être constructibles, ce qui offre la possibilité à tous les opposants de s'exprimer... pas seulement les voisins, mais toute la république! C'est ainsi par exemple qu'un habitant de Bellevue peut faire opposition à un PLQ à Confignon. Nous sommes face à un véritable casse-tête chinois!

Il faudrait pouvoir, après concertation avec les communes et les instances diverses, sauter l'étape du PLQ.

En conclusion, je constate avec plaisir que nos autorités sont conscientes que des modifications d'application de lois doivent être élaborées, afin de pouvoir faire face à la crise du logement sur le canton de Genève.