



HAL
open science

Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève

Jean-François Joye, Laurent Matthey

► **To cite this version:**

Jean-François Joye, Laurent Matthey. Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève. Les coopératives d'habitat : une démarche transfrontalière (coord. Joye, Matthey). Interreg V DEV-COOP, pp. 9-17, pp.9-17, 2021. hal-03271453

HAL Id: hal-03271453

<https://univ-smb.hal.science/hal-03271453v1>

Submitted on 25 Jun 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

DÉVELOPPER LES COOPÉRATIVES D'HABITAT DANS LE GRAND GENÈVE

Jean-François Joye et Laurent Matthey

Le projet DEVCOOP (« Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève. Une démarche transfrontalière solidaire autour de la crise du logement » — 2018-2021) est une recherche-action menée entre acteurs académiques, institutionnels et opérationnels. Plus d'une centaine de personnes ont été mobilisées: chercheur·euse·s, étudiant·e·s, architectes, agent·e·s des collectivités publiques, acteurs·trices des associations et des fédérations en charge du logement, etc. Le projet a été financé par le programme européen de coopération transfrontalière Interreg France-Suisse 2014-2020 (soutien du Fonds européen de développement régional – FEDER), ainsi que par des fonds fédéraux pour la politique régionale (NPR), des fonds cantonaux (Genève et Vaud). Il a été co-piloté par l'Institut de gouvernance de l'environnement et de développement territorial de l'Université de Genève et le Centre de recherche en droit Antoine Favre de la Faculté de droit de l'Université Savoie Mont Blanc. Que tous ces acteurs soient vivement remerciés de leur soutien ou de leur implication.

Le constat de départ

Dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise, la crise du logement est une réalité quotidienne dont les effets sur le territoire pèsent lourdement sur la qualité de vie: coûts inaccessibles pour bon nombre de ménages, conduisant à s'installer toujours plus loin; étalement urbain (la construction s'y est développée en privilégiant le modèle extensif, couvrant les campagnes de lotissements); congestion des transports; gaspillage des ressources naturelles et divisions socio-spatiales. Les collectivités publiques peinent à apporter les correctifs nécessaires malgré la dynamique du projet d'agglomération. En effet, de part et d'autre des frontières nationale et cantonale, les territoires génèrent leurs propres carences. Si la production

de logements est très insuffisante à Genève, ce qui engendre l'exode forcé d'une part de la population, le parc réalisé dans la région de Nyon ou dans le Genevois français n'est pas suffisamment en adéquation avec les besoins des ménages. La concertation transfrontalière et la solidarité territoriale restent toutefois la clé des progrès potentiels pour atteindre un meilleur équilibre de l'offre de logement¹. Il faut rappeler que si le logement constitue le premier poste de dépenses des habitants, pour un territoire, c'est une source majeure de valeur, d'activité et d'attractivité.

Objectifs du projet

Le projet promeut le développement du logement coopératif et croit en ses vertus pour répondre au large éventail des besoins de logement non couverts, en s'intéressant aux dimensions urbaine, architecturale, sociale, environnementale, économique du problème. En ce sens, DEVCOOP a tenté d'impulser une dynamique transfrontalière à la fois académique et opérationnelle qui puisse contribuer à l'essor d'une nouvelle filière de logement en créant une plateforme franco-suisse pluridisciplinaire d'échange, de capitalisation des expériences et d'apprentissage mutuel à partir des instruments d'aménagement du territoire et du logement dont dispose chaque pays.

Bien que la problématique se présente différemment de part et d'autre de la frontière, avec des écarts notables en termes de sensibilité et de rapport à la propriété (caricaturalement, les Français restent très attachés à l'accession à la propriété, alors qu'en Suisse la culture de la location est plus affirmée, eu égard aux problèmes anciens d'accès au logement) ou d'expériences opérationnelles, les marges de progression sont réelles des deux côtés. Les synergies à trouver pour servir les objectifs du projet étaient évidentes.

