

Coopérative des Grottes

p.a. Annick Hmidan
rue Fendt 4bis
1201 Genève

P-387

077 488.53.31

Conseil municipal de la Ville de Genève
Service du Conseil municipal
Rue Pierre-Fatio 17
1204 Genève

Genève, le 15 juin 2018

Concerne : pétition pour « une coopérative mixte et participative aux Grottes plutôt qu'une tour sans âme »

Mesdames les Conseillères municipales,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Vous trouverez ci-après annexée une pétition dont le texte a recueilli **plus de 3500 signatures en trois mois, ainsi que le soutien d'une cinquantaine d'associations du quartier, de commerces de proximité ou d'autres coopératives.**

Cette pétition vous demande de **refuser la PR-1176** prochainement soumise à votre vote, laquelle prévoit l'**octroi d'un droit de superficie et la vente d'un projet d'architecture très décrié à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)**, ceci afin qu'elle construise et administre quarante appartements HBM au cœur du quartier des Grottes.

Les signataires et soutiens de la pétition vous demandent de **préférer à cette PR une alternative récemment formulée**, consistant à octroyer le droit de superficie à une coopérative d'habitation moyennant une série d'engagements envers le quartier et les pouvoirs publics.

Quoique la pétition soit rédigée dans le sens d'une attribution à une coopérative particulière, la volonté des signataires est essentiellement que **le superficiaire s'engage à respecter les critères posés par la pétition** pour faire de l'aménagement de cette parcelle un projet pilote en matière d'intégration et de développement socialement, écologiquement et économiquement durables.

L'alternative est-elle réaliste...

... en termes de délais ? Si la volonté politique est au rendez-vous, un immeuble d'habitation coopératif pourrait voir le jour dans les quatre à six ans¹. L'aménagement d'une parcelle est un choix dont les conséquences portent sur des dizaines, idéalement des centaines d'années : à cet égard, un consensus enthousiasmant vaut mieux qu'un compromis insatisfaisant.

... en termes de coûts ? Les coopératives d'habitation connaissent aujourd'hui un essor spectaculaire en Suisse, y compris désormais à Genève. Elles peuvent en effet s'appuyer sur de nombreux partenaires qui les épaulent de leur expertise et leur fournissent différents instruments, notamment financiers (GCHG, ARMOUP, FPLC, Cooplog, mais aussi les coopératives plus anciennes telles que la CODHA ou Equilibre). Consultée, la FPLC a validé le plan financier théorique d'une primo-coopérative qui construirait et administrerait 20 logements d'utilité publique sous régime mixte (HM), même au cas où cette dernière reprendrait le passif généré par le concours de 2010.

En quoi cette parcelle s'y prête-t-elle davantage qu'à du logement FVGLS ?

... de par ses dimensions très réduites : la FVGLS, qui devra bientôt prendre en charge sa part du PAV, le sait bien : ce n'est pas là qu'on va densifier ! On parle en effet de 20 à 40 logements. Or quitte à ne pas construire en quantité, autant construire en qualité ! Surtout dans un quartier qui compte déjà l'une des plus hautes densités de la ville.

... de par sa situation au cœur de la ville : les expériences en matière de construction écologique tendent à s'exporter à la périphérie. La Ville de Genève pourrait faire de cette parcelle l'un des fers de lance de son engagement écologique en matière de construction !

... de par sa situation dans un quartier vitrine : parmi les touristes qui visitent de plus en plus volontiers les Grottes, on compte de nombreux architectes et urbanistes, qui viennent admirer les bâtiments des Schtroumpfs, ceux de l'îlot 13, ou la réhabilitation sobre des anciens bâtiments, mais surtout une urbanisation à la fois poreuse et alvéolaire (on peut aller partout, mais on s'y sent chez soi). Loger des gens, les loger vite, mais pas au détriment de la morphologie du quartier !

... parce que les Grottes sont un quartier populaire : les moyens revenus mal logés sont incapables de se reloger dans un secteur où 75% des parcelles sont propriétés de la Ville de Genève, et désertent le secteur dès que sort de terre un nouvel immeuble de la CODHA. La mixité sociale s'en ressent, au détriment de tous.

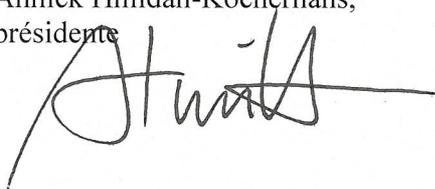
... parce que les Grottes sont un quartier où la participation est possible : ici, les gens ne sont presque jamais indifférents.

Nous nous permettons respectueusement de vous renvoyer à notre argumentaire détaillé ainsi qu'au texte de la pétition pour tout complément d'information que vous pourriez souhaiter.

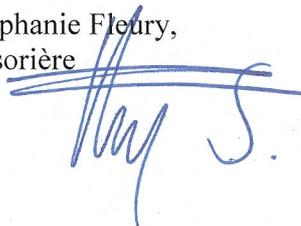
Dans l'espoir que ces arguments auront su vous convaincre du bien-fondé de notre démarche, nous vous prions de croire, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'expression de notre parfaite considération.

Pour la coopérative des Grottes :

Annick Hmidan-Kocherhans,
présidente



Stéphanie Fleury,
trésorière



¹ Choix d'un superficiaire dans les 12 mois, choix d'un architecte par le superficiaire (6 mois), élaboration d'un projet de construction avec consultation du quartier (12 mois), obtention d'une autorisation de construire (12 mois), chantier (18 mois).

