

# Petit sondage auprès des coopératives d'habitation genevoises

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **77 (2005)**

Heft 4: **Habiter en ville ; Cité Derrière ; Genève 2020**

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130041>

## **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.

## PETIT SONDAGE AUPRÈS DES COOPERATIVES D'HABITATION GENEVOISES

*Patrick Cléménçon*

Suite au concours international d'urbanisme lancé par la section genevoise de la Fédération des Architectes Suisses, concernant les quartiers des Vernets, des Acacias et de la Praille, concours largement soutenu par certains milieux et pouvant se targuer de la participation d'une belle brochette d'architectes, dont certains de renommée internationale, nous avons voulu savoir d'une part ce que les coopératives d'habitation genevoises pensaient de cette initiative privée un peu provocatrice, dirigée contre l'apparente cécité urbanistique des autorités, et d'autre part, comment elles appréhendaient la crise du logement à Genève. Six coopératives ont été contactées, quatre nous ont répondu et nous les remercions vivement de leur collaboration. Voici leurs réponses.

**1) Quelle est l'attitude générale de votre coopérative face au problème de logement à Genève?**

**P. Schneider, pour la coopérative INTI:** Construire des logements de qualité au prix le plus bas possible, sur un droit de superficie. Offrir des espaces communs (salle de musique, atelier bois, jardins potagers, salle commune avec cuisine et cheminée, four à pain, toiture), réfléchir à l'intégration tant à l'intérieur de l'immeuble qu'avec les voisins et la commune. Promouvoir la prise en charge globale du projet par les habitants du début à la fin, avec participation exigée (conciergerie partielle), comité, sous-groupes divers. L'habitat est vu comme un outil permettant une meilleure qualité de vie, une maison comme un village, avec une réflexion sur les espaces privatifs nécessaires, et sur les possibilités d'échanges (une seule entrée de distribution). Avoir un souci également pour l'intégration environnementale, soit le chauffage par Cadiom, les cellules photovoltaïques, la voiture Mobility.

**E. Rossiaud, pour la coopérative CODHA:** La CODHA est née dans ce contexte de crise du logement à Genève. La vocation de la CODHA est de sortir des bâtiments du marché et de ne pas les revendre par la suite, en offrant un contrat de location sur le mode du bail associatif. La CODHA construit, achète, rénove des immeubles et les remet à l'association des

habitants qui autogèrent l'immeuble. Le but de la CODHA est également de travailler sur le long terme et de garantir la pérennité des loyers à prix coûtant...

**G. Käser, pour la coopérative CIGÜE:** Notre coopérative tente de développer des projets pour construire du logement destiné aux personnes en formation. Cela passe, entre autres, par la recherche de terrains. Les conditions institutionnelles pour réaliser sont assez bonnes pour notre coopérative. Le manque de terrains est dû à des oppositions politiques, bloquant les tentatives de déclassement et de densification des zones à bâtir, notamment dans les relations conflictuelles entre communes et canton.

**J.-P. Chappuis, pour la coopérative SCHG:** La SCHG est un acteur très présent sur le marché, gérant un important parc de logements (dont les loyers ont été maintenus à un niveau modeste) et participant à la construction de nouveaux immeubles sociaux, souvent en droit de superficie (les terrains de propriétaires privés disponibles étant très rares). La SCHG est également impliquée à différents niveaux, politique (consultation par la Commission cantonale du logement, projets de loi, etc.) et corporatiste (Groupement des coopératives d'habitation genevoises, Association professionnelle active dans la formation, etc.).

**2) Comment jugez-vous la politique menée par les autorités genevoises en matière de logement?**

**P. Schneider:** Le département est dans une situation délicate entre la demande croissante de logements et l'exiguïté du territoire. Je pense que les coopératives participatives devraient être soutenues concrètement sur les plans juridique, administratif et financier. Le processus est trop long et trop complexe pour des non-professionnels, ceci décourage beaucoup d'initiatives intéressantes. De façon plus générale, il faudrait éviter de faire de trop vastes zones d'habitation, car les risques de ghettos apparaissent très vite. En tous les cas, la mixité, privé, coopératives, villas, HBM doit être une ligne de conduite.

**E. Rossiaud:** La CODHA a contribué au revirement de la politique sociale du logement à Genève qui privilégie désormais l'habitat coopératif et la création de HBM (habitat bon marché) au détriment des HLM. La CODHA joue également un rôle de lobby politique en tentant de promouvoir de nouveaux statuts pour les logements associatifs. Une majorité des problèmes que nous avons énoncés, il y a dix ans déjà, ont aujourd'hui trouvé une solution, tant au canton qu'à la ville, notamment en ce qui concerne le bail associatif qui est entré dans la législation. La CODHA a également mené un travail d'information sur les subventions qui sont accordées aux constructions Minergie, un label largement soutenu et défendu par la coopérative.

