

Table des matières

Déclaration	i
Remerciements.....	ii
Résumé	iii
Table des matières	iv
Liste des figures	vi
1. Introduction.....	1
2. Coopérative d'habitation.....	2
2.1 Définition & aspect juridique	2
2.2 Caractéristiques	3
2.3 Typologies	5
2.4 Mouvement coopératif : évolution historique	7
2.5 Etat des lieux	10
3. Contexte du canton de Genève	11
3.1 Situation actuelle du marché du logement.....	11
3.2 Crise du logement : causes et évolution	12
4. Politique du logement	14
4.1 Politique fédérale	14
4.2 Politique cantonale	16
5. Impacts des coopératives d'habitation	17
5.1 Les impacts sur le plan économique	17
5.2 Les impacts sur le plan social	21
5.3 Impacts sur le plan écologique.....	24
6. Enquêtes :.....	25
6.1 Méthodologie.....	25
6.2 Présentation des coopératives étudiées	26
6.2.1 La SCHG.....	26
6.2.2 La coopérative La Codha.....	27
6.2.3 La coopérative Equilibre	27
6.3 Synthèse des résultats obtenus	27
6.3.1 Profil des coopérateurs	27
6.3.2 Motivations de vivre en coopérative	28
6.3.3 Mixité sociale et intergénérationnelle au sein de l'habitat.....	29
6.3.4 Solidarité, convivialité & l'esprit participatif	30
6.3.5 Retours des habitants	30
6.3.6 Perspectives futures des coopératives	31
6.3.7 Principaux enjeux et défis des coopératives.....	31

6.3.8	Rôle des coopératives d'habitation dans la lutte contre la crise de logements	31
6.3.9	Politique cantonale du logement et rôle de l'Etat.....	32
6.4	Observation et discussion	32
7.	Analyse Macro-environnement	35
8.	Synthèse & Conclusion.....	37
	Bibliographie.....	42
9.	Annexe	46
9.1	Annexe 1 : Rapport interne : La Codha.....	46
9.2	Annexe 2 : Evolution du loyer avec charges et garage d'un appartement median, Emphythehome 13	48
9.3	Annexe 3 : Interview avec Monsieur Jean-Charles Dumonthay, secrétaire général de la SCHG	49
9.4	Annexe 4 : Interview Monsieur Mauro Belluci, membre de la direction et responsable de la gestion des immeubles de la Codha	51
9.5	Annexe 5 : Interview avec Madame Uli Amos, représentante maître d'ouvrage du projet les Vergers, membre de la coopérative Equilibre	52
9.6	Annexe 6 : Interview avec Monsieur Gilbert Elia, habitant-membre de la coopérative Emphythehome 13.....	55
9.7	Annexe 7 : Interview avec les habitants-coopérateurs	56
9.8	Annexe 8 : Clause de confidentialité : SCHG	58
9.9	Annexe 9 : Clause de confidentialité : Coopérative Equilibre	59

Liste des figures

Figure 1 : Pourcentage de logements coopératifs par canton.....	10
Figure 2 : Formes d'occupation selon les types d'espace.....	10
Figure 3 : Taux de vacance des logements dans le canton de Genève, depuis 1985...	13
Figure 4 : Loyers mensuels nets par nombre de pièce, selon la forme d'occupation	18
Figure 5 : Loyer mensuel net d'un logement de trois pièces selon le type d'espace et la forme d'occupation	19
Figure 6 : Loyer mensuel par m ² des logements de 3 à 5 pièces, selon l'époque de construction de l'immeuble et le statut d'occupation	20
Figure 7 : Surface habitable par personne, par forme d'occupation en 2000 et en 2010-14	25

1. Introduction

Se loger est un droit fondamental. Pourtant, dans une ville où le coût de la vie est aussi élevé qu'à Genève, se loger confortablement devient de plus en plus difficile. Depuis les années 2000, le canton est, « théoriquement », en pénurie de logements. Cette situation s'avère particulièrement difficile à résoudre, d'autant plus que les études statistiques annoncent une croissance continue de la population durant les prochaines années. Pour l'Etat de Genève, il est donc urgent de trouver des solutions qui répondent aux besoins de logements de la population, aussi bien pour aujourd'hui que pour les années à venir.

En 2017, le conseiller d'Etat Antonio Hodgers manifeste son intérêt pour l'habitat coopératif, dont le loyer est, comme il le souligne, deux fois moins cher. Le chef du département responsable des questions du logement annonce, à cet effet, vouloir multiplier ce type de logements dans le canton¹.

Les coopératives d'habitation avaient connu un succès grandissant durant le XIX^{ème} siècle, en pleine industrialisation. Ces structures à but non lucratif avaient, à l'origine, pour objectif de construire des logements sains et abordables pour la classe ouvrière, face à la pénurie de logements (*Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique*). En plus de l'aspect économique, cette forme d'habitat représente également un mode de vie plus centré sur les valeurs sociales. Aujourd'hui, à l'exception des villes de Zurich et de Bâle, la part des logements coopératifs en Suisse reste modeste.

Dans l'histoire, des mouvements coopératifs résultent de chaque période de pénurie (*Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique*). Or, la société dans laquelle nous vivons aujourd'hui diffère fortement d'il y a deux siècles. Les modes de vies, les préférences ainsi que la structure des ménages ont radicalement changé. Peut-on encore appliquer ce même modèle dans le contexte d'aujourd'hui ?

¹ BERNET, Christian, 2017. Habiter en coopérative coûte deux fois moins cher. *tdg.ch*. Octobre 2017. [Consulté le 8 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/habiter-cooperative-coute-deux-fois-cher/story/29713884>

Ce travail est parti de l'envie d'explorer les impacts du modèle coopératif, afin de déterminer si cette forme d'habitat est adaptée et pourrait être développée davantage à Genève, durant le temps de crise. Dans cette perspective, les questions suivantes ont été posées :

- Quels sont les impacts de ce modèle sur le plan économique, social et environnemental ?
- Est-il adapté au contexte de Genève ?
- Dans quelle mesure les coopératives peuvent-elles apporter des solutions à l'actuelle crise de logements ?
- Quelles sont les principales contraintes liées au développement de ce modèle à Genève ?

Pour réaliser ce mémoire, j'ai d'abord procédé à la recherche documentaire sur des coopératives d'habitation, sur la situation du marché du logement à Genève ainsi que sur la politique du logement et d'aménagement. Dans un deuxième temps, j'ai réalisé des enquêtes auprès des différentes coopératives genevoises et des habitants-membres des coopératives en question. Par la suite, j'ai procédé à une analyse de l'environnement externe, en appliquant la méthode PESTEL, dans le but de déterminer si le modèle coopératif est adapté au contexte du canton de Genève.

2. Coopérative d'habitation

2.1 Définition & aspect juridique

Tout d'abord, il est indispensable de définir avec précision l'objet d'étude. Ce chapitre vise à recouvrir la notion de coopérative d'habitation du point de vue juridique en parcourant les principales particularités de cette forme d'organisation.

Selon l'article 828 alinéa 1 du Code des obligations, la coopérative d'habitation est définie comme suit : « La société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés par ses membres. » (art. 828, al.1 CO).

Afin de bénéficier de la personnalité juridique, la coopérative doit être inscrite au registre du commerce et ses statuts doivent être adoptés par l'assemblée constitutive (art. 830 CO).

On retrouve dans la définition de la coopérative d'habitation son but principal qui est de promouvoir les intérêts économiques de ses membres (et non à générer du bénéfice pour le répartir entre ses membres). Le but final de la société ne peut pas être exprimé de manière générale, mais doit être concret et clairement défini dans ses statuts (Art. 832 ch.2). Dans la plupart des cas, le principal but d'une coopérative d'habitation est de fournir à ses membres l'usage d'une habitation (appartement ou maison individuelle) présentant le meilleur rapport qualité/prix (*Roland Ruedin, 1994, p.4*). La majorité des coopératives construisent elles-mêmes, mais elles ont également le droit d'acquérir ou de rénover des bâtiments existants (*Bétry, 2006, p.6*).

On y retrouve également le terme « action commune », qui signifie que les coopérateurs sont responsables eux-mêmes de la réalisation du but de leur société (Roland Ruedin, 1994). De ce fait, chaque membre de la coopérative doit fournir un apport, sous forme de part sociale. L'article 851 al.1 CO impose la souscription d'au moins une part. Cependant, les statuts peuvent demander la souscription de plusieurs parts, à condition de respecter les limites de l'art. 839. Al 2 CO (Roland Ruedin, 1994, p.9). Les coopératives restent en principe ouvertes à de nouveaux membres (art. 853 al.1 CO) et les parts sociales seront remboursées au moment où l'associé quitte la coopérative (art. 853 CO).

Aucun tarif fixe n'est imposé par la loi en ce qui concerne la valeur nominale des parts sociales ainsi que la libération de celles-ci. Cependant, la valeur nominale des parts sociales doit rester raisonnable conformément à l'art. 839.al 2 CO.

L'art. 879 CO précise que l'assemblée générale est le pouvoir suprême de la société. Chaque membre dispose d'une voix à l'assemblée générale (Art. 885). On retrouve ici le principe de l'égalité, qui consiste à donner une voix à chaque personne, indépendamment du nombre de parts sociales souscrites.

2.2 Caractéristiques

L'univers des coopératives d'habitation est particulièrement complexe : on constate des nuances et des différences de nature entre coopératives. Toutefois, on retrouve dans ces entités certaines similarités. Les paragraphes suivants seront dédiés à la description des principales caractéristiques des coopératives d'habitation.

But non lucratif :

Bien que certaines des entreprises placées sous le statut juridique de la coopérative poursuivent des buts lucratifs, on considère que ce n'est pas le cas de la plupart des coopératives d'habitation (*Jeannet, 2018, p.35*). Ce qui signifie que l'activité exercée ne doit pas avoir pour but l'enrichissement personnel mais qu'elle vise à promouvoir un

intérêt commun. Les bénéfices réalisés seront investis dans le fonctionnement et le développement de la coopérative. Le versement des tantièmes n'est donc pas autorisé (*Loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbre, dans Jeannet, 2018, p.35*).

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique :

La notion d'utilité publique se réfère à toute activité à but non lucratif, dont le but est exclusivement la promotion du bien commun. Dans le langage courant, cette notion est souvent associée à la coopérative d'habitation, bien qu'au sens strict du terme, la coopérative d'habitation agisse en premier dans l'intérêt de ses membres, alors que l'intérêt de la société dans son ensemble demeure au second plan. Cependant, les coopératives restent en principe ouvertes à l'ensemble la population et peuvent donc être considérées en ce sens comme des logements à la « collectivité ». (*Communauté d'action pour le logement d'utilité publique, 2012*)

Comme expliqué précédemment, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, exerçant une activité à but non lucratif, ne sont pas autorisés à verser des tantièmes. En cas de bénéfices ou de dissolution de la coopérative, l'excédent sera utilisé à des buts de coopératives.

Une coopérative est reconnue comme maître d'ouvrage d'utilité publique lorsque cette notion est inscrite dans ses statuts ; et elle doit respecter tous les principes de la Charte élaborée par les organisations faïtières des coopératives d'habitation et par l'Office fédéral du Logement. Il est également important de noter que les coopératives d'habitation ne sont pas les seuls maîtres d'ouvrages d'utilité publique, d'autres organisations telles que des sociétés anonymes d'utilité publique ou des fondations peuvent le devenir également (*Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 2013*).

Les loyers à prix coûtant :

Proposer des loyers à prix coûtant est un des principes auxquels adhèrent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'application de ce principe consiste à calculer le loyer uniquement en fonction des coûts effectifs et des provisions, et non en fonction de la pénurie de logement et d'autres facteurs du marché. Les loyers encaissés visent à assurer le bon fonctionnement des coopératives et non à générer du bénéfice. De ce fait, on dit que les coopératives d'habitation peuvent s'extraire de la spéculation immobilière (*Service des communes et du logement du canton de Vaud, Laboratoire de sociologie urbaine de L'EPFL, 2016, dans Jeannet, 2018, p.30*). En conséquence, les loyers proposés par les coopératives d'habitation peuvent, sur le long terme, peuvent s'élever

jusqu'à 20% moins chers que ceux proposés sur le marché. (*Coopérative d'habitation Suisse, Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 2013*).

Les principes sociaux :

Comme mentionné précédemment, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se basent sur des idéaux et principes définis par les organisations faîtières des coopératives d'habitation et par l'Office fédéral du Logement. On y retrouve des principes tels que la favorisation de la mixité sociale, l'entretien des bâtiments de façon écologiquement et socialement durable, etc, qui valorisent les interactions sociales, la solidarité, l'entraide et la durabilité. Les impacts, sur le plan social, des coopératives d'habitation sur la vie des habitants sont nombreux et seront explorés plus en détails dans la section 5.2.

La 3^{ème} voie du logement :

L'expression « troisième voie » est utilisée pour désigner la coopérative d'habitation qui est une forme d'habitat intermédiaire entre la location et la propriété. Les membres de la coopérative sont formellement locataires car ils n'achètent pas leur appartement, mais ils sont copropriétaires par le biais de leurs parts sociales. Ils exercent leurs droits de codécision en participant aux décisions et élisent le conseil d'administration.

2.3 Typologies

Aujourd'hui, on distingue plusieurs types de coopératives d'habitation dont la nature et les activités varient fortement.

Si on regarde leurs différentes manières de mettre à disposition des logements (*Association Suisse pour l'habitat, 1998, dans Biétry, 2016, p.7*) on distingue :

- **Les coopératives de location** : celles qui proposent uniquement la location de leurs appartements
- **Les coopératives de propriétaires** : celles qui vendent les appartements (l'acheteur devient donc propriétaire de son appartement) mais les espaces communs restent sous la propriété des coopératives
- **Les coopératives mixte** : celles qui louent, et vendent également une partie de leurs appartements.

D'autre part, on peut également les classer selon leurs activités (*Schmid, 2005 dans Jeannot, 2018, p.42*). On retrouve les catégories suivantes :

- **Les coopératives de membres à but non lucratif** sont celles dont l'activité repose sur les principes sociaux et dont l'accès au logement est uniquement réservé aux membres
- **Les coopératives de membres à but lucratif** sont celles, dans la majorité des cas, qui n'incluent pas les critères de logements sociaux dans leur activité
- **Les coopératives de non-membres à but non lucratif** sont celles qui sont fondées sur des motivations sociales, souvent liées à des convictions religieuses, militantes, etc. Cette catégorie est considérée comme coopérative uniquement pour le statut mais ne partage pas les valeurs de base d'une coopérative d'habitation
- **Les coopératives de construction** : sont créées par des entreprises dans le but de réaliser des projets de construction dédiés à la revente. Comme la précédente, cette catégorie de coopératives n'en a que le statut, visant uniquement à bénéficier des avantages du statut juridique d'une coopérative.

Adriana Rabinovich (2009, dans Jeannet, 2018, p.42), dans une de ses publications, distingue trois types de coopératives en identifiant leurs principales caractéristiques évolutives :

- **Les grandes coopératives** : sont les coopératives de « première génération », gérées par les promoteurs immobiliers ; elles reposent sur les principes sociaux et proposent des loyers à prix avantageux. Les locataires ne sont pas forcément membres de la coopérative. L'esprit participatif est très peu présent dans ce type de structures
- **Les petites coopératives** : apparaissent dans les années 70. Les logements sont uniquement réservés aux membres. Contrairement à des coopératives de première génération, les habitants ici collaborent et participent à la gestion de leur projet de logement.
- **Les coopératives associatives** : émergent dans les années 80, elles regroupent les caractéristiques des deux types décrits précédemment : des structures fédératrices proposant des logements à prix abordable en intégrant des caractères sociaux, associatifs et participatifs.

Enfin, selon une étude réalisée en 2016 par le Service des communes et du logement du canton de Vaud et par le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL (dans Jeannet, 2019, p.43), on distingue les catégories suivantes :

- **Les coopératives sociales** dont la mission principale reste celle de production de logement. Elles assurent des logements à prix abordable et sont ouvertes à tout public y compris à ceux qui ne sont pas membres
- **Les coopératives d'habitants** sont composées en général de futurs habitants. Ces derniers contribuent et participent à la réalisation de leur projet de construction et de rénovation de leur logement. L'esprit

participatif est donc très présent et une contribution aux fonds propres est exigée pour chaque membre

- **Les coopératives innovantes** sont en général les plus récentes. Elles visent non seulement à garantir des logements à loyer accessible mais valorisent également les liens sociaux, la mixité, la solidarité ainsi que l'écologie.

Il reste bien évidemment de multiples autres variantes parmi celles qui ont été mentionnées ci-dessus, illustrant la complexité de ce que l'on appelle « coopérative d'habitation ». Toutefois, on observe, quelle que soit leur appellation, deux sortes distinctives de coopératives. La première regroupe des coopératives dites « traditionnelles », dont la fonction reste en principe de garantir un loyer au prix inférieur à celui du marché (*Jeannet, 2018, p.44*). La majorité des coopératives présentes sur le marché de logement appartiennent à cette catégorie. La deuxième se réfère à des coopératives de nouvelle génération. Elles sont généralement plus petites et cherchent à dépasser l'objectif du loyer abordable en intégrant des valeurs sociales et écologiques (*Jeannet, 2018, p.44*). Les raisons et les événements conduisant à une telle transformation seront expliqués dans la section « Evolution historique ».

Comme on peut le constater, il existe également certaines entités ayant le statut de coopérative mais n'adoptant pas les valeurs fondamentales d'une coopérative d'habitation. Dans le cadre de ce travail, j'ai choisi de ne pas intégrer cette catégorie de coopérative dans mon champ d'étude.

2.4 Mouvement coopératif : évolution historique

Toujours dans l'objectif d'avoir une bonne compréhension de l'objet d'étude, il est indispensable de remonter à l'origine du mouvement coopératif et d'observer comment ces structures s'étaient développées et transformées au fil du temps. Dans le cadre de ce travail, je vais me limiter au mouvement coopératif en Suisse, et particulièrement à Genève.

