

10 mai 2019

Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 19 juin 2018: «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».

Rapport de M^{me} Corinne Goehner-da Cruz.

Cette pétition a été renvoyée à la commission des pétitions par le Conseil municipal lors de la séance du 19 juin 2018. La commission l'a étudiée lors de ses séances des 12 novembre 2018 et 8 avril 2019, sous la présidence de M^{me} Sophie Courvoisier. Les notes de séances ont été prises par MM. Nicolas Rey et Philippe Berger.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 12 novembre 2018

Audition de M^{me} Laila Batou et M. Matthias Studer, membres de la Coopérative des Grottes

M. Studer entame sa présentation qui est distribuée aux commissaires, de même qu'un fascicule pour présenter la Coopérative des Grottes, tout en donnant des informations sur le fonctionnement de celle-ci. Le but de la création de cette coopérative est de proposer une alternative crédible au projet de tour enterré par le Conseil municipal. Un constat s'impose: le projet abouti en 2010 est la tour et a suscité de très vives oppositions. L'aménagement est actuellement dans l'impasse depuis huit ans, une alternative a été proposée par les associations du quartier des Grottes. Les échanges ont eu lieu avec les acteurs du quartier (des écoles, établissement médico-social, en passant par les commerçants et par les associations, dont La tour, prends garde), les partis politiques ou certains de leurs représentants à l'exception de l'Union démocratique du centre, et les associations de défense du patrimoine. Ils ont ensuite déposé une pétition de 3500 signatures très rapidement, permettant de formaliser les soutiens d'une cinquantaine d'associations et une vingtaine de commerçants et d'artisans. M. Studer souligne qu'il existe une réelle volonté de voir quelque chose se construire sur cette parcelle. La coopérative proposée tient compte des réalités sociales du quartier en prévoyant des logements d'utilité publique (LUP) et socialement mixtes. Il s'agit de construire des appartements de qualité dans une optique de densification urbaine maîtrisée

et de penser à l'aménagement de manière globale. Ainsi, au rez-de-chaussée, en fonction des demandes du quartier, il a été prévu des locaux pour Pré en bulle et un espace extérieur public et convivial. Il est ressorti des consultations qu'il est essentiel de construire un immeuble qui minimise son impact environnemental. Il explique que la pétition P-387 demande l'octroi d'un droit de superficie à la Coopérative des Grottes pour réaliser ses objectifs, plus précisément un ensemble de critères minimaux pour tout projet sur cette parcelle. Pour tenir leurs engagements, ils ont consulté cinq bureaux d'architectes, afin d'aborder les questions de dimensions, d'implantation, de coûts et de délais. Puis ils ont élaboré un plan financier théorique pour un immeuble de cinq étages sur rez, soit une vingtaine de logements, reprenant le passif du projet de tour (soit 400 000 francs que la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) était prête à payer) et validé par M. Raphaël Conti de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Ce plan financier confirme la validité financière du projet et le caractère abordable des loyers. Aujourd'hui, il est nécessaire de conclure un accord avec le propriétaire de la parcelle, à savoir la Ville de Genève. Ils ont sollicité M. Rémy Pagani, magistrat en charge du département des constructions et de l'aménagement (DCA), et l'ont rencontré fin 2017. Il leur a opposé une fin de non-recevoir car il souhaitait voir se réaliser le projet de tour.

Puis après le refus net du Conseil municipal en juin dernier, le magistrat a annoncé qu'il les recevrait à la rentrée, mais malgré les multiples relances ils sont sans nouvelles de sa part. Ils ont pris une part active aux débats du Conseil municipal et ont été auditionnés par la commission des finances, avant que le Conseil municipal rejette la proposition PR-1176 et accepte la motion M-1361. Le Conseil municipal a souligné les retards inacceptables qu'avait pris ce projet et a enjoint au Conseil administratif de revenir avec un projet convenant à la configuration du quartier dans un délai de six mois. M. Studer met en avant que ce projet permettrait d'éponger une partie du passif du précédent concours tout en offrant à la Ville l'occasion de concrétiser des objectifs du développement durable. Il permettrait de construire du logement dans un délai raisonnable, en répondant à une volonté populaire clairement exprimée.

M^{me} Batou commente l'argumentaire en lien avec ce projet et qui fait un état des lieux de la situation du quartier.

