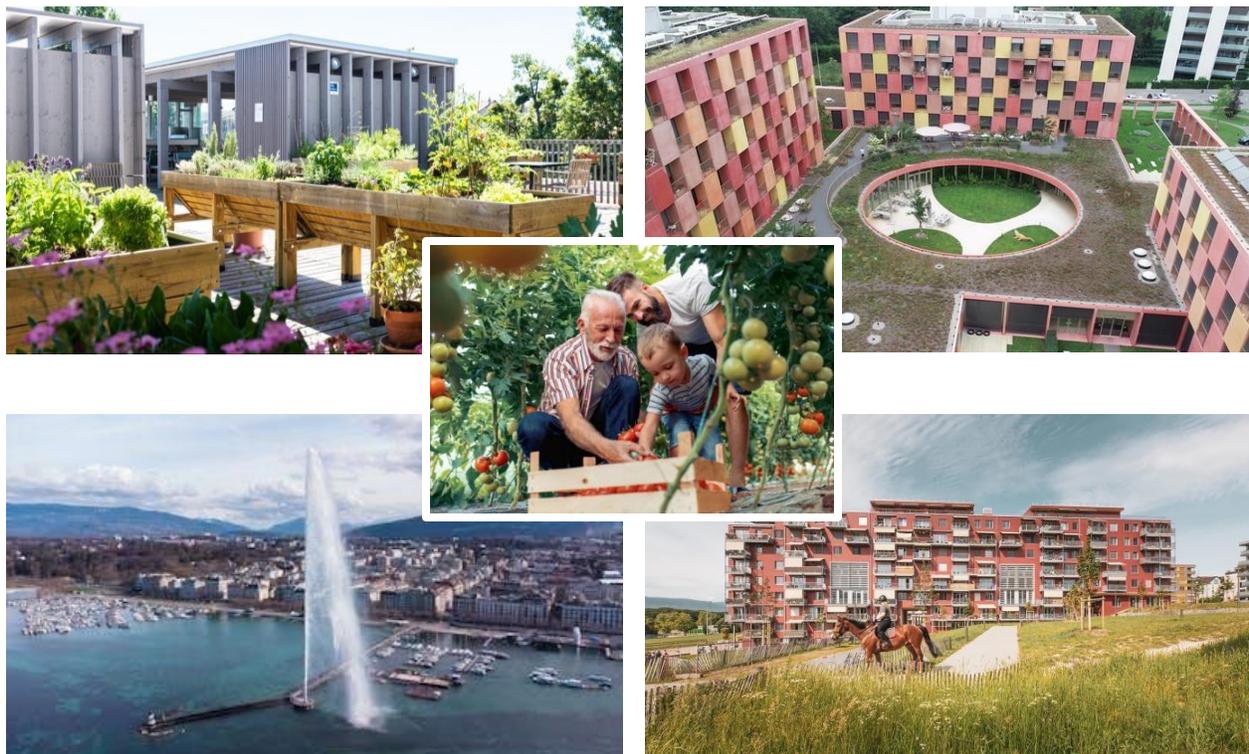


MISSION QUÉBÉCOISE À GENÈVE

28 OCTOBRE AU 1^{er} NOVEMBRE 2024



Le logement intergénérationnel dans le Canton de Genève (Suisse)

Rapport de mission

Jean-Pierre Girard

Michel Saint-Cyr

Avec la collaboration de Véronique Colas

Février 2025



Ce rapport de mission produit par EFFET-I s'inspire des notes de voyage colligées principalement par Michel Saint-Cyr et Jean-Pierre Girard. Véronique Colas participante et représentante de la Corporation de développement communautaire de la Pointe (CDC de la Pointe) a pris les notes d'une séance de débriefage la dernière journée de la mission où l'ensemble des participants ont partagé leurs points de vue sur divers apprentissages, leur coup de cœur et des retombées potentielles pour le Québec et a également collaboré à une fine révision du rapport. Quant à lui, Denis Laramée de la Fédération des coopératives d'habitation de la Montérégie (FECHAM) a multiplié des prises de photo professionnelle tout au long de la semaine de mission.

Le programme de visite a été préparé par Marie-Laëtitia Mathorel, collaboratrice d'EFFET-I qui vit en France. Michel Saint-Cyr s'est aussi impliqué dans ce mandat¹.

La Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH) a été le partenaire de mission. Plusieurs participants et participantes de la mission provenaient d'ailleurs de l'écosystème de ce regroupement. Sa directrice générale, Sandra Turgeon, n'a ménagé aucun effort pour cette mobilisation. Enfin, cette mission n'aurait pu se tenir sans l'accueil généreux de nos hôtes suisses durant la semaine de visite. On retrouve les coordonnées de ces personnes tout au long du rapport.

Que tous soient chaleureusement remerciés de leur précieuse collaboration!

Les montants sont exprimés en dollars ou en franc suisse (CHF). En date de janvier 2025, il en coûtait 1,58\$ pour se procurer 1 CHF. Les sites WEB référés sont en français.

M : million G : milliard

Coordination, rédaction : Jean-Pierre Girard

Montage graphique : Don McNair

Effet-I © février 2025

Les photos ont été fournies par les membres de la mission

Pour information : info@effet-i.org

Mise en garde : Les opinions exprimées dans ce rapport n'engagent qu'EFFET-I.

Photographie de bas de page : Viktor Palstsiuk, Panorama de la rade de Genève (2013), CC BY-SA 3.0.

¹ En mai 2024, EFFET-I a eu une journée de repérage et d'échanges dans la ville auprès d'éventuels intervenants.



À propos

Organisme à but non lucratif, EFFET-I regroupe au Québec et en Europe des personnes passionnées par l'entrepreneuriat collectif sous toutes ses formes. Entre des mandats d'accompagnement pour réaliser une planification stratégique, coacher une direction générale, offrir des formations en gouvernance, refondre des règlements généraux, accompagner un projet d'immeuble collectif dans un quartier, EFFET-I a aussi développé un savoir-faire unique en organisation de missions d'études internationales selon une formule clé en main, ou encore, en accompagnement d'un groupe pour produire un rapport de mission international. Dans le but de réduire sa trace carbone, outre d'encourager les participant.e.s à l'achat de crédit carbone pour compenser les voyages en avion, EFFET-I organise ses missions internationales en faisant usage au maximum de transport public sur les lieux en sus de déplacements en mode pédestre lorsque les distances le permettent.



CONTEXTE DE LA MISSION GENÈVE 2024

Dans un contexte de sévère crise du logement vécu au Québec, et ailleurs en Occident, doublé d'un impact majeur des changements climatiques sur les milieux de vie, les hommes et les femmes qui y vivent, EFFET-I a entrepris en 2023 un cycle de missions d'études dans le but de s'inspirer des meilleures pratiques internationales pour faire face à ce double défi. Amorcé en octobre 2023 à Vienne en Autriche², ville qui se démarque par la grande proportion de logements abordables dans l'ensemble du parc immobilier et un virage radical vers la carboneutralité incluant le design de nouveaux quartiers avec une quasi-disparition de l'auto, ce cycle s'est prolongé en mai 2024 dans la région de Lombardie en Italie avec Milan comme épicerie. Cette fois, le sujet d'étude portait sur les résidences pour aînés avec service³ y compris, dans des cas de clientèle en importante perte d'autonomie dont des personnes souffrant de démence de type Alzheimer. Les organisations étudiées ont toutes un statut de coopérative et souvent on note une mobilisation significative de bénévoles ce qui brise le seul rapport bénéficiaire-salarié.

Du 5 au 13 octobre 2024, EFFET-I a accompagné dans 4 villes de pays scandinaves une mission à l'initiative de la firme Biophilia⁴ de la Rive-Sud de Montréal permettant d'apprécier le virage vers la carboneutralité de projets immobiliers réalisés ou en chantier. Simplement fascinant de constater à quel point ces pays nordiques prennent à bras le corps la question des changements climatiques avec des mesures audacieuses pour transformer le bâti, probablement, parmi les pays les plus avant-gardistes au monde dans le domaine!

À ce sujet, le Conseil des ministres des pays nordiques (acronyme anglais, NCM) s'est doté d'une vision 2030 qui n'aspire à rien de moins que **d'en faire la région du monde la plus intégrée et engagée en matière de développement durable**. Cette vision est portée par d'ambitieux objectifs⁵ :

- Une région nordique verte : avec un souci du développement durable, l'usage des énergies renouvelables et des actions en matière de lutte aux changements climatiques;
- Une région concurrentielle : qui met l'accent sur l'innovation, la croissance économique et la compétitivité;
- Une région socialement équitable : qui met la priorité sur le bien-être, l'égalité et l'inclusion.

² Partenariat avec la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie.

³ Partenariat avec l'Association des groupes de ressources techniques du Québec et Confcoopérative Lombardie.

⁴ [ACCUEIL](#)

⁵ [Vision 2030: Clear focus needed in leading Nordic cooperation - Nordic Investment Bank \(nib.int\)](#) consulté le 5 avril 2024

Autre étape dans ce cycle, la mission tenue dans le Canton de Genève à la fin d'octobre 2024 a cette fois le souhait de mieux comprendre des modèles coopératifs d'habitation intergénérationnelle. En quelques mots, il s'agit d'habitation, généralement un complexe domiciliaire offrant des logements à une variété de clientèle notamment des étudiants et des aînés. Dans certains cas, comme le révèle ce rapport, on va plus loin, intégrant une clientèle lourdement handicapée et la location d'espace à une garderie donc avec une clientèle de la petite enfance. C'est important de le souligner, on retrouve souvent dans ces logements des ménages de la classe moyenne, mais aussi, à faible revenu. Bref, on y pratique la mixité sociale. En filigrane de tous ces projets, il y a la volonté de briser l'isolement social, favoriser le dialogue intergénérationnel voire stimuler des gestes d'entraide, l'amorce d'amitié qui traverse la frontière des âges, des statuts sociaux. Ces retombées ont toute leur importance lorsque l'on sait à quel point, en 2025, l'isolement social pèse sur des centaines de millions de personnes et est, incontestablement, un facteur minant la santé des individus tant physique que mentale, la dépression en étant une manifestation que trop fréquente.

