

Vivre autrement

La Coopérative de l'Habitat Associatif (CoDHA)



Evaluation comparative de deux réalisations d'habitat collectif
à Genève, sur mandat de l'Office Fédéral du Logement

Adriana Rabinovich, Lena Poschet

Juin 2006

Nous aimerions remercier les membres du comité de la CoDHA et les (futur(e)s) habitant(e)s des Ouches et des Voirets pour leur participation et leur accueil lors d'entretiens parfois longs et tardifs, Prof. Philippe Thalmann et Philippe Favarger pour leur soutien et leurs conseils utiles, Joëlle Tharin et Dominique Malatesta pour leurs contributions précieuses à cette recherche.

Photo de la page de titre : fête d'inauguration des immeubles des « Ouches » et des 10 ans de la CoDHA, septembre 2004 (L.Poschet).

Table des Matières

1	Résumé	1
1.1	Contexte	1
1.2	La CoDHA, une coopérative du troisième type	1
1.3	Les objectifs de cette étude	2
1.4	Comment faire un projet avec les futurs habitants ?	2
1.5	L'immeuble habité	3
1.6	Entre militantisme et professionnalisme	4
1.7	La CoDHA comme modèle coopératif	4
2	Introduction	6

Première partie

1	Etat de la recherche dans le domaine	11
1.1	Les coopératives en Suisse, l'émergence d'un troisième type	11
1.2	Participer : un défi renouvelé?	12
1.3	Le logement en coopérative, un terrain propice à la participation ?	15
2	Le contexte genevois et les coopératives	17
2.1	Genève, de la cité d'Aire aux mouvements associatifs	17
2.2	Une politique de soutien aux coopératives	19

Deuxième partie

1	La recherche	25
1.1	Objectifs de la recherche	25
1.2	Méthodes et outils	27

Troisième partie

1	La CoDHA « Coopérative de l'Habitat Associatif »	33
1.1	Fondation de la coopérative	33
1.2	Objectifs	34
1.3	Membres	34
1.4	Organisation	36
2	Les projets étudiés : situation lors de la commande	38
2.1	Preliminaire	38

2.2	« Les Ouches »	38
2.2.1	Initiative et but de l'opération	38
2.2.2	Choix de l'architecte	40
2.2.3	Concept architectural et modèle de participation	41
2.2.4	A la recherche de futurs habitants	43
2.3	« Les Voirets »	46
2.3.1	Initiative et but de l'opération	46
2.3.2	L'Association des habitants : Le Plaqueminier	47
2.3.3	Choix de l'architecte	48
2.3.4	Concept architectural et modèle de participation	48
3	Les acteurs impliqués	51
3.1	Préliminaire	51
3.2	Les habitants	51
3.3	Expérience et compétences dans l'architecture et le milieu associatif	51
3.4	Motivation et intérêt pour la démarche	54
3.5	Les architectes	58
3.5.1	Formations et expériences préalables	58
4	Fiches techniques	63
4.1	Les Ouches	63
4.1.1	Données générales	63
4.1.2	Situation de l'immeuble	66
4.1.3	Le plan localisé de quartier (PLQ)	66
4.1.4	Les plans	67
4.1.5	Ecologie et développement durable	67
4.2	Les Voirets	68
4.2.1	Données générales	68
4.2.2	La situation de l'immeuble	71
4.2.3	Le plan de quartier	71
4.2.4	Les plans	71
4.2.5	Concept écologique et matériaux	72
5	Aspects financiers	73
5.1	Préliminaire	73
5.2	Construire un logement subventionné à Genève	74
5.3	Structuration des plans financiers	75
5.3.1	Prix de revient	75
5.3.2	Financements	80
5.4	Le loyer	83
5.4.1	Obtenir une subvention Habitat Mixte (HM)	83
5.4.2	Les loyers de la CoDHA	85
6	Evolution des projets architecturaux	88
6.1	Préliminaire	88
6.2	De l'avant-projet au projet : évolutions importantes	88
6.2.1	L'ensemble	89

6.2.2	Les appartements...	93
6.3	Les critères à la base de l'évolution des projets	95
6.4	Modalités de participation : entre consultation et décision	102
6.4.1	Dynamiques au sein des associations d'habitants	106
6.4.2	Impliquer les habitants dans les aspects financiers	111
6.4.3	Les modalités consultatives	113
7	<i>La fin du chantier : appropriation de l'ouvrage par les habitants</i>	116
7.1	Préliminaire	116
7.2	Emménager et habiter aux Ouches	116
7.3	Appropriation des espaces communs	119
7.3.1	Espaces extérieurs	119
7.3.2	Salles communes	124
7.4	Chez soi	126
7.5	Gérer ensemble	129
8	<i>Relation avec le quartier</i>	133
8.1	Préliminaire	133
8.2	Un quartier complexe	133
8.3	Un site particulier dans la ville	135
8.4	Entre ouverture et intimité	137
8.5	Les Zabouches, quel apport à la vie du quartier ?	139
9	<i>Satisfaction avec le résultat</i>	142
9.1	Préliminaire	142
9.2	Satisfaction avec l'objet et l'entourage	142
9.3	Avoir une emprise sur l'objet, être coopérateur	147
10	<i>La CoDHA un acteur socio-politique?</i>	150
10.1	Questionner la conception du logement subventionné selon les principes de la durabilité	150
10.1.1	Promouvoir l'écologie	150
10.1.2	Promouvoir la participation et le lien social	151
10.1.3	Promouvoir un bon rapport qualité-prix	153
10.1.4	Des nouveaux modes de projeter et de construire ?	154
10.1.5	Favoriser la participation citoyenne ?	155
11	<i>Conclusions</i>	157
	<i>Bibliographie</i>	165
	<i>Annexes</i>	167

Figures et tables

Figure 1 : schéma de l'organisation d'un projet au sein de la CoDHA.....	36
Figure 2 : organisation de la CoDHA pour le projet des Ouches lors de la phase de projet et de construction	45
Figure 3 : organisation de la CoDHA pour le projet des Voirets lors de la phase de projet.....	50
Figure 4 : Plans Ouches.....	64
Figure 5 : Plans Voirets.....	69
Figure 6 : Evolution du projet des Ouches : planche explicative du concours.....	98
Figure 7 : Evolution du projet des Ouches : variantes.....	100
Figure 8 : Evolution du projet des Voirets : variantes.....	101
Figure 9 : influence du processus participatif sur le résultat	104
Figure 10 : Information lors du processus de participation	114
Figure 11 : fête d'inauguration en septembre 2004	118
Figure 12 : bâtiment « Salève » lors de la fête d'inauguration	119
Figure 13 : cour intérieure entre les deux bâtiments, Ouches	121
Figure 14 : coursive, bâtiment Jura, Ouches.....	122
Figure 15 : coursive bâtiment Salève, Ouches.....	123
Figure 16 : jardins potagers derrière l'immeuble Salève	124
Figure 17 : salle commune dans le bâtiment Jura.....	126
Figure 18 : différents aménagements des cuisines dans les appartements duplex.....	128
Figure 19 : schéma de l'organisation entre CoDHA et Zabouches	130
Figure 20 : nouvelle construction en face de l'immeuble Jura	134
Figure 21 : anciens locatifs en face de l'immeuble Salève	134
Figure 22 : accès depuis le chemin des Ouches (en chantier).	138
Figure 23 : local de l'association de quartier « La Concorde »	140
Figure 24 : satisfaction avec le logement.....	145
Figure 25 : satisfaction avec l'ensemble d'habitation.....	146
Figure 26 : satisfaction avec le quartier.....	147
Tableau 1 : objectifs de la CoDHA	39
Tableau 2 : expérience préalable des habitants dans le domaine de l'architecture et/ou de l'urbanisme, ainsi que du milieu associatif.....	54
Tableau 3 : Formation et expérience des professionnels lors des opérations.	59
Tableau 4 : plan financier Ouches.....	78
Tableau 5 : plan financier Voirets.....	78
Tableau 6 : standard Minergie.....	79
Tableau 7 : financement Ouches	81
Tableau 8 : financement Voirets.....	81
Tableau 9 : fonds propres exigés par la CoDHA pour les Ouches	82
Tableau 10 : estimation des fonds propres exigés par la CoDHA pour les Voirets	83
Tableau 11 : financement de subvention sous le régime des Habitations Mixtes.....	84
Tableau 12 : subventions Habitat Mixte (HM)	84
Tableau 13 : loyers appliqués Ouches.....	85
Tableau 14 : loyers estimés Voirets	86
Tableau 15 : charges courantes Ouches	86

1 Résumé

1.1 Contexte

Comment construire des logements attractifs et financièrement accessibles pour une grande partie de la population et, en particulier, les jeunes familles ? Le canton de Genève aborde cette question en promouvant la construction de logements subventionnés. Il encourage plus particulièrement les fondations de droit public et les coopératives d'habitation, en leur fournissant notamment des terrains en droit de superficie. C'est ainsi que la **Coopérative de l'Habitat Associatif (CoDHA)**, fondée en 1994, a obtenu plusieurs terrains en droit de superficie, dont les parcelles sur lesquelles se situent les deux projets étudiés dans ce rapport.

1.2 La CoDHA, une coopérative du troisième type

En Suisse, il existe principalement deux grands types de coopératives d'habitat : les grandes coopératives - dont certaines ont été fondées au début du siècle passé - qui agissent comme des promoteurs immobiliers à but social et, plus récentes, les petites coopératives qui se constituent pour la réalisation d'un projet spécifique. Ces dernières, une fois la construction achevée, se transforment parfois en propriété par étage. Les années 80 ont vu naître un nouveau type de coopératives : les WOGENO-Genossenschaften. Ce troisième type allie les caractéristiques des deux premiers modèles: la structure faîtière des grandes coopératives et l'organisation par groupes d'habitation à travers la constitution d'associations d'habitants qui louent collectivement l'immeuble. L'association d'habitants établit ensuite des baux individuels avec chaque ménage.

La CoDHA fait partie de ce dernier type. Elle est issue des milieux associatifs formés dans les années 80 à Genève autour de la question du logement. Elle garde de cette époque un esprit revendicateur. Ce dernier se traduit, d'une part, par l'objectif de construire des logements répondant aux principes du développement durable (bon rapport qualité-prix, matériaux écologiques, standard Minergie, participation des futurs habitants à la conception et à la gestion des immeubles et mixité sociale) et, d'autre part, par la volonté de rester active dans les débats publics concernant la politique du logement. Les immeubles de la

CoDHA sont construits sous le régime du logement HM, « Habitation Mixte », lequel doit héberger au moins 60% de ménages ayant droit aux subventions.

La question qui se pose est de savoir si l'on peut considérer ce type de coopérative comme étant un outil intéressant et efficace du point de vue de l'implication citoyenne, du développement de l'habitat et de l'accès au logement.

1.3 Les objectifs de cette étude

Cette analyse consiste en une évaluation de la mise en œuvre du processus de conception et de construction de deux ensembles d'habitation de la CoDHA : les deux immeubles « les Ouches », réalisés entre 2001 et 2004 et habités depuis août 2004, et l'immeuble « les Voirets », dont le début de la construction est prévu pour l'automne 2005.

L'analyse de ces processus permet de rendre compte des potentiels et des limites de ces expériences, au-delà des particularités propres à chaque démarche.

Notre étude se base en grande partie sur des méthodes qualitatives : entretiens (futurs habitants, habitants ayant emménagé dans l'un des immeubles, membres du Comité de la CoDHA, RMO, architectes, acteurs publics) et observation participante lors des séances de décision. Le volet qualitatif a été complété par l'analyse des documents (plans, rapports, etc.) et des données obtenues par un questionnaire qui a été envoyé aux (futurs) habitants des immeubles.

1.4 Comment mener un projet avec les futurs habitants ?

Les réalisations de la CoDHA s'articulent autour de principes inspirés du concept du développement durable. La définition concrète de ces principes reste néanmoins très souple et les deux expériences étudiées montrent que leur mise en œuvre est très différente selon les projets. Dans les deux cas, on constate que le contexte de l'initiative joue un rôle très important dans la détermination du fonctionnement ultérieur du groupe, des rapports entre les groupes d'acteurs et de l'orientation des objectifs prioritaires guidant la construction de l'immeuble. Ce contexte de départ est un moment important et décisif qui n'est pas toujours bien contrôlé.

Dans l'opération des Ouches, qui implique 27 ménages, la procédure de consultation et de participation a été mise en place par le comité de la CoDHA et

s'est centrée principalement sur les finitions et les aménagements extérieurs. Les habitants, impliqués pour une majorité tardivement, ont été peu consultés sur l'aspect écologique et la construction du gros œuvre. Nous constatons que les aspects relatifs à la convivialité et à la vie sociale priment à la fin de l'opération sur les autres considérations.

Dans le cas des Voirets, qui implique 10 ménages, on trouve à l'origine de la démarche un petit groupe de futurs habitants convaincus par le fait de construire un immeuble écologique. Ainsi, l'objectif principal se concentre dès le départ sur la matérialisation de cet idéal. Il est principalement porté par l'architecte du projet qui fait partie du groupe des initiateurs et est en même temps membre du Comité de la CoDHA.

Les deux démarches montrent donc que le modèle d'organisation choisi par la CoDHA s'adapte à des situations différentes en permettant l'ajustement de ses objectifs selon les circonstances.

1.5 L'immeuble habité

La vie sociale dans les immeubles des Ouches¹ est jugée globalement très bonne et les personnes interrogées sont satisfaites par la convivialité qui règne dans leur nouveau lieu de vie, bien que pour certains le quartier réputé « difficile » ne corresponde pas à l'environnement souhaité.

Les entretiens montrent que même si la plupart des habitants ne sont pas entièrement satisfaits par le déroulement du processus de décision, la possibilité de pouvoir participer aux choix et de se faire entendre contribue à faciliter l'appropriation du futur logement et de l'ensemble d'habitation. Ce processus a permis que les habitants se rencontrent lors de séances participatives, forment un groupe qui s'auto-organise et reprennent sans grande difficulté la gestion des immeubles après leur emménagement.

Il est difficile de se prononcer sur les relations entre les habitants des Ouches et le reste du quartier car leur emménagement est trop récent. Il apparaît néanmoins que l'origine associative et l'engagement civique de certains habitants favorisent une participation active dans la vie du quartier, cela même si l'intensité de la vie

¹ Les Voirets n'étant pas encore terminés, cette étude se concentre, pour les questions d'appropriation et de satisfaction, seulement sur l'expérience des Ouches.

sociale entre les habitants des Ouches risque de créer plus de repli que d'ouverture envers le voisinage.

1.6 Entre militantisme et professionnalisme

La CoDHA a dû s'imposer aux niveaux politique et administratif; elle a dû négocier avec l'administration cantonale des exceptions aux règlements et convaincre les banques de prêter à une coopérative ayant peu d'expérience et peu de fonds propres. Elle a construit les modalités de participation impliquant les futurs habitants durant une grande partie du processus de conception et de construction. Ces démarches ont nécessité, dans les deux cas étudiés, un engagement important de la part des membres de la CoDHA.

Cet engagement se situe souvent en porte-à-faux entre militantisme et professionnalisme. Le simple fait de viser plusieurs objectifs pour un projet (construire bon marché et écologique en faisant participer les habitants dès la phase de projet) nécessite un effort conséquent.

Une partie du travail et du surcoût qu'implique une telle démarche a été assumée bénévolement par les membres de la CoDHA. Au cours de ces deux premières réalisations d'envergure, la CoDHA a réussi à tirer profit de l'engagement important des personnes impliquées. Il apparaît néanmoins que, dans une perspective évolutive, le volontariat ne peut pas être une solution définitive et qu'il sera nécessaire de systématiser et rémunérer au moins une partie des tâches qui ne le sont pas (ou pas suffisamment) à ce jour.

1.7 La CoDHA comme modèle coopératif

Les (futurs) habitants des deux projets étudiés sont en large majorité des jeunes familles dont les parents ont entre 30 et 40 ans et les enfants sont en bas âge. La majorité possède une formation supérieure et bénéficie d'un salaire par ménage compris entre 50'000 et 80'000 CHF par année. C'est par ailleurs le profil du membre type de la CoDHA. L'expérience de la CoDHA ne concerne donc qu'une certaine frange de la société : des jeunes familles issues des milieux académiques et artistiques - ou encore proches de ces milieux - mais disposant pour différentes raisons de revenus réduits, leur permettant d'accéder à un logement subventionné.

Les raisons de cette composition relativement homogène des membres sont multiples et découlent pour une part certainement de l'origine de la coopérative. Plus spécifiquement, il apparaît clairement que la participation aux séances collectives et à la gestion commune des immeubles implique un investissement personnel plus élevé de la part du coopérateur que celui habituellement exigé des locataires, ou de ceux impliqués dans les coopératives du premier type. Un tel investissement n'est pas réalisable pour tout le monde, ce qui peut exclure des personnes qui ont des horaires et des responsabilités chargés (les familles monoparentales par exemple).

Le modèle de la CoDHA n'est donc pas généralisable tel quel. Il montre néanmoins avec succès qu'il est possible de construire en ville des logements adéquats et financièrement accessibles pour des familles, tout en fonctionnant selon des modalités différentes de celles régissant la conception habituelle du logement subventionné et en offrant une bonne qualité architecturale.

2 Introduction

« ...ce que les squatters font illégalement, ça doit être faisable légalement. »².

A Genève, au début des années 1990, vivre autrement, avoir une emprise sur son cadre de vie et se soustraire aux contraintes du marché libre de la production de logements en location, ont motivé un certain nombre de personnes à s'organiser autour d'un mouvement: le Groupement pour la promotion de l'action associative en matière de logement (GRAAL). Cette association réunissait derrière les mêmes idéaux des protagonistes provenant de différents mouvements de squatters ainsi que des coopérateurs issus des milieux universitaires et enseignants.

La Coopérative de l'Habitat Associatif (CoDHA), qui est l'objet de notre étude, est issue du groupement GRAAL. Cette coopérative s'est fixée comme but de constituer un groupe fédérateur suffisamment important pour se faire entendre des instances politiques et produire du logement à des loyers abordables tout en promouvant une qualité de vie basée sur la participation, la convivialité et la solidarité.

Dix ans plus tard, en 2004, le premier immeuble entièrement construit par la CoDHA est habité et d'autres projets sont en cours.

Pour ces premières réalisations, la CoDHA avait un objectif clair: démontrer qu'il était possible de construire un ensemble d'habitation collective avec des logements subventionnés répondant à des critères de durabilité, c'est-à-dire à un équilibre entre des intérêts sociaux, écologiques et économiques. La participation des futurs habitants au processus de conception et surtout à la gestion quotidienne de leur immeuble était centrale.

Cette étude consiste en une évaluation de la mise en œuvre du processus de conception et de construction de deux ensembles d'habitation de la CoDHA : les deux immeubles « les Ouches », réalisés entre 2001 - 2004 et habités depuis août 2004, et l'immeuble « les Voirets », dont le début de la construction est prévu pour automne 2005.

Ce rapport s'articule autour de quatre axes:

² Entretien avec un membre fondateur de la CoDHA.

- 1) les conditions cadres de la réalisation des projets(financières, réglementaires, techniques),
- 2) les motivations qui ont conduit la CoDHA et les futurs habitants à s'engager dans ces démarches,
- 3) la mise en œuvre du processus de décision et son influence sur le produit final,
- 4) la manière dont les habitants s'approprient et gèrent leurs immeubles.

Enfin, nous nous sommes aussi demandé si ce type de démarche promouvait une manière "citoyenne" d'habiter, c'est-à-dire une implication active dans la vie du quartier, et si la CoDHA, ainsi que les coopératives associatives d'une manière générale, constituaient une réelle alternative au marché libre du logement en location.

Première Partie : Contexte

1 Etat de la recherche dans le domaine

1.1 Les coopératives en Suisse, l'émergence d'un troisième type

Les premières coopératives en Suisse ont vu le jour au début du siècle passé. Face à la pénurie de logements salubres et bon marchés, un certain nombre de coopératives se sont formées dans un esprit d'auto-organisation des futurs habitants sur la base de différentes mouvances politiques et sociales.³ Pour lutter contre la crise du logement, la Confédération encouragea dès 1920 la construction de logements coopératifs. En 1929, le gouvernement décida de soutenir l'initiative privée d'associations coopératives de logements économiques, nommées actuellement « **grandes coopératives** », comme par exemple la Société Coopérative d'Habitation (SCHG) de Genève. Ces coopératives agissent comme des promoteurs immobiliers à but social : elles se chargent du financement, de la maîtrise d'œuvre et de la gestion des opérations, et assurent des loyers accessibles aux revenus modestes, en accord avec les pouvoirs publics (Lescaze et al., 1994).

Durant les années 1960 et 1970, un autre type de coopératives a vu le jour: il s'agit d'entités plus réduites, les « **petites coopératives** ». Ces dernières ont incarné pendant un temps une autre façon d'habiter, se fondant sur des bases d'utilité commune aux coopérateurs impliqués dans la démarche. Elles prônaient une forme d'organisation favorisant non seulement le développement d'une vie sociale, mais également la possibilité pour les habitants de prendre en charge la conception et la gestion de leur cadre de vie. Cette mouvance coïncide en Suisse avec la mise en place des mesures fédérales d'encouragement à la propriété instituées dans les années 70.⁴ Les coopérants veulent alors tirer profit de leur

³ Les premières coopératives ont été créées par des bourgeois philanthropes, des syndicats, des œuvres sociales ou des partis politiques, souvent en collaboration avec les collectivités publiques.

⁴ En 1975, la loi d'encouragement à la construction et l'accession à la propriété de logements entrain en vigueur, prévoyant diverses formes d'aide fédérale aux particuliers, mais aussi aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. C'est grâce à cette loi qu'un certain nombre de familles a pu accéder à la propriété, moyennant un capital propre de 10% seulement de l'investissement total requis. Il s'agit d'une série de mesures d'abaissement des loyers applicables dans le but de faciliter le financement et de réduire les charges des propriétaires. Ainsi, l'initiative privée a été soutenue par l'Etat, notamment par le biais du cautionnement des emprunts hypothécaires, du paiement d'une partie des intérêts des capitaux avancés, par des garanties données aux investisseurs, permettant alors aux maîtres d'ouvrage d'obtenir des conditions de prêt plus favorables, mais également par la cession gratuite des terrains ou la vente à bas prix, la cession en droit distinct et permanent de superficie (instituée légalement en 1920).

capital investi, mais aussi, et avant tout, satisfaire leurs besoins et aspirations en matière de logement. Dans ce cadre, la réduction des coûts de construction semble être assurée par le type d'habitation choisi (dans la plupart des cas des habitats groupés), ainsi qu'en se passant d'un intermédiaire, le promoteur immobilier, la coopérative agissant elle-même comme maître d'ouvrage (Rabinovich, 1996).

A partir des années 1980 un « **troisième type de coopérative** », s'est développé, les « **WOGENO - Genossenschaften** ».⁵ Ces structures ont pour but d'allier les caractéristiques des deux autres types de coopératives, en combinant une structure fédératrice - comme la connaissent les "grandes coopératives"- avec des associations qui fonctionnent par immeuble, comme cela se fait à l'échelle des « petites coopératives ». Ce système mixte tente ainsi d'associer les avantages des deux systèmes : par son expérience, la « structure centrale » de la coopérative est en mesure de maîtriser le projet et d'assurer sa viabilité. De leur côté, les habitants peuvent faire valoir leurs besoins et leurs envies dans le cadre d'une petite structure, l'association d'habitants, sans devoir assumer entièrement le montage et le pilotage de l'opération. Situées principalement en milieu urbain, ces coopératives cherchent également une alternative à la spéculation immobilière et au manque de logements disponibles, qui ont rendu difficile l'accès au logement dans les années 80 et 90.⁶

Ces trois types de coopératives permettent une redistribution des rôles des différents acteurs concernés, dans le but d'obtenir, entre autres, une meilleure appropriation du logement, le développement de la vie sociale ainsi que la réduction des coûts de construction (Rabinovich, 1996). Nous allons revenir sur ce point dans les prochains chapitres, mais aussi tout au long de notre analyse.

1.2 Participer : un défi renouvelé?

L'habitat coopératif est fréquemment associé à la notion de participation. Pour ce qui est de l'habitat, la participation n'est de loin pas une approche nouvelle.

⁵ Les WOGENO sont des coopératives associatives (la coopérative loue la totalité des immeubles à une association de locataires qui est aussi responsable de la gestion de l'immeuble). La première WOGENO-Genossenschaft fut fondée en 1981 à Zürich. Depuis 1994, il existe une organisation faîtière au niveau suisse qui compte 14 membres, principalement suisse-allemands. La CoDHA fait partie de cette association faîtière. La plupart des Wogeno font aussi partie de l'ASH (Association Suisse pour l'Habitat) qui regroupe les coopératives d'habitation de différents types et tailles.

⁶ Il n'existe à notre connaissance pas d'étude approfondie sur le sujet. (Pour plus de détails, voir aussi www.wogeno.ch).

L'implication active des habitants dans la conception, la réalisation et la gestion de leur cadre de vie, née dans les années 60, a donné lieu à de nombreuses expériences partout dans le monde.

Après des années d'euphorie et de nombreuses expériences réalisées principalement durant les années 70, la participation a subi un effet d'essoufflement durant les années 90 pour refaire publiquement surface à la fin de cette décennie, mais centrée sur les questions de politique publique urbaine.

La nécessité d'intégrer activement les différents acteurs concernés (y compris les habitants) dans le processus d'élaboration, voire de décision, autour d'un « projet de ville »⁷ paraît désormais indiscutable. Cette affirmation, qui tient très souvent plus d'une déclaration d'intention que d'une véritable démarche méthodologique, vise à concilier les intérêts divergents des acteurs impliqués et à garantir la recherche de réponses adéquates aux aspirations des moins privilégiés (Rabinovich, 2000b). La participation prend fréquemment la forme de consultations conduites à l'échelle du quartier, mais en y regardant de près, ce dernier sert en réalité de prétexte à un débat sur la refonte de l'action politique et urbanistique, dans le but de mieux affronter la complexité de la réalisation d'un projet en milieu urbain (Chalas, 2000).

La diversité et le nombre d'expériences participatives montrent que l'implication des acteurs, qu'ils soient privés, publics, associatifs ou individuels, suppose une démarche analytique concernant au moins deux domaines :

- **Socio-politique**, liée à l'actuelle notion de gouvernance, entendue comme la question des modes de coordination entre les différents acteurs constituant la société qui permet l'action publique (Le Galés, 1995). Il s'agit d'une réorganisation du champ politique, d'une redistribution des rôles et des responsabilités entre les différents acteurs. La gouvernance représente des « fenêtres d'opportunité » pour les habitants mais, disons-le aussi, elle n'incarne pas le renouvellement de la démocratie participative, pas plus que la réduction des inégalités politiques et sociales.
- **Technique**, qui fait référence à une approche méthodologique spécifique à chaque phase du processus de conception et de production collective de

⁷ La notion de « projet de ville » relève d'interprétations différentes. Nous y faisons référence dans une vision large, comme un projet politique, social, économique et culturel, qui doit se traduire en stratégie urbaine. (Ascher, 1995)

l'habitat; l'analyse est en effet, très différente selon les disciplines concernées (architecture, économie, urbanisme et aménagement du territoire).

Finalement, il faut préciser que, malgré les évaluations et les analyses fort nombreuses sur les effets réels de la participation, on peut constater qu'il s'agit encore aujourd'hui d'une notion floue, dans laquelle se diluent des illusions et des pratiques fort contradictoires (Rabinovich, Navez-Bouchanine, 2005).

Dans le domaine du logement, l'intérêt d'une étude sur la participation en Suisse, relève d'initiatives qui « *reconnaissent aux habitants leurs qualités d'aménageurs* » et ceci dans une société dont la segmentation du travail leur nie trop souvent tout pouvoir et toute autonomie de création (Bolay & Bassand 1995). Comme le montre l'une de nos études antérieures (Rabinovich 1996, 1998), le cas de la Suisse est particulièrement frappant et cette situation ne se limite pas aux couches de la population les plus défavorisées mais, pour ce qui est de l'habitat, s'étend à la plus grande partie de la population.⁸

Dans un pays où seuls 35% de la population est propriétaire de son logement, les habitants sont soumis aux règles qui régissent la location des logements, lesquelles n'autorisent, à quelques exceptions près, que peu, voire aucune intervention ou modification au sein du logement et de son environnement proche.⁹ De telles conditions ne facilitent pas l'appropriation de l'espace et certains habitants cherchent des alternatives pour devenir «maîtres de leur cadre de vie».¹⁰

Dans ce contexte, l'espace d'intervention individuel n'est pas différent pour les logements sociaux. Le financement, la mise en oeuvre et la gestion du parc des logements sont généralement du ressort des sociétés d'utilité publique qui travaillent avec des crédits hypothécaires et l'aide des pouvoirs publics. L'habitant demeure locataire, soumis à un règlement d'accès au logement qui peut être relativement strict selon les cas.

⁸ Il faut souligner qu'à la différence des autres pays d'Europe occidentale, la construction de logements en Suisse est avant tout du ressort de l'économie privée, l'aide financière directe des pouvoirs publics étant relativement rare.⁸ De ce fait, ce sont les lois de l'économie de marché qui, dans une large mesure, régissent la construction des immeubles d'habitation.

⁹ Les interventions permises sont toutefois facturées. Ainsi, par exemple, le locataire qui quitte un logement doit payer pour chaque trou fait dans le mur avec une perceuse (CO art. 267a).

¹⁰ Selon une enquête récente, avoir une certaine maîtrise sur son logement est en effet le principal motif cité pour devenir propriétaire (Thalmann et Favarger, 2002).