Le mouvement coopératif en Suisse apparaît dès (au moins) le XIV^{ème} siècle, mais c'est seulement à la fin du XIX^{ème} siècle que ces structures commencent à prendre de l'ampleur. A l'époque, le mouvement a été d'abord dominé par les coopératives de consommation. Celles-ci étaient autogérées par des ouvriers, des employés, des fonctionnaires ainsi que paysans, visant à assurer la distribution des biens d'usage courant, tels que produits alimentaires et produits ménagers (*Biétry, 2006, p.11*).

Quant aux coopératives d'habitation, en raison d'importants investissements nécessaires dans le domaine de la construction, elles ont connu un développement moins rapide que les coopératives de consommation (*Ruedin, 1994, p.4*). C'est à la fin du XIX^{ème} siècle voire au début du XX^{ème} siècle, en pleine industrialisation, que le mouvement a connu son véritable essor. A cette période, de nombreux ouvriers venant travailler en ville s'étaient retrouvés face à la pénurie de logements et à des conditions d'habitation indécentes. C'est ainsi que les premières coopératives d'habitation apparaissent, regroupant des individus souhaitant mettre en commun les ressources pour créer leur propre logement, et donc de ne plus devoir dépendre ni des propriétaires ni des créanciers, et ainsi soustraire sur la durée à la spéculation. Les villes principalement concernées par ce mouvement étaient Bâle, Berne, Bienne, Zürich, Winterhour et St-Gall (*Jeannet, 2018, p.36*).

Des problèmes liés à la pénurie de logements persistèrent jusqu'à la fin de la première guerre mondiale, touchant particulièrement la classe la plus défavorisée. Ce qui a incité la Confédération à introduire dans les années 1920 des mesures de subventions à la construction. Cette décision a par la suite permis la création de nombreuses coopératives d'habitation sur l'ensemble du pays. C'est également ainsi que la plus grande coopérative d'habitation genevoise : la Société coopérative d'habitation Genève (SCHG) était née.

Entretemps, on voit apparaître les premières coopératives fondées sur le modèle « cité-jardin », un concept théorisé par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard, qui consiste à associer les logements et la nature, et dans lequel le caractère collectif et l'aspect social occupent une place importante. Les premières coopératives suisses fondées sur ce modèle étaient composées d'enseignants, de fonctionnaires, de médecins et de « bourgeois bohèmes » de l'époque (*Biétry, 2006, p.13*).

La crise du logement ne semblait pas résolue au cours de la deuxième guerre mondiale. La Confédération avait décidé d'octroyer de nouvelles aides financières dès 1942, visant à soutenir les coopératives. Les collectivités publiques avaient également introduit diverses mesures telles que la mise à disposition de terrains en droit de superficie, l'octroi de prêts hypothécaires, etc. Cette époque est dite l'âge d'or des coopératives. On voyait leurs nombres se multiplier sur l'ensemble du territoire suisse, accompagnés de vastes projets de constructions. Selon les statistiques, en seulement près de 40 ans (de 1928 à 1966), le nombre de coopératives en Suisse passait de 100 à 1000 (*Schmid, 2005 dans Jeannet, 2018, p.37*). En ce qui concerne Genève, 3548 nouveaux logements ont été construits par des coopératives entre 1946 et 1970 (*Rabinovich & Poschets, 2006, dans Jeannet 2018, p.37*). Bien que des projets se soient développés à grande échelle, les

projets de logements de l'époque se caractérisaient majoritairement par leur uniformité, excluant les besoins diversifiés des résidents locaux (*Biétry, 2006, p.14*).

En 1949, le Comité central de l'Union suisse des propriétaires immobiliers a lancé un référendum suggérant de revoir les aides à la construction. Ainsi, à la suite de la votation populaire de 1950, la Confédération a cessé d'octroyer des aides aux coopératives, ce qui eut pour conséquence un ralentissement du mouvement coopératif. On vit apparaître d'autres types de maîtres d'ouvrages tels que les fonds immobiliers, les caisses de pension ou entreprises générales. Toujours à la même période, Genève a instauré les lois HLM (*Biétry, 2006, p.15*).

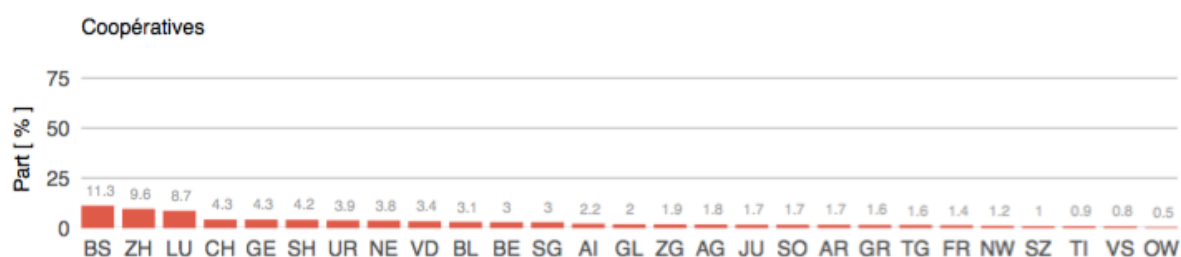
Amorcés dans le courant des années 70 et se renforçant dans les années 80, les mouvements des jeunes avaient incité la société dans son ensemble à remettre en question le modèle de logement traditionnel. On observait l'émergence d'une véritable culture alternative. Dans les villes alémaniques et à Genève, le mouvement de squat apparut et s'étendit rapidement. De nombreuses personnes de la jeune génération participèrent à des occupations illégales d'immeubles et créèrent des projets innovants et ambitieux, illustrant la réaction de la population de cette époque face à la spéculation immobilière. Petit à petit, les autorités acceptèrent cette réalité, et tolérèrent des occupations d'immeubles abandonnés. Certains de ces squats se transformèrent par la suite en coopératives d'habitation que l'on connaît encore aujourd'hui. Dans ce contexte, une toute nouvelle génération de coopératives était née, revendiquant non seulement le droit au logement, mais intégrant également l'esprit participatif, les valeurs de solidarité, l'écologie et la gestion collective de l'habitation. A Genève, un exemple emblématique de ces coopératives de nouvelle génération est la Codha (1994), issue du mouvement contestataire et de la réappropriation du logement (*Jeannet, 2018, p.38*).

En 1998, le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) était créé, ayant pour mission de défendre les intérêts de toutes catégories de coopératives d'habitation ainsi que de promouvoir cette forme d'habitat. Depuis les années 2000, l'Etat de Genève accorde une grande importance aux coopératives d'habitation et s'engage à les soutenir. Le GCHG tient également le rôle de principal interlocuteur face à l'Etat. En 2003, la Confédération a mis en place une série de mesures favorisant le développement des logements à loyers modérés en général, et en particulier les coopératives (*Jeannet, 2018, p.38*).

2.5 Etat des lieux

Aujourd'hui, les coopératives d'habitation sont présentes majoritairement en Suisse alémanique (environ 5% du parc immobilier), suivie par la Suisse romande (3%) et enfin la Suisse italienne (1%). Toutefois, on constate une grande disparité entre les différents cantons au sein de chaque région en question. Le schéma suivant donne le pourcentage de logements coopératifs de chaque canton suisse. Les cantons ayant les parts les plus élevées sont respectivement Bâle, Zurich et Lucerne.

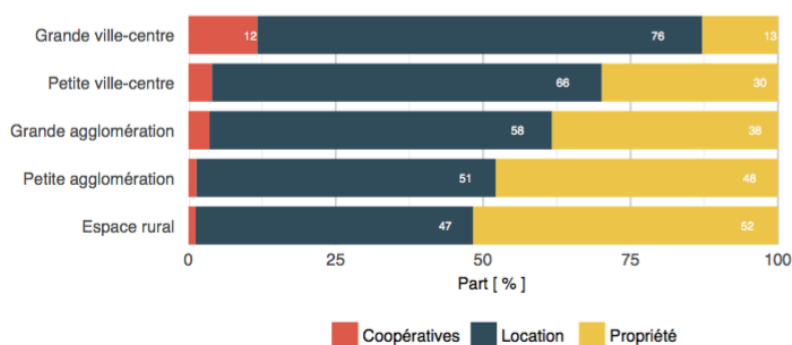
Figure 1 : Pourcentage de logements coopératifs par canton



(Source : Office fédéral du logement, 2017, p.12)

De plus, la présence de ces structures varie fortement en fonction du type d'espace. Il faut rappeler que le logement coopératif est un « phénomène urbain », à l'exception du canton de Lucerne (*OFL, le point sur le logement d'utilité publique, 2017*). De ce fait, leur présence se concentre principalement dans des zones urbaines. Par ailleurs, dans le graphique ci-dessous, on peut observer une différence significative entre les grandes villes-centres de plus de 100 000 habitants et les petites villes-centres.

Figure 2 : Formes d'occupation selon les types d'espace



(Source : Office fédéral du logement, 2017, p.14)

Parmi les villes, Zürich détient la part la plus élevée avec 15,3 % de coopératives dans son parc immobilier, suivie de Bâle (9.8%) et Bienne (9.6%). Quant à Genève, le chiffre s'élève à 4,2%.

Une telle disparité peut être expliquée par divers facteurs tels que le réseau de coopératives de la ville en question, la politique communale et cantonale destinée aux coopératives, la disponibilité des instruments financiers, etc (*Service des communes et du logement du canton de Vaud & Laboratoire de sociologie urbaines de l'EPFL, 2016, dans Jeannet, 2018, p.39*).

L'importance du rôle de l'Etat dans le soutien et le développement des coopératives d'habitation est particulièrement marquante pour le cas de Zürich. Ce dernier canton considère les coopératives d'habitation comme étant un acteur important de sa politique du logement (*Jeannet, 2018, p.39*). En 2011, le canton s'est fixé pour objectif d'atteindre un tiers de logements d'utilité publique d'ici à 2050.

En revanche, la Suisse romande semble avoir pris du retard. Toutefois, la tendance est à la hausse pour les deux villes de Lausanne et de Genève (*RTS, 2020*).

3. Contexte du canton de Genève

Comme expliqué au début du rapport, ce travail a pour but de déterminer si la coopérative d'habitation est un modèle adapté au canton de Genève. De ce fait, un panorama de la situation du marché du logement genevois est indispensable pour répondre à la question de la recherche.

3.1 Situation actuelle du marché du logement

Actuellement, le taux de vacance de logements, à Genève, s'élève à 0.54, nettement en-dessous du taux de vacance naturel en Suisse (entre 1.5 à 2). En effet, le marché du logement à Genève, depuis plusieurs années, a connu de réelles tensions provenant du déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette situation touche de plein fouet des ménages de locataires, qui subissent les conséquences de la pénurie de logement. Selon les données en 2017 de l'Office fédéral de la statistique, 78% des ménages du canton sont locataires. Genève est également le canton ayant le taux de locataires le plus élevé de la Suisse (*OFL, 2017*).

De plus, selon des récentes données l'Office cantonale de la statistique, le loyer moyen d'un logement occupé par le même locataire depuis 3 ans peut aller jusqu'à 70% plus cher qu'un logement semblable occupé depuis plus de 20 ans (*Salvi, Avenir Suisse, 2019*). Certains locataires, craignant de perdre leurs avantages du bas loyer issu de l'ancien bail, renoncent désormais aux nouveaux logements, ce qui explique un taux de déménagements et donc de rotation très faible dans le canton (*Braunschweiger, 2017, p.11*), au point que Genève se retrouve dans le même rang que les cantons ruraux tels que le Jura ou Obwald (*Salvi, Avenir Suisse, 2019*).

Si certains de ces ménages locataires, notamment ceux de la classe moyenne, ne peuvent plus se permettre de quitter leur logement actuel pour trouver celui qui sera plus adapté à leurs besoins, d'autres décident de s'expatrier. Aujourd'hui, on compte environ 50'000 genevois qui résident de l'autre côté de la frontière, en France voisine (*Salvi, Avenir Suisse, 2019*).

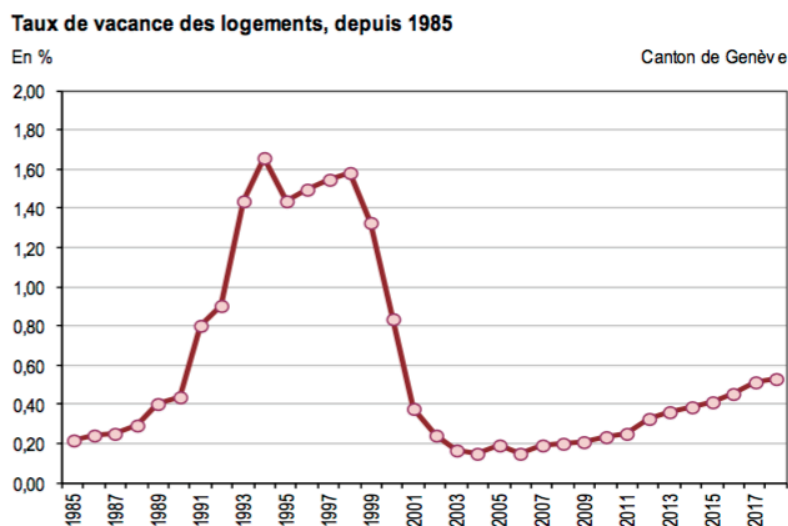
On peut conclure qu'actuellement à Genève, le marché du logement est particulièrement tendu. L'offre de logement ne répond pas de manière satisfaisante aux besoins de la population, tant en matière de prix que de qualité (*Jeannet, 2018*).

3.2 Crise du logement : causes et évolution

La pénurie de logement à Genève n'est pas un phénomène récent. En effet, si on remonte un peu dans le contexte historique, le canton avait dû faire face à plusieurs reprises à des crises du logement, conduisant à la détérioration des conditions d'habitation. Malgré des efforts de l'Etat dans la création de zones de développement et dans la favorisation de nouvelles constructions, le canton de Genève est en pénurie de logements depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale (*Braunschweiger, 2017, p.10*).

Le graphique suivant illustre l'évolution du taux de vacance des logements du canton de Genève depuis 1985. Le taux de logements vacants, historiquement bas dans les années 80, reprend petit à petit au milieu des années 90, mais diminue drastiquement dès les années 2000. La crise actuelle remonte au début des années 2000. Malgré une légère amélioration ces dernières années, le taux de vacance reste très faible.

Figure 3 : Taux de vacance des logements dans le canton de Genève, depuis 1985



(Source : Office cantonal de la statistique, 2019)

Plusieurs facteurs ont conduit à une telle situation. Tout d'abord, il convient de rappeler que, depuis toujours, le territoire genevois représente une attraction particulière et est perçu aux yeux de nombreux réfugiés comme une « cité d'accueil » (*Braunschweiger, 2017, p.7*). De ce fait, le canton a connu une croissance démographique galopante. Le canton seul compte aujourd'hui plus de 500'000 habitants, tandis leur nombre s'élève à environ 900'000 pour l'ensemble de la région (*Ruegg, 2014, dans Braunschweiger, 2017, p.10*). Cela s'explique en partie par l'arrivée des travailleurs étrangers venant principalement de l'Union Européenne, rappelant que le territoire genevois joue un rôle non seulement transcantonal, mais aussi transnational (*Braunschweiger, 2017, p.10*). Bien que le pays ait déjà connu une vague de migration dans les années 60, la construction de grands ensembles avait alors permis d'absorber la forte demande de logements des travailleurs de l'époque. En revanche, aujourd'hui, la situation s'avère bien plus compliquée car on a affaire à un parc immobilier déjà saturé. La taille du territoire reste inchangée, mais le dynamisme économique du canton continue à attirer les organisations et entreprises internationales, qui amènent avec eux un grand nombre de travailleurs étrangers qualifiés (*Braunschweiger, 2017, p.10*).

En plus du manque de terrains disponibles à bâtir, les procédures longues et complexes découragent les promoteurs immobiliers (*Braunschweiger, 2017, p.10*). En conséquence, le taux de construction reste très faible et ne permet pas de sortir de « l'éternelle crise ».

Aujourd'hui, la question liée la pénurie de logements reste un enjeu préoccupant. L'Etat cherche, depuis une vingtaine d'années, à adapter l'offre à la demande de logement grandissante, tout en assurant une gestion durable et équilibrée du territoire. Un des principaux objectifs du canton en matière de logement et d'aménagement d'ici 2030 consiste à réaliser 50'000 nouveaux logements. On peut constater les engagements significatifs de l'Etat dans l'effort de relancer la construction, malgré des objectifs de construction non atteints depuis les années 2000 (Rey, 2009, p.10).

En bref, la pénurie de logement est un phénomène chronique à Genève. La taille limitée du territoire accompagnée d'une augmentation inattendue de la population depuis les années 2000 ont conduit à la situation que l'on connaît aujourd'hui. La construction peine à suivre cette croissance démographique et ne permet plus de garantir l'offre de logement pour l'ensemble de la population.

4. Politique du logement

La politique du logement suisse, issue du système fédéraliste et du principe de la subsidiarité, se base sur l'engagement de la Confédération, des cantons, ainsi que de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée (Art. 41 Cst, dans Laesslé, 2012, p.54). Ceci signifie que les cantons et les communes peuvent, à leur niveau d'intervention, ajuster ou compléter les mesures prises par la Confédération en matière de logement. Dans ce chapitre, nous allons tenter de comprendre les principes ainsi que les grands axes d'intervention de la politique du logement aux niveaux fédéral et cantonal.

4.1 Politique fédérale

La politique fédérale du logement comprend deux axes principaux : l'aide au logement et le droit du bail. L'aide au logement regroupe l'ensemble des mesures mises en place par les pouvoirs publics visant à favoriser la construction et la rénovation des logements, pour abaisser les loyers et pour permettre l'accès à la propriété (Biétry, 2006, p.21). Quant au droit du bail, celui-ci comprend l'ensemble des dispositions inscrites dans le code des obligations (Art. 253 à 274g), visant à garantir aux bailleurs un rendement suffisant sur l'investissement de leurs biens immobiliers tout en protégeant les locataires contre tout loyer et congé abusifs (Biétry, 2006, p.21).

