

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 94 (2022)

Heft: 4

Artikel: Une carte inédite des coopératives à Genève est en ligne!

Autor: Schusselé, Charlotte

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1029647>

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: 19.02.2025

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

UNE CARTE INÉDITE DES COOPÉRATIVES À GENÈVE EST EN LIGNE!

La Fondation pour le logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) publie une carte inédite des coopératives à Genève! A l'occasion de ce grand recensement, nous avons rencontré Raphaël Conti, dit «Monsieur Coopérative», afin qu'il nous explique le contexte de sa parution.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ



Raphaël Conti / DR

Pour la première fois à Genève, la FPLC a mis en œuvre un recensement exhaustif des coopératives d'habitation. Il en ressort que les 128 coopératives propriétaires proposent 12 000 logements, dont 1 650 ont été construits

ces dix dernières années, constituant ainsi une augmentation de 16%. Même si ces chiffres sont encourageants, ils ne représentent en réalité que 7% du parc locatif cantonal, soit 5% du parc de logement total du canton.

Photographie de la situation actuelle, cette carte révèle également que la majorité des logements d'utilité publiques (LUP) se situent dans les zones péri-urbaines. La rive droite du lac Léman en est largement dotée avec 66% des logements, 21% dans le secteur Rhône-Arve, et seulement 13% sur la rive gauche. Ce plan est un outil qui facilite l'orientation des futurs coopératrices et coopérateurs vers les projets en devenir. Il permet aussi aux coopératives de se connaître mieux: 50% d'entre elles ne sont pas inscrites au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Ces dernières, bien que propriétaires, ne cherchent pas forcément à se développer, mais répondent toutefois à la définition d'une coopérative d'habitation.

Fruit de la collaboration avec l'Office cantonal de la statistique et l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, ce document, mis à jour semestriellement, indique la localisation et le nom de chaque coopérative propriétaire, dès lors qu'un permis est déposé.

«Monsieur Conti, vous êtes le responsable développement et coopératives à la FPLC. La création de votre poste coïncide avec la mise en place de ce recensement, y a-t-il un lien de cause à effet?»

Cette carte web, accessible en ligne: <https://fplc.ch/cartes/cooperatives.htm>, fait partie des actions prévues par le Plan d'action coopératives lancé en 2016 par l'Etat de Genève, la FPLC et le GCHG. Il nous semblait essentiel de le mettre en place pour pouvoir correctement renseigner sur le logement coopératif à Genève. Ce plan d'action prévoit en outre des mesures destinées à renforcer l'action de la politique cantonale du logement, en

particulier la mise à disposition de 100 000 m² de terrains supplémentaires pour la construction d'environ 1000 logements.

Quel est votre rôle au sein de la FPLC?

Je suis l'interlocuteur privilégié pour toute personne qui se lance dans un projet de coopérative. Au bas mot, ce sont 40 primo-coopératives souhaitant se constituer qui se sont manifestées ces cinq dernières années. L'une de mes casquettes consiste à répondre aux citoyennes et citoyens qui souhaitent créer une coopérative d'habitation afin de faciliter cette démarche. En tant que primo, c'est un vrai parcours du combattant. Les questions sont nombreuses! Après de quelle instance s'adresser pour solliciter des aides? Quelles sont les catégories de logements envisageables en zone de développement? Comment rééquilibrer un plan financier? Il m'incombe de les orienter au mieux.

Quel est le rôle de la fondation?

Nous avons pour mission principale de concourir au développement du parc cantonal de logements d'utilité publique (LUP), en mettant à disposition, principalement des fondations HBM cantonales et des coopératives d'habitation à part égales de 35% des surfaces entre ces deux types d'attributaires – des terrains à bâtir ou des bâtiments de logements existants. Le solde est destiné à d'autres entités publiques ou privées sans but lucratif. Nous avons aussi pour mission d'aider au développement du parc de logements estudiantins.

Pour ce faire, nous acquérons des parcelles ou des bâtiments financés principalement par le fond LUP. Nous prospectons principalement en zone de développement, qu'il y ait un plan localisé de quartier (PLQ) en vigueur ou pas. Nous cherchons à acquérir ou à proposer des échanges aux propriétaires disposés à le faire et à leur trouver des solutions de relogement sur mesure. Une fois que les terrains sont raisonnablement prêts à être développés, nous les cédon à nos attributaires publics ou les remettons en droit de superficie aux entités privées pour l'élaboration du projet, sa réalisation et son exploitation.

Dans quelle mesure la FPLC participe-elle au développement de quartiers et quels sont les outils utilisés?

