

L'atout des primo-coopératives locales

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **92 (2020)**

Heft 4

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-906305>

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'ATOUT DES PRIMO-COOPÉRATIVES LOCALES

La Bistoquette, créée par quatre primo-coopératives genevoises, va construire 100 logements à Plan-les-Ouates. Ce projet participatif, écologique, ancré localement et engagé socialement a séduit la commune.

VINCENT BORCARD

Quatre pour une, une pour 100! Quatre primo-coopératives participatives ont uni leurs énergies pour réaliser une centaine de logements à Plan-les-Ouates. Mi-octobre, un dépôt de demande de permis de construire était à bout touchant, précise une RMO de la Bistoquette, Pauline Dayer.

Mais d'abord, le contexte. Avant d'être une coopérative, Bistoquette est un site naturel de la commune de Plan-les-Ouates, à proximité du grand projet cantonal de Chapelle-les-Sciens. Ce quartier est déjà en grande partie construit ou en construction avec 1400 logements répartis entre les commune de Lancy et de Plan-les-Ouates. Pour le terrain dont il est question ici, Plan-les-Ouates avait lancé un appel à projet pour coopératives en 2018, spécifiant qu'une part des logements devait revenir à une ou des primo-coopératives. Ce type de demande n'est pas inédite à Genève: le canton a notamment procédé plusieurs fois ainsi. L'association entre une coopérative expérimentée et une «primo» est une opportunité de faire apparaître de nouveaux acteurs dans la création de logements, et de favoriser l'émergence de nouvelles idées. Dans le cas de la Bistoquette, la coopérative Equilibre, partie prenante du projet, offre son expérience, son savoir-faire, mais elle n'aura pas de logements pour ses membres à la Bistoquette.

«Le meilleur projet pour le quartier»

Deux des primo-coopératives étant originaires de Plan-les-Ouates, ce sont 55% des logements qui seront attribués à des habitants de la commune. Pour les autorités, quelle importance revêt la participation de deux primo-coopératives locales? Fabienne Monbaron, conseillère

administrative: «Nous ne les connaissons pas, mais nous avons vu les noms de personnes déjà impliquées dans des associations communales. Surtout, lors du concours, ce projet sortait du lot par son caractère très participatif. On sentait que du travail avait été consenti, en commun. Notamment sur les aspects du vivre-ensemble. Leur projet mentionnait le développement d'activités à l'échelle du quartier, pas uniquement pour les membres de la coopérative. Si des personnes déjà actives dans le monde associatif de Plan-les-Ouates peuvent contribuer à perpétuer l'esprit de la ville dans ce nouveau quartier, c'est un élément important pour nous.»

L'édile confirme ainsi implicitement un retournement de situation intervenu ces dernières années. Aux promesses d'une coopérative liée à une grande régie ou à un promoteur, garantes d'un projet sûr, les collectivités publiques peuvent désormais préférer des coopératives dont les futurs habitants s'engagent très en amont pour la qualité de vie, dans des nouveaux quar-

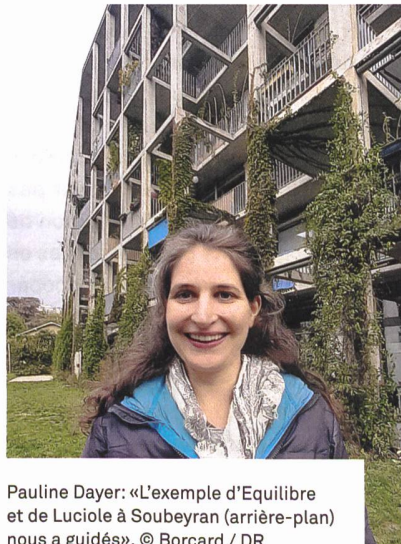
tiers. Quitte pour la commune à s'investir davantage. Fabienne Monbaron: «Nous ne cherchions pas un projet facile, mais le meilleur projet pour le quartier.» Plan-les-Ouates est déjà passée des paroles aux actes. Le terrain étant encore occupé par des villas, le DDP n'a pas pu être finalisé. Dans ces conditions, la Bistoquette s'est retrouvée dans l'impossibilité d'obtenir un prêt-relais cantonal. La commune s'est donc mobilisée pour un prêt transitoire, qui a permis au projet de poursuivre son développement et qui a donné au canton les garanties nécessaires pour un prêt-relais.

Conserver la diversité des identités

Les quatre coopératives à la base de Bistoquette avaient ou ont encore des identités distinctes. Harmonie a été créée à Plan-les-Ouates par des familles de nationalités différentes, qui, portées par une dynamique d'entraide, avaient déjà notamment partagé des jardins potagers. Les Echaux regroupe des familles ancrées de plus longue date à Plan-les-Ouates. Les deux autres sont Yaka, dont la charte manifeste un engagement social et une volonté claire de porter l'égalité du droit au logement, et Co-PAC, engagée sur le terrain de l'écologie et de la construction durable. «Le point commun entre les quatre primo-coopératives était leur goût pour les réalisations d'Equilibre. Toutes se sont d'ailleurs, à l'origine, séparément adressées à cette coopérative, qui a invité tout le monde à se mettre autour d'une table. Ça a commencé ainsi.» explique Pauline Dayer, membre de CoPAC devenue collaboratrice à temps partiel d'Equilibre, et donc coresponsable maître d'ouvrage (RMO) de la Bistoquette!

