



COOPÉRATIVE TOTEM
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



Vie de la coopérative TOTEM

Accueil des futurs membres intéressés à rejoindre TOTEM

Toutes les demandes reçues courant 2025 ont été traitées par le secrétariat. Vu le nombre croissant de candidat.e.s (25 personnes) au 31 décembre, il a été envisagé de faire une AGE début 2026 pour les accueillir.

Plateforme de partage de documents

La migration du tableau TRELLO vers TAIGA, autre outil en ligne gratuit relativement similaire, permet toujours de partager des documents. Une petite majorité des membres a répondu à l'invitation à s'y connecter.

CA

Le Conseil d'administration (CA) s'est réuni à quatre reprises durant l'année pour la gestion courante de la coopérative et a organisé l'Assemblée générale ordinaire statutaire (AGO).

Une rencontre entre la présidence de la FED et le CA a eu lieu pour faire le point sur la collaboration entre les deux maîtres d'ouvrage du projet du secteur T. L'objectif était de discuter d'un mandat d'assistant au maître d'ouvrage du Secrétariat des fondations de droit public (SFIDP) pour accompagner la coopérative sur les phases d'appels d'offres, puis d'exécution du chantier. La proposition du SFIDP a été transmise et validée par le CA début 2026.

En fin d'année, le nombre de membres de la coopérative était de 79.

Groupe Communication

Fin 2025, Mélanie Gretz et Olivier Zimmermann ont redynamisé le GT Communication. Sous l'impulsion de la nouvelle coordination interne de TOTEM, ce groupe de travail a élaboré une stratégie de communication externe qui a été soumise et validée par le CA. Elle prévoit ses séances pour 2026 afin de :

- Actualiser tout le site internet dont le fond et la forme n'avaient pas été mis à jour depuis sa création.
- Repenser la stratégie de communication grâce à la réalisation d'un nouveau flyer.



Groupe PSBL

Début novembre 2025, le GT PSBL a repris ses activités.

Pour mémoire, la définition de la propriété sans but lucratif pour TOTEM c'est :

« Un habitat de type participatif qui développe des logements sous forme de propriété excluant toute spéculation immobilière lors de la revente du bien. »

L'approche PSBL pour TOTEM implique plusieurs éléments :

- Le bien doit être habité par son propriétaire et /ou par les personnes faisant ménage commun avec lui /elle ;*
- L'évolution du prix du bien s'aligne sur l'indice suisse des prix à la consommation ;*
- l'habitat développé respecte la charte de la coopérative TOTEM ;*
- des espaces collectifs et partagés font partie du développement de tout projet ;*
- la transmission d'un bien aux héritiers tiers en ligne directe est possible ;*
- Le terrain peut être, soit propriété de la coopérative, soit mis à disposition en droit de superficie par une collectivité ou un propriétaire privé.*

(Extrait de la séance GT PSBL du 4 octobre 2021)

En lien avec le GT Communication, le GT PSBL a pu élaborer les éléments du nouveau flyer énonçant clairement les positions de la coopérative en termes de mixité sociale et de catégories de logements. Fin 2025, les axes de travail suivants ont été posés :

- Participer à la soirée d'information de la Fondation PAV du 4 décembre 2025.
- Prospector auprès des communes genevoises qui auraient la volonté d'accueillir des logements coopératifs en PPE dans leurs plans de densification.
- Se rapprocher du GT PAV interne au Groupement des coopératives d'habitation genevoises.
- Travailler sur un projet de consortium avec des acteurs privés et publics pour des appartements en PPE dans le PAV.

Groupe des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)

Anne Julliard Rossier a passé le flambeau de la représentation au secrétariat. Nous la remercions pour toutes les années de présence auprès du GCHG.