La prochaine étape de ce cycle est autour du thème de co-habitat ou d'habitat participatif dans le contexte de la France⁶. De nouveau, dans des ensembles immobiliers de taille variée, mais généralement plutôt modeste, par exemple, 20 à 30 logements, offrir des milieux de vie avec une forte inclination à participer à diverses activités collectives, par exemple, un jardin communautaire, des repas collectifs et plus important, permettre la mixité sociale de clientèles. En somme des projets favorisant l'inclusion sociale, le bien vivre ensemble.

Dans un souci de diffusion de ces savoirs, EFFET-I publie systématiquement des rapports à la fin de chacune des missions⁷, le tout lors d'un lancement qui permet de revenir avec des participants sur les principaux apprentissages, coup de cœur et retombées pour le Québec. Depuis 2019, plus d'une centaine de personnes d'horizons variés ont participé aux missions⁸.

⁶ Une première mission, qui se déroulera en juin 2025 à Rennes en Bretagne, se fait en collaboration avec Village urbain. Une seconde est prévue à l'automne 2025, cette fois, probablement en Alsace.

⁷ Les rapports de mission peuvent être téléchargés sans frais sur le portail d'EFFET-I.

⁸ Jusqu'à l'automne 2022, les activités se déroulaient sous l'incorporation des productions LPS. L'entité légale EFFET-I est en activité depuis octobre 2022.

TABLE DES MATIÈRES

Contexte de la mission Genève 2024	4
Table des matières	6
Clés de lecture du rapport.....	7
Jour 1 AM : La question du logement dans le Canton de Genève, rencontre de Francesco Perella	12
Jour 1 PM : Les coopératives d’habitation, Présentation de Caroline Marti	15
Jour 2 AM : Visite de la CODHA.....	18
Jour 2 PM : Visite de l’éco quartier Les Vergers et de la coopérative d’habitation Équilibre.	20
Jour 3 AM : Projet L’Atria	23
Jour 3 PM : Centre intergénérationnel Le Nouveau Prieuré.....	25
Jour 4 AM : HEPS	27
Jour 4 PM : Le Tilleul.....	30
Jour 5 AM : Commune de Confignon, visite de l’immeuble intergénérationnel Cressy Plus	32
Jour 5 PM : Retour sur la mission.....	33

ANNEXE

A1 : Équipe de réalisation de la mission.....	34
A2 : Participants/participantes de la Mission Genève 2024	35

CLÉS DE LECTURE DU RAPPORT

La Suisse

Sis au milieu de l'Europe, et entourée de nombreux pays, traversée par les Alpes et la chaîne du Jura, la Suisse est un vieux pays. Née en 1291 par un pacte liant trois cantons montagnards, la Suisse a poursuivi son expansion territoriale en intégrant au fil des décennies d'autres cantons. Outre sa naissance, quatre autres temps forts ponctuent son histoire. En 1536, la Réforme amorcée par Martin Luther en Allemagne atteint Genève et est fortement marquée par l'influence d'un réfugié français, Jean Calvin⁹. En 1798, en envahissant la Suisse, Napoléon crée la république helvétique. En 1815, avec la fin des conflits napoléoniens, la Suisse constitue le premier état fédéral avec, c'est important de le souligner, un acte sur la reconnaissance de sa neutralité perpétuelle, un trait toujours d'actualité en 2025. La première constitution fédérale est adoptée en 1848 avec une monnaie unique pour l'ensemble des cantons, le franc suisse (CHF). Quelques années plus tard, sont reconnus dans la constitution le concept de référendum¹⁰ et les initiatives populaires ou citoyennes. Ces attributs font de la Suisse un exemple assez unique au monde en matière d'expression démocratique par et pour les citoyens!



Carte de la Suisse, Le canton de Genève en vert. (Tschubby, CC BY-SA 3.0)

Pays comptant un peu moins de 9 millions d'habitants, la Suisse n'a donc pas adhéré à l'Union européenne. À l'instar de la Norvège, il s'agit d'un pays avec une population modeste, mais bénéficiant d'une forte devise, caractéristique d'une économie très robuste de taille et d'un niveau de vie parmi les plus hauts au monde. La contrepartie est un coût de la vie élevé, atteignant 134% de celui de la France.

Le pays est divisé en 26 cantons et compte 4 langues officielles, par ordre d'importance, l'allemand, le français, l'italien et le romanche, cette dernière langue étant très marginale. Bien que non officiel, l'anglais est aussi d'usage assez courant.

⁹ Qui va d'ailleurs donner naissance à une importante déclinaison du protestantisme, le calvinisme. C'est à Genève que l'on retrouve le musée international de la réforme (MIR).

¹⁰ Durant la mission, on apprend qu'il faut 500 signatures pour lancer un processus de référendum.

La Suisse est une fédération fortement décentralisée, l'État central conservant de grandes fonctions régaliennes de type, armée, finance¹¹, poste, télécommunication, développement international et les cantons se retrouvant avec de nombreuses responsabilités notamment en matière d'éducation, de santé et d'aménagement du territoire.

Le Canton (la République) de Genève et la ville de Genève



Carte des municipalités de Genève.
(Tschubby, CC BY-SA 3.0)

Intégré à la Suisse en 1815 et situé au bout du lac Léman¹², la République et Canton de Genève¹³ est relativement modeste de taille, mais densément peuplé soit un peu plus de 500 000 personnes avec comme ville principale, la ville éponyme, Genève. En 2023, on y dénombrait 205 000 habitants. 44 autres municipalités de taille variée se retrouvent également dans le Canton. Dans le prolongement des idées de Henry Dunant, le Comité international de la Croix rouge (CICR) va y être créé en 1864 et y a toujours son siège social en plus d'un musée riche d'information. Ayant été choisie comme siège de la

Société des Nations à la fin de la Première Guerre mondiale, la ville a acquis un statut de ville internationale¹⁴. Ainsi, la ville héberge 181 missions de l'ONU, 100 organismes inter-gouvernementaux, 461 ONG et 2315 multinationales. C'est une ville dont l'économie, très vigoureuse, s'appuie essentiellement sur les services. Elle est ainsi la sixième place d'affaires mondiale en matière de services financiers. En outre, sa réputation n'est plus à faire dans le domaine de l'horlogerie, la firme Rolex était en 2019 le plus important employeur du Canton. On note ainsi un taux de croissance d'environ 1% par année, provenant principalement de cadres avec un grand pouvoir d'achat.

Le dynamisme lié à son coût de la vie élevé fait que la ville attire un grand nombre d'expatriés vivant du côté de la France. En ce sens, au cours des dernières années, on y a



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

¹¹ Incluant le rôle de la Banque nationale Suisse sur le plan de la politique monétaire: [BNS SNB](#)

¹² Qui a déjà porté le nom du lac de Genève. En fait, il s'agit d'un élargissement du Rhône, long fleuve de plus de 812 km, qui provient de glaciers en Suisse, pour se jeter dans la mer Méditerranée en France.

¹³ Cette appellation duale de République et Canton est un cas unique en Suisse.

¹⁴ Deuxième lieu d'activité de l'ONU après New York, on y retrouve le Palais des Nations, construction de l'époque de la Société des Nations.

développé un impressionnant réseau de transport public, train, tramway, etc. facilitant ses liens avec l'hexagone.

Sur le plan politique, le volet législatif est le Grand Conseil qui est composé de 100 sièges avec une variété de partis y étant représentés. L'exécutif qui porte le nom de Conseil d'État compte 7 sièges. La présidence du Conseil est renouvelée chaque année. Le Canton dispose d'un budget annuel de 12,5G CHF¹⁵. Le français est la langue la plus parlée dans le Canton, suivie de l'anglais¹⁶.

Tel que l'on y fait écho dans ce rapport, le Canton a un rôle important, plus que les autres Cantons, en matière d'urbanisme et de logement.

Le canton ou la ville? En raison de la grande proximité, la forte intégration de la ville dans le Canton et son poids démographique soit plus de 40% de la population du Canton, dans le rapport, nous évoquons indistinctement l'un et l'autre à moins de nécessité, par exemple, lorsque l'on parle de communes spécifiques, distinctes de la ville de Genève.

L'importance des coopératives d'habitation dans la ville et le Canton a été relevée par le groupe. Cependant, c'est dans la plus grande ville de Suisse, Zurich, que l'on retrouve la plus forte densité de coopératives d'habitation avec une part du marché locatif se situant autour de 20%.¹⁷

Enfin, le Canton de Genève a beau être littéralement coincé entre le lac Léman, une petite partie du reste de la Suisse (canton de Vaud) et une grande partie par la France, en plus de compter un nombre élevé d'expatriés dont de très nombreuses personnes de la France, les différences avec son grand pays voisin sont notables dont ce côté très policé, très ordonné. Au-delà de l'usage commun du français, c'est aussi un contact plus formel avec les gens.¹⁸

En quelques mots

Outre le caractère international très lié à Genève, cette mission a permis de connaître un volet absolument méconnu de la Cité de Calvin : à quel point depuis des décennies, le modèle coopératif est omniprésent dans le domaine de l'habitation! En sus de favoriser du logement abordable et l'expression d'une démocratie de base, le logement coopératif est à l'avant-garde d'enjeux sociétaux comme la question de l'habitat intergénérationnel. Ainsi, tout au long de la lecture de ce rapport, on découvre des projets coopératifs de diverses générations, portés par divers acteurs sociaux y compris le mouvement des squats des années 1970 et plus récemment, au cœur de projets d'écoquartier, des militants environnementaux. Il s'agit ici de personnes engagées dans des mesures concrètes pour mieux faire face aux enjeux des changements

¹⁵ Si on compare au Québec, soit un budget de 130G\$ pour une population de 9M, en toute proportion et tenant compte de la différence de la valeur du franc suisse, ce budget est plus que le double de celui du Québec.