Dans le cadre de ce travail, nous allons nous concentrer uniquement sur l'aide au logement, constituée par les dispositions dédiées aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

L'aide au logement est devenue une tâche permanente de la Confédération depuis 1972 (Biétry, 2006, p.21). Il convient de distinguer, au sein de celle-ci, l'aide à la pierre et l'aide à la personne. L'aide à la pierre se réfère aux subventions accordées aux promoteurs et aux propriétaires pour construire et exploiter leurs immeubles. En général, celle-ci s'effectue par le biais de crédits à taux avantageux ou encore par le cautionnement des crédits contractés (Laesslé, 2012, p.58). L'aide à la personne, quant à elle, consiste aux subventions accordées directement aux ménages.

L'aide à la pierre, jusqu'en 2003, encadrée par la Loi fédérale du 4 octobre 1974, encourage la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). La LCAP prévoit, pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, deux principaux instruments favorisant la construction de logements bon marché. Il s'agit de :

- **L'abaissement de base** : des aides accordées aux constructeurs d'utilité publique visant à leur permettre d'abaisser la part des fonds propres et les loyers initiaux. Plus précisément, la Confédération cautionne des prêts destinés à abaisser la part des fonds propres à 10% (Laesslé, 2012, p.59). De plus, la Confédération octroie des prêts dégressifs remboursables sur 25 ans permettant d'abaisser les loyers initiaux (Laesslé, 2012, p.59).
- **L'abaissement supplémentaire** : des avances annuelles à fonds perdus octroyées aux bailleurs des logements ayant déjà bénéficié de l'abaissement de base (Laesslé, 2012, p.59).

Depuis 2003, la LCAP est remplacée par la Loi sur le logement (LOG). Cette dernière favorise la création des logements à loyer modéré et encourage l'accès à la propriété (Laesslé, 2012, p.59). La LOG prévoit, dans l'art. 34, les instruments visant à soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique tels que les cautionnements garantissant les emprunts par obligations, des prêts à taux préférentiel ou encore les participations au capital.

4.2 Politique cantonale

Bien que la politique du logement existe au niveau fédéral, la Confédération laisse également la liberté aux cantons de compléter les mesures qu'elle a prises. Si la majorité des cantons choisissent uniquement d'adapter leur politique à la législation fédérale, Genève est l'un des rares qui élabore sa propre politique du logement.

Dans cette partie, nous allons nous intéresser particulièrement aux mesures prises par l'autorité cantonale en ce qui concerne les coopératives d'habitation.

Le canton de Genève, depuis un siècle, manifeste un intérêt particulier pour les coopératives d'habitation. Plusieurs mesures ont été mises en place visant à favoriser le développement de ces structures. Les coopératives d'habitation sont perçues comme un acteur important de l'aménagement du territoire ainsi que du développement urbain durable (*Urbanomonde, 2015, dans Jeannet, 2018, p.39*). Le canton encourage particulièrement les coopératives participatives ainsi que les primo-coopératives, en recherchant des terrains pour les construire (*Service des communes et du logement du canton de Vaud, Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL, 2016, dans Jeannet, 2018, p.39*).

Depuis 2007, l'Etat de Genève s'est fixé l'objectif d'atteindre 20% de logements d'utilité publique du parc locatif cantonal. En ce qui concerne des nouveaux projets urbains en zone de développement, ceux-ci doivent comporter au minimum 25% de logements d'utilité publique (*Loi générale sur les zones de développement, 2017*).

Afin de créer un environnement favorable au développement des coopératives, l'Etat a mis à disposition de nombreux outils tels que des prêts à terme consentis aux coopératives lorsque celles-ci ne disposaient pas de fonds suffisants pour démarrer leur projet de construction, ou encore des prêts à terme consentis aux coopérateurs, dans le but de les aider à acquérir des parts sociales. En plus de cela, les coopératives ont le droit d'utiliser le système de cautionnement afin de pouvoir accéder à des montants de prêts plus importants (*Jeannet, 2018, p.40*). L'octroi du droit de superficie (DDP) est également un outil favorable permettant aux coopératives de rester concurrentielles dans l'acquisition de terrains (*Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 2017*). En 2001, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) est créée, et depuis lors elle contribue fortement au développement des parcs de logements d'utilité publique, en achetant des terrains qu'elle attribue par la suite aux sociétés d'utilité publique pour l'élaboration de leurs projets.

En 2016, un plan d'action en faveur des coopératives est introduit par l'Etat de Genève, comportant une série de mesures visant à renforcer l'importance des coopératives dans la politique du logement cantonal (*Jeannot, 2018, p.40*). La première mesure consiste en l'attribution de 103'480 m² de terrains supplémentaires pour la construction d'environ 1000 logements. En second lieu, une démarche est faite auprès des coopératives afin que les futurs projets soient menés en vue d'une meilleure intégration des habitants. Troisièmement, les outils de financement tels que des prêts à terme ou le cautionnement ont été mis en place afin d'aider des petites et récentes coopératives à démarrer leurs projets même lorsqu'elles disposent de peu de moyens financiers et de ressources humaines. Enfin, depuis 2017, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif offre un poste de « Madame, Monsieur Coopérative », en charge de la promotion des coopératives auprès du public et chargé d'assurer le bon déroulement des opérations, afin que les projets soient effectués dans les délais (*Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, 2016*).

5. Impacts des coopératives d'habitation

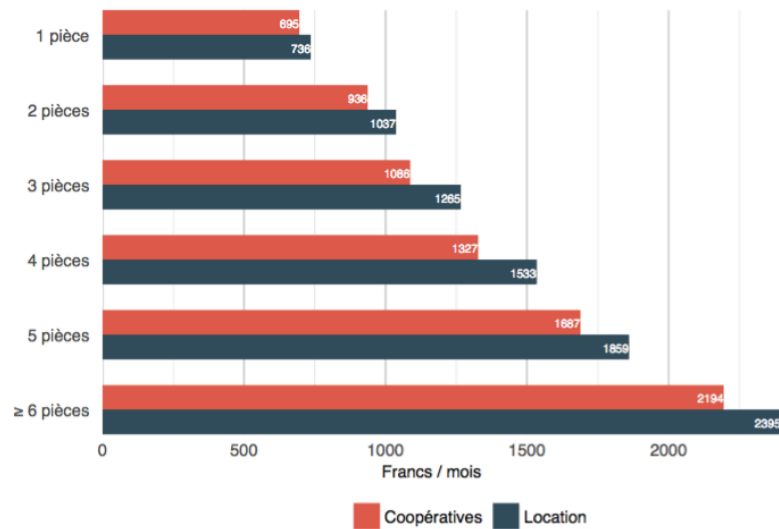
Dans ce chapitre, nous allons explorer les différents impacts du modèle coopératif, d'abord sur le plan économique, puis sur les plans social et écologique.

5.1 Les impacts sur le plan économique

Les coopératives d'habitation, ayant pour premier but de garantir le droit au logement de l'ensemble de la population, visent avant tout à proposer des loyers à prix abordable à leurs membres. Elles appliquent le principe du loyer à prix coûtant. Cela signifie qu'elles établissent les montants de leurs loyers uniquement en fonction des coûts effectifs et non en fonction des facteurs du marché. On peut donc imaginer que les loyers coopératifs soient inférieurs à ceux des logements à loyer libre car ils sont, en quelque sorte, protégés de la spéculation immobilière.

Toutefois, une telle affirmation nécessite d'être vérifiée par des faits et des chiffres concrets. En 2017, l'Office fédéral du logement a publié une étude dont un des objectifs était de déterminer si les loyers coopératifs sont réellement plus avantageux que ceux des logements locatifs sur le marché. Pour ce faire, l'étude se fonde sur des loyers nets de ces deux formes d'occupation afin d'établir une comparaison à la fois générale et relative au type d'espace. La figure suivante indique les loyers mensuels nets des logements en coopérative et ceux des logements locatifs à but lucratif sur le marché, classés par nombre de pièces.

Figure 4 : Loyers mensuels nets par nombre de pièce, selon la forme d'occupation

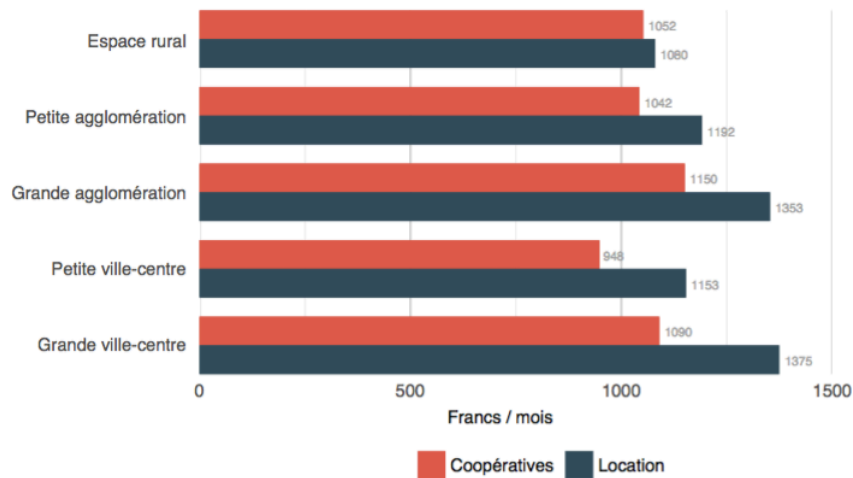


(Source : Office fédéral du logement, 2017, p.34)

En se fondant sur ces statistiques, on peut affirmer que, de manière générale, les loyers des logements en coopérative sont meilleur marché que les loyers des logements locatifs mis sur le marché dans un but lucratif. La différence de prix est particulièrement marquée dans les cas des logements de 3 pièces (avec un écart de loyer mensuel net de 16,5%) et de ceux de 4 pièces (15,5%), à savoir que ces deux catégories représentent la majorité des logements locatifs disponibles sur le marché.

Toujours dans la même analyse, on constate que le loyer varie en fonction du type d'espace. Mais, dans tous les cas, le loyer des logements en coopérative reste plus avantageux. L'écart entre les loyers est moindre dans les zones rurales, où la différence ne s'élève qu'à 2%. En revanche, on observe des écarts plus importants dans les grandes agglomérations (17,5%) et les villes-centres (26%), sachant que les coopératives d'habitation se trouvent principalement dans les zones urbaines, en particulier dans les villes-centres. La figure ci-dessous illustre ce qui est décrit précédemment.

Figure 5 : Loyer mensuel net d'un logement de trois pièces selon le type d'espace et la forme d'occupation



(Source : Office fédéral du logement, 2017, p.36)

Une autre constatation tirée de cette analyse est que les loyers des logements locatifs varient plus fortement en fonction du type d'espace. Les coûts des logements coopératifs sont, quant à eux, beaucoup moins dépendants de la situation.

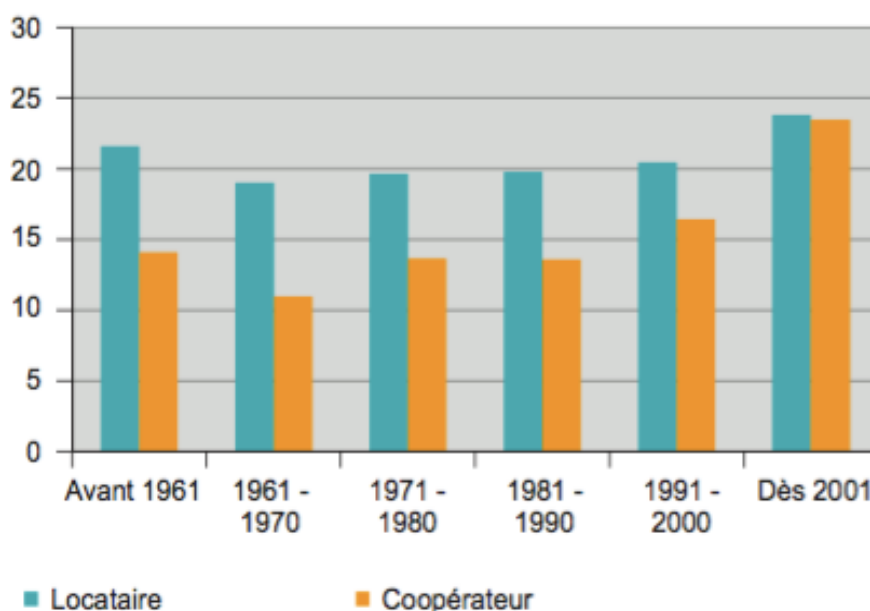
Dans les zones les plus chères, les loyers coopératifs sont jusqu'à plus de 25% moins chers que les loyers des locatifs. En revanche, on n'observe qu'une petite différence de prix dans les zones bon marché, notamment dans l'espace rural. Ces éléments nous indiquent que le principe du loyer basé sur les coûts, appliqué par les coopératives d'habitation, a un réel impact, principalement dans des zones dans lesquelles les promoteurs commerciaux peuvent exiger des loyers plus élevés (*Office fédéral de logement, 2017*).

Quant à l'évolution des loyers de ces deux formes d'occupation durant la période de 2000 à 2014, il a été observé que, dans l'ensemble, l'augmentation des loyers des logements en coopérative était légèrement plus forte que celle des loyers locatifs. Ce résultat s'explique par le fait que, contrairement aux logements locatifs répartis de façon plus équilibrée sur l'ensemble du territoire, les logements en coopérative, quant à eux, se situent majoritairement dans les espaces où la hausse des prix a été supérieure à la moyenne. En conséquence, la hausse des loyers des logements coopératifs était plus forte que celle de l'ensemble des logements locatifs. En revanche, dans les mêmes types d'espaces, les loyers locatifs ont augmenté plus rapidement que ceux des logements en coopérative.

Qu'en est-il du canton de Genève ? Le canton ne semble pas être une exception. Le loyer mensuel moyen des logements coopératifs est bien moins élevé que celui du secteur à loyer libre. Plus concrètement, l'écart de prix varie entre 27%(pour les logements de six pièces) et 35% (pour les deux pièces). La différence est particulièrement marquée pour les logements situés dans des anciens immeubles. En effet, l'écart se situe entre 31% et 42% pour les logements des immeubles construits avant 1981, mais ce même taux est seulement de 1% pour les logements situés dans des immeubles construits après 2000.

Le graphique ci-dessous montre le loyer mensuel moyen par m² des logements coopératifs et des logements à loyer libre dans le canton de Genève, par période de construction. Un tel écart de prix des logements situés dans les anciens immeubles provient du fait que les loyers des logements coopératifs, basés uniquement sur les coûts, ont tendance à rester stables, sauf si les bâtiments en question nécessitent d'importantes rénovations. Les loyers de logements sur le marché libre, quant à eux, sont ajustés à la situation du marché lors d'un changement de locataire, et ont donc tendance à augmenter au fil du temps.

Figure 6 : Loyer mensuel par m² des logements de 3 à 5 pièces, selon l'époque de construction de l'immeuble et le statut d'occupation



(Source : Office cantonal de la statistique, p.2)

En résumé, les données présentées précédemment montrent que les loyers des coopératives d'habitation sont bien plus avantageux que ceux des logements dans le secteur du loyer libre. En plus d'être meilleur marché, les loyers des logements coopératifs varient moins fortement en fonction de l'emplacement, et leur hausse a été également moins forte que pour des logements locatifs situés dans la même zone. De manière générale, les loyers des logements coopératifs les plus avantageux se trouvent dans les plus anciens immeubles.

L'écart de prix des loyers des deux formes d'occupation est particulièrement visible dans des zones urbaines, notamment les grandes agglomérations ainsi que dans les centres-villes. Dans les espaces ruraux, seule une petite différence de prix a été observée. Cela nous mène à conclure que l'effet atténuateur des coopératives d'habitation sur les prix est particulièrement visible dans des zones à loyers élevés, ou dans des zones qui permettent de demander des loyers plus élevés (OFL, 2017).

5.2 Les impacts sur le plan social

En plus d'assurer des loyers abordables, les coopératives d'habitation incarnent également des valeurs sociales importantes. Des valeurs telles que l'esprit participatif et la gestion démocratique font partie des principes fondamentaux de ce modèle d'habitation, au point que ceux-ci sont inscrits dans les textes de lois. Comme mentionné précédemment, les coopératives appliquent le principe « une personne, une voix », symbole d'une gouvernance démocratique qui permet à chacun de leurs membres d'être sur un pied d'égalité, indépendamment du nombre de parts sociales souscrites.

La participation des habitants aux questions de logement avait connu un grand succès durant les années 60-70, période durant laquelle la société commençait à remettre en question certaines idées, notamment celle que seuls les spécialistes sont en mesure de décider et d'offrir aux gens ce dont ils ont besoin (Behrend, 1996, dans Jeannet, 2018, p.47). Dans le cas des coopératives, cet aspect participatif occupe une place importante dans leur fonctionnement, notamment chez les plus récentes et les plus innovantes. Cet aspect participatif se manifeste sous différentes formes et intervient dans de différentes phases du projet. On le retrouve principalement dans les phases de mise en œuvre et de gestion. Dans la première phase, les futurs locataires peuvent participer à toutes les décisions concernant la mise en place de leur projet. La formation des groupes de travail, l'attribution des tâches ainsi que la prise de décisions collectives sont des étapes indispensables de cette phase d'initialisation, illustrant un modèle d'habitation qui demande une forte implication des habitants. Dans la seconde phase, les coopératives

peuvent choisir entre une gestion par les habitants, une gestion externalisée ou une gestion mixte (*Service des communes et du logement du canton de Vaud, Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL, 2016, dans Jeannet, 2018, p.47*). La gestion par les habitants est bien évidemment celle qui demande plus d'implication et d'investissement personnel dans le projet.

Cette approche participative présente de nombreux avantages. En effet, la participation aux projets avant leur construction permet de créer des logements plus adaptés aux futurs habitants selon leur profil et souhaits, tant au niveau de l'infrastructure (*Gheziel-Neumann, 2012, dans Jeannet, 2018, p.47*), qu'en terme de fonctionnement (*Feron, 2010, dans Jeannet, 2018, p.47*). De plus, cela permet aux futurs locataires de mieux se connaître et de créer davantage de liens, ce qui contribue à la solidarité et à la convivialité au sein de l'habitat. Enfin, une forte implication dans le projet fait que les locataires sont également plus attachés et responsables de leur logement (*Feron, 2010, dans Jeannet, 2018, p.47*).