1.3 Le logement en coopérative, un terrain propice à la participation ?

Dans le but de produire un habitat plus adapté aux attentes des habitants et de faciliter ainsi l'appropriation du logement, un certain nombre de démarches de construction d'immeubles cherchent à impliquer activement les futurs habitants tout au long du processus. Dans le cadre de ce travail, il nous importe de savoir si le mode d'organisation coopérative se prête plus facilement aux approches participatives en accordant aux habitants une place importante dans la conception et la gestion de leur cadre de vie.

En premier lieu, il faut rappeler que des études sur la participation au sein des coopératives d'habitation montrent que le type de coopérative influence beaucoup le mode d'implication des coopérateurs (Observatoire du Logement Genève, 1998).

Pour ce qui est des grandes coopératives, on ne saurait leur adjoindre la notion de participation, car elles n'associent pas activement les habitants - dont le statut est toujours celui de locataires - à la conception et à la construction des logements et que très peu à la gestion des immeubles. Lors de la phase de conception de l'habitat, aucune intervention des futurs habitants n'est généralement possible. Même si des efforts sont actuellement réalisés pour permettre aux habitants de prendre part à la gestion des habitations, l'approche participative n'est que difficilement réalisable, car la taille de ces coopératives implique un fonctionnement selon une structure hiérarchique ne facilitant pas l'intervention des locataires. Ces coopératives assument néanmoins les objectifs de financement, de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion dans un but non lucratif. Leurs expériences leur permettent de respecter les démarches, garantissant des logements d'un bon rapport qualité/prix. Les plus dynamiques et respectueuses de l'idéal coopératif réinvestissent par ailleurs leurs bénéfices dans de nouvelles constructions pour pouvoir loger de nouveaux coopérateurs et ne se limitent pas à procéder à une redistribution financière ayant seulement un impact sur les loyers des premiers locataires coopérateurs.

En ce qui concerne les petites coopératives, elles semblent être un meilleur réceptacle pour une dynamique participative puisque, éliminant le promoteur dans la chaîne de production du bâti, la maîtrise d'œuvre est assumée complètement par l'architecte alors que la maîtrise d'ouvrage est prise en charge par les futurs

usagers. Ainsi, les habitants participent non seulement à la gestion des logements, mais également à leur conception et à leur construction.¹¹

Toutefois, cette structure comporte des inconvénients, notamment au niveau des compétences et de la disponibilité des responsables de la maîtrise d'ouvrage - fréquemment des habitants non expérimentés- ainsi que sur le plan du financement. Dans la plupart des cas, l'inexpérience des maîtres d'ouvrage se paie et les prix des logements sont identiques à ceux du marché libre; l'intégration des couches de la population à bas revenu se voit donc compromise. En plus, la durée des expériences, souvent imprévisible, oblige un nombre important d'intéressés à se désister en cours de route. Plus important est le fait que l'on constate fréquemment qu'une fois la construction achevée, les membres de la coopérative adoptent l'organisation en propriété par étage (PPE), par nature tournée vers l'individualisme et la protection des acquis. La coopérative conserve seulement la propriété des parties communes et assume la gestion de l'ensemble, tandis que les maisons et les jardins privatifs sont retransformés en parcelles individuelles et restitués aux coopérateurs en propriété ou avec un droit de superficie. Dans ce cas, la participation dans les affaires de la coopérative est limitée au statut de propriétaire et non pas à celui d'habitant (qui pourrait aussi être un locataire). Il est ainsi possible que, dans ce modèle, tous les habitants ne puissent pas briguer le même droit à la participation (notamment les locataires) (Rabinovich, 1996).

En ce qui concerne le troisième type de coopératives, les WOGENO, leur mode de gestion permet d'une part la participation à un niveau individuel dans le contexte des associations d'habitants et assure d'autre part la conservation de l'intérêt commun à travers la gestion des opérations par un Comité central. Dans ce contexte, la mise en œuvre de la participation se fait principalement dans le cadre de l'association des habitants et dans le contexte de la gestion de la vie dans l'immeuble. Certaines de ces coopératives, comme par exemple la CoDHA à Genève, vont plus loin en faisant participer les futurs habitants dès la phase du projet architectural.

Leur relative jeunesse et l'absence de données ne permettent néanmoins pas encore de tirer des conclusions sur l'efficacité de ce type d'organisation pour atteindre les objectifs donnés, une lacune que cette étude contribue à combler.

¹¹ Il faut préciser que les modalités et les degrés de participation varient fortement dans les différentes phases de chaque démarche, ainsi que d'une expérience à l'autre.

2 Le contexte genevois et les coopératives

2.1 Genève, de la cité d'Aire aux mouvements associatifs

Genève compte aujourd'hui 6'000 logements coopératifs.¹² Une grande partie de ces logements ont été le fruit de trente années de construction soutenue et 3'548 nouveaux logements coopératifs ont été réalisés à Genève entre 1946 et 1970 uniquement. Dans les années 80, le nombre de nouvelles constructions coopératives recule nettement dans le canton et on observe seulement une augmentation de leur nombre vers la fin des années 90. Cet accroissement est en partie le fruit des mesures politiques de promotion de logements sociaux mises en place par l'Etat de Genève (Statistisches Amt Zürich, 2004).

Il est indéniable que les coopératives ont historiquement joué un rôle important pour la promotion du logement social à Genève, que ces coopératives émanent d'ailleurs des milieux de gauche ou de droite.

Le mouvement coopératif a débuté en 1919 lors de la fondation de la Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) qui avait pour objectif de créer des logements modestes, mais indépendants et sains, situés au grand air et loin des immeubles insalubres du centre ; le modèle de l'époque était celui des cités-jardins anglaises. Cette coopérative évoluera par la suite vers le modèle des « grandes coopératives » tel que décrit précédemment. Son parcours est emblématique pour le développement de ce type de coopératives durant le siècle passé.

En 1921, durant la période d'entre deux guerres, la SCHG construit la cité d'Aire qui comprend 52 logements avec jardins dans des maisons à deux étages. Cette cité, construite avec le soutien du patronat, créa pour l'époque un logement moderne dans le but d'« *augmenter la liberté réelle de l'individu lui permettant de se créer une vie indépendante, avec la seule réserve d'accepter les règles imposées pour le bien de la collectivité...* » (SCHG, ALB. Octobre 1921, cité par Lescaze et al. 1994).

Des années plus tard, et après avoir réalisé d'autres opérations, la SCH se lança en 1961 dans une entreprise d'envergure en construisant, après démolition et

¹² Cela la positionne au troisième rang des villes suisses sur le plan du nombre de logements coopératifs - se trouvant néanmoins très loin derrière Zürich avec ses 35'000 logements coopératifs. La part des logements coopératifs dans le marché du logement est de 6,7% pour Genève, 19% pour Zürich et Bienne, tandis que la moyenne suisse s'établit à 5,1%. Par ailleurs, 63 % des logements en coopératives d'habitation sont situés dans les 10 plus grandes villes de la Suisse. (Statistisches Amt Zürich, 2004)

relogement partiel des habitants, une nouvelle cité d'Aire sur les terrains de sa première réalisation. Cette fois-ci le modèle architectural était fonctionnaliste. Il s'agissait, sur demande de l'Etat, de densifier les zones d'habitation (souvent après démolition de l'existant) et d'apporter une solution à la crise du logement de plus en plus pressante ; l'opération était subventionnée par l'Etat qui venait d'introduire un nouveau régime d'aide au logement à travers les lois dites « Dupont ».¹³

Durant les années 80, l'engagement sur la question du logement à Genève se dynamisa grâce aux mouvements associatifs liés à la mobilisation populaire autour du projet de réhabilitation du quartier des Grottes qui avait eu lieu durant les années 70. Pour ce projet, la ville de Genève, propriétaire principale des logements du quartier, projetait de reloger les habitants et de démolir une grande partie des habitations existantes. Par réaction, la résistance s'organisa et donna lieu à des occupations d'immeubles, donnant ainsi naissance aux « mouvements squat », une pratique qui s'est étendue à d'autres quartiers de la ville.

Sur le plan politique, l'épisode des Grottes eut un effet considérable: le vaste débat public qui accompagna l'engagement des habitants donna lieu à l'instauration d'une politique de tolérance face à ces mouvements (en particulier le mouvement squat)¹⁴ et à une certaine acceptation de leur discours. Ce dernier se structure pour une large part autour d'un fond de résistance dirigé à la fois contre le rôle de l'Etat et contre la logique capitaliste marchande. « (...) *dans les deux cas, leur implication dans l'uniformisation des modes de vie et l'avènement de valeurs conservatrices est dénoncée. Mais ensuite, la critique a continué de définir des formes alternatives de Biens communs, susceptibles de réformer les formes classiques de vivre ensemble communautaire et d'édifier différemment des collectifs de squatters.* » (Breviglieri & Pattaroni, 2005, p.279).

Ces épisodes de mobilisation populaire ainsi que l'évolution des politiques du logement permettent de positionner le contexte d'émergence et l'orientation idéologique de la coopérative CoDHA, l'objet principal de notre étude, laquelle

¹³ Ces lois permettaient à l'Etat de cautionner des prêts hypothécaires pour « ... aider le secteur privé à construire du logement social. » Ces lois posent les fondements du système de subvention genevois, basé sur les « trois piliers » : HBM (habitations à bon marché), HLM (habitations à loyer modéré) et HCM (habitations pour la classe moyenne). Ces lois ont été combinées avec une loi sur l'extension de l'agglomération qui définit des zones de développement dans lesquelles les règlements de construction peuvent être dérogés si l'Etat peut contrôler un certain nombre de paramètres, notamment les prix, les loyers et le pourcentage de logements subventionnés.

¹⁴ Il existe à Genève la brigade des squats, composé de deux policiers et faisant office de médiatrice entre les squatters et les propriétaires.

entretient un lien assez direct avec les mouvements squats. On peut supposer que l'idéologie du mouvement squat a largement influencé le modèle participatif de la CoDHA, qui est a priori plus participatif que celui des autres coopératives du troisième type, les WOGENO - Genossenschaften.¹⁵

2.2 Une politique de soutien aux coopératives

Le soutien de l'Etat de Genève aux coopératives réside pour une part non négligeable dans la forte représentation du milieu coopératif dans les organes politiques et administratifs. Il n'est donc pas insignifiant que le chef actuel du département de l'aménagement, de l'environnement et du logement (DAEL), socialiste élu en 1997, ait été membre de la coopérative CoDHA et de l'ASLOCA (Association des locataires). Il influence la politique du logement social du canton de Genève d'une manière significative à partir de 1998. Le but est d'augmenter et de pérenniser le nombre de logements financièrement abordables à travers des modes de subventionnement qui permettent de stabiliser les loyers et de les maintenir sous contrôle de l'Etat ou d'organisations à but non lucratif.¹⁶ Pour ce faire, il renforce la politique menée jusqu'alors en augmentant la part de logements construits sous le régime HBM (loyers bon marchés pour ménages très modestes ; financés par des fondations publiques à but non lucratif) et par des coopératives d'habitation qui utilisent de plus en plus fréquemment le régime HM (habitations mixtes, où les subventions sont calculées selon le revenu des ménages, 60 % des logements devant rester accessibles à des ménages subventionnés).¹⁷ Plus récemment, il a proposé de supprimer le régime des HLM (habitations à loyer modéré), car ces dernières retournent après 20 ans dans le marché libre.¹⁸ Dans ce contexte, les coopératives à but non lucratif font aussi partie des organisations soutenues.

¹⁵ La CoDHA veut systématiquement impliquer les habitants lors de la conception des logements, ce qui n'est en général pas le cas pour les autres WOGENO.

¹⁶ Le taux de vacance des logements à Genève était de 0,15 % en 2004.

¹⁷ La création de la catégorie HM a été proposée par les partis de droite, dans le but :

- de résoudre le problème des locataires obligés de quitter leur logement HLM parce qu'ils ne respectent plus les conditions d'occupation ou de revenu;
- de promouvoir par la même occasion l'aide à la personne au détriment de l'aide à la pierre;
- de permettre une certaine mixité de revenus dans les immeubles subventionnés. La gauche était plutôt opposée au projet (pour des raisons essentiellement idéologiques, étant opposée à l'aide à la personne), malgré l'intérêt de certaines coopératives qui y voyaient le moyen de faire cohabiter des ménages souhaitant vivre dans un habitat coopératif tout en ayant des revenus passablement différents.

¹⁸ Ce changement d'orientation est appuyé par un projet de loi soumis en octobre 2004, qui prévoit de supprimer les subventions HLM, massivement employé dès les années 60. Les mesures de subvention HLM ont un caractère temporaire, c'est ainsi que le nombre de logements subventionnés est en constante diminution (11% en 2001 par rapport à 23,4% en 1980).

« L'objectif principal c'est la pérennisation des logements sociaux. Car notre système est depuis 50 ans principalement basé sur le HLM. Et les HLM c'est subventionné et sous contrôle pendant 20 ans, après cela retourne sur le marché libre.(...) Et comme on construit beaucoup moins aujourd'hui qu'il y a 20 ou 30 ans, on n'arrive pas à suivre, donc l'objectif principal (...) c'est d'avoir une durée sensiblement plus longue de ce contrôle(...). L'objectif est d'avoir 20% de logements subventionnés à Genève c'est-à-dire le double d'aujourd'hui. Et si on veut arriver dans un délai raisonnable cela ne peut pas être juste du neuf, donc l'objectif c'est aussi de récupérer de nombre logements anciens qui sont encore avec des loyers bon marchés, puis faire des contrats, des conventions de subventionnement avec les propriétaires, particuliers, collectivités publiques, des fondations communales et des coopératives qui ont aussi des anciens logements qui ne sont plus contrôlés» (Chef de la division immobilière Direction du logement de Genève (DLO), octobre 2004).

Cette orientation politique se reflète aussi dans des mesures qui figurent dans le plan directeur cantonal. *« Le territoire du Canton doit permettre la réalisation de logements correspondant aux besoins diversifiés de la population »*¹⁹ ; un objectif qui devrait être concrétisé notamment par la mise à disposition de terrains permettant de réaliser, si nécessaire, 32'000 logements ainsi que les équipements complémentaires d'ici 2015. Dans cette logique, le canton s'est engagé à acquérir des parcelles destinées en priorité à des logements HBM (loyers bon marché pour ménages très modestes) ou aux logements coopératifs (coopératives sans but lucratif). Ces terrains doivent en grande partie être obtenus par le remaniement du zonage qui est inscrit dans le plan directeur cantonal (urbanisation de la couronne suburbaine, densification des terrains en zone villa et déclassement de zones agricoles).

Pour organiser un dialogue avec les coopératives genevoises à but non lucratif et pour négocier l'attribution de terrains, l'Etat demanda en 1999 aux différentes coopératives de se regrouper au sein d'un même organisme, le groupement des coopératives, créé à cette occasion. Ce groupement rassemble des coopératives aux motivations fort différentes:

- les coopératives de type privé, dites « de circonstance » (lesquelles dépendent d'entreprises générales ou d'agences immobilières),

¹⁹ Plan directeur cantonal, adopté par le Grand Conseil du canton de Genève le 8 juin 2000. Mesure 1.01 Politique du logement, et paragraphes 1.5 et 1.6

- les coopératives issues du mouvement associatif qui cherchent à prendre position en matière de politique du logement, peut-être moins « pour les autres » (objectif philanthropique ou politique) que pour soi (créer des *lieux de vie*),
- et finalement les coopératives philanthropiques ou politiques.

Ces coopératives doivent néanmoins toutes signer une charte, qui leur impose d'inscrire un certain nombre de principes dans leurs statuts, excluant par exemple leur transformation ultérieure en propriété par étage (PPE).

L'attribution des droits de superficie s'effectue au fur et à mesure des disponibilités de terrains et suit également la règle qui veut que chaque terrain de l'Etat faisant l'objet d'un plan de quartier (PLQ) soit destiné pour moitié à des fondations HBM (loyers bon marché pour ménages très modestes) et, pour l'autre, à la construction de coopératives ; cela en vue de répondre à l'objectif déclaré de l'établissement de la mixité sociale. La distribution se fait selon un tournus « chacun son tour », et tient compte des droits de superficie déjà obtenus précédemment.

Par ailleurs, une aide non négligeable pour des coopératives n'ayant pas suffisamment de fonds propres est le soutien financier pour la mise en œuvre de l'avant projet par l'Etat de Genève qui leur octroie des prêts à un taux favorable, avant l'obtention du crédit de construction. L'Etat peut aussi cautionner des prêts à hauteur de 95% de la valeur de l'immeuble si c'est une coopérative ou une fondation à but non lucratif.²⁰

²⁰ Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) articles 17 al 3. et 19.

Deuxième partie : la recherche

1 La recherche

1.1 Objectifs de la recherche

Cette recherche a pour objectif d'analyser en profondeur l'approche du « **troisième modèle coopératif** », tel que décrit dans les chapitres précédents. Le but est d'évaluer les effets réels des processus mis en oeuvre dans la production de ce type de logement coopératif.

Nos analyses se basent sur l'étude du processus de conception et de réalisation de deux ensembles d'habitation de la CoDHA (Coopérative De l'Habitat Associatif):

- « les Ouches », 27 appartements de la CoDHA et deux appartements de la Ciguë (coopérative de logement pour personnes en formation) repartis sur deux immeubles. L'ensemble est habité depuis juillet/août 2004.
- « les Voirets », un immeuble de 10 appartements, dont la construction est, au moment de la rédaction du rapport, en attente d'une procédure de recours.

Au-delà des particularités propres à chaque démarche, l'analyse de ces processus permet de rendre compte des potentiels et des limites de ces expériences, tant au niveau du rôle sociopolitique des coopératives comme actrices, qui relève aussi bien de la politique du logement que du développement de la démocratie participative, qu'à celui concernant les modalités concrètes de participation des futurs habitants.

La question qui se pose désormais est bien de savoir s'il est envisageable de considérer ce type de coopérative comme un outil intéressant et efficace du point de vue du développement de l'habitat en ville en général et de l'accès au logement en particulier. Nous plaçons ainsi d'emblée cette évaluation de la mise en oeuvre dans une perspective d'action publique et collective dans le domaine du logement et de l'habitat « durable »²¹.

²¹ La notion d'habitat durable est très large. Elle relève de l'équilibre entre trois dimensions : économie, écologie et social. Cette étude aborde cette notion selon les objectifs énoncés par la CoDHA en lien avec ces dimensions.

Le parti initial était de suivre en parallèle la mise en œuvre des deux projets « les Ouches » et « les Voirets » mais, vu l'important retard du projet « les Voirets », nous ne disposons pas des mêmes informations pour chaque étude. Nous avons donc été contraints de réduire les aspects comparatifs à la phase du projet.

L'analyse des deux objets est structurée de la manière suivante :

L'analyse technique est centrée sur les immeubles précités. Elle vise à analyser en détails le contexte d'émergence des deux projets, les conditions cadre pour leur réalisation et le résultat final: les mécanismes de la participation ainsi que ses incidences sur la relation de l'individu au logement, sur l'adéquation des logements aux besoins des habitants et sur les coûts.

L'analyse processus vise à mettre en évidence, dans les détails, les mécanismes de la participation et leurs incidences sur : 1) la relation de l'individu au projet (site, immeuble, logement), 2) l'adéquation des logements aux attentes des habitants, 3) la réalisation des objectifs de la CoDHA. Les variables suivantes ont été retenues pour l'analyse :

- l'organisation de la participation;
- les motivations des futurs habitants;
- les modes de gestion du groupe;
- les modalités de prise de décision;
- les rôles et les positions des différents acteurs;
- les modalités d'anticipation et de gestion des conflits;
- les coûts de l'engagement associatif.

Par ailleurs, la participation n'est pas un but en soi mais vise certains objectifs en termes de qualité de vie, en particulier :

- une meilleure adéquation des logements aux besoins des habitants;
- des logements meilleur marché;
- une plus grande convivialité dans l'immeuble et le développement de l'engagement collectif.

Il s'agit en partie de comprendre pourquoi les objectifs fixés par la CoDHA ont pu être atteints ou non. L'analyse approfondie des mécanismes de la participation se

justifie par la complexité du processus. Comment interagissent les futurs habitants et leur association, la CoDHA, les Représentants du Maître d'Ouvrage (RMO), les architectes et les autres entreprises mandataires ainsi que l'administration et les organismes de financement ?

L'analyse socio-politique élargit l'analyse au quartier et à la ville. Elle vise à mesurer l'incidence d'un processus participatif sur la qualité de vie, la prise d'autonomie, la vie du quartier, l'intégration et la mixité socioculturelle ou encore sur la proximité urbaine. Les résultats déboucheront sur une appréciation du rôle que peuvent tenir les coopératives en matière de politique de l'habitat.

Dans le cadre de l'expérience analysée ici, les questions sont de savoir dans quelle mesure la participation au projet :

- favorise la prise d'autonomie des habitants (idée de la citoyenneté);
- favorise l'intégration socioculturelle interne à la coopérative, en particulier entre les ménages subventionnés et les autres;
- favorise l'intégration dans le quartier;
- constitue un levier pour le développement du quartier.

Ce qui importe dans cette recherche, c'est notamment de comprendre comment les différents acteurs inclus dans le processus font le lien ou non entre logement, quartier et ville.

En ce qui concerne cette étude, il faut cependant prendre en considération que l'un des objets étudiés est habité depuis peu de temps et l'autre n'a pas encore été construit. Nous ne disposons donc pas d'éléments suffisants pour juger avec un certain recul de leur impact sur la vie du quartier.

Il importe également de comprendre les rôles tant sociaux que politiques des différents acteurs, en se posant la question de l'apport d'un maître d'ouvrage tel que la CoDHA aux autres intervenants (architectes, Etat, autres coopératives ou investisseurs) et d'analyser son engagement qui se situe de facto entre militantisme et professionnalisme.

1.2 Méthodes et outils

L'évaluation de la mise en œuvre a consisté à suivre durant trois ans l'expérience de développement de deux projets d'habitations en coopérative dans les étapes

importantes de leur conception. Cette démarche a permis d'éclairer « en direct » les avantages et les problèmes d'un tel mode de construction et d'appropriation de l'habitat et de confronter les résultats avec les objectifs de départ.

Pour ce faire, nous avons utilisé les méthodes de recherche qualitative : observations participantes durant des séances entre habitants, RMO et architectes, ainsi que des entretiens approfondis avec les différents acteurs engagés dans le processus : futurs habitants, habitants qui ont emménagé dans l'une des coopératives, membres du Comité de la CoDHA, RMO, architectes, acteurs publics.²²

Ces analyses qualitatives ont été confrontées à des appréciations quantitatives par le biais d'un questionnaire soumis aux habitants des deux coopératives.²³ Nous avons ainsi recensé de manière systématique les informations concernant leur statut socioprofessionnel, leurs motivations, leur satisfaction envers les processus et les résultats, ainsi que l'appréciation du quartier dans lequel ils vivent (voir annexe 6).

Parallèlement aux informations obtenues sur la base des entretiens, des questionnaires et de l'observation participante, nous avons aussi examiné des documents tels que les plans architecturaux, les documents financiers pertinents, les procès verbaux des séances RMO (Ouches), les contrats et les statuts d'associations mis à disposition par la CoDHA.

Enfin, les résultats de l'évaluation ont été mis en perspective avec le rôle des coopératives dans les politiques du logement en Suisse et en particulier avec l'intérêt que peuvent constituer les « coopératives du troisième type » pour le développement d'un parc de logement répondant à des critères de durabilité.

Dans cette optique nous avons situé l'« efficacité » d'une coopérative de type associatif dans les domaines suivants :

- la qualité intrinsèque, sociale et environnementale de l'habitat;
- le développement d'un parc de logements financièrement accessibles au plus grand nombre.

²² Nous remercions la contribution et la qualité du travail réalisé par Joëlle Tharin, architecte, responsable des entretiens auprès des habitants des Ouches en 2003 : élaboration du guide, réalisation et transcription des entretiens et premières analyses des données.

²³ Entre 40 et 50% des questionnaires ont été retournés (pour les Ouches, 13 ménages sur 27 ont renvoyé le questionnaire, pour les Voirets 4 ménages sur 10). Ces questionnaires ont principalement servi à confronter les informations obtenues lors des entretiens et à obtenir des données sur la composition des ménages et la satisfaction des habitants.

Troisième partie : L'expérience de la CoDHA

1 La CoDHA « Coopérative de l'Habitat Associatif »

1.1 Fondation de la coopérative

La CoDHA est issue de différents mouvements associatifs et a été portée par des personnes dont la motivation était de « *vivre leur logement autrement.* » Comme nous l'avons décrit dans le chapitre sur le contexte genevois, elle émane du GRAAL le « Groupement pour la promotion de l'action associative en matière de logement ». Au départ, il s'agissait de gens qui se connaissaient, « une bande de copains », qui provenaient du milieu universitaire et avaient le souhait d'acheter une maison ensemble. Il y avait également des personnes engagées dans le mouvement des squats, occupant pour la plupart des immeubles.

Le concept de la coopérative associative a été présenté en 1994, lors de la « quinzaine du logement associatif » organisée par le GRAAL à Genève. C'était une présentation des WOGENO - Genossenschaften, (dont la première existe depuis 1981 à Zürich) qui intéressa tout de suite le GRAAL, dans la mesure où le modèle des WOGENO se présentait comme une structure faîtière ne louant pas des appartements, mais des immeubles à des associations d'habitants *ad hoc*. C'est une coopérative du troisième type, telle que nous l'avons décrite auparavant. La CoDHA s'inspire, dans ses statuts fondateurs de 1994, du concept des WOGENO. Elle fait par ailleurs partie de l'association faîtière suisse des WOGENO qui existe, elle aussi, depuis 1994.

« La CoDHA a été conçue comme un outil, au service de plusieurs projets, pour toutes les personnes qui aimeraient habiter en coopératives d'habitation. A la base de la création de la CoDHA, il y a un constat : il y a plusieurs groupes de gens qui essaient de monter des coopératives d'habitation et, soit ils se sont cassés la figure, soit ils ont mis plus de 10 ans à réaliser quelque chose et après ils sont crevés et ils ne veulent plus jamais faire ça. En créant une instance commune, unissons nos forces, pour que ce soit plus facile pour tout le monde, qu'on puisse aussi gagner une crédibilité (...) » (Administratrice CoDHA, novembre 2003).

La première opération de la CoDHA a été réalisée à Genève avec un immeuble squatté, dit de « Plantamour », lequel a été réhabilité avec la participation des habitants occupant le bâtiment (1995-1997). La CoDHA a racheté l'immeuble au Crédit Suisse grâce au prêt octroyé par la Banque Alternative. Le montage financier pour cette opération a sans doute représenté l'épreuve fondatrice pour la

CoDHA. Ce projet a été réalisé sous le régime de la subvention HM (habitat mixte).²⁴

1.2 Objectifs

L'objectif principal de la CoDHA est de créer une alternative au marché du logement libre en location : « *La coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés tout en soustrayant durablement les logements à la spéculation. A cette fin, elle achète, construit, rénove ou prend des immeubles en régie, et les remet sous forme de bail associatif à des collectifs d'habitants* » (Article 2 des statuts de la CoDHA).²⁵ A cette fin, la CoDHA s'est donnée un certain nombre de principes qui sont énoncés dans différents documents de la coopérative (CoDHA 2000, CoDHA 2004). Il s'agit en premier lieu de créer un autre rapport au logement, une autre qualité de vie basée sur la participation, la convivialité et la solidarité. Les constructions doivent intégrer au mieux les principes du développement durable, par l'utilisation de matériaux adéquats, la consommation d'énergie renouvelable, la mise à disposition de locaux et d'espaces communs et un bon rapport qualité-prix. Enfin, la gestion associative des immeubles doit pérenniser les liens entre les locataires. Sur le plan social, la participation des habitants à l'élaboration du projet et à sa gestion fait partie intégrante de ses objectifs.

1.3 Membres

A ce jour, la CoDHA compte plus de 320 membres²⁶, dont la plupart ne sont pas logés dans des immeubles de la coopérative. Ces derniers résident depuis longtemps à Genève ou en Suisse. Bien que la CoDHA soit ouverte à tous, il existe néanmoins un membre idéal qui devrait être quelqu'un « (...) *qui en a marre de loger dans un logement où il y a une régie, quelqu'un qui a envie de participer intensivement à son cadre de vie, que ce soit autant dans son appartement pour le personnaliser ou dans son immeuble pour gérer des aspects communs. Et qui peut aussi avoir cet esprit de participation qui déborde dans le quartier, avoir un esprit de participation citoyenne (...). Et puis aussi si possible quelqu'un qui est disposé à*

²⁴ Nous décrivons les systèmes de subventions au chapitre 5.

²⁵ Voir aussi les statuts de la CoDHA en annexe.

²⁶ Entre 2002 et 2004, le nombre des membres de la CoDHA est passé de 220 à 320 ; une grande partie de ces nouveaux membres se sont inscrits après la réalisation de l'ensemble des Ouches.

laisser tomber sa voiture - on milite aussi beaucoup pour le partage d'automobiles. Quelqu'un qui est aussi disposé à faire des efforts pour économiser l'énergie » (Administratrice CoDHA, novembre 2003).

Un autre idéal souvent mis en avant est la mixité de la population dans les projets de la coopérative. On défend dans ce cas une mixité sociale qui est néanmoins principalement basée sur le revenu: « *On cherche à promouvoir une grande mixité (...) et c'est aussi pour cela que ce projet (Ouches) et d'autres vont être subventionnés grâce à une subvention "habitation mixte" (HM)(...), qui permet aux gens de se regrouper par affinités et non par tranche de revenus, ce ne sont pas des ghettos » (Administratrice CoDHA, novembre 2003).* La CoDHA ne veut donc pas construire des ensembles d'habitation ghettos pour une population à bas revenus. Mais le fait de constituer des associations basées sur le partage « d'horizons communs » induit le risque d'exclure un certain nombre de gens. « *(...) Nous travaillons avec des associations. Ils (les habitants) se sont constitués en association poursuivant des buts différents. Toutes les associations n'ont pas les mêmes statuts, chacune a des statuts différents, pas forcément sur l'idéologie de base, mais ça peut quand même aller assez loin. (...). Effectivement après, tu regardes si tu as envie d'être dans cet immeuble en fonction de l'ambiance (...) ce qu'il te semble s'en dégager ou pas » (Administratrice CoDHA, novembre 2003).* La marge de manœuvre individuelle réside ainsi dans le choix de s'affilier à tel ou tel projet, s'il y en a qui correspond à ses convictions.