¹⁶ Dominant dans les circuits des organismes et diplomatie internationale.

¹⁷ [Housing cooperatives](#)

¹⁸ Un exemple révélateur : il n'est pas aussi aisé de basculer vers le tutoiement qu'en France.

climatiques. Il est important de savoir que la question de l'intergénération dépasse les seules préoccupations du Canton. En fait, on retrouve une riche plate-forme d'échange sur ce thème, et ce, à l'échelle du pays.¹⁹ On présente l'initiative comme suit :

« La Société suisse d'utilité publique (SSUP) s'est appuyée sur les fondations des organisations Pro Senectute et Pro Juventute, aujourd'hui indépendantes, et a créé en 2010, à l'occasion de son 200e anniversaire, le programme Intergeneration pour promouvoir les relations entre les générations. »²⁰

Dans un autre registre, la façon de réaliser des projets de coopératives d'habitation est radicalement différente du Québec, et ce, à plusieurs niveaux. On peut en citer deux, le foncier et le financement. En raison de l'exiguïté du territoire, le foncier vaut très cher dans le Canton et plus encore, dans les zones urbaines, par exemple, au cœur de la ville de Genève. Pour faciliter l'émergence de projets coopératifs, les autorités municipales vont souvent mobiliser leur propre réserve foncière et proposer un bail emphytéotique à la coopérative. On parle ici d'une période approchant 100 ans. Cette mesure a un impact important sur le montage financier du projet! Quant à lui, le financement du projet fait appel à une panoplie de mesures facilitantes, dont des subventions et une garantie de prêt par une banque d'État, la Banque cantonale de Genève ou simplement BCGE²¹ sans parler de l'implication fréquente de fondations, privées ou publiques qui contribuent de diverses façons au montage financier du projet. L'importance de la souscription de parts sociales par les membres est aussi à rappeler. En somme, on est très loin de l'approche québécoise en matière de coopérative d'habitation trop souvent définie par un seul programme gouvernemental de type Accès logis qui impose ses propres règles, ses propres clientèles, une approche *one size fits all!*

De faire cohabiter dans un même ensemble résidentiel non seulement des personnes de diverses générations, mais aussi de diverses conditions n'est pas un automatisme. Outre la préparation initiale, des modalités d'accueil et d'intégration des nouveaux venus, l'idée d'une charte du mieux-vivre ensemble retient l'attention. Cela va plus loin qu'un simple bail ou un contrat de membre, c'est une sorte d'engagement moral à pratiquer la bienveillance avec les autres, exercer la démocratie, mais en respect d'opinions distinctes, etc.

On le lit dans le rapport, le système permet généralement des économies appréciables sur le coût du loyer, parfois jusqu'à 50%. Si cela est important pour la génération des aînés qui a généralement des revenus fixes à la retraite (sauf de légère indexation au coût de la vie), c'est également vrai pour les étudiants. Genève attirant des étudiants de partout dans le monde, la charge de loyer peut être démesurée. Le logement intergénérationnel s'avère ainsi une avenue proposant un coût très abordable tel qu'en font écho des projets dans ce rapport.

¹⁹ [Intergeneration – Relier ensemble les générations](#)

²⁰ [Intergeneration – A propos de nous](#)

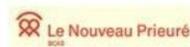
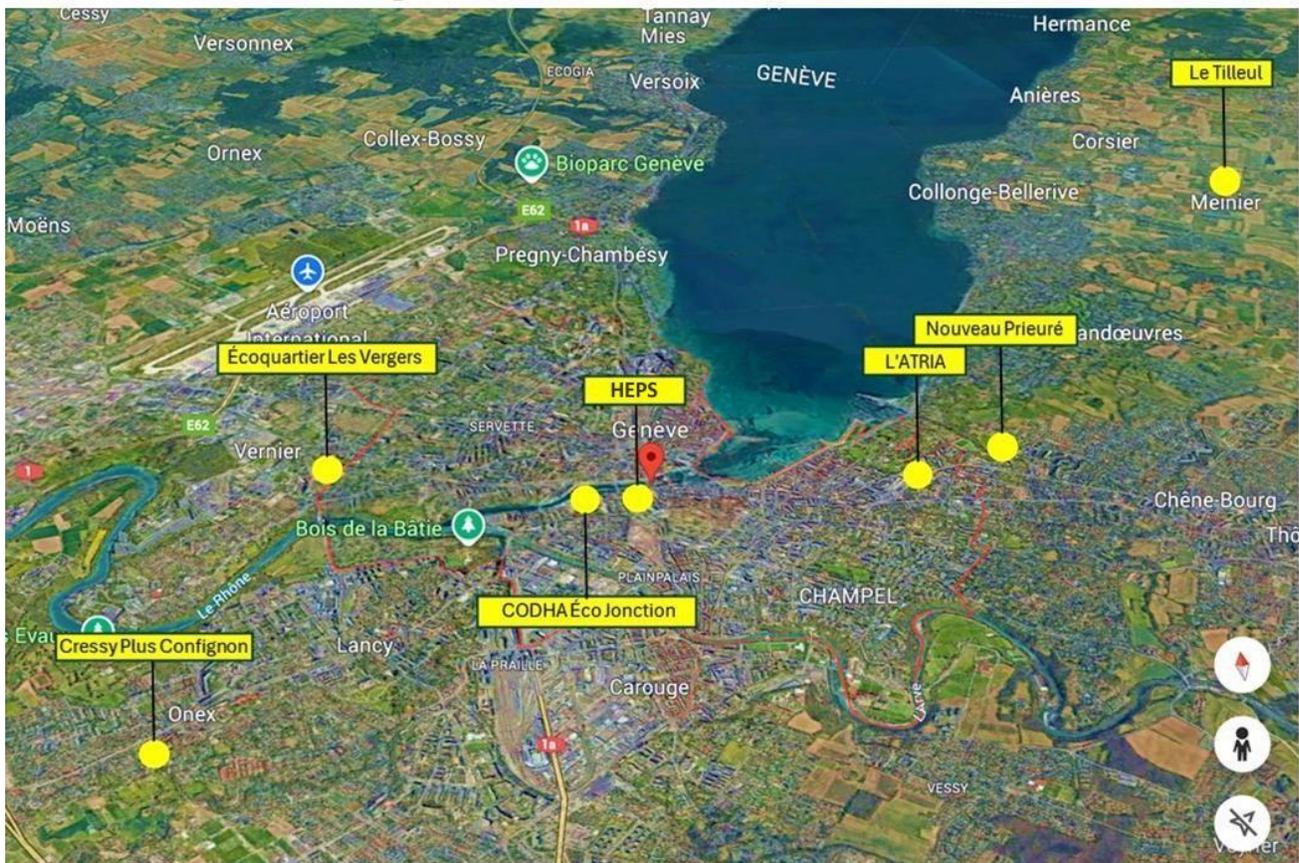
²¹ [BCGE | Banque Cantonale de Genève Pour particuliers et entreprises](#)

Les espaces communs que l'on retrouve systématiquement dans les complexes résidentiels intergénérationnels sont pensés de façon à favoriser la rencontre de l'autre. Il y a aussi souvent un programme d'animation de mis en place de ces espaces pour faciliter la création de liens, par exemple, des espaces mutualisés crèche-locataires.

Crèche

L'expression a une tout autre signification au Québec, mais en Suisse et dans d'autres pays européens, crèche signifie un service de garde pour la petite enfance.

EFFET-i MISSION GENÈVE 2024



JOUR 1 AM

LA QUESTION DU LOGEMENT DANS LE CANTON DE GENÈVE, RENCONTRE DE FRANCESCO PERELLA DE LA DIRECTION DE L'OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE (RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE) À L'HÔTEL DES FINANCES (ADMINISTRATION FISCALE ET OFFICE DU LOGEMENT)

Contexte

Cette première séance de travail a pour but de fournir aux participants les repères nécessaires sur la question du logement dans le Canton de Genève en termes d'évolution dans le temps, enjeux, politiques, règlements et perspectives. Francesco Perella de la Direction de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) présente le sujet. Tel qu'il le mentionne, « Le début de ma carrière à l'État coïncide avec le début de la nouvelle politique du logement voulue par le Conseil d'État en 2005 avec la mise en place des logements d'utilité publique (LUP). » Sa fine connaissance du sujet est aussi nourrie par un enseignement qu'il professe dans le domaine.



Francesco Perella, de la Direction de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière

Apprentissages

En raison de l'exiguïté du territoire, sa forte occupation sur le plan du bâti, l'afflux de nouveaux habitants, soit environ 5000 personnes sur une base annuelle et l'incapacité de déclasser les territoires agricoles, il y a une pénurie criante de logements. On retrouve approximativement 13% du territoire occupé en logement collectif avec un objectif de 20% de logement social.

Historique

En 1955, le Canton va adopter une première loi en matière de logement qui va prendre le nom du conseiller à qui on lui doit la paternité, la loi Dupont. En quelques mots, il s'agit de la mise en place d'un système HLM à Genève qui va permettre au Conseil d'État d'accorder des prêts hypothécaires à hauteur de 85 % des prix de construction, réglant ainsi le volet financier de ces opérations.

Il y a eu une évolution de la Loi générale du logement avec l'émergence des PPP (Partenariat Public Privé) qui établit que le public finance et le privé construit, c'est en quelque sorte un exemple du pragmatisme suisse.

