

Codha Coopérative de l'Habitat Associatif

Codha Coopérative de l'Habitat Associatif



La Codha

Coopérative de l'Habitat Associatif

15 ans

1994 - 2009

La Codha

1994-2009

15 ans de réflexions, tâtonnements, réalisations
et gestion immobilière.

écrits et photographies

La Codha

Coopérative de l'Habitat Associatif
24 rue de Montbrillant
9 rue des Gares
case postale 2237
1211 Genève 2
tél. : +4122 740 3291
fax : +4122 740 3309
info@codha.ch
www.codha.ch

éditeur : La Codha
rédaction : Pierre-Louis Chantre
mise en page : Natacha Mottas
photographies : les habitants
et membres de la Codha
Impression sur papier : 100% écologique
Imprimerie Lenzi
Genève le 26 septembre 2009

Sommaire

Une histoire de la Codha	7
Construire et rénover ensemble	19
L'école du régisseur	31
Un atelier de relations humaines	43
Habiter durable	57

N.B : Nourris par une série d'entretiens avec plusieurs membres et responsables de la Codha, les textes de cette publication reflètent à la fois l'expérience des personnes interrogées et le point de vue personnel du rédacteur. Ils ont été relus et approuvés par les responsables de la coopérative.

Une histoire de la Codha

Est-ce un village qui résiste à l'envahisseur? Une image du paradis? Une épine dans le pied des lois du marché? Peu importe. Qu'on la définisse d'une manière ou d'une autre, la Codha apparaît comme une exception dans le paysage du logement genevois. 15 ans après sa fondation, elle attire tous les regards. On vient l'étudier du Canton de Vaud, de France, de Chine; le nombre de ses membres augmente toujours plus vite; son action semble même inspirer les pouvoirs publics genevois dans leur politique immobilière. Dans une région où le logement demeure le problème n°1, la Codha représente désormais un modèle, tant pour l'économie immobilière que pour les relations entre habitants.

Lorsque la Codha se fonde en 1994, le paysage du logement genevois ressemble à un champ de bataille au petit matin. Provoqué par des opérations spéculatives qui laissent beaucoup d'immeubles vides, le mouvement squat vit son apogée. Depuis la fin des années 80, Genève compte plus de 150 immeubles occupés. Les squatters se mettent à l'écart de la logique marchande et inventent une autre manière d'habiter en pratiquant la gestion associative. Soutenus par la population, tolérés par les pouvoirs politiques et

judiciaires, ils jouissent d'une certaine tranquillité. Mais leur situation est loin d'être satisfaisante. Ils vivent dans des immeubles dont ils ne maîtrisent pas le destin et savent que les propriétaires attendent des circonstances plus favorables pour récupérer leurs biens et les remettre dans le circuit du marché.

En parallèle au mouvement squat, l'idée de l'habitat coopératif renaît à Genève sous une forme nouvelle. Les toutes premières coopératives genevoises apparaissent dans les années 1930, sous l'égide de notables qui cherchent à amener confort et salubrité dans les quartiers ouvriers. À la fin des années 1970, une nouvelle idée du logement coopératif apparaît. Constitués en groupement, des habitants cherchent à acheter des immeubles ou des terrains sur lesquels construire. Comme les squatters, ils veulent échapper aux lois du marché, vivre en association et gérer eux-mêmes leur habitat. Leurs initiatives donnent naissance à de petites coopératives constituées autour d'un habitat. Du fait des prix de l'immobilier très élevés, le mouvement est encore timide, mais il est bien là et témoigne d'une envie de changement.

Dans ce contexte naît alors une idée: rassembler l'esprit du squat et du mouvement coopératif au sein d'un seul projet. Quelques personnes créent le GRAAL, Groupe pour



Le chantier du Pommier

la promotion de l'action associative en matière de logement. Dans un premier temps, elles étudient des modèles de coopératives hors de Genève. A Chambéry existe déjà un quartier organisé avec la participation des habitants; à Berlin, des quartiers entiers vivent en autogestion. Mais c'est encore en Suisse que le groupe trouve le meilleur modèle à suivre. Depuis le début des années 1980, les Wogeno se sont répandues à Zurich, Berne et Saint-Gall. Ces Wohngenossenschaft alémaniques promeuvent un habitat coopératif et démocratique; elles effectuent les démarches administratives nécessaires, réunissent des fonds et acquièrent des immeubles, qu'elles remettent ensuite en gestion à une association.

Issue du GRAAL, la Codha naît donc de ce modèle et se met en recherche d'un premier projet. Qui ne se fait pas attendre: suite à une décision fédérale qui taxe lourdement les bénéfiques immobiliers lors de reventes rapides, Genève connaît un mouvement de faillite sans précédent. Les banques se retrouvent propriétaire d'immeubles qu'elle cherchent à vendre rapidement, même à prix cassé. C'est le cas au squat du 41 de la rue Plantamour, dans le quartier des Pâquis. Ses habitants voudraient racheter leur immeuble avec les loyers qu'ils ont mis spontanément de côté, mais ils ne savent pas comment procéder. Ils approchent alors la Codha, qui trouve la Banque alternative



Travaux de rénovation à Plantamour

BAS pour financer le projet et achète l'immeuble en son nom. Le premier projet de la coopérative se réalise ainsi dès 1995. À ce contexte financier favorable s'ajoute bientôt un environnement politique encourageant: en 1997, le gouvernement genevois établit les coopératives comme l'un des deux piliers du logement social et crée une fondation pour soutenir leur financement.

