

Du squatteur au propriétaire

Autor(en): **Clémentçon, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **78 (2006)**

Heft 2: **Concours**

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130059>

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.

DU SQUATTEUR AU PROPRIÉTAIRE

Patrick Cléménçon

En transformant un édifice décrépit en premier bâtiment MINERGIE rénové de la ville de Genève, la coopérative d'habitation du nom de code CO2P-L71 a non seulement prouvé qu'il était possible de soustraire un immeuble aux appétits du marché de la spéculation immobilière avec de modestes moyens, mais a également débarrassé l'image des squatteurs d'un certain nombre de préjugés un peu trop entendus.

Construit au début du XXe siècle, l'immeuble sis rue Liotard 71, dans le quartier de la Servette, était à l'abandon et voué à la démolition, comme le prévoyait un Plan localisé de quartier (PLQ) datant de 1963 (!), quand un groupe de squatteurs, des artistes pour la plupart, a investi les lieux fin 1993. Deux ans et demi plus tard, leur aventure a failli *tourner en eau de boudin*. Passant outre une nécessaire modification du PLQ, le département des travaux publics vole au secours du propriétaire en faillite en répondant favorablement à une demande d'autorisation de réhabilitation de l'immeuble, déposée par l'Office des poursuites. Ce petit tour de passe-passe permettait de mettre en vente un immeuble passablement délabré et dont la démolition devait initialement laisser la place à un espace vert destiné aux habitants des bâtiments voisins. Du coup, la ruine de Liotard 71 était estimée à Fr. 580'000.- par la banque créancière et le terrain a vu son prix s'envoler, passant des Fr. 80'000.- estimés par l'Office des poursuites à une fourchette comprise entre Fr. 250'000.- à Fr. 400'000.-. Une vaine tentative de dissuader les squatteurs qui s'étaient constitués en coopérative en vue d'acheter l'immeuble et de procéder à une rénovation douce, juste de quoi éviter la poursuite des dégradations et assurer un minimum de confort aux habitants, avec le soutien de la Banque Alternative. Tentative d'autant plus incompréhensible et inacceptable que Laurent Moutinot, alors

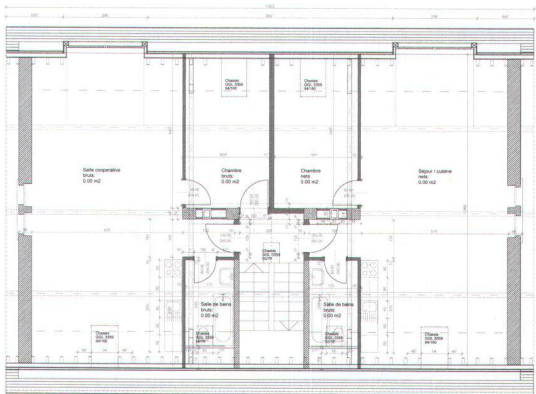
chef depuis peu du Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement (DAEL) multipliait les déclarations publiques sur sa louable intention de favoriser les habitations de type coopératif dans une ville connotée depuis belle lurette par un manque chronique de logements.

La conférence de presse qui tue

Durant les tractations en vue de se porter acquéreurs, les Services industriels posent leur cerise sur le gâteau et coupent le courant, sans préavis, privant les occupants d'électricité durant près de trois mois, alors qu'ils avaient réglé régulièrement leurs factures. Même si la vétusté des installations justifiait une intervention, on pouvait tout de même être un peu surpris de s'entendre dire soudainement qu'il fallait intervenir immédiatement sans quoi l'ensemble de l'îlot risquait la panne. Le danger

Vue sur la façade nord-est de l'immeuble de la rue Liotard 71 et son entrée. L'installation solaire se trouve sur l'autre versant du toit orientée sud-ouest.





Plan des combles

de l'évacuation menaçait. Se rendant compte qu'on ne leur disait (presque) rien et qu'on leur cachait (presque) tout, la toute jeune coopérative CO2P-L71 contre-attaque en organisant une conférence de presse, en récoltant plus de 1'100 signatures de soutien dans le voisinage et en adressant une pétition au Grand Conseil.

Bien leur en a pris, puisque ce coup d'éclat leur a non seulement permis d'acheter l'immeuble (le 14 novembre 1997) mais également d'obtenir un droit de superficie pour le terrain. Requinqués, les coopérateurs décident alors de se lancer dans un nouveau projet de rénovation, beaucoup plus ambitieux, mais aussi nettement plus coûteux, avec assainissement des façades, installation d'un chauffage et d'eau chaude central, aménagement de deux nouveaux appartements dans les combles. Cuisines et salles de bain ont également été remises à neuf, chaque coopérateur ayant tout loisir de les aménager à son goût. Et comme la plupart des cloisons des appartements ne sont pas des murs porteurs, chacun a pu aménager son 5 pièces comme bon lui semblait, avec la possibilité, entre autres, de s'offrir un espace de séjour généreux. «Du coup, la Banque Alternative n'était plus prête à assumer à elle seule le prêt financier. Elle était prête à prendre en charge les 65% du prêt et il a fallu trouver les 35% restants ailleurs. Et c'est là que nous nous sommes adressés à l'ASH, qui ne pouvait toutefois pas couvrir entièrement les 35% restants, mais qui nous a versé le montant qu'elle attribue en général à ce genre de projet, en y ajoutant un prêt à court terme qui durerait le temps que nécessiteraient

les travaux. A la conclusion des travaux, la Banque Alternative était d'accord de reprendre cette dette», raconte Michael Hofer qui administre la coopérative avec Angela Marzullo et Nathalie Qiu Desponds.