De concert avec les différents services liés à l'aménagement du territoire et les potentiels autres développeurs, nous sommes amenés dans un premier temps à participer aux images directrices portant sur l'élaboration des PLQ. En tant que propriétaire, il nous incombe également de veiller à la mise en valeur de nos terrains dans les quartiers amenés à se développer:

optimiser les droits à bâtir et leur localisation dans les futurs bâtiments projetés, s'entendre sur la répartition des différentes catégories de logements qui seront réalisés, conventionner le partage des coûts des études et des ouvrages communs. Plus les projets avancent, et plus nous chercherons à mettre en avant nos attributaires pour la maîtrise d'ouvrage. Ainsi, le concept architectural, la programmation fine et typologique ou encore le développement de la future vie de quartier sont généralement laissés en grande partie à l'appréciation de nos attributaires.

Quelles sont les problématiques que vous rencontrez dans votre activité?

Hormis la rareté des terrains, la temporalité des projets! Il peut s'écouler entre cinq et dix ans pour une procédure de modification en zone de développement et cinq à dix ans supplémentaires pour l'adoption d'un PLQ, sans compter qu'il convient encore d'acquérir les parcelles, très souvent occupées par leurs propriétaires. D'autre part, il peut arriver que certains PLQ soient devenus quelque peu obsolètes au moment de leur mise en œuvre, ce qui implique d'engager de nouvelles études.

A quoi la FPLC est-elle attentive lors des procédures d'attribution?

Lors de ce processus, nous sommes attentifs au contexte élargi du périmètre: y a-t-il déjà ou y aura-t-il des logements sociaux et en quelle quantité? Est-il pertinent de proposer autre chose que du LUP? Il nous importe de renforcer la mixité socio-économique tout en cherchant à maintenir les grands équilibres entre nos attributaires.

Qui procède aux attributions de droit distinct et permanent (DDP) aux coopératives?

Les procédures de sélection de projets de moins de cinquante logements sont pilotées par le GCHG. Les sélections se font sur la base d'un appel à candidatures dont les critères de sélection – entre 15 et 20 selon les cas – sont fixés d'entente avec notre fondation. Cela va de critères purement formels (présentation

et respect des conditions de l'appel) à des critères d'intention et de philosophie du projet (programmation, développement durable, contribution à la vie de quartier, etc.) Pour les projets plus importants, la FPLC pilote la procédure de concert avec le canton et le GCHG sur la base de critères relativement similaires.

La rareté des terrains à bâtir

En 2021, la FPLC, bras armé de la politique de développement du logement social du canton de Genève, acquiert dix parcelles, constituant une surface de près de 8000 m². Depuis 2006, 1155 logements ont été créés, 1460 sont prévus sur les 30 périmètres en cours de développement. Les graines plantées par la fondation verront le jour d'ici 5, 10, voire 30 ans. Est-ce suffisant? Les habitantes et habitants de Genève pourront-ils habiter sur le canton?

La problématique soulevée par M. Conti est bien réelle: le territoire du canton est limité, la surface totale minimale d'assolement, c'est-à-dire de bonnes terres cultivables, est presque atteinte, ce qui fait que la zone agricole ne connaîtra pas de nouveau grands déclassements.

Le principal site offrant un potentiel important de droit à bâtir est situé dans le fameux secteur Praille-Acacia-Vernets (PAV), dont le PLQ «Acacia 1» (2320 logements, 70 000 m² d'activité), a été largement adopté par le Conseil municipal de la ville, début octobre.

Par ailleurs, si l'on dézoome la carte web des coopératives, on aperçoit les territoires limitrophes, communes encore vierges de coopératives, et l'on se prend à rêver d'un Grand Genève, où les stratégies de développement territoriales ne seraient pas limitées par les frontières, mais pensées à l'échelle d'un bassin de vie. La carte, c'est par ici: <https://fplc.ch/cartes/cooperatives.htm> ■

Comptez aussi
sur la qualité dans
la buanderie.

simple &
robuste



WYSS MIRELLA

fabrication suisse depuis 1909

Informations pour le lavage et séchage avec WYSS MIRELLA:
041 933 00 74 / wyss-mirella.ch / 6233 Bürön



Les Ailes
COOPÉRATIVE
D'HABITATION

Une Coopérative qui s'envole...



Marbrerie, 13 / Carouge



Moïse-Duboule, 49-63 / Petit-Saconnex



Joli-Mont, 6 / Petit-Saconnex



Ambilly, pièce urbaine A3 / Thônex

lesailles.ch
instagram.com/cooperative_les_ailes