La CODHA : fête ses dix ans en inaugurant deux immeubles aux Ouches 14-16

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **76 (2004)**

Heft 4: **Genève**

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130008

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

en sa possession. La gestion se fait par un comité central, élu par l'assemblée générale de la CODHA, qui reste l'instance décisionnelle de la coopérative.

La CODHA existe depuis dix ans. Quelles sont ses réalisations et combien de membres compte-t-elle actuellement?

Eric Rossiaud: «La CODHA compte actuellement 250 coopérateurs, mais jusqu'en 2003, seule une vingtaine étaient logés. À ce jour, la CODHA a acheté un immeuble en 1995 à la rue Plantamour, à Genève, où elle a pu loger ses premiers coopérateurs. D'autres projets sont en cours. Dix ans après la création de la CODHA, le premier immeuble a enfin été construit aux Ouches 14-16 à Genève et inauguré le 1er août 2004. Dix ans, c'est long, mais cela s'explique: le terrain est rare à Genève, il faut du temps à une petite coopérative pour accumuler une certaine crédibilité auprès des institutions bancaires et des institutions publiques. Au début, seule la banque alternative était entrée en matière, alors qu'aujourd'hui, c'est la banque cantonale de Genève qui nous a octroyé les crédits nécessaires à la construction des immeubles des Ouches. Cela montre bien l'évolution de la considération accordée à la CODHA par les milieux bancaires».

LA CODHA – FÊTE SES DIX ANS EN INAUGURANT DEUX IMMEUBLES AUX OUCHES 14-16

Rue des Ouches 14-16 à Genève
Maîtres d'ouvrage: CODHA-Ciguë
Architecte (projet final et réalisation): Hervé de Giovannini
Début des travaux: début 2003
Fin des travaux: été 2004
Nombre de logements CODHA: 27
Nombre de logements Ciguë: 2
Surface nette moyenne par pièce: 19.24 m^2
Cube SIA / Prix par m^3 SIA: 16489 m^3 / CHF 534.– /m^3
Loyer annuel par pièce (avant subv. personnalisée HM): CHF 4420.–

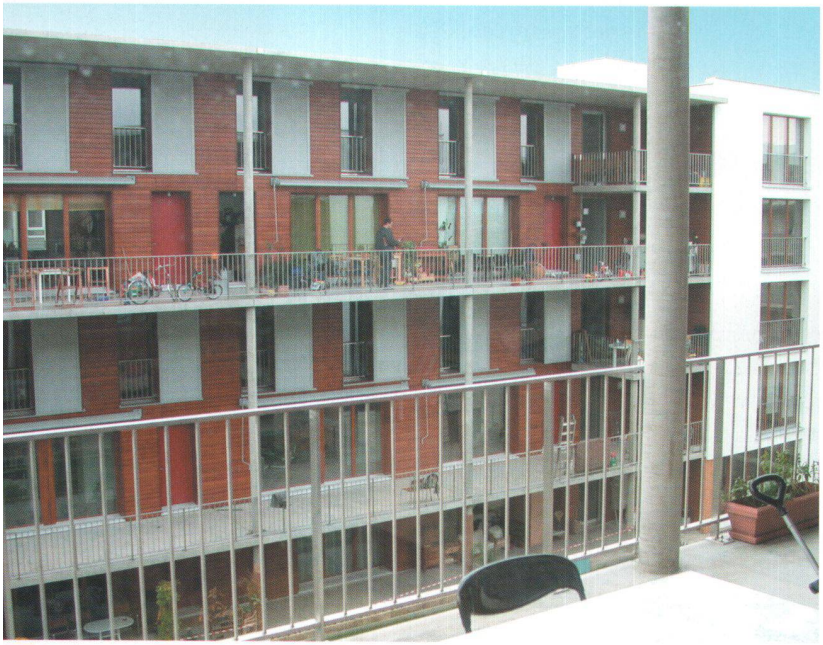
Sa promesse de droit de superficie en poche, la CODHA a aussitôt retroussé ses manches pour lancer son premier processus participatif en matière de construction. Un processus exemplaire, puisque les futurs habitants des Ouches étaient invités à participer dès la phase du projet, lui-même établi sur la base d'un avant-projet élaboré par l'architecte et adopté par la CODHA. Après moult séances parfois laborieuses et force décisions parfois douloureuses, les «Zabouches», association des habitants des immeubles des Ouches, ont eu la joie de prendre possession de leurs appartements le 1er août 2004, à l'occasion d'une fête célébrant également les dix ans d'existence de la CODHA.

