

# Interview avec Jean-Pierre Chappuis, directeur de la SCHG

Autor(en): **Gobbo, Stéphane / Chappuis, Jean-Pierre**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **80 (2008)**

Heft 2

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130143>

## **Nutzungsbedingungen**

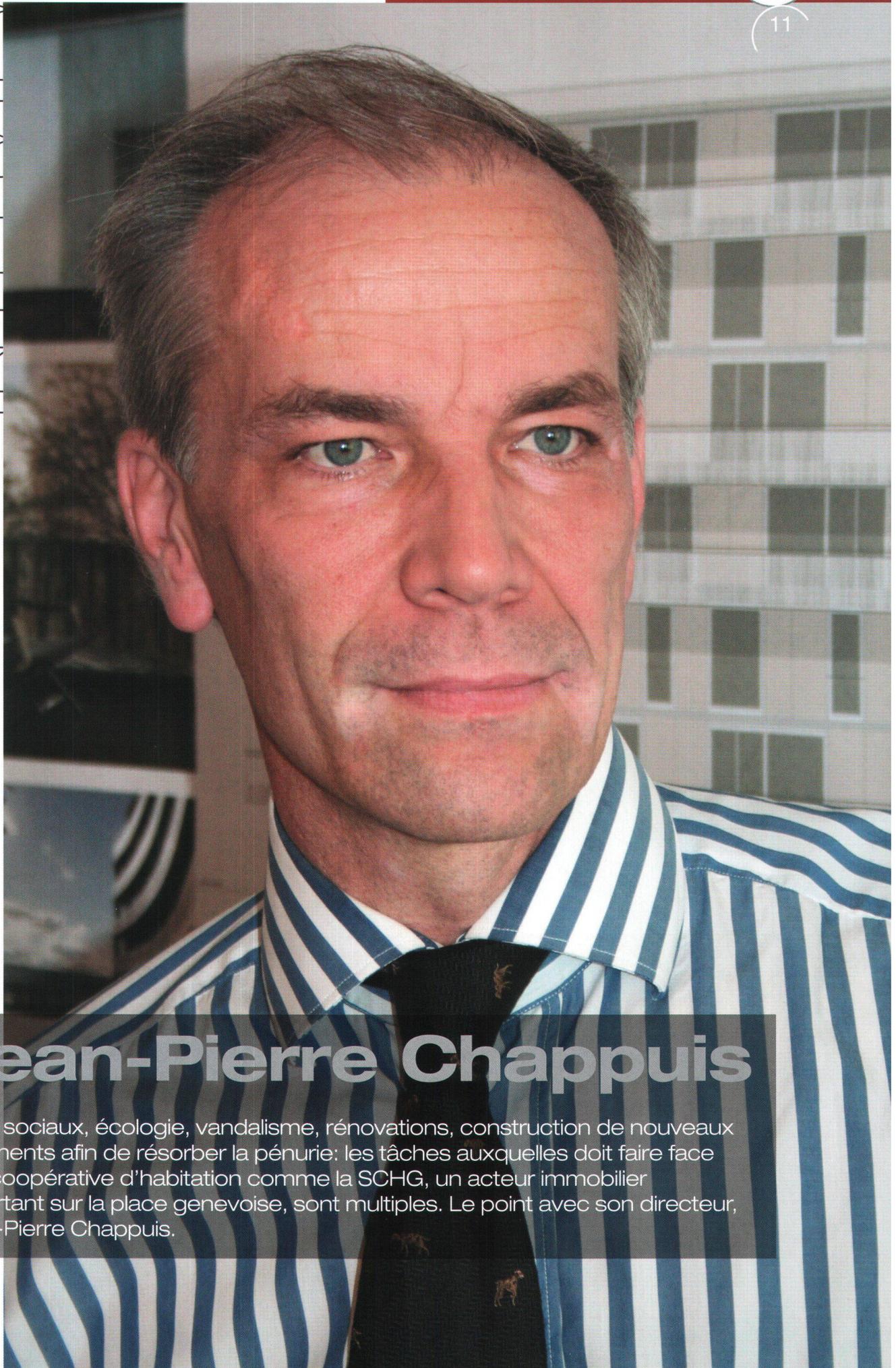
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

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.



## Jean-Pierre Chappuis

Liens sociaux, écologie, vandalisme, rénovations, construction de nouveaux logements afin de résorber la pénurie: les tâches auxquelles doit faire face une coopérative d'habitation comme la SCHG, un acteur immobilier important sur la place genevoise, sont multiples. Le point avec son directeur, Jean-Pierre Chappuis.

