

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 93 (2021)

Heft: 2

Artikel: Une initiative pour accéder plus facilement à des terrains

Autor: Schusselé, Charlotte

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-965992>

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: 01.04.2025

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

UNE INITIATIVE POUR ACCÉDER PLUS FACILEMENT À DES TERRAINS

Le numéro de décembre 2020 annonçait les 20 ans du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Avec plus de 80 coopératives membres, le Groupement lance une initiative populaire cantonale: «Pour + de logements en coopérative» d'ici 2030, ainsi que le concours de coopératives Label_Co – le mouvement est en marche!

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Caroline Marti, vous êtes la secrétaire générale du GCHG. Depuis cinq ans environ, une politique favorable aux coopératives d'habitation a été mise en place à Genève. Constatez-vous une augmentation significative de ce parc immobilier depuis lors?

Effectivement, une relance de la politique en faveur de l'habitat coopératif s'est opérée en 2017 avec l'attribution de plusieurs terrains provenant de l'Etat ou de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Néanmoins, il est trop tôt pour observer une augmentation significative du parc, car aucun de ces projets n'a encore vu le jour. Force est de constater que ces attributions – on parle ici d'un millier de logements prévus – est assez marginale sur l'ensemble du parc immobilier genevois, où se construisent environ 2000 logements par année.

Pourquoi avoir lancé une initiative?

On ne peut pas se contenter de 1000 logements tous les 4 ans, d'où l'idée de cette initiative qui vise à constituer un socle de 10% de logements coopératifs d'ici 2030. Notre volonté est de donner une impulsion nouvelle et revendiquer activement le rôle que les coopératives ont à jouer sur le parc immobilier du canton.

Aujourd'hui, les coopératives ne sont pas seulement des actrices marginales du marché immobilier. Elles sont capables de construire un nombre important de logements tout en offrant de nombreux avantages en termes de création de liens sociaux, de qualité environnementale des immeubles et de loyers abordables. Elles revendiquent une place plus importante sur le marché immobilier, et même s'il existe déjà une volonté politique, il faut essayer de faire mieux: cette initiative permet de donner la voix au peuple.

Quels sont vos alliés politiques et/ou institutionnels?

Le GCHG a décidé de lancer seul cette initiative. Il a ensuite fait appel à des soutiens politiques et associatifs: le PS, les Verts, l'Asloca, Urbamonde, le supermarché participatif paysan La Fève, le Mouvement populaire des familles, l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) et bien d'autres...

10% d'ici 2030, ambitieux?

Oui! C'est volontairement ambitieux afin de donner un signal fort. Passer de 5% aujourd'hui à 10% en 2030 nécessite la

production de plus de 10 000 logements d'ici 2030. Si cette initiative récolte le nombre de signatures nécessaires et que le peuple l'accepte ensuite, cela signifie qu'il attend de vraies mesures ambitieuses qui ne soient pas des mesurette.



Quels seraient les réformes/propositions/leviers d'action nécessaires à mettre en place pour augmenter la part des logements coopératifs?

Certaines coopératives comptent de nombreux membres et possèdent les forces et finances pour pouvoir construire un nombre important de logements. En réalité, ce qui manque, ce sont les terrains – c'est précisément là qu'entend agir cette initiative. L'objectif est d'inscrire ce socle de 10% et d'inciter l'Etat et les communes à mettre en place de nouveaux outils ou d'user d'outils déjà existants pour acquérir des terrains: le droit de préemption¹ est relativement peu utilisé, mais représente un outil d'acquisition de maîtrise foncière très efficace. Par ailleurs, on peut imaginer des mécanismes financiers qui permettraient aux coopératives d'acheter leur terrain par le biais de prêts, ce qu'elles ne font pratiquement pas pour l'instant.

Quelle est la plus-value d'un projet développé en mode coopératif sur les plans environnementaux, sociaux et de mobilité?

Multiplés. Depuis des années, les coopératives jouent un rôle pionnier dans l'apport de solutions innovantes dans les domaines de la production d'énergie, du choix des matériaux et de la santé des habitants. Désormais, elles proposent également des réponses alternatives à la gestion des déchets, pour la récupération et le traitement des eaux grises (cf. traitement des eaux usées par lombricompostage, immeuble Soubeyran). Elles privilégient également des solutions de mobilité partagée en mettant en place un parc de véhicules mutualisés, ce qui limite la motorisation des quartiers et l'occupation des sols par les voitures. Cela offre l'avantage de planter plus d'arbres en pleine terre et de réduire fortement les îlots de chaleur. Pour les aménagements extérieurs, elles promeuvent le développement de la biodiversité en réalisant, par exemple, des toitures végétalisées, des potagers urbains et des prairies fleuries. L'aspect social est prédominant pour les coopératives,

ainsi elles portent une attention particulière aux typologies évolutives pour répondre aux divers besoins des ménages et aux circulations afin de favoriser les rencontres. Salle de musique, salle de sport, atelier vélo, les coopératives multiplient les espaces communs au sein de l'immeuble. De plus, elles favorisent la location de leurs arcades en rez-de-chaussée à des associations et/ou habitant·e·s du quartier, et à des acteurs·trices culturels, ou commerces de proximité qui amènent du passage et de la vie au cœur du quartier.