Pour la Codha, cet acte politique trouve immédiatement une suite. En 1999, la coopérative obtient une promesse de droit de superficie de la part du Conseil d'Etat genevois. En vue : la construction de deux immeubles dans le quartier des Ouches, à Châtelaine. En collaboration avec la Cigüe, coopérative de logements pour personnes en formation, la Codha entame bientôt un processus participatif. Elle lance un appel à ses membres et met un encart dans la presse. Long et incertain, le processus effraie d'abord par l'investissement et la patience qu'il demande. Les premiers inscrits ne sont d'abord pas légion, mais dès 2003, le groupe des habitants est au complet. En 2004, ils inaugurent leur premier projet destiné à un bail associatif à Genève, 27 habitations sur 5 étages dans deux bâtisses atypiques dont les larges coursives et les façades orangées se font face.

La réussite des 14 et 16 chemin des Ouches marque une étape essentielle pour la Codha. Dès ce moment, la coopérative est considérée comme un acteur majeur du logement coopératif à Genève. L'achèvement de sa deuxième construction à Plan-les-Ouates, et les rachats de trois autres immeubles, dont l'ancien squat de la rue Jean-Jaquet, lui donne bientôt une dimension particulière dans le paysage du logement genevois – et bientôt, du logement romand. En 2006, la Municipalité de Lausanne prend contact avec la Codha pour y réaliser le premier immeuble Minergie Eco. Un an plus tard, elle octroie un terrain en droit de superficie à la coopérative qui réunit ensuite une dizaine de ménages. En projet: la construction d'un immeuble de 13 logements dans le quartier de Chailly.

Aujourd'hui, le modèle Codha peut se définir par plusieurs aspects. Chaque immeuble étant géré par une association indépendante, c'est d'abord un patchwork de vies associatives. En 2009, lorsqu'elle fête ses 15 ans, la Codha est propriétaire de huit immeubles anciens et modernes. Chaque immeuble a son histoire, son style architectural et une configuration associative propre. Mais on peut aussi voir la coopérative sous l'angle de sa composition sociale. Grâce au régime de l'habitation mixte HM, dans les immeubles habités comme parmi les coopérateurs en attente se rencontrent tous les âges et tous les statuts sociaux.

Mais le plus frappant peut-être – et sans doute, le plus important – c'est cette école relationnelle très singulière que la Codha représente. Les coopérateurs ne s'y inscrivent pas dans le seul intérêt de payer un loyer moins cher qu'ailleurs. Ils viennent avec l'envie de participer tant à la construction de leur logement qu'à la gestion de leur lieu de vie. Ils s'engagent dans un processus d'apprentissage humain au cours duquel ils apprendront tout autant à gérer des conflits et à construire des compromis, qu'à remplir des fonctions de régisseur et à organiser des fêtes.



L'ancien squat du Goulet, acquis en 2004 par la Codha



La cour commune de Plantamour et Jean-Jaquet



Création de la mosaïque

Construire et rénover ensemble

Sa matière : du béton. Sa couleur: un beau beige sable. Sa surface: granuleuse, rugueuse au toucher, sécurisante au marcher. Son histoire : électrique, mouvementée, riche. Dans le bâtiment des Voirets, le sol des appartements porte en lui tout un passé. Sa substance est chargée de multiples séances, échanges, décisions et compromis. Comme beaucoup d'autres aspects de l'immeuble, il est le fruit d'un processus de participation à la construction dont la Codha, dès le début de son existence, a fait l'un de ses principes phares. Et l'une de ses fiertés.

En 1999, l'Etat de Genève attribue à la Codha un droit de superficie à Plan-les-Ouates. Comme pour le projet des Ouches et plus tard au chemin du Pommier, le processus de participation ne commence pas immédiatement. Il faut d'abord trouver un bureau d'architecte, dessiner les grandes lignes du bâtiment en conformité avec le plan localisé de quartier, réunir des coopérateurs. Dans le cas des Voirets, l'architecte est déjà trouvé. Il est membre de la Codha et fait partie du premier groupe de réflexion sur le projet. Il fera même partie des futurs habitants. Enfin, l'association Mill'o se constitue avec dix ménages dont plusieurs sont des amis de longue date. Tous poursuivent le

même objectif : construire ensemble et façonner un habitat qui correspond à leurs rêves personnels autant qu'à leurs idéaux.

En accord avec la Codha, l'architecte arrête la forme globale du bâtiment : il y aura trois immeubles réunis par des espaces extérieurs communs, dont de larges coursives. Les appartements de 3 à 6 pièces se répartiront dans les trois bâtiments selon leur taille. Enfin, toute la construction obéira aux normes du label Minergie-Eco. Tout le reste est à inventer par les futurs habitants: la mixité sociale des ménages, le degré d'exigence écologique, le nombre et la nature des locaux communs, le style du jardin, l'emplacement de la cage d'escalier, la nature des sols, la disposition des cuisines et des salles de bain, la couleur des surfaces intérieures et extérieures, le nombre de places de parking, la mécanique des stores, le caractère feng-shui de l'aménagement... Rien ne sera laissé au hasard. Chaque décision doit représenter une philosophie de vie commune qui veut un environnement sain, une gestion écologique et des loyers accessibles. Voilà de quoi nourrir quelques séances très animées pendant plusieurs années.

Comme pour le projet des Ouches, certains points demandent peu de discussion. Les contraintes techniques, les obligations de sécurité ou les normes qui régissent les



Fête d'anniversaire aux Voirets

logements sociaux et le label Minergie ne laissent pas trop de choix. D'autres problèmes, au contraire, occupent beaucoup de séances. Il faut répondre à un ensemble de contraintes parfois très complexes. Rationnement des coûts oblige, il faut aussi harmoniser les choix individuels. Comme pour les rénovations que la Codha mène à Plantamour, à Jean-Jaquet, au Goulet de Chêne-Bourg et à la rue des Maraîchers, le budget ne permet pas de réaliser des envies différentes pour l'intérieur des appartements. Il faut choisir des matériaux communs afin d'obtenir des produits et des services au meilleur prix.

