# À la découverte de "Monsieur Coopérative"

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **89 (2017)**

Heft 4

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-737631

**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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

**http://www.e-periodica.ch**

# A la découverte de «Monsieur Coopérative»

**A Genève, les apprentis coopérateurs ont désormais un interlocuteur à même de les aider sur le chemin de leur premier projet. Composez le 022 322 20 70 et demandez Raphaël Conti, l'homme de la situation! Disponible? «Je suis là pour rencontrer les coopératives!»**

L'habitat coopératif séduit chaque jour davantage. Après la visite de l'immeuble d'une coopérative habitante, beaucoup se disent: «Et pourquoi pas nous?» Mais le chemin est parsemé d'embûches. Il faut de l'argent, un terrain, et l'énergie nécessaire pour dompter pendant des années une kyrielle d'offices cantonaux, municipaux, ainsi que quelques banquiers et autres professionnels de la construction. «Aider au développement des coopératives, et notamment des primo-coopératives, est une des missions de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) – n.d.l.r.: en main de l'Etat. Mais faute de ressources et de temps, ce sont souvent d'autres coopératives qui étaient mises à contribution. Avec la création de ce poste, voulu par le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, les primo-coopératives peuvent compter sur un référent. Formellement, je suis employé par la FPLC, en tant que responsable développement (immobilier) et coopératives. Mais ma priorité est de répondre aux questions des primo-coopératives, de les rencontrer et les guider», résume Raphaël Conti, 39 ans, premier «Monsieur Coopérative» de l'histoire de la République et Canton de Genève.

Titulaire d'un master HEC et diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI), Raphaël Conti a travaillé dix ans à l'Office du logement, endossant des postes de gestionnaire, de chef de projets et d'administrateur. Mais il baigne dans ce monde depuis bien plus longtemps. Arrière-petit-fils, petit-fils et fils de coopérateur, il est logé dans un immeuble de la SCHG. «Nous avions le sentiment, en tant que sociétaires-locataires, d'être privilégiés. Et puis quand j'étais gamin, la Cité-Vieusseux, avec ses aménagements extérieurs de qualité ou sa kermesse annuelle, c'était le top!»

### Premières impressions

En poste depuis le 1er mai, il a rencontré une dizaine de groupes de per-

www.saint-paul.ch
CONSEIL | COMMUNICATION | CRÉATIONGRAPHIQUE | PHOTOGRAPHIE | ENTREPRISE | GÉNÉRALE | DE | COMMUNICATION | RÉDACTION | CORRECTION | COURTAGEANNONCES | PRÉPRESSE | TECHNOLOGIENUMÉRIQUE | MAILINGS | IMPRESSIONOFFSET | IMPRESSIONNUMÉRIQUE | APPRÊT | RELIURE | LOGISTIQUE
Saint-Paul
Imprimerie Druckerei
UNE ENTREPRISE DU GROUPE SAINT-PAUL

sonnes. «Cela va des deux familles qui ont envie de se lancer, jusqu'à la coopérative déjà créée et disposant d'un terrain. Dans le premier cas, je dois renseigner sur les premières démarches à entreprendre – je peux aussi les diriger sur le site de l'Armoup et sa brochure d'information (n.d.l.r.: www.fonder-construire-habiter.ch).» Des synergies vont se mettre en place, notamment avec le Groupement des Coopératives d'Habitation de Genève (GCHG) qui vient d'engager une Secrétaire générale, Caroline Marti (lire p.32).

«Lors d'une première rencontre, j'invite mes interlocuteurs à réfléchir à ce qui les unit et les caractérise. La création d'une coopérative implique la rédaction de statuts, et mieux encore d'une charte. Afficher une identité forte est un atout. Lorsque la FPLC ou l'Etat passent par le GCHG pour un terrain à attribuer, des dizaines de membres sont en mesure de postuler. Une identité forte permet de se démarquer – et de mieux se faire connaître et plus vite.»

Quelques mois d'écoute ne suffisent pas pour établir un état des lieux. Mais Raphaël Conti peut esquisser des tendances. «Je tiens d'abord à dire que suis impressionné par la qualité des dossiers qui nous parviennent après chaque appel à candidatures. On sent que derrière il y a du travail et de l'énergie», salue en connaisseur l'ancien cadre de l'Office du Logement.

