

Le parc immobilier de l'habitat coopératif à Genève : une dynamique retrouvée qui va se poursuivre

Recensement 2021 des logements en coopératives d'habitation

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), entité de droit public, a notamment pour but de favoriser le développement de coopératives d'habitation dans le canton de Genève.

Dans ce cadre, elle a décidé de mettre en œuvre un recensement annuel des logements détenus par ces dernières à Genève. Ce travail a été rendu possible grâce à l'aide précieuse de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) et de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Le recensement 2021 a ainsi permis d'identifier **128 coopératives** d'habitation propriétaires de près de **12 000 logements** constituant environ 7% du parc locatif cantonal et 5% du parc total de logements. Il est intéressant de relever que si seulement sept coopératives détiennent plus de la moitié de ces logements, la médiane se situe à 30 unités, alors que seules quatre coopératives détiennent moins de dix logements. Ces logements s'insèrent principalement dans un tissu urbain ou de grands ensembles, dont une présence marquée sur la rive droite avec 66%, alors que la rive gauche n'en accueille que 13% et le secteur Rhône-Arve 21%. Cette répartition est restée constante au fil des époques de construction.

Un développement marqué par les évolutions sociologiques

Le mouvement coopératif a été marqué par les différentes époques qu'il a traversées : à commencer par les premiers logements ouvriers de la SCHG – Société coopérative d'habitation de Genève (plus de 1 900 logements), puis les logements dits « corporatifs » de l'après-guerre, pour passer à des structures plus professionnalisées dans les années 1970-1980 s'adressant à la classe moyenne, et enfin voir éclore les premières coopératives dites d'habitants ou participatives à la fin du XXe siècle. À ce panel, s'ajoutent encore les trois coopératives du personnel de la Confédération (Le Carillon, le Jet d'eau et Le Niton) et celle des cheminots de Genève aux conditions d'accès spécifiques et qui totalisent environ 2 200 logements.

Un développement qui s'inscrit dans le besoin prépondérant de la population

La conjoncture propre à chaque période, couplée aux efforts des collectivités publiques pour la création de logements abordables, est également la marque du logement coopératif genevois. Ainsi, près de la moitié des logements (env. 5 540 unités) a été réalisée dans la période des Trente Glorieuses, durant laquelle les aides fédérales et cantonales, voire communales, se sont succédées. On parle alors d'un âge d'or des coopératives qui ont vu leur parc décupler par rapport à l'entre-deux-guerres. Après un fort ralentissement dans les décennies 1970 et 1980 (env. 1 440 unités),

une reprise s'est manifestée à la fin des années 1990 (env. 1 350 unités). Elle s'est confirmée dans la première décennie du XXIe siècle (env. 1 330 unités) avec, en parallèle, la création de la FPLC et du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG).

Par la suite, la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) en 2007 a donné des moyens aux collectivités publiques pour l'acquisition de terrains. Le lancement de deux plans d'actions coopératifs cantonaux couplés à la politique volontariste de la Ville de Meyrin en faveur du logement coopératif dans le nouveau quartier des Vergers a consolidé cet élan lors de la précédente décennie (env. 1 640 unités), lequel ne fléchit plus. En effet, au 30 décembre 2021, ce sont plus de 1 500 logements coopératifs qui sont en procédure d'autorisation de construire, autorisés ou en chantier et autant de logements qui sont en phase d'avant-projet.

Si une très grande majorité des logements recensés a été, un jour ou l'autre, au bénéfice d'aides à la construction de logements abordables, près d'un tiers est encore aujourd'hui au bénéfice des deux principales lois cantonales sur le logement : près de 3 650 logements sont soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), parmi lesquels environ 1 200 unités relèvent également de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP).

Régime foncier

S'agissant de la propriété foncière, 45% des logements en coopérative ont été réalisés sur des droits de superficie distincts et permanents (DDP). Les principaux superficiants sont le Canton de Genève (38%), la Confédération (25%), les Villes de Genève (9%) et de Meyrin ainsi que la FPLC (9% chacune). Cette proportion s'explique vraisemblablement par le fait que le DDP, en tant que régime de propriété foncière, n'a été introduit dans le Code civil qu'à partir du milieu des années 1960 ; à compter des années 1980, il devient la forme de propriété dominante dans les nouvelles opérations. Enfin, les opérations de démolition-reconstruction de logements sur des terrains de coopératives d'habitation n'en sont encore qu'à leurs débuts à Genève. Rares sont également les constructions de coopératives à l'échelle de quartiers entiers.

Les bâtiments identifiés comme propriété d'une coopérative d'habitation et les futures réalisations sont visibles sur la carte web suivante :

[VOIR LA CARTE →](#)