Parmi les sujets phares: la nature des sols. Peut-on mettre du parquet en bois ? Sinon, du béton lissé ? Et la couleur ? Si on ne peut pas avoir la matière de son choix, peut-on au moins avoir une teinte personnelle ? Et l'aménagement des cuisines ? Où placer le frigo ? Peut-on installer un bloc de cuisinière central au gaz ? Installer un plan de travail en bois plein ou en marbre ? À quelle hauteur placer la fenêtre qui donne sur la cage d'escalier et les voisins ? Le jardin, espace commun par excellence, alimente nombre de débats. Certains veulent un gazon simple sur tout le terrain pour que les enfants puissent jouer autant au foot qu'aux indiens. D'autres rêvent au contraire d'un jardin naturel avec des potagers, d'un étang alimenté par les eaux de pluie, d'un espace d'herbes folles, d'un coin de sable et de pierraille pour les enfants...



Les futurs habitants de Chailly en sortie sportive

Pendant près de 5 ans, à raison d'une ou deux séances par mois, les futurs habitants de Plan-les-Ouates bataillent ferme pour préserver l'intimité et les goûts de chacun tout en réalisant le désir de partage, d'ouverture, de protection de l'environnement et de bas prix que chacun cultive. Devant la complexité des aspects à traiter, l'association se scinde en petites unités de recherche. Un « groupe cuisine », un « groupe jardin » et un « groupe couleur » partent en quête d'entreprises, demandent des devis, récoltent des échantillons, comparent les coûts des matériaux et rapportent le résultat de leurs pérégrinations à l'association, qui peut alors prendre une décision... ou demander encore d'autres investigations.

Le processus, on le voit, n'est pas de tout repos. Il n'est pas non plus toujours serein. Quoi de plus viscéral que son lieu de vie ? Quoi de plus difficile à accorder que le goût des couleurs ? Les membres de l'association ferrailent parfois dur. Certaines positions deviennent difficiles à concilier. Certains s'en sortent en y mettant de leur poche pour les coûts supplémentaires. D'autres, découragés par la complexité du processus, renoncent et quittent l'aventure. Il faut alors recruter de nouveaux inscrits, mettre leurs connaissances à jour, prendre en compte de nouvelles aspirations. Les anciens ont le sentiment que les discussions stagnent, les nouveaux se sentent frustrés de ne pas pouvoir poser



Soirée raclette du Pommier, invités pour l'occasion aux Ouches



Ateliers des religions à Plantamour (ci-contre idem)



toutes les questions qui leur viennent à l'esprit, ou de devoir accepter des choix décidés sans eux auparavant.

Ainsi va la participation: pour les habitants comme pour les architectes qui s'y engagent, c'est un processus lent, souvent chaotique. Toute personne qui s'y engage doit faire preuve d'énergie, de souplesse d'esprit, de tolérance face à des valeurs divergentes. Les coopérateurs inscrits à la Codha partagent une même vision globale de l'habitat. Ils n'en poursuivent pas pour autant le même rêve de cuisine. Participer à la rénovation ou à la construction d'un immeuble qui réunit parfois jusqu'à 36 ménages, comme au chemin du Pommier, oblige à développer un sens du compromis solide. Le processus demande aussi de faire preuve de patience et de persévérance face aux aléas du bâtiment. Les habitants des Ouches sont entrés dans leur immeuble sept ans après la promesse du droit de superficie. La rénovation du 2 rue Jean-Jaquet aura duré plus de trois ans. Les coopérateurs du Pommier devaient s'installer dans leurs locaux en 2008. Un an plus tard, il est prévu qu'ils y entrent en 2010.

Mais aussi long et complexe soit-il, le processus participatif a permis des réalisations exemplaires. En tous les cas, personne ne voudrait y renoncer. Il est trop stimulant, trop

riche et en définitive, toujours gratifiant. Les membres des Zabouches, de Mill'o et de Pilote-Plantamour ont maintenant des connaissances pratiques que seul un tel mécanisme permet d'acquérir. Ils ont aussi vécu une expérience humaine hors du commun. Beaucoup de personnes inscrites à la Codha connaissent déjà la vie associative et son fonctionnement; mais construire ensemble un habitat commun est encore autre chose. Un projet Codha est un lieu où les aspirations humaines parmi les plus intimes se confrontent; c'est aussi un espace où se concrétise un rêve de vie communautaire qu'on n'osait plus espérer.

L'école du régisseur

On y trouve un Département de l'Extérieur, un Département des Finances, un Département de l'Intérieur et un Département des Travaux. Quel est le nom de cette administration ? L'Etat de Genève ? La Confédération suisse ? L'ONU ? Tout faux. Cet impressionnant organigramme émane des Zabouches, l'association qui gère les immeubles Codha du 14-16 chemin des Ouches à Châtelaine. Une blague ? En partie. Ses responsables aiment s'amuser avec les mots, mais les appellations qu'ils donnent à leurs tâches ne sont pas anodines : elles reflètent l'importance et le sérieux que représente pour eux la gestion de leur lieu de vie.

Gérer soi-même son habitat fait partie d'un rêve - on peut même dire, d'un fantasme collectif. Pour les coopérateurs de la Codha, cette motivation occupe une place primordiale. Gérer soi-même l'immeuble dans lequel on habite, c'est pouvoir aménager ses espaces communs. C'est décloisonner les relations de voisinage en entretenant un lien permanent avec les personnes qui nous entourent. C'est aussi savoir ce que coûte le fonctionnement d'une maison, et donc, savoir pourquoi on paye un loyer. Au sein de la Codha, la gestion d'un immeuble par ses habitants réunit une vision alternative de

l'habitat, un espoir de communauté et un besoin de transparence des coûts. De façon significative, aucune des associations qui régissent leur habitation au sein de la coopérative n'a confié ce travail à une régie extérieure. Leur bail associatif le permettrait; l'autogestion n'est pas une règle imposée; c'est au contraire un choix libre. Et délibéré.