Un commissaire demande plus de détails sur le plan financier. M^{me} Batou précise qu'il s'agit d'un plan financier théorique se basant sur une surface de 400 m² et cinq étages, répondant aux critères LUP de 25 m² de surface brute de plancher par pièce. C'est la Ville de Genève qui décidera des critères pour l'aménagement, cependant ils n'ont pas encore eu de feedback de la part du Conseil administratif par rapport à leur projet vert, dans le centre-ville, qui plus est dans un quartier populaire.

M. Studer ajoute qu'il est impossible de s'engager dès à présent avec un architecte pour qu'il fasse des plans, etc., car cela aurait un coût impossible à assumer sans perspective claire de construire.

Un commissaire demande ce qu'ont fait les architectes consultés.

M^{me} Batou précise qu'il s'est agi de discussions informelles, afin de se rendre compte si le projet était globalement possible et pour pouvoir se poser les bonnes questions en matière d'aménagement.

Le même commissaire demande si les auditionnés ont eu des contacts avec d'autres coopératives.

M^{me} Batou confirme que leur coopérative est une «primo-coopérative» et qu'ils ont pris contact avec le responsable cantonal de la FPLC, qui leur a assuré que ce projet convenait. Ils sont en train de mettre en place des partenariats (Groupement des coopératives, Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP), etc.). Elle donne l'exemple de la coopérative Equilibre qui propose un parrainage et des architectes spécialisés qui proposent leur concours dans la réalisation du projet. La réalisation demandera du travail et cela ne les effraye pas.

M. Studer ajoute qu'ils sont tout à fait disposés à transmettre leur plan financier.

La présidente confirme que ce serait bien volontiers.

Un commissaire demande s'il y a eu des discussions en assemblée de quartier.

M^{me} Batou confirme, elle explique qu'ils auraient bien voulu rencontrer M. Pagani avant de consulter le quartier, afin de clarifier ce qui est possible au regard des contraintes qui sont celles de la Ville. Néanmoins ils feront ainsi, si le magistrat ne donne pas de réponse, car ils doivent aller de l'avant.

Une commissaire demande si la coopérative prévoit de demander un droit de superficie.

M^{me} Batou confirme que c'est le mode de fonctionnement des coopératives.

Une commissaire demande s'ils ont consulté la coopérative qui fonctionne très bien à Cressy et s'ils sont allés voir ce qui se faisait à l'échelle du Canton et qui est le référent.

M. Studer précise qu'il s'agit de M. Raphaël Conti qui travaille pour la FPLC qui est rattachée au département de M. Antonio Hodgers.

M^{me} Batou transmet que M. Conti a participé au développement de plans financiers de diverses coopératives et que son expertise en la matière est reconnue.

M. Studer confirme que le quartier des Grottes est considéré par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) à faible ressources et avec peu de mixité sociale. 70% des parcelles appartiennent à la Ville de Genève. Pour entrer dans ces appartements il faut avoir des ressources faibles. Cette précarité est aidée par la forte vie associative du quartier.

M^{me} Batou confirme que concernant les autres coopératives, ils se sont beaucoup informés. Elle prend l'exemple d'Equilibre à Soubeyran ou d'autres exemples à Zurich et à Neuchâtel, où les coopératives sont très soutenues politiquement. Il faudrait développer quelque chose de similaire aux Grottes.

La présidente souligne que le délai de la motion M-1361 sera échu au 20 décembre prochain. Elle demande s'ils ont eu des nouvelles de M. Pagani.

M^{me} Batou confirme qu'ils ont relancé le magistrat après le vote de la motion. Finalement ils ont eu droit à un accusé de réception et à une annonce selon laquelle il reviendrait vers eux à la rentrée après avoir obtenu l'accord du Conseil administratif. Ils ont relancé deux fois depuis sans succès! Il y a urgence de construire dans ce quartier, le crédit d'aménagement de cette parcelle a été voté en 1990.

Un commissaire demande quels seraient les avantages pour la Ville de Genève si ce projet était accepté.

M^{me} Batou souligne que ce projet répond avant tout à une préoccupation sociale et permet de répondre à moindres frais à une architecture écologique, ce qui est de plus en plus soutenu par les municipalités. Ainsi la Ville se construit en se faisant construire par ses habitants. Autre avantage, le délai de construction, car le projet est déjà sur les rails.