La convivialité représente également une des caractéristiques que l'on évoque souvent pour parler de ce modèle d'habitation. Elle est même devenue l'argument principal des coopératives récentes et innovantes pour les habitants futurs et potentiels, particulièrement dans les milieux urbains où les liens sociaux et le voisinage semblent être oubliés. Selon une étude auprès de huit coopératives participatives à Genève réalisée par Magnenat en 2017 (*dans Jeannet, 2018, p.49*), 69% des membres de ces coopératives accordent une importance particulière aux liens sociaux au sein de leur habitat. Ces habitants affirment également leur souhait d'avoir des espaces collectifs conviviaux dans leur immeuble.

La convivialité au sein de l'habitat peut être renforcée de différentes manières. Rabinovich (*2009, dans Jeannet, 2018, p.49*) mentionne, par exemple, la création des espaces communs dans l'immeuble. Développer l'esprit communautaire à travers la gestion collective de l'immeuble est également une manière de faire (*Ruiz, 2014, dans Jeannet, 2018, p.49*). Certaines coopératives vont même plus loin en organisant des activités en commun telles que des fêtes, des repas et des excursions (*Magnenat, 2017, dans Jeannet, 2018, p.49*), ou encore en intégrant une crèche ou des appartements pour seniors dans l'immeuble, étant donné que ces groupes de personnes sont considérés comme les plus sensibles à la vie sociale des quartiers (*Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, dans Jeannet, 2018, p.49*).

Enfin, la mixité sociale reste aujourd'hui un enjeu préoccupant des coopératives, notamment des plus récentes et innovantes. Elle représente une valeur importante que

défendent ces structures, elle est aussi un critère exigé pour être considéré comme un bâtiment d'utilité publique (*Service des communes et du logement du canton de Vaud, Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL, 2016, dans Jeannet, 2018, p.50*).

Cependant, de nombreux facteurs rendent cette volonté de diversité plus difficile à réaliser dans la pratique. Par exemple, la contribution financière exigée par certaines coopératives récentes et de petite taille peut être parfois relativement élevée, ce qui fait que seuls des profils économique privilégiés peuvent y accéder (*Service des communes et du logement du canton de Vaud, Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL, 2016, dans Jeannet, 2018, p.50*). D'autre part, l'implication et l'investissement personnel demandés dans la conception du projet et la gestion de l'habitat nécessitent du temps et certaines connaissances spécifiques, ce qui représente également un frein pour une grande partie de la population (*Jeannet, 2018, p.50*).

Toutefois, on voit apparaître désormais de nombreuses actions mises en place par des coopératives dans l'effort de favoriser la mixité et de renforcer la solidarité au sein de l'habitat. Certaines d'entre elles intègrent dans leur projet de construction des logements et des services dédiés aux personnes à mobilité réduite, la construction de crèches ou encore la mise en place de services médicaux dans l'immeuble (*Magnin, 2012-2013, dans Jeannet, 2018, p.51*). D'autres mettent à disposition des appartements spécialement réservés aux migrants ou aux personnes en situation d'urgence (*Magnenat, 2017, dans Jeannet, 2018, p.51*).

En parallèle, on voit apparaître de nouvelles formes de logement, visant à accueillir et à répondre aux besoins de tous : des familles, des personnes âgées, des colocations intergénérationnelles, etc (*Grisel & Bassand, 2016, dans Jeannet, 2018, p.51*). A Zürich, par exemple, se voit émerger une nouvelle forme d'appartements combinant à la fois les caractéristiques d'un logement individuel classique et d'une colocation. Ces immeubles regroupent plusieurs appartements individuels réunis autour d'un espace commun, composé généralement d'un salon, d'une cuisine ou encore de chambres d'amis (*Boudet, 2014, dans Jeannet, 2018, p.51*). A Genève, des logements avec un concept similaire nommés « les clusters » se développent petit à petit (*Grisel & Bassand, 2016, dans Jeannet, 2018, p.51*). La Codha est une des coopératives qui a réalisé ce type de logements à Genève.

En conclusion, les coopératives d'habitation cherchent désormais à dépasser leur objectif consistant à proposer des loyers abordables et visant à améliorer la qualité de l'habitat pour tout groupe de personnes, y compris les plus défavorisés. On voit à travers ces structures un modèle d'habitation fortement centré sur les liens sociaux, basé sur la

solidarité et les valeurs humaines. Les préoccupations sociales poussent ces entités à revoir le modèle traditionnel de logement, conduisant même parfois à des changements au niveau architectural (Jeannet, 2018, p.51). On voit dès lors apparaître des formes de logements innovantes, visant à renforcer les liens de voisinage ainsi qu'à accueillir un public diversifié. Toutefois, dans la pratique, certains de leurs objectifs restent difficiles à atteindre, notamment la question de mixité.

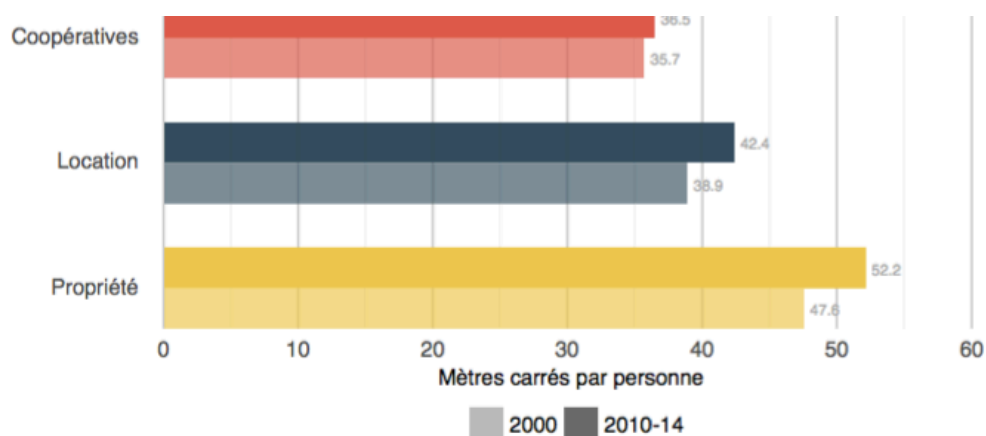
5.3 Impacts sur le plan écologique

Réduire des impacts environnementaux fait partie désormais des objectifs « avancés » des coopératives, notamment les plus récentes. L'intégration de l'écologie dans les coopératives se manifeste à la fois à travers la construction des bâtiments et aux comportements des habitants. Le degré d'implication des coopérateurs varie toutefois d'une coopérative à l'autre (Jeannet, 2018, p.52). En effet, l'intégration de l'écologie peut parfois provenir d'une simple volonté des habitants de mettre en place des pratiques durables au sein de leur habitat. Selon l'étude de Magnenat sur huit coopératives à Genève (2017, dans Jeannet, 2018, p.52), l'aspect écologique figure comme une des motivations principales de 62% des coopérateurs. D'autre part, dans certains cas, l'intégration des préoccupations environnementales dans le projet fait formellement partie des objectifs des coopératives, que ces dernières indiquent dans leur charte (Jeannet, 2018, p.52).

La construction des bâtiments à faibles besoins énergétiques est un exemple d'action concrète des coopératives dans l'effort de réduire les impacts environnementaux. Certaines coopératives se montrent exemplaires dans ce domaine. Cependant, à ce jour, le coût de l'infrastructure dédiée à la construction écologique reste relativement élevé, ce qui va à l'encontre de l'objectif « accessibilité sociale » des coopératives (Jeannet, 2018, p.53). Néanmoins, il a été constaté que les filières de matériaux bon marché pour ce type de construction se développent de plus en plus (Arnaud, 2011, dans Jeannet, 2018, p.53).

En plus de la construction écologique, certaines coopératives cherchent à sensibiliser les habitants aux enjeux environnementaux à travers différentes actions telles que la réduction des déchets, la rationalisation de l'espace, etc (Service des communes et du logement du canton de Vaud & Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL dans Jeannet, 2018, p. 53). En outre, grâce à la présence d'espaces communs partagés, des logements coopératifs permettent une meilleure rationalisation de l'espace et de l'énergie (Pocard, 2012, dans Jeannet, p.53). Selon les données de l'Office fédéral de logement, la surface habitable par personne dans les logements coopératifs est en général moins élevée que d'autres formes d'occupation, ce qui contribue à réduire la consommation d'énergie.

Figure 7 : Surface habitable par personne, par forme d'occupation en 2000 et en 2010-14



(Source : Office fédéral du logement, p.26)

En résumé, l'écologie est un thème relativement récent mais figure désormais dans les objectifs de certaines coopératives, en particulier celles des nouvelles générations. Cela se manifeste à la fois à travers la construction de bâtiments peu consommateurs en énergie, et à travers le mode de vie des habitants. Il a été également relevé que les coopératives, étant une forme d'habitat collectif, facilitent l'optimisation de l'espace et de l'énergie, grâce à la présence des espaces communs partagés.

6. Enquêtes :

Ce chapitre est consacré à la présentation des enquêtes menées sur le terrain ainsi qu'aux résultats issus de ces dernières. Les informations récoltées apporteront des pistes de réponses à la problématique posée.

6.1 Méthodologie

Dans un premier temps, j'ai procédé à des entretiens (physiques et par téléphone) avec les membres de la direction de trois coopératives genevoises : La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG), la Codha ainsi que la coopérative Equilibre. Les personnes que j'ai eu l'occasion d'interviewer sont :

- Monsieur Jean-Charles Dumonthay, secrétaire général de la SCHG
- Monsieur Mauro Bellucci, membre de la direction et responsable de la gestion des immeubles de la Codha
- Madame Uli Amos, représentante maître d'ouvrage du projet les Vergers, membre de la coopérative Equilibre.

Les informations tirées de ces entretiens portent principalement sur le profil des coopérateurs ainsi que leurs motivations d'adhérer à la coopérative. Les membres des coopératives en question me font part également des objectifs et ambitions de leurs coopératives dans les années à venir ainsi que les défis rencontrés dans le développement de ce modèle d'habitation dans le canton.

Dans un deuxième temps, j'ai interviewé des habitants-membres des trois coopératives étudiées. Les habitants en question résident dans les immeubles situés au Cité-Vieusseux (appartenant à la SCHG), dans le quartier des Vergers (coopérative Equilibre), et à Chêne-Bourgeries (la Codha). Le but de ces discussions est d'avoir un aperçu global de leurs motivations de vivre en coopérative ainsi que leurs ressentis à propos de cette forme d'habitat.

Outre que les enquêtes menées auprès des trois coopératives choisies comme sujet d'étude, j'ai également eu l'occasion d'interviewer Monsieur Gilbert Elia, habitant-membre depuis 30 ans de la coopérative genevoise Emphythehome 13. Les sujets de la discussion tournent autour de la fondation de la coopérative, la gestion au quotidien de l'immeuble, ainsi que ses principales motivations de choisir cette forme d'habitat.

Après avoir récolté ces informations, j'ai procédé à une retranscription et une synthèse des données classées par thématique. Enfin, la dernière partie du chapitre est consacrée à mes observations et réflexions personnelles sur les thématiques exposées précédemment.

6.2 Présentation des coopératives étudiées

6.2.1 La SCHG

La Société Coopérative d'habitation Genève, fondée en 1919, dans le contexte de la pénurie de logements, est la première coopérative genevoise. Elle compte désormais 2'000 sociétaires, et gère près de 2'000 logements répartis dans plus de 80 immeubles. Comme l'indique Monsieur Dumonthay, secrétaire général de la coopérative, la SCHG « coopérative institutionnelle », se charge de la gestion de ses immeubles comme une régie, tout en préservant l'esprit communautaire et une relation proche entre ses habitants.

Depuis sa fondation, la SCHG poursuit son but fondamental, qui est de proposer aux bas et moyen revenus des logements de qualité à des prix abordables. La société s'engage désormais dans le développement durable, en utilisant dans la mesure du possible des

matériaux de construction écologiques. Elle favorise également la mixité sociale et intergénérationnelle au sein de l'habitat.

6.2.2 La coopérative La Codha

Créée en 1994, la coopérative La Codha rassemble aujourd'hui 730 habitants-coopérateurs, et dispose de 13 immeubles regroupant 500 logements. Fondée sur les idéologies de l'habitat participatif, la coopérative accorde une importance particulière à la convivialité, à la solidarité ainsi qu'à l'esprit participatif au sein de l'habitat. Depuis sa création, elle se montre spécialement sensible aux préoccupations environnementales en réalisant des projets de construction à de hauts standards écologiques. Son premier projet, en 1995, consiste en le rachat d'un immeuble occupé par des squatteurs. Par la suite, de nombreux de projets se développent. Aujourd'hui, ses projets ne se limitent pas uniquement au territoire genevois mais sont également présents dans le canton de Vaud ainsi qu'en France voisine.

6.2.3 La coopérative Equilibre

Fondée en 2006, la coopérative Equilibre regroupait au départ 8 familles, qui désiraient se réunir pour créer des logements de haute qualité environnementale et sociale. Aujourd'hui, elle compte environ 274 ménages, soit plus de 710 membres. Dès le départ, la coopérative s'est tout de suite engagée dans l'esprit de solidarité et de respect de l'environnement. Toute personne désirant de devenir membre d'Equilibre doit s'engager dans l'esprit de la charte éthique établie par la coopérative. On y retrouve des valeurs telles que l'écologie, la solidarité ainsi que la simplicité. Les projets de Equilibre se caractérisent par l'esprit innovant et une performance remarquable en matière d'écologie (Label Minergie P-Eco, toilettes sèches, etc). Tous les habitants sont appelés à participer activement à la vie de la coopérative ainsi qu'à la gestion de l'immeuble.

6.3 Synthèse des résultats obtenus

6.3.1 Profil des coopérateurs

Les profils des habitants-coopérateurs varient d'une coopérative à l'autre. Pour le cas de la SCHG, les ménages appartiennent principalement à la classe moyenne inférieure. En effet, la coopérative doit, lors de la sélection de ses membres, respecter les critères de la Loi générale sur le logement (LGL) pour l'attribution des logements subventionnés, ainsi

que les critères de taux d'effort² et de taux d'occupation³ fixés dans les statuts de la coopérative pour l'attribution des logements à loyer libre. De ce fait, les profils retenus sont principalement des personnes à faible et moyen revenu.

Quant à la Codha, ses profils sont relativement hétérogènes. La majorité des ménages se trouvent dans la classe moyenne, avec un revenu mensuel variant de 5'000 CHF à 15'000 CHF. La plupart d'entre eux sont actifs, ont suivi des études supérieures et travaillent dans des domaines très variés, notamment l'enseignement, la culture, la santé et le social.⁴

En ce qui concerne la coopérative Equilibre, la classe moyenne représente également la majorité de ses membres. Les professions exercées des habitants-coopérateurs sont très diverses. Une bonne partie d'entre eux ont suivi des formations supérieures et travaillent dans le social, l'éducation ainsi que les domaines culturels. Il est donc très difficile de dresser un profil-type, mais de manière générale, la classe « ouvrière » est très peu présente parmi les membres d'Equilibre. En ce qui concerne la composition des foyers-membres, on retrouve majoritairement des familles avec enfants, des familles monoparentales ainsi que des seniors.

6.3.2 Motivations de vivre en coopérative

Le loyer abordable semble être la principale raison incitant les habitants à s'inscrire à la SCHG. Monsieur Domonthay précise également qu'une bonne partie de ses membres sont intéressés uniquement par l'intérêt économique, et accordent peu d'importance aux autres valeurs portées par la coopérative, telles que la solidarité, l'esprit communautaire et ainsi que le vivre ensemble.

En ce qui concerne la Codha, l'aspect économique et les considérations liées à aux caractéristiques de leur logement telles que la taille et le loyer sont les principales motivations de ses membres. En effet, une bonne partie d'entre eux déclarent trouver leur précédent logement (actuel logement pour ceux qui attendent d'être logés) trop petit et/ou trop cher. Cela a été observé à la fois chez les ménages à faible revenu et chez ceux au revenu plus élevé. Les valeurs telles que la convivialité et les liens sociaux figurent au

² « Rapport entre le montant total du loyer et le montant total des ressources du locataire ». LEXIQUE IMMOBILIER. Définition : Taux d'effort. logisneuf.com. [en ligne]. [Consulté le 3 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.logisneuf.com/definition-taux-effort.html>

³ « Rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de logements (pièces) pour un périmètre donné ». ATLAS. Définitions : Taux d'occupation des logements (TOL). *densite.ch*. [en ligne]. [Consulté le 3 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : http://densite.ch/fr/definitions/taux_occupation_logement

⁴ Informations tirées du rapport interne fourni par la Codha (Annexe 1)

second plan, suivi des motivations liées à l'écologie. Enfin, l'engagement participatif et la mixité sociale sont les moins représentés parmi les motivations des habitants-coopérateurs. Il convient également de préciser que, même si l'avantage économique occupe une place importante, celle-ci se présente plutôt comme une forte incitation et non comme la seule raison conduisant à l'adhésion à la Codha.⁵

Chez Equilibre, les valeurs écologiques figurent en premier plan. Il convient de rappeler que cette coopérative est allée très loin dans la construction écologique et l'intégration de l'écologie dans le quotidien des habitants. Ensuite viennent des valeurs sociales telles que le partage et la solidarité. Enfin, l'avantage du loyer abordable joue également un rôle considérable dans la décision d'adhérer à Equilibre.

Enfin, pour le cas de la coopérative Emphythehome 13, la coopérative a été fondée dans le contexte de la spéculation immobilière des années 90. Elle regroupe des familles et individus souhaitant échapper aux tensions sur le marché du logement, et surtout avoir le contrôle sur leur loyer.

6.3.3 Mixité sociale et intergénérationnelle au sein de l'habitat

La mixité, que ce soit dans les milieux sociaux ou entre les générations, figure comme une des valeurs importantes des trois coopératives étudiées. Cette caractéristique se définit par une cohabitation de personnes aux caractéristiques diverses, appartenant à des socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités, et à des tranches d'âge différentes⁶.