La mixité sociale est donc très limitée, car si les revenus varient considérablement entre les différents membres, ceux qui appartiennent à la catégorie des revenus modestes le sont souvent par « choix de vie ». On ne rencontre donc pas une véritable mixité sociale au niveau des catégories socioprofessionnelles. « *Très peu sont des ouvriers, dans le domaine des très bas revenus, parce que c'est une question de disponibilité (...). Avoir un logement c'est déjà assez et c'est des gens qui ne sont peut-être pas suffisamment habitués à participer à la démocratie, qui n'ont pas forcément l'habitude ou le réflexe de se dire oui, je peux aussi participer à ce genre de choses (...). Donc c'est quand même une certaine catégorie sociale, ce n'est pas une question de revenus, c'est une question de type d'occupation, parce qu'on peut avoir des revenus très bas, mais c'est peut-être parce que ce sont des gens qui travaillent à mi-temps ou des gens qui sont des intermittents du spectacle. Malheureusement c'est une réalité sociale, mais il y a peu de gens très modestes, de condition modeste. Dans les statuts, on est ouvert à tous, dans les*

faits on voit qu'il y a quand même une sélection qui s'opère» (Administratrice CoDHA, novembre 2003).

1.4 Organisation

La CoDHA chapeaute des associations d'habitants *ad hoc*, qui sont responsables de l'entretien et de la gestion de « leur » immeuble, loué à l'association par un bail associatif. « Les membres créent entre eux les collectifs d'habitants, sous la forme de personnes morales sans but lucratif. La coopérative loue ses immeubles à ces collectifs d'habitants, qui les gèrent et en sont responsables vis-à-vis de la coopérative » (Article 3, statuts de la CoDHA).

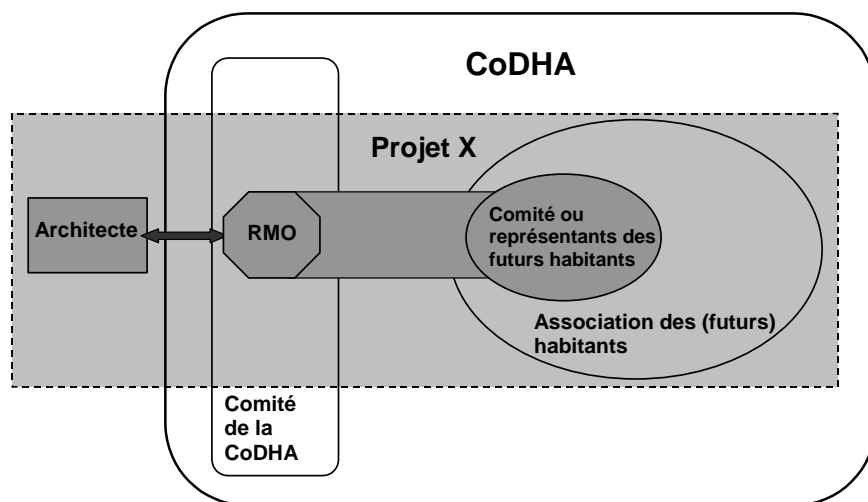


Figure 1 : schéma de l'organisation d'un projet au sein de la CoDHA

La coopérative a un Comité de gestion formé par au moins cinq membres, élus par l'Assemblée générale. Le Comité gère les affaires courantes de la coopérative, tandis que les projets de construction ou de réhabilitation sont gérés par des Représentants du maître de l'Ouvrage (RMO). Ces RMO sont en général des membres du Comité. Même si cela n'est pas une exigence, tous les membres ont une expérience plus ou moins importante dans le domaine du bâtiment. « (...) le tri se fait presque de lui-même, c'est-à-dire que plus on avance dans les réalisations de la CoDHA, plus les compétences des membres du Comité sont pointues, plus

on devient spécialistes et on fait peur aux autres. (...) Mais sinon, tous les membres du Comité ne sont pas des professionnels chevronnés, mais nous le sommes devenus au fil du temps peut-être. (...) C'est finalement grâce à la motivation qu'on arrive là, quoiqu'au Comité, évidemment, on ne peut pas se passer d'avoir des gens très, très compétents (...) » (Administratrice CoDHA, novembre 2003).

Cette recherche d'une expertise au sein du Comité, et plus particulièrement des RMO, distingue la CoDHA des petites coopératives. « *On a des compétences juridiques, économiques et on a deux architectes aussi. (...) Il y a une personne qui a été l'administrateur d'une coopérative dans le canton de Vaud, mais dont la formation par ailleurs est biologiste. (...) On a une personne qui travaille dans le domaine du travail social (...) c'est un travail pluridisciplinaire. On a plutôt des gens qui restent longtemps, pour ceux qui restent » (Administratrice CoDHA, novembre 2003).*

Nous avons en effet constaté que, au-delà des compétences liées à la formation des membres du Comité qui ne sont pas toujours des professionnels en lien direct avec le domaine du bâtiment, c'est dans la continuité qu'une expertise peut se construire. Cette tendance marque ainsi le passage du militantisme au professionnalisme des membres, permettant de garantir des réponses adéquates aux exigences de la réalisation de projets de construction.

2 Les projets étudiés : situation lors de la commande

2.1 Préliminaire

Nous venons d'introduire les conditions dans lesquelles s'insèrent les projets d'habitation en coopérative menés par la CoDHA. Nous allons maintenant aborder l'étude de deux ensembles de logements : le projet des Ouches et celui des Voirets.

Dans ce chapitre, nous présenterons de manière individuelle chaque opération. Bien que cette présentation ait un caractère plutôt descriptif, elle met en évidence la diversité des conditions d'émergence des expériences concrètes et contribue à cerner les buts précis de chaque projet. Ces éléments revêtent une grande importance dans cette analyse car ils permettent de mieux comprendre certaines difficultés rencontrées tout au long du processus, et de percevoir la totalité des acteurs qui sont intervenus.

Les informations présentées dans ce chapitre, comme dans les chapitres suivants, ont été obtenues par des entretiens approfondis et des questionnaires auprès des acteurs engagés dans chaque opération, ainsi que par les documents et les publications dont elles ont fait l'objet.

2.2 « Les Ouches »

Les Ouches est le premier projet d'habitations nouvelles mené par la CoDHA. Cette construction a été possible grâce à l'obtention d'un terrain en droit de superficie, dans le cadre d'une opération de densification d'une zone de développement propriété de l'Etat de Genève.

Pour lancer cette opération, la CoDHA s'est adjointe la collaboration de la Ciguë, une coopérative de logements pour les personnes en formation, poursuivant les mêmes objectifs. Cette initiative a débouché sur un concours d'architecture sur invitation, qui a permis au Comité de la CoDHA de choisir le bureau d'architectes sur la base d'un avant-projet pour le site.

2.2.1 Initiative et but de l'opération

C'est lors d'une séance du Groupement des coopératives d'habitation genevoises que le terrain des Ouches a été mis à disposition de la CoDHA. Comme le rappelle

l'actuel président de la coopérative, « (...) c'était une grande opportunité car c'était le premier projet qu'on réalisait, les gens n'y croyaient pas » (Président CoDHA, avril 2005).

La construction de l'immeuble des Ouches constitue une des premières occasions de mise en œuvre des principes de la CoDHA en matière d'économie, de vie sociale et d'écologie. Sur cette base, les objectifs affichés pour le projet seront définis comme suit :

Ecologie :

- faible consommation d'énergie, si possible renouvelable (standard Minergie, utilisation du chauffage au bois et préchauffage solaire, etc.)
- utilisation de matériaux de construction les moins dommageables pour l'environnement (peu d'énergie grise, matériaux naturels, etc.)
- faible consommation d'eau, notamment pour les toilettes (double commande, éventuellement récupération des eaux de pluie, etc.).

Economie :

- bon rapport qualité prix sur le long terme
- loyers les plus bas possible (cible : environ 1'500 CHF par appartement de 100m² nets)
- mixité des habitants par le biais de subventions pour les habitants qui peuvent obtenir des allocations HM.

Vie sociale :

- espaces favorisant la vie sociale interne (espaces communs, qualité des circulations)
- intégration dans le quartier (espaces communs avec les autres bâtiments du plan de quartier)
- confort : qualité de la typologie, matériaux inoffensifs, isolation phonique, renouvellement de l'air, etc.

Source : CoHDA 2000b

Tableau 1 : objectifs de la CoDHA

2.2.2 Choix de l'architecte

L'origine du projet des Ouches fait suite au concours lancé fin 1999 par la CoDHA auprès de 12 bureaux d'architectes. Les dossiers devaient non seulement contenir des esquisses pour les typologies d'habitat et un premier devis, mais également une proposition pour le calcul des honoraires professionnels ainsi que les modalités prévues quant à la participation des futurs habitants.

Le mandat fut attribué à un bureau installé à Carouge, le « Collectif d'architectes », dont les associés avaient déjà réalisé des projets en relation avec le milieu associatif (notamment une coopérative d'habitation et la rénovation d'un équipement sportif historique et de type associatif). *« On a convaincu les membres de la CoDHA avec notre proposition (...) On a montré les contraintes globales du site et les réponses possibles aux objectifs de la CoDHA » (Collectif d'architectes, août 2001).*

L'intérêt d'un tel mandat pour le Collectif d'architectes résidait dans le caractère alternatif du maître d'ouvrage. *« On voulait cette affaire, on voulait travailler pour la CoDHA (...), c'était un projet politique, économique et social très intéressant émanant d'un maître d'ouvrage qui cherchait à construire un projet d'habitat collectif incluant un mode de vie différent et un peu de participation des habitants. Dans ce sens, notre proposition pour les Ouches n'était pas un avant-projet classique ficelé mais il proposait plusieurs pistes » (Collectif d'architectes, août 2001).*

Le partage de ces principes ne suffira toutefois pas à assurer le chemin vers la réussite car, suite à un conflit portant sur « l'expression architecturale des façades », la collaboration entre la CoDHA et le Collectif d'architectes a été interrompue en avril 2002 (nous reviendrons sur cet aspect dans le chapitre 6).

La suite du projet a été confiée à un nouveau bureau, celui de l'architecte Hervé de Giovannini, qui a assuré l'élaboration du projet final et sa réalisation. Un architecte qui n'avait rien d'étranger, car il figurait parmi les 12 bureaux ayant répondu à l'appel d'offres lancé par la CoDHA, un critère essentiel pour le choix du nouvel architecte. *« J'étais assez à l'aise pour reprendre ce projet, car le projet qui avait été mis à l'enquête était très proche de celui qu'on avait rendu lors du concours. Le reprendre me tenait à cœur, on pouvait le remettre sur l'image qu'on souhaitait en faire » (Hervé de Giovanni, janvier 2005).*

Ajoutons que ce bureau était le plus expérimenté des participants en terme de réalisation de chantiers, un fait qui avait très nettement joué en sa faveur au moment où la construction allait débiter. Par ailleurs, un membre du RMO ayant auparavant travaillé avec ce bureau était satisfait de son expérience.

2.2.3 Concept architectural et modèle de participation

« *Le projet des Ouches est un projet d'habitat participatif* », affirme l'actuel président de la CoDHA. Cette démarche était une opportunité de concrétiser les principes de la coopérative concernant l'implication des futurs habitants des immeubles dans le contexte d'un projet de construction à neuf.

L'idéal de départ était de laisser une grande marge à la participation, en invitant très tôt les futurs habitants potentiels à se prononcer sur les choix conceptuels à faire. Une affirmation qui, au-delà d'un simple principe, amènera le Comité à préciser les aspects relatifs à l'implication des futurs habitants. Il s'agissait premièrement de capitaliser leurs expériences précédentes des projets de rénovation. Il s'agissait aussi de préciser ce que signifiait concrètement d'inviter les habitants **très tôt** : « *On avait quand même appris sur d'autres projets à ne pas prendre les gens trop tôt. Même si on les a pris très tôt, il fallait faire attention à ce qu'ils aient déjà quelque chose sur quoi s'appuyer. Que la discussion ne parte pas de la page blanche (...) En réalité, on a essayé la participation dès le début mais elle n'a pas pris, les gens ne voulaient pas* » (Comité CoDHA, avril 2005).

D'autres approches ont également été mises en place. Il a été premièrement demandé aux architectes d'inclure dans l'appel d'offres, non seulement leurs expériences dans des projets d'habitat participatif ou associatif, mais également leur prise de position sur les modalités concrètes d'implication des habitants pour le projet des Ouches. Le Collectif d'architectes soulignait la nécessité d'établir « *des règles du jeu claires : la coopérative décide, pas les coopérateurs, assurant également une organisation adéquate par délégation, fonctionnement écrit, présence des mandataires, etc.* » (CoDHA, 2000a). Il s'agissait de faciliter la communication et d'éviter des surcoûts liés à des demandes particulières. Une prise de position mise en avant par le Comité de la CoDHA qui expliqua que, pour des raisons de coûts et de délai, les architectes suggéraient de limiter fortement les choix individuels et souhaitaient que les relations avec eux passent par les RMO essentiellement (CoDHA, 2000b).

Mais la participation n'était pas aux yeux des architectes l'enjeu prioritaire. « *Lorsqu'on travaille avec des coopératives, chaque cas est particulier* », explique l'un des architectes du Collectif. « *Dans le projet des Ouches, la participation n'était pas le plus important, mais le fait qu'on était face à un maître d'ouvrage qui cherchait à construire un projet d'habitat collectif incluant un mode de vie différent et un peu de participation* » (Collectif d'architectes, août 2001). Le concept urbanistique et architectural devait ainsi permettre d'atteindre ces objectifs. Dès lors, les architectes ont proposé dans l'appel d'offres les points suivants :

- Au niveau de l'organisation de l'ensemble, une disposition des bâtiments en « barres » autour des espaces extérieurs collectifs visant à promouvoir la rencontre et les échanges des habitants, ceci renforcé par l'emplacement des accès autour des dits espaces.
- Au niveau des bâtiments, une grande flexibilité des barres (par la structure et la disposition des gaines) permettant une diversité importante des types de logements.²⁷

En plus de l'avis des architectes, un processus de réflexion collective impliquant les membres du Comité avait été mis en place dans le cadre d'un mandat confié à un spécialiste dans le domaine de la participation et des coopératives d'habitation en Suisse. Il était surtout question de définir le profil d'un accompagnant en matière de participation, un expert « externe et neutre » pouvant gérer l'implication active des habitants dans le processus (Rabinovich, 2000).

Les objectifs et les modalités de participation ont ainsi été fixés et sont mentionnés dans un document de référence adopté par le Comité en octobre 2000 (CoDHA, 2000b) et traitant des aspects suivants : motivation et disponibilité des futurs habitants, constitution et organisation du groupe, relations avec les autres intervenants, processus de prise de décision, attribution des logements, cahier des charges du représentant des futurs habitants et participation des habitants aux travaux (voir annexe 1). Pour ce qui est du projet architectural, les règles de participation semblent précises, définies comme « la répartition du pouvoir de décision ». Il est clairement annoncé que, si la liberté de choix des futurs habitants est relativement importante, ces choix seront essentiellement collectifs, ceci pour respecter les principes d'économie. Possibilité est néanmoins donnée aux

²⁷ Dans leur proposition, les architectes ont esquissé quelques alternatives de logements, mettant en évidence les potentiels du concept proposé.

ménages désireux d'investir plus dans leur logement de supporter eux-mêmes les surcoûts (honoraires, travaux, matériaux) des choix individuels « allant au-delà des finitions » (voir annexe 1, tableau décisions projet architectural).

2.2.4 A la recherche de futurs habitants

Quand et comment les habitants ont-ils souscrit à cette démarche ? Une question maintes fois posée aux acteurs interviewés et, bien que les réponses aillent dans le même sens, elles ne sont pas unanimes. En effet, il s'agissait de puiser dans la mémoire des « plus impliqués » pour retracer les phases marquantes du processus d'inscription des familles car, au-delà des PV des séances, la démarche n'a pas été documentée de manière systématique.²⁸ Anne Labarthe, administratrice de la CoDHA, explique les grandes phases du processus :

- La constitution du noyau de départ : il était composé de 5 ménages suite à deux appels réalisés par la CoDHA. En effet, pour lancer le projet, un premier appel avait été effectué en 2000 auprès des membres de la CoDHA, 190 à l'époque. 9 ménages se sont présentés. « *Nous avons eu avec eux plusieurs réunions jusqu'à la fin de l'année 2000. Nous avons un avant-projet et des propositions d'associer les futurs habitants pour la phase de projet. Le nombre de ménages diminuait sans cesse, et au mois de décembre, il n'y en avait plus qu'un seul !* » (Administratrice CoDHA, novembre 2003). Différentes raisons sont, selon le Comité, à l'origine de ces désistements : le manque de disponibilité pour les réunions devenues hebdomadaires, un délai assez long jusqu'à la fin du chantier et un loyer final incertain et plutôt élevé : à l'époque, il était question de 2'500 CHF par mois pour un 6 pièces, à un moment où la crise du logement n'était pas trop sévère. « *Le Comité a beaucoup discuté et nous nous sommes résolus à publier une annonce dans le journal « Le Courrier » et aussi de diffuser l'information dans les milieux associatifs et de gauche, proches de notre sensibilité (...) on s'est dit voilà, on cible parce qu'on ne veut pas non plus que ce soit une opération immobilière, on cible par rapport à des gens qui auraient une certaine unité de point de vue avec la CoDHA* » (Administratrice CoDHA, novembre 2003).

²⁸ Il s'agit des PV décisionnels, très en vogue dans le monde du management, mais peu utiles lorsqu'il s'agit de retracer et de comprendre les enjeux et les dynamiques d'un processus.

Suite à cette démarche, une séance d'information réunissant 40 ménages s'est tenue le 27 mars 2001 à Genève. Un succès toutefois éphémère, car, lors des réunions suivantes, le nombre de ménages n'a cessé de diminuer pour se stabiliser finalement à 5, ceci en particulier lorsqu'il a été décidé que seules les personnes faisant partie de la CoDHA, par le biais du paiement d'une part sociale de 100 CHF ainsi que de la cotisation annuelle²⁹, pouvaient désormais participer aux réunions concernant ce projet. En avril 2001, le noyau « dur » du groupe des futurs habitants était ainsi constitué par 5 familles membres de la CoDHA.

- La création de l'association des habitants : les statuts de l'association les Zabouches ont été adoptés par les 5 ménages faisant partie du noyau de départ en mai 2002. Lors de la création de l'association, il a été décidé que l'ouverture du projet à d'autres ménages se ferait à des dates précises.
- L'engagement formel et financier des futurs habitants : un nouvel appel a été lancé auprès des membres au moment du dépôt de l'autorisation de construire. Par la suite, 3 nouveaux ménages se sont impliqués dans cette démarche. Au cours de l'automne 2002, les 8 ménages se sont investis de manière définitive par le paiement de leur "ticket d'entrée" en parts sociales, soit 10 CHF/m² (en moyenne 1'000 CHF), la signature des statuts et la mise à disposition des fonds propres. Les 8 premiers appartements ont ainsi été attribués sur plan.
- Des intéressés de plus en plus nombreux : à partir de ce moment et jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire, une liste des ménages intéressés à rejoindre le projet a été dressée, dans laquelle chaque nouveau ménage indiquait ses priorités. Le 15 avril 2003, lors d'une séance avec tous les futurs locataires, les appartements restants ont été attribués aux nouveaux venus, dont le nombre s'élevait à 22 ménages. Les choix des appartements étaient pris en considération suivant l'ancienneté des ménages au sein de la CoDHA. Les nouveaux futurs habitants ont déposé leur « ticket d'entrée ». Les ménages n'ayant pas pu se voir attribuer un logement ont été mis sur une liste d'attente, par ordre d'annonce de leur intérêt pour le projet et par type d'appartement souhaité.

²⁹ Conditions pour devenir membre de la CoDHA <http://www.codha.ch/membre.html>.

On voit clairement que l'implication des habitants se fait par paliers. Un premier groupe d'un minimum de familles est en effet nécessaire pour démarrer l'opération. Ils constituent un « noyau de départ » soudé généralement par des motivations communes sur le projet. Ces motivations sont plus ou moins partagées par les futurs habitants adhérant au processus en cours de route. L'orientation des motivations de ce groupe aura un impact sur la dynamique des projets, dans les relations futures au sein des associations d'habitants ainsi qu'entre les différents groupes d'acteurs comme il sera décrit dans le chapitre 6.

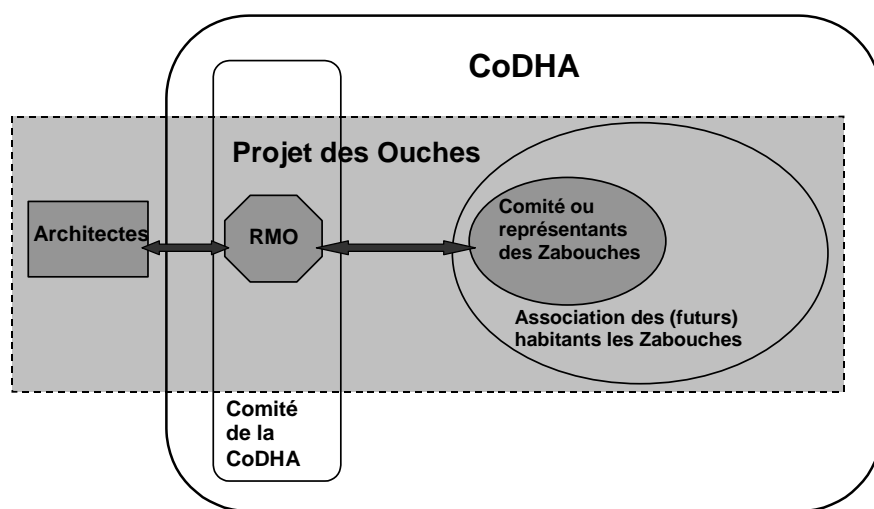


Figure 2 : organisation de la CoDHA pour le projet des Ouches lors de la phase de projet et de construction

2.3 « Les Voirets »

Les Voirets est le deuxième projet d'habitations nouvelles de la CoDHA. Il a été développé sur un autre terrain en droit de superficie, mis à disposition de la coopérative par l'Etat de Genève, ceci dans une zone de développement.

A l'origine de cette opération se trouve un groupe de 4 familles membres de la CoDHA, dont celle du futur architecte mandaté pour le projet, très motivées par l'idée de développer un cadre de vie associant écologie et vie sociale. Cette initiative a rapidement débouché sur la constitution de l'association des habitants « Le Plaqueminié », ainsi que sur la formulation d'un avant-projet pour le site.

Malgré la rapidité et le succès de départ de cette expérience, différents obstacles ont fait qu'elle n'a pas encore dépassé, à ce jour, le stade de projet.

2.3.1 Initiative et but de l'opération

C'est grâce à sa participation au Comité de la CoDHA que l'un des initiateurs du projet connaît l'existence d'un terrain dans le quartier des Voirets et, lors d'une assemblée générale, il décide de se lancer dans l'aventure. *« Ça faisait un an que la CoDHA avait ce terrain, et puis personne ne faisait vraiment quelque chose dessus (...) et quand je suis revenu à la maison, j'ai dit qu'il y avait un terrain libre et qu'il y avait la possibilité de faire une autre équipe de projet » (Futur habitant Voirets, avril 2005).* Ce terrain avait été mis à disposition de la CoDHA par l'Etat de Genève au même moment que celui du quartier des Ouches. *« A partir de la proposition de ce terrain à la CoDHA, nous avons lancé, au cours de l'année 2000, plusieurs appels à nos membres pour constituer un groupe de futurs habitants, sans succès. Désespéré, le Comité s'apprête à rendre le terrain à l'Etat, mais tente un ultime appel à l'assemblée générale du mois de novembre 2000, et là un membre dit qu'éventuellement ça l'intéresse » (Administratrice CoDHA, mai 2005).*

L'opportunité d'une intervention concrète était à saisir et, pour cela, la famille se met rapidement en contact avec 3 autres familles (dont 2 familles d'amis), toutes à la recherche d'un logement plus grand que celui qu'elles habitent. Ainsi le groupe de départ se forme au printemps 2001 et implique 2 familles des membres du Comité.

L'idée de construire un ensemble d'habitation dans le cadre de la CoDHA intéressa les familles sur d'autres plans, car la réalisation d'un projet était une possibilité de

mettre en application un certain nombre d'idées qu'ils avaient sur le logement, notamment celles liées à l'écologie et au respect de l'environnement.

2.3.2 L'Association des habitants : Le Plaqueminier

A la différence des Ouches, l'expérience des Voirets a été menée dès le début par les habitants eux-mêmes et plus particulièrement par les ménages faisant partie du noyau de départ. *« C'est un groupe de gens qui ont l'habitude de l'associatif, certains faisaient en plus partie du Comité, et ils ont développé leur projet presque tout seuls. Ça pourrait être un projet type »* (Comité CoDHA, avril 2005). Dès que leur intérêt pour mettre en place cette opération s'est manifesté, la CoDHA leur a proposé de rassembler d'autres membres intéressés par cette démarche. Une première séance s'est tenue avec la participation de 8 familles dont une seule s'est retirée du projet.

L'association des futurs habitants « Le Plaqueminier » fut ainsi créée très rapidement par les 7 familles engagées *« On ne s'est pas pris la tête, on a très vite défini les statuts et tout le monde a signé pour démarrer. On s'est dit on démarre, quitte à modifier les statuts plus tard. Il y en a qui se sont déjà pris la tête dans deux coopératives avant, on reprend leur base et on avance. A ce moment, personne n'était motivé pour faire de l'administratif. Il y a des juristes dans le groupe, on a ainsi profité de l'expérience des gens du groupe –certains faisant de plus partie du Comité- et on s'est très vite organisé »* (Future habitante Voirets, octobre 2004).

Bien que le projet prévoyait 10 logements, la CoDHA décida de ne pas intégrer plus de ménages au départ, car il fallait attendre la décision de la Direction du Logement du Canton de Genève (DLO) pour pouvoir intégrer d'autres ménages. *«Le projet était de faire un HM et on ne savait pas s'ils avaient le droit de nous imposer des familles. Du coup, on ne pouvait pas faire plus de pub »*, explique un membre du Comité. Une liste d'attente s'est toutefois créée, incluant des membres de la CoDHA intéressés par le projet, définissant ainsi l'ordre de priorité pour l'intégration des futurs habitants (voir aussi page 87) .

Malgré la durée du processus, le groupe de 7 familles est resté assez stable. Quelques petits changements ont eu lieu comme le cas d'un futur habitant parti vivre à l'étranger et remplacé par une autre famille. Ce n'est que lorsque l'OCL a donné à la CoDHA la possibilité d'attribuer la totalité des logements à ses

membres, que deux nouvelles familles ont été intégrées dans le groupe des futurs habitants.

2.3.3 Choix de l'architecte

Bien que l'appel d'offres soit une procédure courante pour la CoDHA quant au choix d'un architecte, le processus a été différent dans le cas du projet des Voirets, car le bureau « Atba », dont l'un des responsables fut l'initiateur de la démarche, a été choisi par l'association des habitants. *« Moi je n'étais pas du tout sûr d'être le futur architecte, je n'avais rien demandé. Toute la première série, jusqu'en juin, l'élaboration du programme, j'ai servi comme architecte pour faire des croquis, mais sans savoir que j'allais être l'architecte. Bien sûr que j'avais demandé (...) parce qu'à la CoDHA normalement on fait un appel d'offres, donc je me voyais bien répondre à l'appel d'offres (...) Mais ce qui m'a fait plaisir c'est de participer à la première partie, faire tout le programme pour l'architecte sans me dire que j'étais l'architecte. J'ai pu le faire comme les autres et dire aussi : voilà ce que j'aime... »* (Architecte bureau Atba, avril 2005).

Ainsi, après quelques mois d'un travail intense permettant d'avancer rapidement sur la définition des principes du projet, le groupe de futurs habitants demanda à la CoDHA d'attribuer le mandat pour le projet architectural à Stéphane Fuchs. *« On s'est vite rendu compte que Stéphane avait beaucoup affiné le travail et qu'il répondait bien à nos questions et puis, qu'il était bien dans la ligne de ce qu'on voulait »*, affirme un membre de l'association Le Plaqueminier. Un deuxième confirme. *« Moi je ne connaissais rien de lui comme architecte, d'autres réalisations par exemple, ce n'était pas son expérience qui m'intéressait mais le fait qu'il fasse partie de ce projet. Il était partie prenante en tant que membre de l'équipe disons. Même pas comme architecte, parce qu'au début on ne savait pas que ce serait lui notre architecte. Parce que la CoDHA devait choisir. Donc, on a demandé à ce qu'il soit notre architecte »* (Futur habitant Voirets, février 2005).

