

L'affaire Plantamour : ou le succès des promoteurs à col ouvert

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 6

PDF erstellt am: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129576>

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.

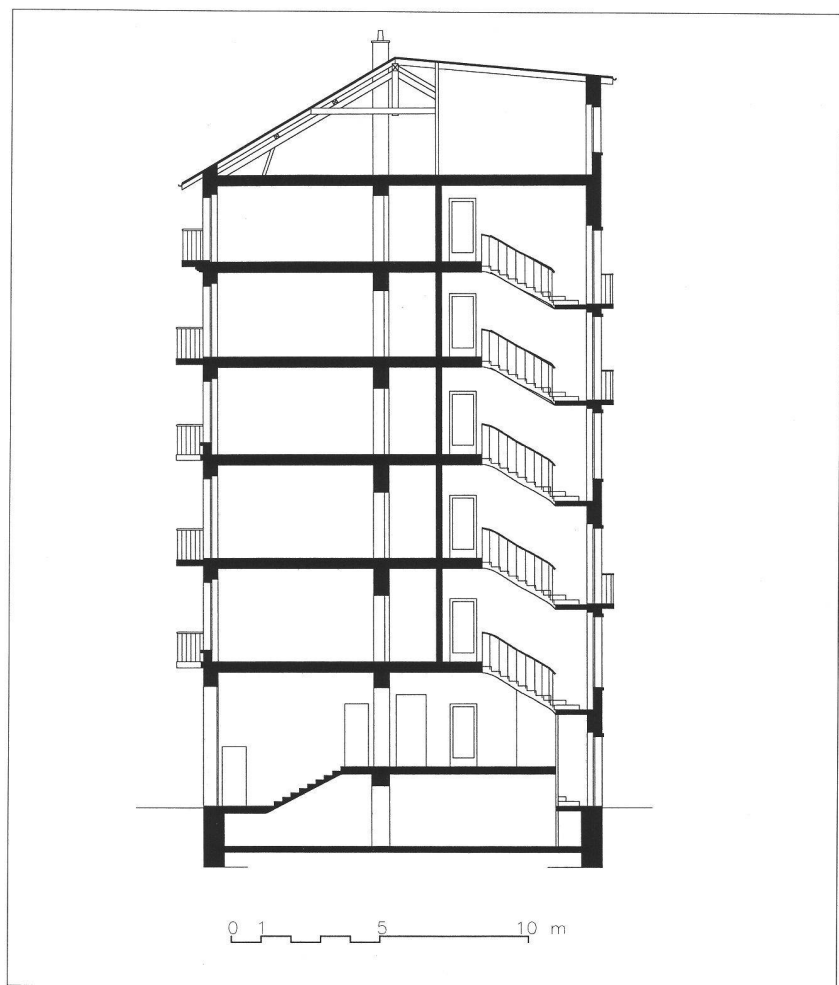
L'AFFAIRE PLANTAMOUR : ou le succès des promoteurs à col ouvert

E

st-ce qu'on peut transformer des squatters impécunieux en locataires payant leur terme au jour dit ? <Oui> répondent avec fierté les animateurs de la Coopérative de l'habitat associatif (Codha) et ils le prouvent en inscrivant leurs promesses dans la pierre. Plus exactement dans l'immeuble sis au numéro 41 de la rue Plantamour à Genève où leur idéal d'autogestion a pris forme. Et tient la route...

Cette équipe généreuse on l'avait rencontrée (Habitation no 6 - 1994) quand elle tendait les chaînes de l'avenir depuis son rez-de chaussée de l'îlot 13, un local plutôt pauvre sis au pied d'un immeuble de rapport qui avait beaucoup servi. Ce n'était pas le décor qu'on était venu voir mais la foi, la conviction d'une équipe héritière d'idées généreuses au nom mythique: le GRAAL (groupe pour la promotion de l'action associative en matière de logement). Ces idées avaient connu un brin de succès à l'époque du lancement des petites coopératives dans la Genève des années quatre-vingt. Restait à inscrire le rêve dans la pierre, à répondre à ses détracteurs qui font de la quantité le critère central en matière de logement social. Il y a peu de chance que ces zoïles soient convaincus par le projet - réussi - de Plantamour 41. Disons que l'équipe de Codha ne l'a pas fait pour eux mais pour vingt-deux locataires qui participent de plein droit, et en pleine responsabilité, à l'occupation légale d'un bâtiment.