Toutes les trois, lors de l'attribution des logements, veillent à atteindre une diversité au niveau des profils des habitants. Chez Equilibre, par exemple, la mixité fait partie intégrante des critères d'attribution des logements. En revanche, pour la SCHG, garantir une mixité au sein de l'habitat reste aujourd'hui un enjeu préoccupant.

Dans l'effort de favoriser la mixité intergénérationnelle, la Codha et Equilibre cherchent à développer des typologies de logements permettant de répondre aux besoins d'une population variée. Elles ont également mis à disposition des logements réservés spécialement aux étudiants et aux seniors.

⁵ Informations tirées du rapport interne fourni par la Codha (Annexe 1)

⁶ TOUPICDICTIONNAIRE. Dictionnaire : Mixité sociale. *toupie.org*. [en ligne]. [Consulté le 8 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : http://www.toupie.org/Dictionnaire/Mixite_sociale.htm

En parallèle, les mesures étatiques telles que l'aide à la personne et d'autres critères concernant l'attribution des logements sociaux/subventionnés contribuent également à intégrer des groupes de personnes les plus défavorisés dans les coopératives.

6.3.4 Solidarité, convivialité & l'esprit participatif

La solidarité et l'esprit communautaire sont présents dans les coopératives étudiées. Les habitants des trois expriment leur souhait d'avoir des espaces collectifs au sein de l'immeuble. Les coopératives, de leur côté, encouragent leurs membres à participer à la vie commune. Elles intègrent, lors de la construction des immeubles, des espaces communs partagés (salles de fêtes, salles de travail, chambres d'amis, etc) et cherchent désormais à développer des prestations associatives telles que des fermes, des jardins potagers ou encore des services liés au partage de véhicules.

Toutefois, l'esprit participatif semble se manifester plus fortement chez les habitants de la Codha et Equilibre, qui sont des coopératives de plus petite taille, et qui considèrent le caractère associatif comme un de leurs principes fondateurs. Bien que chaque coopérative dispose en son sein d'un organe responsable de la gestion des immeubles, ce dernier intervient uniquement en cas de conflits ou d'important travaux. L'entretien et la gestion au quotidien de l'immeuble des deux coopératives en question reposent donc en grande partie sur les habitants.

6.3.5 Retours des habitants

De manière général, les habitants-coopérateurs interviewés sont très satisfaits du cadre de vie et de la qualité de leur actuel logement. Pouvoir bénéficier de bons espaces de vie et de nombreux autres avantages (salle commune, jardin, etc), pour des loyers à prix coûtant sont de réels privilèges dans une ville telle que Genève. La promesse des coopératives de garantir un bon rapport qualité/prix des logements semble être tenue.

En ce qui concerne la relation entre voisins et la gestion de l'immeuble au quotidien, les habitants déclarent connaître leurs voisins, contrairement à des contacts un peu « superficiels » qu'ils ont eus dans leur précédent logement.

En revanche, dans l'habitat collectif et associatif, les conflits entre les membres sont inévitables. On observe parfois un manque d'implication des habitants, ou dans le cas contraire, des prises de pouvoir. Certains d'entre eux, au fil du temps, se retirent peu à peu du collectif. Ainsi, maintenir l'esprit solidaire et un climat participatif représentent un défi majeur.

6.3.6 Perspectives futures des coopératives

L'objectif principal en matière de développement de la SCHG consiste à mettre en exploitation 900 nouveaux logements d'ici 10 ans, ce qui représente environ 400 millions de francs d'investissement. En parallèle, cette société souhaite renforcer les valeurs associatives, en favorisant la mixité sociale ainsi qu'en sensibilisant les habitants aux droits et obligations qui sont les leurs au sein de la coopérative.

La Codha a également des objectifs très ambitieux pour les années à venir. La coopérative vise à créer 1'500 nouveaux logements et cherche à étendre son activité dans le canton de Vaud.

Quant à Equilibre, la coopérative souhaite garder une taille relativement modeste afin de préserver la qualité de l'habitat ainsi que les liens entre les habitants. Elle s'engage désormais au « coaching » des nouvelles/primo-coopératives et à la formation des jeunes apprentis, notamment dans les domaines de menuiserie et de maçonnerie. Le but est de sensibiliser la nouvelle génération aux valeurs sociales et écologiques, de leur apprendre une autre manière de construire, ainsi que de les aider à développer des projets similaires à ceux réalisés par Equilibre.

6.3.7 Principaux enjeux et défis des coopératives

Aujourd'hui, l'un des obstacles majeurs des coopératives en terme de construction se trouve dans l'inertie cantonale. En effet, les coopératives, comme la plupart des promoteurs immobiliers, doivent souvent faire face à des procédures longues et complexes (parfois même à des contentieux) avant pouvoir accéder aux terrains à bâtir ainsi que développer leurs projets de construction. Seule la coopérative Equilibre indique ne pas avoir rencontré jusqu'à présent de réelles difficultés sur ce point.

En ce qui concerne la gestion des immeubles, les plus grandes difficultés consistent à maintenir un climat participatif, gérer des conflits, trouver une voix commune ainsi qu'à assurer une participation plus ou moins équilibrée des habitants. En effet, en parallèle des avantages comme la convivialité et la solidarité, l'habitat associatif nécessite beaucoup d'implication des habitants et peut, dans certains cas, générer des tensions. Les coopératives ont donc le rôle de sensibiliser leurs membres au vivre ensemble ainsi qu'à leurs droits et obligations en tant qu'habitants-coopérateurs.

6.3.8 Rôle des coopératives d'habitation dans la lutte contre la crise de logements

Selon Monsieur Dumonthay, le rôle des coopératives d'habitation dans la lutte contre la crise de logements n'est ni plus ni moins important que les autres acteurs. Selon lui, il va

falloir trouver un compromis entre les pouvoirs publics, les habitants ainsi que les promoteurs.

6.3.9 Politique cantonale du logement et rôle de l'Etat

Toutes les coopératives affirment entretenir de très bonnes relations avec l'Etat de Genève. On constate effectivement une réelle volonté de l'Etat dans le soutien des coopératives. La SCHG et la Codha mentionnent toutefois la complexité des procédures qu'ils doivent affronter pour avoir accès à des terrains à bâtir.

La représentante d'Equilibre relève, quant à elle, certains défauts de la politique cantonale visant à favoriser le développement des primo-coopératives. En effet, grâce à l'encouragement de l'Etat, les nouvelles et primo-coopératives ont poussé « comme des champignons » ces dernières années. Cependant, certaines d'entre elles ne disposent pas des connaissances et compétences nécessaires pour mener des projets permettant de garantir une bonne qualité d'habitat sur le long terme. De ce fait, selon Madame Uli Amos, favoriser la création de nouvelles structures coopératives sans imposer de cadre concret peut être parfois contre-productif.

6.4 Observation et discussion

Des éléments présentés dans les précédents chapitres combinant avec des informations récoltées sur le terrain nous permettent de relever les points suivants.

Tout d'abord, bien que les coopératives d'habitation étaient originellement conçues pour répondre aux besoins de logements de la classe ouvrière, le modèle a fortement évolué et n'est plus, de nos jours, destiné uniquement aux personnes de milieu social défavorisé. Suite aux informations fournies par les trois coopératives choisies comme sujet d'étude, la classe moyenne représente la majorité des habitants-coopérateurs. De plus, chez les coopératives participatives telles que la Codha et Equilibre, une grande partie des membres bénéficie d'une formation supérieure.

Deuxièmement, l'avantage du loyer abordable ne figure pas comme le seul argument des habitants à se tourner vers des logements en coopérative, mais occupe toutefois une place importante dans leur décision. Ne plus devoir payer des loyers exorbitants semble d'être la motivation manifestée à la fois chez des personnes au petit revenu ainsi que chez les plus aisés. Cela nous mène à dire qu'aujourd'hui, une bonne partie de la classe moyenne genevoise (y compris les personnes ayant un revenu confortable) n'est pas satisfaite du rapport qualité prix de leur logement et souhaite d'échapper aux tensions du marché du logement.

La mixité constitue un pilier important dans le développement urbain durable et de l'habitat de qualité. D'une part, elle contribue à lutter contre les problèmes liés à une concentration d'un seul groupe de population, en particulier lorsqu'il s'agit des populations défavorisées (l'exclusion, problèmes d'incivilité, violence, etc). D'autre part, elle favorise l'échange et le partage. L'objectif de mixité figure désormais au cœur des préoccupations des coopératives. Même si cela n'est pas simple à réaliser dans la pratique, on observe une réelle volonté et des actions très concrètes mises en place par ces dernières, conduisant même parfois à la conception de nouvelles typologies de logements. Aujourd'hui, rare sont les acteurs montrant une telle volonté.

La solidarité et l'esprit participatif sont des principes fondateurs du modèle coopératif. Toutefois, le degré d'implication des habitants vis-à-vis ces thématiques varie d'une coopérative à l'autre. De manière générale, il s'avère plus compliqué de les mettre en pratique lorsque l'on est dans une grande structure. Chez SCHG, par exemple, on observe un « éloignement » entre les habitants lorsque la coopérative s'agrandit et les projets de construction sont éparpillés dans les différents endroits du canton. C'est également dans l'optique de préserver l'esprit participatif et le lien entre les membres que la coopérative Equilibre souhaite garder sa petite structure et ne pas atteindre des milliers de membres.

Au sujet de l'actuelle crise de logements, il est vrai que les coopératives d'habitation ne peuvent pas, elles seules, apporter des solutions à tous les problèmes actuels du marché du logement. En effet, les raisons conduisant à la pénurie de logement à Genève touchent des dimensions beaucoup plus larges (manque de terrains constructibles, croissance démographique) que ce que les coopératives sont en mesure d'agir. Résoudre des problèmes liés à cette crise nécessite donc l'implication de l'ensemble des acteurs du secteur du logement, dont les coopératives constituent « qu'un maillon dans une chaîne complexe »⁷. Toutefois, il convient de noter que coopératives d'habitation contribuent significativement à répondre aux besoins de se loger à prix abordable d'une partie de la population, notamment la classe moyenne. Son impact sur le prix du loyer est particulièrement visible sur le long terme. Le cas de la coopérative Emphythehome 13 illustre parfaitement cette affirmation. En plus de 20 ans, le loyer des logements de cette

⁷ GACHET, NICOLAS, GONIN, MICHAEL, 2013. La coopérative, un modèle d'avenir ? [zora.uzh.ch](https://www.zora.uzh.ch). [en ligne]. [Consulté le 3 juillet]. Disponible à l'adresse: https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/79070/1/Colloque_coop2012_pdf.pdf

coopérative a considérablement diminué, contrairement à l'augmentation du coût de la vie durant la même période.⁸

De plus, au niveau de la conception de logements, les coopératives s'adaptent, dans la mesure du possible, leurs projets de construction en fonction des besoins de leurs membres, tout en respectant les cadres imposés par les pouvoirs publics. Cela permet une meilleure concordance entre les logements proposés et les besoins des habitants.

En parallèle de nombreux avantages, il faut toutefois mentionner des inconvénients que présentent ce modèle d'habitation. Comme indiqué par les membres des coopératives, la gestion collective de l'habitat est une tâche particulièrement délicate dans la pratique. L'enjeu consiste à établir des principes de vie commune, maintenir un climat participatif sur le long terme sans épuiser les habitants. A cela s'ajoute une durée relativement longue des projets de construction, dans lesquels les habitants sont appelés à participer à la conception de l'immeuble. L'implication et l'investissement personnel demandés peuvent donc être des contraintes majeures pour de nombreuses personnes.

Néanmoins, l'Etat de Genève semble voir dans le modèle coopératif des impacts très positifs, en particulier dans la création des logements de qualité à prix avantageux. On observe une réelle volonté politique dans le soutien et dans l'accompagnement au développement des coopératives. Les mesures de soutien s'effectuent principalement par les biais des aides financières (prêts, cautionnement, etc) ainsi que la mise à disposition des droits de superficie. L'encouragement de l'Etat de Genève a permis la création de nombreuses nouvelles coopératives dans le canton. Depuis les années 2000, leur nombre a augmenté de 30% tous les 10 ans (*Jeannot, 2018, p.34*). Selon les données du registre du commerce de 2017, on comptait environ 110 coopératives actives dans le domaine du logement (*Jeannot, 2018, p.34*). Cependant, certaines de ces entités, étant sous l'étiquette de coopérative, n'intègrent pas des principes fondateurs d'une coopérative d'habitation, ou ne disposent pas de compétences nécessaires pour mener un projet de qualité sur le long terme. Il est important de souligner que le but ici n'étant pas d'avoir un plus grand nombre possible de coopératives, mais de développer plus de logements de qualité aux prix abordables. Comment favoriser le développement optimal de ce modèle reste donc à réfléchir. Néanmoins, certaines coopératives sont désormais en collaboration entre elles. Cette approche leur permet de rassembler les ressources, s'échanger et ainsi développer ensemble des projets à une échelle plus importante.

⁸ Informations fournies par la coopérative Emphythehome 13 (Annexe 2)

Enfin, l'univers des coopératives est particulièrement complexe. Leur nature et leur fonctionnement varient fortement d'une structure à l'autre. Aujourd'hui, en terme de statut juridique, on ne distingue pas de différence entre une coopérative institutionnelle, une coopérative associative et d'autres formes de coopératives actives dans le domaine du logement. L'appellation « coopérative d'habitation » est devenue, en effet, une notion « parapluie utilisée dans la pratique » (*Schmid, 2005, dans Jeannet, p.41*).

7. Analyse Macro-environnement

Les précédents chapitres nous ont permis de comprendre ce qu'une coopérative d'habitation, son fonctionnement, ainsi qu'avoir un aperçu global des avantages et inconvénients de ce type d'habitat.

Dans ce chapitre, nous allons nous focaliser sur l'environnement externe. Pour ce faire, j'ai décidé de procéder à une analyse PESTEL. Bien qu'il s'agisse d'un outil principalement utilisé dans le monde des entreprises, l'application du PESTEL dans ce travail permet d'identifier des facteurs macro-environnementaux, ayant une influence sur la réponse à la problématique posée.

Le PESTEL englobe six thématiques : la politique, l'économie, le social, la technologie, l'écologie et enfin la législation. Dans le cadre de ce travail, j'ai décidé de présenter uniquement des thématiques et facteurs les plus impactant, ou autrement dit les variables pivots.

- Politique

Un des axes stratégiques d'ici 2030 inscrits dans l'Agenda 21 du canton de Genève consiste à mettre à disposition des surfaces à bâtir nécessaires, pour répondre aux besoins en logements des habitants de toutes classes socio-économiques. Ceci se traduit par le développement de nouveaux quartiers d'habitations mixtes, denses et conviviaux. De plus, la construction de nouveaux bâtiments doit faire preuve d'une utilisation optimisée du sol (*Service cantonal du développement durable, 2018, p.19*).

- Economique

Selon les chiffres de l'Office Fédéral de la Statistique, les loyers en Suisse ont connu une augmentation de 17% durant la période de 2005 à 2019.⁹ En ce qui concerne Genève,

⁹ ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES, 2019. Suisse-Indice des loyers publié par l'OFS-Aucune trace de détente : les loyers ne baissent pas. *asloca.ch*. Juin 2019.

le loyer d'un logement occupé par le même locataire depuis moins de 3 ans va jusqu'à 70% plus cher que celui d'un logement similaire, occupé depuis plus de 20 ans. Ceci équivaut à un écart moyen est de 2,7% par rapport à celui du marché, pour chaque année passée dans le même appartement.¹⁰ On observe donc une tendance à la hausse des loyers sur l'ensemble de la Suisse, et Genève n'est pas être une exception.

Il convient de préciser que le marché immobilier suisse fonctionne selon la loi de l'offre et de la demande. Ceci signifie que plus il y a de demande, plus de prix sera élevé et inversement. Actuellement, le canton de Genève fait face à la pénurie de logements avec un taux de vacance extrêmement bas (0,54), ce qui résulte en une pression sur les loyers.

- Social

L'évolution démographique est sans doute un élément important à prendre en considération. Depuis la fin des années 1990, la population genevoise est en constante augmentation. Entre 2005 et 2015, sa croissance est de 11%. Selon les prévisions de l'Office Cantonal de la Statistique, la croissance démographique se poursuivra jusqu'en 2040. Cette croissance se manifestera, vraisemblablement, par une hausse de demande de logements.

Un autre phénomène observé en terme de socio-démographique est le vieillissement de la population. Selon les projections de l'Office Cantonal de la Statistique, la proportion de personnes de 65 ans et plus s'élèvera entre 20,8 % et 22,9% en 2040 (comparé à 16.4% en 2015). On s'attendra donc à une forte progression de personnes âgées, qui se traduira très probablement par une hausse de demande de logements adaptés à ce groupe de personnes.

En ce qui concerne l'évolution de la structure des ménages, on observe une forte augmentation des familles monoparentales dans le canton. De 2000 à 2011, leur nombre ont augmenté de 30%. Genève est également un des cantons ayant la proportion des ménages monoparentaux la plus importante, qui s'élève à 24% du total des ménages avec enfants en 2011 (OCSTAT, 2014).

A propos des préférences et des modes de vie de la population genevoise, le sujet reste très peu documenté jusqu'à présent. Toutefois, on peut constater, de manière générale,

[Consulté le 9 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.asloca.ch/blog/suisse-indice-des-loyers-publie-par-lofs-aucune-trace-de-detente-les-loyers-ne-baissent-pas/>

¹⁰ SALVI, Marco. A Genève, qui déménage perd. *venir-suisse.ch*. [en ligne]. 9 juillet 2019 [Consulté le 20 juin 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.avenir-suisse.ch/fr/a-geneve-qui-demenage-perd/>

que la gestion collective de l'habitat n'a pas connu le même succès en Suisse romande qu'en Suisse alémanique¹¹. Les interviews réalisées avec les habitants-coopérateurs dans le cadre de ce travail reflètent également en partie cette réalité. Bien que les personnes ayant choisi l'habitat associatif sont principalement des profils orientés par le social, on observe toutefois qu'une partie d'entre eux regrette par moment le côté plus « anonyme » de leur précédent logement privatif. D'autres, au fil du temps, se retirent peu à peu du collectif et de la participation à la vie commune.