PÉTITION

disponible en ligne
sur change.org



**pour l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 3554 (sise rue Louis-Favre 24) à la Coopérative des Grottes
en vue de la construction d'un immeuble de logements d'utilité publique
en concertation avec les habitants du quartier**

Les soussignés soutiennent le projet de la Coopérative des Grottes de réaliser, en concertation avec les habitants, commerçants et associations du quartier, et d'administrer :

- ✓ un immeuble de **logements d'utilité publique** ;
- ✓ un immeuble dont la **hauteur soit validée par une assemblée de quartier** ;
- ✓ un immeuble réalisant une **densification urbaine maîtrisée** (nombre de logements proportionné aux dimensions de la parcelle et à la densité actuelle du secteur) ;
- ✓ des appartements modestes mais **de qualité** ;
- ✓ un immeuble **socialement mixte** ;
- ✓ un immeuble qui réduise autant que faire se peut son **impact environnemental** ;
- ✓ un **rez d'activité ouvert sur les besoins du quartier** ;
- ✓ des **locaux pour l'association Pré En Bulle** ;
- ✓ un **espace extérieur public et convivial** ;
- ✓ un immeuble **respectueux des spécificités du quartier**.

Ils invitent le Conseil municipal à octroyer à la Coopérative des Grottes un droit de superficie sur la parcelle 3554 de la Ville de Genève.

Soutenu par : Pré En Bulle / La Devinière / Association Animatou / Boucherie Müller / La Boulangerie des Grottes / In Vinis / Nature en Vrac / Savonnerie de la Cité / Coopérative Voisinage ... (liste tenue à jour sur notre site internet)

Nom	Prénom	Adresse e-mail (facultatif)	Signature	Travaille / réside aux Grottes ?

Merci de retourner la feuille au plus vite, même incomplète, à : Coopérative des Grottes, c/o Annick HMIDAN, rue Fendt 4bis, 1201 Genève ou par e-mail à : cogrottes@gmail.com



Exposé des motifs

En 2010, la Ville de Genève a annoncé la création d'un immeuble de 10 étages sur la parcelle sise au 24, rue Louis-Favre. Ce projet, qui s'est attiré de vives critiques des riverains ainsi que d'architectes et urbanistes de divers horizons, est sur le point de ressortir du tiroir où il dort depuis huit ans, dans une version à 8 étages. **Il est temps de lui opposer un contre-projet crédible...**

La Tour des Grottes

A quoi ça ressemblerait...



Un immeuble sélectionné dans le dos du quartier par un jury d'« experts », qui a fait l'objet d'une vive contestation dans le quartier et s'est attiré les critiques de nombreux architectes et urbanistes pour la faible qualité de ses logements et son gabarit démesuré.

Un immeuble d'une modernité tapageuse qui prétend désenclaver les Grottes pour les insérer dans « une échelle urbaine plus large », celle du carrefour, et prévient toute rencontre, et jusqu'aux contacts visuels entre ses habitants. Un immeuble qui jure avec la morphologie et l'esprit du quartier.

Un immeuble destiné exclusivement aux plus précaires, dans un quartier où la mixité sociale est déjà spécialement faible selon le CATI-GE et le revenu médian particulièrement bas selon l'OCSTAT.

Un immeuble sélectionné pour permettre à la Ville de Genève de remplir ses objectifs chiffrés, proposant un nombre démesuré de logements exigus et confinés, dont de nombreux 2 pièces.

Un immeuble détenu par une fondation et géré par une régie privée : les bailleurs sociaux sont de moins en moins à l'écoute des situations particulières ; il importe de réinsuffler de l'humanité dans la gérance d'immeubles !

Un immeuble qui se cale sur les standards environnementaux minimaux : l'impact environnemental du projet de tour est à peine effleuré par le jury du concours.

Un immeuble qui ne fait aucun cas des besoins du quartier : la nécessité d'équilibrer le plan financier d'un immeuble destiné exclusivement aux bas revenus contraindra le propriétaire de l'immeuble, souverain en la matière, à céder le rez-de-chaussée au plus offrant. Quant aux espaces extérieurs, ils sont inexistantes.

La Coopérative des Grottes

A quoi ça pourrait ressembler...



Pour une participation des habitants à la construction de leur ville : les personnes qui vivent ou travaillent dans un quartier doivent avoir leur mot à dire sur les aménagements qui impacteront leur quotidien. La « participation citoyenne », clef de voûte du développement durable, ne doit pas rester une promesse de politiciens.

Pour des constructions respectueuses du patrimoine local : chaque quartier a ses spécificités urbanistiques et culturelles, qui font la diversité des ambiances et la richesse des promenades en ville. Les Grottes s'articulent autour d'espaces publics semi-ouverts, qui conjugent convivialité et sécurité. Les nouvelles constructions doivent respecter, intégrer et consolider cet héritage patrimonial.

Pour une mixité sociale dans les quartiers : à côté du LUP et du luxe, il importe de construire également pour les moyens revenus. C'est particulièrement vrai dans des quartiers comme les Grottes, où la Ville de Genève est propriétaire de 74,4% des immeubles.

Pour une politique du logement articulée aussi en termes qualitatifs : la politique du chiffre en matière de logement fait systématiquement passer au second plan la qualité de l'habitat, si essentielle au bien-vivre en ville. Quel que soit notre niveau social, nous ne voulons pas vivre dans des cages à lapins.

Pour une gestion d'immeuble personnelle et humaine : les coopératives participatives fonctionnent sur des principes de solidarité et favorisent les modes alternatifs de résolution des conflits de voisinage.

Pour une diminution de l'impact environnemental du secteur de la construction : notre coopérative entend explorer les méthodes de construction alternatives et innovantes ménageant tant que faire se peut l'environnement.

Pour la création d'espaces ouverts et conviviaux : une parcelle est précieuse pour un quartier, on n'en fait pas n'importe quoi ! L'urbanisme se doit d'intégrer les besoins et envies du quartier pour favoriser la cohésion sociale et la qualité du vivre en ville.