Durant la période des Trente Glorieuses, soit de 1945 à 1975, le boom économique et l'enrichissement conséquent des ménages voient une baisse de l'aide de l'État et le prix du logement augmenter. Dans la période des années 1990, on relève à nouveau un changement des politiques. On cherche à faciliter la mise en place d'un socle de logements abordables pérennes, stables avec un objectif de 20%.²² Une des mesures phares mises en place est un financement de projets sur une durée de 50 ans et on développe le concept de logement d'utilité publique ou plus simplement, LUP.

Situation actuelle

À Genève, on estime à 83% la proportion de locataires alors qu'à l'échelle du pays, c'est plutôt 60%. Cette dépendance au logement se double d'une situation de pénurie depuis les années '50 et, actuellement, un taux de vacances extrêmement bas, soit 0.46%.

On se retrouve dans un contexte où il faut donc densifier de l'intérieur et encourager du travail de surélévation.²³ Pour ce faire, le canton s'est doté d'un outil d'aménagement du territoire (les zones de développement) avec des règles de densification spécifiques à plusieurs niveaux (la règle des 3 tiers)²⁴.

On relève deux types de subventions à la pierre :

- L'habitation bon marché (HBM) et
- L'habitation à loyer modéré (HLM)

Il y a aussi un mécanisme de subvention à la personne. On cherche à conserver un taux d'effort pour le logement se situant autour de 19-20% des revenus des ménages concernés. Cette dépense, liée au loyer est, avec l'assurance maladie²⁵, les principales charges devant être supportées par les individus. Une étude a d'ailleurs documenté le stress lié à la dépense pour le logement²⁶ qui se situe généralement dans une fourchette entre 1800 et 3000 CHF / mois.

Pour les coopératives d'habitation, le montant de la part sociale est modulé en fonction du nombre de pièces dans le logement donc entre 5000 et 10 000 CHF. L'État a d'ailleurs mis en place un système de prêts aux personnes pour aider à se qualifier comme membre.

Aujourd'hui, le Canton dispose d'un vaste arsenal législatif et réglementaire pour intervenir en matière de logement bien que ces moyens ne soient pas systématiquement appliqués :

²² En date de 2024, ce niveau s'établit à 11.4%.

²³ www.sitg.ch

²⁴ Notion expliquée plus loin dans le rapport.

²⁵ Contrairement au Canada, la Suisse n'a pas un régime d'assurance-maladie universel, soutenu par la taxation. Dix groupes privés concentrent 80 % des assurés.

²⁶ [La Suisse se distingue par son «stress du logement» | Tribune de Genève](#)

- le Droit de préemption de l'État et des communes sur toutes transactions (contrôle des prix);
- la déclaration d'utilité publique pour lever les servitudes de restriction à bâtir le droit d'expropriation dans les plans d'affectation;
- l'expropriation des droits à bâtir et
- le remembrement foncier urbain (LRFU).

On le voit, la régulation du marché par le canton est potentiellement très importante.



Le bateau-lavoir de Genève un bon lieu de repas pour la délégation québécoise.



JOUR 1 PM

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION, PRÉSENTATION DE CAROLINE MARTI, DÉPUTÉ SOCIALISTE ÉLUE DEPUIS 2013 AU GRAND CONSEIL DU CANTON DE GENÈVE. PARMIS SES MANDATS POLITIQUES, ELLE EST PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION DU LOGEMENT²⁷ ET VICE-PRÉSIDENTE DU PARTI SOCIALISTE GENEVOIS. ELLE EST AUSSI SECRÉTAIRE GÉNÉRALE DU GROUPEMENT DES COOPÉRATIVES D'HABITATION GENEVOISES (GCHG).

La présentation complète celle de Francesco Perella sur plusieurs dimensions de l'intervention de l'État. Caroline Marti estime que la population est en général favorable au maintien de contraintes pour de nouveaux logements en raison de l'importance du statut des locataires dans l'ensemble du bâti et de la pénurie de logements.

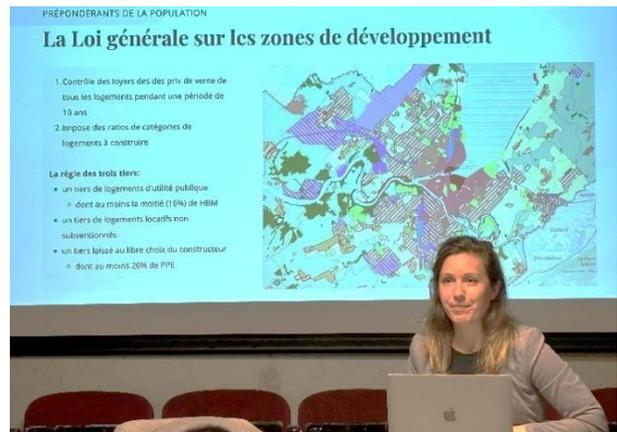
Elle rappelle la règle des trois tiers appliqués dans les zones de développement :

- a) Un tiers de logement d'utilité publique (LUP), dont la moitié de HBM;
- b) Un tiers de logement locatif non subventionné;
- c) Un tiers au libre choix du constructeur (dont au moins 20 % de PPE)

Parmi les logements destinés à la vente, il y a lieu de mentionner les logements soumis à la propriété par étages (PPE). Il s'agit d'une forme de co-propriété où plusieurs personnes se retrouvent propriétaires de parts (constituant des "millièmes") qui diffèrent en fonction de la taille du logement

Les politiques cantonales se découpent en plusieurs volets :

- a) Planification de la construction;
- b) Contrôle et autorisation;
- c) Aides financières;
- d) Maîtrise foncière;
- e) Construction de logements (FIDP).



Caroline Marti, députée socialiste et présidente de la commission du logement

²⁷ [Grand Conseil de Genève - Commissions](#)

On recense plusieurs fondations avec un mandat spécifique d'intervention dans le secteur immobilier dont :

a) La Fondation René et Kate Block²⁸ (FRKB) est une fondation immobilière de droit public (FIDP) qui a pour vocation d'acquérir, de construire, de gérer et d'entretenir des immeubles avec encadrement pour les personnes âgées (IEPA) au sein du canton de Genève;

b) La Fondation Genève Place Financière²⁹ a pour mission essentielle de promouvoir cette chaîne de valeurs et œuvre au développement de conditions-cadres optimales pour l'ensemble des partenaires de la Place. Sur son portail, elle souligne « [...] qu'une place financière forte est à l'avantage de l'ensemble de l'économie et donc de l'ensemble des citoyen.ne.s. » Cette Fondation regroupe 80 banques membres de la bourse de Genève et s'impose dans le secteur financier (gestion de fortune, financement du négoce des matières premières et la banque commerciale). Cette présence dans ces champs contribue à exercer une influence massive dans l'économie genevoise.

Genève n'est pas épargné par l'itinérance même si c'est moins marqué que dans d'autres villes européennes. Elle estime qu'il peut y avoir de 1000 à 1500 personnes dans cette situation. On note aussi la présence des Roms et on observe une hausse des drogues de synthèse, crack, et autres.

Concernant les coopératives d'habitation, outre la part sociale pour se qualifier, Caroline Marti souligne aussi l'existence d'un mécanisme de cotisation annuelle³⁰ qui permet de rester actif sur une liste d'attente pour un logement coopératif. L'existence de cette liste pousse naturellement vers le développement de nouveaux projets. Dans un autre registre, à l'exemple de la législation en vigueur au Québec pour les coopératives, dans la Loi des sociétés (qualifiée de loi mammoth), dans la section sur les coopératives, il y a donc un verrou juridique pour empêcher la liquidation des actifs des coopératives d'habitation.

Elle considère que le modèle coopératif se veut une réponse sur mesure aux principaux enjeux de logements sociaux :

- a) Produire et gérer des logements abordables sur du long terme;
- b) Réduire l'impact du bâti sur l'environnement;
- c) Faire coïncider densité et qualité de vie;
- d) Casser l'isolement social.

²⁸ [René et Kate Block](#)

²⁹ [La Fondation Genève Place Financière](#)

³⁰ Ce mécanisme sera également évoqué le lendemain lors de la rencontre de la CODHA.

Elle évoque également l'organisation Urbamonde³¹ qui est engagée dans la promotion de l'habitat participatif et des projets durables (par les citoyens).

urbaMonde
des villes durables **par** et **pour** les habitant-es

Le système démocratique est aussi un atout, où la recherche de consensus est très présente. Ce faisant, il y a moins d'influence du politique (des changements politiques).

Accompagné de Laurent Koelliker, sautier du Grand Conseil³², la journée s'est terminée par une visite du parlement de Genève incluant la salle du Grand Conseil et le salon Alabama où a été signée la Convention de Genève pour les secours aux blessés en 1864.³³ Situé sur la rue de l'Hôtel de Ville, l'édifice qui est aussi identifié comme l'hôtel de ville ne doit pourtant pas être confondu avec celui abritant l'administration municipale de Genève, l'Hôtel municipal, plutôt situé au palais Eynard.³⁴



Visite de la salle du Grand Conseil du Parlement de Genève en compagnie de Laurent Koelliker, Sautier du Grand Conseil

³¹ [urbaMonde - Promotion de l'habitat participatif et du droit au logement](#)

³² Expression typiquement genevoise, il s'agit du Secrétaire général supportant le Grand Conseil. Tradition très locale, il doit aussi observer le marronnier officiel pour déterminer le début du printemps : [Grand Conseil de Genève - Sautier](#)

³³ [Quelles personnalités ont été reçues dans la Salle de l'Alabama de l'Hôtel de Ville de Genève ? | Ville de Genève - Site officiel](#)

³⁴ [Palais Anna et Jean-Gabriel Eynard - Hôtel municipal | Ville de Genève - Site officiel](#)

JOUR 2 AM

VISITE DE LA CODHA, CHEMIN DU 23 AOÛT, 7 1205 GENÈVE, PHELAN LEVERINGTON, COORDONNATEUR ASSOCIATIF.