Très écologique

C'est donc sans surprise que le projet retrouve certaines des caractéristiques



Pauline Dayer: «L'exemple d'Equilibre et de Luciole à Soubeyran (arrière-plan) nous a guidés». © Borcard / DR



Soutenue par Equilibre, la primo-coopérative Bistoquette va réaliser 100 logements à Plan-les-Ouates. 3D © playtime/DR



Le bâti proposera notamment des terrasses communes aux coopérateurs. 3D © playtime/DR

promues par Equilibre. Un bâti Minergie exigeant réalisé avec un maximum de matériaux naturels, garants notamment d'une très grande qualité de l'air à l'intérieur. Un système de traitement des eaux usées – toilettes y compris – sur le site. Un grand nombre de salles et d'espaces communs. Un désengagement volontaire et formel du véhicule à moteur individuel, avec parc de véhicules communs et système de réservation interne – 30 places de parking pour 100 appartements sont prévues. Sans oublier des chantiers participatifs.

La nouveauté viendra de la source d'énergie. «Le fournisseur d'accès Infomaniak va installer des serveurs informatiques dans l'espace inoccupé du parking souterrain. La chaleur dégagée par les serveurs est de l'ordre de 45° C. Infomaniak doit installer un dispositif de pompes à chaleur, afin de nous permettre de disposer d'eau à 67° C. Selon les prévisions, nos besoins s'élèveront à 5% de la chaleur produite chaque année, le reste sera vendu aux Services industriels de Genève (SIG). Cette chaleur renouvelable bénéficiera ainsi à tout le quartier, expose la RMO. Pour la coopérative, il devrait impliquer, selon le plan, une baisse de 75 à 80% des frais de chauffage (!) et une baisse du prix de l'électricité. Et chacun de souhaiter qu'un tel projet de valorisation d'énergie donne des idées à d'autres maîtres d'ouvrage.

Très participatif

Dans l'histoire du projet, les quatre primo-coopératives ont très vite créé une structure commune, la Bistoquette. «C'est l'expérience menée par Equilibre et Luciole pour l'immeuble de Soubeyran qui nous a guidés. Et puis, nous ne nous voyions pas réaliser quatre allées séparées et demander à la commune de nous accorder quatre DDP indépendants.»

Pour le développement de son projet, la Bistoquette a mis en place un système de commissions – énergie, typologie, mobilité, communs... – chargées d'étudier les options avec les architectes et les ingénieurs. Puis les décisions sont prises en assemblée plénière, réunie une fois par mois. Typiquement, pour lutter contre le gaspillage de l'eau, c'est sur la base des travaux d'une commission que l'assemblée a décidé de privilégier les douches (et de bannir les baignoires) dans les salles de bain. Le planning des prises de décisions est sous la responsabilité des deux responsables maître d'ouvrage (RMO) et de l'architecte. Pour les coopérateurs, le bureau genevois ATBA, mandaté, avait le double avantage (au moins), d'avoir l'expérience du bâti très écologique, et celle des processus participatifs.

«Un responsable d'Equilibre nous avait mis en garde contre le risque de perdre ce qui faisait l'originalité de chacune des entités fondatrices. Cela ne s'est pas produit. Par exemple, la proposition de créer des logements pour personnes en réinsertion – une proposition de coopérateurs venus de Yaka – a très naturellement été acceptée en assemblée plénière.

La question des attributions

Une question épineuse pour ce type de projet est l'attribution de logements. Avec son corollaire: que des coopérateurs qui se sont investis n'obtiennent pas d'ap-

partement. Pauline Dayer: «Il y a les membres des quatre primo qui ont participé à la préparation du concours. Puis nous avons enregistré une deuxième volée d'inscriptions après que le terrain nous a été attribué. Avec 140 membres, nous avons décidé de fermer provisoirement les inscriptions pour éviter de nous retrouver dans la situation que vous décrivez. Il y a peu, nous avons procédé à la pré-attribution d'une moitié des logements. Une commission élue a travaillé à partir de deux critères objectifs – ancienneté, taux d'occupation – et d'autres, plus subjectifs – intergénérationnel, liens avec Plan-les-Ouates, participation. Et effectivement, il y a eu des déceptions. Mais je ne suis pas inquiète. Les plénières réunissent généralement 30 à 40 personnes. Je n'imagine pas que les plus impliqués dans ces réunions et dans les commissions n'obtiennent pas de logement.»