2.3.4 Concept architectural et modèle de participation

Le groupe de départ avait des exigences très précises. *« On savait vraiment ce qu'on voulait, on était un moteur fort. C'était une opportunité pour nous de se dire : on peut faire quelque chose de bien. Personnellement, je trouvais que dans le contexte genevois, trouver un logement chouette ce n'est pas si facile »* (Future Habitante Voirets, octobre 2004). Les bases pour avancer de manière claire et

précise étaient assez solides pour les futurs habitants, dans la mesure où ils partageaient leur motivation pour un projet fortement basé sur des principes écologiques. De plus, les différents membres de l'équipe apportaient des compétences solides. *« J'ai trouvé très fort la manière dont on s'est organisé très vite. Il y avait un pool de compétences qui étaient bien complémentaires. En terme de concept architectural, on voulait faire un bâtiment autonome du point de vue énergétique » (Future habitante Voirets, octobre 2004).* Une idée difficile à concrétiser mais qui allait toutefois guider l'esprit du projet. *« Les gens étaient d'accord que ce qui était important était que les bâtiments soient le moins nuisibles possible. Il fallait diminuer toutes les pollutions intérieures, que ce soit vraiment poussé d'un point de vue écologique » (Future habitante Voirets, octobre 2004).* Pour ce qui est de l'organisation de l'ensemble et des logements *« on voulait que les appartements soient agréables en terme de disposition des choses, des mètres carrés. Ou simplement ne pas faire des petites pièces alignées. Ça aussi c'était important pour les gens, l'espace, la conception de l'espace, on en avait aussi beaucoup parlé » (Future habitante Voirets, octobre 2004).*

Ainsi, contrairement au projet des Ouches dans lequel les RMO (membres du Comité de la CoDHA) travaillaient avec l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, les premières propositions de projet pour le quartier des Voirets ont été élaborées dans le cadre d'une relation directe entre les futurs habitants et le futur architecte. *« Le groupe discutait lors des séances suite auxquelles l'architecte faisait des propositions de projet sensées répondre aux attentes des habitants » (Futur habitant Voirets, octobre 2004).* Par la suite, les propositions ont été soumises au Comité de la CoDHA. *« On a eu moins d'implications que dans le cas des Ouches puisqu'on a eu à valider les choix des habitants, sans avoir à les encadrer, à suggérer, et il se trouve que, dès le début, aucun de leurs choix n'étaient incompatibles avec notre vision, ou presque..., la vision majoritaire du Comité » (RMO, avril 2005).*

Encadré par l'architecte, le groupe de futurs habitants a participé activement et a ainsi pu avoir son « mot à dire » dans l'élaboration du projet architectural. *« Nous avons eu des discussions de février à juin, on se voyait toutes les semaines, on ne perdait pas de temps et fin juin, on a fait le programme. » (Futur habitant Voirets, avril 2005)* Un programme qui, en décembre 2002, donnera lieu à 4 variantes de projet élaborées en parallèle : une variante « barre » avec des cages d'escaliers intérieures, une variante avec des duplex, une variante avec coursive et,

finalement, une variante qui propose deux bâtiments liés par une cage d'escalier (voir aussi chapitre 6).

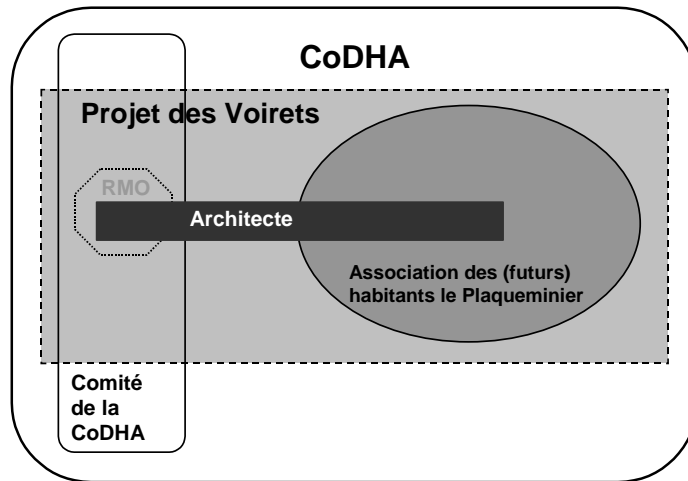


Figure 3 : organisation de la CoDHA pour le projet des Voirets lors de la phase de projet

3 Les acteurs impliqués

3.1 Préliminaire

Dans les chapitres précédents, nous avons présenté les démarches entreprises par les différents acteurs impliqués dans chaque projet, ceci jusqu'au moment de la mise à l'enquête. Nous avons ainsi mis en évidence les rôles et les interactions entre la CoDHA, les architectes et les futurs habitants lors de ces premières phases. Nous avons également souligné jusqu'à quel point ces rapports sont conditionnés par le positionnement des acteurs lors de l'émergence des opérations. En effet, les deux cas révèlent des relations fortement bilatérales entre deux groupes d'acteurs : ceux qui sont à l'origine de chacune des initiatives. Pour ce qui est des Ouches, cette relation est centrée sur les échanges entre le Comité de la CoDHA (et les RMO en particulier) et les architectes. L'implication des habitants reste relativement marginale dans cette phase de projet. Dans le cas des Voirets, la relation est également bilatérale, mais entre l'architecte et les futurs habitants. La CoDHA intervient marginalement, bien qu'elle garde le pouvoir d'approuver ou non les options prises par le groupe de projet. Avant de nous plonger dans l'analyse des phases qui ont suivi la mise à l'enquête, il nous semble important de comprendre le profil des personnes impliquées dans chacun de ces groupes d'acteurs et de cerner également les motivations qui les poussent à s'inscrire dans ce type de démarche.

3.2 Les habitants

De manière générale, la répartition des futurs habitants dans les opérations étudiées reflète une majorité d'employés ayant suivi une formation universitaire³⁰. Très peu sont indépendants et la formation minimale atteinte est l'apprentissage professionnel.

Par conséquent, on peut classer la majorité des habitants dans la catégorie socioprofessionnelle des professions intellectuelles et d'encadrement (CSP 4).³¹

³⁰ Basé sur les résultats des questionnaires et les entretiens. En effet, sur les 14 futurs habitants ayant répondu au questionnaire, 9 personnes déclarent avoir suivi une formation universitaire, 1 une Haute Ecole et 4 ont effectué un apprentissage ou une suivi une école professionnelle.

³¹ Classification de l'Office Fédéral de la Statistique qui a établi 8 catégories socioprofessionnelles différentes : dirigeants (CSP1), professions libérales (CSP2), autres indépendants (CSP3), professions

En ce qui concerne les classes d'âges, on trouve une majorité de personnes entre 30 et 39 ans. Elles sont pour la plupart suisses et mariées avec des enfants³².

Comparé à l'ensemble des ménages qui habitent dans des coopératives en Suisse, ces données montrent une divergence majeure: la catégorie socioprofessionnelle des membres de la CoDHA est, avec une majorité d'universitaires, très différente de la moyenne suisse dans laquelle moins de 15 % des habitants des coopératives ont atteint ce niveau de formation. Cependant, la sous-représentation d'étrangers dans les coopératives est un phénomène généralisé au niveau suisse (Statistisches Amt Kanton Zürich, 2004).

Les classes de salaire sont un peu plus hétérogènes: un tiers indique gagner entre 50'000 et 65'000 CHF, un autre tiers entre 65'000 et 80'000 CHF et un dernier tiers plus de 80'000 CHF. Cette répartition est aussi liée au fait que ces appartements sont subventionnés et seul un nombre limité de familles avec des revenus plus importants sont admis.

Le profil des personnes engagées dans les projets des Voirets et des Ouches confirme ce qui a été dit dans le chapitre 4 sur le membre type de la CoDHA.

Pour ce qui est de l'histoire résidentielle des habitants, elle est marquée par l'habitat urbain ; en effet, si un certain nombre d'habitants ont plutôt passé leur enfance dans une petite ville et dans une maison individuelle, la quasi totalité s'est retrouvée à l'âge de jeune adulte en ville, dans un immeuble locatif comptant plus de 4 appartements.

Avant d'emménager dans leur nouveau logement coopératif, le dernier lieu de résidence des habitants était ou est (pour les Voirets) en général la ville de Genève, dans un locatif de plus de 4 logements. Un autre fait remarquable est que la taille des derniers appartements occupés est plutôt petite : des 3 et 3,5 pièces (y compris la cuisine qui, dans le canton de Genève, compte comme une pièce). Il n'est donc pas étonnant de constater que la taille de l'appartement est souvent citée comme l'une des raisons de déménager³³.

intellectuelles et d'encadrement (CSP4), professions intermédiaires (CSP5), non manuels qualifiés (CSP6), manuels qualifiés : ouvriers (CSP7), travailleurs non qualifiés (CSP8).

³² Sur 14 personnes, 9 sont mariées, 4 sont célibataires et 1 est veuve.

³³ Une autre raison souvent évoquée est le manque de contacts avec les voisins.

3.3 Expérience et compétences dans l'architecture et le milieu associatif

Y a-t-il besoin de compétences particulières pour s'impliquer activement dans la production de son cadre de vie, ceci dans une démarche à caractère collectif ? Quel est le profil réel des futurs habitants de la CoDHA ?

Dans la plupart des cas, il s'agit d'un habitant « ordinaire » qui n'a pas forcément de formation ou d'expérience dans le domaine du bâtiment et qui ne connaît pas non plus les contraintes de la construction. Malgré le niveau de formation élevé des personnes interrogées, peu nombreuses sont celles qui soulignent avoir des compétences ou des connaissances préalables dans le domaine de la construction, l'architecture et/ou l'urbanisme, ce qui rend parfois difficile le suivi du projet. *« On avait besoin parfois que l'architecte soit un tout petit peu plus directif, au niveau architectural j'entends. C'est son métier, nous ce n'est pas notre métier. On lui donnait notre avis, mais on espérait qu'il présenterait des choses, et qu'en fait, en fonction de ce qu'il présenterait, on pourrait choisir. Mais on était un petit peu dans la situation où on devait tout décider par avance, tout discuter. Ce n'est pas forcément facile quand on n'est pas du métier, quand on ne connaît pas les choses » (Futur habitant Voirets, février 2005).*

Pour ceux qui ont des compétences dans le domaine, il s'agit surtout d'urbanistes exerçant leur métier à temps partiel (taux entre 60 et 80%).

Par contre, en ce qui concerne le caractère collectif des démarches, nombreux sont ceux qui affirment avoir des connaissances de l'habitat associatif en particulier (squats, coopératives) ou du domaine associatif en général. *« Avant j'étais squatter et j'ai déjà un peu une idée de la vie en communauté, de la vie en commun (...) on avait également une expérience dans une vieille coopérative dans laquelle on a habité pendant 4 ans mais les locataires qui y résidaient n'avaient pas vraiment la conception d'une coopérative »,* explique l'une des familles rencontrées. Un autre habitant souligne avoir participé à l'administration et à la recherche de logements autogérés. *« Je m'occupais des relations extérieures et internes, de la communication à l'interne, entre les coopérateurs, et de la promotion vers l'extérieur » (Futur habitant Ouches, novembre 2003).*

	Nombre ménages interviewés	Nombre personnes interviewées	Expérience domaine architecture et urbanisme	Expérience milieu associatif
OUCHES	12	18	7	10
VOIRETS	5	6	3	4

Tableau 2 : expérience préalable des habitants dans le domaine de l'architecture et/ou de l'urbanisme, ainsi que du milieu associatif

Les futurs habitants sont ainsi porteurs de compétences liées aux milieux associatifs, lesquelles ont été mises à disposition de l'association des habitants à des conditions allant du bénévolat à des postes rémunérés. Les conditions de rétribution vont de montants symboliques à, dans certains cas, de tarifs applicables aux différentes professions. Dans tous les cas, cette expertise des futurs habitants a été un apport fortement apprécié des associations, contribuant largement à mener à bien les démarches.

3.4 Motivation et intérêt pour la démarche

Comme dans les petites coopératives de futurs propriétaires, il ressort clairement des entretiens que le désir « d'habiter autrement » est l'une des motivations centrales des futurs habitants des Ouches et des Voirets. Si ce désir est soulevé par la majorité des personnes interrogées, il faut distinguer celles qui font partie du noyau de départ de celles qui ont adhéré au processus en cours de route. *« Il y a vraiment deux groupes, il y a un groupe d'habitants qu'on commence à connaître, parce que ça fait un petit moment qu'on traîne ensemble, qu'on a eu pas mal de réunions, etc., et là j'ai le sentiment qu'on a les mêmes motivations, qu'on est sur la même longueur d'ondes » (Futur Habitant Ouches, novembre 2003).*

Pour les « premiers », la recherche d'un mode de vie alternatif s'exprime selon quatre critères principaux : le développement d'une vie sociale active, la prise en compte des aspects écologiques dans la construction et la gestion des immeubles, l'économie (recherche d'un bon rapport qualité prix) ainsi que le rejet des normes de gestion imposées par les régies immobilières. Des critères en parfait accord avec les objectifs de la CoDHA, lesquels sont toutefois interprétés selon des approches multiples ou appliqués à des degrés différents.

Prenons l'exemple de la vie sociale, soulevé en premier chef par la presque totalité des habitants, mais perçu selon un spectre assez large. « *Ma première motivation est la recherche de vie communautaire (...) Mon rêve est d'être dans un lieu où il y a des relations entre voisins, des intérêts communs, des jardins partagés, j'ai un état d'esprit communautaire très clair et je trouve que tout ce que j'ai entendu de la part de la CoDHA, au niveau conceptuel, m'a plu. (...) Je pensais toutefois que la vie communautaire était une évidence pour les autres habitants, mais au fil des réunions où j'ai été, je me suis rendue compte que ce n'était pas forcément une évidence et ça met un peu en question mon engagement dans ce projet si je me rends compte qu'il n'y a pas du tout cet état d'esprit de la part des autres. Et je me suis rendue compte aussi qu'il y a des questions des générations parce qu'il y a plusieurs personnes que je connais, qui ont mon âge et qui sont absolument dans la même ligne que moi sur l'état d'esprit communautaire et j'ai vu qu'il y a toute une génération de jeunes couples avec petits enfants qui n'ont pas vécu les communautés, qui n'ont éventuellement pas vécu les squats qui ont remplacé les communautés parce qu'on apprend énormément dans un squat, à poser ses limites, à partager des espaces et toutes ces choses-là qu'on n'apprend pas dans des logements privés* » (Future habitante Ouches). La définition de la vie sociale selon cette conception n'est toutefois pas une vision partagée par tous les habitants du quartier des Ouches par exemple. « *On se plaît dans le quartier où on habite, comme quartier, mais au niveau de l'immeuble, c'est quand même du chacun pour soi, même s'il y a des voisins très sympas. Il n'y a pas de vie en commun ou quasiment pas, sans parler de vie communautaire parce que ça ne m'intéresse pas, mais un minimum de vie en commun. (...) La recherche d'une plus grande convivialité était donc une des raisons principales de notre engagement*» (Futur habitant Ouches, novembre 2003). Une future habitante des Voirets explique que « *ce qui m'intéressait le plus était de créer quelque chose à plusieurs. Oui, de créer quelque chose à notre idée, voir si on avait des points communs ensemble, ce qu'on pouvait faire (...) créer aussi... pas une communauté parce que cela ne m'intéresse pas et je ne pense pas que je serais apte à vivre en communauté. Mais créer un groupe de personnes qui s'entendent, qui sont sympas, chez qui on peut... qu'on peut saluer, enfin tout ça. Toute cette amitié dans le groupe.*» (Futur habitant Voirets, février 2005)

Si, de manière générale, la notion « d'habiter autrement » peut aller de la convivialité au partage, elle s'associe également à un certain refus des conditions

d'habitation offertes par le marché du logement en location, et ceci selon plusieurs critères. D'une part, une offre centrée sur des appartements trop petits (en nombre de pièces et en surface) et standardisés, et d'autre part, sur le plan des immeubles et des sites, un manque d'espaces extérieurs privés et collectifs. Or des études récentes mettent en évidence que ces aspects figurent parmi les critères prioritaires pour l'attractivité des parcs locatifs. Les démarches entreprises par la CoDHA tentent ainsi de répondre aux tendances actuelles de la demande (Rabinovich, 2004, 2005).

Economie et écologie sont également des critères de motivation récurrents. Le premier est en lien tant avec la recherche d'une bonne relation entre la qualité de la construction et son prix, mais également avec la possibilité d'accéder à des subventions pour les logements, en fonction des revenus des ménages. *« Comme c'est des logements subventionnés, comparativement, c'est un peu les mêmes prix entre notre appartement actuel et notre futur logement. C'est surtout le fait que ce soit subventionné pour nous qui fait que ce sera relativement bon marché. Mais sans subventionnement, on ne pourrait pas se le permettre. Globalement, sur le marché du logement actuel, je pense que le rapport qualité prix est bon. »* (Futur habitant Ouches, novembre 2003). Une autre famille explique: *« Une autre motivation, c'est aussi les coûts qui sont plus bas, puisqu'on a un logement relativement brut (...). L'écologie m'est aussi très sympathique, ne pas déranger les autres avec nos rebuts, c'est aussi un partage »* (Futur habitant Ouches, novembre 2003).

Pour ce qui est de l'écologie, sa définition est aussi variable que la notion de vie sociale: elle va, comme on l'a vu dans les chapitres précédents, de l'utilisation des matériaux nobles, de la réduction de la consommation d'énergie, au recours à des approches telles que la géobiologie, dans le cas des Voirets. *« Tout ce qui touche à l'écologie, c'est un plus, mais ce n'est pas un élément à la base qui nous a fait décider. Disons que c'est bienvenu, on ne cherchait pas particulièrement... on est de tendance écologiste, mais c'est vrai qu'on ne s'est pas dit au départ, on va chercher un logement écologique, c'est un bonus »* (Futur habitant Ouches, novembre 2003). Bonus pour les uns, élément essentiel, voir « fondamental », pour les autres. *« Par rapport à l'écologie, je trouve ça très bien sur le principe. Et je suis ravie d'aller habiter dans un logement qui tienne compte de l'écologie, je pense que c'est vraiment quelque chose dont on doit tenir compte. L'écologie et la*

convivialité, je pense que ce sont des choix que j'aurais pris, si j'avais dû monter ma propre coopérative » (Futur habitant Ouches, novembre 2003).

Aux Voirets par contre, le choix de l'écologie ne se pose pas comme un bonus. « *Plus j'avance dans ce projet, moi je suis très au clair sur ce que je ne veux pas, et l'architecte a un idéal auquel j'adhère complètement, parce qu'on est en train de mettre en place une sorte de charte écologique. Pour l'instant c'est encore en discussion concernant notre groupe, puis on pourra la proposer à la CoDHA. C'est une charte écologique aussi bien pour la construction que pour l'exploitation de l'immeuble. Cela concerne directement les usagers, dans leur quotidien, que cela soit dans l'acquisition du matériel qu'ils vont utiliser, des appareils électriques, ampoules, essayer de sensibiliser tout cela. Et c'est vrai que comme on est plus en petit groupe, je n'ai pas envie de faire des concessions là-dessus. C'est des choses ouvertes à discussion, mais quelqu'un qui ne s'intéresse pas à ce type de projet, je pense qu'il n'a rien à faire dans notre groupe. C'est à ce moment-là qu'il faut qu'il laisse la place à quelqu'un qui vraiment s'y intéresse » (Future habitante Voirets, octobre 2004).*

Des affirmations sévères qui laissent entrevoir de possibles fractures à l'intérieur du « groupe », lorsque les motivations « fondamentales » des uns ne seront pas forcément partagées par d'autres. Un conflit généralement exprimé comme des divergences entre « le groupe de départ » (en tout cas le groupe de ceux qui restent dès le départ, car ceux qui n'adhèrent pas tout de suite aux principes fondamentaux se retirent rapidement de ce type d'expériences) et ceux qui rejoignent le processus en cours de route. « *Les nouveaux venus qui sont arrivés en cours de route ne vont pas remettre en question certaines choses (...). Et puis je me dis, ils ont coupé un bout du travail qu'on avait fait ensemble, donc pour faire des choix, mais c'est cela qui fait que le groupe en même temps se soude (...) ce n'est pas évident d'intégrer de nouvelles personnes en cours de route si ce n'est pas déjà une personne qui a fait toute une démarche, une analyse sur sa vie, ce qu'ils attendent de leur vie, ce qu'ils remettent en question aujourd'hui et ce qu'ils recherchent » (Future habitante Voirets, octobre 2004).*

D'autres, comme on l'a dit, se retirent de ce type d'expériences très tôt, faute de partager les « fondements » des futures associations d'habitants. « *On se rend bien compte qu'il y avait quatre ou cinq personnes qui étaient là, on ne sait pas si elles auraient continué, elles auraient peut-être aussi été minorisées, dans un*

processus où il y aurait plus de gens, mais on se sentait un peu en décalage par rapport aux attentes de ces personnes, pas les mêmes centres d'intérêt (...). On reconnaît la légitimité mais disons qu'on se sentait moins concernés par certains aspects » (Futur habitant Voirets, février 2005).

Enfin, il ressort des entretiens que le refus des normes des régies est une motivation importante pour s'engager dans une démarche devant aboutir à une gestion collective du site et des immeubles. « *Il y avait aussi plus qu'une motivation pour une coopérative, il y avait un peu un rejet du système normal de régies. (...) Aux Ouches ce sera une alternative au mode traditionnel d'habitat à Genève. Partager un mode de vie, car pour l'instant notre maison c'est à partir de la porte d'entrée de chez nous et ça (...) les gens n'ont aucun respect pour les couloirs, les ascenseurs et je ne parle même pas de la rue. Donc c'est frappant. C'est vraiment le côté interaction qui nous manque actuellement. C'est plus nous qui avons les choses en main, plutôt que de dépendre d'une régie, d'un propriétaire ou ce genre de choses. C'est le côté que le bâtiment nous appartient un peu » (Future habitante Ouches, novembre 2003).*

3.5 Les architectes

3.5.1 Formations et expériences préalables

Dans la définition du profil des architectes, il s'agit de mettre en évidence non seulement leur formation et leurs expériences dans le domaine, mais de comprendre également leur motivation pour s'engager dans ce type d'initiative.

Il va de soi que les architectes ne sont pas les seuls responsables des projets, car ils collaborent avec d'autres professionnels du bâtiment. Le tableau 3 nous donne un premier aperçu général de la formation des professionnels ayant participé à chaque projet, ainsi que de l'organisation générale de leurs ateliers.

Responsables du projet	Formation	Expériences, réalisations	Expériences participation	Collaborateurs de l'atelier
LES OUCHES Projet : Collectif d'architectes <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marcellin Barthassat ▪ Marc Brunn ▪ Claude Butty ▪ Jaques Menoud 	Architecte REG A Architecte EAUG ³⁴ CFC dessinateur-architecte Architecte ETSS ³⁵ , Architecte EAUG	Réalisations architecturales de différents échelles et types, notamment des coopératives d'habitation	oui	14 collaborateurs
LES OUCHES Projet et réalisation : Bureau Hervé de Giovannini <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hervé de Giovannini ▪ Pierre Sandoz ▪ Frédérique Aeby 	Architecte EPFL ³⁶ Architecte Conducteur de travaux	Réalisations architecturales dans le domaine de l'industrie et du logement, notamment des coopératives d'habitation	oui	8 architectes 3 conducteurs de travaux 1 secrétaire
LES VOIRETS Projet : Atelier bureau d'architectes « atba » <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stéphane Fuchs ▪ Laurent Jaques 	Architecte ETSS, EIG ³⁷ Architecte ETSS, EIG	Parmi quelques réalisations dans le domaine de l'industrie et du logement, « les Voirets » est le premier projet d'habitations collectives de l'atelier	non	2 architectes ETSS 1 dessinateur-architecte 1 technicien-dessinateur

Tableau 3 : formation et expériences des professionnels impliqués dans les deux opérations.

Dans le cas des Ouches, nous constatons que tant le Collectif d'architectes que le bureau Hervé de Giovannini peuvent se prévaloir d'expériences dans la réalisation d'immeubles pour des coopératives d'habitation.

Par ailleurs, outre la diversité des formations dans chaque groupe, les professionnels des deux bureaux responsables des Ouches bénéficient également d'une expérience dans le domaine des démarches participatives.

³⁴ Ecole d'Architecture de l'Université de Genève.

³⁵ Ecole Technique secondaire supérieure.

³⁶ Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne.

³⁷ Ecole d'Ingénieurs de Genève.

Cette expérience a certainement constitué un atout non négligeable pour mieux définir, au fil du processus, les aspects à soumettre aux futurs habitants. Elle n'a toutefois pas suffi à contrecarrer la charge de travail supplémentaire en lien avec une démarche de conception collective *« on est relativement vieux, on est expérimentés, et on s'est dit au début qu'il était important de se rattacher à des gens qui cherchent du qualitatif, quitte à le prendre financièrement sur eux (...) nous sommes un bureau alternatif (...) à l'époque du lancement du projet des Ouches on avait moins de travail, on s'est beaucoup investi dans le projet, on se réunissait deux fois par semaine assez tard, nous avons eu 34 réunions avec la CoDHA » (Collectif d'architectes, août 2001).*

Il est intéressant de comprendre à quel point ces architectes partagent les motivations des futurs habitants et celles de la CoDHA en général. Ils voient dans ces initiatives une opportunité réelle pour faire de l'habitat « autrement ». *« Lorsqu'on travaille avec des coopératives, chaque cas est particulier. La participation est l'un des aspects, mais pas forcément le plus important (...) Tout maître d'ouvrage participe toujours, parfois même plus qu'une coopérative. Dans le cas de la CoDHA, les futurs habitants sont représentés directement (...). Ce qui est particulièrement intéressant est que ce n'est pas une coopérative de futurs propriétaires, mais ce n'est pas non plus de l'habitat social au sens classique (...) ce n'est certainement pas un projet pour tout le monde, ce sont des gens qui cherchent dans l'habitation autre chose que ce que l'on trouve dans le marché libre » (Collectif d'architectes, août 2001).*

Ce militantisme partagé n'a toutefois pas suffi à éviter la rupture. Dans les moments critiques, les architectes ont défendu leur position face aux RMO, évinçant ainsi les futurs habitants. Le professionnalisme a repris le dessus et conduit tant les architectes que les RMO à camper sur leurs positions. L'esthétique et le concept architectural ont ainsi été opposés à des impératifs économiques débouchant, comme on l'a expliqué auparavant, sur la rupture du mandat par la CoDHA.

La reprise du projet par le bureau Hervé de Giovannini était également basée sur des motivations partagées avec la CoDHA et les futurs habitants des Ouches. Au début, le défi était toutefois de rétablir la confiance entre les différents acteurs *« la CoDHA ne s'entendait plus avec les architectes précédents, il n'y avait plus de dialogue avec le Comité, et j'imagine avec les locataires coopérateurs (...) il y avait*

une demande pour faire certains changements au niveau du projet (...) nous avons ainsi fait trois séances avec les futurs habitants et aussi avec le Comité et nous avons proposé quelques changements au niveau des façades, des matériaux et des aménagements intérieurs des appartements (...) Ce qui est bien c'est que comme c'est une coopérative, c'est des gens qui sont déjà très ouverts, tolérants. Vous n'avez pas le type d'habitant qui va faire la petite maison dans un coin. Tout a donc bien marché, ce sont des gens qui ont le souhait de vivre avec d'autres. Si on propose quelque chose qui ne convient pas, mais qui va quand même dans la ligne, ils sont d'accord. (...) J'ai pas mal construit avec des promoteurs, et quand vous travaillez avec des promoteurs le plan, il est connu, et en tant qu'architecte vous avez très peu de possibilités créatrices » (Hervé de Giovanni, janvier 2005).

Pas de divergences importantes pendant le processus selon l'architecte. Le courant semble avoir mieux passé dans cette nouvelle relation. Ce succès ne tiendrait non pas à des compétences professionnelles spécifiques au métier d'architecte mais à l'attitude des acteurs impliqués. Il ressort une fois de plus de cette analyse que le « dialogue », soit une attitude ouverte de la part des acteurs lors des négociations de projet, est à la base de la réussite des opérations.

Cette ouverture d'esprit, si elle est recherchée par tous les acteurs, est indiscutablement un atout indispensable dans la résolution d'un certain nombre de conflits. Cependant, elle ne saurait se substituer à la nécessité d'une formation et d'une expérience suffisantes. Un esprit très ouvert ne peut pas compenser le manque de compétences professionnelles des architectes impliqués.

Le projet de Voirets est relativement différent de celui des Ouches, en particulier en ce qui concerne l'architecte responsable, car c'est sa première future réalisation d'un habitat collectif en tant qu'indépendant. Sa motivation et son engagement sont indiscutablement très importants. Par ailleurs, comme pour les architectes des Ouches, la collaboration avec la CoDHA est une opportunité pour produire de l'habitat autrement. Dans ce dernier cas, cela se manifeste surtout par la possibilité de construire un bâtiment qui répondra à des principes écologiques très poussés. Une réussite au stade actuel du projet qui n'était pas acquise d'emblée. « *Au début on a tous pris nos rêves, on a rêvé comme des fous au départ, j'ai essayé quand même de faire passer ce mot là (...) c'était facile pour moi de comprendre ça, de dire voilà on avait plein de rêves et maintenant on va avoir plein de portes fermées. Et ça, je n'ai pas encore reçu le retour de savoir comment les gens l'ont*

véritablement ressenti, de fermer ces portes chaque fois, de dire ça on ne peut pas, ça non, non, non. On est allé tellement loin dans les rêves de base, qu'on ne pouvait qu'avoir des portes fermées après » (Architecte bureau Atba, avril 2005).

Interviewés à ce sujet, les futurs habitants des Voirets soulignent également un sentiment d'avoir été parfois trop loin dans leurs rêves, pour finalement revenir à des choses plus terre à terre. Ce qui ne les empêche pas de mettre toujours en avant l'attitude ouverte de l'architecte dans les négociations sur le projet, estimant que lorsqu'il refusait certaines propositions ou idées, il le faisait sur la base de son expertise professionnelle. Nous avons toutefois soulevé que le nombre réduit de ménages, en particulier le noyau de départ qui partage les principes écologiques défendus par l'architecte, peut être à l'origine de cette entente. « *Tous les termes qu'on avait envie de mettre dans ce bâtiment sont intégrés maintenant. Pas à 100% mais on a intégré tous les points qui nous touchaient beaucoup. (...) mais c'est vrai qu'il y a eu un moment, des fois ou je pense que les gens avaient trop confiance en moi pour le projet, et quand je disais c'est comme ça parce que j'ai déjà vérifié, on ne peut pas faire ceci, on ne peut pas faire cela, les gens disaient d'accord. Mais maintenant qu'il y a des nouveaux, parfois ils remettent en questions des choses, et là j'ai trouvé qu'ils disaient non, et c'est très bien » (Architecte bureau Atba, avril 2005).*

Il serait donc intéressant de suivre la réalisation du projet pour analyser la manière dont les éventuels conflits qui pourront apparaître seront réglés par les acteurs concernés. Par ailleurs, il ne faut pas minimiser le fait que le projet a été arrêté à plusieurs reprises. Au-delà du sentiment de frustration manifesté par certains futurs habitants, quelques familles pourront se voir contraintes de trouver un autre logement sur le marché, faute de pouvoir attendre la construction des Voirets.