**G. Käser:** Les autorités sont constituées par le canton et les communes. Le manque de vision commune et de solidarité conduit à des blocages dont souffre toute la population. Cet aspect doit être amélioré. Une politique plus volontariste de l'Etat est nécessaire pour favoriser les conditions cadres permettant de développer le logement social. Ceci implique une volonté commune du Parlement et de l'exécutif qui actuellement fait défaut.

**J.-P. Chappuis:** La politique de la ville de Genève est beaucoup trop timide, compte tenu des terrains dont elle dispose, ainsi que dans les préavis qu'elle est amenée à donner sur des dossiers de promoteurs privés, institutionnels, etc. Quant au canton, l'arsenal législatif qu'il a mis en place sous l'ère Grobet (12 ans Conseiller d'Etat, et juriste de formation!), n'a malheureusement pas été simplifié. Il faut toujours environ un an pour obtenir une autorisation sur un périmètre disposant d'un plan localisé de quartier, alors que l'essentiel est intangible: implantation, destination des surfaces, gabarit, végétation maintenue, desserte et accès, etc. Les plans d'aménagement coordonnés (PAC) initiés par M. Moutinot partent d'une bonne idée, mais vu l'importance des zones concernées, ils ne répondront en tous cas pas rapidement au problème de pénurie actuelle.

### 3) Que pensez-vous du concours international d'urbanisme lancé par la section genevoise de la Fédération des Architectes Suisses (FAS)?

**P. Schneider:** Je pense qu'il s'agit d'un coup de force contre le Département et que cela devrait être coordonné de façon plus claire. D'un point de vue plus général, ces projets mammoths sont incompatibles avec notre vision du logement (small is beautiful). L'échelle humaine pour nous se situe entre 15 et 20 logements, assez grands pour se payer les locaux communs et diversifier les relations sociales, mais pas trop pour entretenir des relations de voisinage privilégiées et non anonymes.

**E. Rossiaud:** LA CODHA estime qu'il est impératif de remettre en cause régulièrement l'approche du territoire dans une optique de développement. Il faut trouver des poches de logements qui soient situées ailleurs qu'en ville, afin de ne pas sacrifier les quartiers de la ville avant de commencer à réfléchir à une évolution plus importante et inévitable. Un concours international est en cela une très belle occasion. Les projets auraient pu être accompagnés d'un calendrier de réalisation ce qui, à Genève, est une donnée importante pour évaluer l'intérêt d'un projet.

**G. Käser:** Ce genre de projet est intéressant pour alimenter la réflexion sur l'avenir de la ville et du canton. Il est porteur de dynamisme et d'innovation. Il est néanmoins regrettable que le dialogue avec les exécutifs concernés, ville de Genève et canton ait été si mauvais et que le projet ne tienne pas compte du plan directeur cantonal, ce qui le cantonne quelque peu dans le domaine du débat d'idées plutôt que de la recherche de solutions rapidement applicables.

**J.-P. Chappuis:** Un concours d'idées où le délire utopique d'architectes imaginatifs règne en maître: dommage car en ciblant mieux les contraintes foncières, on aurait pu obtenir des contributions plus concrètes, apportant des idées réalisables à court et à moyen terme. Par exemple, moins d'un projet sur dix conserve les bâtiments Rolex à peine achevés, le complexe global voué à la disparition ne valant pas moins de 2 milliards... Vu le nombre d'hectares propriété de la FTI (Fondation paratataïque pour les zones industrielles), il eût été parfaitement possible de dégager des concepts urbanistiquement crédibles sur des terrains maîtrisés. En tant que maître d'ouvrage non-architecte, je trouve regrettable que des peintures comme l'afghane Zara Hadid ait mis du temps et de l'énergie sur une consultation intellectuellement porteuse, mais aux objectifs si peu réalistes en période d'urgence face à la pénurie.

### 4) Quelles sont vos propres propositions en vue de résoudre le problème du logement à Genève?

**P. Schneider:** Mixer les quartiers, garder une échelle humaine aux projets, préserver des espaces verts (parcs, campagnes, réserves, etc.) pour que les citoyens puissent respirer. Admettre que le territoire genevois n'est pas extensible et que donc la population qui peut y résider sera un jour limitée. Favoriser la participation des habitants (coopératives participatives, associations de quartiers, jurys des concours).

**E. Rossiaud:** Si l'on veut éviter de courir après une crise du logement que l'on ne rattrapera jamais, il faudrait prendre des mesures d'exception pour réaliser les gros projets actuels d'extension de l'agglomération genevoise, comme par

exemple: décréter un « état d'urgence » sur les « communaux d'Ambilly », afin de pouvoir réaliser ces milliers de logements dans un délai maximal de 5 ans. Ces mesures d'exception devraient permettre à un pilote de lever les obstacles actuels et comprendraient par exemple: déclassements et expropriations facilités, droit fédéral agricole suspendu, procédures d'autorisation accélérées, fonds publics débloqués, droits de recours et d'opposition levés,... Plutôt que de discuter de ces mesures de façon générale et abstraite, il faudrait avoir le courage de déclarer un « périmètre expérimental » visant à une réalisation d'ampleur et de qualité dans des délais réduits au maximum.