Au 41 rue Plantamour, la gestion commune de l'immeuble a pris la forme d'une aventure à rebondissement. Au tout début de l'association Pilote-Plantamour règne une sorte d'anarchie joyeuse. Frais émoulu de leur vie de squatters, les habitants cultivent un idéal de collaboration sans hiérarchie, sans formalité et sans paperasse. L'association se réunit régulièrement pour les problèmes de la maison – les factures d'eau et d'électricité, l'encaissement des loyers, les travaux de rénovation de l'immeuble qui vont durer deux ans. Mais tout se décide en assemblée générale régulière. Considéré comme un organe strictement formel, le comité ne se réunit jamais. Tout le monde peut donc amener en tout temps son opinion sur la marche des choses; les absents peuvent remettre en question ce qu'une réunion précédente a décidé. Autrement dit, le processus est chaotique et parfois trop lent. Petit à petit, suscitées par la nécessité d'avancer plus vite, certaines décisions se prennent sans véritable consultation. Et petit à petit, les relations entre habitants se détériorent.



Panneaux solaires sur le toit des Ouches

Un jour, un petit groupe d'habitants propose la création d'un comité de gestion. Cet organe prendrait en charge les tâches principales de l'immeuble - la comptabilité, la gestion technique, la conciergerie et le secrétariat. Fatiguée des tensions précédentes, l'association accepte et attribue plusieurs mandats à une ou deux personnes par poste. Chacune prend la responsabilité d'une tâche sur une période de temps limité. Chacune est aussi rémunérée sur un budget de gestion attribué par la Codha. Les impératifs juridiques poussent aussi Pilote-Plantamour à faire signer un bail écrit pour chaque appartement. L'association rédige ensuite une charte, puis se pose la question de mettre en place un règlement... Bref, petit à petit, les habitants s'organisent. L'association se hiérarchise. Le processus ne se fait évidemment pas sans douleur : on a parfois l'impression de sortir de l'idéal alternatif, de renier certains credos. Mais en somme, l'harmonie du collectif est à ce prix.

Tous les immeubles Codha ne suivent pas la même histoire. Premier projet de la coopérative, Plantamour a servi de laboratoire. Les associations suivantes en ont donc pris de la graine et se sont structurées plus rapidement. Pour gérer les 27 appartements des Ouches et leur centaine d'habitants, les divers « départements » des Zabouches se sont mis en place rapidement. Elu tous les deux ans, un comité d'une demi-douzaine de



L'immeuble des Maraîchers

personnes se réunit une fois par mois. Deux fois par année, il organise des TUC, des « travaux d'utilité collective » au cours desquels des volontaires s'occupent ensemble des espaces communs. Une fois par année, sous le tilleul ou le cerisier, un « arbre à palabre » se constitue pour évoquer des sujets hors comité. Et tout au long de l'année, des discussions informelles se tiennent autour du bac à sable. Même les enfants ont leur assemblée. Ils y discutent notamment de la place à donner aux jeux de filles et de garçons dans le jardin - histoire que le foot ne règne pas toujours en maître.

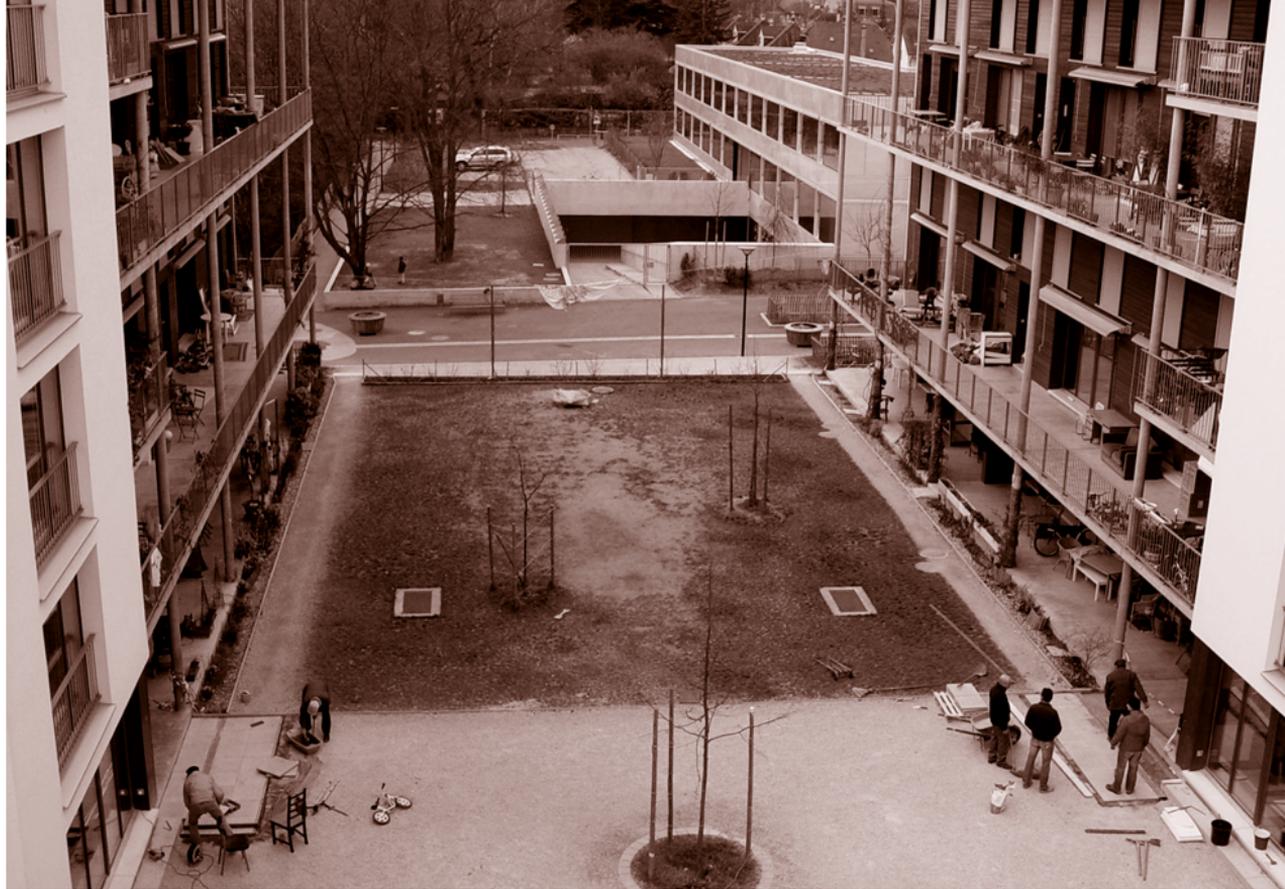
Aux Voirets de Plan-les-Ouates où vivent dix familles, l'histoire de l'association ressemble à celle de Plantamour. Pendant les premiers mois, Mill'o tente de gérer l'immeuble avec tous ses membres. Mais bientôt, le processus s'enlise. On crée donc un « Bureau » de 5 personnes qui se réunit tous les mois, envoie les procès-verbaux à tout le monde, récolte les loyers, organise des jours de nettoyage collectif, convoque l'assemblée générale et délègue les tâches de gestion au sein des habitants. Une famille s'occupe des produits de lessive pour la buanderie commune, une autre gère l'occupation et l'aménagement de la salle et de la chambre d'amis communes, une personne s'occupe de la chaufferie, une autre du garde-manger commun et une autre encore sort les pouelles, tandis que le jardin se trouve sous la responsabilité de deux autres habitants.