**Quel est, en 2008, le rôle d'une coopérative d'habitation?**

C'est d'assumer un lien social au niveau de la production de logements en étant un intermédiaire entre les maîtres d'ouvrages qui construisent des immeubles en PPE et ceux, comme les collectivités publiques, qui proposent des logements en location. La coopérative est une alternative intéressante puisque, par le biais des parts sociales, nous motivons les sociétaires à investir dans leur habitat ainsi que dans la gestion de ce dernier, ce qui nous donne une grande légitimité en ces temps de pénurie.

**Quelle est la plus grande tâche de la SCHG: la gestion de son parc immobilier ou la planification à long terme?**

Le travail de la SCHG, qui gère en tout 1614 logements, a deux aspects: un aspect de gérance au sens large, et un autre lié à la promotion puisque que notre rôle est aussi de contribuer à résorber la pénurie de logements à Genève. Nous voulons pouvoir offrir des logements aux gens qui sont proches du milieu coopératif. L'essentiel de notre activité consiste à proposer à nos sociétaires des services qui excèdent ceux d'une simple régie. C'est par exemple pour cela que nous éditons tous les trimestres un journal qui s'appelle «Contact» et dans lequel nous essayons de transmettre des informations qui correspondent vraiment aux besoins et aux soucis de nos sociétaires. Nous apportons également beaucoup de soins aux aménagements extérieurs, par exemple aux places de jeux, tout en pensant aussi bien aux enfants en bas âge qu'à la tranche d'âge supérieure. Par ailleurs, nous avons récemment mis en place une structure qui, sous la forme d'un groupe de travail qui s'appelle «Qualité de vie», et avec le concours de plusieurs partenaires, nous a notamment permis d'ouvrir un local de 70 mètres carrés pour que les adolescents puissent se retrouver entre eux.

**Avez-vous parfois l'impression d'être plus un travailleur social qu'un directeur?**

Le facteur social est évidemment important. Pour prendre un exemple, nous avons des concierges professionnels qui sont employés à plein temps. Grâce à eux, nous avons un suivi différent. Parfois ils doivent se comporter comme des huissiers, d'autres fois presque comme des confidents. C'est important qu'ils puissent nous amener des informations en amont avant que nous recevions une lettre, voire une pétition dans les cas extrêmes. Nos concierges ne sont pas de simples nettoyeurs dont le travail se limite à connaître les produits qu'ils utilisent. Mais malheureusement, nous n'arrivons pas à maintenir l'esprit de village tel que nous l'avons connu, notamment dans le quartier de Vieusseux où nous possédons près de 900 logements. Nos cités sont à proximité de quartiers diffici-

les, tels les Avanchets ou le Lignon, où les propriétaires ont pris des mesures coercitives pour limiter les accès aux immeubles et aux parkings; une partie des gens qui ont des problèmes d'équilibre personnel ont dès lors tendance à déborder chez nous. Nous avons en quelque sorte importé le vandalisme de ces cités connues comme étant difficiles, ce qui n'était pas notre cas. Nous avons du coup dû nous résoudre à prendre des mesures en mettant des interphones sur certains immeubles et en fermant les parkings. Si on veut éviter la répression à tout crin, on est obligé de prendre des mesures, même si cela passe par une perte de l'identité de notre quartier.

**Existe-t-il des risques inhérents à la mixité sociale?**

Il est relativement bien acquis que la mixité sociale est la solution adéquate pour faciliter l'intégration. Lorsqu'il y a une trop grande proportion d'une catégorie de gens qui s'installe dans le voisinage, la situation est plus difficile à maîtriser. Les enquêtes que nous avons menées ont abouti à la conclusion qu'il y a de plus en plus de personnes, et ce malgré les mesures prises par les collectivités pour faciliter leur intégration, qui n'ont pas de travail, ne parlent pas le français ou ne sont pas scolarisées. Il y a de même plus de jeunes qui errent, un phénomène lié à la démission de certains parents et qui concerne tout autant la population indigène et genevoise. Mais heureusement, nous avons toujours tenté de faire des panachages adéquats lors de l'attribution des logements. Par contre, selon la loi genevoise, les locataires de 20% des logements que nous mettons sur le marché sont choisis par l'Etat. Et là, le panachage est inexistant, car les dossiers ne sont pas traités par immeuble, mais par candidature prise l'une après l'autre.

