

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 76 (2004)

**Heft:** 1: Ma Coopérative! : Mode d'emploi

  

**Artikel:** INTI : une jeune coopérative à Genève : entretien avec Philippe Schneider, co-fondateur et président de la coopérative INTI

**Autor:** Hahne, Antoine / Schneider, Philippe

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129990>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 26.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## INTI- UNE JEUNE COOPERATIVE À GENÈVE

*Entretien avec Philippe Schneider, co-fondateur et président de la coopérative INTI*



Coopérative INTI  
Le chantier:  
Rue Edouard-Vallet, GE  
Mars 2004

**Après la théorie, la pratique: créée en 1998 à Genève, INTI prouve qu'il est possible sans infrastructures ni connaissances particulières en matière de construction ou de droit, mais avec un projet social viable, d'obtenir le financement pour une opération d'habitude réservée aux professionnels de l'immobilier et aux collectivités. Le fait qu'elle soit une des seules coopératives de type participatif créées récemment sur Genève démontre que ce n'est pas une sinécure. Loin de là, comme en témoignent deux entretiens avec les protagonistes majeurs de l'opération, Philippe Schneider, co-fondateur et président de la coopérative INTI et Dominique Zanghi, architecte et ancien membre du comité de la coopérative.**

**Comment est née l'idée d'une coopérative, quelles étaient vos motivations?**

Ma femme et moi travaillons dans l'enseignement et le social et je m'étais déjà engagé politiquement à plusieurs reprises. Lorsque nous avons touché un petit héritage, voici quelques années, nous nous sommes demandés ce que nous pouvions en faire. Comme tant d'autres, nous avons passé du temps à refaire le monde autour d'une table de bistrot et cette fois nous voulions entreprendre quelque chose de concret, amener notre contribution à cet idéal si souvent déclaré. Ensuite, nous avons été confrontés à un fait divers tragique, le suicide d'une voisine, une dame âgée qui vivait seule. Nous nous sommes rendus compte que nous la connaissions à peine et ça nous a fait réfléchir sur la manière de vivre et d'habiter dans notre société. Cet événement a servi de déclencheur. Nous voulions trouver une manière d'habiter qui améliore les rapports sociaux, sans pour autant tomber dans le communautarisme pur du type années 70. La coopérative est apparue comme la solution la plus adaptée à notre projet.

**Les préoccupations sociales et le développement durable (dont l'aspect social est un des volets) font partie des statuts de toute coopérative. Dans votre cas, c'est l'essence même du projet, arriverez-vous à les concrétiser?**

Nos intentions étaient claires avant de connaître la forme qu'elles prendraient. Le mode coopératif nous semblait tout simplement le meilleur moyen d'y parvenir. Nous réalisons du logement mixte (en partie subventionné et en partie libre). Nous nous adressons à des personnes qui adhèrent à notre vision

de l'habitat: d'une part respecter une sphère intime privée et d'autre part favoriser les rencontres, les échanges dans des espaces communautaires. Le projet a été étudié à cette fin: le bâtiment est distribué à partir d'un espace central où se trouvent les boîtes aux lettres et la buanderie. Des espaces communs intérieurs et extérieurs sont prévus au rez et sur le toit. Il y a même un four à pain et une cheminée. Pour ce qui est de l'aspect écologique, nous essayons de concilier nos convictions environnementales avec notre budget. Par exemple, l'énergie pour l'eau chaude et le chauffage est fournie par l'usine d'incinération de Cheneviers; des panneaux photovoltaïques permettront de réinjecter de l'électricité dans le réseau. En revanche, nous devrons probablement faire des concessions sur les matériaux de construction pour des raisons de coût.

**Une fois l'idée lancée, comment êtes-vous passés à la réalisation?**

En plusieurs phases. Au début, nous n'étions que cinq. Nous avons commencé par établir les bases théoriques, définir les intérêts communs, fixer les limites entre ce que l'on partage et la sphère privée, comment loger, etc. Nous avons rencontré d'autres coopératives semblables et avons tenté de tenir compte de leurs expériences.

Dans un deuxième temps, nous avons élargi le groupe à sept personnes, ce qui nous a permis de créer officiellement la coopérative et d'adjoindre au comité les compétences d'un architecte en la personne de Dominique Zanghi. Nous avons pris contact avec le DAEL (Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement du canton de Genève) pour obtenir un terrain. Le DAEL nous a renvoyé au Groupe Genevois des Coopératives, organisation faîtière des coopératives du canton pour la construction de logements sociaux et qui gère l'attribution des terrains mis à disposition en droit de superficie par l'Etat. On nous a proposé trois terrains dans la périphérie et notre choix s'est porté sur celui de Cressy. Parallèlement, un plan financier a été établi avec l'Office Cantonal du Logement: l'opération était lancée.

Le financement a constitué la troisième phase. Il a fallu s'ouvrir pour trouver les coopérateurs susceptibles d'apporter les fonds propres sous forme de parts sociales. Cette phase fut la plus difficile: nous devions convaincre les gens sur la base de plans encore aléatoires, les intégrer au groupe de départ et surtout les faire participer activement aux prises de décisions sur

des bases claires et démocratiques. Enfin ils devaient verser leur part de 5% de fonds propres, près de 2 ans avant l'achèvement des travaux... Nous devons également trouver une banque: elles ne se poussent pas au portillon, pour ce genre d'opération, malgré la caution de l'Etat. Finalement la banque Coop s'est engagée. Nous avons finalisé le projet d'architecture, établi le devis général et procédé à la mise à l'enquête.

Permis de construire en poche, nous avons demandé des offres pour choisir une entreprise générale (exigence de la banque). Le chantier a finalement commencé en février et devrait se terminer au printemps 2005. En tout, près de sept ans se seront écoulés!