4 Fiches techniques

4.1 Les Ouches

4.1.1 Données générales

Architectes	
- conception du projet	Collectif d'architectes
- projet final et réalisation	H. de Giovannini, Collaborateur : P. Sandoz
- direction des travaux	F. Aeby
Ingénieur civil	J. Lebet & Ph. Annen
Ingénieur chauffage	Putallaz ingénieurs conseils
Ingénieur sanitaire	F. Margairaz
Ingénieur électrique	Zanetti ingénieurs conseils
Financements	BCGE et ASH avec le concours de l'Etat de Genève
Conception	Dès janvier 2000
Exécution	Dès janvier 2003
Habité depuis	Juillet / août 2004
Maîtrise d'ouvrage	CoDHA - Coopérative de l'Habitat Associatif
Surface de la parcelle	1'571 m ²
Emprise au sol	2 X 480 m ²
Cube SIA	16'489 m ³
Nombre de logements CoDHA	27
Nombre de logements Ciguë	2
Surface brute de plancher	3'888 m ²
Surface nette de plancher	3'173 m ²
Surface brute moyenne par pièce	23.85 m ²
Surface nette moyenne par pièce	19.24 m ²
Prix m³ SIA	540.00 CHF/m ³
Dont estimation pour Minergie et développement durable	31.00 CHF/m ³
Loyer par pièce par an /avant subventions	4'420.00 CHF

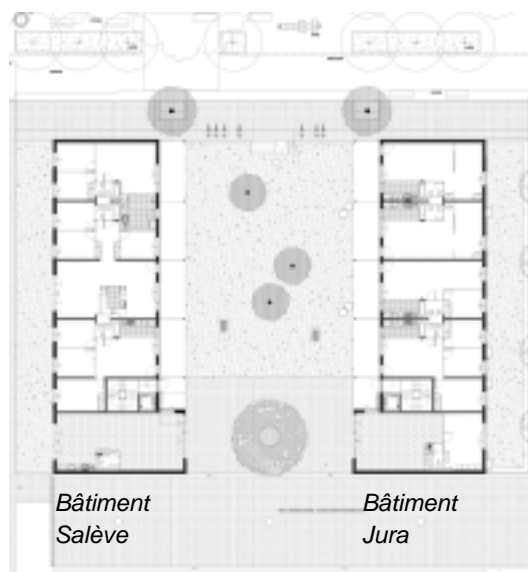
Figure 4 : plans des Ouches



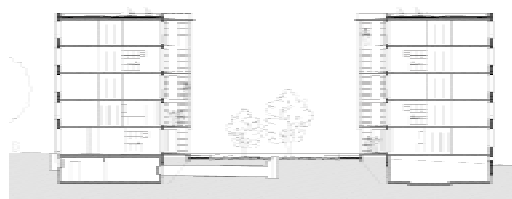
Extrait du plan de ville



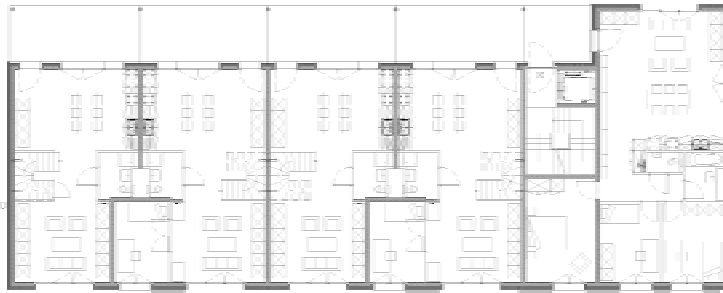
Plan localisé de quartier



Plan de situation



Coupe transversale



Plan 1^{er} étage



Plan 2^{eme} étage



Façade ruelle



Façade cour

4.1.2 Situation de l'immeuble

L'ensemble de la coopérative des Ouches est situé au 14 et 16 du chemin des Ouches (voir plans). Le quartier est caractérisé par une juxtaposition de petits immeubles, de villas et de grands ensembles d'habitation. Nombreuses sont les constructions qui appartiennent à des coopératives (notamment la cité d'Aire, construite par la SCH, dont il a déjà été question dans ce rapport).

Le quartier est clairement délimité: d'une part par les rails CFF et d'autre part par des grands axes de circulation. Il incorpore un stade de football qui va bientôt être transformé en parc public et un cimetière. Les arrêts de transport public les plus proches se trouvent à 5 minutes à pied de l'ensemble des Ouches. Ces derniers desservent le centre en environ 10 à 15 minutes. Une école primaire va ouvrir ses portes en été 2005, en face des immeubles de la coopérative, d'autres écoles se trouvent dans le quartier. Nous n'avons pas identifié un centre de quartier, les commerces et café-restaurants les plus proches étant situés sur les grands axes de circulation.

Selon les statistiques, c'est un quartier un peu plus jeune que la moyenne genevoise (24% de personnes ont moins de 20 ans contre 18 % pour la moyenne de Genève). La population étrangère est, avec 29%, moins représentée que dans la moyenne genevoise (44%).³⁸

Les loyers moyens du quartier sont légèrement en-dessous du niveau genevois: un appartement de 5 pièces coûte par exemple 1'377 CHF par mois, tandis que le loyer mensuel à Genève pour le même nombre de pièces est de 1'454 CHF.³⁹

4.1.3 Le plan localisé de quartier (PLQ)

Le projet architectural des Ouches s'inscrit dans un plan de quartier qui prévoit la construction de 6 bâtiments d'habitation de 4 étages sur rez-de-chaussée, ainsi que la construction d'un grand garage souterrain pour l'ensemble des 6 immeubles. Au total, 100 ménages environ habiteront cet îlot. Deux des bâtiments sont construits par la CoDHA en association avec la Cigüe. Les autres bâtiments sont attribués à une autre coopérative et à une fondation HBM.

³⁸ Office cantonal de statistique Genève, sous secteur Camille-Martin, Statistiques pour 2003.

³⁹ 888 CHF pour un 3 pièces ; 1'113 CHF pour un 4 pièces ; 1'377 CHF pour un 5 pièces ; 1'513 CHF pour un 6 pièces. Ce sont des loyers sans charges ni location de garage, mais y compris les surtaxes et les allocations personnalisées de logement ou subvention HM. (secteurs Charmilles-Chatelaine ; Office cantonal de statistique Genève 2004)

4.1.4 Les plans

L'ensemble des deux immeubles (immeuble « Jura » pour celui situé à l'est et immeuble « Salève » pour celui qui se trouve à l'ouest) s'organise autour d'un espace extérieur collectif. L'accès aux appartements du rez-de-chaussée et aux différents modes de circulation (verticale et horizontale) se fait toujours autour de cet espace. L'accès aux niveaux supérieurs est assuré par une cage d'escalier avec un ascenseur par bâtiment. Les bâtiments comportent différentes typologies et tailles d'appartements : au rez-de-chaussée se trouvent des appartements dont la taille varie de 3 à 5 pièces, auxquels on accède directement depuis la cour centrale. En tête des bâtiments, sur les pignons nord, se trouvent 8 appartements de 5 pièces qui sont distribués par la cage d'escalier. Le corps des bâtiments est occupé par 12 appartements de 6 pièces, organisés en duplex, qui sont accessibles par deux coursives-terrasses de 2.70 m de largeur. Dans tous les appartements, on entre sans transition dans l'espace cuisine – salle à manger, les espaces de nuit se trouvant soit du côté plus privatif, soit à l'étage pour les duplex.

Les appartements de la Ciguë, deux duplex de 12 pièces, sont localisés dans l'immeuble « Jura ». Chaque immeuble comprend une salle commune au rez-de-chaussée, une buanderie et une cave.

Les espaces extérieurs sont organisés en trois types: la grande cour centrale, divisée en une surface gazon, et une esplanade en gravier compacté; une bande de jardins potagers à l'ouest, en face de l'immeuble « Salève » ; des jardins privatifs appartenant aux appartements du rez-de-chaussée de l'immeuble « Jura » (voir aussi photos chapitre 7).

4.1.5 Ecologie et développement durable

L'objectif de construire écologiquement et en prenant garde à la consommation d'énergie - les deux immeubles répondent à la norme Minergie - a influencé le choix des technologies et des matériaux : une chaudière à granulés de bois d'une puissance de 110 kW, 18 capteurs solaires (72 m²) fournissant 42% des besoins annuels en eau chaude sanitaire, le chauffage au sol à basse température, la ventilation – aération contrôlée à double flux. Les ponts thermiques ont été évités partout où cela était possible. Les matériaux de construction utilisés pour l'enveloppe sont néanmoins assez courants et ne sont pas particulièrement écologiques: béton, isolation périphérique avec crépis. Les cadres de fenêtres et le revêtement des façades qui donnent sur la cour intérieure sont en bois.

4.2 Les Voirets

Le projet des Voirets n'ayant pas encore été construit, nous nous basons sur les éléments dont nous disposons, soit les plans du projet avant le début de la construction (juin 2005).

4.2.1 Données générales

Architectes	ATBA l'atelier bureau d'architectes Stéphane Fuchs, Laurent Jaques, Christiane de Roten
Ingénieurs	Ecole d'ingénieurs de Genève
Architecte conseil pour énergie passive & construction en bois	Conrad Lutz
Géobiologue	Y. Parisod
Acoustique	F. Lançon
Financement	Banque Alternative
Conception	Dès mars 2001, constitution de l'association des futurs habitants.
Exécution	Dès septembre 2005
Maîtrise d'ouvrage	CoDHA - Coopérative de l'Habitat Associatif.
Surface de la parcelle	2'870 m ²
Emprise au sol	401 m ²
Cube SIA	5'720 m ³
Nombre de logements CoDHA	10
Surface brute de plancher	1'865 m ² (y compris sous-sol et coursives)
Surface nette de plancher	1'525 m ² (estimé- 18% de murs)
Surface brute moyenne par pièce	38.85 m ²
Surface nette moyenne par pièce	37.77 m ²
Prix m³ SIA estimé	515 CHF/m ³ (sans plus value Minergie)
Loyer par pièce par an /avant subventions - estimé	4'564 CHF



Plan rez-de-chaussée



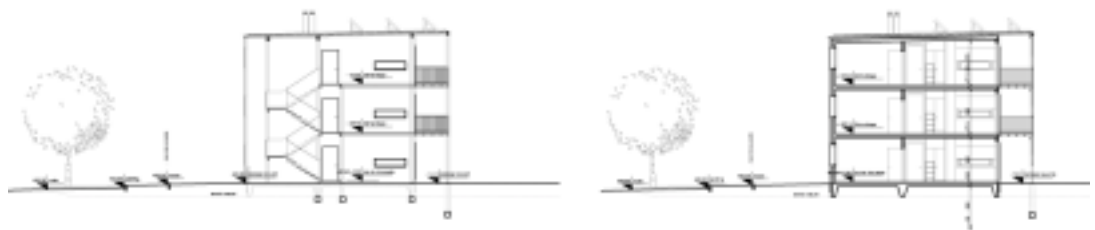
Plan 1^{er} et 2^{eme} étage



Façade nord-est



Façade sud-ouest



Coupes transversales

4.2.2 La situation de l'immeuble

La parcelle sur laquelle va être érigé l'immeuble les Voirets se situe au 13 à 19 de l'avenue du Millénaire, dans la commune de Plan-les-Ouates. C'est un quartier résidentiel, à basse densité. Il est relativement bien relié à la ville par les transports publics et les arrêts sont situés à environ 5 minutes à pied du site du projet. Les transports relient le centre ville en approximativement 25 minutes.

Le quartier est bien équipé en écoles, un collège et une école primaire étant situés à moins de 500 mètres du site du projet. Le quartier comprend une forte population de jeunes (selon les statistiques, 34% des habitants ont moins de 20 ans, contre 18 % pour la moyenne genevoise) et la population étrangère est, avec 23%, moins représentée que dans la moyenne genevoise (44%).⁴⁰

Les loyers moyens du quartier se situent légèrement en-dessous du niveau genevois ; un appartement de 5 pièces coûte par exemple 1'326 CHF par mois (loyer mensuel à Genève 1'454 CHF).⁴¹

4.2.3 Le plan de quartier

Le projet des Voirets s'inscrit dans un plan de quartier, situé dans une zone de développement. La densité de la zone (0,6) est faible pour la construction de logements collectifs subventionnés.

4.2.4 Les plans

Le corps de bâtiment, une barre de 53 mètres de longueur et 10 mètres de largeur, est situé seul sur la parcelle, avec une orientation nord-est / sud-ouest. Il comporte deux étages sur rez-de-chaussée et une cave sous une partie de l'ensemble. L'immeuble compte 10 logements : trois 6 pièces, trois 5 pièces, deux 4 pièces et deux 3 pièces. A cela s'ajoutent des espaces communs, en particulier une salle, un garde-manger et une chambre d'amis.

La typologie des appartements peut être qualifiée de classique : une division forte entre espaces de nuit (chambres), situés au nord-est, et espaces de jour (séjour/salle à manger et cuisine ouverte), situés au sud-ouest.

⁴⁰ Office cantonal de statistiques Genève ; sous secteur Plan-les-Ouates Nord, Statistiques pour 2003.

⁴¹ 847 CHF pour un 3 pièces ; 1'093 CHF pour un 4 pièces ; 1326 CHF pour un 5 pièces ; 1'693 CHF pour un 6 pièces. Ce sont des loyers sans charges ni location de garage, mais y compris les surtaxes et les allocations personnalisées de logement ou subvention HM. (secteur Lancy; Office cantonal de statistique Genève 2004).

Les espaces de circulation, notamment les deux escaliers par lesquels on accède aux logements, divisent l'immeuble en trois parties indépendantes. Ainsi, les paliers d'escalier ne sont partagés que par deux appartements et donnent libre accès aux balcons coursives qui se trouvent devant la cuisine et le séjour.. Il est prévu de pouvoir installer sur ces derniers des jardins d'hiver.

4.2.5 Concept écologique et matériaux

L'écologie joue un grand rôle dans la conception du projet et inclut aussi la prise en compte de la géobiologie. La structure du bâtiment est une ossature en bois avec des panneaux d'isolation crépis pour les murs extérieurs et des panneaux en plâtre pour les cloisons intérieures. Les menuiseries extérieures sont prévues en bois (en bois métal pour les façades exposées).

Il est aussi prévu d'installer une chaufferie à bois et de favoriser le chauffage par énergie solaire passive ainsi que la récupération de la chaleur par une ventilation à double flux.

5 Aspects financiers

5.1 Préliminaire

Les loyers des logements coopératifs ou ceux appartenant au secteur public sont en moyenne 20 % moins chers que ceux du marché libre (Thalmann 1987 & 1993, Gerheuser 1999). Cette différence se justifie d'une part, pour les logements anciens, par l'attitude différente face au rendement entre coopérative et investisseur ; elle s'explique d'autre part, pour les logements nouveaux, par les conditions de prêt et d'obtention de terrains favorables de la part des collectivités publiques dont bénéficient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Thalmann & Favarger, 2002). Or ces conditions favorables sont liées à des exigences précises, tant financières que réglementaires, et impliquent une surveillance lors de la construction, mais aussi durant l'exploitation de l'immeuble.

Comment le montage financier des projets de la CoDHA a-t-il été guidé par les conditions cadre telles que droit de superficie, prêts favorables et règlements pour logements subventionnés ?

Pour répondre à cette question, nous allons examiner le montage financier⁴² des deux projets étudiés. Nous aborderons de manière approfondie le cas des Ouches. L'avancement du projet des Voirets ne permet par contre pas un examen approfondi du plan financier qui est, à ce jour, basé sur des estimations assez sommaires.

En ce qui concerne les Ouches, l'un des objectifs de la CoDHA était de construire bon marché, c'est à dire nettement en-dessous des normes pour le logement subventionné. Cela a amené la CoDHA à poser des contraintes budgétaires très strictes dès le départ du projet.

La situation est un peu différente pour les Voirets, car les objectifs économiques concordaient dès le départ avec les normes de subventions. Le devis détaillé étant en cours d'élaboration, nous ne connaissons pas encore l'estimation du coût basée sur le retour des offres des entreprises.

⁴² Se basant pour les Ouches sur le plan financier au moment de la mise en location et pour les Voirets sur le plan financier au moment de l'accord de principe (voir point 5.2).

5.2 Construire un logement subventionné à Genève

Le canton de Genève établit des critères financiers très précis concernant le logement subventionné sous le régime des Habitations Mixtes (HM):

- Le coût de la construction est plafonné, dépendant de l'évolution des coûts de la construction et des taux d'intérêt. Actuellement (juin 2005), il ne doit pas dépasser 520 CHF le m³ SIA (règle appliquée avec une certaine souplesse selon les cas présentés).
- Il en va de même pour les loyers, dont la limite se situe actuellement (juin 2005) à 4'350 CHF par pièce/année⁴³ (la cuisine compte pour une pièce à Genève).
- Un certain nombre de standards minimaux au niveau de la conception de l'appartement doivent être respectés (principalement la taille des pièces et des sanitaires).

La procédure d'obtention du droit aux subventions passe par trois étapes, pendant lesquelles les plans financiers et les plans architecturaux sont examinés par la Direction du Logement (DLO):

- La première étape est l'obtention d'un *accord de principe* du DLO, basé sur un devis financier et les plans.⁴⁴ Cet accord fait partie intégrante de l'autorisation de construire délivrée par le Département de l'Aménagement de l'Équipement et du Logement (DAEL).

Ce premier accord sert aussi de base de négociation pour les demandes de financement auprès des banques et des autres organismes de financement.

- Une fois le chantier terminé et l'immeuble prêt à être habité, arrive *l'arrêté de mise en location*. Il entérine une nouvelle version du plan financier, établi sur environ 90% des coûts réels (les dernières factures du chantier n'étant pas encore encaissées) ; l'objectif de cet accord étant de fixer les loyers.⁴⁵

⁴³ Ce montant est valable pour un taux hypothécaire de référence de 4%.

⁴⁴ Dans le cas où la coopérative veut acheter un immeuble pour faire des logements subventionnés, il peut être envisageable d'établir un préaccord de principe, permettant de négocier des prêts pour acheter l'immeuble avant d'avoir le devis précis et détaillé.

⁴⁵ L'État instaure un contrôle des loyers durant toute la durée de l'octroi des subventions. Cette aide peut être cumulée avec l'aide fédérale. Dans le cas des HBM, HLM, l'aide diminue avec les années et les loyers augmentent. Dans le HM, le loyer n'est pas adapté au revenu. Tous paient le même loyer et

- Enfin, la dernière étape est l'*arrêté définitif* qui clôt le dossier. Pour cela, la DLO vérifie tous les décomptes, les plans définitifs, etc. Cette procédure prend souvent un certain temps.⁴⁶ Cet arrêté sert à fixer les derniers éléments et à calculer la suite pour l'évolution des loyers, la dégressivité des subventions, etc.

5.3 Structuration des plans financiers

5.3.1 Prix de revient

5.3.1.1 Construction

Pour les Ouches, et comme nous l'avons mentionné, la CoDHA avait comme objectif d'être nettement en dessous du maximum admis par la Direction du logement pour le coût de construction, c'est à dire à moins de 510 CHF le m³, le plafond à l'époque; la cible pour le devis des deux bâtiments était de 8'100'000 CHF⁴⁷

Le contrat avec le bureau d'architectes prévoyait l'établissement des devis et des décomptes, selon le code des frais par éléments (CFE). Le premier bureau d'architectes n'ayant pas d'expérience en la matière, le devis général a été soustraité à un spécialiste zurichois. Le projet a été devisé à 9'600'000 CHF par ce bureau, un prix nettement supérieur au budget fixé par la CODHA, mais aussi plus élevé que le plafond pour logement subventionné de la DLO. Il s'en est suivi une longue période de discussions avec le bureau d'architectes sur les possibilités de réaliser des économies. Les mandataires ont proposé d'économiser principalement sur les revêtements et les finitions intérieurs (murs en béton brut par exemple). Mais la CoDHA a demandé des modifications du projet sur d'autres éléments, en particulier sur les façades. Celles-ci étaient prévues en structure bois, avec un revêtement extérieur en Eternit – dans une optique de durabilité – et des surfaces vitrées très importantes ; des caractéristiques qui renchérisaient passablement les façades. Pour finir, un compromis a été trouvé quant à la structure, avec trois

une subvention personnalisée permet de réduire la charge financière pour les bas revenus. Un peu plus de 11% des appartements du parc de logements genevois (qui compte env. 208'000 logements au total) est subventionné.

⁴⁶ A Genève il existe des immeubles appartenant à des fondations qui, après 15 ans, n'ont toujours pas d'arrêté définitif.

⁴⁷ Ce poste comprend le CFC2 et une partie du CFC5, notamment les frais de reproduction. CFC = code de frais de construction, une classification normalisée des coûts et largement répandue dans le secteur de la construction. Elle regroupe les différents postes dans des rubriques et sous-rubriques correspondant principalement à des corps de métiers.

façades en béton crépis et la façade des coursives en bois. En revanche, la coopérative et les architectes n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur la dimension des ouvertures extérieures, la CoDHA mettant l'accent sur le coût des (portes-)fenêtres et sur la protection de l'intimité des habitants. Le désaccord a abouti à la rupture du mandat avec le premier architecte (Collectif des architectes) et à l'engagement d'un autre bureau (H. De Giovanni).⁴⁸ Nous reviendrons sur ces aspects dans le chapitre 9.

Le projet modifié pris en main par le nouveau mandataire, le RMO a constaté au retour des soumissions que le devis prévisionnel avait été surestimé et qu'il restait un surplus de l'ordre de 600'000 CHF (soit environ 7% du coût de la construction). Suite à cela, la CoDHA a décidé d'affecter la marge ainsi dégagée, en consultation avec les futurs habitants, pour améliorer les aménagements intérieurs et également augmenter la réserve pour imprévus qui, à ce moment, avait déjà été entièrement utilisée pour payer les avenants aux contrats d'entreprises.

Finalement, le prix de la construction s'est révélé semblable à celui de la plupart des opérations contrôlées par l'Etat, soit au total à 8'345'000 CHF, c'est à dire à un prix de 509 CHF par m³, sans compter le coût de Minergie (voir tableau 1). En définitive, le prix de revient et les loyers sont légèrement plus élevés que ceux d'un immeuble construit sous le régime subventionné, soit 540 CHF y compris le surcoût du standard Minergie.

De l'avis d'un membre du Comité de la CoDHA, les Ouches sont, à part le respect du standard Minergie, des constructions à peu près standards, respectant les normes habituelles de confort et l'objectif de construire meilleur marché n'a pas été atteint. Le rapport qualité-prix est néanmoins favorable, comme l'ont constaté les techniciens de la Direction du logement lors d'une visite : la réalisation des Ouches est de meilleure qualité que certains autres immeubles subventionnés, pour des prix pourtant équivalents.

L'état d'avancement fortement différé des Voirets ne permet pas, comme nous l'avions précisé auparavant, une analyse poussée du plan financier. Il nous paraît néanmoins intéressant de l'exposer ci-dessous à des fins comparatives, tout en gardant en tête qu'à ce jour le projet n'a pas encore été confronté à la phase du

⁴⁸ En ce qui concerne le changement de l'architecte, les pertes financières liées aux honoraires ont été moins importantes qu'attendues : elles se sont chiffrées à environ 50'000 CHF (le forfait pour les honoraires conclu avec les premiers architectes était de 700'000 CHF, ils ont obtenu 250'000 CHF pour la première phase. Le nouvel architecte demande 500'000 CHF pour la phase d'exécution).

chantier et que la plupart des choix financiers ont été faits sur la base de demandes d'offres, mais pas encore sur la base d'un retour des soumissions plus complètes et détaillées.

5.3.1.2 Terrain

La canton de Genève fixe pour le calcul de la rente de superficie un prix de 650 CHF/m²⁴⁹ pour une densité de 1,2 (rapport surface construite/surface du terrain). Le prix s'échelonne selon le degré de densité admis par le plan de quartier. Ainsi, le terrain des Ouches, qui permet une densité de 1,25, est évalué à 677 CHF le m².

La situation initiale se présentait autrement pour les Voirets, car le canton n'appliquait pas le même mode de calcul et le terrain était chiffré à 450 CHF/m² pour une densité de 0,4. Ce prix excédait toutefois le cadre financier de la CoDHA qui engagea des négociations avec le DLO pour obtenir une baisse de prix à 300 CHF/m². La CoDHA a argumenté sur le fait qu'il s'agissait de la construction de logements subventionnés et qu'un prix excessif du terrain n'était pas supportable pour ce type de constructions. Le prix a été revu à la baisse et le droit de superficie a été accordé à 300 CHF le m². Pour les deux constructions, le prix du terrain se répercute dans le plan financier comme loyer annuel avec un taux de rente à 5%. La rente est fixe pendant la durée de la subvention, puis elle est indexée à l'indice des prix à la consommation.

5.3.1.3 Frais de promotion

Les frais de promotion incluent la rémunération des RMO et du secrétariat de la CoDHA durant le processus de construction. En effet, les RMO de la CoDHA se font dédommager pour une partie de leur travail. Un tarif horaire de 50 CHF brut de l'heure est appliqué pour les employés et 54.50 CHF pour les indépendants. Le poste de secrétariat est rémunéré à mi-temps et co-financé par d'autres sources de revenu.

⁴⁹ Il faut toutefois préciser que l'Etat demandait 450 CHF/m² car il s'agit d'une zone villas et non d'une zone de développement. C'est dans ce cas que la règle du 650 CHF pour une densité de 1,2 est appliquée.

Ouches : Prix de revient		
Terrain		
Prix (répercuté comme loyer)	3128 m2 à 677 CHF	
Frais de constitution du droit de superficie		81'000 CHF
Démolition et travaux préparatoires		190'000 CHF
Conduites et raccordements		49'000 CHF
<i>Total</i>		<i>320'000 CHF</i>
Construction		
Logements	16'390 m3 à 509 CHF	8'345'000 CHF
Garages	2'970 m3 à 234 CHF	694'000 CHF
Travaux spéciaux	Minergie	515'000 CHF
<i>Total</i>		<i>9'554'000 CHF</i>
Aménagements extérieurs	2'370 m2 à 173 CHF	410'000 CHF
Taxes		
<i>Total</i>		<i>452'000 CHF</i>
Frais financiers		
Intérêts intercalaires	5 % s/ 10'6000'000 13/2 mois	300'000 CHF
Frais de notaire et création de cédulas		176'000 CHF
<i>Total</i>		<i>476'000 CHF</i>
Frais de promotion *		
<i>Total</i>		<i>200'000 CHF</i>
Imprévus		
<i>Total</i>		<i>123'000 CHF</i>
Coût total		11'535'000 CHF
Part CoDHA	85,70 % du prix de revient	9'885'193 CHF
Part Cigué	14,30 % du prix de revient	1'649'407 CHF

*RMO, secrétariat durant le chantier

Source CoDHA, 17 mai 2004, état du plan financier lors de la mise en location

Tableau 4 : plan financier Ouches

Voirets : Prix de revient		
Terrain		
Prix (répercuté comme loyer)	2'220 m2 à 300CHF	
Frais de constitution du droit d superficie		30'000 CHF
<i>Total</i>		<i>30'000 CHF</i>
Construction		
Logements	5'719 m3 à 511 CHF	2'919'587 CHF
Travaux spéciaux (raccordements)		45'000 CHF
<i>Total</i>		<i>2'964'587 CHF</i>
Aménagements extérieurs	2'469 m2 à 100 CHF	246'925 CHF
Taxes		
<i>Total</i>		<i>130'000 CHF</i>
Frais financiers		
Intérêts intercalaires	4,25 % s/ 3'212'561 CHF9/2 mois	53'000 CHF
Frais de notaire et création de cédulas		40'000 CHF
<i>Total</i>		<i>93'000 CHF</i>
Frais de promotion *		
<i>Total</i>		<i>60'000 CHF</i>
Imprévus		
<i>Total</i>		<i>70'000 CHF</i>
Coût total		3'594'512 CHF

Source CoDHA, état du plan financier au 1^{er} octobre 2003 (accord de principe)

Tableau 5 : plan financier Voirets

5.3.1.4 Prise en compte du standard Minergie

Minergie signifie pour les Ouches : renforcer l'isolation thermique, installer une ventilation mécanique contrôlée à double-flux avec un récupérateur de chaleur, couvrir une partie de la toiture avec des panneaux solaires pour le préchauffage de l'eau chaude et enfin opter pour une chaudière à bois. Le surcoût, de l'ordre de 6%, a été compensé en partie par une subvention pour les panneaux solaires de 60'000 CHF, une subvention pour le chauffage au bois de 50'000 CHF et un prêt sans intérêt sur 40 ans du Fonds cantonal pour les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables de 400'000 CHF. Ainsi, le surcoût du loyer est inférieur à 2%. Ce supplément devrait en outre être compensé par une diminution des frais de chauffage.

Pour les Voirets, nous ne disposons pas d'indications détaillées concernant la répercussion de Minergie ou d'autres aspects écologiques sur les coûts.