**Avez-vous senti une évolution dans la façon qu'ont les politiques et le grand public de percevoir les coopératives?**

De manière étonnante, les gens ne font pas forcément le rapprochement entre des coopératives d'alimentation, des coopératives viticoles ou agricoles, des coopératives bancaires et des coopératives d'habitation. Le terme «coopérative» n'est pas spontanément associé à l'habitat. C'est toujours pour nous une source d'étonnement de constater que nous devons toujours faire du prosélytisme par rapport à cette notion. Mais comme au cours des exercices 2005 et 2006 près du 30% des logements mis sur le marché à Genève appartenait à des coopératives, la presse comme les députés et les conseillers municipaux en ont parlé et, petit à petit, l'idée fait son chemin, d'autant plus que les pouvoirs politiques estiment que ce régime intermédiaire donne satisfaction. Avec le soutien de l'Etat et des communes, nous allons avoir des possibilités toujours plus grandes.

### Quelques regrets et beaucoup d'espoir

Jean-Pierre Chappuis dirige la SCHG depuis mars 2000. Durant la décennie précédente, il travaillait pour un grand groupe immobilier. «La SCHG ayant un passé très avantageux – elle a été un acteur très important avant et après la Seconde Guerre mondiale – je suis ravi d'être à sa tête et d'avoir la possibilité de développer son patrimoine par de nouvelles opérations tout en gérant des immeubles assez différents, avec une population peut-être un peu plus motivée que celle de bâtiments appartenant à des privés», résume-t-il. Une activité qui lui permet notamment de mettre à profit une formation pédagogique suivie dans le cadre du métier d'enseignant qu'il a exercé dans le secondaire après avoir obtenu une licence universitaire et le diplôme de l'Institut d'études immobilières.

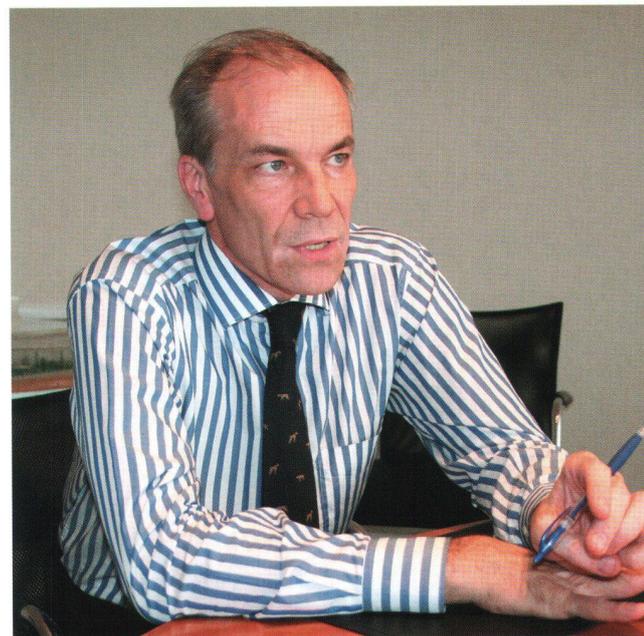
A son arrivée à la SCHG, Jean-Pierre Chappuis a dû relever un certain nombre de challenges, à cause notamment de l'obsolescence des bureaux, du parc informatique et des polices d'assurance. En parallèle, il a mis en place une nouvelle politique en matière de rénovations. «Si j'ai néanmoins des regrets?

Les seuls que je pourrais avoir sont liés à la lenteur légendaire des procédures d'autorisation de construire à Genève», glisse-t-il. «Je pensais qu'une société sans but lucratif, comme la SCHG, avait moins de bâtons dans les roues... Or on est dans le même sac que les autres!

J'ai aussi des regrets lorsque je constate que certains coopérateurs ne jouent plus le jeu de la solidarité et ont une vision nombriliste alors que nous essayons de défendre l'intérêt général de la société. Ils oublient parfois ce que la coopérative a pu leur amener.»

En marge des 46 logements Minergie-P, sur un total de 106, qu'elle développe en partenariat avec deux autres coopératives (lire interview), la SCHG a trois projets en cours, dont deux nécessitent la démolition de bâtiments vétustes. Deux projets bloqués depuis cinq ans...

«Les coopératives ont un rôle fondamental à jouer au XXI<sup>e</sup> siècle», expose Jean-Pierre Chappuis lorsqu'on lui demande s'il a un message à faire passer aux autres coopératives. «Et une coopérative comme la SCHG, qui est une société de droit privé, prouve qu'en ayant des structures, des statuts et une organisation adaptée, il est possible d'atteindre des buts sociaux et d'intérêt général, voire d'utilité publique, sans avoir de contraintes imposées par l'Etat ou la Confédération. Je souhaite dès lors que les autres cantons romands, au niveau des collectivités, s'inspirent peut-être un peu plus de ce qui est fait à Genève afin que les communes ne soient pas si seules pour atteindre ces objectifs.» SGo



### Tout en ayant une indéniable mission sociale, une coopérative doit-elle en parallèle tenir compte des problèmes liés à l'écologie et au développement durable?