L'organisation CODHA est née du mouvement squat des années 1970-1980. Elle a été fondée en 1994 et offre 834 logements répartis en 20 immeubles. On dénombre 1300 coopérateurs, coopératrices logé.es. Il y a actuellement en chantier 12 projets de construction qui à terme, vont offrir 700 logements supplémentaires. Rappelons qu'au final, une organisation comptant plus de 1300 logements peut sembler de taille appréciable, mais en comparaison d'autres cas nationaux, ce n'est pas si élevé.³⁵

Particularité de l'organisation, elle gère une liste d'attente de personnes souhaitant obtenir un logement coopératif. Ces personnes doivent payer une cotisation annuelle de 100 CHF pour rester actives sur la liste.



Bâtiment principal du projet Éco-Jonction (CODHA)



Héritière de ce mouvement squat et de ses idéaux, la CODHA s'est donné 5 buts :³⁶

- **Sortir** des immeubles du marché immobilier spéculatif
- **Intégrer** les futur-e-s habitant-e-s aux projets de construction
- **Remettre** la gestion des immeubles aux habitant-e-s
- **Garantir** aux habitant-e-s un loyer correspondant aux coûts réels de l'immeuble
- **Construire** à de hauts standards écologiques

On nous présente le modèle type d'intervention de l'organisation :

³⁵ La mission réalisée à Vienne en 2023 a permis de rencontrer des organisations coopératives avec quelques dizaines de milliers de logements.

³⁶ Le caractère gras est celui sur le portail de l'organisation : [Codha](https://www.codha.ch)

- La réalisation des projets se fait par un partenariat avec le public qui finance et le privé qui construit.
- Le terrain peut être fourni par la commune sur la base d'un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans.
- La mise de fonds des membres de la coopérative s'établit autour de 5 à 10% tenant compte du niveau élevé de souscription de parts sociales en comparaison du Québec.
- La Banque d'État garantit jusqu'à 95% des coûts.
- En général, 50% des coûts font l'objet d'une subvention, le reste, non.
- Lorsque le projet est réalisé, on s'assure d'une co-participation entre les futurs résidents et la CODHA.
- Les immeubles sont cogérés par la CODHA et l'association de la coopérative. La CODHA gère les loyers, tandis que l'association gère les espaces communs. Une partie des revenus des loyers est versée à l'association pour la gestion des espaces communs et leur entretien.
- À partir de 35 logements, est présent un concierge social (ou coordonnateur d'immeuble), salarié de la CODHA, qui vient en soutien à l'association. Ce poste est généralement occupé par un.e habitant.e.



*Bâtiment principal du projet
Éco-Jonction (CODHA)*

La présentation sur la CODHA est suivie d'une visite d'un immeuble coopératif adjacent, Écoquartier jonction, accompagnée par une résidente. Situé sur un ancien site industriel, Artamis, il est composé de 115 logements offrant une habitation mixte, LUP et LL (Logement Locatif non subventionné), s'étend sur 10 étages avec une cour intérieure, offre 600 m² de potager en toiture, un toit de type-terrace, une salle commune, des chambres d'ami.e.s, des ateliers, des arcades. Comme pour l'ensemble des autres projets visités durant la mission, le portail de l'organisation explique comment adhérer et éventuellement, se trouver un logement.³⁷

³⁷ [PNP Codha](#)

JOUR 2 PM

VISITE DE L'ÉCO QUARTIER LES VERGERS ET DE LA COOPÉRATIVE D'HABITATION ÉQUILIBRE DANS LA COMMUNE DE MEYRIN, NON LOIN DE L'AÉROPORT INTERNATIONAL DE GENÈVE. ACCOMPAGNEMENT PAR ULI AMOS, ARCHITECTE, CHARGÉE DE PROJET ET RÉSIDANTE DANS LA COOPÉRATIVE ÉQUILIBRE, LAURA MECHKAT, ARCHITECTE H4G ET BENOÎT MOLINEAUX, ÉGALEMENT DE LA COOPÉRATIVE ÉQUILIBRE

Le projet d'Écoquartier les Vergers s'est étendu sur une période de plus de 20 ans, soit entre le plan directeur cantonal qui a ciblé Les Vergers (2001) dans la commune de Meyrin et la fin du chantier (2023). Pourquoi ce projet? Le portail de la ville nous informe de l'orientation derrière cette démarche.



« La ville de Meyrin s'est fixée comme objectifs prioritaires d'atteindre les performances du label Minergie-A pour tous les immeubles des Vergers et de réaliser des aménagements extérieurs conjuguant performance environnementale, attractivité sociale et économie de moyens. Pour y parvenir, le choix a été fait de mettre en place une [démarche participative](#), afin d'encourager la participation citoyenne et de donner la parole à tous les acteurs intéressés par le projet. En 2012, une [charte "objectifs écoquartier" évolutive](#) a été élaborée, afin de définir des objectifs précis de performance à atteindre pour l'écoquartier. Cette charte aborde de nombreux points tels que : l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la qualité des constructions et le confort des occupants, la valeur écologique et sociale des espaces extérieurs, la gestion des eaux, le chantier propre, la gestion des déchets ménagers, la diversité sociale, l'animation et la convivialité urbaine, les éco-activités et enfin la mobilité. »³⁸

Le label Minergie-A

« Les constructions Minergie-A sont synonymes d'indépendance et de protection du climat sans compromis. Les émissions de gaz à effet de serre sont systématiquement minimisées lors de la construction et de l'exploitation, et le bâtiment (généralement équipé de modules PV) produit, sur l'année, plus d'énergie qu'il n'en consomme. »³⁹

³⁸ [Ecoquartier Les Vergers | Commune de Meyrin](#)

³⁹ [Minergie-A - Minergie](#)

Trois principes fondateurs servent de référence pour cet écoquartier

La mutualisation des espaces publics : Il y a un accord entre la municipalité qui possède la moitié du foncier et les propriétaires privés qui en détiennent l'autre moitié afin de mutualiser leurs parcelles pour constituer un espace public d'un seul tenant;

Une démarche participative. Elle s'est découpée en 3 temps, avec un premier temps impliquant tous les Meyrinois dans la réflexion générale

autour du projet. Une autre consultation associant cette fois les constructeurs et les futurs habitants sur l'aménagement des espaces publics et une troisième étape avec la structure d'économie sociale, l'APRÈS-GE⁴⁰ sur l'usage des rez-de-chaussée;

Attribution des droits de superficie à des coopératives participatives. Le projet d'écoquartier s'est réalisé avec un déclassement significatif de terrains agricoles pour en faire un usage résidentiel. Avec la volonté de favoriser une certaine diversité socioculturelle et l'implication des futurs habitants dans la conception des espaces publics, la commune a octroyé des droits de bâtir à 7 coopératives participatives (dont la coopérative Équilibre) en plus d'une fondation privée.

Ces paramètres sont facilement visibles avec la visite de l'écoquartier. Ainsi, on voit à proximité, des étendus encore réservés à l'exploitation agricole et sur le site proprement dit, comme prévu, on retrouve au rez-de-chaussée, la Fève,⁴¹ une épicerie solidaire très engagée dans la vente de produits issus de l'agriculture biologique et fonctionnant avec des bénévoles⁴² en plus d'une auberge et d'un restaurant.⁴³ On dénombre donc sur le site de l'écoquartier qui fait une superficie de 16 hectares et 10 000 mètres² de surface commerciale, une trentaine d'édifices proposant 1350 logements.



Bâtiment – Éco-quartier Les Vergers (Meyrin)

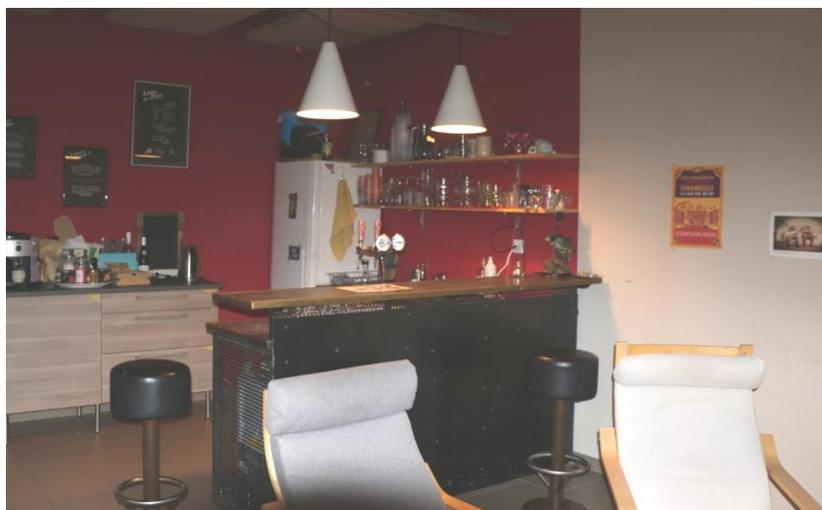
⁴⁰ Regroupement genevois de l'économie sociale et solidaire.

⁴¹ [La Fève – votre épicerie de quartier](#)

⁴² Qui rappelle d'autres exemples du même genre dont la Cagette à Montpellier en France [La Cagette : PagePrincipale](#)

⁴³ Le groupe ira d'ailleurs souper dans ce restaurant avec un invité de l'Organisation internationale du travail, section coopérative, Guy Tchami.