Minergie

Le standard Minergie impose diverses exigences pour les logements collectifs :

- **Exigence primaire pour l'enveloppe du bâtiment** : nouvelles constructions: besoins de chaleur pour le chauffage Q_h (standard) maximum **80%** de la valeur limite (Ch_{li}) de la SIA 380/1 (2001) pour les nouvelles constructions. Constructions antérieures à 1990: besoins de chaleur pour le chauffage Q_h (standard) maximum **120%** de la valeur limite (Ch_{li}) de la SIA 380/1 (2001) pour les nouvelles constructions.
- **Indice pondéré de dépense d'énergie** : consommation d'énergie de chauffage inférieure à 45 kWh/m² an dans les nouvelles constructions et 80 kWh/m² an pour les constructions antérieures à 1990.
- **Renouvellement d'air mécanique** : la construction doit être étanche à l'air et avoir une ventilation mécanique pour le renouvellement de l'air, couplée à un système de récupération de chaleur.
- **Coûts supplémentaires** : le coût de la construction ne doit pas dépasser les 10% du coût d'un bâtiment traditionnel.

Source : Secrétariat Minergie Suisse

Tableau 6 : standard Minergie

5.3.2 Financements

La CODHA étant une petite coopérative avec peu, voire aucun fond propre, l'obtention du crédit de construction ainsi que les négociations en matière de financement n'ont pas été faciles. De manière générale, les logements en coopérative peuvent être financés à des taux avantageux, par une hypothèque en deuxième rang auprès de la Centrale d'émission pour la Construction de Logements (CCL); cette dernière ne dépasse néanmoins pas le seuil des 80% du prix de revient. Les 20% restants doivent être financés par des fonds propres et d'autres emprunts. Si, jusque dans les années 1990, une coopérative pouvait être financée avec 5% de fonds propres, c'est-à-dire selon le schéma typique de 90% d'emprunt bancaire et 5% de prêt du Fonds de roulement de l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH) en substitut de fonds propres, il est aujourd'hui beaucoup plus difficile d'obtenir les financements nécessaires. En effet, les banques exigent souvent plus que 5% de « vrais fonds propres », mais elles acceptent souvent un taux de 7,5 % de fonds propres comme compromis entre les 5% souhaités par les coopératives et les 10% normalement exigés par eux. Dans le cas des Ouches, la Banque Cantonale Genevoise qui finance le gros du projet a accepté ce taux.

Pour les Ouches, le coût de l'opération est partagé entre la CoDHA et la Ciguë. Cette dernière est elle-même une coopérative, possédant deux appartements pour étudiants. En conséquence, la Ciguë a fait son propre plan financier, mais a négocié conjointement avec la CoDHA les crédits auprès des instituts financiers.

Les Voirets ont obtenu un prêt de la Banque Alternative Suisse. Cette dernière exige néanmoins 10 % de fonds propres.

Ouches : Financement CoDHA (ne concerne que les emprunts de le CoDHA)			
1 ^{er} Rang			
<i>Banque cantonale de Genève</i>	3,25 %	5'400'000 CHF	54,6 %
2 ^{ème} Rang			
<i>CCL</i>	3,25 %	2'500'000 CHF	25,3 %
3 ^{ème} Rang			
<i>Banque cantonale de Genève</i>		350'000 CHF	3,5 %
4 ^{ème} Rang			
<i>ASH</i>	3,25 %	540'000 CHF	5,5 %
Total des hypothèques		8'790'000 CHF	88,9 %
Fonds pour l'économie d'énergies		344'378 CHF	3,5 %
Fonds propres y compris subventions Bois et Solaire		751'415 CHF	7,6 %
Financement total		9'885'793 CHF	100 %
Ouches : Financement Ciguë (ne concerne que les emprunts de la Ciguë)			
1 ^{er} Rang			
<i>Banque cantonale de Genève</i>	3,25 %	9'10'000 CHF	55,2 %
2 ^{ème} Rang			
<i>CCL</i>	3,25 %	400'000 CHF	24,3 %
3 ^{ème} Rang			
<i>ASH</i>	3,25 %	80'000 CHF	4,9 %
Total des hypothèques		1'390'000 CHF	84,3 %
Fonds pour l'économie d'énergies		60'622 CHF	3,7 %
Fonds propres y compris subventions Bois et Solaire		198'585 CHF	12,0 %
Financement total		1'649'207 CHF	100 %

Source CoDHA, 17 mai 2004, état du plan financier lors de la mise en location

Tableau 7 : financement Ouches

Voirets : Financement (ne concerne que les emprunts de le CoDHA)			
1 ^{er} Rang			
<i>Banque Alternative (BAS)</i>	3,25 %	2'005'000 CHF	55,8 %
2 ^{ème} Rang			
<i>CCL</i>	3,25 %	1'027'561 CHF	28,6 %
3 ^{ème} Rang			
<i>ASH</i>		180'000 CHF	5,0 %
Total des hypothèques		3'212'561 CHF	89,4 %
Fonds propres		381'951 CHF	10,6 %
Financement total		3'594'512 CHF	100 %

Source CoDHA, état du plan financier au 1^{er} octobre 2003 (accord de principe)

Tableau 8 : financement Voirets

5.3.2.1 Fonds propres

Comme la CODHA ne dispose pas de fonds propres, elle demande aux futurs habitants d'apporter les fonds nécessaires : pour les Ouches, les dépôts s'élèvent, comme négocié avec la banque, à 7,5 % du prix de revient, tandis qu'ils représentent le taux habituel de 10 % pour les Voirets. Cette différence se répercute d'une manière importante sur le montant demandé aux futurs habitants. Pour les Voirets, le montant des fonds propres nécessaires est nettement plus élevé que pour les Ouches (voir tableaux ci-dessous).

Pour la constitution des fonds propres, la CoDHA admet deux alternatives : l'achat de parts sociales ou le dépôt. L'achat de parts sociales est souvent exigé par les instituts bancaires, car en cas de faillite il permet de rembourser en premier lieu l'hypothèque bancaire, tandis que les dépôts sont en priorité remboursés aux dépositaires. Dans la plupart des cas, les futurs habitants choisissent de déposer leur argent en un minimum de parts sociales et un maximum de dépôt.⁵⁰

Ces fonds propres ne sont pas rémunérés. Le manque à gagner⁵¹ qui résulte de ce dépôt sans intérêt est toutefois compensé par la stabilité et le prix relativement bas des loyers. Dans le contexte du logement subventionné, il faut néanmoins noter que ces fonds propres constituent un effort supplémentaire par rapport à d'autres types de logements bénéficiant de subventions qui ne nécessitent aucun investissement de départ.

Ouches : fonds propres exigés par type de logement	
3 pièces	15'000 CHF
4 pièces	19'000 CHF
4,5 pièces	19'000 CHF
5 pièces	23'000 CHF
6 pièces	30'000 CHF

Source CoDHA

Tableau 9 : fonds propres exigés par la CoDHA pour les Ouches

⁵⁰ La CoDHA préfère ne pas rémunérer les parts sociales, car le canton de Genève exonère de l'impôt immobilier complémentaire les coopératives procédant de cette manière (1‰ de la valeur immobilière). Voir aussi en annexe le règlement financier de la CoDHA.

⁵¹ Jusqu'à environ 1'000 CHF par an.

Voirets : fonds propres exigés par type de logement	
3 pièces	24'000 CHF
4 pièces	32'000 CHF
5 pièces	40'000 CHF
6 pièces	48'000 CHF

Source CoDHA

Tableau 10 : estimation des fonds propres exigés par la CoDHA pour les Voirets

5.4 Le loyer

5.4.1 Obtenir une subvention Habitat Mixte (HM)

La subvention HM varie selon le revenu des locataires, mais est plafonnée à raison de 1'800 CHF par pièce et par année. Rappelons qu'un immeuble subventionné sous le régime des HM doit loger au moins 60% de locataires ayant droit à une subvention. Le système permet toutefois aux locataires qui perdent leur droit aux subventions (salaires plus élevés, changement de la situation familiale, etc.) de rester dans l'immeuble, le taux étant garanti par leur rotation « naturelle ».

Normalement, dans le cas des immeubles subventionnés, l'Etat dispose d'un quota de 20% d'appartements, qu'il peut attribuer aux candidats choisis par la Direction du Logement (DLO). Mais en ce qui concerne les deux projets de la CoDHA, la DLO a renoncé à son quota en raison du caractère associatif de la démarche. Cela est une raison de plus expliquant pourquoi la composition des (futurs) habitants des deux projets est très homogène et reflète parfaitement le profil du membre type de la CoDHA.

Le financement en Habitations Mixtes

Le locataire paie le loyer permettant de couvrir les dépenses de la coopérative. En fonction de son revenu, il peut recevoir une subvention personnalisée de l'Etat. La subvention est calculée sur la base du taux d'occupation (nombre de personnes par rapport au nombre de pièces), qui permet de définir un « taux d'effort » théorique.

Nombre de pièces moins nombre de personnes	Taux d'effort théorique
0	16%
1	18%
2	20%

Le taux d'effort théorique est appliqué au revenu déterminant. Celui-ci est obtenu en déduisant 10'000 CHF du revenu brut si une seule personne occupe l'appartement 17'500 CHF pour 2 personnes, 22'500 pour 3 personnes, 27'500 pour 4 personnes, 32'500 pour 5 personnes). La subvention couvre la différence entre le montant du loyer obtenu par ce calcul et le loyer demandé par la coopérative (rappelons que la subvention maximum est de 1'800 CHF par pièce et par an) (Voir exemple pour les loyers des Ouches dans le chapitre suivant).

Source : CoDHA, actualisé juin 2005

Tableau 11 : financement de subvention sous le régime des Habitations Mixtes

L'exemple suivant montre, sur la base d'un ménage représentatif des habitants des Ouches, que la subvention baisse d'une manière substantielle le loyer individuel.

Exemple calcul subvention HM pour les Ouches

Un ménage de 4 personnes avec un revenu annuel de 80'000.- CHF et un logement de 6 pièces duplex.

Revenu brut	80'000
Déduction pour 4 personnes	27'500
Revenu déterminant	52'500
Taux d'effort	20%
Loyer théorique annuel	10'500
Loyer CoDHA (4'456.- CHF/pièce/an*)	26'736
Subvention théorique	16'236
Subvention maximum	10'800
Loyer annuel après subvention	15'936
Loyer mensuel après subvention	1'328
Loyer mensuel CoDHA	2'228

*loyer avec pondération DLO ; supplément de loyer admis pour la construction Minergie ; voir aussi tableau avec loyers CoDHA.

source : CoDHA, actualisé juin 2005

Tableau 12 : subventions Habitat Mixte (HM)

5.4.2 Les loyers de la CoDHA

Pour les Ouches, le loyer global annuel des immeubles perçu par la CoDHA s'élève à 614'412 CHF par an, soit 51'201CHF par mois. Ce montant global inclut aussi les charges et les fonds pour l'entretien. Il est réparti dans des loyers individuels qui sont pondérés suivant des critères établis par la DLO selon leur situation à l'intérieur de l'immeuble (vue, orientation, type de logement, privacité, étage, etc.).

Dans le cas des Voirets, les éléments permettant de déterminer les loyers ne sont pas encore connus. Nous nous limiterons à présenter un tableau contenant une estimation grossière, établie dans le but de communiquer un loyer approximatif aux futurs habitants.

Loyers Ouches					
Immeuble et niveau	Nombre de logements du même type	Nombre de pièces	Surface	Loyer par pièce / année (CHF)	Loyers mensuels hors subvention (CHF)
Salève (14)					
Rez	1	4.5 pièces	76 m2	3'776	1'416
Rez	1	5 pièces	108 m2	4'829	2'012
Rez	1	4 pièces	69 m2	3'855	1'285
1 ^{er} étage	1	5 pièces	92 m2	4'234	1'764
1 ^{er} étage	4	6 pièces, duplex	114 m2	4'456	2'228
2 ^{ème} étage	1	5 pièces	92 m2	4'315	1'798
2 ^{ème} étage	1	5 pièces	92 m2	4'394	1'831
3 ^{ème} étage	4	6 pièces, duplex	114 m2	4'622	2'311
4 ^{ème} étage	1	5 pièces	92 m2	4'476	1'865
Jura (16)					
Rez	1	4.5 pièces	76 m2	3'739	1'402
Rez	3	3 pièces	60 m2	4'428	1'107
1 ^{er} étage	1	5 pièces	92 m2	4'193	1'747
2 ^{ème} étage	1	5 pièces	92 m2	4'274	1'781
3 ^{ème} étage	1	5 pièces	92 m2	4'356	1'815
3 ^{ème} étage	4	6 pièces, duplex	114 m2	4'580	2'290
4 ^{ème} étage	1	5 pièces	92 m2	4'435	1'848
Logements Cigué (Jura 16)					
1 ^{er} étage	2	12 pièces, duplex	229 M2	3'500	3'500

source : CoDHA

Tableau 13 : loyers appliqués Ouches

Loyers Voirets					
Niveau	Nombre de logements du même type	Nombre de pièces	Surface	Loyer par pièce / année (CHF)	Loyers mensuels hors subventions (CHF)
1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	2	3 pièces	58 m2	5'000	1'250
1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	2	4 pièces	78 m2	5'000	1'666
Rez, 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	3	5 pièces	98 m2	5'000	2'083
Rez, 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	3	6 pièces	118 m2	5'000	2'500

source : CoDHA

Tableau 14 : loyers estimés Voirets

5.4.2.1 Charges et entretien

Le loyer perçu par la CoDHA comporte une part destinée au paiement des charges courantes ainsi qu'à l'entretien de l'immeuble et des logements. Cette part est laissée à la disposition de l'association locataire pour qu'elle s'acquitte directement des charges courantes. Elle doit aussi faire procéder régulièrement aux travaux d'entretien qui s'imposent ou qui lui sont réclamés à bon droit par les habitants.

Pour les Ouches, la part destinée aux charges courantes se monte à 84'000 CHF la première année. Elle se décompose comme suit (charges annuelles)

Charges courantes Ouches	
Conciergerie	17'000 CHF
Eau, électricité	20'000 CHF
Administration	12'000 CHF
Aménagements extérieurs	3'000 CHF
Frais divers	2'000 CHF

source : bail de location CoDHA – Zabouches (voir annexes)

Tableau 15 : charges courantes Ouches

La part destinée à l'entretien se monte à 10'000 CHF la première année. La quote-part non utilisée de cette somme doit être mise en réserve pour les futurs travaux d'entretien.

Dans le cas des Voirets, l'estimation des charges est de 480 CHF par pièce/an (c'est à dire 120 CHF par mois pour un 6 pièces). Ainsi, un montant global de

22'560 CHF par an est à disposition pour le paiement des charges et des frais d'entretien.

6 Evolution des projets architecturaux

6.1 Préliminaire

Dans ce chapitre, nous nous intéresserons à l'évolution des deux projets jusqu'au moment de la mise à l'enquête (phase de projet). Le but est de saisir les modalités concrètes d'intervention qui ont permis aux différents groupes d'acteurs – la CoDHA, les futurs habitants, les architectes- de donner réponse à leurs attentes, tout en tenant compte des contraintes réglementaires au niveau urbanistique et architectural. Nous analyserons en particulier les changements importants au niveau des projets et mettrons en évidence les enjeux qui sont au centre des processus de décision.

Rappelons en premier lieu qu'au niveau urbanistique, tant pour le projet des Ouches que pour celui des Voirets, l'implantation et la volumétrie des bâtiments ont été déterminées par des plans de quartier localisés (PQL), ne laissant que peu de liberté de choix sur ces deux aspects.

Pour ce qui est des programmes des immeubles en particulier, on constate une certaine ressemblance : mixité dans la taille des appartements avec une prédominance des 5 et 6 pièces, intégration des principes de durabilité dans la conception des bâtiments (avec un accent plus prononcé pour l'écologie dans le cas des Voirets), prise en compte des normes du logement social à Genève (équipements et surfaces minimaux, prix de construction plafonné).⁵²

Il ressort ainsi que, tant dans le projet des Ouches que dans celui des Voirets, ce ne sont pas les conditions d'implication et de participation des futurs habitants -fort différentes dans les deux cas notamment lors de la formulation des avant-projets- qui ont fortement marqué les orientations à ce stade.

6.2 De l'avant-projet au projet : évolutions importantes

De manière générale, les partis pris au niveau architectural sont assez variables dans les projets de logements: la structure porteuse (ponctuelle, linéaire ou mixte), les matériaux de construction (béton, bois, briques, etc.), l'organisation générale des appartements (orientation, traversant ou non, duplex ou simplex, etc.), la

⁵² Etat de Genève, règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et de la protection des locataires, 1992.

configuration des circulations (coursive ou paliers, cages d'escaliers, etc.), les façades (ouvertures, balcons, etc.). C'est en effet sur certains de ces éléments que les deux projets de cette étude ont le plus évolué entre l'avant-projet et le projet.

6.2.1 L'ensemble

Pour les Ouches, les changements les plus importants au niveau de l'ensemble se sont opérés au niveau de la structure porteuse, des façades et des espaces extérieurs semi-privés et communs. Nous les aborderons dans une perspective comparative avec le projet des Voirets (voir aussi les plans en fin du chapitre 6.3).

Au niveau du concept architectural, la structure porteuse des bâtiments des Ouches est passée très rapidement d'une structure ponctuelle à des murs porteurs traversants. Si cette option peut être pertinente sur le plan structurel, il n'en va pas de même pour l'organisation des plans: l'organisation générale au niveau du bâtiment et des appartements devient alors moins flexible. Quant aux matériaux de construction, leur choix a été déterminé selon des critères structurels, d'expression architecturale et de durabilité, mais également en fonction de la nécessité de maintenir relativement bas le coût de construction.

Il n'en va pas de même pour le projet des Voirets, dont les critères écologiques fixés par le programme (atba, sans date) ont amené le groupe de futurs habitants, conseillé par l'architecte, à se déterminer pour une construction entièrement réalisée en bois.⁵³ Un choix qui, selon les habitants, constitue un critère important quant à leur identification au projet « (...) et puis la construction, elle répond vraiment à toutes nos attentes. On n'est pas sûr qu'elle va répondre à nos attentes au niveau des matériaux écologiques, au niveau de l'habitation intérieure, mais on était tous d'accord de fabriquer en bois. Déjà juste ça, on ne trouvera nulle part, un truc en bois » (Futur habitant Voirets, avril 2005). Par conséquent, la structure du bâtiment dans le cas de Voirets est fortement déterminée par les possibilités qu'offre ce matériau et joue un rôle moindre au niveau du concept architectural, comme c'était le cas pour le projet initial des Ouches. Ainsi, la structure porteuse des Voirets évolue, au fil des avant-projets, d'une structure ponctuelle à une structure linéaire en ossature de bois, sans qu'il y ait pourtant de changements importants, du moins jusqu'à la mise à l'enquête, au niveau de la disposition des plans.

⁵³ Ceci, après avoir considéré des solutions mixtes avec des murs extérieurs en blocs monolithiques.

L'évolution des façades constitue le deuxième changement important dans le projet des Ouches. Une évolution fortement conflictuelle, contrairement à celle de la structure porteuse, qui a entraîné la rupture entre la CoDHA et le bureau d'architectes mandaté à la suite du concours. En effet, lorsqu'il a été question de définir les façades, les architectes ont proposé des façades très vitrées, avec des fenêtres descendant généralement au niveau du sol. Cette option a été contestée par la CoDHA, sur la base du non respect des principes d'économie d'énergie et des coûts. Rappelons qu'il était nécessaire de modifier l'enveloppe globale du bâtiment, suite à la première estimation financière détaillée du projet.

Au-delà de la manière dont ce conflit a été réglé, il nous semble important d'analyser les arguments des différents acteurs sur cet aspect. D'une part, pour ce qui est des critères d'économie d'énergie et de coût avancés par les RMO, ceux-ci soulignent qu'il s'agissait d'éléments dont la modification pouvait apporter des économies substantielles au projet. *« L'enveloppe (du bâtiment) était très chère pour deux raisons : d'une part parce que c'était une structure en bois légère qui coûte cher, avec des panneaux en Eternit qui coûtent chers aussi, et, d'autre part, parce que c'était une façade très ouverte qui coûte d'autant plus cher que des ouvertures coûtent plus chers qu'une façade pleine. Donc on avait une enveloppe très chère, pour des raisons de durabilité - parce que la structure légère était là principalement pour des raisons de durabilité et pour des raisons architecturales, d'esthétique et de concept architectural -parce que l'ouverture c'était la transparence, c'était les grandes baies vitrées, etc. On a dit aux architectes qu'on ne peut pas récupérer le tout aux finitions (en termes des coûts), il faut aussi récupérer un morceau sur l'enveloppe, donc vous nous proposez une autre enveloppe et une autre structure de façade, plus la structure légère en bois, mais autre chose, et à priori ce qui se fait de standard aujourd'hui et ce qu'on fera en définitive, c'est isolation périphérique, crépis. Ce qui n'est pas terrible au niveau de la durabilité, parce que ce n'est pas très solide, mais bon cela coûte moins cher. Et puis, deuxième chose on leur a dit vous réduisez les vitrages - alors c'est là où cela a mal tourné, on leur a dit vous réduisez vos vitrages, d'une part pour réduire les coûts et d'autre part parce qu'on trouve que c'est trop ouvert, on ne veut pas cela. C'est là que cela s'est mal terminé avec le Collectif d'architectes. Ils étaient d'accord de céder sur la structure de l'enveloppe, car ils disaient c'est vous les responsables, mais pour eux le concept architectural était plus important que la durabilité » (Entretien RMO, octobre 2003).*

Si on regarde de près les plans, on constate en effet que les architectes avaient déjà admis un certain nombre de concessions importantes, notamment le changement des matériaux de construction (d'un placage Eternit à une couche d'isolation crépis), mais également la réduction de la taille des ouvertures sur les façades arrières. Ce qui a vraiment subsisté c'était la taille des fenêtres des chambres des duplex donnant sur la façade principale (côté cour). Un « point de trop » pour les architectes qui défendaient en effet leur marge d'autonomie par rapport à des aspects esthétiques et des principes architecturaux. Interrogés à ce sujet quelques mois avant la rupture, les architectes avaient soulevé: *« on ne nous a pas donné ce mandat à cause du prix mais parce qu'on avait fait un travail conséquent. On a convaincu la CoDHA, on a montré les contraintes globales du site et les réponses possibles à leurs objectifs. (...) Actuellement, on a de la peine à se comprendre avec les RMO sur la méthode de travail, surtout les aspects économiques. Mais on sent encore que cela va bien et qu'on pourra atteindre les objectifs, que les objectifs du projet d'architecture pour l'architecte peuvent être tenus. Nous, on est habitués à la politique, on sait qu'il y a certains points que si on lâchait on perdrait tout. C'est nous le maître d'oeuvre ! Ils nous paient, on est dans une situation de subordination, mais nous on dessine, là est aussi le pouvoir. (...) Avec des honoraires bas et une exigence qualitative importante, on n'aurait pas accepté de renoncer complètement aux objectifs architecturaux »* (Collectif d'architectes, août 2001).

Nous voilà clairement confrontés à un conflit typique et récurrent dans les démarches architecturales, qui résulte de l'affrontement entre « deux propriétaires de l'oeuvre », le client d'une part, propriétaire réel de par sa condition de commanditaire et de financeur de l'ouvrage, et d'autre part l'architecte qui, au-delà des responsabilités civiles liées à la construction qu'il doit assumer, revendique la « propriété intellectuelle de l'oeuvre » en fonction des principes architecturaux et urbanistiques auxquels il adhère. Un rapport de force entre ces « deux propriétaires » est à l'origine de ce conflit. Ce dernier pourra trouver un aboutissement de différentes manières.

En effet, il n'est pas rare d'entendre parler les architectes de « demandes conformistes de clients » qui n'ont rien à voir avec l'esthétique validée par la profession (...). Pourquoi certains architectes réagissent-ils violemment à certaines demandes de clients, s'inscrivant ainsi en porte-à-faux avec leurs convictions profondes sur l'importance de respecter les habitants ? La réalité montre que, plus

l'architecte sera « autoritaire », voire ferme dans sa conviction de ne pas remettre en question les décisions prises, plus les risques d'affrontement avec le client seront grands. L'un ou l'autre cédera dans la lutte, non sans un sentiment de grande insatisfaction ou à la limite abandonnera l'expérience. Chaque professionnel ne sera certainement pas fixé dans une seule attitude, mais il pourra réagir différemment en fonction du moment.

Dans ce sens, plusieurs études sur les démarches participatives montrent que, lors du choix d'un architecte, c'est le profil non autoritaire d'un architecte, son envie de faire en fonction des demandes des clients qui déterminera le choix, plus qu'un projet architectural. Dans ce cas, il n'est pas difficile de supposer qu'une attitude de refus ferme de la part de l'architecte face aux demandes des futurs usagers pourra compromettre la suite de son mandat (Rabinovich, 1996).⁵⁴

Un autre argument était au centre du différend sur la façade: celui soulevé par la CoDHA et les futurs habitants déjà engagés dans le processus, qui considéraient que les façades trop vitrées « faisaient aquarium » et ne permettaient donc pas de garantir un degré minimum d'intimité. En considérant d'un côté la nécessité pour la coopérative de promouvoir un degré important de socialisation dans le quartier et d'un autre côté un concept architectural proposant la réalisation de balcons-coursives comme lieu de passage obligé et de rencontre, il peut paraître contradictoire que, lors de la réalisation, le vitrage soit perçu comme un manque de privacité. Il ressort des entretiens qu'en réalité cet aspect n'a pas été discuté en début de projet et le seuil admis par les habitants entre socialisation et privacité n'était pas clairement défini. Si certains affirment que « *la coursive et la cour étaient des éléments importants pour se décider d'habiter aux Ouches* », d'autres expliquent que « *Ce qui nous a beaucoup dérangé, ce sont les délires d'architecte, des trucs pas très pratiques. Par exemple, on était tous pas d'accord avec la transparence, se promener tout nus devant les voisins on n'avait pas très envie. (...) L'architecte voulait pas exemple qu'il n'y ait aucun mur dans la partie du bas, pour que ce soit vraiment transparent, et nous on s'est dit mais non...* » (Futur habitant Ouches, novembre 2003).

Il faut par ailleurs souligner que ce conflit, achevé par la rupture entre les « deux propriétaires », a été à l'origine d'un retard important dans les délais prévus.

⁵⁴ Au-delà des caractéristiques personnelles des clients et des architectes, c'est au niveau méthodologique que se situe le problème.

Avec la reprise du projet par le deuxième architecte en avril 2002, différents aspects concernant les plans, ainsi que les façades ont changé, comme s'il était plus facile pour lui de faire des concessions sur l'expression architecturale, vu que ce n'était pas tout à fait « son projet ».⁵⁵

Dans le cas des Voirets, le travail sur l'architecture des façades n'a pas été primordial pour le développement du projet. Le dimensionnement des ouvertures a été calibré selon leur optimum énergétique et adapté à l'utilisation de l'énergie passive (atba sans date), soit en fonction de critères écologiques.

Finalement, la recherche des espaces conviviaux a été également un critère marquant dans l'évolution des deux projets au niveau de l'ensemble. Pour ce qui est des Voirets, le choix définitif de la forme architecturale apparaît clairement poussé par la définition des espaces extérieurs semi-privés et communs. A la lecture des plans, on constate que l'architecte a progressivement augmenté la surface des espaces de circulation, faisant évoluer le projet autour de différentes formes et emplacements des cages d'escalier. Et si les premières versions du projet fonctionnaient avec des petites cages d'escaliers internes, la dernière version provisoire donne une place majeure à la circulation – quitte à créer quasiment trois bâtiments et à augmenter d'une manière considérable les surfaces de l'enveloppe extérieure, ce qui signifie abandonner une part des économies énergétiques, mais aussi financières.

L'objectif de créer des possibilités de rencontre entre les habitants grâce aux espaces de circulation joue aussi un rôle important pour les Ouches. Le projet de concours définissait déjà des coursives généreuses, des espaces habitables annoncés comme « un prolongement social et spatial des appartements. »⁵⁶ Ce choix n'a jamais été remis en question et les coursives constituent en effet, une fois les bâtiments construits, l'un des éléments marquants du projet.

6.2.2 Les appartements

Dans le cas des Ouches, pour comprendre l'évolution du projet résultant du concours à celui de la mise à l'enquête, il faut prendre en considération qu'un certain nombre de décisions ont été prises par le Comité de la CoDHA dans la

⁵⁵ Suite à la modification des façades et des coursives, une mise à l'enquête complémentaire a été engagée en automne 2002 ; elle a été autorisée au début de l'année 2003.

⁵⁶ Dans ce contexte, il est intéressant de noter qu'au stade du projet final, la largeur généreuse des coursives (2.70 m) était entre autre justifiée (et calibrée) par des normes de protection contre les incendies qui exigent un passage minimal pour pouvoir accéder aux appartements.

phase qui avait précédé la définition de l'avant-projet. Cela concerne principalement la diversité des appartements proposés, dans le but d'obtenir, comme cela a été introduit précédemment, une certaine mixité des types avec une prédominance des 6 et 5 pièces. Ce choix, qui apparaît assez restreint par rapport aux possibilités réelles d'aménagement découlant du concept initial⁵⁷, marque sans doute la volonté de la CoDHA d'offrir de grands appartements aux familles avec des enfants.