On a bien sûr un rôle important à jouer dans ce domaine puisque, contrairement aux privés et aux caisses de prévoyance, qui eux ont des impératifs de rendement, nous sommes sans but lucratif. Nous avons ainsi la possibilité de demander à nos mandataires d'être un peu plus ambitieux dans leurs projets, de partir dans des investissements de départ plus importants dont nous savons que les retombées économiques se feront à terme au profit des locataires puisque ceux-ci auront moins de charges en matière de chauffage et d'eau chaude. A Genève, de nombreuses coopératives construisent par exemple selon les normes Minergie, ce qui devient quasiment la règle. La Codha a notamment été la première à réaliser un immeuble Minergie-Eco. En collaboration avec deux autres coopératives, nous avons mis sur pied un projet qui est prêt à recevoir une autorisation de construire: deux bâtiments qui seront les premiers du canton de Genève à obtenir le label Minergie-P. Le groupement des coopératives d'habitation genevoises, que je préside, a dans sa charte éthique et dans ses statuts des clauses qui encouragent ses membres à développer des projets respectueux de l'environnement.

### Un écoquartier comme ceux que l'on trouve en Allemagne ou en Angleterre est-il envisageable à Genève?

Dans le canton de Genève, nous avons plusieurs Plans d'aménagement coordonnés, ou PAC. Le plus connu, qui s'appelle Mica, comprend quelque 300 000 mètres carrés qui vont être déclassés et qui permettraient le moment

venu de développer un projet à une échelle comparable. Mais pour qu'un écoquartier fonctionne, il faut que dès sa conception, aussi bien au niveau de la mobilité que du traitement des eaux et des déchets, de l'organisation des chantiers, etc., tout soit coordonné avant que la première construction ne voie le jour. Car à Genève, trop de Plans localisés de quartiers ont fait preuve d'un urbanisme quelque peu débridé.

**Vous dites devoir contribuer à résorber la pénurie de logements. L'agglomération genevoise offre-t-elle suffisamment de terrains permettant de construire de nouveaux logements?**

A Genève, les zones agricoles sont à de rares exceptions intouchables. Mais si l'on faisait un inventaire des mètres carrés constructibles, les zones à bâtir pourraient être suffisantes. Il y a par contre un amalgame à obtenir entre des intérêts assez divergents et qui font que les projets prennent beaucoup de temps, non seulement parce qu'on associe les communes, mais aussi parce que le voisinage se manifeste souvent. Du déclassement initial, en passant par l'établissement du Plan directeur de quartier et du Plan localisé de quartier, jusqu'à l'autorisation définitive, il y a tellement d'étapes durant lesquelles des oppositions peuvent être lancées, que l'on dit qu'il faut entre dix et quinze ans pour qu'un projet se réalise! C'est une durée évidemment beaucoup trop longue pour avoir une réactivité adéquate par rapport à la pénurie. Surtout à Genève, qui a le record suisse avec un taux de vacance de 0,15%

alors que, pour qu'un marché soit sain, on devrait être entre 1,5 et 2%. La problématique des terrains s'ajoute à celle de la durée des procédures qui permettent d'aboutir à une autorisation définitive de construire. Un problème d'autant plus regrettable que nous n'avons pas de soucis au niveau du financement sur le marché public.

**Il est néanmoins question d'une suppression progressive des subventions fédérales...**

Vous faites là allusion à la nouvelle répartition entre la Confédération et les cantons décidée par le Conseil fédéral. Une répartition qui englobe notamment le logement. Mais grâce à Doris Leuthard, qui souhaite maintenir l'Office fédéral du logement à Granges et conserver la plupart des aides actuelles, voire les développer, je n'ai pas peur. Elle s'est rendue compte que la structure même des cantons fait que dans le cas des logements sociaux, les aides cantonales sont parfois inexistantes alors qu'il en manque cruellement dans la plupart des régions; la Confédération a donc encore un rôle à jouer. Mais Genève, où le logement représente un engagement de plus de 100 millions de francs par année, si on prend les subventions, les aides, les allocations et les exonérations fiscales, est une exception dans le paysage suisse. La politique y est clairement de maintenir un socle de logements sociaux pérenne. Il y a d'autres cantons où les aides sont beaucoup plus faibles dans ce domaine.

Interview et photos: **Stéphane Gobbo**