La coopérative l'Équilibre a quant à elle été réalisée en collaboration avec l'Association Habitat 4 générations ou plus simplement H4G. Le projet a vu le jour à la suite d'un concours à l'échelle de la Suisse répondant à des enjeux de densification. Il s'agit d'un projet s'inspirant d'un autre qui a été développé à Cressy, également dans le Canton de Genève. Cela donne 3 immeubles en fer à cheval



Espace communautaire - Éco-quartier Les Vergers (Meyrin)

inauguré en 2018, totalisant 65 logements s'ouvrant sur l'esplanade centrale. L'approche intergénérationnelle dans cette coopérative d'habitation se traduit par la cohabitation de familles, d'aînés et d'enfants. En visitant les lieux, on y retrouve plusieurs salles d'usage commun incluant un petit studio pour y jouer de la musique,⁴⁴ un stationnement souterrain, l'usage de véhicules communs et la présence d'un édicule sur le terrain qui s'harmonise avec le reste de la trame architecturale du site.



Espace communautaire - Éco-quartier Les Vergers (Meyrin)

⁴⁴ On loue aussi des espaces pour du co-working.

JOUR 3 AM : PROJET L'ATRIA

AVENUE DE LA GARE DES EAUX-VIVES 29/31, 1208 GENÈVE, MATIAS ECHANOVE, BUREAU URBZ,
COORDINATEUR SOCIAL DE L'IMMEUBLE, JÉRÔME NIEMETZ, GÉRANT PARTENAIRES ET
BERTRAND R. REICH, AVOCAT ET PRÉSIDENT DE LA FONDATION PAV

Ce projet situé à Genève est le fruit d'une collaboration sous mode de consortium de trois coopératives existantes soit Insula (Famille), Génération Logements (Aînés) et Étrier (Étudiants et culture). On le présente ainsi sur le portail de l'organisation :

l'atria

« L'Atria est un immeuble de logements avec des espaces d'activité en coopératives d'habitation. Il se trouve dans le quartier qui surplombe et entoure la Gare des Eaux-Vives. Ce nouveau quartier hyperconnecté de 65'000 m² est desservi entre autres par le Léman Express, le tramway, le bus et se trouve à proximité de la voie Verte d'agglomération reliant les Eaux-Vives à Annemasse. La proximité du lac (10 minutes à pied) et du parc La Grange (3 minutes à pied) vient renforcer les qualités inhérentes de ce quartier urbain, central et culturel.

Ce nouveau cœur de ville bénéficie de 50'000 m² d'espaces publics et offre à ses habitant.e.s un accès privilégié à la culture – Nouvelle Comédie et Théâtre Am Stram Gram, à des équipements sportifs -piscine, grimpe, gym, fitness- et des institutions sociales, notamment un Espace de quartier et des locaux de l'institution genevoise du maintien à domicile (IMAD).

Les rez-de-chaussée sont animés par de nombreux restaurants, cafés, commerces de proximité et services. Dans la gare se trouvent tous les magasins nécessaires pour les achats quotidiens (petites et grandes surfaces).

À terme, 500 logements seront créés dans le quartier dont 155 à l'Atria. »⁴⁵

Dans le cadre d'un concours, c'est donc un concept intergénérationnel qui a été retenu avec l'idée de densifier ce secteur urbain, soit une cohabitation de familles, d'aînés et d'étudiants se partageant à peu près dans les mêmes proportions les logements. Trois grandes idées président au développement du projet :

- Bien vivre ensemble, incluant un système d'échange local et troc de services (SELT)⁴⁶ et une charte de vivre ensemble;

⁴⁵ [Accueil - L'Atria](#)



*L'Atria – avenue de la gare
des Eaux-Vives*

➤ Durabilité et respect de l'environnement notamment un grand espace de jardin potager et des loggias végétalisées;

➤ Les services et espaces communs dont une cuisine communautaire, une buanderie *high tech* et une application *smartphone*.⁴⁷

Lors de la visite du groupe, la construction n'était pas tout à fait terminée, le niveau des arcades (commerces) soit le rez-de-chaussée étant encore en chantier. Cette section commerciale est réalisée en partenariat privé et va offrir une clinique, un gymnase et un service d'hôtellerie⁴⁸. Situation qui semble originale, les partenaires commerciaux

paient une part sociale et une clause participative d'intérêt commun.

Le montage financier reprend ce qui a été vu ailleurs, soit une mise de fonds oscillant de 5 à 10% par la coopérative, un bail emphytéotique de 99 ans avec la ville et une garantie de 95% des coûts par la Banque d'État. Sélectionnés par l'équipe de gestion du complexe, les locataires doivent respecter une charte de vivre ensemble. En outre, 60% des locataires sont subventionnés par le statut de LUP.

*Terrasse
aménagée sur le
toit de l'Atria*



⁴⁶ On définit ainsi cette approche : « Les habitant.e.s donnent en moyenne deux heures par mois de leur temps dans le cadre de l'Atria. Ce temps peut être dévoué à des projets de voisinages, à la gestion de la coopérative, à l'entraide entre voisins ainsi qu'à des projets faisant vivre l'immeuble. »

⁴⁷ Cela va donner accès à tous les services destinés à toutes les générations et renforcer l'économie circulaire.

⁴⁸ Il s'agit d'un hôtel privé disposant de 54 chambres dont 5 chambres d'amis au tarif de 40 CHF / jour, les autres chambres sont au tarif marché. Par le truchement d'un ascenseur dédié, l'hôtel offre à ses clients, l'accès à la terrasse sur le toit.

JOUR 3 PM : CENTRE INTERGÉNÉRATIONNEL LE NOUVEAU PRIEURÉ

CHEMIN DU PRÉ DU COUVENT 3, 1224 CHÊNE-BOUGERIES, ACCUEIL PAR UNE ÉQUIPE D'EMPLOYÉS
DONT MARTINE BRÜGGER, DIRECTRICE GÉNÉRALE

Unique en son genre, ce projet intergénérationnel accueille 144 résidents en chambres individuelles. « En lien, une crèche, une résidence pour étudiants, un foyer pour personnes polyhandicapées et des appartements locatifs, le tout autour d'une place du village le Nouveau Prieuré. »⁴⁹



Aucun autre projet vu durant la mission ne s'est donné une telle ambition, en particulier, cette idée d'accompagner les personnes âgées dépendantes jusqu'à leur décès. Le tout, tel que mentionné sur le portail de l'organisation « dans un cadre de vie chaleureux, animé et ouvert sur la vie, tout en préservant chez chacune d'elles un état de bien-être physique, mental, social et spirituel le plus complet possible. »

Dans la présentation des valeurs orientant le Nouveau Prieuré, il est question de préoccupation humaniste, de projet de vie, de convergence des souhaits des résidents avec les propositions de prise en soin et de collaboration étroite avec les proches.



Le Nouveau Prieuré (Chêne-Bougerie)

⁴⁹ [EMS Le Nouveau Prieuré](#)

Sur le plan des convictions, le projet se démarque également :

« Ne pas réduire la santé à ses aspects fonctionnels ou médicaux. Accompagner la vie sous toutes ses formes en considérant notamment que la santé globale est aussi influencée par la qualité de l'environnement.

Privilégier une prise en charge individualisée comprenant toutes les mesures d'accompagnement de soins, y compris palliatifs, de traitements et de soutien pour favoriser le bien-être de la personne âgée dans le respect de ses volontés [...]. »



*Prestation musicale par deux résidents
du Nouveau Prieuré*

Une fois de plus, on retrouve derrière ce projet fort original, une fondation. Il s'agit du Bureau Central d'Aide Social, « une fondation privée reconnue d'utilité publique dont l'origine remonte à 1867. » Cette fondation se donne comme raison d'être « d'aider les personnes et les familles en difficulté qui résident à Genève, sans distinction de nationalité, d'appartenance politique ou confessionnelle. » Le tout se réalise en lien fort avec l'IMAD (Institut de maintien à domicile genevoise) et le site

offre des lits de répit supportés par les assurances. L'environnement est adapté à 100 %, contrairement à des endroits universellement adaptables. Le Nouveau Prieuré a aussi le statut d'Établissement médico-social (EMS).

Enfin, il faut aussi souligner la forte mobilisation de la commune Chêne-Bougeries. À l'instar d'autres projets de logement intergénérationnel, les locataires s'engagent à respecter une Charte du vivre ensemble qui est d'ailleurs en annexe au bail.

Durant la visite du groupe, il faut mentionner la tenue d'un petit récital sur la place centrale, un moment regroupant les diverses clientèles incluant les personnes polyhandicapées. Moment touchant avec les enfants de la crèche dansant et circulant à travers les fauteuils roulants. Le groupe a également eu la surprise de découvrir une mini-morgue avec un système de réfrigération du corps, une petite chapelle en plus d'un ascenseur dédié. Tel que mentionné au groupe, il peut arriver qu'une personne décède et avant que la famille puisse venir sur place, 2-3 jours s'écoulent, cette mini-morgue permet donc de conserver la dépouille dans des conditions adéquates.

JOUR 4 AM : HEPS (HABITAT EVOLUTIF POUR SENIORS)

PLACE PONT ROUGE 2, 1212 GRAND LANCY, ACCUEIL PAR LAURENT BEAUSOLEIL, DIRECTEUR GÉNÉRAL D'HAGES ET SANDRINE GREYER-CUETO, COORDONNATRICE RÉPONDANTE HEPS DE L'ADRET

Le projet visité est une entité d'un réseau plus vaste. Le réseau porte le nom d'Habitat et accompagnement des générations seniors (HAGES). Sur quels principes fondamentaux s'appuie HAGES ?

« [C'est une] association sans but lucratif, qui propose aux générations seniors, diverses solutions d'habitats et d'accompagnements adaptés et évolutives, favorisant leur confort de vie et le mieux vivre ensemble.