Quel rôle pourraient jouer les coopératives et le GCHG dans le développement des plans localisés de quartier (PLQ) en zones de développement?

Les coopératives revendiquent de pouvoir être intégrées plus en amont du développement territorial, notamment pour participer à l'élaboration des PLQ. Aujourd'hui, à Genève, des experts planifient les quartiers sans tenir compte de celles et ceux qui vont y vivre par la suite. Constituées par les futur·e·s habitant·e·s, les coopératives offrent l'énorme avantage de pouvoir participer à l'élaboration du quartier en transmettant leur aspirations et en influençant, par exemple, l'attribution des surfaces commerciales ou la taille du parking.

Existe-t-il un réel engouement de la population pour le logement coopératif à Genève?

In-du-bi-tablement! Le groupement ainsi que les coopératives membres sont très sollicitées. Des personnes ou familles souhaitent non seulement avoir un logement, mais portent également un intérêt à la démarche de projets d'habitat collectif. Cet intérêt s'illustre aussi par le nombre de coopératives créées ces dernières années. Par ailleurs, une étude menée par le canton nommée «Genève 2050» (2019) a sondé la population sur la question de l'habitat: «Selon vous, faudrait-il développer les coopératives d'habitation?» Plus de 90% avaient répondu «oui», ou «plutôt oui»! C'est un plébiscite et ça montre l'intérêt de la population pour ce modèle d'habitat.

Comment vous est venue l'idée du concours Label_Co?

A l'occasion des 20 ans du groupement, l'idée est venue à M. Riva (président du groupement) d'organiser un concours qui prime les projets représentatifs du développement de

l'habitat coopératif à Genève. Notre but est d'illustrer comment notre charte éthique, partagée par tous les membres, transparaît dans les réalisations, et de valoriser les avantages de l'habitat coopératif, non seulement pour les habitant·e·s, mais aussi pour le quartier. La question des critères d'évaluation nous a conduit à constituer quatre catégories de projets: Ecologie, Vivre ensemble, Architecture et Utopie.

Qu'est-ce qu'a apporté la catégorie Utopie?

Comme beaucoup de coopératives inscrites n'ont pas encore de réalisation, la catégorie Utopie a permis de montrer l'aspect novateur de leurs idées: certains projets s'inscrivent dans le développement à l'échelle du territoire. Même si les projets ne sont pas forcément réalisables, ils amorcent un début de réflexion, voire une modification des pratiques...

Pourquoi avez-vous organisé plusieurs jurys et quels sont-ils?

Pour ouvrir le débat et inciter le grand public à découvrir la diversité des projets; nous avons mis en place trois jurys. Le jury d'experts: des personnalités reconnues dans le domaine de la construction écologique, de l'architecture et de la cohésion sociale en milieu urbain, ainsi que deux représentant·e·s des autorités politiques. Le jury génération «Z»: constitué d'étudiant·e·s dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme ou de l'aménagement du territoire. Le «prix du public»: un dispositif de vote en ligne a permis à tout un chacun de prendre connaissance de ces projets et d'attribuer ses faveurs aux projets candidats.

Quand les résultats sont-ils dévoilés?

La remise des prix ainsi qu'une exposition sont prévus fin mai ou début juin. Pour plus d'informations, il vous suffit de tourner la page ou d'aller sur: <https://labelco.gchg.ch/>

¹ «Le droit de préemption est la faculté qui permet à une personne (le préempteur) d'exiger d'une autre personne (le promettant), le transfert de la propriété d'une chose, dans l'éventualité où le promettant la vend à un tiers.» M^e Michel Monod, extrait «Le droit de préemption dans la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)»



**Injections simples et rapides:
Surélévation de bâtiments / Relèvement
de bâtiments / Stabilisation des
fondations / Consolidation du sous-sol**

Offre gratuite:
URETEK Schweiz AG
6052 Hergiswil
Tél. 041 676 00 80
www.uretek.ch - uretek@uretek.ch

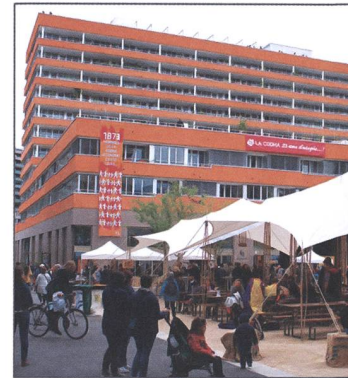
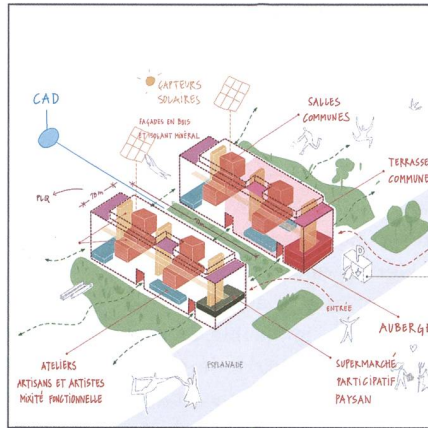
URETEK