Quelle est la particularité du projet des Ouches 14-16 à Genève?

Eric Rossiaud: «Le projet des Ouches est un projet d'habitat participatif, ce qui est encore relativement rare lors de la constitution d'un habitat, à savoir que le propriétaire, la CODHA, est allé au-devant des futurs habitants des immeubles bien avant leur construction. Pour répondre en outre au problème lancinant de la pénurie de logement des étudiants, nous nous sommes associés à la Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation, pour la réalisation du projet des Ouches. La Ciguë est aujourd'hui propriétaire des deux premiers étages du bâtiment Jura, à savoir deux duplex de douze pièces chacun, permettant de loger vingt étudiants. La typologie de ces appartements est très différente du reste des appartements et résulte, notamment, d'une étude réalisée par des architectes, portant sur les réalisations de logements pour étudiants construits un peu partout dans le monde. Il en est résulté une typologie d'habitat avec cuisine et séjour spacieux au rez-de-chaussée et quatre chambres de part et d'autre à l'étage, ainsi que des sanitaires en suffisance.»

Quel était le programme de construction et quelles étaient vos priorités?

Eric Rossiaud: «Le programme comportait avant tout des six pièces, des cinq pièces et quelques appartements plus petits, qui devaient se conformer à nos trois principes de base, à savoir l'économie, l'écologie et le confort. Question économie, nous voulions être bon marché au niveau du mètre cube; au niveau environnemental, on a tout de suite dit que nous voulions le label Minergie et au niveau confort, nous voulions une structure de base simple, les habitants y ajoutant ensuite ce qu'ils jugent utile et nécessaire à leur confort. Ce que nous avions également demandé, c'est d'avoir des espaces communs particulièrement généreux, car la vie de la coopérative doit pouvoir s'épanouir à travers des contacts et les liens sociaux que l'on peut créer avec du bâti.



L'ambiance conviviale des immeubles 14-16

Notre principal objectif avait été en outre de créer de l'habitat mixte (HM), qui nous obligeait à avoir un minimum de 60% de logements subventionnés, le reste étant libre, au loyer correspondant à l'entier du coût de revient de l'appartement. La CODHA se bat depuis sa fondation pour le concept HM, l'idée étant que nous voulons de la mixité sociale au sein des immeubles, afin d'éviter de se retrouver avec une population stigmatisée par le type de subventionnement dont elle peut bénéficier.»

Comment s'est déroulé le processus de participation active avec les futurs habitants?

Eric Rossiaud: «Nous avons commencé par faire un concours d'architectes sur invitation pour choisir le bureau avec lequel nous allions travailler, puis nous avons poussé jusqu'à l'avant-projet entre le comité de la CODHA et les représentants du maître d'ouvrage et les architectes pour avoir une idée de ce que seraient les bâtiments, en fonction du programme que nous avions préétabli. Cela nous a permis de parler assez rapidement des coûts. L'avant-projet en poche, nous avons ensuite passe des annonces dans les journaux pour informer que des immeubles allaient être construits et pour présenter le type d'appartement qui allait être mis à disposition, en vue de savoir qui désirerait y habiter dans un futur proche, en plus des membres de la CODHA intéressés. Une cinquantaine de personnes, avant tout des familles, ont répondu à notre appel et ont participé à notre première séance, qui s'est tenue en 2001. Après cette première séance, on s'est retrouvé avec un premier groupe de cinq familles potentielles, qui allait être notre interlocuteur pour ce projet.»

Et avec les architectes?