Nous considérons que, dans la société de longue vie, les seniors d'aujourd'hui représentent plusieurs générations d'âges qui requièrent des besoins d'habitats et d'accompagnements spécifiques, en fonction de leur parcours de vie et de leurs envies. »⁵⁰

HAGES offre dans le Canton de Genève, quatre lieux de vie. Celui qui est l'objet de visite est l'Habitat évolutif pour seniors (HEPS) de l'Adret et est situé à Lancy à proximité de la gare ferroviaire et de la Mairie de la commune. La commune de Lancy, troisième commune en termes de population dans le Canton de Genève⁵¹ est située non loin du centre-ville de Genève.

Ouvert en 2020, le projet regroupe 153 logements intergénérationnels à loyer modique, dont 118 appartements pour seniors, 28 studios pour étudiants, 2 appartements communautaires ainsi qu'une crèche de 56 places en plus d'un stationnement souterrain. En outre, on y relève la présence de 7 partenaires qui offrent diverses prestations pour les locataires et le public toujours selon une approche intergénérationnelle.⁵² Il y a aussi des espaces d'échanges par exemple, une terrasse avec un coin cuisine, une salle polyvalente, une autre d'entraînement.

L'habitat proposé a été esquissé dans le cadre d'un ouvrage. Sous le titre, *Habiter dans la société de longue vie*, le livre publié en 2018⁵³ retrace une bonne part de cette cogitation.

HAGES
Habitats &
Accompagnements
des Générations Seniors

UATR ADRET
Unité d'Accueil
Temporaire de Répét

⁵⁰ [NOTRE ORGANISATION - HAGES](#)

⁵¹ Après Genève et Vernier.

⁵² Il y a un restaurant que le groupe a d'ailleurs fréquenté. Il offre un accès tant de l'intérieur du complexe domiciliaire que dans la rue. Hasard? Lorsque le groupe a été mangé, le restaurant était complet!

⁵³ Écrit par Claude Dupanloup, Jean-Pierre Fragnière et publié aux Éditions Socialinfo à Lausanne.

Il a été imaginé à l'initiative d'une fondation de droit public et d'intérêt communal, la Fondation communale pour le logement des personnes âgées à partir d'une fine lecture de la situation démographique et celle du logement dans la commune de Lancy dans une optique de densification urbaine en offrant l'accès à une concentration de services de proximité dans l'ensemble immobilier. Le projet a été travaillé avec l'association des habitants et la coordination du quartier, de façon à penser l'habitat évolutif dans son environnement et ainsi en favoriser son intégration dans le quartier. Comme d'autres projets de même nature, il s'agit d'un partenariat public-privé pour que le projet puisse voir le jour, à savoir le public a financé et le privé a construit. La Fondation communale (Lancy) est propriétaire du terrain et des subventions à la pierre ont permis de diminuer les coûts de construction avec une mise de fonds sous forme de parts sociales par les usagers représentant 15%.

Fait en collaboration pour l'accessibilité avec l'architecte Cyrus Mechkat,⁵⁴ il s'agit donc d'une approche de logements intergénérationnels permettant de loger des personnes âgées (autonome), des adultes avec des déficiences intellectuelles et des étudiants. Concernant le statut des personnes âgées⁵⁵, elles signent une décharge et ne peuvent avoir accès à plus de 2heures /soins/jour. La prestation d'aide et de soin à domicile se veut adaptée et évolutive. Il



Terrasse au toit – HEPS ADRET

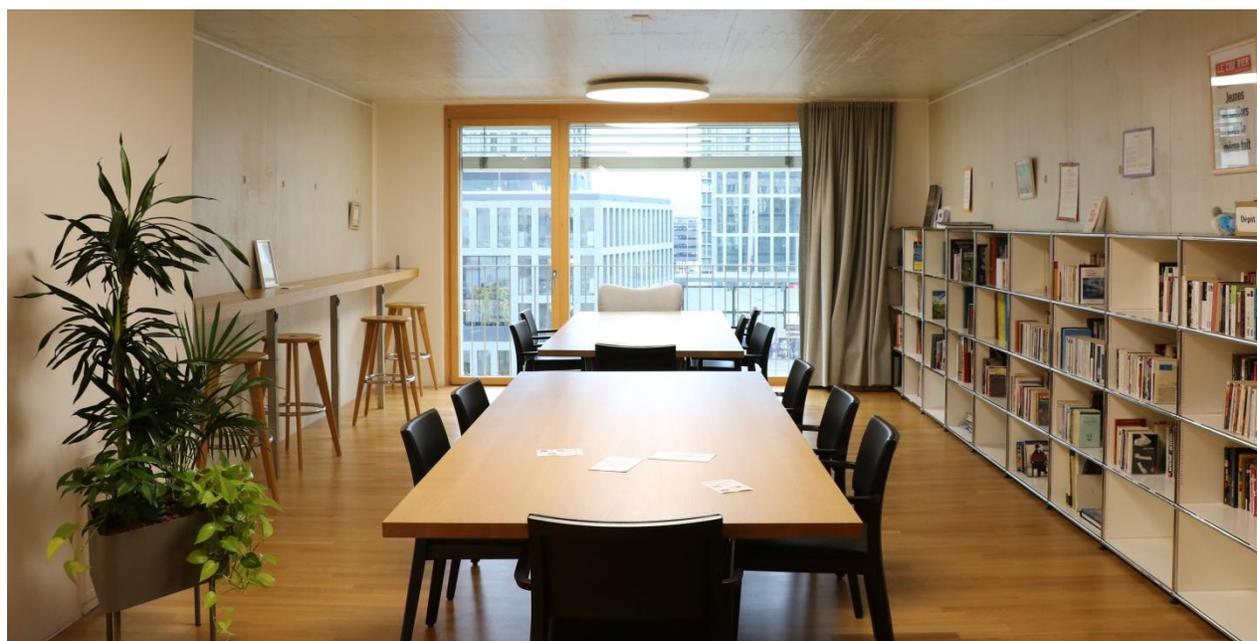
⁵⁴ C'est le père de l'architecte Laura Mechkat rencontrée le jour 2 de la visite.

⁵⁵ Il est possible de se faire livrer des repas à domicile.

s'agit d'un projet d'Établissement médico-social (EMS) complémentaire aux autres structures de l'HAGES. Une clinique est d'ailleurs située à l'intérieur des murs du projet proposant 8 lits de courts séjours et un service de veille et sécurité 24h/24h. Cela étant, le projet immobilier ne permet pas d'accueillir des personnes qui ont des enjeux de santé mentale, démence et autres.

La culture du vivre ensemble dans l'habitat se fonde sur une charte du vivre ensemble qui exprime clairement ce qui est attendu des uns et des autres avec des notions de bienveillance, de convivialité. Ainsi, on encourage fortement la participation sociale dans une optique de solidarité.⁵⁶ Les étudiants bénéficient d'un rabais de 100 CHF sur une base mensuelle pour le temps accordé à des gestes de solidarité à l'égard des aînés, soit 4 heures/mois.

Pour le coût de loyer des aînés, il s'agit pour un deux pièces sénior d'une fourchette entre 518 et 612 CHF/mois et pour un une pièce offerte à un couple senior de 860 à 1040 CHF. On estime que la réduction de loyer en comparaison du privé gravite autour de 50%, ce qui contribue grandement à l'attraction de ce projet immobilier.



Salle commune d'étage - HEPS ADRET

⁵⁶ [Charte-d'intention-vivre-ensemble-Adret-validee-130317.pdf](#)

JOUR 4 PM : LE TILLEUL

COM 86, 1252 MEINIER, COMMUNE DE MEINIER, HEIDI GUSSET, COORDONNATRICE

C'est le seul projet de la mission à se situer résolument en milieu rural.⁵⁷

Le projet qui s'inscrit dans un plan plus global s'échelonnant en deux phases



a été initié par la commune avec une ferme volonté de trouver une solution pour que les aînés restent en campagne plutôt que de déménager en milieu urbain. Pour sa longue mise en œuvre qui a débuté en 1990, on a favorisé une approche participative et multisectorielle avec une forme originale de collaboration entre communauté-commune et monde universitaire.⁵⁸ Un article écrit par une médecin engagée dans le projet à ce moment permet de mieux comprendre cette approche.⁵⁹ Un concours d'architecture a été lancé en 2005 pour la conception du bâti et a été finalisé en 2012. Le montage financier ressemble à plusieurs autres projets de même nature : la commune est propriétaire du foncier, une fondation a été mobilisée ainsi que la Banque d'État pour le financement.



*Place centrale,
projet Le Tilleul,
Meinier*

⁵⁷ Néanmoins accessible en transport en commun.

⁵⁸ [Qu'est-ce que la santé communautaire ? Un exemple d'une approche participative et multi-sectorielle dans une commune du Canton de Genève, en Suisse , L'information Psychiatrique, Septembre 2015, vol 91, N°7 – Centre national de ressources et d'appui aux CLSM](#)

⁵⁹ [Qu'est-ce que la santé communautaire ? | Cairn.info](#)

Le projet se présente ainsi :

« Cet espace intergénérationnel à Meinier comprend 4 immeubles de logements (2 à 6 pièces), mixtes dans chaque bâtiment (HM, HBM, loyers libres...) et un bâtiment collectif comprenant: une crèche et un jardin d'enfants, une ludothèque, un local pour le parascolaire, un espace santé-social avec une antenne IMAD et le bureau de notre coordinatrice sociale, un local polyvalent pour les aînés / local de vote, des commerces (restaurant communal et salon de coiffure-esthétique). »⁶⁰

On retrouve donc une proportion de 50% d'aînés et 50% de familles. La coordonnatrice sociale et un concierge social sont au service du projet. L'espace santé-social est une maison de santé⁶¹ et on retrouve un stationnement souterrain non apparent.