Pour créer une dynamique propice à favoriser une « troisième voie » de production du logement, entre l'accession à la propriété et le logement locatif, nous avons tenté de jouer sur plusieurs tableaux, notamment en :

- cernant mieux les populations susceptibles d'être concernées par ce modèle, leurs besoins au quotidien comme en matière de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération ;
- stimulant l'innovation en matière de projet urbain ;
- valorisant des solutions permettant de créer du logement abordable (limiter la spéculation foncière et les coûts de construction) ;
- diffusant, par la construction, des valeurs utiles au développement durable du Grand Genève.

1 Pour une vision large des projets en cours, voir le site internet du Grand Genève : <http://www.grand-geneve.org/enjeux-strategie/habitat>

Bilan des réalisations

Conformément au cahier des charges fixé par le programme Interreg, les résultats produits² intéressent le territoire genevois, aussi bien suisse que français, même si ce dernier est plus en attente d'émergence de projets concrets. Nous avons cheminé en plusieurs étapes ou séquences (plusieurs étant parallèles) étalées sur trois années.

Cerner l'objet d'étude

Cette première séquence du projet Interreg DEVCOOP a permis de *mettre au point, par un travail de précision, la terminologie*. Au commencement du projet, la porosité et la proximité des termes entravaient significativement le déploiement des réflexions prospectives et des visées communes. Le but était de permettre à l'ensemble des membres du projet de parler le même langage et de partager l'objet d'étude dans toutes ses dimensions. Le vocabulaire a donc été précisé : « coopératives », « coopérative d'habitat » ou « d'habitants », « habitat participatif », « non spéculatif », « valeurs », etc. Une des questions centrales, côté français du moins, était de savoir s'il fallait atteler les coopératives d'habitants au train de l'habitat participatif (dont les coopératives d'habitants sont l'une des déclinaisons), ce qui aurait permis d'accéder à un modèle économique d'ores et déjà appréhendé par les professionnels de l'immobilier. Il fallut y renoncer, car en dépit d'une philosophie proche en certains aspects, l'habitat participatif procède de mécanismes et de montages juridiques différents. Il n'est notamment pas dénué de visée spéculative.

Mais cette séquence a également permis de *mieux connaître les problématiques du logement coopératif dans les deux pays*. Le bassin de vie que représente le Grand Genève est en effet un territoire scindé en deux pays, ce qui engendre deux cadres réglementaires différents, deux modèles de financement de la construction de logement (avec une problématique de financement du logement social forte en France et un peu paralysante pour tout ce qui n'est pas clairement reconnu comme tel³) et aussi deux rythmes d'appropriation du modèle du logement coopératif (la Suisse ayant de l'avance). Il a fallu, de ce fait, rapidement disjoindre la manière de répondre au besoin de susciter le logement coopératif de part et d'autre de la frontière, tout en s'appuyant sur les points de comparaison utiles.

L'un des « déclics » dans la progression du projet a été le séjour de formation d'octobre 2019 dédié à l'étude de la politique conduite à Zurich et à Bâle

2 Un site internet a été créé au début du projet afin de donner à voir son état d'avancement : <https://www.devcoop.net>

3 En Suisse, le terme de logement « social » n'est pas entendu comme en France (c'est un logement accessible à tous et pas aux seuls personnes à faible revenus).



Un séjour d'échange sur site a été organisé par le CAUE de Haute-Savoie en octobre 2019 dans les villes citées : outre les partenaires DEVCOOP, il a permis à des architectes, à des agents des collectivités territoriales et à quelques élus locaux français de prendre connaissance des enjeux de l'habitat participatif et coopératif. Photo : CAUE 74.

(Suisse), à Tübingen (Allemagne) et à Strasbourg (France). Fédérateur, ce séjour a amélioré l'osmose entre les membres de l'équipe pluridisciplinaire française et a permis de bien nuancer ce que recouvre tant l'habitat participatif que le logement coopératif. L'équipe a été impressionnée par les expérimentations zurichoises, ces dernières réussissant à hisser les seuils d'ordinaire très faibles de logements coopératifs créés par opération (quelques dizaines maximum) à plusieurs centaines, germes de véritables « quartiers » coopérateurs...