- Ecologie :

Réduire des impacts environnementaux figure désormais comme une des préoccupations principales du canton de Genève, qui s'engage en faveur du développement durable. Cette prise de conscience de l'environnement se manifeste dans tous les domaines, y compris en terme d'aménagement territorial. Les principaux objectifs de l'Agenda 21 adopté par le canton consistent à offrir aux habitants un environnement sain et agréable (calme, espace vert, bonne qualité d'air, etc). L'Etat de Genève veille également à préserver les ressources naturelles. Ainsi, celles-ci doivent faire l'objet d'une utilisation mesurée et efficiente (*Service cantonal du développement durable, 2018, p. 18*).

- Législation

La Constitution genevoise prévoit dans l'article 153 les principes auxquels le canton s'engage à respecter en terme d'aménagement du territoire. Les zones agricoles doivent ainsi être protégés. En parallèle, le canton s'engage en faveur du développement des quartiers durables (*Art. 165 Cst, dans Service cantonal du développement durable, 2018*).

8. Synthèse & Conclusion

Dans ce dernier chapitre, nous allons, grâce aux informations récoltées, répondre à la question de recherche, qui consiste à définir si le modèle coopératif est adapté et pourrait être développé davantage à Genève, durant le temps de crise du logement.

Avant de répondre à la question de recherche, il convient de mentionner certaines limites de ce travail.

Premièrement, les coopératives étudiées et les habitants interviewés dans le cadre de ce mémoire représentent un très petit échantillon. Néanmoins, cette approche qualitative

¹¹ GACHET, NICOLAS, GONIN, MICHAEL. La coopérative, un modèle d'avenir? Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande. *zora.uzh.ch*. [en ligne]. 2013 [Consulté le 3 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/79070/1/Colloque_coop2012_pdf.pdf

permet de comprendre de manière plus approfondie le fonctionnement des coopératives et comment les différentes actions se concrétisent au sein de celles-ci. Les interviews réalisées auprès des habitants, malgré leur nombre limité, donnent une idée du ressenti des résidents locaux à propos de cette forme d'habitat.

Deuxièmement, on pourrait regretter l'absence, dans ce travail, de l'avis officiel de L'Etat de Genève. Toutefois, les informations apportées par les différents acteurs lors des interviews ainsi que les mesures mises en place actuellement par l'Etat nous indiquent que ce dernier est plutôt en faveur au développement des coopératives.

Quant à la problématique posée, pour rappel, les sous-questions suivantes permettent de répondre à la question de recherche :

- Quels sont les impacts de ce modèle sur le plan économique, social et environnemental ?
- Est-il adapté au contexte de Genève ?
- Dans quelle mesure les coopératives peuvent-elles apporter des solutions à l'actuelle crise de logements ?
- Quelles sont les principales contraintes liées au développement de ce modèle à Genève ?

Tout d'abord, sur le plan économique, les loyers des logements coopératifs sont bien meilleur marché que ceux des logements locatifs sur le marché libre. Grâce à l'application du principe du loyer à prix coûtant, les loyers des logements en coopérative ont tendance à rester stables, voire à diminuer au fil du temps.

Sur le plan social, on retrouve dans cette forme d'habitat des caractéristiques telles que la solidarité, le vivre-ensemble, la gestion démocratique, etc. Lors de la conception des logements, les coopératives prennent en compte les aspirations et besoins de leurs membres afin de les intégrer dans les projets de construction. Cette approche nécessite de l'implication des habitants, mais permet également une meilleure concordance entre les besoins des habitants et les logements proposés.

L'écologie figure désormais au cœur des préoccupations de certaines coopératives, notamment les plus récentes et innovantes. Cette prise de conscience de l'environnement se manifeste, à la fois, à travers la construction des bâtiments peu consommateurs en énergie, mais également à travers les modes de vies des habitants (réduction des déchets, réduction de la consommation d'eau, etc).

Le modèle coopératif est, selon moi, adapté (voire nécessaire) au contexte du canton de Genève pour des raisons suivantes :

Tout d'abord, Genève, comme la majorité des cantons urbains, fait face à la pénurie de logements due à l'augmentation rapide de la population. Les projections démographiques annoncent une croissance continue de la population jusqu'en 2040, qui se manifestera très probablement par une hausse de demande de logements, et donc par une pression sur les loyers. Les logements en coopérative représentent, dans ce cas, une alternative pour échapper à la spéculation immobilière.

Deuxièmement, compte tenu de l'évolution démographique et de la structure des ménages, une bonne partie de la population genevoise sera constituée de personnes âgées et de familles monoparentales. Ces groupes de personnes appartiennent souvent à des catégories de population courant un risque important de baisse de revenus (retraite, un seul salaire, etc). Ainsi, mettre à leur disposition des logements à prix coûtant contribue considérablement à alléger le poids du loyer sur leurs revenus. De plus, suite aux interviews réalisées auprès des habitants ont permis de constater que, fréquemment, ce sont également des personnes qui souhaitent vivre en communauté en raison notamment de la solitude, du besoin de soutien, de la garde des enfants, etc.

Enfin, les principes adoptés par les coopératives (proposer des loyers à prix coûtant, mixité sociale, solidarité, etc) sont tout à fait en accord avec les objectifs du canton en termes de politique du logement et d'aménagement. De plus, on constate que l'habitat collectif, grâce à la présence des espaces communs, contribue à la rationalisation de l'espace, et permet ainsi une utilisation optimisée du sol.

Malgré de nombreux avantages cités précédemment, le modèle coopératif rencontre également certains défis, notamment dans la gestion collective de l'habitat, qui se manifeste par des conflits entre les membres, un manque d'implication, des difficultés à mobiliser les ressources, etc. Toutefois, comme disait une habitante-coopératrice interviewée dans le cadre de ce travail, « cela fait partie des défis de l'humanité ». Les coopératives ont donc le rôle de guider et de renforcer la coordination entre leurs membres afin de maintenir un climat participatif et constructif au sein de l'habitat.

A propos de l'actuelle crise de logements, les coopératives ne peuvent pas, elles seules, apporter des solutions à tous les problèmes du marché du logement. En revanche, elles jouent un rôle considérable dans la création des logements adaptés aux besoins de toutes classes socio-économiques à des prix accessibles.

Aujourd'hui, on n'identifie pas de réelles barrières faisant obstacle au développement de ce modèle dans le canton. Au contraire, les pouvoirs publics semblent voir dans ce modèle des impacts très positifs et s'engagent à soutenir ces structures. Les coopératives

d'habitation sont désormais dans une phase de développement très favorable. Leur nombre s'est multiplié durant ces dernières années. Cependant, certaines de ces entités n'en ont que le statut : elles n'intègrent pas dans leur fonctionnement des principes fondamentaux d'une coopérative ou/et ne disposent pas des compétences nécessaires pour mener des projets de qualité sur la durée. D'une part, cela brouille la perception, par le public, de la réelle image d'une coopérative d'habitation. D'autre part, cela ne contribue pas à créer des logements de qualité et adaptés aux besoins de la population. Ainsi, à mon avis, les principales actions à mettre en place sont : d'une part, d'abord de renforcer la promotion des coopérations auprès du public ; et ensuite, de favoriser l'échange et la collaboration entre les coopératives. Cette seconde mesure permettra aux coopératives de rassembler leurs ressources, et ainsi de développer ensemble des projets plus importants. Pour les nouvelles/primocoopératives en particulier, cette approche leur permettra de bénéficier des conseils et d'être guidées par des structures plus expérimentées.

En conclusion, dans un canton tel que Genève où les tensions sur le marché du logement n'ont jamais cessé, la présence des coopératives d'habitation semble indispensable. Bien qu'il s'agisse d'un modèle datant du XIV^{ème} siècle, il peut s'adapter à l'évolution et aux besoins des habitants, tout en préservant ses principes fondateurs. Les exemples des coopératives étudiées dans ce travail viennent confirmer que ce modèle fonctionne très bien de nos jours. En temps de crise, les coopératives contribuent considérablement à la création de logements de qualité à des prix abordables pour tout groupe de population. De ce fait, la favorisation de cette forme d'habitat à Genève est, selon moi, une démarche tout-à-fait pertinente dans l'effort de répondre aux besoins de se loger de la population locale.

Bibliographie

ASSEMBLEE FEDERALE DE LA CONFEDERATION SUISSE. Loi fédérale compétent le Code civil suisse : Droit des obligations, 1911. *admin.ch*. [en ligne]. 30 mars 1911. [Consulté le 29 février 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/202004010000/220.pdf>

ASSOCIATION DES COOPERATIVES DE CONSTRUCTION. Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse. [en ligne]. 1er janvier 2013. [Consulté le 29 février 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.google.ch/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=2ahUKEwjR67T7w6HoAhW05KYKHxInCLIQFjAAegQIAhAB&url=https%3A%2F%2Fwww.bwo.admin.ch%2Fdam%2Fbwo%2Ffr%2Fdokumente%2F05_Wohnraumfoerderung%2F51_WFG%2F511_Indirekt_Miete%2Fcharta_der_gemeinnuetzigenwohnbautraegerinderschweiz.pdf.download.pdf%2Fcharta_der_gemeinnuetzigenwohnbautraegerinderschweiz.pdf&usq=AOvVaw2e6njtr6FfWQnt76sj230b

ASSOCIATION ROMANDE DES MAITRES D'OUVRAGE D'UTILITE PUBLIQUE. DDP comme outil favorisant la construction de logements à loyers abordables. *armoup.ch*. [en ligne]. 23 août 2017. [Consulté le 30 avril 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.armoup.ch/wp-content/uploads/2017/05/CP_2JRCLUP_Yverdon-1.pdf

ASSOCIATION ROMANDE DES MAITRES D'OUVRAGE D'UTILITE PUBLIQUE. C'est quoi une coopérative d'habitation?. *fonder-construire-habiter.ch*. [en ligne]. [Consulté le 29 février 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.fonder-construire-habiter.ch/cest-quoi-une-cooperative-dhabitation/>

ASSOCIATION ROMANDE DES MAITRES D'OUVRAGE D'UTILITE PUBLIQUE. Qu'est-ce qu'une coopérative. *armoup.ch*. [en ligne]. [Consulté le 21 mars 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.armoup.ch/information/vivre_dans_une_cooperative/qu_est-ce_qu_une_cooperative

ASSOCIATION SUISSE DES LOCATAIRES, 2019. Suisse-Indice des loyers publié par l'OFS-Aucune trace de détente : les loyers ne baissent pas. *asloca.ch*. Juin 2019. [Consulté le 9 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.asloca.ch/blog/suisse-indice-des-loyers-publie-par-lofs-aucune-trace-de-detente-les-loyers-ne-baissent-pas/>

ATLAS. Définitions : Taux d'occupation des logements (TOL). *densite.ch*. [en ligne]. [Consulté le 3 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : http://densite.ch/fr/definitions/taux_occupation_logement

BIETRY, Léo, 2006. Les coopératives d'habitation en tant qu'acteurs du développement urbain. [en ligne]. *habiter-autrement.org*. Mars 2006. [Consulté le 28 février 2020]. Disponible à l'adresse : http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/contributions-04/Cooperatives-habitation-DESS-Geneve.pdf

BERNET, Christian, 2017. Habiter en coopérative coûte deux fois moins cher. *tdg.ch*. Octobre 2017. [Consulté le 8 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/habiter-cooperative-coute-deux-fois-cher/story/29713884>

BRAUNSCHWEIGER, Nathalie. Gentrylevation, analyse du rapport de causalité entre surélévation et gentrification dans un quartier genevois. *igd.unil.ch*. [en ligne]. Mars 2017. [Consulté le 28 mars 2020]. Disponible à l'adresse : https://igd.unil.ch/memoires/uploads/memoire/memoire_pdf/1470/05573e0a-e07d-4ae0-8c93-34f51c0bdb9f.pdf

COMMUNAUTE D'ACTION POUR LE LOGEMENT D'UTILITE PUBLIQUE. Coopératives d'habitation et utilité publique. *wohnungspolitik-schweiz.ch*. [en ligne]. 13 février 2012.

[Consulté le 26 février 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/Cooperatives_d_habitation_et_utilite_publique_2012_1651.pdf

COOPERATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF. *codha.ch*. [en ligne]. [Consulté le 25 juin 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.codha.ch/fr/accueil>

COOPERATIVE EQUILIBRE. *cooperative-equilibre.ch*. [en ligne]. [Consulté le 29 juin 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.cooperative-equilibre.ch>

DA COSTA AFONSO, 2018. Crise de logements à Genève! Comment optimiser les logements présents? *doc.rero.ch*. [en ligne]. Mai 2018. [Consulté le 30 avril 2020]. Disponible à l'adresse : http://doc.rero.ch/record/323758/files/TDEE_357_Crise_de_logement_Gen_ve_Comment_optimiser_les_logements_pr_sents_6CC9.pdf

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE (DALE). Plan d'action coopératives. *ge.ch*. [en ligne]. Novembre 2016. [Consulté le 30 avril 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.ge.ch/document/plan-action-cooperatives/telecharger>

ETAT DE GENEVE. Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie. *ge.ch*. [en ligne]. 20 septembre 2013. [Consulté le 29 mars 2020]. Disponible à l'adresse: https://ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_GC_03_Schema_ficheA18.pdf

FEDERATION DES MAITRES D'OUVRAGE D'UTILITE PUBLIQUE. Construction de logements: La troisième voie. *habitation.ch*. [en ligne]. 2013. [Consulté le 29 février 2020]. Disponible à l'adresse :

https://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2015/09/Der_dritte_Weg-2013-1-FR.pdf

GACHET, NICOLAS, GONIN, MICHAEL. La coopérative, un modèle d'avenir? Colloque interdisciplinaire sur le présent et devenir des coopératives en Suisse romande. *zora.uzh.ch*. [en ligne]. 2013 [Consulté le 3 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.zora.uzh.ch/id/eprint/79070/1/Colloque_coop2012_pdf.pdf

HENDERSON, Mathieu. Les logements d'utilité publique, une réalité urbaine et plutôt alémanique. *rts.ch*. [en ligne]. 23 janvier 2020. [Consulté le 18 mars 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.rts.ch/info/suisse/11013144-les-logements-d-utilite-publique-une-realite-urbaine-et-plutot-alemanique.html>

JEANNEAT, Juliette, 2018. Les coopératives d'habitation et leur influence sur les modes de vie durables. *webcache.googleusercontent.com*. [en ligne]. Juin 2018. [Consulté le 26 février 2020]. Disponible à l'adresse : https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:FhOKkyqJ-gJ:https://igd.unil.ch/memoires/uploads/memoire/memoire_pdf/1540/7e673d17-9865-4ddc-bcec-e39e2120ed31.pdf+&cd=1&hl=en&ct=clnk&gl=ch

LAESSLE, Melaine. Les coopératives d'habitation comme alternative au marché immobilier ?. *serval.unil.ch*. [en ligne]. 2012. [Consulté le 19 juin 2020]. Disponible à l'adresse : https://serval.unil.ch/resource/serval:BIB_03121E92D5DA.P001/REF

LENTO, Mattia. L'habitat participatif en Suisse: épargne et nouvelles formes de sociabilité urbaine. *swissinfo.ch*. [en ligne]. 05 octobre 2018. [Consulté le 29 février 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.swissinfo.ch/fre/a-moitié-locataires--à-moitié-proprétaires_l-habitat-participatif-en-suisse--épargne-et-nouvelles-formes-de-sociabilité-urbaine/44431666

LEXIQUE IMMOBILIER. Définition : Taux d'effort. *logisneuf.com*. [en ligne]. [Consulté le 3 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.logisneuf.com/definition-taux-effort.html>

MAGNIN, Pascal. La coopérative d'habitation comme réponse à la crise du logement? *artias.ch*. [en ligne]. Décembre 2012-Janvier 2013. [Consulté le 6 mai 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.artias.ch/wp-content/uploads/2012/11/Dossierdec12.pdf>

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, 2014. Les ménages dans le canton de Genève. *ge.ch*. [en ligne]. Octobre 2012. [Consulté le 8 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2014/analyses/communications/an-cs-2014-48.pdf>

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, 2016. Projections démographiques pour le canton de Genève. *ge.ch*. [en ligne]. 2016. [Consulté le 7 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2016/analyses/communications/an-cs-2016-53.pdf>

OFFICE CANTONALE DE LA STATISQUE. Bilan et état de la population du canton de Genève en 2019. *ge.ch*. [en ligne]. mars 2020. [Consulté le 21 juin 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2020/informations_statistiques/autres_the_mes/is_population_05_2020.pdf

OFFICE CANTONALE DE LA STATISQUE. Le taux de vacance des logements à Genève reste très bas : 0,53 % au 1er juin 2018. *ge.ch*. [en ligne]. 2 août 2018. [Consulté le 28 mars 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/compresse/2018/geneve_cp_2018_12.pdf

OFFICE FEDERALE DE LA STATISQUE. Informations statistiques. *ge.ch*. [en ligne]. novembre 2019 [Consulté le 21 mars 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2019/informations_statistiques/autres_the_mes/is_loyers_22_2019.pdf

OFFICE FEDERALE DE LA STATISQUE. Logements de locataires. *bfs.admin.ch*. [en ligne]. [Consulté le 21 mars 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.html>

OFFICE FEDERALE DU LOGEMENT, 2017. Le point sur le logement d'utilité publique, Une comparaison avec le locatif et la propriété. *bwo.admin.ch*. [en ligne]. Novembre 2017. [Consulté le 2 avril 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/sotomo_2017_Le_point_sur_le_logement_d_utilite_publiq_4128.pdf

OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT, 2017. Le logement d'utilité publique comparé au locatif et à la propriété. *wohnungspolitik-schweiz.ch*. [en ligne]. 2017. [Consulté le 6 mai 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.wohnungspolitik-schweiz.ch/data/Habitation_4-2017_Le_logement_d_utilite_publique_comp_2463.pdf

OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT. Logements d'utilité publique. *bwo.admin.ch*. [en ligne]. [Consulté le 6 mai 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/gemeinnuetzige-wohnungen.html>

OFFICE FEDERALE DU LOGEMENT. Logements en propriété. *bwo.admin.ch*. [en ligne]. [Consulté le 6 mai 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/wohneigentum.html>

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, 2012. Constitution de la République et canton de Genève. *ge.ch*. [en ligne]. Octobre 2012. [Consulté le 9 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_a2_00.html

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, 2018. Développement durable : Concept cantonal du développement durable. *ge.ch*. [en ligne]. Mai 2018. [Consulté le 9 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.ge.ch/document/6937/telecharger>

REY, Frédéric. Du logement subventionné au logement d'utilité publique. *igd.unil.ch*. [en ligne]. janvier 2009. [Consulté le 6 mai 2020]. Disponible à l'adresse : https://igd.unil.ch/memoires/uploads/memoire/memoire_pdf/1050/737280ce-396c-44cc-8820-a095535ae37c.pdf

RUEDIN, Roland, 1994. Société coopérative d'habitation et bail à loyer. *bail.ch*. [en ligne]. 1994. [Consulté le 28 février 2020]. Disponible à l'adresse : <https://bail.ch/files/subjects/Ruedin94.pdf>

SALVI, Marco. A Genève, qui déménage perd. *venir-suisse.ch*. [en ligne]. 9 juillet 2019 [Consulté le 20 juin 2020]. Disponible à l'adresse : <https://www.avenir-suisse.ch/fr/a-geneve-qui-demenage-perd/>

SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION GENEVE. *schg.ch*. [en ligne]. [Consulté le 22 juin 2020]. Disponible à l'adresse : <https://schg.ch/fr>

TOUPICDICTIONNAIRE. Dictionnaire : Mixité sociale. *toupie.org*. [en ligne]. [Consulté le 8 juillet 2020]. Disponible à l'adresse : http://www.toupie.org/Dictionnaire/Mixite_sociale.htm

9. Annexe

9.1 Annexe 1 : Rapport interne : La Codha

3.1 Profil des membres

Les données qui suivent nous permettent de remarquer une certaine homogénéité socio-culturelle des membres de la CODHA avec un profil dominant constitué de ménages actifs, habitant Genève et appartenant à la classe moyenne à capital culturel élevé (études supérieures).