M. Studer ajoute aussi l'aspect économique qui a un impact sur les loyers de l'ensemble de la ville (il précise qu'il s'agit d'un argument très présent dans les débats à Neuchâtel par exemple).

Vote sur l'audition de M. Rémy Pagani.

Par 9 oui (1 EàG, 3 S, 1 Ve, 2 PDC, 2 PLR), l'audition est acceptée.

Séance du 8 avril 2019

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement (DCA), accompagné de M^{me} Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières (UOF)

M. Pagani souhaite revenir sur cette longue saga, en rappelant les éléments principaux. Il rappelle que le projet a été lancé il y a de cela trente ans, lors de l'Action populaire aux Grottes. Il indique qu'il avait lancé un concours pour la construction d'un immeuble sur la parcelle en question. Le jury avait choisi

l'option consistant à construire en hauteur, à savoir sur dix niveaux, notant qu'il avait personnellement pensé en l'apprenant que sa réalisation serait compliquée. Il relève que le projet avait en effet soulevé une véritable levée de boucliers de la part des associations du quartier. Se sont ensuivies des concertations avec ces associations qui désiraient par exemple des cuisines fermées, des pièces de 25 m² et des loggias. Le dernier point qui posait problème était le gabarit, pour lequel un compromis n'avait pu être trouvé entre les sept étages qu'il avait proposé et les quatre étages voulus par l'assemblée démocratique de quartier. Il rappelle que le Conseil municipal avait alors persisté dans sa volonté de s'en tenir aux dix niveaux du concours. Suite à cette situation de blocage, on lui avait demandé de relancer le projet. Il évoque à ce titre qu'il avait proposé que la FVGLS reprenne le tout, ce qui avait été refusé, ce qui a abouti à bloquer à nouveau le projet.

Aujourd'hui on se trouve face à une nouvelle proposition présentée par les pétitionnaires, qui notamment a eu le mérite de faire comprendre à l'administration et à l'architecte ce que voulaient précisément les habitants, car elle a été formulée par le biais d'un processus démocratique. Il précise qu'elle expose un compromis autour de la construction de cinq étages sur rez.

M^{me} Fauconnet Falotti projette et présente ensuite une présentation Powerpoint (cf. annexe) récapitulant à la fois la problématique des droits de superficie dans leur ensemble, et le cas plus précis des demandes concrètement exprimées dans la pétition.

Questions des commissaires

Un commissaire demande confirmation du fait que cette parcelle est susceptible d'être aménagée par trois acteurs différents, à savoir des privés, la FVGLS, et la coopérative en question.

M. Pagani répond par la négative. La FVGLS s'était proposée de reprendre l'affaire, ce que le Conseil municipal avait refusé, suite à ce refus le projet est ouvert à tout le monde.

Le même commissaire demande qui serait le plus à même de mener à bien un projet sur cette parcelle.

M. Pagani répond qu'il ne lui appartient pas de juger personnellement de cette question, mais qu'elle devra être tranchée par un jury qui se basera sur un cahier des charges précis. Il ajoute que le jury devra trouver l'acteur qui lui paraît le plus à même de respecter le cahier des charges.

Le même commissaire exprime son inquiétude de voir depuis si longtemps cette parcelle en friche et demande si la FVGLS ne serait pas la plus à même pour répondre au projet.

M. Pagani répond à nouveau que cette proposition avait été refusée par le Conseil municipal et qu'il ne peut que prendre acte de la décision de ce dernier.

Un commissaire demande comment et par qui est fixé le niveau de la rente.

M. Pagani dit que ce taux est fixé par les conseillers municipaux sur la base de la proposition d'un jury, puis ratifié par le Conseil administratif en charge du dossier.

M^{me} Fauconnet Falotti explique que la fixation de la rente se fait à partir de la formule exposée dans la présentation (cf. annexe, page 14, alinéa 3). Elle précise que ce n'est pas la taille du terrain qui permet de fixer la rente, mais bien la taille de l'immeuble. Elle fait observer que le taux de départ est généralement de 5%, mais que si le bénéficiaire construit par exemple des habitations à bon marché (HBM), en se souciant de leur qualité écologique et en prévoyant des surfaces au rez, destinées à accueillir des commerces, le taux est décoté, et peut dès lors arriver à 3 ou 3,5%. Elle indique à ce titre que le barème du taux a donc pour but d'être incitatif pour ceux qui font des efforts, et que l'on a essayé d'identifier précisément les points pour lesquels on voulait avoir des décotes du taux de rente.

