



Des missions pour les coopératives

Pour construire 20 000 logements à Genève, le conseiller d'Etat Antonio Hodgers compte mettre à contribution les coopératives. Celles-ci auront davantage de terrains, elles participeront à l'urbanisme des quartiers, et se verront attribuer de nouvelles responsabilités.

Le conseiller d'Etat genevois Antonio Hodgers, à la tête du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), a maintes fois répété sa volonté de collaborer avec les coopératives. Notamment pour faciliter à court terme la construction de 20 000 logements à Genève. Ce printemps, il a accepté d'évoquer en primeur pour *Habitation* la teneur des discussions en cours, notamment via le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). Ainsi, l'Etat va accorder davantage de terrains aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), mais il va aussi demander aux coopératives d'être plus actives dans l'acquisition de terrains. De plus, les coopératives vont être invitées à participer à l'urbanisme de nouveaux quartiers, d'abord sur des périmètres pilote.

Tout ceci dans un contexte très particulier. Antonio Hodgers: «Genève est à la veille d'un bond démographique et territorial comparable à celui des années 60-70 (n. d. l. r.: qui a donné lieu à l'urbanisation de communes telles que Onex, Lancy, Meyrin ou Vernier). D'ici cinq ans, nous aurons passablement de plans localisés de quartier, puis des autorisations de construire en force. Il y aura de très importants volumes à construire. Déjà en 2015, 2000 logements ont été livrés, ce qui ne s'était plus vu depuis les années 90. Et l'objectif est d'en planifier 20 000 de plus en une législature – soit 2 millions de m²-logements en PLQ. Soit plus qu'au cours des deux dernières législatures réunies.»

Vous avez à plusieurs reprises exprimé la volonté d'accorder un rôle important aux coopératives dans ce processus. Quelles sont vos motivations?

Déjà, la nature juridique des coopératives garantit la stabilité de loyers modérés sur le long terme. Les prix ne varient pas en fonction de l'offre et de la demande. C'est d'autant plus intéressant à Genève, où les augmentations de loyers peuvent atteindre des centaines de francs à chaque changement de bail. C'est un coup de massue pour les jeunes ou les familles qui sont amenés à déménager plusieurs fois. Les classes moyennes n'ont pas besoin de subventions, mais elles n'ont pas pour vocation de subir ainsi un marché immobilier haussier. Favoriser le développement des coopératives répond dès lors à l'intérêt public.

Ces dernières années, les coopératives genevoises ont davantage construit des LUP (logements d'utilité publique) pour des personnes susceptibles d'être subventionnées. La politique que vous menez aura-t-elle un impact sur cette situation?

Oui. La situation actuelle découle d'une orientation prise dans les années 50. L'Etat se préoccupait de la nature des logements construits, pas de celle du maître

d'ouvrage. Des promoteurs privés ont ainsi participé à la création du parc de HLM. Il n'y avait donc pas de raison d'aider les MOUP. Le corollaire de ceci est que pour pouvoir rentrer dans les cases du dispositif cantonal du logement, les coopératives ont été obligées, ces dernières années, de faire du LUP. Mais ce n'était pas toujours leur souhait. Aujourd'hui, j'affirme que nous avons besoin des fondations de droit public pour le logement social destiné aux moins privilégiés, et des coopératives pour le logement abordable destiné aux classes moyennes. Et des promoteurs privés, qui continueront d'appliquer les lois du marché.

Selon un mode opératoire genevois classique, les coopératives se voient attribuer par le canton ou via la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), des terrains en droit de superficie sur lesquels le plan localisé de quartier (PLQ) est déjà défini. Elles souhaiteraient pouvoir intervenir en amont, participer à l'urbanisme et à l'établissement des PLQ. Via le Groupement des coopératives d'habitation de Genève (GCHG), elles ont mandaté l'association Urbamonde qui vous a remis un rapport dans ce sens. Quelle est votre position?

