

LA SCHG VEUT RETROUVER SON ÂME

Après un siècle de construction de logements de qualité à loyer abordable, la Société coopérative d'habitation Genève veut à nouveau se rapprocher de ses sociétaires. Mieux les bichonner, mais surtout leur donner envie de participer davantage à la vie de la coopérative.

PATRICK CLÉMENÇON

J'avais rencontré pour la première fois Jean Charles Dumonthay, le nouveau secrétaire général de la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG), lors de l'AG de l'ARMOUP du 1^{er} octobre 2021, où il venait de se faire élire au comité de l'association. J'en ai profité pour lui demander une interview pour la revue «Habitation» et il m'a aussitôt proposé de venir à Genève pour rencontrer la direction in corpore. J'ai rapidement compris qu'un vent nouveau soufflait sur la SCHG. Le jour de l'interview, je retrouve donc la direction presque au complet (Louisa Gueddimi, responsable de la promotion immobilière, et Carol Jornod, responsable communication & instances, s'étant excusées) et avant même que je ne puisse poser ma première question...

Jean Charles Dumonthay: ... la SCHG est en plein renouveau. Nous nous sommes aperçus qu'au fil du temps, nous nous étions éloignés de nos valeurs fondamentales et de nos sociétaires, qui sont devenus de simples locataires. Le balancier s'étant trop orienté dans la construction et le développement de la coopérative, et plus assez vers nos sociétaires. Une première chose à corriger. Une deuxième concerne la gouvernance de la société: nous allons doubler le bilan ces quinze prochaines années et nous ne pouvons plus travailler comme

avant. Depuis une année environ, nous sommes donc en train de changer de paradigme et de passer d'un modèle de hiérarchie verticale «top-down» à un modèle de hiérarchie horizontale, transversale et plus participative, où tout vient d'en bas et remonte jusqu'à la direction.

Quelles sont donc les principales préoccupations de la SCHG pour ces prochaines années?

Jean Charles Dumonthay: Je parlerais plutôt d'objectifs que de préoccupations. Mon premier objectif, c'est de repositionner les instances dirigeantes, non pas comme une chambre d'enregistrement, mais comme une équipe de supervision. Toute une gamme de commissions a été mise en place pour augmenter l'efficacité des organes et pour recentrer la SCHG autour de trois thèmes principaux: les bonnes pratiques de gouvernance, les valeurs qui donnent son sens à la coopérative et la durabilité. Mon deuxième objectif, c'est de mettre en place une véritable orthodoxie financière et les outils informatiques qui nous permettent de faire des prévisions qui soient à même de garantir le bon développement de la coopérative.

Mario Freire, responsable des finances: Le parc immobilier de la SCHG va effectivement joliment s'accroître ces prochaines années et nous nous dotons actuellement des outils de reporting, des rapports comptables et des suivis qui permettent de piloter au jour le jour cette croissance de manière transversale, au vu et au su de tous les départements de gestion concernés. Ces outils de planification financière devraient nous permettre de mieux fixer nos priorités au niveau des nouvelles constructions et des rénovations, de mieux anticiper les coûts des projets et d'en corriger plus rapidement les éventuels écarts.

Claudine Peray, responsable location: Dans l'idée de nous rapprocher de nos sociétaires, nous avons fusionné depuis le mois d'octobre de cette année le service de location et le service technique, qui travaillent désormais main dans la main, ce qui nous permet de mieux répondre aux demandes de nos sociétaires. Cela nous donne une plus grande disponibilité d'écoute et d'attention, très appréciée par les habitant-e-s. Et pour stimuler encore plus les interactions, nous sommes en train de mettre en place une plateforme numérique, AMIGO, qui permettra aux habitant-e-s de communiquer directement avec nous, mais aussi entre eux.

Ciprien Maneiro, responsable conciergeries: Nos principales préoccupations consistent à harmoniser la vie des habitants au sein d'une très grande variété de cultures différentes, faire une richesse de cette diversité, et rappeler à tout le monde



Les interviewés du jour (de g. à d.): Claudine Peray, Ciprien Maneiro, Mario Freire, Frank Pilger et Jean Charles Dumonthay. ©PC2021



Public réuni à l'occasion du concert de Sophie de Quay, le 28 août 2021. (SCHG)

que l'avantage d'habiter dans une coopérative d'habitation ne se réduit pas à un loyer attractif, mais à un ensemble de valeurs de solidarité et de participation. On vit mieux ensemble quand on se sent appartenir à un groupe.

Frank Pilger, responsable gérance: Nos services de conciergerie sont la base essentielle qui fait le lien entre les habitants et l'administration de la coopérative. Sans leurs retours de terrain, il serait impossible de gérer et d'apaiser parfois nos relations avec les sociétaires.

Quelle est la stratégie de rénovation du parc immobilier de la SCHG?

Frank Pilger: Pour chaque rénovation, nous étudions toutes les possibilités de rénovation énergétique du moment, comme par exemple pour la rénovation de la tour de 15 étages au 16-18, cité Vieusseux, où nous avons poussé jusqu'au label Miner-gie-P rénovation et profité de transformer les balcons en jardins d'hiver. Après les travaux, un monitoring sera effectué afin de contrôler les consommations énergétiques et adapter le cas échéant l'efficacité des nouvelles installations.