Ce que les professionnels ont été bien incapables de réussir.



DES LOYERS MAINTENUS BAS

L'orientation et l'étage pèsent peu dans la détermination des loyers. C'est plutôt la surface qui détermine le prix mensuel moyen. Après travaux ces loyers évoluent entre

1099 frs pour 107 m²

1153 frs pour 112 m²

1556 frs pour 151 m²

Quelques logements représentant des surfaces intermédiaires ont des loyers afférents.

TROIS NIVEAUX DECISIFS

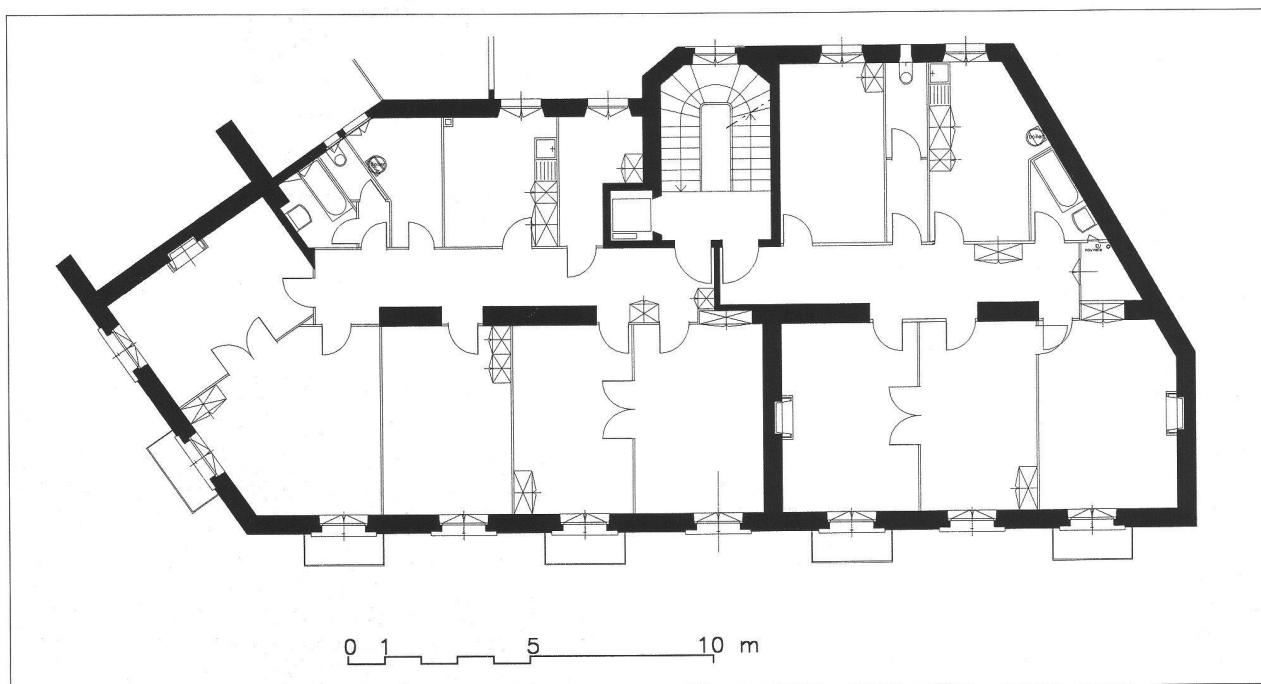
L'affaire Plantamour - quel formidable titre ! - commence le 3 août 1995. Ce jour-là, au terme d'un parcours compliqué, l'immeuble sis au numéro 41 de cette rue tranquille proche de la place de la Navigation à Genève, soit cinq étages sur rez-de-chaussée offrant douze appartements - la moitié sont alors occupés par des squatters ! - est vendu aux enchères. La principale banque créditrice le rachète avec l'intention de le revendre. L'événement fortuit qui va mettre l'immeuble à portée de main de la Codha c'est la demande formulée par une partie des habitants d'être mis au bénéfice d'un bail associatif :

« Ils le reclamaient depuis des années - relève Philippe Favarger, économiste et membre de la Codha, déjà rencontré à l'îlot 13 - sans savoir que nous pouvions leur apporter la solution ». Le bail associatif sera mis en place pour la plupart des locataires et il va représenter effectivement une solution bien adaptée. Mais avant de pouvoir pratiquer cette formule la Codha devra devenir bailleur, en clair propriétaire de l'immeuble. A ce titre elle va s'engager financièrement mais aussi matériellement en conduisant les travaux nécessaires pour assainir l'immeuble.