Mais quoiqu'on en dise, l'esprit alternatif qui a fondé la Codha subsiste. Même si le besoin d'organisation et de hiérarchie s'est imposé, la recherche d'équité, de solidarité et de liberté prend le dessus. Les associations encouragent tous leurs membres à se lancer dans la gestion commune, de façon à ce que les responsables des comités changent régulièrement. Les habitants qui n'ont pas la disponibilité ou l'énergie de participer sont libres de s'investir selon leurs possibilités. Et malgré certaines tentations, les règlements ne fleurissent pas. On parle plutôt de règles communes. On table avant tout sur la bonne entente et la souplesse d'esprit. Lorsque les esprits se grippent - ça arrive - la Codha met un peu d'huile dans les rouages. Elle donne des conseils de fonctionnement. Elle propose aussi une instance de médiation qui permet de sortir d'un conflit.

Comme dans le processus de participation à la construction, la gestion commune est le lieu d'un prodigieux apprentissage. Chacun prend progressivement conscience des exigences qu'impose la gestion d'un bâtiment, avec sa chaufferie à bois, l'isolation de la cave à changer, son ascenseur qui n'est bientôt plus aux normes, le parking qui n'a pas assez de place pour tout le monde, ses coopérateurs qui s'en vont ou arrivent, les comptes qu'il faut boucler en bonne et due forme, le code d'entrée que certains veulent installer et d'autres pas, et ces enfants qui jouent joyeusement à des heures où on



Pose des dalles aux Ouches



Vue des travaux

aimerait dormir... La gestion commune est un rêve. C'est aussi un enjeu. À Chêne-Bourg, les habitants de l'ancien squat du Goulet ont vécu leur habitation au jour le jour pendant plus de dix ans. Maintenant, ils s'astreignent à la discipline que demande la vie de leur maison. Au 40 rue des Maraîchers, dans le quartier de la Jonction, les habitants avaient l'habitude de vivre selon un mode classique. Maintenant, ils doivent se réunir régulièrement et prendre des décisions ensemble. Un nouveau monde.



Façade des Voirets

Un atelier de relations humaines

C'est une sorte d'incongruité comptable. Dans le budget des immeubles Codha, après les lignes « entretien », « conciergerie », « jardin », « électricité » ou « frais divers », on trouve un poste dédié à part entière à la « convivialité ». Toutes les habitations lui réservent un montant forfaitaire de plusieurs centaines de francs chaque année. Et comme dans toute bonne gestion comptable, il est interdit de dépenser cet argent sur un autre poste.

Avec la participation et la gestion commune, la convivialité occupe une place essentielle dans la philosophie de la Codha. Mais à quoi sert un tel poste dans le budget ? A récompenser la bonne humeur par un billet ? A financer des cours de cordialité ? Selon le Petit Robert, le terme désigne des « Rapports positifs entre les personnes au sein de la société ». Façon Codha, cette idée recouvre un ensemble de significations et d'activités aussi simples que diverses.

Dans une habitation classique – du moins en Suisse – la règle de la bonne vie entre voisins dit : « Laissez-moi en paix. Ne me dérangez pas. Vous avez envie de contacts ?

Retenez-vous ». Dans les immeubles de la famille Codha, la règle de la bonne entente vicinale dit au contraire : « La tranquillité n'est pas mon premier souci. Vous avez envie de contacts ? Lâchez-vous ». En d'autres mots, on ne vient pas dans une habitation Codha pour y vivre dans son coin.