Enfin, cette première phase du projet DEVCOOP a été l'occasion de *cultiver à la fois la pluridisciplinarité et la transdisciplinarité*. À l'heure du bilan, il y a beaucoup à dire sur l'aventure du projet de ce point de vue. Sur le plan *juridique*, côté français en particulier, nous avons tenté de mesurer le potentiel du cadre réglementaire (réflexions sur les démembrements du droit de

propriété, sur l'accès au foncier sans passer par l'acquisition ou sur le statut des sociétés coopératives).

La recherche *sociologique* a été également indispensable pour démystifier les croyances (notamment celle qui veut, à tort, que, dans la coopérative d'habitants, tout le monde vit avec ou chez tout le monde!) ou signifier ce que veulent dire les mécanismes de régulation des rapports sociaux internes aux coopératives. Les espaces et équipements partagés (potagers, voitures, bibliothèques, salles de jeu, chambres d'amis notamment) n'ont pas tout à fait le même statut selon

Cerner les potentiels réglementaires: l'apport des travaux d'étudiant.e.s

- › Anouan Akomian, 2020. Les rapports entre coopérateurs dans les coopératives d'habitants. Rapport de stage de master 2, Centre Favre, Université Savoie Mont Blanc.
- › Pauline Collart, 2019. L'apport du droit public français à l'habitat coopératif. Rapport de stage de master 1, Centre Favre, Université Savoie Mont Blanc.
- › Loric Rattaire, 2019. Le développement de l'habitat participatif en France. L'apport du droit privé. Rapport de stage de master 1, Centre Favre, Université Savoie Mont Blanc.

Cerner les rapports sociaux en coopérative: l'apport de la sociologie

- › Florian Gaillardin, Rapport à l'autre et dynamiques relationnelles en coopérative : l'apport de la sociologie, mémoire de master en sociologie, Université Savoie Mont Blanc.

les cas, leurs modalités de gestion pouvant même varier considérablement d'une coopérative à l'autre. Or, ils sont cruciaux.

La recherche en *aménagement et urbanisme*, spécialement côté suisse, a porté son regard sur les outils opérationnels et fonciers susceptibles de soutenir plus encore la production du logement coopératif, la transférabilité du modèle coopératif helvétique à d'autres contextes nationaux, la capacité de réarticulation du couple emploi-logement dont le logement coopératif est porteur et, enfin, la manière dont les coopératives façonnent la morphologie comme la fonctionnalité (et donc la vie) des quartiers. Ces réflexions se sont déployées tant à l'échelle territoriale qu'à celle du quartier ou de l'architecture.

Rapports et communications à des colloques

- › Bolzman C., Bridji S., Cantoreggi N., Guibert E., Matthey L. (2020): «Faire comme là-bas?» Tentative de transposition en contexte français d'un modèle suisse de logement d'utilité publique. In: UniGR-CBS Working Paper 9, UniGR-Center for Border Studies.
- › Duarte P., Chateauvieux C. (2020): Partager l'habiter dans l'habitat coopératif? Communication dans le cadre du colloque «Habiter ensemble la ville de demain», Lyon, Labex IMU.
- › Vern F. (2020). Les enjeux pratiques des coopératives d'habitants. Actes pratiques et ingénierie immobilière, 3, doss. 31, pp. 33-36.

Perfectionner les projets ou éliminer les freins ou blocages

L'objet d'étude cerné, le projet s'est attaché à l'*analyse fine des spécificités du fonctionnement des coopératives et leur influence sur la ville, côté suisse*, où les coopératives existent déjà en nombre (planifier, réserver le foncier, mesurer l'impact sur les quartiers et les catégories de population, etc.). Les réflexions se sont notamment déployées au moyen de mémoires de master ou d'ateliers de projets en architecture (HEPIA) ou urbanisme (UNIGE).