Outre les AGO des délégués, le GCHG organise ses propres groupes de travail. Une présence régulière de TOTEM est ainsi assurée au sein du GT PAV du GCHG afin de suivre les réflexions sur les appels à projets que la Fondation PAV lancera courant 2026. Le GCHG se charge d'organiser les rencontres et d'établir une liste des coopératives membres du GCHG intéressées à répondre aux futurs appels à projets : ceci offre des opportunités de constituer ensemble des consortiums d'investisseurs et d'élaborer les réponses par lots.

Grosselin / PAV

En 2025, l'Assemblée générale de TOTEM a souhaité l'augmentation du nombre de sociétaires de la coopérative et de l'offre de logements. Le travail de ce groupe est donc de suivre l'évolution sur ce secteur Praille – Acacias – Vernets pour saisir les opportunités de développer le parc immobilier.



Cependant, ce chantier n'est pas encore ouvert. Les présentations de la Fondation PAV restent assez imprécises sur les conditions d'octroi de droits à bâtir. Il demeure que l'État s'est fixé l'objectif d'un minimum de 20% de logements coopératifs. Les coopératives restent libres de répondre aux appels à projets seules ou en consortium avec des fondations immobilières de droit public ou des promoteurs privés.

Comme les années précédentes, les invitations à participer aux activités du Forum Grosselin (forum ouvert, cafés Grosselin, AG), ont été régulièrement transmises aux membres de TOTEM, puis via le secrétariat dans la mesure du possible.

Secteur T - Coop de Rêve

- **COPIL (comité de pilotage) TOTEM – FED**

Durant toute l'année 2025, des séances COPIL mensuelles ont été organisées. Elles réunissent à chaque fois deux représentants de la FED, deux membres de TOTEM ainsi que les architectes.

En 2025, les COPIL ont principalement été rythmés par l'avancée des demandes de compléments sur l'autorisation de construire, émanant des différents services de l'État de Genève.

- **Ville de Genève – Droits distincts et permanents (DDP)**

La coopérative a été auditionnée à deux reprises dans le cadre de l'octroi des DDP sur les parcelles de la Ville de Genève.

Tout d'abord, les élus de la Commission finances de la Ville nous ont interrogés sur le fonctionnement de la coopérative, sur les aspects environnementaux et architecturaux du Secteur T, mais surtout sur l'aspect financier : montant des travaux, loyers et rente foncière.

Puis, les élus de la Commission des travaux et des constructions nous ont interrogés sur les aspects architecturaux, environnementaux et urbains du projet du Secteur T.

Les DDP de la Ville de Genève nous ont été octroyés par décision du Conseil Municipal à l'automne (2 septembre 2025).

- **Phase 33 du projet et demandes de compléments sur l'autorisation de construire**

Suite au dépôt de l'autorisation de construire en décembre 2024, nous avons reçu les demandes de compléments en mai 2025. Ils provenaient principalement de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et concernaient plus particulièrement les plans financiers du projet.

Les groupes Pilotage et Finances ont été sollicités pour retravailler les plans financiers suite aux demandes de l'OCLPF : justification des loyers (plafond HMLUP à respecter), justification de la valeur du terrain, réintégration des montants supposés pris en charge par l'État (démolitions etc.), discussion pour le taux de rente et mise à jour des documents connexes par les architectes (devis général etc.).



En parallèle, de nombreuses séances ont été menées auprès de l'OCLPF et de la Ville pour valider les différentes modifications citées plus haut et sans cesse demander un soutien financier des deux propriétaires dans le projet du secteur T.

L'OCBA a également demandé la séparation structurelle entre les allées HM (Ville de Genève) et ZDLOC (État de Genève) qui s'est traduite par un double mur entre les deux alvéoles. Cela a imposé une modification des calculs des surfaces dans les plans financiers et les plans architecte.

- **Groupe Pilotage - Bureau**

Durant l'année 2025, le groupe Pilotage s'est réuni de manière régulière faisant le lien entre les différents groupes de travail et le CA afin de permettre la prise de décisions concernant principalement le projet Secteur T - Coop de rêve. Les groupes sollicités lors de cette phase de projet ont pu bénéficier d'un espace afin de faire un retour sur leurs travaux.