Ainsi, les plans des appartements s'organisent en 6 pièces duplex dans les quatre étages supérieurs, en 5 pièces aux étages en tête du bâtiment et en un certain nombre d'appartements dont la configuration et la taille varient, au rez-de-chaussée. Il est par ailleurs intéressant de constater qu'avec la reprise du projet par le deuxième architecte en avril 2002, différents aspects concernant les plans évoluent également, particulièrement la conception des duplex. *« Le changement provient à plusieurs niveaux. Le premier c'est les chambres à coucher des duplex, (...) au lieu des quatre chambres qui font 11.5 m², j'ai proposé de faire au moins une chambre de 16 m². Pour faire cela, j'ai introduit au rez-de-chaussée du duplex, dans une partie de l'espace du coin à manger et de la cuisine, une pièce par deux appartements, ce qui m'a permis d'enlever à l'étage une chambre par deux appartements, et de recréer sur cet étage deux chambres de 16 m². Alors c'était très discuté, parce que les architectes du Comité de la CoDHA trouvaient que la lecture du plan était moins bonne. Simplement, moi je fonctionne de la manière suivante: il y a des gens qui vont y habiter et je me mets à la place des parents ; je pense qu'une chambre de parents à 11.5m², c'est insuffisant. »* (Deuxième architecte Ouches, février 2005). Cette modification a été appréciée par les habitants : *« Ce que je trouve très bien dans ce qu'il a fait, c'est d'avoir modifié les appartements, justement, pour avoir trois petites chambres et une grande chambre... ça je trouve que c'est vraiment bien. L'ancienne disposition des chambres c'était aussi une raison pour mon départ quand je m'étais intéressée au projet tout au début.⁵⁸ J'avais reçu les plans (2001) et ce côté quatre petites chambres identiques, ça ne me plaisait pas et quand j'ai re-reçu le projet - on est retourné à une séance de la CoDHA où ils représentaient le projet avec les*

⁵⁷ Ceci même dans sa concrétisation avec les travées des murs porteurs (voir 6.2.1, l'ensemble changements dans la structure porteuse. JE NE COMPRENDS PAS CETTE NOTE!!!

⁵⁸ La personne interviewée avait quitté le projet au début, pour revenir plus tard. Elle a été interviewée à trois reprises : lors de son retrait, lorsqu'elle participait à nouveau au projet en 2003 et lorsqu'elle avait emménagé dans son appartement aux Ouches. Son parcours nous a aidé à mieux comprendre différents aspects du processus.

modifications – ça m'a plu, parce que justement, c'était un côté moins droit, moins pareil. (...) Je trouvais bien. Finalement chacun a utilisé les chambres différemment. (...) Il y a des gens qui ont mis les deux enfants dans la grande chambre, fait un bureau, une chambre pour les parents, chacun en fonction de ses besoins. L'autre configuration c'était vraiment très nettement moins bien. Mais effectivement, ça aurait été quatre chambres de 20m², cela aurait été différent, mais..., ce n'était pas quatre chambres de 20 m², c'était des chambres plus petites, donc... C'est clairement une bonne chose qu'il a fait là » (Habitante Ouches, avril 2005).

Dans le cas des Voirets, l'organisation des appartements est influencée par les options prises sur les façades (basées sur des critères écologiques) et l'orientation nord-sud du bâtiment, ainsi que par le souhait de la CoDHA de ne pas aller vers une individualisation des appartements. Dans les différentes variantes, ils ont tous, à l'exception d'une variante de duplex qui a rapidement été abandonnée, été organisés en deux espaces principaux : plutôt fermé pour les chambres sur la face nord et très ouvert sur la façade sud pour le séjour-cuisine.

6.3 Les critères à la base de l'évolution des projets

Nous venons de présenter les évolutions les plus marquantes dans l'élaboration des projets architecturaux. Il nous semble maintenant intéressant de comprendre les critères et les éléments moteurs qui ont guidé les prises de décision, ainsi que le rôle et les relations entre les différents acteurs impliqués dans ces évolutions.

En ce qui concerne les Ouches, il faut rappeler que, lors du concours, les architectes avaient soumis des variantes du concept architectural, mettant en évidence les options possibles dans l'organisation de l'ensemble, des plans des bâtiments et des appartements. A partir de ces variantes, les décisions ont été guidées par les priorités et les objectifs du Comité de la CoDHA⁵⁹. Les RMO, trois membres du Comité, étaient les seuls interlocuteurs des architectes. Ceci parce que, d'une part, comme il a déjà été mentionné dans le chapitre précédent, les futurs habitants n'étaient pas encore impliqués dans le stade de l'avant-projet (voire aussi liste « décisions projet architectural » en annexe) et d'autre part parce que les architectes avaient une conception restreinte de la participation. La phase d'élaboration du projet a donc été fortement marquée par la relation bipolaire entre

⁵⁹ Ces objectifs ont été présentés dans le tableau 1.

le RMO (CoDHA) et l'architecte. Par ailleurs, la CoDHA avait la volonté de garder une grande marge de décision vis-à-vis des options pouvant être prises par l'architecte, une volonté qui s'est achevée par la rupture du contrat avec le premier bureau d'architectes.

Le deuxième architecte engagé pour poursuivre la démarche était, aux yeux de la CoDHA, plus chevronné en matière de constructions en coopérative. Il a introduit un nouveau mode de collaboration qui a eu pour effet une exclusion moins catégorique des futurs habitants lors de la formulation du projet architectural. Ainsi, un certain nombre de changements importants sont intervenus très tardivement, lors de la reprise par le nouvel architecte et de la formulation définitive du projet. En parlant des modifications des plans des appartements qu'il a proposées, l'architecte explique qu'elles ont été guidées par sa volonté de mieux intégrer la vision des habitants « (...)j'ai pu avoir des renseignements au travers de certaines personnes qui y habitent maintenant et qui avaient le pouvoir de décision ou de consultation, et bien c'est eux qui ont fait pencher la balance (...) » (Hervé de Giovanni, février 2003) Il existait donc des espaces de rencontre informels entre les différentes parties, ainsi qu'une certaine écoute de la part du Comité face aux attentes des futurs habitants, et cela même en dehors du processus de participation tel que défini officiellement (CoDHA 2000b).

Durant l'ultime phase de définition du projet, le souci majeur de la CoDHA était de respecter le budget initial qui avait été établi pour la construction des immeubles, critère qui a marqué bon nombre de choix architecturaux importants. Il a fallu arbitrer sur les économies à consentir sur le devis établi par les architectes vainqueurs du concours, budget qui, avec 9,6 millions, dépassait de 1,5 millions le montant prévu par la CoDHA lors de l'établissement de l'avant-projet (voir aussi chapitre 8).

Le cas des Voirets est assez différent au niveau de l'évolution du projet qui a été fortement marquée par la relation de confiance « presque absolue » établie avec l'architecte, et cela sur plusieurs niveaux⁶⁰. D'une part entre celui-ci et les futurs habitants: la plupart d'entre eux étaient à l'origine de la démarche et leurs échanges ont fortement dominé les modalités de prise de décision au sein du groupe autogéré. C'est donc une situation très différente de celle des Ouches car, dans ce cas, c'est le groupe des futurs habitants qui a été le moteur du projet et

⁶⁰ Rappelons que l'architecte ne participait pas au départ en tant qu'architecte du projet mais comme futur habitant, membre également du Comité de la CoDHA.

qui a assumé les décisions principales. Ils ont intégré ainsi les fonctions de RMO et de l'architecte, vu la double casquette de certains membres du groupe (membres du Comité de la CoDHA, futur architecte). Ainsi, les quatre familles impliquées dans l'élaboration du concept architectural ont bénéficié d'une large confiance et d'une grande autonomie de part de la CoDHA. Néanmoins, les choix définitifs ont toujours dû être approuvés par le Comité.

Ce mode de fonctionnement « très participatif » dans la formulation du projet allait en réalité laisser, une fois l'architecte choisi comme tel, une place importante à son avis de professionnel. Il affirme lui-même que les rapports qu'il entretenait avec les futurs habitants « *ne changeaient pas beaucoup par rapport à la conception d'une villa.* » (Architecte Voirets, Juin 2004) Cette caractérisation du processus de projet par l'architecte est très intéressante, car elle nous renvoie au fait qu'un certain type de relation de confiance – dans laquelle l'architecte décide de la meilleure solution pour ses clients - est assez courante lors de la première phase d'un projet de résidence particulière (Conan, 1988). Ceci d'autant plus que le groupe des familles partageait la philosophie initiale du projet. Les futurs habitants étaient donc convaincus que l'architecte prenait les décisions dans leur intérêt et lui faisaient confiance, même s'ils n'adhèreraient pas tout de suite à certaines de ses options, à ses conseils, voir parfois à des décisions prises. « *On avait tous fait un travail avec lui sur la conception du projet, sur les attentes de chacun. Lui, il a aussi mis en avant son idéal, ses matériaux de construction, etc. Après il y a eu une discussion. Il faut savoir que c'est quand même lui le spécialiste et technicien, donc nous en tant qu'habitant, on peut poser des questions, on peut avoir des convictions (...). Maintenant c'est vrai que Stéphane nous expose certaines choses, il est convaincu, il a pris le temps de faire les comparaisons, il dit que c'est ce qu'il y a de mieux - d'écologique, et nous explique tous les avantages ; moi je lui fais confiance, et je lui donne le feu vert* » (Future habitante Voirets ,octobre 2004).

Dans ce sens toutefois, certains membres du Comité soulignent quelques désaccords avec des options prises, comme par exemple celles liées à des aspects écologiques, particulièrement la prise en compte des principes de la géobiologie. « *Lors d'une séance de Comité on a tranché et le Comité a été d'accord pour la géobiologie. On l'a dit comme ça, je crois ; c'est un surcoût qui nous ne semble pas prioritaire à la construction du bâtiment. Là, on leur a dit, si effectivement ça correspond à votre projet, allez-y si vous arrivez à intégrer ce surcoût - c'est votre problème dans votre plan financier* » (Comité CoDHA, avril

2005). La marge de liberté dans les choix de l'architecte semble avoir été plus large dans le cas des Voirets que dans celui des Ouches, ceci également sur la base du rapport de confiance établi entre celui-ci et la CoDHA, grâce à son appartenance à la coopérative.

Bien que pour l'architecte, le passage en tant qu'« architecte du projet des Voirets » a sans doute donné une place importante à son avis de professionnel, il n'a pas été sans conséquence au niveau de ses intérêts en tant que futur habitant. *« C'est clair, c'était plus l'intérêt public que l'intérêt personnel qui était mis en avant. Disons que c'était vraiment un peu... c'était son contrat d'architecte, auquel il répondait en toute bonne foi, et du coup ce qui était privé était en deçà. Voilà, c'était « je remplis mon contrat au mieux et mon contrat en l'occurrence c'est un contrat d'architecte », c'est ça qui est important, c'est ça qui avance le projet, donc c'est ça qui est valorisé. Du coup les réunions où je ne suis pas allée, où je lisais le PV, je voyais bien qu'enfin je voyais le PV de Stéphane, je voyais son côté, et puis je voyais les habitants. Je pense que ce n'était pas évident des fois pour lui » (Future habitante Voirets, avril 2005).*

Par ailleurs il est apparu, comme pour les Ouches, qu'après une première phase d'idéalisme partagé, les questions budgétaires allaient prendre le dessus et, en fin de compte, l'architecte trancherait selon la faisabilité financière des différents éléments du projet. Sur ce point, certains habitants estiment que les contraintes auraient dû être connues plus tôt. *« Oui, il y a aussi un truc donc on s'est rendu compte... on a eu plein d'idées de jardins, plein d'idées – pas excentriques – mais un peu poussées. On pensait que ça allait être possible, et puis une fois que le plan financier a été posé, on s'est rendu compte qu'on était complètement à côté de la plaque. Et on se retrouve un peu avec un bâtiment... Enfin, il est basique. On rêvait de plans x, y, tout le monde rêvait de duplex, tout le monde rêvait de cheminée et puis, je crois qu'on a beaucoup perdu d'énergie sur des rêves. Et je crois que si je devais refaire une espèce de cahier des charges, je crois que je couperais court aux envies excentriques... parce qu'on a perdu beaucoup d'heures et de séances pour rien » (Futur habitant Voirets, février 2005).*

Il ne faut toutefois pas oublier que le projet des Voirets n'a, à ce jour, pas encore été réalisé.

Figure 6 : Evolution du projet des Ouches : planche explicative du concours

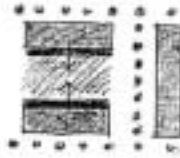
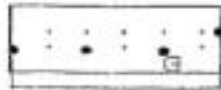
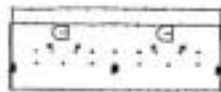


PLANCHE EXPLICATIVE

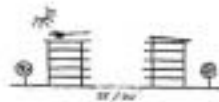
la typologie renforce la vie sociale :
 escaliers, distributions horizontales et séjours-
 cuisines donnent sur l'espace central
 les balcons-courives ; rencontres et échanges ;
 prolongement spatial et social des appartements



une structure, une enveloppe, des gaines
 autorisant une grande variabilité
 des types (1 niveau/duplex)
 et des aménagements intérieurs...
 mais on peut aussi rester homogène !



éventuel, 2 systèmes de distribution :
 un escalier : économique, compatible avec duplex
 deux escaliers : privé, double accès aux
 appartements



toiture en comble froid (tampon thermique)
 et/ou toiture accessible à tous (coûteux !)
 vide d'étage entre 270 et 278 cm (vide légal entre
 240 et 260 cm)



éventuel : ascenseurs, balcons supplémentaires
 (édifiables après coup)



duplex :
 - 2 types envisageables avec possibilité
 de pièce en plus/en moins :
 a) travée large (5-7 P)
 b) travée étroite (4-5 P)
 - séjours-cuisines traversants (est/ouest)
 - sanitaires en façade ou intérieurs (éclairage
 zénithal possible en toiture)



appartements 1 niveau :
 - 2 types également avec possibilité de pièce en
 plus/en moins :
 a) 4 appartements par étage (3-4-5 P)
 b) 3 appartements par étage (5-6-7 P)
 - sas d'entrée (tampon) par cage d'escalier
 - sanitaires en façade
 - possibilité de chambres indépendantes



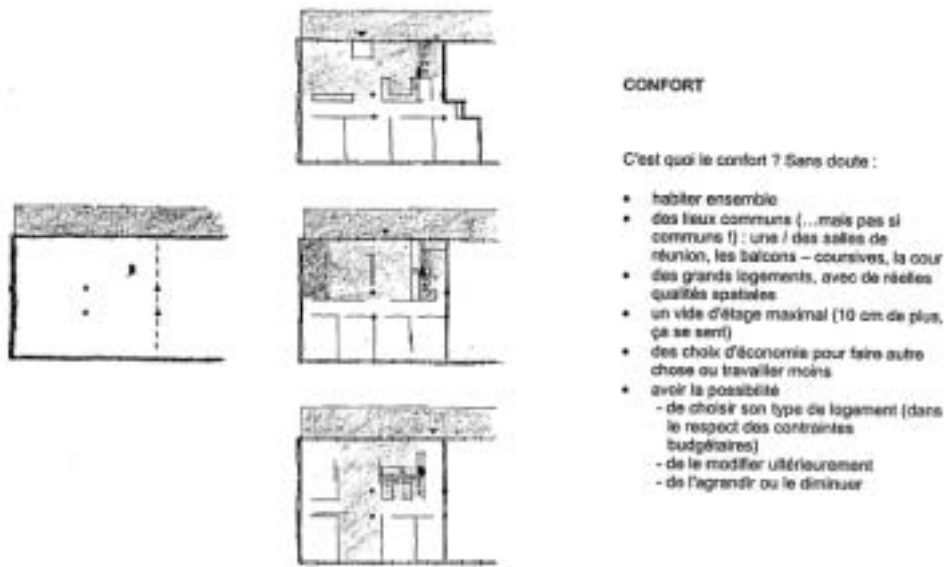


Figure 7 : Evolution du projet des Ouches : variantes

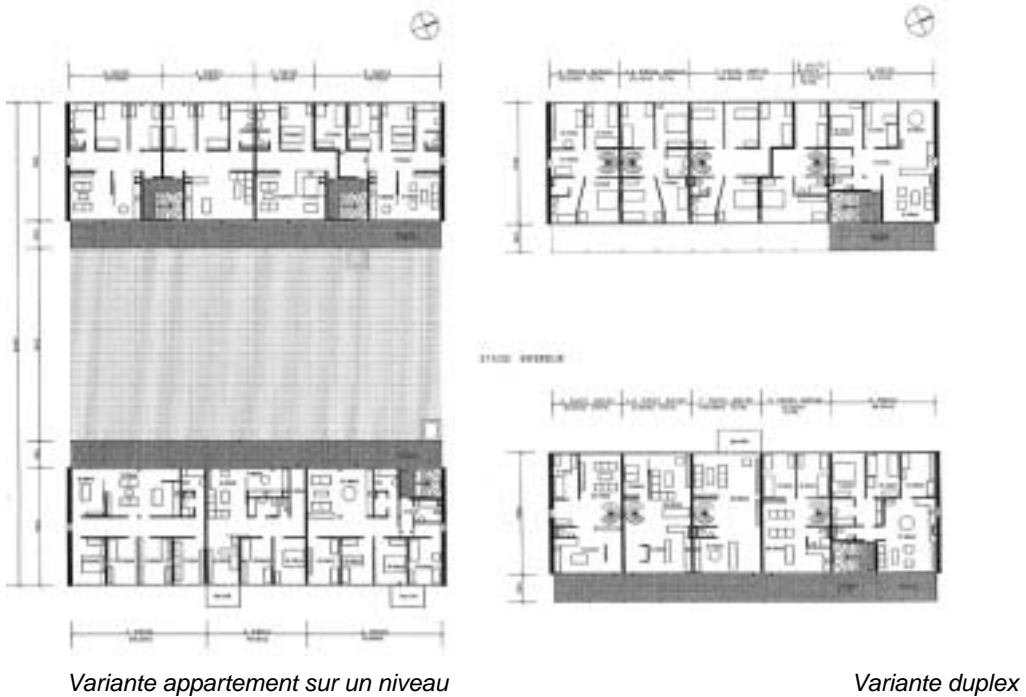
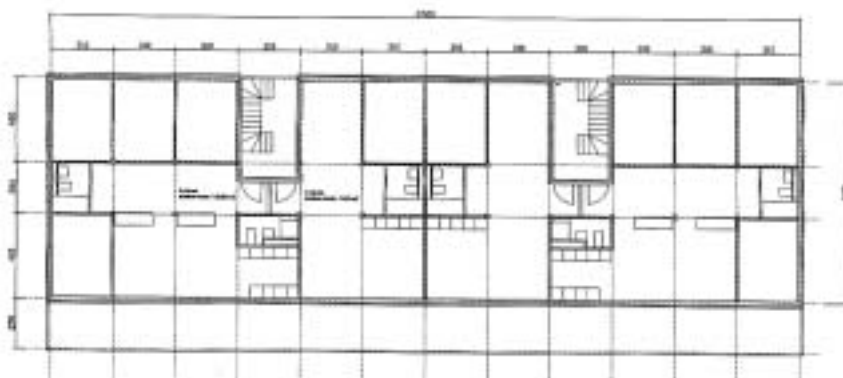


Figure 8 : Evolution du projet des Voirets : variantes



Variante accès Nord



Variante duplex



Variante cursive



Variante deux bâtiments

6.4 Modalités de participation : entre consultation et décision

Je participe, tu participes, il participe, nous participons, vous participez, ils...
décident !

Ce slogan des années 68 introduit assez bien la délicate question de la participation. Il conduit à nous interroger, entre autres, sur sa finalité. Qui participe ? A quoi participe-t-on ? Et surtout : à quoi cela sert-il de participer ?

Dans les chapitres précédents nous avons mis en évidence que la notion de participation, dans les projets analysés, a été associée aux modalités et degrés d'implication active des habitants dans les différentes phases du processus. Dans le cas concret des Ouches, la « participation » avait été définie dans un document adopté par le Comité en octobre 2000. Il établit que : « *Le RMO a le devoir de consulter les trois partenaires (CoDHA, architectes, association des habitants, n.d.l.r) sur tous les aspects du projet et de trouver des solutions qui satisfassent chacun d'eux. Certaines décisions sont du ressort des futurs habitants* » (CoDHA, 2000b, p.8).

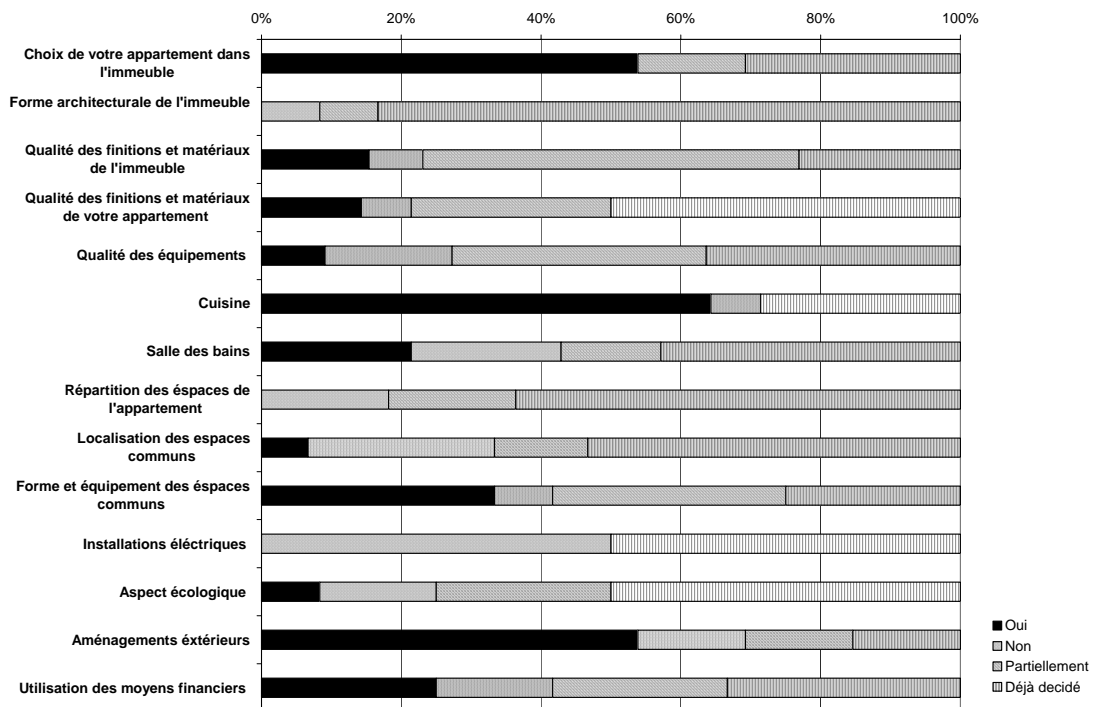
Deux niveaux de participation sont ainsi clairement définis : celui de la « consultation » et celui de la « décision ». Il revient à la CoDHA de consulter sur les aspects majeurs du projet : organisation générale de l'ensemble, concept architectural, type de structure, nombre et type de logements entre autres. Les décisions réservées aux habitants se situent au niveau des tailles des fenêtres et dispositifs d'obscureissement (volets, stores), des équipements des sanitaires et des cuisines, du type de cuisine (ouverte ou fermée), de l'emplacement et des équipements des locaux communs, des revêtements (sols, murs, plafonds) et des aménagements extérieurs.

Ce premier constat est fort intéressant car, s'il était question pendant des décennies de promouvoir un « maximum » de participation, des expériences démontrent que la satisfaction ne découle pas d'un degré maximal de participation mais plutôt d'un degré « optimal » de celle-ci. Il ne s'agit donc par forcément de permettre aux futurs habitants d'infléchir les orientations du projet dans leur ensemble et dès le début du projet, mais de circonscrire leur implication active à des situations moins contraignantes comme cela a été le cas dans le projet des Ouches.

« ...ils sont très organisés au niveau de la CoDHA, donc on savait sur quoi on allait pouvoir décider ensemble, etc. Parce qu'énormément de choix étaient faits. Parce qu'ils ont eu un échec dans le processus, ils voulaient faire à la base avec les architectes, que les habitants participent carrément à la conception du bâtiment et ça, ça a été un échec, en fait les gens n'ont pas réussi à faire des choix car ils disaient que ce n'était pas à eux de les faire, il y a des architectes pour ça, nous ça ne nous intéresse pas » (Habitant Ouches, avril 2005).

Ceci favoriserait le sentiment de maîtrise de la part des habitants et le développement de leur autonomie, sans qu'ils se sentent dépassés par les contraintes techniques, économiques et réglementaires d'un ensemble d'acteurs et d'institutions liés à la production de l'habitat (Conan, 1988, p.3). Les habitants du quartier des Ouches sont là pour témoigner. *« On est entré ici, je me suis dit, voilà, on n'habite pas ici comme on habite ailleurs. Tout de suite d'entrée je veux dire. Il y a un autre rapport à l'habitat qui est fait de beaucoup de petites choses subtiles, mais je crois que c'est une histoire du choix. Donc c'est vrai que moi j'avais vraiment l'impression que c'est le fait d'avoir choisi » (Habitant Ouches, avril 2005).*

Dans le quartier des Ouches, la plupart de personnes interviewées estiment que la participation a eu une influence positive sur le résultat, même si l'éventail des choix a été restreint à des objets précis. *« Il n'y avait pas trente mille choix, il y avait un pré-choix fait par l'architecte, mais oui, je pense quand même qu'il y a eu des choix. Je dirais que pour le résultat architectural il y a eu une petite place, pas grande non, parce que le projet était passablement ficelé avant que les habitants soient là » (Habitant Ouches, avril 2005).*



Question : De quelle manière et sur quels éléments pensez-vous que votre participation a eu une influence ?

Figure 9 : influence du processus participatif sur le résultat

Ces choix, ces décisions prises par des habitants seraient à l'origine d'un habitat plus adapté à leurs attentes, comparé aux habitations proposées dans le cadre du marché locatif. Une affirmation de taille qui mérite un approfondissement.

Le cas des cuisines est relativement emblématique. Pour les immeubles des Ouches, si le choix entre une cuisine ouverte ou fermée pouvait éventuellement être du ressort individuel des habitants, on constate une fois les appartements construits, que toutes les cuisines sont ouvertes. Par contre, pour ce qui est des équipements, les choix ont été effectués collectivement. Malgré cela, on constate des personnalisations au niveau de la couleur, des finitions, voire de la qualité de certains matériaux, par le biais des financements individuels calculés comme des surcoûts sur les options de base décidées collectivement.

Dans les deux cas, l'analyse des options et la prise de décisions ont eu lieu au sein de « séances participatives » avec des représentants de l'association des

habitants et les RMO, parfois également en présence de l'architecte⁶¹. Ces séances ont permis aux habitants, qui y assistaient en petits groupes, de prendre connaissance des pré-choix effectués par les architectes. Les futurs habitants avaient ainsi la possibilité de poser des questions sur les matériaux et de discuter déjà des options préférables. Les représentants du RMO étaient très en retrait durant ces séances et ne se prononçaient ni sur les options présentées, ni sur les préférences des habitants. Ils fournissaient cependant des explications sur les aspects financiers. Par ailleurs, il était spécifié que les habitants pouvaient aussi présenter eux-mêmes des options pour les matériaux (par exemple le type de carrelage) si les prix correspondaient aux devis.

Ainsi, pour ce qui est des revêtements devant les équipements des cuisines ouvertes, les habitants et les RMO se sont prononcés sur des variantes proposés par l'architecte sur plan. Des changements ont été introduits principalement au niveau du carrelage au sol, réduit à une largeur minimale. *« Surtout pour les 5 pièces, la délimitation entre le séjour et la cuisine n'était pas claire. Cela a été discuté lors d'une séance et on a également distribué un questionnaire. Les habitants voulaient une bande moins large que ce qui était prévu pour qu'en fait on ait une impression de parquet, plutôt qu'une impression de carrelage. C'est bête, mais les RMO avaient décidé de ça devrait être du carrelage partout. Mais finalement, les habitants ont choisi le parquet » (Habitant Ouches, avril 2005).* Une habitante précise la démarche faite. *« J'ai envoyé un email à tous les 5 pièces en disant : vous voulez avoir le carrelage dans toute la pièce, parce que moi ma cuisine au milieu du salon, non... je préférerais avoir du parquet même si c'est un peu plus... on a commencé à négocier, à discuter les huit par mails, c'était super participatif. Je me disait bien, ils ont choisi ça de manière subjective, de praticité d'entretien, car ça coûte même plus cher que le parquet, mais moi, en tant qu'habitant, je préférerais que ça ne soit pas comme ça. Comment les autres voient la chose ? Finalement on a appris qu'ils avaient calculé une bande de 1.20m de carrelage devant les meubles de cuisine, mais moi ma table va ainsi être au milieu de ma pièce, donc j'ai refait des mails, et on a relancé le débat. On est ainsi arrivé à ce que les gens étaient plus proches de zéro carrelage que de 1.20*

⁶¹ Pour ce faire, entre janvier et fin juillet 2003, les personnes inscrites se rencontrent deux fois par mois pour procéder aux choix définitifs pour les finitions des appartements et des espaces de circulation. Les futurs habitants inscrits ultérieurement participeront plus tard aux choix relatifs aux cuisines, aux aménagements extérieurs et aux salles communes. Rappelons que ces données ont été obtenues dans le cadre des séances participatives, par la méthode d'observation participante.

m., et donc tout compte fait le RMO a lâché du lest et pour finir, ils ont accepté 90 cm » (Habitant Ouches, avril 2005).