Cette volonté d'encourager les relations entre voisins se concrétise de façon spectaculaire dans l'architecture des bâtiments construits par la coopérative. Aux Ouches et aux Voirets, les immeubles arborent de larges coursives qui jouent le rôle de corridors autant que de balcons. Aux Ouches, la plupart des habitants ne peuvent accéder à leur appartement sans passer devant le salon ou la table extérieure d'un ou plusieurs voisins. Impossible de ne pas se croiser. Impossible de ne pas se voir les uns les autres dans de petits bouts de vie personnelle. Pas de cloisons pour s'enfermer dans son monde. Aux Voirets, la configuration est similaire à un détail près : chacun peut aussi accéder à son appartement par un corridor intérieur. Mais dans un cas comme dans l'autre, cet élément architectural se repère loin à la ronde. Il donne aux constructions Codha un caractère singulier. À Genève, le fait est si rare que les coursives sont quasiment devenues une marque de fabrique.



Fête de la musique au Goulet

Mais les immeubles conçus par la coopérative se distinguent encore par un autre élément d'architecture conviviale : la disposition en vis-à-vis. Aux Ouches, les deux rangées de coursives se font entièrement face. Tous les habitants sont en contact visuel fort avec leur immeuble jumeau. La distance des deux bâtiments permet de se voir clairement, de se saluer et de se parler de coursive à coursive sans avoir pour autant les voisins sous le nez. Serti entre les deux bâtiments, le jardin sert autant de chemin d'accès aux appartements du rez que d'espace de jeux et de rencontres.

Aux Voirets, toutes les habitations partagent le même toit, mais le bâtiment est divisé en trois unités réunies par des plateformes qui jouent le rôle de terrasses communes. Qui entre chez lui passe forcément par ces espaces où se trouvent peut-être les voisins réunis autour d'une table. Les cuisines aussi se font face et communiquent visuellement par une longue fenêtre basse qui donne sur les terrasses. Quant au jardin, il sert à tous et ses arbres fruitiers – un cerisier, un pommier, un prunier - s'offrent à la main de tout un chacun.

Et puis, il y a les salles communes. Qu'ils soient anciens ou nouvellement construits, tous les bâtiments Codha jouissent d'un ou plusieurs espaces communs dédiés à tout ce



Les Ouches

que les habitants veulent bien y faire ensemble. Les Ouches disposent de deux salles, l'une réservée aux fêtes, l'autre aux jeux de société. Le Goulet de Chêne-Bourg a dû laisser l'ancien antre des fêtes squats à un club privé, mais les douze habitants de l'immeuble ont le droit de l'utiliser une fois par mois. Les membres de Mill'o ont une salle commune avec cuisine et un atelier de bricolage à disposition. Plantamour et Jean-Jaquet se partagent un espace commun dans les combles et une petite cour rénovée. Enfin, le projet du Pommier prévoit une pièce commune par niveau de duplex, en plus de deux salles communes à tous les logements, le tout accessible par des couloirs conçus comme des rues intérieures.

Mais au fond, est-ce que ça marche ? Avoir des rapports positifs entre voisins ne se commande pas plus que l'amour... Dans les faits, cet idéal se réalise de façon variable d'immeuble en immeuble. Dans les maisons anciennes, tout se passe comme si le principe de convivialité, auquel tout le monde adhère, se heurtait aux démons du cloisonnement que les parois portent toujours en elles. À Plantamour, les habitants se livrent à un concours de fondue annuel et se rassemblent quelques fois par année autour d'un apéro. L'immeuble du Goulet a dignement fêté la fin de ses travaux de rénovation en 2007, mais le poste convivialité reste encore quasiment intouché. A la rue des Maraîchers,

■ **Squatters des Pâquis**

Evacuation décidée

(L.B.) — Le verdict est tombé! Vendredi, comme prévu, le Tribunal de première instance a sommé les squatters des Pâquis de quitter les deux immeubles qu'ils occupent illégalement depuis juin dernier. Par contre, aucune mesure pénale n'a été dictée contre eux. Mais les « perturbateurs » partiront-ils d'eux-mêmes?

Après les plaidoiries de ces dernières semaines, au Palais de justice, opposant propriétaires et squatters, le Tribunal de première instance a rendu sa décision au sujet de la situation des occupants illégaux. Ces derniers devront quitter les appartements, sis aux rues Jean-Jacquet et Plantamour.

Faibles dépens

Les squatters s'étant emparés de locaux appartenant à des sociétés immobilières sans l'accord de celles-ci; les conclusions tendant à l'évacuation doivent être accueillies de façon logique. C'est en substance ce que déclare le Tribunal de première instance dans son jugement. D'autre part, les personnes condamnées devront assumer solidairement tous les dépens. « Ils s'élevaient finalement à 250 francs, ce qui est bas », se réjouit Me Jacques Schneider de l'Asloca, défenseur des squatters. Il rappelle encore que « l'évacuation était prévue mais que, par contre et heureusement, l'application de l'article 292 du Code pénal suisse est repoussée ».

Le jugement civil vient donc de tomber. Reste à savoir si les occupants illégaux partiront d'eux-mêmes. Ce qui semble peu probable.

Concernant le rôle du procureur général, Pierre Curtin, substitut de Bernard Corboz, explique que « pour l'heure, il n'a pas encore été saisi de l'évacuation ».

Souhaitons simplement que procureur général, propriétaires et squatters soient ouverts à la discussion.



Le droit au logement des squatters balayé par la décision d'évacuation du Tribunal de première instance (Stolz, a)

FAITS DIV**Baigneur disparu dans le Rhône**

Plusieurs personnes d'une dizaine d'années passaient de jeudi au bord du Rhône, sentier des Falaises. Ce baigneur mais le courant des remous. Un des baigneurs disparu dans le Rhône.

À 19 h 23, la police est venue à la recherche de la navigation aérienne, des deux hélicoptères de la gendarmerie civile et une patrouille de la seconde. Sans succès.