Tableau 1 : Résumé des caractéristiques des répondants au questionnaire

Caractéristique	Catégorie	Valeur (%)
Sexe	Femme	63
	Homme	37
Âge	-26 ans	2.7
	26-35 ans	21.7
	36-45 ans	30
	46-55 ans	22.7
	56-65 ans	14.5
	+66 ans	8.3
Lieu de résidence	Genève	90
	Vaud	8
	Autres cantons suisses	1
	Haute-Savoie	1
Nationalité	Suisse	89
	Autre	11
Education	Tertiaire	82
	Autre	18
Profession	Enseignement	15.7
	Art & culture	15.6
	Santé	11.6
	Social	9.5
	Autre	47.6
Type ménage	Seul-e	20
	Seul-e avec enfant(s)	13
	Couple	20
	Couple avec enfant(s)	40
	Autre	7
Taille ménage	1	21
	2	28.5
	3	21.3
	4	19
	5+	10.2
Revenu mensuel ménage	-5'000 CHF	23
	5'000 – 10'000 CHF	50
	10'000 – 15'000 CHF	19
	+15'000 CHF	8

Rapport-gratuit.com

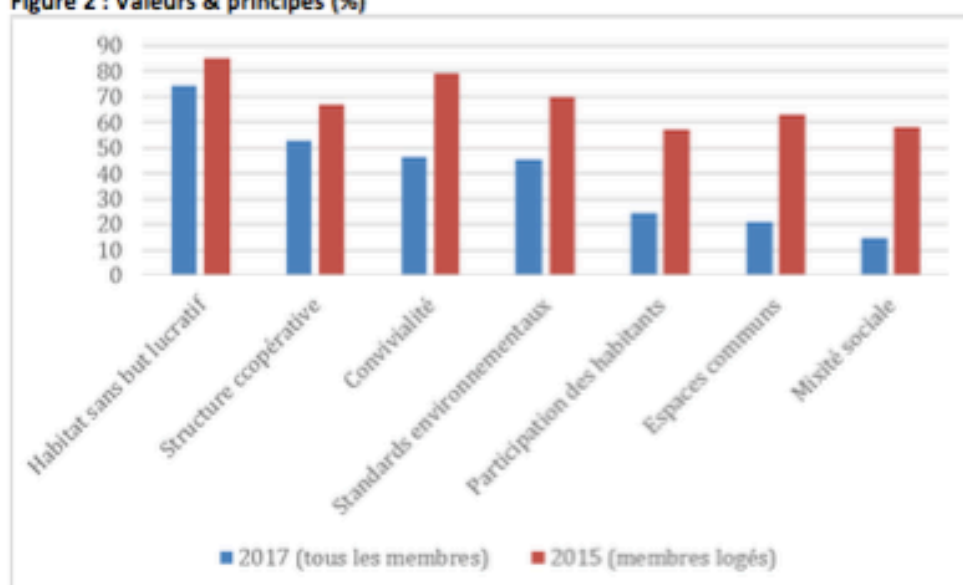
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES



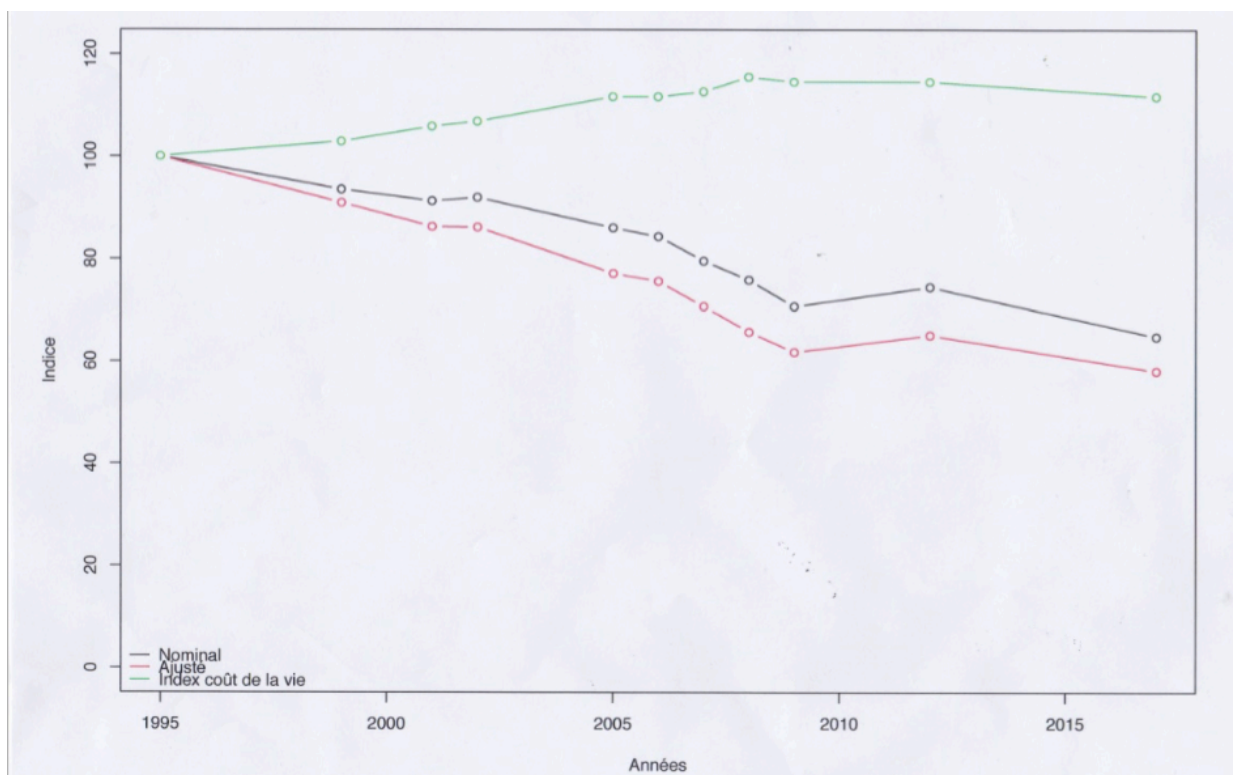
Parmi les valeurs qui ont incité les participants à devenir membres de la CODHA (cf. Figure 2), « l’habitat sans but lucratif » reste largement plébiscité avec 74,4% de réponses. Suivent « la structure coopérative » (52,9%), « la convivialité et le lien social renforcé » (46,6%) et « les standards environnementaux élevés » (45,3%). Viennent ensuite les valeurs relatives à « la participation des habitants » (24,3%), « les espaces communs dans les immeubles » (21,2%) et « la mixité sociale » dans les immeubles » (14,8%). Il semble donc à première vue que l’aspect « économique » ou un rapport « alternatif à la ville libérale » priment, de manière constante, sur les considérations d’ordre environnemental et surtout social, particulièrement en ce qui concerne l’engagement participatif et la mixité sociale qui passent de près de 60% à respectivement près de 25% et 15%.

Notons qu’il n’existe apparemment pas de relation significative entre revenu et valeurs exprimées, c’est-à-dire que le fait d’avoir un revenu plus ou moins élevé ne semble pas avoir d’incidence sur les types de valeurs et principes choisis par les répondants. Par contre, le statut de membre au sein de la CODHA semble influencer l’intérêt pour certaines valeurs. Ainsi, les personnes en attente d’un logement ou membres de soutien privilégient davantage la structure coopérative que les personnes (futurs) logés³. A l’inverse, la participation des habitants et la convivialité apparaissent plus importantes pour les personnes (futurs) logés que pour les personnes en attente ou membres de soutien⁴. Il apparaît donc que l’expérience CODHA traduite ici par le fait d’y être logé ou d’être engagé dans un projet en voie de concrétisation augmente l’adhésion aux valeurs sociales de convivialité et de participation. Enfin l’âge semble ne pas avoir d’influence sur le choix des répondants, hormis en ce qui concerne les espaces communs qui sont davantage plébiscités par les personnes plus âgées⁵.

Figure 2 : Valeurs & principes (%)



9.2 Annexe 2 : Evolution du loyer avec charges et garage d'un appartement median, Emphythehome 13



9.3 Annexe 3 : Interview avec Monsieur Jean-Charles Dumonthay, secrétaire général de la SCHG

Arrivez-vous aujourd'hui à dresser un profil-type de vos membres ?

Les profils sont relativement hétérogènes, avec deux modulations. En effet, une partie de nos immeubles, notamment les neufs, sont des immeubles subventionnés (HM/ZD LOC). Nous devons donc passer par le filtre de la Loi Générale sur le Logement, ce qui fait que seulement certaine catégorie de population peut accéder à ces types de logements.

En ce qui concerne le parc immobilier libre, nos statuts fixent des critères de taux d'effort et de taux d'occupation assez généreux, mais qui filtrent aussi une partie de la population.

En général, que ce soit dans les baux LGL ou les baux libres, entre les contingences étatiques et les contingences de nos statuts, on retombe toujours sur la même catégorie de population, celle de la classe moyenne inférieure.

Quelles sont les principales motivations des habitants à devenir membres de votre coopérative ?

L'intérêt financier semble la motivation principale. Aujourd'hui, un de « nos problèmes » est que une partie des personnes viennent s'inscrire chez nous uniquement pour des petits loyers que nous proposons, et non parce que nous sommes une coopérative. Nous essayons aujourd'hui de les raccrocher au wagon de la coopérative, les faire participer à la vie de la coopérative, respecter et partager nos idéologies.

Concernant les valeurs que nous défendons, nous engageons dans le développement durable, mais nous ne pouvons pas aller aussi loin que les primo-coopératives. Pour la construction/rénovation des nouveaux bâtiments, nous visons le label THPE. Nous cherchons dans la mesure du possible de travailler avec des entreprises locales.

Concernant l'esprit coopératif, il faut savoir que pendant très longtemps, nous nous étions centrés uniquement sur le quartier Vieusseux. Par la suite, nous avons des constructions « un peu partout » dans le canton. Cet éloignement géographique fait que les gens se sentent moins ensemble : un habitant à Carouge ne peut pas savoir ce qui se passe à Vieusseux. Pour renforcer l'esprit coopératif, nous avons décidé d'instaurer une dizaine de concerts en été en bas de nos immeubles, afin que les gens puissent se rencontrer et se réunir.

Sur quels éléments êtes-vous vous basez lorsque vous réalisez un nouveau projet ? (sur le profil, attentes des habitants ?)

Nous ne nous basons pas sur le profil des membres (cela se fait principalement dans les primo-coopératives /participatives). Chez nous, nous nous comportons comme un institutionnel / propriétaire ordinaire. Nous gardons l'esprit « redistribution des ressources » et nous nous concentrons à construire des bâtiments de qualité, avec des standards supérieurs aux logements du même type réalisés par d'autres propriétaires. De plus, nous devons respecter les critères de la LGL concernant la taille des appartements, les typologies, le nombre de pièces, taille d'appartements, ce qui fait que nous ne pouvons pas vraiment « sortir de ce cadre ».

Par contre, nous nous tenons compte des retours des membres déjà logés dans nos immeubles pour faire évoluer, soit les matériaux ou les typologies de nos logements, en fonction des mœurs et les pratiques. Typiquement, nous avons fait des logements à mixité intégrée. Dans certains de nos immeubles, nous avons des lieux communs : salles de fêtes, terrasse, parking commun. Nous réfléchissons également à mettre en place « des appartements d'amis ».

Quels sont les objectifs/ambitions de votre coopérative dans les années à venir ?

Notre coopérative a une possibilité de développement très dynamique ces dernières années. D'ici 10 ans, nous souhaitons construire nouveaux 900 logements, ce qui représente environ 400 millions d'investissements. En parallèle, nous visons à renforcer l'esprit de la coopérative, en sensibilisant les habitants sur leurs droits et leurs obligations.

Quelles sont les actions mises en place par votre coopérative pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ?

Par exemple, dans l'attribution des logements, nous essayons de panacher le plus possible les futurs locataires-sociétaires. C'est un exercice compliqué, car il faut trouver un équilibre entre les critères cantonaux et les critères de la coopérative.

Quels sont des principaux défis que vous rencontrez aujourd'hui ? (Construction des logements, gestion des immeubles, etc...)

Comme tous les promoteurs/développeurs, le plus grand défi pour nous en terme de construction est l'inertie cantonale : la durée, la complication et la complexité des procédures. Il faut toujours se battre, défendre les dossiers, etc..

En ce qui concerne l'exploitation, l'enjeu principal aujourd'hui est d'avoir une mixité sociale, pour ne pas avoir uniquement la population défavorisée.

Enfin, les problèmes d'incivilité sont également les choses à recadrer : A sensibiliser les habitants au « vivre ensemble ».

Selon vous, L'Etat de Genève soutient suffisamment des structures comme la votre ?

Oui, énormément. Il y a une très forte volonté de l'Etat de développer les coopératives. Au niveau du droit à bâtir en zone de développement, une partie doit être réservée aux logements sociaux et logements en coopérative. C'est un peu le seul moyen de favoriser l'accession à des logements de qualité à des prix abordables en temps de crise.

Selon vous, les coopératives d'habitations jouent un rôle important dans la lutte contre la crise du logement ?

Ni plus ni moins que les autres. Il faudrait réussir à faire voler en éclat tous ces verrous et tous ces freins. Il est très facile de dire qu'il faut construire des logements mais pas à côté de chez moi. Le manque de terrain de bâtir est le problème commun de tous les cantons villes. Aussi, il y a la Loi Fédérale qui interdit de toucher les zones agricoles, etc, ce qui rend la création de nouveaux logements très compliqué.

9.4 Annexe 4 : Interview Monsieur Mauro Belluci, membre de la direction et responsable de la gestion des immeubles de la Codha

Quelles sont les actions mises en place par votre coopérative pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ?

Tout d'abord, il y a des actions étatiques comme des barèmes Habitat mixte, des subventions à la personne. Deuxièmement, nous avons des appartements/clusters pour les étudiants et les seniors, et aussi des clusters mixtes. La mixité s'exprime donc à travers le niveau du revenu, et aussi au niveau des typologies (c'est-à-dire avoir des appartements à la fois pour les jeunes et pour les seniors).

Quels sont les objectifs/ambitions de votre coopérative dans les années à venir ?

Notre objectif est de développer 1'500 nouveaux logements. Nous sommes en ce moment dans une phase de développement très forte et positive. Nous visons à améliorer notre processus de construction et notre processus participatif, qui est une des particularités de la Codha. Nous travaillons avec 4 bureaux d'architecte pour essayer de créer des logements avec des variantes au niveau architectural, et intégrer l'écologie dans nos projets (des potagers urbains, la végétalisation, etc). Nous mettons aussi l'accent au développement sur le canton Vaud. L'année dernière, nous avons ouvert un bureau à Lausanne.

Quels sont des principaux défis que vous rencontrez aujourd'hui ? (Construction des logements, gestion des immeubles, etc...)

Travailler dans le milieu de la construction a toujours été assez compliqué (les procédures, les demandes d'autorisation, etc) mais financièrement on est dans une conjoncture très favorable en ce moment (avec beaucoup d'argent, taux d'intérêt hypothécaire favorable, etc).

Au niveau de la gestion, la Codha est comme un « village » : il y a des avantages : tout le monde se connaît, la solidarité, beaucoup de soutien, des liens sociaux très forts. Mais il y a également des désavantages : Il y a des gens avec qui on ne s'entend pas bien, etc. Chez la Codha, on fait très attention à trouver un équilibre et bien différencier les étages de vie collective et les étages de vie privée. La sphère privée doit être protégée, que ce soit au niveau de la construction et au niveau de la co-gestion de l'immeuble : Nous gérons une partie mais nous déléguons une partie aux habitants. Cela demande forcément de l'implication des habitants : les gens doivent travailler ensemble, ils doivent se mettre d'accord sur des principes, des règles de base, etc

Selon vous, L'Etat de Genève soutient suffisamment des structures comme la votre ?

Comme je disais tout à l'heure, on est aujourd'hui dans une phase très favorable. Mais on pourrait imaginer d'avoir plus de soutien encore au niveau des zones de construction, pour avoir plus de facilité à avoir accès à des terrains.