Ce deuxième temps du projet a également permis *d'affirmer, côté français, qu'il est possible de faire du logement coopératif un «produit» de logement banal*. Cependant, le projet n'a pas ignoré les difficultés qui subsistent, comme un blocage financier «pré-passage» à l'acte, l'accès délicat au foncier ou la maîtrise imparfaite d'un cadre réglementaire parfois inabouti (celui de la loi ALUR de 2014 notamment) ou encore le constat d'un certain manque d'empathie des acteurs de l'immobilier ou du financement envers de nouvelles formes de logement dès lors qu'il faut sortir des circuits de financement bien rodés. Il fallait aussi se débarrasser de croyances selon lesquelles le logement coopératif serait réservé à certaines catégories de personnes, alors qu'il s'agit d'un logement pour tous, quel que soit son niveau ou style de vie, et qui garantit l'espace intime comme celui du partage. L'un des écueils majeurs au développement des coopératives d'habitants découle du manque de

Documenter les ressorts du logement coopératif dans le bassin franco-valdo-genevois: six monographies d'étudiant.e.s

- › Diana Djourou, 2020. Les outils fonciers qui permettent le développement des coopératives d'habitation dans les cantons de Genève et Vaud. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Thibaud Falciola, 2020. Coopératives de logement et innovations institutionnelles: la levée de fonds et l'acquisition foncière comme défis de l'habitat coopératif. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Émilie Guibert, 2019. Produire du logement coopératif dans une agglomération transfrontalière. Le cas de la Codha à Viry: analyse et enseignements du montage d'un projet inédit. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Laetitia Maradan, 2020. Impact des coopératives participatives sur la vie de quartier et ses franges. La création de biens communs au sein de l'écoquartier des Vergers. Mémoire de master en science de l'environnement, Université de Genève.
- › Alexandra Milosevic, 2019. Des coopératives innovantes? Analyse de dispositifs à l'origine d'innovations architecturales et urbaines chez les coopératives d'habitants suisses. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Benjamin Valdivieso, 2019. La coopérative participative: un outil d'acupuncture urbaine? Analyse de la contribution du logement coopératif aux modes de vie alternatifs et à la vie de quartier. Étude de cas du projet de logement coopératif d'Équilibre et du quartier de Cressy. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.

vivre qui l'accompagne, ses fonctionnalités flexibles (la mutualisation s'est révélée particulièrement utile en période de confinement lié à la crise sanitaire), il contribue à la conception d'un logement d'une meilleure qualité d'usage et de services. Sans convoquer nécessairement les travaux de l'économiste Elinor Oström, un nouveau paradigme est bel et bien ici en gestation. Ce mode d'habiter donne à voir des « communs » ou s'entremêlent l'intérêt

connaissance du modèle coopératif tant par les acteurs économiques (banques, assureurs, promoteurs) que par les élus locaux. En résulte encore parfois un accès difficile aux financements côté français, par contraste avec le modèle suisse, qui propose aux porteurs de projets des aides complémentaires par niveau d'acteur impliqué (commune, canton, Confédération: de l'amorçage à l'emprunt en passant par le cautionnement, la subvention et le fonds de mutualisation entre coopératives), de quoi inspirer le législateur français. Indéniablement, le fait que le logement coopératif soit reconnu d'utilité publique en Suisse donne confiance à l'ensemble de la chaîne d'acteurs.

Confirmer l'intérêt majeur du logement coopératif: un habitat innovant pour mieux vivre les territoires

Ces différents travaux et leur mise en discussion dans le cadre de restitutions publiques ou de séminaires internes du projet DEVCOOP permettent de conclure que le logement coopératif est une alternative crédible aux autres formes d'accès au logement. Par ses spécificités économiques ou juridiques, mais aussi par sa philosophie, ses valeurs d'entraide, l'art de

public et l'intérêt privé, selon un partenariat renouvelé pour le profit de tous (quartiers comme individus, de la rue à l'intime). Les coopératives sont des espaces de sociabilité et de participation collective à la prise de décision. Elles offrent notamment l'occasion de « repolitiser » les personnes, et de faire baisser d'une certaine manière la tension sur les territoires.