Les recherches ont été interrompues à la nuit tombée, à 22 heures.

Elles ont repris le lendemain matin, menant les secours à un barrage de Verbois. Mais aucun baigneur n'a été retrouvé en fin d'après-midi.

D'autre part, la famille avertie par les amis de la police n'est pas en mesure de donner son identité. On s'agit d'un Genevois.

Auto-cyclomoteur

Vendredi, à 17 h 30, M. Fonseca (rue de Genève, 10) a été arrêté par la police. Il circulait en direction de la campagne à la hauteur du numéro 5 de la rue, en obliquant à droite pour parquer, il heurte un cycliste conduit par M. Izet Y. Schaub, 7) qui roulait dans la direction opposée.

Embarquée

À 18 h 05, vendredi, un train de voyageurs (direction de la France) circule route de la France. A la hauteur d'une station de la région d'Eaumorte, il perd la

Lorsque Plantamour et Jean-Jacquet étaient encore des squats



Juillet 2008



Le Pommier juillet 2009

l'énergie de l'association s'est concentrée sur la sauvegarde de l'immeuble, dont l'achat par la Codha a demandé de longues tractations, puis sur les premiers pas dans la gestion du bâtiment, puis sur les travaux de rénovation, qui ont débuté en été 2009.

En revanche, l'architecture des constructions pensées ad hoc permet de vivre à plein les rapports entre voisins. Entrer dans le jardin des Ouches en été donne un sentiment de convivialité immédiat. La vue d'ensemble des terrasses animées, les salutations de courives à courives, les enfants qui jouent dans le jardin et les adultes rassemblés en grappe sur tout le territoire créent une atmosphère que le rouge orangé des façades rend encore plus chaleureuse. Aux Voirets, l'aménagement des terrasses communes évoque immédiatement les rencontres, apéros et repas que les habitants prennent entre eux. La salle commune accueille régulièrement des brunchs collectifs et des séances de ciné-club pour petits et grands. Plusieurs familles s'associent pour aller chercher tour à tour les enfants à l'école et leur préparer le repas de midi. On se toque régulièrement aux portes pour le sel, la bière, la voiture et le mixer à légumes. On arrose les plantes du voisin parti en vacances, les anniversaires invitent qui veut à la fête, et comme aux Ouches, le jardin joue un formidable rôle de forum et de terrain de jeu à tous les enfants de l'immeuble, voire du quartier.



Friperie à Plantamour - Jean-Jaquet

S'il fallait encore démontrer le rôle de l'architecture et de l'aménagement sur les relations humaines, les immeubles Codha en seraient sans doute la meilleure illustration. Pour les associations d'habitants qui n'ont pas encore pleinement dépensé leur « poste » convivialité, ce n'est cependant jamais que partie remise. Pour les membres de la coopérative, cette notion ne représente pas seulement un point de leur programme commun. C'est un désir que chacun porte en soi et se donne pour projet de réaliser un jour.



Le Goulet en travaux



Habiter durable

C'est une pièce de six mètres carrés, située au sous-sol. Sur de profondes étagères en bois se trouvent de grandes quantités de produits en tout genre : du riz, des pâtes, du lait, de l'huile, de la purée de tomate, de la pâtée pour chat ... Une réserve de guerre ? Quasi. La cave commune du 13 au 19 avenue du Millénaire, à Plan-les-Ouates, représente un combat : celui que Mill'o mène pour le développement durable. Dans la répartition des tâches au sein de l'association, deux personnes achètent les produits courants pour plusieurs familles à la fois. Cette stratégie permet d'obtenir des prix de gros. Elle permet aussi de ne dépenser qu'un seul trajet automobile pour plusieurs ménages. Et donc de réduire au maximum l'impact de la consommation quotidienne sur l'environnement.

Dès le début de leur association, en 2001, les membres de Mill'o ambitionnent de donner une haute valeur écologique à leur futur immeuble. Ils se donnent notamment un objectif des plus exigeants : construire une habitation qui atteigne la qualité Minergie-Eco. Ce label certifie une adéquation maximale aux paramètres de la construction durable. En plus de répondre à des normes de confort et de rendement énergétique,

base du standard Minergie, le complément -Eco demande une construction saine et écologique. Les matériaux d'un immeuble doivent dégager très peu de polluants dans l'air, optimiser l'éclairage naturel, se composer de beaucoup de matériaux recyclés et se démonter facilement. En 2007, un an après l'entrée des habitants dans leur maison, Mill'o se verra doublement récompensée pour son ambition : auteure du premier immeuble de ce type à Genève, l'association recevra le Prix cantonal du développement durable et le Prix solaire fédéral.

Le développement durable compte parmi les principes phares de la Codha. Dès sa fondation, la coopérative porte une attention particulière aux matériaux, aux technologies et aux énergies consommées par ses immeubles. En 1999, lorsqu'il obtient son premier terrain de construction, le Comité commence par mettre en place une charte en trois points. N°1 : réaliser du logement bon marché (principe d'économie). N°2 : assurer une bonne qualité de vie, aussi bien dans les appartements que dans les espaces communs (principe de confort). N°3 : consommer le moins possible d'énergies non renouvelables pendant la construction et l'exploitation du bâtiment (principe d'écologie). Autant de critères qui correspondent aux normes de construction et de rénovation promues depuis 1998 par l'association suisse Minergie.



