CODHA
COOPERATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF

Sans but lucratif, la CODHA, Coopérative de l'Habitat Associatif, rassemble des personnes souhaitant un autre type de rapport avec leur logement, une autre qualité de vie basée sur la participation, la convivialité et la solidarité. Dans ce but, la CODHA sort des immeubles du marché et en confie la gestion à l'association formée par les habitants.

photo: A. et G. Zimmermann

HISTORIQUE

par Armand Bruhlart

Il existait autrefois, derrière la place de la Navigation, deux chemins qui conduisaient au lac. Le plus étroit, comme un sentier, [l'actuelle rue de l'Ancien-Port] communiquait avec la digue protectrice du port tandis que le plus large [la rue du Léman], longeant le stand de tir de la Navigation, aboutissait au centre même du port des Pâquis. Une gravure, publiée pour les victimes du grand incendie des Pâquis du 10 février 1829, nous a laissé une vision des rives depuis le lac.

Lorsque Chateaubriand habitait en 1831 la maison Benoît au 6, place de la Navigation, il se trouvait à l'angle nord de l'actuelle rue du Léman et s'il se rendait au port, il devait passer devant la propriété Vaucher, dont les limites parcellaires correspondaient à peu près à celles de la rue Jean-Jaquet et de la rue de l'Ancien-Port, mais traversaient l'actuelle rue de Plantamour, dont le tracé n'existait pas encore.

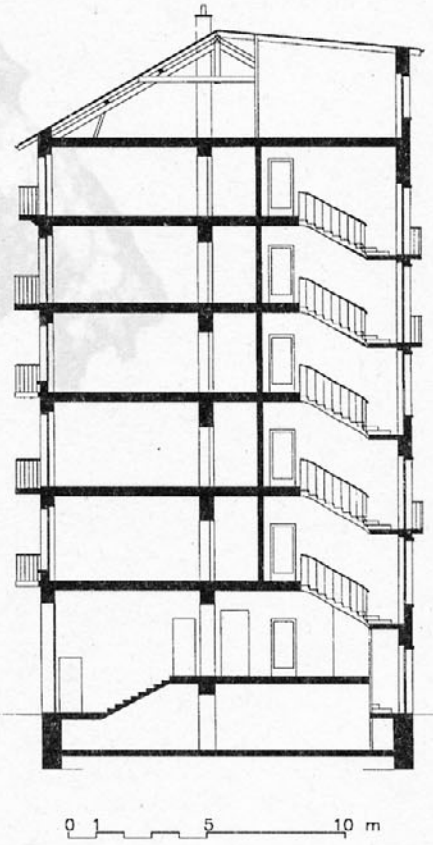
La propriété Vaucher se modifia au cours du XIXe siècle; d'abord lorsque fut tracée la rue Jean-

Jaquet, dès les années 1830; puis lorsque la rue de l'Ancien-Port vint rejoindre le nouveau quai prolongé du Mont-Blanc [l'actuel quai Wilson] dès 1862; enfin, une fois que le Conseil municipal vota en 1898, la prolongation de la rue Gevray [l'actuelle rue Plantamour] jusqu'au lac. Cernée de toute part, la maison Vaucher fut rachetée et démolie par l'architecte François Durel (Lyon 1858-Culoz 1906), promoteur du Kursaal, dans l'idée de poursuivre les opérations immobilières qu'il avait déjà entreprises le long de la rue Gevray [Plantamour].

Il fit probablement étudier, dès 1902, par l'architecte genevois Henri Juvet [1854-1905] les plans de son opération qui comprenait la construction de quatre immeubles locatifs : les n° 41, 43, 45 rue de Plantamour et le n° 2 rue Jean-Jaquet. Il déposa lui-même en 1903 les demandes d'autorisation pour tous les immeubles formant des angles et laissa à Henri Juvet le n° 43.

Architecte de l'École des Beaux-Arts de Paris, formé dans l'atelier de Jules André, Henri Juvet possédait l'un des grands bureaux de Genève et ses immeubles témoignent d'un éclectisme tout à fait représentatif de cette époque. Pour cette opération, il ne pouvait pas être question de construire des immeubles de luxe, mais plutôt des immeubles de la première ou de la seconde catégorie. Le style des façades s'accorde avec une architecture relativement bien articulée dans son dessin des socles et dans celui des chaînages et laisse apparaître un caractère de solidité et de simplicité. Seule concession au pittoresque, l'articulation de la toiture sur la petite place donne une petite touche Heimatstil, sans que d'autres détails de ce type soient apparents nulle part ailleurs. Achevé en 1904, l'ensemble fut loué à des locataires relativement aisés qui n'avaient pas encore la vue bouchée du côté du lac.