Cette partie pratique impliquait que des praticiens l'empoignent. Dario Taschetta, architecte EPFL, Nathalie Porret, architecte EAUG et Hector Mejia qui avait conduit ce travail pour la coopérative des Liaudes à Pully (cf - Habitation 5-97) allaient former la commission des travaux responsable, en premier lieu, de l'établissement d'un devis pour la remise en état de l'immeuble.



La coupe de l'immeuble (page de gauche) comme le plan d'un étage-type indiquent volumes et répartition. Ils disent, entre autres, la hauteur moyenne sous plafond : autour de 3 mètres. Ci-dessus la façade côté rue Plantamour (photo bureau Curtat)



- La remise en état traditionnelle à partir des critères de base connus sous le titre de méthode MER, aurait coûté deux fois plus. Nous avons choisi une autre approche en recherchant réellement la collaboration des habitants - reprend Dario Taschetta qui fut mandaté pour la conduite de ces travaux au début de l'année 1996 - et en analysant les moyens d'arriver à une rénovation pour le moindre coût. Le choix fut de séparer les travaux en trois catégories : 1) - indispensable; 2) - souhaitable ; 3) - supplémentaire. L'autre choix fut d'intégrer l'apport des habitants dans cette réfection. Pour moi, ce fut plus qu'un travail d'architecte une fonction d'organisateur des travaux confiés aux entreprises, et de supervision de ceux qui furent accomplis par les habitants. Il a fallu discuter, convaincre, écouter avant d'agir dans le respect des principes démocratiques qui régissent notre action.

DISCUSSION = ECONOMIES

Techniquement cette affaire n'était pas simple. Immeuble bourgeois, bien construit en 1902, Plantamour 41 dont la structure avait résisté aux années souffrait d'un manque d'entretien. La mise à niveau au confort contemporain représentait un investissement très lourd à moins que... L'exemple des cuisines est explicite. Il n'y avait aucun doute : il fallait changer le réseau d'adduction et d'écoulement d'eau ce qui fut fait. Pour autant fallait-il changer les éviers en grès ? la réponse de la plupart des habitants fut non. Même observation concernant la mise en conformité des installations électriques qui fut accomplie mais sans luxe, c'est-à-dire avec fils apparents et un minimum de prises par pièces. Partout, par la discussion poussée jusqu'au détail, le maître d'œuvre a cherché à juguler les surcoûts, mieux à abaisser le réfection à un prix au m3 SIA (voir encadré) qui enfonce toutes les idées reçues.

- Nous avons dû remettre en état le chauffage qui datait des années trente, remettre aux normes l'ascenseur installé dans les années quarante. En revanche - reprend l'architecte - nous avons conservé les parquets et carre-



Les promoteurs à col ouvert devant l'entrée de l'immeuble. De gauche à droite Hector Mejia, Philippe Favarger, Dario Taschetta (photo bureau Curtat)

lages et aussi les anciennes fenêtres à châssis de chêne, souvent avec leurs verres d'origine. Ce qui est véritablement novateur ici c'est l'apport des habitants en ce qui concerne les choix même si, matériellement, cet apport est resté modeste parce que, le plus souvent, les habitants n'ont ni le temps ni le savoir-faire pour conduire

des travaux dans leur logis. Il a fallu faire des choix, par exemple laisser la peinture des pièces humides qui requiert un savoir-faire particulier aux professionnels. Mais laisser le soin aux occupants de repeindre les autres pièces. Cet immeuble selon des standards de régie représentait une facture de peinture de 250.000 frs. L'apport de habitants pour les pièces non exposées à l'humidité a permis une économie de 150.000 frs.