9.5 Annexe 5 : Interview avec Madame Uli Amos, représentante maître d'ouvrage du projet les Vergers, membre de la coopérative Equilibre

Arrivez-vous aujourd'hui à dresser un profil-type de vos membres ?

On est plutôt dans la classe moyenne. On a beaucoup de personnes qui travaillent dans l'éducation, dans le social, beaucoup de musiciens aussi, etc. Il est très difficile de définir un profil-type, mais on peut dire que la classe ouvrière n'est pas très présente.

Il y a beaucoup de familles avec enfants. Dans ces familles, je suis quand même étonnée de voir qu'il y ait un grand nombre de familles monoparentales. Il y a aussi les personnes âgées et seules, qui veulent être ici pour se sentir moins seules, etc.

Quelles sont les principales motivations des habitants à devenir membres de votre coopérative ?

Il y a évidemment plusieurs. Mais je dirais que la première motivation est des valeurs écologiques. Il y a également des valeurs sociales, le partage, etc. Aussi il y a des motivations par rapport aux prix des appartements, qui ne sont pas les mêmes que ceux du marché. Ce sont les 3 axes principaux.

Après tout, il y a bien évidemment la motivation de faire partie d'une coopérative participative. De ce que j'attends, les gens disent que notre coopérative est encore à l'échelle « humaine », ce n'est pas une très grande coopérative, dans laquelle les gens se perdent et ne peuvent plus participer.

La gestion de l'immeuble repose donc entièrement sur les habitants ?

Oui, à part pour l'encaissement des loyers. On a le « bureau », qui gère tous les immeubles de la coopérative. Mais il gère les conflits et intervient seulement quand il y a de grands travaux.

L'entretien de l'immeuble est fait par les habitants. La coopérative verse de l'argent à l'association des habitants pour de l'entretien et du nettoyage. Si l'association fait le travail de façon bénévole, l'argent peut être dépensé pour faire des fêtes, etc.

Y-a-il des espaces collectifs dans vos immeubles ?

Oui, nous avons beaucoup d'espaces collectifs dans chaque immeuble. Par exemple ici (aux Vergers), nous avons 10-11 locaux communs : Une grande salle commune, salle bricolage, salle pour enfants, salle méditation, 2 salles de musique, 3 chambres d'amis, des bureaux partagés, etc.

En 2013, on a écrit ensemble le programme de ce que l'on voulait avoir dans les immeubles. Ensuite, on a donné aux architectes comme programme de locaux. Ensuite on a traduit ça en programme architectural.

Si j'ai bien compris, lorsque vous réalisez un projet de construction, ce sont les habitants qui décident comment l'immeuble sera construit ?

Dans les grandes lignes oui. Normalement quand on a un nouveau projet, on va créer un groupe de futurs habitants. Ensuite, on regarde le cadre légal, parce que maintenant, selon la zone, on est obligé de faire certains types de logements, certaines activités, etc. Et à partir de là, on regarde avec les habitants quel programme il veut mettre dans le projet. Après, il faut bien sûr qu'on regarde avec le bureau de la coopérative au niveau du financement. Il y a donc plusieurs cadres à respecter durant toute la construction et le développement des projets : le cadre légal, financier, etc. Mais ça laisse quand même aux habitants certaine liberté : au niveau des typologies des logements, etc

Quelle est la durée moyenne d'un projet depuis la construction du bâtiment jusqu'au moment de sa mise en exploitation ?

Ça dépend, à Cressy, ils ont réussi à faire en 3 ans. Ici (aux Vergers), ça a duré 6 ans. Pour les prochains projets, la durée estimée est de 10 ans.

Quels sont les objectifs/ambitions de votre coopérative dans les années à venir ?

Il y en a plusieurs. Cette année, on a inscrit, si ça passe à l'AG, une phrase dans les statuts de la coopérative qui dit que « la coopérative devient un outil de transition ». On s'éloigne un peu de la création de l'habitat, mais on veut aussi aller plus loin. Par exemple, ici, on a co-créer le supermarché du quartier, on est dans des projets alimentaires, etc. Aller aussi à la recherche d'autres matériaux de construction.

Aussi, on aimerait se diriger vers la formation : essayer de montrer ce qu'on fait, d'aider des autres coopératives plus jeunes. On ne peut pas tout faire tout seul et on ne veut pas grandir à plusieurs milliers de membres, car après on ne peut plus faire le même travail avec la même qualité. Donc, là on coach déjà d'autres coopératives.

Actuellement, on travaille aussi sur les projets avec les écoles professionnelles ; avec des apprentis menuisier, maçon afin de faire des mêmes projets qu'ici mais en plus petit, pour apprendre aux jeunes une manière de construire plus intéressant sur le plan écologique.

Quelles sont les actions mises en place par votre coopérative pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ?

Au moment de l'attribution des logements, par exemple, si on voit qu'il y a déjà beaucoup d'étudiants dans un immeuble, on va plutôt choisir d'autres profils pour varier.

Quels sont des principaux défis que vous rencontrez aujourd'hui ? (Construction des logements, gestion des immeubles, etc...)

Comme toujours, au niveau de la gestion, on a des gens très impliqués et d'autres moins impliqués. La coopérative est là pour nous soutenir, anticiper les problèmes, et faire aussi de la prévention. Elle a aussi soutenu une formation de communication non-violence pour apprendre aux habitants comment communiquer entre eux et sensibiliser le vivre ensemble.

La participation est aussi actuellement un défi. Si la participation est obligatoire, est ce qu'elle est motivante ? La grande question aujourd'hui est : Est-ce qu'il faut obliger tout le monde ou pas ? Pour le moment, on ne le fait pas. On aimerait surtout motiver les gens.

Selon vous, L'Etat de Genève soutient suffisamment des structures comme la votre ?

Oui. On a de très bonne relation avec l'Etat. On est plutôt content. Avec le temps, je pense que l'Etat a vu qu'on est très sérieux avec ce qu'on fait. On a donc des partenaires de l'Etat qui nous soutiennent et nous font beaucoup de confiance.

Actuellement, je trouve juste une chose un peu « bizarre ». Depuis 2-3 ans, Monsieur Hodgson avait mentionné qu'il faudrait créer plus de nouvelles coopératives, et leur donner une chance sur le marché. Depuis, elles ont poussé comme des champignons. N'importe qui peut créer une coopérative, en copiant une charte quelque part dans l'espoir de faire une promotion sans qu'il y ait un projet consistant derrière.

Il y a une volonté politique de soutenir les primo coopératives, et donc elles sortent de la terre comme de la mauvaise herbe, et ce n'est pas vraiment le but. Je pense qu'il faudrait donner un peu plus de cadre à ça : Pour qu'une primo aie droit à s'inscrire à des choses, il ne faut peut-être pas tout de suite lui donner ses 50 logements, mais lui demander de s'associer avec une grande sœur qui la coach, ou sinon elle doit faire preuve d'un projet plus conséquent au niveau de valeur. Aujourd'hui, le problème est qu'on a des régies, qui créent à gogo des primo-coopératives. Ils vont juste faire les mêmes bâtiments qu'ils ont fait auparavant, mais sous une autre étiquette. Il n'y a donc aucune valeur derrière.

9.6 Annexe 6 : Interview avec Monsieur Gilbert Elia, habitant-membre de la coopérative Emphythehome 13

Quelles sont les principales motivations conduisant à votre choix de vivre en coopérative ?

Dans les années 90, il y avait une spéculation immobilière à Genève. C'est comme ça que notre coopérative a été créée. En 87, l'association Emphythehome a été créée. Ensuite, en 89, le Conseil Administratif de la Ville de Genève a décidé de nous accorder le droit de superficie. Nous avons officiellement obtenu le droit de superficie en 1991. L'immeuble s'est construite en 3 ans. C'était un 94 que nous avons emménagé. Ce que nous voulions était d'écharper de la spéculation immobilière, et surtout avoir le contrôle sur notre loyer, ce qui est toujours le cas aujourd'hui : C'est nous qui faisons la comptabilité et décidons ensemble à l'AG le montant de notre loyer. Une fois par année, nous montrons nos comptes à notre fiduciaire, pour que celle-ci vérifie si tout est en ordre.

Comment décrivez-vous votre vie dans votre logement actuel ? Qu'est-ce qui vous plaît? /qu'est-ce qui ne vous plaît pas ?

Je pense qu'avec le loyer que nous payons aujourd'hui, vous ne trouverez pas un logement avec une qualité pareille à Genève. En plus de 20 ans, notre loyer a diminué, tandis que les prix de tout ont augmenté (voir annexe 1).

C'est nous qui gérons nous-mêmes notre immeuble. Il y avait parfois quelques conflits, mais en général, tout fonctionne bien. Nous avons différentes commissions : qui s'occupe de la comptabilité, de l'entretien de l'immeuble, des plantes, etc.. A l'exception pour le nettoyage, nous faisons appel à une entreprise externe.

En plus de 20 ans, nous avons eu très peu de renouvellement : seulement deux familles. Et aussi, ici, contrairement à certaines d'autres coopératives, c'est nous (les habitants de l'immeuble) qui choisissons le nouvel habitant-membre. Souvent, chez les autres, c'est la coopérative qui attribue le logement et non les habitants de l'immeuble en question.

Parfois, on observe, dans cette forme d'habitat, que les habitants commencent peu à peu à se retirer de la vie commune au bout d'un certain temps. Est-ce que c'est aussi le cas de votre coopérative ?

Oui. Et avec le temps, les gens changent aussi. On est assez individualistes ici : on ne fait pas forcément des sorties ensemble comme dans certaines d'autres coopératives. Mais quand il s'agit de prendre des décisions ou de se répartir le travail, en principe, tout le monde est là. En tout cas, jusqu'à maintenant, les choses fonctionnent.

9.7 Annexe 7 : Interview avec les habitants-coopérateurs

Quelles sont les principales motivations conduisant à votre choix de vivre en coopérative ?

- L'envie d'être dans un habitat où l'on connaît ses voisins contrairement aux immeubles où l'on se dit à peine bonjour. Se retrouver avec des gens qui partagent certaines valeurs (solidarité, écologie, ouverture vers les autres, etc.) et où l'on peut construire des projets ensemble.
- Avoir un logement moderne, agréable, spacieux et à un prix intéressant pour Genève.
- Pouvoir bénéficier d'espaces communs (salle commune, local de musique ou de bricolage, chambre d'amis, jardin...)
- J'ai vécu en coopérative pendant mon enfance et j'aimerais revivre cette expérience.
- J'ai choisi l'habitat associatif en partie pour mes enfants. Je pense que cette expérience les aidera à se socialiser avec les autres.
- Là où j'habite actuellement est plus près de mon travail.

Comment décrivez-vous votre vie dans votre logement actuel ? Quelles différences observez-vous par rapport à votre précédent logement ?

- Le cadre de vie est très bien, à tous niveaux. On a clairement gagné au change par rapport à notre logement précédent.
- Nous avons effectivement retrouvé tout ce que nous attendions d'une coopérative même si le loyer était plus élevé que ce à quoi nous nous attendions. Nous bénéficions de super espaces de vie : appartement, immense balcon, grande « coursive », et de nombreux avantages : locaux communs, etc.
- Ici, nous avons rencontré beaucoup de personnes que nous apprécions et qui sont devenus nos amis, alors que nous avions des contacts plus superficiels dans notre immeuble précédent, à de rares exceptions près. Par contre, dans la coopérative nous avons aussi été confronté à des personnes que nous n'apprécions pas et qui ont eu des comportements désagréables à l'encontre d'autres habitants.
- Le collectif est parfois très pesant. Et le côté « petit village » ou tout le monde sait tout sur tout le monde est parfois aussi un peu lourd. Parfois nous avons regretté le côté plus « anonyme » de notre logement précédent.
- Au début il y avait une belle énergie et l'envie de créer plein de projets mais peu à peu les gens ont été un peu déçus, se sont parfois fâchés et beaucoup se sont retirés du collectif, de plus en plus... Il est donc difficile de mobiliser les gens et de faire avancer les projets car il y a souvent des gens qui, selon moi, mettent des bâtons dans les roues. Nous avons donc pris le parti de nous concentrer autour des gens que nous apprécions vraiment tout en restant cordiaux avec les autres...
- Pour nous il a manqué un accompagnement du collectif par une personne « neutre » dès le début du processus, pour nous aider à nous coordonner, à prendre des décisions, à éviter les prises de pouvoir, etc. etc. Je crois qu'ils font désormais un peu plus attentions dans les nouvelles coopératives...
- Dans l'immeuble, nous nous connaissons tous. Je sais que s'il y a quelque chose qui m'arrive, je ne serais pas seule.

- C'est très pratique. On est près de tout. Il y a une crèche, des espaces verts pour les enfants
- Ce qui me plaît ici, c'est que je peux donner mon avis et contribuer. Cela demande biensûr beaucoup de temps et d'énergie, il faut donc être motivé et être sûr de ce qu'on veut faire.
- Il y a des personnes très impliquées, et d'autres moins. C'est un peu le défis de l'humanité. Ce qui est difficile, c'est de motiver les gens à participer. Il y en a qui sont très motivés au début, puis au bout de quelque fois, on les voit plus...
- Mes enfants sont encore petits mais je peux les laisser seuls à maison. Ils peuvent aller jouer avec les autres enfants de l'immeuble et savent aussi vers qui aller s'il y a un problème.

9.8 Annexe 8 : Clause de confidentialité : SCHG

h e g
Haute école de gestion
Genève

Clause de confidentialité

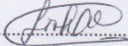
Etudiant-e - Entreprise lors de la récolte d'informations (interviews, données, etc.) pour la réalisation du travail de bachelor

1. Les entreprises/institutions qui acceptent de fournir des informations/données en vue de la rédaction d'un projet de recherche le font en toute liberté.
2. L'étudiant-e doit à l'entreprise/institution le secret des affaires, les renseignements qui lui sont communiqués ainsi que toute information concernant directement ou indirectement l'activité de l'entreprise étant considérés comme strictement confidentiels, sauf déclaration expresse contraire de la direction de l'entreprise/institution.
L'entreprise/institution, peut alternativement demander à ce que les renseignements soient anonymisés dans le travail écrit final.
L'étudiant-e est rendu-e attentif/ive aux articles 321 et 162 du Code pénal suisse : L'article 321 ch 1 stipule en substance que ceux « qui auront révélé un secret dont ils avaient eu connaissance à l'occasion de leurs études seront, sur plainte, punis de l'emprisonnement ou de l'amende. La révélation demeure punissable alors même que le détenteur du secret a achevé ses études. ». L'article 162 « Celui qui aura révélé un secret de fabrication ou un secret commercial qu'il était tenu de garder en vertu d'une obligation légale ou contractuelle, celui qui aura utilisé cette révélation à son profit ou au profit d'une tiers, sera sur plainte, puni de l'emprisonnement ou de l'amende. ».
3. L'enseignant-e chargé-e de diriger le travail est lié-e par le secret de fonction.

a) **L'étudiant-e**

Nom et Prénom : PHAM LINH CHI

Adresse : Rue Jean Charles Amd 9 - 1202 Genève

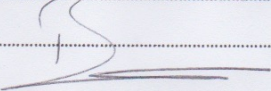
Date et signature : 

s'engage à respecter la présente clause de confidentialité.

b) **L'entreprise/institution**

Raison sociale : Société Coopérative d'Habitation Genève

Personne de contact : Jean Charles Dumathay

Date et signature : 29.6.2020 

Il est précisé que les travaux de bachelor de la HEG Genève peuvent également, sur demande de l'entreprise/l'institution d'accueil, faire l'objet d'une clause de confidentialité rendant le mémoire écrit confidentiel et non accessible : un formulaire signé par l'étudiant-e, le/la conseiller-ère au travail et le/la juré-e est disponible à cet effet.

9.9 Annexe 9 : Clause de confidentialité : Coopérative Equilibre

h e g

Haute école de gestion
Genève

Clause de confidentialité

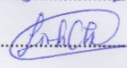
Etudiant-e - Entreprise lors de la récolte d'informations (interviews, données, etc.) pour la réalisation du travail de bachelor

1. Les entreprises/institutions qui acceptent de fournir des informations/données en vue de la rédaction d'un projet de recherche le font en toute liberté.
2. L'étudiant-e doit à l'entreprise/institution le secret des affaires, les renseignements qui lui sont communiqués ainsi que toute information concernant directement ou indirectement l'activité de l'entreprise étant considérés comme strictement confidentiels, sauf déclaration expresse contraire de la direction de l'entreprise/institution.
L'entreprise/institution, peut alternativement demander à ce que les renseignements soient anonymisés dans le travail écrit final.
L'étudiant-e est rendu-e attentif/ive aux articles 321 et 162 du Code pénal suisse : L'article 321 ch 1 stipule en substance que ceux « qui auront révélé un secret dont ils avaient eu connaissance à l'occasion de leurs études seront, sur plainte, punis de l'emprisonnement ou de l'amende. La révélation demeure punissable alors même que le détenteur du secret a achevé ses études. ».
L'article 162 « Celui qui aura révélé un secret de fabrication ou un secret commercial qu'il était tenu de garder en vertu d'une obligation légale ou contractuelle, celui qui aura utilisé cette révélation à son profit ou au profit d'un tiers, sera sur plainte, puni de l'emprisonnement ou de l'amende. ».
3. L'enseignant-e chargé-e de diriger le travail est lié-e par le secret de fonction.

a) **L'étudiant-e**

Nom et Prénom : PHI. ANH LINH CHI

Adresse : Rue Jean ... Charles Amos 9 1202 Genève

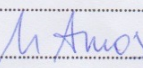
Date et signature : 29.06.2020 

s'engage à respecter la présente clause de confidentialité.

b) **L'entreprise/institution**

Raison sociale : COOPERATIVE EQUILIBRE

Personne de contact : UY AMOS

Date et signature : 29.6.2020 

Il est précisé que les travaux de bachelor de la HEG Genève peuvent également, sur demande de l'entreprise/l'institution d'accueil, faire l'objet d'une clause de confidentialité rendant le mémoire écrit confidentiel et non accessible : un formulaire signé par l'étudiant-e, le/la conseiller-ère au travail et le/la juré-e est disponible à cet effet.