A. B.



coupe transversale

"...nous habitons un immeuble et non pas un appartement..."

Christophe Brandner, habitant

SITUATION

L'immeuble de six niveaux, avec un rez-de-chaussée surélevé et des caves à demi enterrées, comporte un appartement de 5 pièces et un de 6 pièces par étage. Un ascenseur a été ajouté postérieurement.

Suite à la flambée des transactions immobilières des années 80, les derniers propriétaires ont été mis en faillite. Les 6 appartements inoccupés depuis 15 ans ont été investis par des squatters constitués en association. En 1995, la Codha est devenue propriétaire de l'immeuble, résolvant le problème de l'occupation illégale en signant un bail associatif avec les squatters. Ces derniers sont devenus ainsi coopérateurs-locataires.

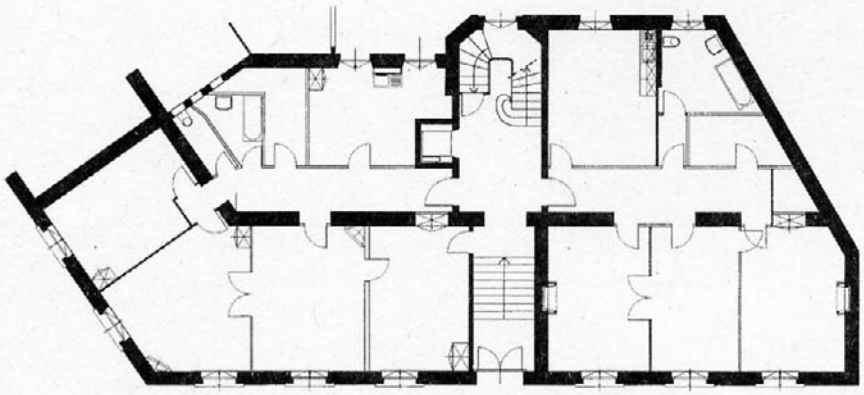
La Codha et les habitants ont entrepris les travaux de rénovation nécessaires à la pérennité de l'immeuble et à l'amélioration du confort.

La Codha a été fondée en 1994, elle compte en 1997 plus de 160 membres, la plupart en attente d'un logement.

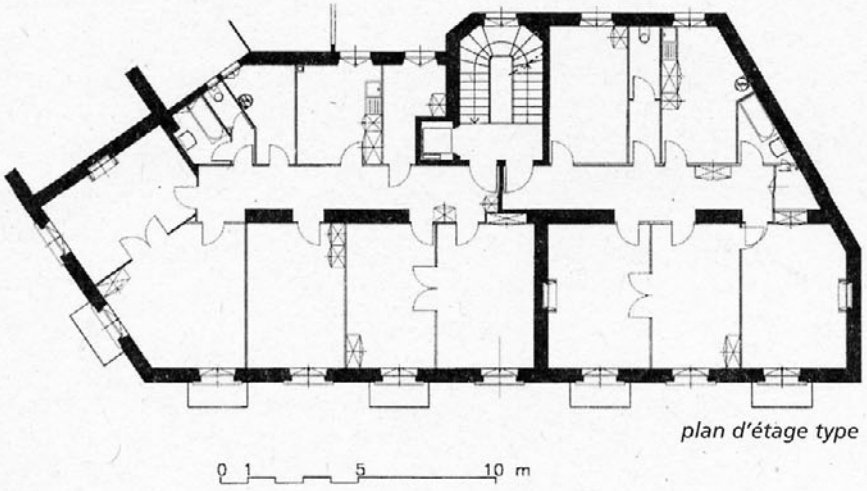
L'association Pilote-Plantamour est responsable de la gestion de l'immeuble et fonctionne comme une régie autogérée.