Eric Rossiaud: «En accord avec les architectes, l'idée était de pouvoir faire des choix, certes concertés, mais standards. Le but n'était pas que les coopérateurs puissent totalement individualiser leur logement, pour des raisons d'économies, et les premières discussions avec les futurs habitants portaient donc sur le choix d'un standard d'habitation. De nombreuses séances ont été nécessaires pour faire l'ensemble des choix de construction et pour que tout le monde comprenne les enjeux, surtout en matière de financement, au sujet des parts sociales à amener, du calcul des loyers en fin de réalisation, des subventions, le tout étant expliqué par le CODHA et orchestré par les architectes. Ces derniers présentaient 3-4 variantes à choix en vue de définir un standard de logement et ce sont les coopérateurs qui choisissaient. Les architectes ont donc dû se plier à un type de fonctionnement peu habituel pour eux, avec un maître d'ouvrage particulièrement présent durant toute la réalisation. Un des choix capitaux qui a été fait concerne le système de chauffage des immeubles en vue d'obtenir le label Minergie: chauffage central aux granulés de bois, livrés pour l'instant depuis Fribourg, double flux d'aération pour la régénération permanente de l'air, afin d'éviter les ponts de froid de la coursive et de tous les éléments de façade pouvant nuire l'isolation du bâtiment, et le chauffage au sol à basse température.»

Le label Minergie, une priorité?

Eric Rossiaud: «Je tiens à préciser que nous avons construit là le premier bâtiment au label Minergie en ville de Genève! C'est une grande première, car nous nous trouvons ainsi à l'opposé de la logique du promoteur privé, qui ne s'intéresse pas aux dépenses d'énergie que feront les locataires, car cela ne

rentre pas dans le loyer et ne concerne pas les fonds propres. Plus le prix du baril de pétrole augmente, plus les locataires de la CODHA verront la différence avec le loyer d'un logement traditionnel, le prix du granulé de bois étant bien plus stable et même susceptible de baisser si la pratique venait à se généraliser. Malgré tous les a priori au sujet du label Minergie, que ce soit au niveau des constructeurs ou de l'Etat, nous avons voulu tenter le pari pour réduire la consommation future d'énergie et maintenir les charges d'exploitation le plus bas possible.»

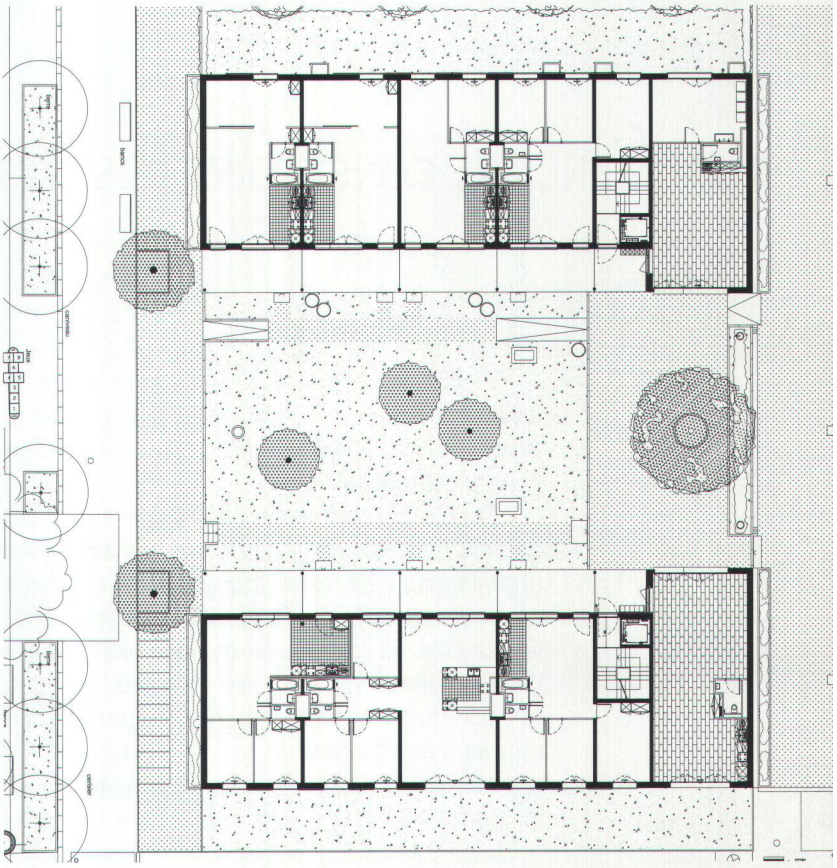
Hector Mejia: «Nous avons investi au départ environ 5-6% de plus pour la construction du silo à bois, pour les panneaux solaires et une bonne isolation, mais cet investissement de départ permettra de faire des économies plus tard.»