Il y a convergence de vues entre ce rapport et la vision du DALE. A Genève, la population ressent une grande frustration. Elle a le sentiment d'être mise devant le fait accompli, en matière de diversité et de construction de la ville. Or, il est possible de lutter contre cela en privilégiant un urbanisme participatif, qui intègre la vision que les futurs habitants ont de leur futur quartier. Les acteurs traditionnels de l'immobilier sont professionnels, mais ils peinent à nous amener ce regard novateur. A l'opposé, les coopératives regroupent des personnes qui sont à la recherche d'un logement et qui acceptent de se mobiliser pour participer à l'élaboration de projets urbains. Des expériences pilotes vont bientôt être menées en ce sens sur des périmètres exploratoires. Via le GCHG, nous allons sélectionner des coopératives pour chacun de ces périmètres. Tout n'est pas encore défini, mais elles auront à mener les processus participatifs. L'office de l'urbanisme tiendra le crayon, mais nous serons à l'écoute, et prêts à suivre les recommandations qui nous seront adressées (lire aussi encadré).

Vous allez donc attribuer davantage de terrains, mais aussi davantage de responsabilités aux coopératives?

Oui. Et ceci également dans le domaine foncier. 11% des zones villas de Genève figurent comme périmètres devant être densifiés. Cela ne se fait pas aussi vite que nous le souhaiterions. (ndlr: le rachat des terrains de villas et leur remplacement par des immeubles a suscité et sus-



Projet pilote sur le secteur Prailles-Acacias-Vernets (PAV), des coopératives seront chargées de piloter un processus participatif, en vue de construire sur une parcelle, conjointement avec des promoteurs. © Etat de Genève/DR

cite encore de fortes résistances). Dès lors, il a été décidé de définir des périmètres et d'offrir ainsi un cadre pour permettre aux coopératives de discuter avec les propriétaires de villas. Selon le rapport GCHG/Urbamonde, les coopératives sont mieux perçues que l'Etat ou les promoteurs traditionnels. Elles devraient donc être plus facilement écoutées. Leur approche participative, nullement spéculative, pourrait leur permettre de vaincre les réticences de propriétaires, et de les intégrer aux projets (lire aussi encadré). C'est un outil pour dégager des terrains que nous allons expérimenter. Mais sans être naïfs, car nous sommes conscients qu'il s'agit d'une population qui habite parfois des villas situées au centre-ville, et qui n'a pas envie d'en changer.

Selon ce principe, les coopératives vont au front pour obtenir les terrains sur lesquels elles seront seules à construire?

Pas forcément. Les promoteurs privés se sont déjà manifestés. Ils ont parfois déjà obtenu des promesses de vente. Si, sur un secteur donné, les coopératives arrivent à convaincre les autres propriétaires, il faudra partager. Ce qui n'est pas un problème car – je le répète – il y aura beaucoup à bâtir, et les coopératives ne pourront pas porter tous les projets. Via la FPLC, le canton va se montrer généreux et fournir davantage de terrains aux coopératives. Mais j'attends aussi d'elles qu'elles aient sur le plan foncier une attitude plus offensive, plus active, plus... «alémanique»!

Les coopératives ont-elles les ressources humaines pour aller dans cette direction? Et les moyens financiers pour acquérir des terrains?

Elles doivent se positionner comme acheteuses. Ceci d'autant plus que la Loi générale sur les zones de dévelop-



Des coopératives vont collaborer avec la commune pour l'établissement d'un PLQ sur le site des Grands Esserts, à Veyrier. © Thomas Sponti/Group8/DR

Projets pilotes à Cointrin, Veyrier et Carouge

Le DALE prévoit de rendre publiques ces mesures à la rentrée. Si tout n'est pas encore défini, Antonio Hodgers et son administration ont déjà accepté, en juin dernier, d'évoquer ce dispositif. Les périmètres exploratoires présentés par Antonio Hodgers ne seront pas tous de même nature. Un secteur en zone de développement de Cointrin amènera des coopératives à aborder des propriétaires de villas. «Selon une hypothèse corroborée par un certain nombre d'indices, les propriétaires peuvent être sensibles à un projet s'ils estiment que celui-ci fait sens, témoigne Jérôme Savary, secrétaire général adjoint. Il reviendra aux coopératives d'organiser des séances d'information, et de préparer des projets à partir de la vision des gens vivant sur le terrain, et de ceux qui pourraient y vivre. Les impératifs de densité sont là, mais il existe des marges de manœuvre qui ne sont pas forcément exploitées par les promoteurs classiques.» Aucune piste n'est écartée. Les propriétaires pourraient obtenir des appartements dans les immeubles, conserver la propriété du terrain... A ce stade, un espoir raisonné est de mise.