Une coursive aux Voirets

Mais au-delà de ces exigences, les groupes d'habitants gestionnaires de leur immeuble, en accord avec la Codha, peuvent tendre à un niveau de qualité écologique supérieur. Le label Minergie s'est progressivement doté de plusieurs échelons. Libre donc aux associations d'aller jusqu'à Minergie-Plus, Minergie Eco ou Minergie Eco-Plus, qui obligent à porter une attention toujours plus accrue à la consommation d'énergie individuelle et collective. Et qui mène aussi à changer des habitudes dans nos modes de vie. Contrairement à une opinion bien ancrée, le standard Minergie-Plus n'impose pas de vivre constamment fenêtres fermées; mais la qualité du renouvellement d'air est meilleure toute ouverture close. Le choix d'un niveau de développement durable cache aussi un enjeu financier : plus les exigences sont élevées, plus les coûts de construction sont élevés, et plus les loyers grimpent.

Achevés en 2004, les immeubles jumeaux des Ouches sont les premiers à obtenir le certificat Minergie en Ville de Genève. Entre autres infrastructures écologiques, on y trouve un chauffage à granulés de bois dont le combustible vient de l'entretien de forêts indigènes; 36 capteurs solaires sur les toits qui chauffent plus de 40% de l'eau; 72m² de cellules photovoltaïques pour produire de l'électricité; un chauffage au sol à basse température dans les appartements, pour permettre une auto-régulation de la chaleur



Fête aux Ouches

ambiante; de grandes baies vitrées, qui apportent beaucoup de lumière naturelle et captent la chaleur du soleil en hiver.

Achévé deux ans plus tard, l'immeuble de l'avenue du Millénaire aux Voirets porte des panneaux solaires sur toute la surface de son toit. Le bâtiment est divisé en secteurs pour pouvoir varier le chauffage des locaux. Les pièces de jour - le salon, la cuisine, la salle de bains - sont chauffées au sol, tandis que les chambres sont munies de radiateurs, ce qui permet une meilleure régulation de la température. L'air entre par une façade et sort par l'autre pour que l'aération se renouvelle efficacement. Le bois est partout : dans les plafonds, les balcons, les dalles, la charpente, l'isolation des murs et les façades extérieures. Les câbles sont blindés pour protéger les habitants des champs électromagnétiques. L'éclairage des espaces communs est commandé par des détecteurs de présence. Le toit récupère les eaux de pluie, qui s'écoulent dans un petit étang d'agrément, qui joue aussi le rôle de mini-éco-système. Elles servent aussi à l'arrosage du jardin. Et ainsi de suite.

Enfin, pour l'immeuble du chemin du Pommier, le plus grand à ce jour des habitations Codha, la coopérative a choisi d'atteindre les exigences du label Minergie-Plus



Cantine aux Voirets

Eco, soit le niveau le plus haut en matière d'habitation écologique en Suisse. Il est prévu d'y installer de triples vitrages isolants, une isolation thermique renforcée, des appareils électroménagers de classe A exclusivement, et un seul ascenseur pour les ménages. Les murs extérieurs seront totalement étanches à l'air et seules les énergies renouvelables y seront tolérées.

L'idéal écologique est plus difficile à atteindre dans les immeubles anciens. Mettre ces bâtiments aux standards Minergie est pratiquement impossible. A Plantamour, au Goulet, à Jean-Jaquet et aux Maraîchers, les associations ont néanmoins profité des rénovations pour introduire des matériaux écologiques. Elles ont posé des verres isolants, reconstruit leurs toitures avec des panneaux en fibre de bois et du vieux papier journal, installé des panneaux solaires pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire. Les habitants s'astreignent aussi à respecter des normes écologiques tant dans la gestion de leur immeuble que dans leur vie personnelle. Certains se donnent des mots d'ordre précis : n'utiliser aucune ampoule halogène, ne jamais laisser les appareils électroniques en stand-by, réduire sa consommation de liquide vaisselle, toujours utiliser des sacs ad hoc pour le compost. Et ainsi de suite.



Réunion à Plantamour



Le jardin naturel aux Voirets



Terrasse commune aux Voirets

En 2008, inspirée par une convention que les membres de Mill'o se sont donnée pour le fonctionnement de leur immeuble, la Codha se dote à son tour d'une charte écologique. Dans ses grandes lignes, elle obéit aux engagements définis à Rio de Janeiro, en 1992, par la Conférence des Nations unies sur l'environnement et le développement. Dans ses objectifs, le texte décrit trois idéaux : réduire la consommation d'énergie à 2000 watts par personne et par année dans ses immeubles, installations communes comprises, soit trois fois moins que la consommation moyenne européenne; ne recourir qu'à des énergies renouvelables telles que les énergies solaires, éoliennes, hydrauliques ou issues de la biomasse ; choisir autant que possible des matériaux qui tiennent compte du type d'énergie consommée pour leur production, leur exploitation et leur destruction.

Adoptée en assemblée générale, la charte écologique fait maintenant force de loi au sein de la coopérative. Tout nouvel arrivant doit la signer et s'engager à soutenir ses objectifs. Après l'école de la participation, de la gestion d'immeuble et de la vie en commun, voici donc l'école du développement durable... Décidément, la Codha mène à tout.



Dans les combles du Goulet en rénovation

*La Codha est heureuse d'offrir cette publication
à ses membres coopérateurs-trices, à ses partenaires,
aux autorités et aux décideurs, à toute personne
qui veut en savoir plus, en remerciement
pour leur confiance et leur soutien.*

Les immeubles de la Codha

Immeubles rénovés

41 rue Philippe-Plantamour, Genève

25 rue de Genève, Chêne-Bourg

2 rue Jean-Jaquet, Genève

40 rue des Maraîchers, Genève

Nouvelles constructions

14 - 16 chemin des Ouches, Genève

13 - 19 avenue du Millénaire, Plan-les-Ouates

En cours de rénovation ou en construction

24 rue Amat, le Carlton, Genève

11-13 chemin du Bochardon, Chailly Lausanne

36, chemin de Sonnex, Grand-Saconnex

...et d'autres immeubles en préparation...

plus d'informations sur www.codha.ch