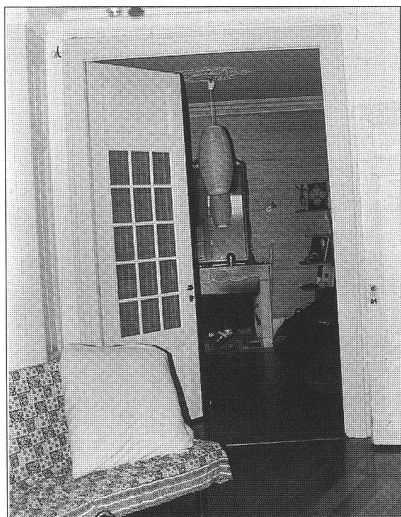
DES CHIFFRES, RIEN QUE DES CHIFFRES

En très résumé le projet Plantamour 41 c'est :

Cube SIA	7872 m3
Nbre de logements	12
Nbre de pièces	64
Surface nette plancher	1544 m2
Coût des travaux	825.000 frs
Prix m3 SIA	105 fr
Prix de revient total	2.460.000 frs
Loyer par pièce	2820 frs

UN DEMI-MILLION GAGNE!

Les aspects techniques, largement exposés ci-dessus, constituent l'une des originalités de l'affaire Plantamour. L'autre caractéristique <hors norme> - il faut y revenir - c'est la manière dont une équipe qui avait une belle idée a réussi à la concrétiser en devenant propriétaire de l'immeuble, bailleur



pour reprendre le terme convenu:

- Nous n'avions aucun problème existentiel ou idéologique à devenir propriétaire - explique Philippe Favarger - car c'est le passage obligé pour développer le bail associatif. Aujourd'hui ce système est rôdé et, pour la majorité des occupants de Plantamour 41, c'est leur association <Pilote> qui a passé un bail avec nous et nous envoie, chaque fin de mois, le montant des loyers. Il n'y a aucun problème. Le vrai problème c'était de convaincre



une demie-douzaine d'économies réalisées atteignant ensemble plus d'un demi million. Pour autant le financement n'est pas allé sans péripéties la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) ayant cessé d'émettre au moment où l'équipe de la Codha sollicitait un prêt en deuxième rang. L'action de la BAS a évité que ce projet ne s'enlise, les banques commerciales se plaçant d'emblée hors de portée d'une telle initiative.

PERTES ET PROFITS

D'autres difficultés allaient émailler le parcours des promoteurs à col ouvert. On cite pour mémoire les discussions interminables sur la possibilité d'accorder une subvention aux locataires relevant du bail associatif. Et on passe par pertes et profits les négociations avec l'Office fédéral du logement à Genève et le Département des travaux publics, deux instances d'Etat qui n'ont pas la même lecture des lois régissant, dans ce canton, logement et rénovation. Des choses plus souterraines ont surgi en cours de route que les promoteurs ont déjà oublié. L'essentiel tient en un fait: un projet réalisé de bout en bout par une équipe qui ne présentait pas de <surface financière> mais des compétences mises au service d'une belle idée. L'affaire Plantamour c'est la mise en forme correcte, complète de ce qui représentait un problème pour la République.

Et que les équipiers de la Codha ont transformé en exemplaire solution.


Robert Curtat



quelques détenteurs de capitaux que la Codha était capable de conduire cette entreprise notamment de maîtriser les coûts. Si l'Association Suisse pour l'Habitat a bien accepté de financer le troisième rang, soit un dixième de l'ensemble de la dépense, le projet a été soutenu pour l'essentiel par la Banque alternative suisse (BAS) engagée dès les premières demandes de la coopérative avec un crédit d'un million et demi destiné à l'achat de l'immeuble.

En janvier 1996 BAS accordait en plus un crédit de construction d'un million un tiers pour les travaux de rénovation. C'était beaucoup plus que nécessaire ainsi que le relèvent les conducteurs de l'entreprise qui énumèrent

Les photos de têtes de page disent comment les habitants ont occupé les appartements côté cuisine et côté séjour. Ci-dessus la vue de l'immeuble dans le prolongement de la rue Plantamour. Ci-contre l'arrêt du conseil d'Etat qui autorise la Codha à appliquer des loyers bas... (photo bureau Curtat)

RÉPUBLIQUE ET  CANTON DE GENÈVE

ARRÊTÉ

fixant l'état locatif que la COOPERATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF (CODHA) est autorisée à appliquer pour son immeuble sis rue Plantamour 41 à Genève.

du 30 juillet 1997

LE CONSEIL D'ÉTAT