PROGRAMME

Au moment de l'achat, l'immeuble est en bon état général, le gros-oeuvre n'est pas détérioré, mis à part les menuiseries extérieures. Les structures porteuses ne sont pas atteintes, quelques planchers comportent des dévers mineurs.
La toiture et les façades ont été rénovées en 1988.
Des dégradations importantes concernent les installations et les réseaux sont vétustes, fonctionnent mal et peuvent être la source d'accidents et de désordres supplémentaires. Enfin toutes les finitions de surfaces sont détériorées ou usées.
Le souhait de la coopérative et des habitants est de faire une rénovation douce de l'immeuble; un minimum de travaux par le procédé le plus simple, le moindre coût en récupérant le maximum d'éléments existants. Le standard des logements sera inférieur à celui pratiqué dans les rénovations de type HLM. Les habitants participent aux choix constructifs et à certains travaux.



plan du rez-de-chaussée



plan d'étage type

Les possibilités financières des habitants ont déterminé le cadre financier de l'opération et les travaux ont été classés en trois catégories hiérarchiques:
A. les travaux nécessaires à garantir la sécurité, la salubrité et la pérennité de l'immeuble.
B. les travaux permettant de conserver la valeur d'usage par la remise en état des équipements et des installations.
C. les travaux apportant des améliorations aux conditions initiales. Seule la première catégorie de travaux a été imposée par la coopérative. Les autres travaux ont été laissés aux choix de l'association des habitants.

Les ouvrages qui ont nécessité une intervention sont les suivants:

1. Les menuiseries extérieures: réparation, remplacement de tous les mastics et des verres cassés, protection du bois par vernis (catégorie A, voir page précédente).

2. Les stores ont été remplacés par des stores en bois verni (B).

3. Le réseau d'alimentation et d'évacuation d'eau et le réseau de gaz ont été complètement remplacés, les appareils abîmés ont été remplacés (A et B).

4. Les installations électriques ont été mises en conformité (A).

5. Les installations de chauffage indépendantes dans chaque appartement ont pour la plupart été remplacées par des générateurs à gaz avec production d'eau chaude sanitaire; les corps de chauffe ont été réparés (B).

6. Les installations sanitaires: toutes les batteries ont été remplacées, ainsi que les appareils abîmés. Les chapes ont été restaurées, du carrelage supplémentaire a été posé autour des baignoires (A et B).

7. Les menuiseries intérieures ont été contrôlées et les portes réajustées (B et C).

8. Les revêtements de parois et de plafonds des pièces humides ont été complètement refaits; les peintures des chambres ont été exécutées par les habitants (A et B).

9. Travaux d'amélioration: mise aux normes de l'ascenseur, création d'un sas d'accès à la cave, isolation du plancher sur cave (B et C).

Données générales

Surface parcelle	323 m2
Emprise au sol	323 m2
Cube SIA	7872 m3
Nombre logements	12
Nombre pièces	64
Surface brute plancher	1938 m2
Surface nette plancher	1544 m2
Surface brute pièce	30.3 m2
Surface nette pièce	24.1 m2
Coût des travaux	825'000.00 Fr.
Prix m3 SIA, rénovation	105.00 Fr.
Prix de revient total	2'460'000.00 Fr.
Bonus à la rénovation	120'000.00 Fr.
Prix de revient par pièce	38'437.50 Fr.
Loyer par an	2'990.00 Fr.
Loyer mensuel pour un 5 pièces, 112m2	1'153.00
Loyer mensuel pour un 6 pièces, 152m2	1'556.00

Intervenants

Maître de l'ouvrage	CODHA
Architecte	Dario Taschetta
Financement	Banque Alternative Suisse

Corps de métier

Maçonnerie	Pot et Cie
Sanitaire et gaz	Casa Nostra
Chauffage	Record Maintenance SA
Menuiserie	Casa Nostra
Electricité	Coelec SA
Peinture et plâtre	Cappellano & Tornesello
Stores	Bottiglieri SA
Ascenseur	Ascenseurs du Léman SA
Ferblanterie	Batiservice
Serrurerie	Casa Nostra
Nettoyage	Stena

Les travaux de rénovation ont été réalisés dans des appartements habités (rénovation douce) de septembre 1996 à juin 1997. La planification des interventions des corps d'état tenait compte des besoins et du confort des habitants.

Une subvention pour l'aide à la rénovation a été octroyée par l'État de Genève et l'immeuble est mis au bénéfice de la catégorie HM (habitation mixte). Ainsi les habitants reçoivent une subvention personnalisée selon leur revenu.

Papier: recyclé blanc naturel - Graphisme: Natacha Penseyres - Impression: Association Trajet