Fissures? Tassements?
URETEK offre une solution durable

Voisinage : des lieux et des liens

Lauréate du jury étudiant-e-s et prix du public

« Voisinage a choisi d'encourager le développement collectif en s'appuyant sur l'implication de ses membres et sur leur ingéniosité sociale pour créer un lieu de vie qui se nourrit, qui accueille, qui anime et qui favorise les liens pour FAIRE SOCIÉTÉ : vingt-cinq espaces communs mutualisés, une auberge ouverte sur le quartier avec un bistrot et une salle culturelle, ainsi que des chambres d'hôtes... »



Codha : Milo

Lauréate du jury d'expert-e-s

« ...structure, dalles, balcons et charpente en bois (sapin et mélèze pour les balcons) ; revêtement des façades, crépi minéral et planches 3 plis en sapin lazurées (façade sud) ; parois : isolation en laine de cellulose et fibre de bois 22 cm, avec revêtement intérieur en panneaux de Fermacel et peinture biologique ; sols avec chape et huile biologique linoléum naturel ; plafonds bruts en bois, lasure biologique. »



Les Ailes : Mervelet

Lauréate du prix du public

« ...le système de chauffage IceSol, est doublement alternatif : durant la belle saison, l'énergie solaire couvre la majorité des besoins en eau chaude et en chauffage ; parallèlement, il s'adapte aux conditions d'ensoleillement variables sous nos latitudes car, en saison basse, ce mode de production de chaleur associe à l'énergie solaire celle émise par un stock d'eau lorsque celle-ci se transforme en glace, rendant alors sa chaleur latente lors du changement de phase correspondant. »



Equilibre : Cressy

Lauréate du jury d'expert-e-s et jury étudiant-e-s

« ... la coopérative engage des moyens significatifs pour aller 'au-delà de l'habitat' et explorer des domaines tels que l'alimentation, la santé, l'assainissement écologique, la production d'énergie, les services de mobilité, le vivre-ensemble, l'accueil de requérants d'asile ou encore la gouvernance de quartier. »



Codha : Rigaud

Lauréate du jury d'expert-e-s et jury étudiant-e-s

« Exploitant les marges de liberté permises par le plan localisé de quartier qui prévoyait une forme de barre, le projet présente six grandes maisons urbaines disposées légèrement en quinconce. Ces décalages induisent une morphologie variée et des placettes appropriables, des deux côtés du bâtiment. »

VIVRE ENSEMBLE

Lab
conc
coop

ECOLOGIE

35

Modha – Ecoquartier Jonction
Lauréate du jury expert-e-s

Premier écoquartier du canton de Genève, création d'une société simple avec les autres constructeurs et les collectivités publiques pour mettre en œuvre le quartier, concours international d'architecture en 2009, dépollution du site, participation des habitants de 2010 à 2018, appel à projet en 2011 pour définir les activités des interfaces et création d'un masterplan des rez-de-chaussée. »

Groupement de 16 coopératives : La Ville Coopérative
Lauréate du jury expert-e-s

« Imaginez une ville qui soit entièrement pensée, construite et gérée par ses habitant-e-s et voisin-e-s. Imaginez que les maîtres d'ouvrage soient en majeure partie des coopératives d'habitation participatives à vocation d'utilité publique poursuivant un idéal d'exemplarité sur les plans sociaux et écologiques. »

Ciguë & L'Habrik: Habitat modulaire, un potentiel à conquérir
Lauréate du jury expert-e-s et jury étudiant-e-s

« Amenés sur site via le réseau ferroviaire, les modules se branchent les uns aux autres, se superposent et façonnent des logements communautaires. Ils activent temporairement les friches CFF en mutation et les terrains vagues. »

UTOPIE

Code de valeurs

ARCHITECTURE

Géné'Z – Vizion d'avenir
Lauréate du jury d'expert-e-s et prix du public

« Pourquoi ne pas profiter de ces actuels espaces de jardins familiaux pour créer un véritable biotope de vie ? Une synergie où un ensemble d'activités serait connecté aux habitations, où les habitants pourraient vivre pleinement tout en polluant le moins possible, en ayant une autonomie énergétique et alimentaire rendue possible grâce aux cultures extérieures et intérieures par le développement de fermes urbaines et d'aquaponie. »

Equilibre : Soubeyran
Lauréate du jury d'expert-e-s et prix du public

« ...encourager la construction artisanale et les matériaux bruts ; participer à la réalisation du bâtiment pour se l'approprier avant de l'habiter et tisser des liens entre futur-e-s voisin-e-s » ...
« le bâtiment est isolé en bottes de paille avec enduits en terre intérieurs et crépi à la chaux extérieur » – chantier participatif en collaboration avec le collectif CARPE. »



Les Peupliers à Lausanne - Projet Métamorphose

coopérative d'utilité publique
cité derrière

votre rêve, une réalité.

CHANTIER OUVERT EN MARS 2021

Retrouvez nos réalisations sur
www.citederriere.ch/nos-realizations