partement. Pauline Dayer: «Il y a les membres des quatre primo qui ont participé à la préparation du concours. Puis nous avons enregistré une deuxième volée d'inscriptions après que le terrain nous a été attribué. Avec 140 membres, nous avons décidé de fermer provisoirement les inscriptions pour éviter de nous retrouver dans la situation que vous décrivez. Il y a peu, nous avons procédé à la pré-attribution d'une moitié des logements. Une commission élue a travaillé à partir de deux critères objectifs – ancienneté, taux d'occupation – et d'autres, plus subjectifs – intergénérationnel, liens avec Plan-les-Ouates, participation. Et effectivement, il y a eu des déceptions. Mais je ne suis pas inquiète. Les plénières réunissent généralement 30 à 40 personnes. Je n'imagine pas que les plus impliqués dans ces réunions et dans les commissions n'obtiennent pas de logement.»

Selon l'agenda provisoire, le permis de construire devrait être délivré dans une année, et les travaux pourraient débuter en 2022 pour des emménagements au premier semestre 2025. Le dispositif comportera des appartements allant de 3 pièces à 6 pièces, dont une majorité de 4 pièces genevois (considérés ailleurs comme des trois pièces) 10% seront en loyer libre, les autres en différentes catégories de logements subventionnés (LUP, LUP-HM), à l'intention des classes moyennes. Le prix global du projet s'élève à 47 millions. ■

Jean-Marc Mermoud

Nouveau Président de Cooplog



Jean-Marc Mermoud, pouvez-vous, en quelques mots, retracer votre parcours ?

J'ai travaillé pendant 20 ans dans une entreprise de construction dont j'ai finalement pris la direction. Par ailleurs, passionné par la gestion des affaires publiques et l'intérêt général des habitants de ma commune, j'ai également été magistrat communal à Pregny-Chambésy durant 24 ans. De plus, j'ai présidé l'Association des communes genevoises (ACG), découvrant ainsi l'ensemble des collectivités locales du territoire genevois. Libre de mandats électifs depuis quelques années, je suis membre du Conseil d'administration de la Banque Cantonale de Genève (BCGE) où j'ai été désigné par les communes genevoises, et du Conseil d'administration de la Compagnie générale de navigation (CGN) où je suis l'un des deux représentants du canton de Genève désignés par le Conseil d'État.

Je suis désormais enthousiaste à l'idée de faire évoluer Cooplog vers de nouveaux logements durables et innovants !

En quoi assurer la présidence de Cooplog est important pour vous ?

Pendant l'exercice de mes mandats politiques, j'ai eu l'occasion de constater les nombreux problèmes qui sont créés par le manque de logements dans notre canton, en particulier les habitations à des prix raisonnables. Il est important pour moi d'offrir ma contribution pour apporter des solutions qui peuvent répondre à ces préoccupations. Je suis très motivé et déterminé pour le faire à la tête de Cooplog.

Que représente Cooplog pour vous ? Quelles sont les valeurs qui, selon vous, la caractérisent ?

Cooplog, qui a déjà réalisé 500 logements, représente pour moi un magnifique outil permettant la création

«Au même titre que le respect de l'environnement, le vivre ensemble et la solidarité quotidienne sont devenus les nouveaux paradigmes de notre société contemporaine. Nos projets doivent ainsi être pensés dans une logique aussi bien durable qu'écologique pour assurer le bien-être de nos coopérateurs et le respect de la planète.»

Jean-Marc Mermoud

de communautés d'habitation à taille humaine qui impliquent et responsabilisent leurs membres. Cooplog possède la compétence et une grande expérience dans la création de coopératives. Elle a su s'adapter aux nouveaux défis de notre époque : le respect de l'environnement, la cohabitation multigénérationnelle, la mise à disposition et le partage d'espaces communs, sans oublier l'aspect économique pour les coopérateurs.

Quels messages souhaiteriez-vous transmettre aux lecteurs d'«Habitation» ?

De manière habituelle, ces opérations peuvent être menées à bien grâce aux collectivités de droit public qui octroient à la coopérative des droits de superficie sur leurs parcelles, permettant ainsi de les mettre en valeur dans l'esprit coopératif. Les collectivités publiques ont un rôle important à jouer pour permettre et faciliter la création de logements coopératifs. Ces derniers sont, à mon sens, une des réponses aux attentes et aux nouvelles exigences de notre société.

Cooplog est à votre disposition pour développer des projets innovants et ambitieux qui répondent à ces enjeux.



Société coopérative
pour la création de coopératives de logement
T. 079 203 97 17
jean-marc.mermoud@cooplog.ch

www.cooplog.ch



- Appareils électroménagers toutes marques
- Vente et réparation
- Intervention dans les 24 heures
- MARCO DA SILVA – votre conseiller technique

DEPUIS 1962



HOOVERNEZ
ÉLECTROMÉNAGER

Tél. : 022 343 62 52 | Fax: 022 342 52 00
Rue des Noirettes 32, 1227 Carouge