Quels fonds propres ont été demandés aux habitants?

Eric Rossiaud: «Environ une année et demi avant l'inauguration des immeubles, nous avons refait une séance avec les 27 familles et individus au complet. C'est à ce moment que nous leur avons demandé d'amener leurs Fr. 5'000.– de fonds propres par pièce, soit environ Fr 30'000.– de fonds propres pour un 6 pièces, ce qui constituait évidemment un apport important. Etant une coopérative relativement jeune, qui ne dispose pas encore de ressources financières importantes ou de fonds dotés, l'apport en fonds propres est encore relativement élevé. Nous espérons évidemment pouvoir baisser l'apport en fonds propres au cours du temps, ce qui nous permettrait également de nous adresser à une plus large partie de la population. De ce fait, nous nous trouvons donc entre la location et la propriété.»

Qu'en est-il de la vie sociale dans ces immeubles?

Eric Rossiaud: «Au rez-de–chaussée, deux grandes pièces communes de 80 m2 chacune et équipées de cuisines offrent des espaces d'activités communes, l'une d'entre elles abritant également la buanderie qui donne sur un petit jardin, où les enfants peuvent s'ébattre. Même les tâches ménagères ont donc été conçues dans un souci de qualité de vie! Les habitants sont maintenant là depuis bientôt trois mois et les familles se sont déjà regroupées pour organiser un Pédibus, qui permet d'amener les enfants à l'école tous ensemble à pied pour éviter des transports; ils ont réalisé derrière l'immeuble Salève une série de jardins potagers; une habitante propose également des ateliers pour les enfants dans les salles communes les mercredi matin et après-midi et la vie commune s'articule autour de nombreuses réunions pour discuter des aménagements extérieurs, de la conciergerie, de l'usage de la buanderie, des différents règlements d'immeuble. Un travail interne assez conséquent a donc pris la relève des activités du comité CODHA et un comité d'exploitation vient d'être élu. Le processus d'autonomisation est donc lancé, comme ce fut le cas dans nos autres immeubles.»



Plan du rez-de-chaussée

Les deux immeubles des Ouches 14-16

Les 27 logements HM (habitation mixte) sont répartis dans deux bâtiments de 5 étages, situés à la frontière est du nouveau quartier des Ouches, à Genève. Deux façades, recouvertes de lames en mélèze et pourvues de coursives, s'ouvrent sur un espace vert central, que les «Zabouches» auront tout loisir d'arboriser à leur guise. Au rez-de-chaussée, on trouve des appartements de 3 à 5 pièces, avec accès direct à l'espace vert central, certains appartements disposant en sus d'un jardin privatif côté ouest. En tête des bâtiments, deux salles communes se font face, à côté des entrées. Aux étages, deux types d'appartements s'articulent autour de la cage d'escaliers: sur les pignons nord des deux bâtiments, on trouve 8 appartements de 5 pièces, et au sud, on trouve 12 appartements duplex de 6 pièces qui s'emboîtent en quinconce. De grandes baies vitrées rendent les appartements lumineux et prolongent l'espace jour sur la coursive, l'espace nuit se trouvant à l'étage des duplex. La Ciguë occupe quant à elle 2 appartements en duplex de 12 pièces, où deux groupes de 10 étudiants partagent un séjour et une cuisine/salle à manger communs.