**Accompagner, encourager**

Ensuite pointent les difficultés, notamment la technicité de la chose immobilière. Un exemple: «Expliquer un plan financier fait partie de mes tâches. En parler pendant une heure, c'est prendre le risque de voir certains rester à quai. C'est un des aspects délicats de ma mission: il faut entretenir et encourager une initiative qui s'inscrit dans le long terme, et dont on ne perçoit pas tout de suite la complexité.» Car, oui, un projet met plutôt dix ans que cinq à se réaliser. Et c'est un parcours du combattant. Raphaël Conti n'a pas la potion magique qui fait pousser les immeubles en une année, et il ne va pas arroser les pousses à la place des coopérateurs. Il peut en revanche leur faire bénéficier de sa supérieure compréhension de la politique du logement, des rouages administratifs et de l'art de mettre en musique un projet de construction. Il peut informer, conseiller, aider… «Et encourager! Le but est que les projets avancent et se réalisent.» Courant septembre, il se préparait à rappeler les coopératives qui l'avaient contacté au printemps, afin de faire le point. Monsieur Coopérative sera pro-actif aux côtés des candidats.

**Mettre de l'huile dans les rouages**

A Genève, la volonté politique d'aider les coopératives se lit aussi dans de nouvelles aides et normes législatives qui sont autant d'outils à disposition de Monsieur Coopérative. Un exemple: l'année dernière, le canton a donné suite à la demande de membres du GCHG qui souhaitaient pouvoir participer à l'élaboration de plans localisés de quartier (PLQ). Mais cette avancée a pris à revers la législation. «L'article 39D de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) mentionne des prêts à terme de l'Etat pour le financement des études de projets. Mais seulement lorsque le PLQ est entré en force. Pour pallier, le GCHG a sollicité la FPLC pour des aides. Notre Conseil de fondation y a répondu favorablement, et nous travaillons désormais aux conditions d'octroi de ces avances de fonds.»

Autre exemple, avec la prise en compte d'une limite du modèle de la coopérative participative. «La FPLC acquiert des terrains avec les fonds LUP, ce qui oblige à construire des logements au bénéfice de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) et par ricochet de la LGL et de ses subventionnements et cautionnements. Le corollaire est que l'accès au logement y est contrôlé. Mais dans certains projets participatifs, nous avons craint jusqu'au dernier moment que le public de ces coopératives soit incompatible avec les critères du logement social – par exemple, un couple dont les deux membres travaillent à 100% entre très difficilement dans le cadre.» Pour contourner l'obstacle, l'Etat a décidé de donner un coup de pouce aux projets coopératifs non-subventionnés en acceptant de les cautionner jusqu'à 90%. Le dispositif peut permettre à des primo-coopérateurs issus des classes moyennes ou moyennes supérieures de se lancer dans un projet avec 10% de fonds propres. Mais où? «L'Etat a la maîtrise de terrains, notamment dans le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV). Et les communes sont désormais intéressées de collaborer avec des coopératives. Celle de Presinge a attribué l'année dernière des terrains en DDP. Nous sommes en contact avec des collectivités de plus de 10 000 habitants qui ont des projets en ce sens», poursuit Raphaël Conti.

*Raphaël Conti. © VB*

Monsieur Coopérative peut même conseiller une coopérative qui envisage de construire une part de PPE à but non lucratif. «J'ai rencontré des membres de la primo-coopérative Totem, qui a un projet de ce type. L'Etat souhaite rendre possible la mise en DDP de terrains publics pour de la PPE dans un périmètre du PAV. Une telle démarche peut tout à fait être

encouragée, bien que la FPLC n'attribue ses terrains que pour du logement locatif, principalement LUP.»

**Créer des coopératives**

La priorité de la FPLC se lit dans le cahier de charges de Raphaël Conti. En marge de son travail de référent auprès des primo-coopératives, il vise à «lupiser»[1] (sic) des logements. «Historiquement, la FPLC est propriétaire, directement ou via une société immobilière de quelques immeubles. L'un d'eux, à Meyrin a été transformé en coopérative – Les Fraisiers de Mategnin. «La FPLC a monté la coopérative à laquelle le bâtiment a été vendu après rénovation sur un terrain en DDP. Des habitants viennent d'intégrer le Conseil d'administration. Nous étudions les possibilités de répéter l'expérience, mais tous les immeubles ne s'y prêtent pas – il faut une masse critique de logements, et le moins possible de surfaces commerciales pour réduire le risque locatif. Ce sont des projets à long terme». Qui ont tous le double avantage de participer à la diversification du modèle coopératif – la coopérative pour les gens qui n'y pensaient pas! – et de créer des logements d'utilité publique. Ceux-ci représentent environ 10% du parc de logements locatifs à Genève. La FPLC, outil de promotion du logement d'utilité publique du Canton, doit aider à faire remonter cette part à 20%. Que ce soit en qualité ou en quantité, Monsieur Coopérative a du pain sur la planche!

**Vincent Borcard**

[1] «Lupiser»: se dit à Genève d'un logement ou d'un immeuble existant qui acquiert la qualité de logement d'utilité publique (LUP). Lupus Lupus (le loup) n'y est pour rien.