**G. Käser:** Simplifier les procédures de déclassement des zones et d'adoption des PLQ. Ceci pour accepter de déclasser et densifier même contre l'avis d'une Commune ou de voisins.

En contrepartie, améliorer la qualité des projets de nouveaux quartier (par ex.: communaux d'Ambilly) afin de mieux les faire accepter: mixité d'usage, logement destiné à plusieurs types de population, équipements publics, transports, écologie... Des critères de qualité d'aménagement devraient être débattus et adoptés. Cela faciliterait l'acceptation future des nouveaux quartiers.

Renforcer les conditions cadre de travail des organismes privés (coopératives) sans but lucratif et leur collaboration avec les collectivités publiques, notamment les communes.

**J.-P. Chappuis:** Densifier les zones déjà déclassées, susceptibles d'accueillir rapidement de nouveaux logements. Simplifier les procédures qui allongent inutilement le processus et découragent certains acteurs. Limiter les droits accordés à des tiers, leur permettant de cumuler leurs interventions et conduisant à des blocages: observations, recours, oppositions par voie référendaire à toutes les étapes de la procédure. Limiter la portée des préavis communaux, qui commencent à exclure toute vision d'ensemble par les instances cantonales et qui stigmatisent la défense d'intérêts particuliers aux dépens de l'intérêt général.

**5) Est-ce que les coopératives pourraient jouer un rôle plus marqué (lobbying, récoltes de signatures pour des initiatives, manifestations, articles dans les journaux) en vue d'apporter des solutions au problème du logement et si oui, par quel biais et avec quels moyens?**

**P. Schneider:** Le Groupement des coopératives, malgré ses divergences et les conflits d'intérêts de quelques-uns de ses membres, devraient davantage jouer ce rôle.

**E. Rossiaud:** Les coopératives, avec les fondations de droit public, pourraient être les partenaires directs de l'Etat, dans le cadre de projets d'exception et prendre en charge la création de nouveaux quartiers dans leur ensemble (p. ex.

« communaux d'Ambilly ») afin de donner cohérence et vitalité à ces quartiers et de donner à Genève ses premiers « Eco-quartiers ».

**G. Käser:** Oui, les coopératives pourraient jouer un rôle plus marqué, en renforçant le Groupement des Coopératives d'Habitations Genevois et en associant ce groupement plus étroitement aux projets de nouveaux quartiers; en militant au niveau politique pour améliorer les conditions cadres pour la création et le développement de nouvelles coopératives; en mobilisant leurs membres sur des sujets ponctuels.

**J.-P. Chappuis:** Pas sûr que les coopératives soient suffisamment en force pour exercer du lobbying efficace (moins de 5% du parc locatif genevois).

**6) Est-ce que l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) pourrait jouer un rôle plus marqué (lobbying, récoltes de signatures pour des initiatives, manifestations, articles dans les journaux) en vue d'apporter des solutions au problème du logement et si oui, par quel biais et avec quels moyens?**

**P. Schneider:** L'ASH ne doit pas se substituer aux associations, mais elle pourrait jouer un rôle plus actif d'information auprès du grand public pour susciter des nouvelles énergies et de nouveaux projets. Elle pourrait avoir un rôle plus actif par un soutien effectif au démarrage de petites structures.

**E. Rossiaud:** Pas de réponse.

**G. Käser:** Oui en accentuant son lobbying au niveau fédéral; en informant mieux les membres sur les décisions politiques de la confédération en matière de logement; en intervenant auprès des exécutifs cantonaux (voir communaux) pour mieux faire connaître les coopératives; en mettant en place elle-même ou proposant aux exécutifs cantonaux ou communaux de créer des mécanismes favorisant la création de coopératives: par exemple des prêts de fonds propres sans intérêts pour aider au démarrage des coopératives ou la création d'un guichet de renseignement et soutien à la création de coopérative de logement, à destination des groupes ou personnes désireuses de se lancer dans l'aventure.

**J.-P. Chappuis:** Oui, l'ASH pourrait intervenir au Parlement fédéral, de sorte que le droit du bail (modification du CO) comporte quelques articles spécifiques aux coopératives (la notion sociétaire passant avant celle de locataire, adaptation des loyers selon décision AGO et non selon les critères actuels du CO, etc.). Sur le plan cantonal par contre, l'ASH paraît moins bien armée pour exercer un lobbying efficace. L'aide cantonale au logement à Genève avoisine les cents millions de francs par année, alors que les subsides fédéraux sont symboliques.