Dans les premiers mois de l'année, il s'est vu occupé par la passation du mandat de RMO. En effet, suite au départ de Massimo de Giorgi (nous ayant accompagnés jusqu'à la dépose de l'autorisation de construire), le groupe Pilotage a réfléchi à diverses possibilités et a finalement opté pour une co-maîtrise d'ouvrage FED - TOTEM incluant le mandat de RMO. Thibault de Joybert, architecte membre du CA, a accepté de faire le lien entre la FED et TOTEM.

Suite à la dépose de la demande d'autorisation de construire pour le projet Coop de rêve, une fête a été organisée le 7 février, afin de célébrer le travail des différents groupes et des architectes Enric Argemí et Federica Bufano.

Par la suite, plusieurs réunions ont eu lieu avec le groupe Finances et le CA afin d'organiser les réponses aux demandes de compléments sur l'autorisation de construire. Les discussions, ayant pour objectif de travailler sur la viabilité du projet, ont porté sur :

- Les possibilités d'intégration d'un jardin d'enfants.
- Le rehaussement de l'immeuble créant des appartements supplémentaires selon les demandes de la Ville ; cela implique des études avec les architectes pour la surélévation de l'immeuble comme présenté lors du concours qui seront menées en 2026.

Nous nous sommes également questionnés sur les plateformes d'échanges. Il a été convenu des modifications avec la plateforme Infomaniak - Kdrive concernant la vie de la coopérative et Taïga afin de se transmettre et d'échanger des informations.

Un travail a été réalisé sur la validation des cahiers des charges des membres et des membres responsables de groupes qui ont pu être validés pendant l'AGO du mois de juin 2025. Ce travail a permis d'organiser une séance d'accueil des responsables de groupes le 15 septembre 2025.

Accompagnés par Hervé Vaucher, membre du CA, dans une atmosphère bienveillante et conviviale, ces membres ont pu faire part de leurs besoins et redéfinir leurs rôles. Les explications sur les outils de communication permettent aux groupes de transmettre les avancées de leurs réflexions.



Enfin, en partenariat avec le CA, le groupe Pilotage a été sollicité pour :

- Travailler sur les plans financiers (HM – LUP et ZDLOC) avec la Ville et l'État.
- Anticiper la demande de prêt qui devra être faite à l'autorisation de construire. Certains membres ont pris des rendez-vous dans plusieurs banques pour le début de l'année 2026.

- **Groupe Finances**

Suite à l'arrêt du mandat du RMO, le GT Finances a pris le relais de différentes missions en collaboration avec le CA, le groupe Pilotage et le secrétariat, notamment :

- La consolidation des plans financiers pour le dépôt des compléments d'autorisation de construire. Accompagné du CA, les plans financiers ont été adaptés pour rester au plus proche de notre projet tout en répondant aux exigences de l'OCLPF.
- La stratégie de demandes de financements partagée avec le CA. Il s'est agi de planifier des rendez-vous avec les banques et de répartir les tâches du GT Finances sur la constitution des dossiers de financement auprès de la Confédération (CCL : fonds de roulement). Cependant, pour la constitution de ces dossiers, il est nécessaire d'obtenir les actes constitutifs de droits distincts et permanents (DDP) avec les superficiants (Ville de Genève et État de Genève). Cela demandera d'attendre l'entrée en force de l'autorisation de construire en 2026.
- La prise de contacts auprès des banques. Accompagné de membres du CA et du GT Pilotage, le GT Finances a ciblé des établissements bancaires à rencontrer, notamment la BCGE, la BAS et la Raiffeisen.
- Le GT Finances a également pris le relais de la construction du tableau de suivi de trésorerie du chantier du Secteur T

- **Commission Attribution**

Dans le cadre de la pré-attribution des logements du Secteur T – Coop de Rêve, la commission a géré des sorties (4 personnes). Pour les parts sociales souscrites par ces membres sortant et dédiées au Secteur T – Coop de rêve, il a été décidé de procéder à deux vagues de remboursements (en janvier et en juin) dans un délai maximum d'un an.