Jean Charles Dumonthay: Nous accordons également une grande attention à la sensibilisation de nos sociétaires, que ce soit pour les informer des projets de rénovation ou des nouveaux usages qu'ils impliquent au quotidien. Pour la rénovation de la tour, nous organisons par exemple des café-croissants mensuels qui sont plutôt bien suivis. Nous voulons également rénover nos espaces extérieurs, afin d'en augmenter la convivialité et permettre à nos sociétaires de se réapproprier cet environnement et en faire d'agréables lieux de rencontres et d'échanges. En tout et pour tout, nous avons un plan décennal de rénovation de 40 millions de francs.

Mario Freire: Nous établissons aussi des plans d'anticipation des nuisances induites par ces rénovations, afin de les réduire au minimum et de communiquer clairement avec nos sociétaires, non seulement pour les informer, mais aussi pour recueillir leurs impressions et autres doléances. Cela nous permet notamment d'établir une approche chiffrée du ressenti des nuisances et d'adapter s'il le faut des dédommagements circonstanciés.

Claudine Peray: Nous veillons également à reloger nos sociétaires durant les chantiers importants dans des appartements meublés, en anticipant au mieux les demandes.

Quelle est la stratégie de développement des nouvelles constructions de la SCHG?

Jean Charles Dumonthay: Ces dix à quinze prochaines années, nous allons construire environ 700 nouveaux logements et nous veillons à ce qu'ils répondent au mieux à la demande et aux attentes de nos sociétaires par le biais des informations que récolte notre service de gérance. La SCHG est d'ailleurs prête à réduire un tant soit peu la rentabilité d'un immeuble si cela permet par ailleurs d'augmenter la qualité des logements, avec aussi des halls d'entrée et des cages d'escaliers spacieuses et des locaux communs qui permettent aux gens de se rencontrer et de socialiser. Nous accordons également une grande importance à la qualité des finitions, ce qui nous rapproche davantage du standard de la PPE que du logement «social» à loyer abordable.

Frank Pilger: La SCHG construit comme il se doit des nouveaux bâtiments au standard TPHE (Très haute performance énergétique), qui impose du photovoltaïque en toiture, des pompes à chaleur, des isolations très performantes... et parfois nous labellisons même nos nouvelles constructions.



Bâtiment A – rue Louisa-Vuille 6 et 8 et son implantation dans la cité Vieusseux. (SCHG)

PETIT +

Le site de la coopérative: www.schg.ch
 La vidéo avec Jean Charles Dumonthay: www.habitation.ch

Jean Charles Dumonthay: La question des places de parc et des parcs à vélos gagne aussi en importance, tant à cause des nouvelles pratiques sociales que de l'évolution des réglementations cantonales et communales. Ce qui n'est pas sans conséquence sur l'équilibrage de nos plans financiers. Nous tenons également à nous ouvrir aux autres et c'est ainsi que nous nous sommes récemment lancés dans une opération en collaboration avec la primo-coopérative Archipel, un projet pour lequel nous venons de déposer une autorisation de construire. C'est une expérience tout à fait passionnante, qui nous fait sortir de notre zone de confort de grosse institution et nous familiarise d'autant avec leurs procédures hyperparticipatives et hyperécologiques – nous nous apprenons mutuellement des choses et c'est génial. Ce projet de partenariat servira également de laboratoire pour expérimenter de nouvelles typologies d'habitation, avec notamment la construction de trois étages de logements en cluster, et d'associer à leur conception le plus tôt possible les futurs sociétaires-habitants.

Claudine Peray: Dans nos nouvelles constructions, nous accordons également une grande attention aux standards convenant aux personnes à mobilité réduite, en leur réservant des logements spécialement adaptés.

Comment voyez-vous le vivre-ensemble dans une coopérative?

Jean Charles Dumonthay: Cette notion est essentielle pour une coopérative. Nous organisons des événements festifs qui rassemblent nos habitants et nous soignons nos aménagements collectifs intérieurs et extérieurs pour favoriser les rencontres et les échanges. Nous tenons également à sortir du cadre étroit de la seule construction de logements à loyers abordables en nous associant avec des études menées par diverses hautes écoles de la région, notamment avec l'EPFL et la HEAD, qui ont mené une étude sur le ressenti qualitatif d'un logement par ses habitants. Nous les avons mis en lien avec nos sociétaires, qui ont adoré échanger sur ce sujet avec les étudiants. Un autre projet d'étude est en cours avec la HETS autour de la question des incivilités; un autre projet est également en cours avec le Conservatoire populaire de musique, pour intégrer l'activité artistique au cœur des quartiers à problèmes. Toutes ces initiatives ont eu un impact positif sur le vivre-ensemble.

Ciprien Maneiro: Le service de communication et ceux de la conciergerie et des entretiens extérieurs ont œuvré l'été dernier à la mise en place de jobs d'été, en réponse à la suggestion d'un sociétaire. Des ados enfants de nos sociétaires ont ainsi été engagés pour travailler à l'entretien de nos espaces verts et de nos aménagements extérieurs. L'opération a remporté un tel succès, les échanges ont été tellement intenses, que nous allons sans doute renouveler l'opération ces prochaines années.

En s'ouvrant à d'autres et en se rapprochant de ses sociétaires, la SCHG peut envisager sa prochaine expansion en toute sérénité. ■