#### **Comment le financement est-il réparti, de quelles aides bénéficiez-vous?**

Il s'agit d'une coopérative participative: le coopérateur apporte 5 % de fonds propres sous forme de parts sociales (par opposition aux régies et autres institutions qui investissent par le biais de coopératives, mais apportent elles-mêmes les fonds propres). Dans notre cas, le seuil se situe à 3500.- par pièce, donc par exemple 17'500.- pour cinq pièces; ce n'est pas une petite somme pour le type de ménages que nous visons. Cela ne facilite évidemment pas notre tâche: chaque coopérateur vient avec son propre petit plan financier incluant son 2ème pilier et je ne sais quel autre cautionnement! Des soutiens de l'Etat sont possibles, mais les barrières administratives pour accéder à ces fonds sont telles que nous avons préféré y renoncer.

Le solde, soit 95%, est prêté par la banque aux taux usuels. Le canton met à disposition un terrain en droit de superficie. En réalité il s'agit d'une location, plutôt chère, de 60'000.- par année (5% de sa valeur de vente). L'ASH prend à sa charge l'amortissement d'une partie de l'emprunt en 2ème rang, ce qui permet d'abaisser les intérêts. Citons encore la FLPAI (Fondation pour le Logement des Personnes Agées et Isolées) qui a financé les parts sociales de l'appartement de 8 pièces qui sera géré par Pro Senectute. Enfin, nous avons négocié avec la banque pour consolider l'emprunt au fur et à mesure des travaux par tranche de 1'000'000.-.

#### **Comment avez-vous choisi le terrain?**

Les terrains mis à disposition par l'Etat de Genève sont peu nombreux. Parmi les deux ou trois parcelles proposées, seule celle de Cressy, rapidement disponible, nous intéressait. Pour trouver un terrain, nous avions auparavant sollicité, sans succès, toutes les collectivités publiques du Canton.

#### **Comment avez-vous choisi les coopérateurs ?**

En plusieurs étapes, là aussi. Tout d'abord par la bouche à oreille: nous tenions simplement une liste des intéressés. Au moment de s'engager financièrement, nous avons commencé à attribuer des appartements (18 en tout, le 19ème est réservé à Pro Senectute) pour récolter des fonds. Comme le nombre d'appartements libres diminuait et que les inscriptions se poursuivaient, nous avons dû sélectionner les familles pour l'attribution des derniers appartements. Un groupe du comité a entendu les trois premiers inscrits pour chaque appartement, avec, comme critères de choix, l'adhésion au projet et la contribution à la collectivité.

#### **Après six ans, le chantier a enfin débuté. Dans une année c'est une nouvelle expérience qui commencera, quel est votre bilan à ce jour?**

Positif, pour l'essentiel, je retiendrai avant tout la satisfaction d'accomplir quelque chose de concret, un acte social et «politique». C'est aussi une expérience de vie, riche en rencontres et connaissances nouvelles (notamment au sein du comité et des futurs coopérateurs). Avec à la clé, nous l'espérons, une meilleure qualité de vie et d'habitation.

Pour les points négatifs, je citerai avant tout la lenteur du processus et ses conséquences. Quand nous nous sommes lancés dans cette aventure, nos enfants étaient jeunes, quand nous emménagerons l'aînée aura atteint l'adolescence. Ensuite, l'énergie dépensée: les milliers d'heures de travail (non rémunérées), le stress dû aux responsabilités et aux risques financiers. Nous ne sommes plus que trois membres fondateurs et de fait nous portons beaucoup sur nos épaules; il est parfois difficile de distribuer le savoir (donc le pouvoir...), car l'ensemble des partenaires finissent par identifier les personnes les plus présentes et s'adressent à elles en priorité. De toute manière, il faut une bonne dose d'idéalisme et d'abnégation pour mener le projet à terme.

#### **D'où vient cette lenteur? Existe-il des obstacles particuliers? Que faut-il changer?**

Les obstacles sont nombreux pour le non-initié et il y a peu de monde complètement disponible pour vous aider. Certes le Groupement des Coopératives est un lieu d'information très précieux, je remercie particulièrement son président M. Galley qui nous a soutenu très généreusement depuis de nombreux mois.

Mon principal reproche va aux pouvoirs publics, notamment au DAEL: dans un contexte de pénurie de logements sans précédent, lorsqu'on se présente sans expérience avec un tel projet, on a l'air de déranger. Par exemple la mise à l'enquête a duré plus de 9 mois !!! Si une personne responsable était désignée pour suivre le dossier dans des projets de ce type, un interlocuteur unique, certains problèmes seraient peut-être réglés beaucoup plus vite!

Il y a eu aussi pas mal d'inertie au niveau de l'élaboration du projet: nous sommes tous néophytes et bénévoles, nous exerçons une activité professionnelle. Le processus démocratique consomme davantage de temps que lorsque, dans son bureau, un décideur isolé se détermine. Le processus de planification avec l'architecte n'a pas toujours été aisé, parce qu'il fallait tenir compte des envies de chacun tout en figeant peu à peu le projet. Nous devons tous faire preuve de souplesse, Au final, il s'agit forcément d'un compromis, dans lequel les aspects financiers, restrictifs, prennent une place importante.

Avec l'expérience acquise aujourd'hui, je pense que nous aurions pu économiser notre énergie mais pas tellement notre temps. Dans les conditions administratives actuelles, un délai de 6 à 10 ans pour réaliser son rêve semble hélas une règle, trop souvent décourageante... Il serait tellement stimulant de voir pousser un peu partout de tels projets !

En tous les cas, nous sommes prêts aujourd'hui à partager notre expérience et à favoriser l'émergence de nouvelles coopératives participatives...

Propos recueillis par Antoine Hahne