Rénovation selon la norme MINERGIE

Non seulement la coopérative CO2P-L71 a brillamment réussi à soustraire un immeuble à la spéculation immobilière, mais elle est également parvenue à réaliser une rénovation lourde au standard MINERGIE, dont les travaux allaient s'étaler sur près de quatre ans, en collaboration avec l'architecte Alfredo Mumenthaler. «On a commencé par le toit, qui prenait l'eau. Ensuite nous avons dû attendre environ une année et demie pour obtenir les crédits nécessaires pour la suite des rénovations», raconte Michael Hofer. Les vitrages ont été remplacés, les combles et le plafond de la cave ont été isolés, 18 m² de panneaux solaires thermiques ont été installés en auto-construction sur le toit pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et des balcons en dur ont été aménagés côté jardin. La production de chaleur est assurée par une chaudière à granulés de bois et la ventilation est en double flux, avec échangeur à plaques, c'est-à-dire avec pulsion d'air frais dans les plafonds de distribution et aspiration dans les cuisines et les salles de bain. «Comme nous avons des visées écologiques pour nos rénovations, nous avons pu bénéficier d'un certain nombre de subventions, notamment pour le double flux, qui a été payé intégralement par l'Office cantonal de l'énergie», précise Nathalie Qiu Desponds. Les murs étant suffisamment épais, les coopérateurs ont pu s'économiser les frais d'une coûteuse isolation des façades. Avec un montant global des travaux de Fr. 1'200'000.-, la coopérative CO2P-L71 a réalisé l'une des premières, si ce n'est LA première rénovation d'un vieil immeuble en un bâtiment au standard MINERGIE de la ville de Genève, et cela avec un coût au m³ de Fr. 332.-. Le rez est le dernier niveau à avoir été rénové et l'un des appartements est devenu la salle commune de l'immeuble, elle se trouvait d'abord sous le toit, dans les combles.

Au niveau énergétique, le bilan est remarquable. L'immeuble, qui compte désormais 10 appartements sur 5 étages pour une surface habitable de plus de 1'000 m², ne consomme pas plus d'énergie par m² chauffé qu'une villa standard neuve! Et qui plus est, avec la chaudière à granulés de bois, la consom-

mation thermique est d'origine renouvelable et fait tourner l'économie locale ou disons plutôt régionale, puisque les granulés sont acheminés à Genève par une société fribourgeoise, étant donné qu'à Genève, personne ne s'est encore lancé dans cette filière pourtant plus que prometteuse.

Une gestion de chantier participative mi-figue mi-raisin

Si les coopérateurs ont apprécié un certain nombre de bonnes suggestions de la part de l'architecte Alfredo Mumenthaler, notamment le fait de construire des balcons en dur, de poser de grands vitrages à un seul battant et de dénicher des entreprises œuvrant à bon prix, le suivi des travaux n'a pas toujours été des plus satisfaisants. «Au niveau de l'électricité, par exemple: cela nous a coûté Fr. 6'000.- par appartement et l'électricien s'est contenté d'agrafer des gaines en plastique contre les murs. Il suffit qu'une chaise vienne légèrement heurter ces gaines pour qu'elles tombent. Avant, nous avions un système électrique vétuste, maintenant nous en avons un qui a toujours l'air vétuste, alors qu'il est sensé être neuf. De même pour le sanitaire: une vraie catastrophe! Quand on tire la chasse, l'eau s'écoule péniblement avec un méchant bruit de succion, c'était l'offre au meilleur marché qui a été retenue par l'architecte», raconte Michael Hofer qui, précisons-le, est architecte de formation et sait de quoi il parle. Bref, le budget a été respecté, mais à quel prix!

Le génie est une longue patience

Les travaux ayant duré assez longtemps en présence des habitants, chacun a plus ou moins souffert des nuisances, selon sa capacité de patience, mais tout le monde s'accorde à dire que le pire, c'était les échafaudages, qui bouchaient la vue durant toute la durée des travaux. Les autres interventions, comme par exemple le percement des sols pour faire passer les nouvelles tuyauteries pour le gaz, l'eau et la ventilation, étaient plus ponctuelles et donc moins lourdes à supporter. «On n'avait pas d'eau courante pendant un mois et demi d'affilée et il fallait s'approvisionner dans les appartements de l'autre moitié de l'immeuble. En plus, on n'a pas eu d'eau chaude pendant six mois. *C'était super hard!*», s'exclame Nathalie Qiu Desponds. Quant à Michael Hofer, c'est tout juste s'il s'en souvient et il ponctue les propos de Nathalie en abondant dans son sens, goguenard: «C'était extrême!» Eclats de rire.



Cuisine ouverte, coin à manger et séjour constituent un espace généreux



Vue sur un balcon donnant sur le jardin, avec la porte vitrée ouvrant sur la salle commune du rez