En mai 2025, les logements restant à pré-attribuer ont été annoncés par courriel à tous les membres. Les huit membres ayant postulé pour un logement ont tous été pré-attribués. Enfin, il a été proposé que le pourcentage d'attribution de 80% soit réparti sur l'ensemble du Secteur T – Coop de rêve, indépendamment du type de logement, pour atteindre 90% d'attributions lors de l'obtention de l'autorisation de construire.

En août 2025, l'OCLPF nous a fait parvenir la liste des documents que devaient remplir les membres pré-attribués pour des logements à loyer subventionné. Cette liste a été distribuée aux membres concernés qui, dans l'ensemble, nous ont retourné les documents demandés. Une rencontre avec Mme Pejom de l'OCLPF a suivi la transmission de ces documents : l'OCLPF nous a annoncé qu'il procédera à l'examen des dossiers entre 36 et 24 mois avant l'entrée des locataires dans leur logement.



En fin d'année, un courriel de rappel a été adressé aux membres pré-attribués qui n'avaient pas encore acheté les 16 parts sociales pour confirmer leur pré-attribution.

Enfin, il a été décidé de réviser le Règlement d'attribution en profondeur en 2026.

- **Groupe Activités**

En 2024, suite à l'intérêt du Département de l'instruction publique (DIP), le Service de la petite enfance (SDPE) avait pris contact avec TOTEM afin de connaître les possibilités d'implanter une structure d'accueil préscolaire sur le secteur T.

Le 12 mai 2025, une deuxième rencontre a eu lieu : il s'agissait d'étudier la possibilité d'accueillir une crèche ou un jardin d'enfants et de définir le nombre d'enfants par rapport à la surface que TOTEM pourrait allouer à cette activité. Vu la complexité du projet et afin de voir la faisabilité, il y a eu passablement d'allers et retours avec nos architectes Argemi et Bufano et le Département du territoire.

Le 28 mai, un mail a été envoyé au SDPE avec les plans, des points de vigilance à prendre en compte et une demande d'un programme type pour une crèche de 40 à 60 enfants, et autres documents afin que TOTEM et nos mandataires puissent aller de l'avant dans nos réflexions.

Les 14 et 26 novembre dernier, le Groupe Activités a relancé le SDPE qui n'a pas répondu.

De ce fait, aux séances de Pilotage et après de grandes réflexions, il a été décidé d'aller de l'avant dans notre projet initial. Certes, cela aurait permis d'avoir un revenu locatif pérenne et d'offrir un service au quartier, mais cela aurait également coûté des surfaces communes « trésors » du bien –vivre ensemble dans notre coopérative.

- **Groupe Maraîchage**

À l'automne 2025, le GT Jardinage/maraîchage a commencé sa réflexion sur la manière de s'organiser pour cultiver la poche potagère d'environ 700m2 qui sera située au pied du futur immeuble de la coopérative dans le secteur T. Étant tous et toutes novices en la matière, nous avons cherché à nous nourrir d'expériences déjà réalisées dans ce domaine, à travers des contacts avec le Forum 1203 pour les jardins partagés, les coopératives d'habitation CODHA et Équilibre pour les expériences collectives et Genève Cultive pour les aspects très concrets de culture potagère.

En prévision de l'AGE du 18 février 2026, nous avons également travaillé sur un court sondage informel auprès des futur·e·s habitant·e·s de l'immeuble afin de prendre le pouls sur leurs envies et sur la manière dont cette parcelle devrait être cultivée selon eux (bacs, pleine terre, permaculture, bio, etc.).

Mai 2026





SCH Totem
c/o Suzanne DING
Chemin des Ouches 2A – 1203 Genève
www.cooperative-totem.ch

Contact :
habiter@cooperative-totem.ch