Il faut *mettre en valeur l'innovation* que génère la conception des projets d'habitat coopératif des deux côtés de la frontière. Tant le montage juridique (société porteuse, charte de vie, régulation des conflits) que l'architecture de l'immeuble sont révélateurs de l'esprit créatif qui anime les projets de logement coopératif.

Faire de la recherche par projet? Quand des ateliers étudiant·e·s questionnent le logement coopératif.

- › Gresselin demain. Projeter la ville avec ses futurs habitants. Atelier 2018 du joint master d'architecture de la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève.
- › Mon Idée, Communaux d'Ambilly, pièce A5. La participation à l'échelle de la ville: vers un urbanisme négocié. Atelier 2019 du joint master d'architecture de la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève.
- › Nouvelles planifications Nyon – Martinet. Le logement coopératif, un outil d'ancrage des habitant·e·s? Atelier 2019 de prospective urbaine du master en développement territorial de l'Université de Genève.
- › Communaux d'Ambilly 2050. Projets d'urbanisme coopératif transfrontalier. Atelier 2018 de prospective urbaine du master en développement territorial de l'Université de Genève.

Passer à l'action

DEVCOOP est une recherche-action, au sens où il s'agissait de diffuser et valoriser les connaissances relatives à l'habitat coopératif afin de contribuer à remédier au manque relatif de culture nécessaire au lancement de ce type d'opération d'habitat et de faire évoluer la posture encore trop attentiste des opérateurs de marché ou des élus. Pour ce faire, le projet a utilisé de différents outils de médiation, comme des expositions, des interventions dans la presse locale et régionale, des films ou bien encore des ateliers, des tables rondes ou des cours publics et, enfin, un guide à destination des élus et des futur·es coopérateurs·trices du logement coopératif transfrontalier.

Par ailleurs, et c'est sans doute le plus heureux, le projet a permis de *concrétiser des projets de coopératives*. DEVCOOP a joué ici un rôle opérationnel à sa mesure, c'est-à-dire qu'il a été un facilitateur de projets sur l'agglomération genevoise française, convaincu qu'à l'instar des opérations réussies en Suisse, l'effet « vitrine » des premières coopératives sera un élément moteur pour l'avenir des coopératives en France. Il a ainsi soutenu trois opérations pilotes

Une diversité d'outils de médiation

Expositions

- › Création d'une exposition itinérante présentée à Gex, Annecy et Annemasse de novembre 2020 à avril 2021, composée notamment de panneaux entièrement dédiés aux projets de coopératives émergeant dans le Genevois.
- › Soutien à l'exposition «Zurich. Les coopératives réinventent le logement social», qui s'est tenue à la Cité de l'architecture et du patrimoine à Paris.

Interventions dans la presse locale et régionale

- › Coopérative d'habitants: le projet refait surface à Ferney-Voltaire, «Le Dauphiné libéré», 5 novembre 2019.
- › DEVCOOP Grand Genève: une réponse à la crise du logement? «L'Extension», 26 mars 2019.

Films

- › Réalisation de quatre films racontant le projet et expliquant ce que sont les coopératives d'habitants, exemples à l'appui.

Débats, conférences, tables rondes, cours publics

- › Webinaire «Une matinée pour penser l'habitat participatif et coopératif transfrontalier», 27 novembre 2020.
- › Cours publics «Les Amphis pour tous», Université Savoie Mont Blanc, 13 octobre 2020 – 23 février 2021.
- › Table ronde Le logement coopératif: un modèle de développement pour les communes du Grand Genève?, Université de Genève, 22 octobre 2019.
- › Séminaire plénier Financer le logement coopératif, Université de Genève, 22 octobre 2019.
- › Table ronde L'habitat participatif et coopératif: une solution pour l'avenir?, CAUE 01, 7 octobre 2019.
- › Séminaire plénier Identifications des blocages Suisse-France, Université de Genève, 2 juillet 2019.
- › Séminaire plénier Les outils fonciers, Communauté de communes du Genevois, 18 janvier 2019.