Deuxième cas de figure à Veyrier, dans le secteur des Grands Esserts. «C'est un terrain non construit. Les premiers voisins ne sont pas à proximité immédiate, mais c'est l'occasion de voir comment les coopératives et les futurs habitants peuvent collaborer avec la commune pour l'établissement d'un PLQ.»

Troisième périmètre exploratoire à Carouge, dans le secteur Grosselin. «Le foncier appartient à l'Etat, mais des entreprises y sont installées. La Fondation PAV devra négocier pour récupérer ces terrains. Ils seraient ensuite construits conjointement par des promoteurs et des coopératives. L'idée est que ces dernières amènent leurs compétences en matière de gestion et d'urbanisme participatif, favorisant l'implication des riverains et des associations locales. Elles piloteraient le processus», conclut Jérôme Savary.

D'autres périmètres doivent être présentés cet automne. Tous ont en commun de préfigurer des projets qui ne devraient pas produire chaque fois plus 200 logements dans une première phase. Des tailles pilotes pour des périmètres exploratoires. Avant de voir plus grand, conformément aux vœux du conseiller d'Etat, des coopératives... et d'une majorité de Genevois. **VB**

pement (LGZD), qui a été modifiée, permet au Conseil d'Etat de cautionner des projets coopératifs non-LUP, après crédit hypothécaire, jusqu'à 90% des montants. Ce n'était le cas auparavant que pour les projets LUP (ndlr.: pour le logement destiné aux plus modestes).

Cela peut-il concerner les petites coopératives?

Nous verrons! Mais je ne les oublie pas: j'ai exprimé une volonté politique de favoriser les néo-coopératives. Je nomme ainsi les entités nouvellement formées, qui n'ont jamais construit – il s'agit souvent d'un groupe d'amis. Je souhaite accorder à ces nouveaux acteurs des terrains sur lesquels il n'est pas possible de créer plus de, disons, 50 logements. Ceci dans le but de diversifier les populations susceptibles d'entrer dans une coopérative.

Obtenir un terrain, des fonds, des cautionnements, des aides, construire: les «néo-coopérateurs» sont parfois démunis face à la complexité des tâches. L'Armoup leur propose des cours, a édité le guide www.fonder-construire-habiter.ch, le GCHG a lancé un forum... De votre côté, vous avez déclaré vouloir créer un «guichet unique».

Oui. Le terme n'est pas idéal, mais j'ai demandé à la FPLC de réfléchir à la création d'un poste de consultant: une personne de référence qui serait dédiée aux coopératives, susceptible de pouvoir les recevoir, et les aider. C'est une prestation qui doit se mettre en place. Le GCHG a aussi un rôle important à jouer en la matière.

Un vœu?

Une des raisons pour lesquelles nous rencontrons des problèmes dans le domaine de l'aménagement, est que nos quartiers récents ne font pas envie. Il y a à Genève comme partout de vrais ratés. Je ne veux pas tomber dans le travers de l'auto-flagellation permanente, mais nous ne pouvons pas aujourd'hui amener les propriétaires des villas en zone de développement sur le site d'une réalisation récente et leur dire: «Regardez, ce sera un peu comme ça, les habitants ont un cadre de vie agréable!» Donc, je souhaite que nous puissions bientôt mettre en avant des quartiers bien pensés, dont les habitants sont contents. La construction des Vergers avance, d'autres secteurs sont en préparation, cela viendra.

Propos recueillis par Vincent Borcard

CUISINES SUISSES EN ACIER

forster

Intemporelles - depuis 50 ans.
www.forster-kuechen.ch

amann cuisines
Av. Industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20, www.amann-cuisines.ch