

Manifeste pour une reconversion des bureaux vides en logements coopératifs

Du logement abordable à la place des bureaux vides : Urgence ou utopie ?

Plus de 250'000 mètres carrés de surfaces commerciales, équivalents à soixante terrains de football, attendent de trouver preneur sur le Canton de Genève. Tout indique que les fluctuations et incertitudes économiques, accentuées par la crise sanitaire du Covid-19 frapperont davantage ce secteur, alors que des centaines de milliers de mètres carrés seront encore construits ces prochaines années.

La généralisation du travail à domicile et les besoins des entreprises de s'adapter aux nouvelles exigences technologiques du secteur tertiaire (diminution de l'emploi) rendent obsolètes certains bâtiments administratifs. Ces mutations laissent présager une évolution défavorable de l'utilité de certains biens immobiliers commerciaux à moyen et long terme. Tôt ou tard, leurs valeurs de rendement seront exposées à des pertes locatives du fait d'une crise du marché.

En parallèle, malgré les efforts consentis pour construire du logement, le taux de vacance des surfaces d'habitation reste bas, 0,5% en 2020 créant un déséquilibre entre l'offre et la demande. Il existe un réel besoin de logements à loyer abordables à Genève.

Du reste, un bâtiment administratif à l'abandon ou en friche représente un bilan en énergie grise catastrophique. Ce risque d'obsolescence d'une partie du tertiaire s'oppose à diminuer l'impact sur l'environnement du secteur de la construction qui contribue – lui tout seul – à 2/3 de l'empreinte carbone.

Pourtant, l'essor – encore timide ! – des coopératives d'habitation ayant pour but de développer du logement d'utilité publique constitue un espoir novateur, notamment dans la responsabilisation des actrices et des usagers.e.s sur la production plus directe du domaine bâti. Face aux enjeux socio-économiques, climatiques et sanitaires, la reconversion des bureaux vides ou désertés pourrait devenir une contribution pour augmenter le taux de vacance de surfaces habitables. C'est pourquoi il nous faut entreprendre quelques expériences de reconversions pionnières, afin d'anticiper une situation inflationniste en surface de bureaux.

En effet, le principe de logements d'utilité publique permet de soustraire durablement le logement à la spéculation et calcule les loyers à prix coûtant. Grâce à ce mécanisme, ces logements sont en moyenne près de 20% moins chers comparés à l'ensemble du marché. La société et l'économie dans son ensemble profitent ainsi de la force d'intégration des coopératives, de même pour les entreprises et centres de formation dont les employé.e.s et étudiant.e.s trouvent un habitat à prix abordable et à distance raisonnable de leur lieu de travail et d'enseignement. Dans ce sens, beaucoup d'efforts doivent être consentis car aujourd'hui 2 travailleur.euse.s sur 5 (sans compter les personnes en formation) habitent hors du Canton et se déplacent chaque jour sur le lieu de travail. C'est d'ailleurs l'un des objectifs du Plan directeur cantonal : « la ville à courte distance », relayé par le projet d'agglomération du Grand Genève (mixité d'affectation, développement autour des axes de transports publics)

Reconnues très progressistes en matière de constructions écologiques, d'innovation architecturale, de promotion à la mobilité douce et à l'économie circulaire, les réalisations des coopératives d'habitation n'ont plus à démontrer leur expérience et savoir-faire.

Par conséquent, face au défi des surfaces commerciales vacantes, les coopératives d'habitation genevoises se doivent de proposer, en urgence, la transformation de ces mètres carrés en logements d'utilité publique.

Nous devons désormais :

- considérer les bureaux vides comme une ressource disponible et privilégier leur reconversion en logement d'utilité publique,
- créer des typologies d'habitation innovantes en considérant de nouveaux modes d'habiter plus communautaires, solidaires et écologiques,
- insérer ou greffer sur les enveloppes des bâtiments les innovations en matière d'isolation et d'énergie combiné avec la création de loggia-balcon et une végétalisation des façades et des toitures,
- offrir aux commerces ou activités de proximité des surfaces au rez de chaussée qui participe à la vie sociale et économique du quartier.

Or, la coordination avec les pouvoirs publics est indispensable, ce qui nous amène à demander :

- une mise à disposition aux coopératives pour une reconversion facilitée en logement d'utilité publique,
- un soutien public qui favorise l'obtention de surfaces ou bâtiments de bureaux vides
- un programme de subventions pour la reconversion de ces surfaces commerciales inoccupées,
- un assouplissement temporaire et ciblé des normes sur la construction, rénovation et transformation de ces bâtiments, si l'ensemble de la réalisation démontre d'une reconversion écologique.