Voyage

- › Voyage de formation en Suisse, Allemagne et France, CAUE 74, 10-12 octobre 2019.

Guide méthodologique

- › «Engager un projet de coopérative d'habitants dans le Grand Genève», Centre Favre et IGEDT, 2021.

(à Annemasse, Ferney-Voltaire et Saint-Julien-en-Genève), d'une part en travaillant à l'organisation et à la mise en valeur des lancements de projets, d'autre part en finançant, après mise en concurrence, un accompagnement de deux groupes de (futurs) coopérateurs, tant du point de vue de l'assistance à maîtrise d'ouvrage que de l'assistance à maîtrise d'usage.

L'usage d'un appel à idées a également permis, à Grosselin, aux Communaux d'Ambilly (pièces A1 et A5), d'initier des dynamiques participatives mêlant «concepteurs, spécialistes, usagers et autorités autour de la conception de quartiers ou de lotissements» (Bassand et al., p. 111 de ce volume) particulièrement stimulantes, notamment du point de vue de l'appropriation des formes architecturales et urbaines.

Enfin, au-delà des réalisations, le projet a participé avec d'autres à une réflexion élargie sur le devenir du logement coopératif. Si les ateliers de prospective urbaine déjà évoqués ont permis de sonder les transformations de cette forme

d'habitat à l'horizon 2050, le concours Label'Co, lancé, avec notamment un soutien de l'Interreg DEVCOOP, par le Groupement des coopératives

d'habitation genevoises (GCHG) à l'occasion de ces vingt ans, a permis de sonder plus amplement le volet utopique de ce mode d'habiter en commun, à une échelle qui excède peut-être même le périmètre du Grand Genève.

C'est un témoignage (ou plutôt une série de témoignages) sur ce projet au long cours que propose ce recueil. On y retrouvera des monographies académiques consacrées au mode de vie dans le logement coopératif ou à la circulation des modèles urbanistiques, des synthèses de travaux réalisés par des étudiant·e·s, des considérations sur la fabrication de la ville au moyen du logement coopératif, un retour sur l'accompagnement de futurs coopérateurs, des réflexions relatives aux outils fonciers ou juridiques susceptibles d'être mobilisés, des notes méthodologiques relatives à l'organisation d'appels à idées, et la présentation de la manière dont des ateliers de projet permettent d'alimenter la réflexion sur le logement coopératif ou de stimuler l'appropriation, dans un urbanisme négocié, des plans de quartier par leurs futurs habitants.

Nous avons souhaité ménager une diversité des formats et des points de vue, à l'exemple de l'hétérogénéité des féconds échanges qui, durant trois ans, auront permis d'identifier des acteurs et de les associer dans une forme de collectif aux contours labiles et poreux. Laissant le choix au lecteur, à la lectrice, de cheminer comme bon lui semble dans ce « rapport final d'une démarche » transfrontalière pour la promotion d'un modèle de logement.

**Accompagner les réalisations,
appropriier les formes, anticiper
l'avenir**

- › Soutien au projet de coopérative Buloz (Saint-Julien-en-Genevois)
- › Soutien au projet de coopérative Painbœuf (Ferney-Voltaire)
- › Soutien au projet de coopérative CoopÉtoile (Annemasse)
- › Accompagnement d'un groupe de coopérateurs Painbœuf (Ferney-Voltaire)
- › Accompagnement d'un groupe de coopérateurs Buloz (Saint-Julien-en-Genevois)
- › Portage du concours d'idées Mon Idée – Communaux d'Ambilly (Genève).
- › Soutien au concours utopies Label'Co (Grand Genève).