Le même commissaire demande quelle est la durée du droit de superficie accordée sur une telle parcelle.

M. Pagani répond que la durée s'étend de soixante à cent ans.

Une commissaire constate que le quartier est très dense et demande ce qu'il va en être à l'avenir, si d'autres projets sont prévus.

M. Pagani répond par la négative. Il observe que le désir de construire est partagé de façon récurrente dans les assemblées du quartier, contrairement à celles de la Jonction où les habitants disent qu'on est arrivé à saturation. Il relève que malgré cette envie de construire des assemblées du quartier des Grottes, celles-ci remettent régulièrement en cause la façon dont on se charge des constructions de logements dans le quartier.

Un commissaire demande en quelle zone se trouve l'immeuble prévu.

M^{me} Fauconnet Falotti répond qu'il se trouve en zone 2.

Le même commissaire souhaite savoir si le concept de «zone urbaine maîtrisée» (cf. annexe, page 8) prévu ici serait une nouveauté.

M. Pagani répond que l'idée de valider la hauteur des immeubles est nécessaire étant donné la démocratie directe et le droit de recours. Il déclare que si l'on n'est pas en mesure de trouver des compromis, un projet ne pourra être réalisé.

M^{me} Fauconnet Falotti ajoute que ce concept sera difficile à intégrer dans le processus étant donné qu'il est compliqué de fixer de nouvelles conditions à celui

ou celle qui est choisi pour la réalisation car il répondait au mieux au cahier des charges établi. Elle précise que si une assemblée refuse certains points d'un projet, il convient de le retirer à celui ou celle qui a été désigné précédemment.

Un commissaire relève tout d'abord le cas intéressant de ce quartier populaire densément peuplé, où l'on trouve différentes associations prêtes à former une coopérative, aussi pour la classe moyenne. Constatant ensuite que la FVGLS a déjà un accord de gré à gré avec la Ville, il demande si la Coopérative des Grottes a une forme juridique qui permettrait de procéder de même avec la Ville.

M. Pagani répond négativement, précisant que cela est uniquement réalisable avec la FVGLS. Il précise que l'on s'exposerait à des risques de copinages on si ouvrait ce gré à gré à tous. Il ajoute que si l'on procédait effectivement de cette manière il y a une dizaine d'années, cela n'est plus possible aujourd'hui.

M^{me} Fauconnet Falotti fait observer que ce genre de processus a de manière générale tendance à être ouvert, donc à ne plus passer au gré à gré. Elle explique que le but est d'objectiver le processus en passant par un appel à candidatures et l'ouverture d'un dossier, précisant que cela donne des motifs clairs et lisibles pour choisir le meilleur candidat, et que cela donne la chance à des jeunes coopératives de se développer.

Vote

Pour le classement de la pétition P-387.

Par 8 oui (2 PDC, 3 PLR, 1 UDC, 2 MCG) contre 5 non (1 EàG, 3 S, 1 Ve) et 1 abstention (EàG), le classement est accepté.

Annexe:

- pétition P-387

Annexe (à consulter sur internet):

- présentation Powerpoint



Coopérative des Grottes

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

R. 15.6.2018
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 Schroumpfi, ceux de l'Ilot 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 !

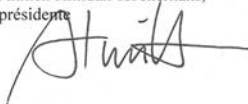
... parce que les Grottes sont un quartier populaire : les moyens revenus mal logés sont incapables de se reloger dans un secteur où 75% des parcelles sont propriétés de la Ville de Genève, et désertent le secteur dès que sort de terre un nouvel immeuble de la CODHA. La mixité sociale s'en ressent, au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

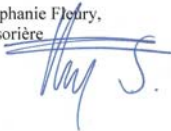
Dans l'espoir que ces arguments auront su vous convaincre du bien-fondé de notre démarche, nous vous prions de croire, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, à l'expression de notre parfaite considération.

Annick Hmidan-Kocherhans,
présidente



Pour la coopérative des Grottes :

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).

Une coopérative mixte et participative aux Grottes, plutôt qu'une Touf sans âme!

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 H MIDAN, 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 conjuguent 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.