Les résidents doivent signer une Charte du vivre ensemble et pour être admis, vivre sur le territoire de la commune depuis au moins 5 ans.

Dans les prochaines années, une phase 2 est donc prévue par la commune de Meinier pour un déploiement à plus grande échelle d'un plan d'urbanisme incluant l'aménagement d'un écoquartier ce qui va entraîner une augmentation de la population de 2200 à 5000 habitants.



⁶⁰ [Lieu intergénérationnel Meinier](#)

⁶¹ Cette Maison de santé encourage des liens de proximité fort pour pratiquer une médecine autrement incluant la réduction de la consommation de médicaments et la promotion de l'idée d'une auto prise en charge de sa santé. Ainsi, un club de marche a été créé. Cette Maison est soutenue par l'Office cantonal de santé qui a dans ses cartons le déploiement d'un réseau de maisons de santé. Au moment de rédiger ce rapport, on en dénombre 5. La Maison de santé de Meinier est la seconde.

JOUR 5 AM

COMMUNE DE CONFIGNON, VISITE DE L'IMMEUBLE INTERGÉNÉRATIONNEL CRESSY PLUS, RUE ÉDOUARD VALLET 18- CONFIGNON, ÉLISABETH GABUS-THORENS, CONSEILLÈRE ADMINISTRATIVE DÉLÉGUÉE AUX AFFAIRES SOCIALES; CAROLINE GRODECKI, TRAVAILLEUSE SOCIALE ; - GRAZIANNA RICCARDI, COORDINATRICE DES ACTIONS SOCIALES DE PROXIMITÉ

Il s'agit ici d'un projet impulsé par la commune de Confignon qui est une commune quelque peu excentrique de Genève (périurbain à caractère rural) en lien avec une mission intergénérationnelle. La Banque d'État a été associée au financement. La commune reste propriétaire du complexe résidentiel qui offre 30 logements pour jeunes et aînés en sus d'un logement de nature communautaire.



Les caractéristiques principales du projet en cours visent des personnes autonomes et intègrent une association de femmes (ossylogis) qui offre de l'hébergement d'urgence au sein du logement communautaire. des femmes en situation d'urgence. Il y a une réflexion sur une meilleure définition des besoins et sur les actions structurantes (notamment avec les jeunes du quartier). D'ailleurs, au rez-de-chaussée, on retrouve des locaux pour permettre la rencontre de jeunes, le tout sous la responsabilité d'intervenants jeunesse.

À la lumière des explications, il semble que ce projet a été pensé sans réelles assises citoyennes, du genre *top-down*. Ainsi, le travail des architectes autour du design de l'édifice s'est fait sans consultation des futurs habitants. Cette dynamique singulière fait ressortir l'importance sur la façon dont est pensée la conception des espaces pour concevoir des environnements favorables à la création de liens. L'écoute des aînés semble aussi avoir été négligée. Bref, le projet donne l'impression d'avoir été mal orienté au niveau social et dans un contexte de quartier où les habitants ne sont pas prêts à recevoir ce type de projet, illustre que la réflexion autour de l'enjeu de la localisation est incontournable. Si besoin était, il démontre aussi l'importance d'un accompagnement en mobilisation citoyenne. Dans un registre plus positif, une intervenante sociale rencontrée sur place est désormais en appui au projet.



Projet Cressy Plus, Confignon

JOUR 5 PM : RETOUR SUR LA MISSION

Animé par Jean-Pierre Girard et avec l'appui de Véronique Colas pour prendre les notes, la séance qui s'est tenue dans la salle de réunion du complexe immobilier Cressy plus, a permis aux participants de partager non seulement des apprentissages significatifs découlant de la mission, mais des coups de cœur et des idées ou concepts pouvant être reproduits dans le contexte québécois.

Coups de cœur

Ainsi, le projet de l'HEPS de l'ADRET (jour 4 AM) avec toute sa diversité et sa richesse de conception et de réalisation remporte l'intérêt majoritaire du groupe. Celui du Nouveau Prieuré (jour 3 PM) a aussi retenu l'attention. Dans les autres coups de cœur, mentionnons, la combinaison de logements intergénérationnels offrant de nombreux espaces communs en sus de locaux commerciaux, le tout répondant aux besoins non seulement des résidents du complexe domiciliaire, mais aussi à ceux et celles vivant dans le quartier. Cela devient en quelque sorte un milieu de vie dynamique différent de quartier avec des maisons individuelles. Le concept d'écoquartier tel que visité à Lancy a aussi suscité l'intérêt des participants.e.s.

Les modalités de financement sont également à mentionner avec une hybridation des ressources, de long terme de prêt hypothécaire et des taux d'intérêt très concurrentiels en sus, d'un niveau de parts sociales dépassant amplement ce qui se fait au Québec. Le fait que des membres se commettent pour des montants substantiels génère possiblement un niveau d'engagement plus marqué dans le projet coopératif.

Adaptation au Québec

À ce propos, celui des parts sociales, on estime qu'il pourrait y avoir une adaptation assez rapide au Québec en réfléchissant aux modalités. À titre d'exemple, on pourrait imaginer des parts aussi modulées en fonction du nombre de pièces et une possibilité d'étaler le paiement dans le temps et/ou d'avoir accès à un financement. Dans ce contexte, on peut aisément présumer que pour un projet de 50 unités, avec des parts d'un coût moyen de 5000\$ par unité, avec un total de 250 000\$, les paramètres de réalisation sont plus faciles que des parts à 50\$ par unité!

Le modèle de l'ATRIA avec sa charte du vivre-ensemble est à signaler, mais cette disposition est omniprésente dans plusieurs autres projets. La notion de concierge social, donc cette personne qui au-delà des tâches propres à tout concierge garde un œil ouvert sur l'état des individus, notamment les personnes âgées et le climat social s'avère aussi une idée à retenir.

ANNEXE

A1 : ÉQUIPE DE RÉALISATION DE LA MISSION

Jean-Pierre Girard, directeur de mission, est un expert-conseil international en entrepreneuriat collectif œuvrant dans ce domaine depuis plus de 40 ans. Co-fondateur, associé et coordonnateur, EFFET-I. Depuis 2007, il a notamment organisé près d'une dizaine de missions d'études canadiennes/québécoises : outre cette mission en Suisse et celle à venir en France, ce fut au Japon, en Saskatchewan, en Italie et en Autriche. Premier directeur général de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation, il a aussi collaboré avec de nombreux organismes impliqués dans le logement social et communautaires notamment l'AGRTQ et la Société d'habitation et de développement de Montréal. Son expérience internationale inclut des mandats pour l'ONU, l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE), l'Organisation internationale du travail en plus d'avoir siégé durant 12 ans au bureau de direction d'une organisation sectorielle de l'Alliance de coopérative internationale ce qui l'a emmené à participer à des conférences/congrès notamment en Asie-Pacifique, en Afrique, en Amérique latine et beaucoup, en Europe. Depuis 1989, en sus de ses activités de consultation, au Québec et en France, il mène une carrière d'enseignement-recherche dans le monde universitaire.

Michel St-Cyr, collaborateur à la mission, est un conseiller stratégique qui possède une longue feuille de route en hébergement en lien avec le réseau de la santé, et ce depuis plus de 40 ans. Avant de se joindre à l'équipe d'Effet-I, il a contribué à la création de divers projets d'hébergement et de logements pour diverses clientèles en plus de participer à plusieurs missions étrangères, notamment en France et en Suède, mais également trois missions récentes dans le nord de l'Italie. Il siège actuellement sur le conseil d'administration de l'Association des ressources intermédiaires d'hébergement du Québec, en plus de collaborer au comité-conseil du ministère de la Santé sur la politique d'hébergement.

Marie-Laëtitia Mathorel, préparatrice de la mission, est experte-conseil internationale en entrepreneuriat, innovation sociale et stratégie d'impact. Depuis 2018, elle travaille entre la France et l'Europe auprès d'équipes entrepreneuriales qui déploient des innovations sociales et environnementales dans le champ de l'économie sociale et solidaire. Elle collabore également sur des mandats de recherche et d'étude sur le développement de l'économie sociale dans une perspective internationale sur une grande diversité de thématiques. Elle a notamment participé en 2024 à la production d'un rapport sur le développement durable dans l'immobilier à la suite d'une mission d'étude en Scandinavie organisée par une délégation de professionnels de la construction.

A2 : PARTICIPANTS/PARTICIPANTES DE LA MISSION GENÈVE 2024

Participant-e-s	Organisation
Dennis Bolduc	Fédération des coopératives d'habitation du Royaume Saguenay-Lac-Saint-Jean (FECHAS), Saguenay
Véronique Colas	Corporation de développement communautaire de la Pointe– région Est de Montréal, Montréal
Nancy Croussette	Association des groupes de ressources technique du Québec (AGRTQ), Montréal
Olivier Fillion	Commun, Montréal
Nathalie Genois	Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), Québec
Pierre Paul Lachapelle	Fédération des coopératives d'habitation Lanaudière, Laurentides et Laval (FECHALLL) ; Coopérative de Solidarité Havre du Petit Village, Repentigny
Denis Laramée	Fédération des coopératives d'habitation de la Montérégie (FECHAM), Longueuil
Christina Lavoie	Groupe de ressources technique Sosaco, Québec
Simon Mammone	Village Urbain, Montréal
Manon Saint-Cyr	Fédération des coopératives d'habitation de Québec, Chaudière-Appalaches (FECHAQC), Québec
André Therrien	Groupe de ressources technique Brich, Saguenay
Estelle Vandier	Fédération Intercoopérative en Habitation de l'Ouest du Québec (FIHAB), Gatineau
Équipe de réalisation	
Jean-Pierre Girard	EFFET-I
Michel Saint-Cyr	EFFET-I
Marie-Laëtitia Mathorel	EFFET-I