Le temps investi dans cette négociation met en évidence les risques de dépassement des délais et la fatigue des acteurs qui peuvent survenir lorsque les démarches visent une participation maximale des habitants. Elle confirme par ailleurs que le sentiment de maîtrise est parfois lié à des aspects subtils, des processus à travers lesquels les habitants peuvent mettre en avant leurs propres logiques et arrivent à infléchir les orientations prises par d'autres acteurs. *« Ça a demandé deux semaines de négociations mais voilà, pour moi, ça c'était aussi des petites satisfactions en me disant on n'est pas propriétaires, on a la chance de choisir notre cuisine, c'est génial. Des petits détails qui font que ça change. Cela fait que les gens s'investissent, s'impliquent » (Habitant Ouches, avril 2005).*

Un autre habitant confirme. *« C'est vrai qu'on entre, qu'on voit la cuisine, ça c'est quand même propre à chacun aussi, donc je pense que si les gens s'y sentent bien, c'est aussi grandement à cause de ça. Le fait de pouvoir choisir » (Habitant Ouches, avril 2005).*

D'autres changements ont également été introduits grâce aux regards attentifs des habitants. *« Dès le début, en regardant les plans de nos appartements, j'ai commencé à me dire, mais où est l'armoire à balais... Non, mais c'est bête, mais l'architecte avait simplement pas réalisé que nos cuisines sont 30 cm plus étroites que les six pièces, et c'est 30 ou 40 cm où il y a l'armoire à balais dans les autres cuisines des 6 pièces. Mais les 5 pièces n'avaient pas d'armoire à balais. Et j'ai dit, oh lala, moi personnellement, mon balai, je veux pas le suspendre au mur, ce qui fait qu'ils ont coupé l'armoire là, et ont fait trois portes au lieu d'en faire que deux, et du coup on a une armoire à balais » (Habitant Ouches, avril 2005).*

6.4.1 Dynamiques au sein des associations d'habitants

Tout le monde n'a toutefois pas eu le même poids dans les prises de décisions. D'une part, parce que seuls les représentants des différents groupes d'acteurs étaient impliqués lors des séances participatives. *« Dès le début on avait des réunions, et on a pris des rôles quand même, chacun avait des missions » (Habitant Ouches, avril 2005).* Bien que ces réunions puissent être considérées comme des « espaces pont », dans la mesure où chaque groupe d'acteurs était

informé régulièrement des objets traités par l'intermédiaire de ses représentants⁶², les possibilités de remettre en question les options prises lors des séances participatives étaient relativement réduites.

Cette modalité de confier les décisions sur les pré-choix proposés par l'architecte à un petit groupe d'habitants, qui peut être assimilée à celle de la « démocratie représentative », semble avoir bien fonctionné pour certains, soit parce qu'ils se sentaient « bien représentés », c'est-à-dire qu'ils s'identifiaient aux solutions proposées, soit parce qu'ils n'avaient pas d'enjeux précis sur les objets soumis aux décisions. Ce n'est toutefois pas le cas pour tout le monde, particulièrement pour les habitants qui ont rejoint ce processus en cours de route et n'ont donc pas fait partie du noyau de départ. Dans ce sens, les habitants expliquent. « (...) *tout comme les cuisines, la couleur du bois des façades, ça avait été choisi par les habitants, les carrelages on les a choisi en commun aussi (...) Ceux qui ne les ont pas choisi sont bien déçus en l'occurrence, ils sont arrivés après et n'ont pas pu choisir* » (Habitant Ouches, 2005).

Ceci nous renvoie une fois de plus aux dynamiques des processus participatifs. Certaines analyses mettent en effet en évidence que, dans le cas de l'habitation, la satisfaction des habitants découle du fait d'avoir été impliqués dans la démarche, plutôt que des orientations concrètes qu'ils auraient pu donner aux projets et des caractéristiques des objets architecturaux qui en résultent. Pour certains habitants, une telle implication est avant tout une question d'initiative personnelle. « *Je pense que si quelqu'un veut s'engager, ça vaut la peine de réfléchir plus et de se mettre à l'avance, je savais tellement pas ce que c'était. De se mettre un peu à l'avance à imaginer un peu le futur, à imaginer un peu ce qu'on voudrait (...) A s'impliquer un peu plus dans la création parce que finalement c'est assez satisfaisant comme sentiment* » (Habitant Ouches, avril 2005).

Un telle implication ne semble toutefois pas donnée à tout le monde. Le cas des Ouches et des Voirets confirme une fois de plus que, lors des démarches participatives, l'avis de la minorité –s'il diverge des choix de la majorité- pourrait être exclu des processus de prise de décisions. Les groupes dominants se constituent généralement autour des noyaux de départ et sont légitimés par leur investissement effectif sur le projet. C'est le cas des Voirets dans lequel les derniers arrivés acceptent, lors de séances, de se conformer aux choix proposés

⁶² Grâce à des PV rédigés lors des séances ou des réunions sur des sujets précis, organisées en cas de nécessité.

par les membres du noyau de départ. Cela est d'autant plus patent puisque la CoDHA est, dans ce projet, moins présente dans la dynamique et les orientations décidées par les habitants et l'architecte. Et dans ce cas, c'est surtout ce dernier qui peut arbitrer les négociations et donner place aux avis de la minorité. « (...) on avait tellement l'habitude d'un roulement facile entre nous et il y avait une telle confiance envers moi que tous auraient dit oui même pour les cuisines (...). Et de nouveaux arrivants ont soulevé des choses qui étaient complètement dans un autre monde. (...) Moi j'ai trouvé cela très bien, car je trouvais vers la fin du projet que les choses allaient trop vite, on prenait les décisions trop rapidement. Connaissant les gens, leurs attentes, j'arrivais à cibler les différentes opinions. Les choses étaient très claires, on se connaissait vraiment bien, tout était à plat et quelqu'un débarque comme un cheveu dans la soupe et dit, finalement moi, je ne veux pas faire comme ça » (Architecte bureau Atba, avril 2005).

Une future habitante appartenant au noyau de départ relate la rencontre entre les « anciens » et les « nouveaux ». « Je ne crois pas qu'on aurait dit oui comme ça. Le fait d'avoir fait toutes ces séances, on était tendu vers un but, lequel était clair pour les gens qui étaient là. Ce n'est pas une histoire de « l'architecte a raison, on fait comme il veut », ce n'est pas vrai. Parmi ceux qui sont arrivés après, ils n'allaient pas vers le même but que le groupe, et comme ils n'étaient pas avec nous dès le début, les divergences se sont manifestées avec les cuisines. Il faut savoir en plus que la rencontre s'est faite lors de la séance des cuisines, elle aurait dû se faire avant » (Futur habitant Voirets, avril 2005).

Les dynamiques des groupes sont effectivement importantes dans ces démarches. Bien que l'on puisse imaginer que les nouveaux venus devront faire des efforts pour s'intégrer, cette dernière affirmation illustre avant tout les négociations entre les tendances majoritaires et consolidées, et les attentes considérées par le groupe comme étant marginales à l'intérêt général. Dans ce sens, les futurs habitants estiment que « dans un groupe qui est fort, la personne qui arrive va s'en sortir ou pas, et elle partira ». Tel que cela a été décrit précédemment, cette tendance n'est pas exclusive lors des phases avancées des projets mais elle peut déjà apparaître lors du démarrage des opérations. Ainsi, les intéressés qui ne partagent pas l'esprit du groupe initial finissent par ne pas adhérer aux opérations.

Ces dynamiques peuvent toutefois évoluer et des changements importants dans la définition des priorités peuvent apparaître en cours de route. C'est particulièrement

le cas lorsque les habitants formant le noyau de départ se trouvent, à un moment de la démarche, minorisés par rapport au nombre total de ménages. « (...) c'est intéressant de voir à quel moment, ou jusqu'à quel moment, les gens pourraient venir dans un projet de cet ordre. Parce que je pense aussi que selon à quel moment les gens ou les habitants arrivent, ça peut bousculer dans un sens ou dans l'autre la balance » (Futur habitant Voirets, avril 2005).

Par ailleurs, la durée des opérations démontre que l'investissement des uns et des autres varie pendant le processus. « Il y a un moment où ceux qui se seront engagés à fond se seront épuisés, ça peut arriver, et puis du coup prendront peut-être du recul. Et puis du coup, d'autres prennent le relais... C'est assez caractéristique des milieux associatifs » (Habitant Ouches, avril 2005).

Les dynamiques changent également lorsque, proche de la finalisation des travaux, le rôle « régulateur » de la CoDHA diminue, voire disparaît. C'est le cas des choix de certaines finitions et des aménagements extérieurs aux Ouches, pris en main par les habitants eux-mêmes. « on trouve que certains RMO étaient trop gentils avec les entreprises (...) le suivi du chantier a été parfois une catastrophe. (...) Il y a eu plein de malchances comme la faillite du fournisseur de bois par exemple. C'est un apprentissage pour la CoDHA aussi car c'est la première fois qu'ils construisaient du neuf. (...). Il y a eu aussi des problèmes avec les finitions et nous, on galère encore à demander des choses et finalement, on fait le boulot des RMO maintenant. Et puis on l'a revendiqué parce qu'on a dit qu'on est mieux situés maintenant pour dire ce qui ne va pas. Il faut prendre rendez-vous avec les entreprises, ça on peut le faire, enfin. On a essayé de dire maintenant aux RMO qu'ils doivent se détacher du projet. (...) Lors d'une réunion avec eux, on a tout de même eu l'impression que certains l'avaient mal pris » (Habitant Ouches, avril 2005).

Une négociation difficile, faite de tensions et parfois d'insatisfactions pour les différents acteurs « (...) il y a eu un architecte qui a été mandaté pour faire ça. Alors là peut-être, c'est là où ça a pêché. J'ai l'impression qu'il y a tellement de niveaux de décisions, que c'est peut-être là qu'il faudrait réussir à améliorer. Qu'il y ait peut-être moins d'intermédiaires entre les différents intervenants dans la construction. Moi aussi j'ai trouvé que cette fin de chantier était pénible, vraiment difficile. Parce que là, en plus, les habitants n'étaient pas contents, ils râlaient sur le comité Zabouches. En même temps, les Zabouches, on n'avait pas le pouvoir de

faire changer beaucoup de choses étant donné que c'est encore sous le crédit de construction, donc de la compétence de la CoDHA, d'où l'action coup de poing qui a été menée et qui a servi à quelque chose finalement... Parce que ça fait avancer le schmilblick qui aurait peut-être pas avancé aussi vite autrement. Et puis il y a le problème que les RMO il faut les payer. On avait proposé que nous habitants, nous fassions la fin du chantier en tant que RMO, mais après il y a toute la question financière qu'on ne maîtrise pas. C'est pour ça que la CoDHA n'a pas voulu, en disant qu'on ne peut pas prendre des décisions en ne maîtrisant pas l'entièreté de la question financière » (Habitant Ouches, avril 2005).

Qu'elle soit liée à une situation conflictuelle ou pas, cette négociation a conduit à une prise d'autonomie par les habitants. Elle marque un point d'inflexion dans les relations entre les groupes d'acteurs, mettant en place des dynamiques nouvelles plus proches de l'autogestion. Celles-ci permettent également aux habitants de se confronter eux-mêmes aux difficultés de la construction et de relativiser ainsi les responsabilités des uns et des autres, ainsi que les insatisfactions éventuelles.

« Pour ce qui est des aménagements extérieurs par contre, ils nous ont donné totalement le truc, faut quand même dire que c'est super. Je pense que la CoDHA a maintenant confiance en nous aussi, bien que certains disent qu'ils auraient fait confiance à n'importe qui, car il n'y avait rien qui était fait. L'immeuble était là, la CoDHA était en contact avec les architectes, eux changeaient les propositions tout le temps et donc, rien n'était entrepris » (Habitant Ouches, avril 2005). Cela a conduit les habitants à prendre en main la question des aménagements. *« Nous on a décidé de faire un groupe de travail pour ces aménagements extérieurs, on a soumis un projet qui a été voté en assemblée générale et deux personnes ont fait le suivi du projet. Après il y a aussi les susceptibilités de chacun, de revenir en disant qu'ils ne trouvent pas satisfaisant, qu'il faut rediscuter avec l'entreprise. Certains l'ont pris un peu contre eux, peut-être qu'ils se sont imaginés qu'on trouvait qu'ils n'avaient pas fait un bon travail, ils se sont sentis blessés » (Habitant Ouches, avril 2005).* Un autre habitant explique la nécessité de relativiser parfois les conflits et les responsabilités des uns et des autres. *« Je pense que c'est une des difficultés rencontrées par la CoDHA, comment déléguer en gardant quand même un certain contrôle pour éviter que ça ne parte dans tous les sens. (...) Je crois que comme membre du Comité, n'ayant pas fait le suivi du projet, je me rendais moins compte de ces difficultés. Maintenant, étant membre du comité des habitants et devant justement faire face à plein de décisions, c'est vrai que je*

réalise que ça demande beaucoup, et je crois qu'il y a des personnes dans l'immeuble qui ne comprennent pas comment on fonctionne » (Habitant Ouches, avril 2005).

Ces difficultés, voire la délégation de la part de la CoDHA, semblent avoir eu des effets bénéfiques sur les habitants. *« Je pense que cela nous a effectivement soudés, ça n'a pas eu un effet négatif sur nous, au contraire. Maintenant tout le monde se sent responsable, on s'organise en commissions, on contacte les entreprises, on résout nos problèmes. Je pense que même les gens qui n'étaient pas dans une dynamique collective, depuis qu'il y a eu des problèmes se sentent responsables et ont changé d'attitude » (Habitant Ouches, avril 2005).*

6.4.2 Impliquer les habitants dans les aspects financiers

Les habitants ont également eu leur mot à dire sur les aspects financiers. Rappelons que dans le projet des Ouches, à la réception des soumissions rentrées en juin 2002, le RMO a rendu compte d'une diminution importante des coûts qui permettait de dégager 600'000 CHF sur le budget initial. Ce montant, perçu comme un « bonus », devait être initialement réparti entre des améliorations, une baisse des loyers et une réserve. En définitive, ce bonus a été utilisé pour les imprévus, ainsi que pour améliorer les options prises lors du projet « fil rouge » (voir 5.3.1.1 prix de revient), la répartition et l'attribution des montants à des objets précis devant être effectuées avec la participation des habitants.

Ces derniers ont fortement apprécié cette possibilité. Lors d'une séance participative les RMO ont proposé la répartition suivante : 100'000 CHF pour améliorer les matériaux (vernis parquets, isolation/crêpis de façade, colles), 450'000 CHF pour d'autres améliorations et CHF 40'000 pour une toiture végétalisée pour récupérer l'eau de pluie. Les habitants ont quant à eux remis en question l'amélioration des matériaux, préférant consacrer les 100'000 CHF à des baisses de loyer. Les priorités ont été négociées dans une certaine urgence car les architectes conseillaient de faire des choix rapidement ; en effet, les prix de construction s'annonçaient à la hausse. Les critères de choix étaient difficiles à expliciter et les représentants des habitants ont décidé de classer leurs priorités dans une liste. Le 6 juin 2003, un budget révisé indiquait les travaux supplémentaires par rapport au projet « fil rouge », soit : une toiture végétalisée, des volets coulissants en bois, des tentes solaires, des modifications sur les

appareils sanitaires, des cuisines équipées avec appareils, des façades d'armoires, des carrelages, du gypsage.

Tous les acteurs n'ont toutefois pas été satisfaits par ce retournement de situation. « *Le résultat de cela est qu'aujourd'hui je suis très fâché, parce qu'en fait avec les retours des soumissions, on aurait tout à fait pu se payer une structure légère de façade et avoir peut-être pas toutes les finitions, mais quelques finitions c'est-à-dire d'avoir en même temps un bâtiment plus durable et en même temps des finitions relativement correctes* » (Membre du Comité, octobre 2003).

Car dans le secteur de la construction, on travaille avec des devis ; les prix ne sont fixés qu'au retour des soumissions. Dans ce cas, le devis général avait été fait au moment d'une hausse des prix de la construction à Genève et donc avec un budget relativement élevé qui s'est avéré surévalué de 10% par rapport aux soumissions, faites lors d'une conjoncture plus favorable. Mais il y a eu également quelques erreurs au niveau des estimations. « *On est en train de construire quelque chose qui n'est pas terrible (...) les 10% nous auraient payé l'enveloppe mais non, on est en train de rallonger chaque fois la sauce pour que les gens se fassent des belle cuisines, pour que finalement on ait du gypse partout, de la peinture partout, du parquet partout, des carrelages partout, etc. Donc on a du standard habituel et on a une façade mauvaise avec une isolation périphérique crépis. Et moi cela ne me satisfait pas (...). Mais pour changer cela il aurait fallu repartir complètement à nouveau: demande d'autorisation de construction complémentaire, un nouveau devis, encore une fois des honoraires pour les architectes et les ingénieurs (...) on change toute la conception du bâtiment ; et il est clair qu'on a laissé tomber. (...) Moi j'ai dit au Comité que je pense aujourd'hui que le Collectif des architectes avait raison. A part la question des ouvertures. Parce qu'aujourd'hui on aurait un bâtiment avec une enveloppe de qualité, et puis on aurait probablement un peu moins de finitions, mais on serait dans les prix de l'OCL et je suis sûr qu'on aurait trouvé des gens pour les habiter et moi j'aurais été beaucoup plus satisfait par rapport aux objectifs qu'on s'est fixés à la CODHA au départ. Si cela m'énerve, c'est que c'est exactement contraire aux objectifs qu'on s'est fixés au départ, qui étaient de construire meilleur marché, durable, et plus d'espace au détriment des finitions et des équipements* » (Membre du Comité, octobre 2003).

Cet énervement au moment de la finalisation du projet a toutefois évolué et donné place à un sentiment global de satisfaction, une fois les bâtiments construits et habités, comme nous l'analyserons dans les chapitres suivants.

L'analyse de ce prétendu retournement de situation n'est guère simple. Il faut en effet reconnaître que la construction implique des choix faits à des moments précis sur lesquels il n'est pas toujours possible de revenir. Le faire impliquerait des conséquences trop importantes en termes de coûts et de délais, comme l'explique clairement le membre du Comité. Mais on peut également imaginer que, tout en partageant les objectifs de la CoDHA, les habitants aient d'autres manières de définir leurs priorités sur des objets précis. Nous sommes d'avis que lors de la séance participative sur la répartition de l'excédent au retour des soumissions, les options n'ont pas été clairement et suffisamment débattues. Nous avons constaté que les RMO n'ont pas forcément mis en évidence les relations entre les options définies et les objectifs du projet et que les décisions ont été prises de manière relativement rapide et probablement à la légère.

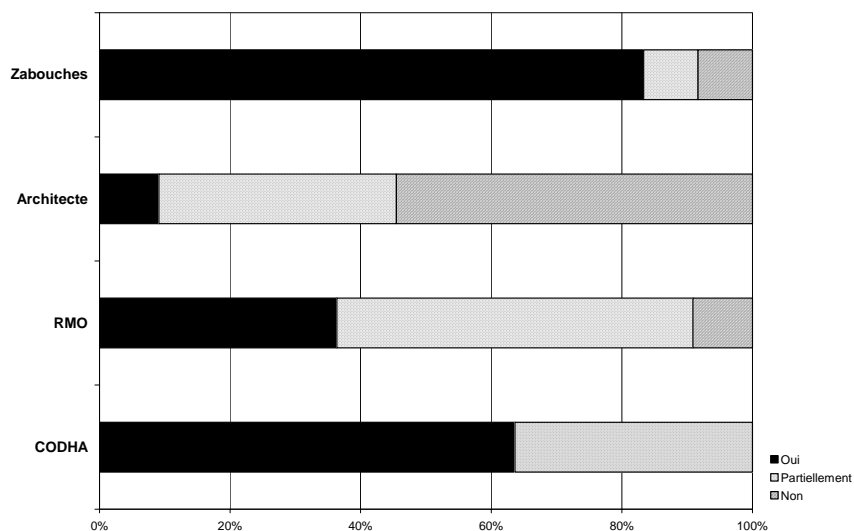
6.4.3 Les modalités consultatives

Comme cela a été dit au début du chapitre, la participation a pris la forme de consultations, sur le plan des aspects importants de l'élaboration du projet. Les RMO expliquent que l'implication des habitants a été plus limitée que prévu, car le nombre effectif des futurs habitants, présents dans la première phase lors des décisions importantes au niveau du projet, a été inférieur à celui attendu. D'autre part, la participation des habitants a aussi été réduite à cause du conflit avec les premiers architectes. Enfin, l'implication des habitants dans le RMO ne s'est pas concrétisée et les habitants ont été représentés uniquement par leur association, les Zabouches.

Pour mieux comprendre les démarches de consultation, prenons par exemple l'évolution des plans qui ont été présentés généralement dans des séances participatives. Lors d'une séance après la rupture avec les premiers architectes, nous avons pu observer les modalités suivantes. Après une présentation des plans faits par les RMO, qui ont souligné les changements par rapport aux plans du Collectif d'architectes, les habitants ont eu la parole. Peu d'entre eux se sont exprimés, à l'exception d'une future habitante relativement nouvelle dans la CoDHA. La plupart des remarques ont tourné autour des salles de bain car, pour les habitants, il était prévu de discuter de cette question avec les architectes pour

les agrandir un peu. Les RMO ont confirmé cette remarque mais ont expliqué qu'il n'avait pas été possible de les agrandir. Les fenêtres ne semblaient pas non plus « justes » aux yeux des habitants. Les RMO ont également confirmé cette impression en argumentant sur le fait que les architectes n'avaient pas eu le temps de les redessiner. Par rapport à la demande qui consistait à savoir si le revêtement des façades serait effectivement en bois, les RMO ont répondu qu'il faudrait attendre le retour des soumissions pour voir « *si on peut se les payer* ». Finalement, pour ce qui est de l'isolation périphérique, plusieurs questions ont surgi sur les liens avec les aspects Minergie. « *La façade ne répond pas vraiment aux critères* », ont répondu les RMO, « *mais c'est la moins chère* ». D'autres informations ont suivi et il a été ensuite procédé à l'attribution des logements aux familles présentes. Tout s'est passé dans un calme absolu, en l'absence de tensions et de contestations. Toutefois, peu de choses ont été décidées et un grand nombre de réponses n'ont pu être données. Cette situation n'a pas semblé incommoder les habitants qui ont accepté sans autre les explications données par les RMO.

Néanmoins, un peu plus d'une année plus tard, une certaine insatisfaction quant à la transmission des informations par les RMO et l'architecte en particulier est ressortie des enquêtes menées auprès des habitants sur place, comme l'illustre la figure 11.



Question : *Durant le processus de participation, avez-vous toujours été bien informé/e des décisions prises par... ?*

Figure 10 : information lors du processus de participation

Si la plupart des habitants estime avoir pu exprimer ses opinions lors des réunions et avoir été entendu, nous avons cependant constaté des critiques récurrentes sur la qualité du conseil technique fourni par les architectes et le manque d'expérience des RMO. Les habitants soulèvent toutefois que, dans certains cas, il peut s'agir des incompréhensions de leur part liées aux difficultés de s'imaginer sur un plan les espaces et la difficulté également d'anticiper les besoins futurs.

Pour le projet des Voirets, à ce stade, les aspects relatifs aux différentes modalités participatives –prise de décision ou consultation- des futurs habitants n'ont pas été précisés d'avance. Le groupe de futurs habitants évolue avec l'architecte dans l'élaboration du projet, à partir de propositions et de variantes concrètes débattues au sein des réunions de travail dans lesquelles tous les ménages peuvent être représentés. Outre les tensions pouvant exister autour de certains sujets – comme les cuisines par exemple- entre anciens et nouveaux, les interactions entre l'architecte et les futurs habitants semblent aller bon train. « *...pour moi c'est clair que Stéphane nous présentait vraiment les choses, c'est comme ça, il y a ces possibilités là, donc l'architecte parle, maintenant vous, association des Voirets, qu'est-ce que vous voulez ? (...) j'avais l'impression de voir Stéphane connaissant ce dont on avait envie, de voir que ça apparaissait sur les plans après. On va faire ça parce que par exemple nous on préfère un lieu ouvert ou plus fermé, et on s'exprimait (...) je parle avec d'autres futurs habitants et on a l'impression qu'on a pris les décisions en connaissances de cause, c'est-à-dire qu'on avait tout sur la table, on a dit on veut ça, ok, maintenant quels sont les moyens pour le réaliser, concrètement, quelles seront les envies prioritaires. Ensuite on a pu négocier tout ça (...)* » (Future habitante Voirets, avril 2005).

Il apparaît clairement que ce mode de relation directe client-architecte convient à ce stade aux acteurs du projet.

7 La fin du chantier : appropriation de l'ouvrage par les habitants

7.1 Préliminaire

Dans ce chapitre, nous allons nous intéresser à la manière dont les habitants se sont appropriés leur nouveau cadre de vie, soit leur appartement, l'ensemble d'habitation et le quartier. Cette appropriation est en même temps symbolique (ce que leur nouvelle habitation représente pour eux avant et après leur emménagement) et matérielle (comment les habitants investissent physiquement leur habitation). Que se passe-t-il lorsque les habitants aménagent et autogèrent leurs immeubles ? Dans quelle mesure leurs attentes jouent-elles un rôle lors de l'appropriation de leur nouveau lieu de vie ?

Pour rappel, l'analyse qui suit porte uniquement sur les Ouches, les Voirets n'étant pas encore construits au moment de la rédaction du rapport. Il faut néanmoins préciser que nous avons fait les derniers entretiens avec les habitants en avril 2005, c'est à dire 8 mois seulement après leur emménagement. On considère généralement que la première année de cohabitation est vécue d'une manière particulièrement positive et que cela peut changer par la suite (Rabinovich 1996). Il serait donc nécessaire de reconduire une enquête dans deux ou trois ans pour vérifier la manière dont se développe la cohabitation dans la durée.

7.2 Emménager et habiter aux Ouches

L'été 2004 permet aux premiers habitants d'emménager dans l'ensemble des Ouches, même s'il reste quelques finitions à apporter et que les aménagements extérieurs sont encore en chantier. Les appartements se remplissent au fur et à mesure, car le déménagement est organisé sur deux mois (juillet et août). Le moment de prise de possession de leur immeuble est vécu intensément par les nouveaux habitants, ils peuvent enfin investir matériellement leur projet : « *C'était hyper génial de voir les gens entrer petit à petit. Nous, on était dans les premiers ici, donc on était dans la nuit noire, parce qu'il n'y avait pas d'éclairage public, il n'y avait pas de voisins ; on avait vraiment l'impression d'être le village gaulois. Et c'est vrai que de voir arriver nos voisins, c'était super sympa* » (Habitante Ouches, avril 2005). Les habitants soulignent d'une manière univoque la convivialité qui s'est établie de façon immédiate dans les immeubles. « *Par contre, le truc génial,*

c'est en arrivant ici. (...) Le premier jour où on est arrivé ici, le 1^{er} Août - le fait d'arriver et de voir les gens aux fenêtres qui disent bonjour, vraiment, on se dit génial, c'est super » (Habitant Ouches, avril 2005).

Pour beaucoup d'entre eux, cette convivialité faisait partie des attentes importantes, comme cela a été soulevé dans le chapitre 3. « *On s'attend à une ambiance, mais est-ce qu'elle aura lieu ou non, c'est difficile à dire.* » (Futur habitant Ouches, novembre 2003) Or, ces relations de voisinage se sont déjà constituées avant l'emménagement, lors des discussions au sein de l'association des futurs habitants, les Zabouches. « *On se connaissait déjà, avec déjà des opinions, dont on savait qu'on n'était pas forcément d'accord avec un tel, un tel sur tel sujet* » (Habitant Ouches, avril 2005). Pour toutes les personnes interviewées quelques mois après leur emménagement, le bon voisinage est l'élément le plus positif et symbolique de leur vie dans l'ensemble des Ouches. « *Pour moi ça correspond vraiment à ce qu'on avait imaginé. C'est-à-dire que le fait qu'on discute de cet immeuble, qu'on se connaisse auparavant, qu'on ait décidé d'y habiter, ça change toute la manière d'habiter à un endroit* » (Habitant Ouches, avril 2005). Ce point de vue souligne le fait que le choix donne une emprise sur le processus, facilitant ensuite l'appropriation de l'objet et, comme nous allons le voir par la suite, dans une certaine mesure aussi la satisfaction avec le résultat.

Au cours des premiers mois de cohabitation, différents événements viennent renforcer ou mettre à l'épreuve la relation de voisinage. Il faut d'une part gérer l'immeuble au quotidien et d'autre part, veiller à la bonne exécution des retouches sur le bâtiment et sur le fait que les aménagements extérieurs se réalisent de la manière la plus consensuelle possible.

En dehors des activités coordonnées par les Zabouches, l'entraide s'organise parmi les habitants d'une manière rapide - cela a été le cas par exemple pour l'encadrement des enfants qui donne lieu non seulement à des systèmes informels de garde ou de surveillance mutuelle par les familles, mais aussi à la mise en place d'un Pedibus⁶³ pour les déplacements à l'école. Des ateliers de bricolage sont aussi mis en place les mercredis après-midi dans l'une des salles communes. Pour qualifier ces rapports de proximité, les habitants font souvent référence aux rapports domestiques caractéristiques des villages. « *Enfin l'objectif pour nous -*

⁶³ Accompagnement par un adulte des enfants à l'école : les enfants sont "collectés" sur un parcours prédéfini à des stations « Pedibus » signalées. En général, l'accompagnement est organisé selon un tournus de parents. Le système des "Pedibus" a été initié à Lausanne en 1998.

enfin pour la plupart- est de reconstituer un peu le village dans la ville. C'est de voir les enfants jouer tous ensemble, c'est de pouvoir se dépanner. Je veux dire ça marche hyper bien. (...) En une heure et quart ils ont organisé un pédibus d'enfer, enfin je veux dire, pour les enfants scolarisés, il y a une entraide villageoise. C'était pour nous un petit peu l'objectif » (Habitante Ouches, avril 2005).

Ce quotidien est ponctué par un certain nombre de fêtes qui se célèbrent à différentes occasions. De manière non exhaustive, il y a eu la fête d'inauguration, organisée conjointement avec la CoDHA qui célébrait par la même occasion ses 10 ans d'existence, il y a eu la fête des rois mages pour les enfants et la fête de plantation des arbres, concluant ainsi l'effort commun fourni par les habitants pour la finition des aménagements extérieurs. Ces réjouissances sont loin d'être anodines et donnent aux habitants des occasions importantes pour s'identifier à leur projet. *« Les moments les plus marquants pour moi, ils sont positifs, c'est les fêtes qu'on a faites. Non, ce n'est pas que les fêtes. Le fait qu'on ratisse le gravier, que tout le monde soit là, qu'on aille planter les arbres, qu'on... Tous ces événements là, j'ai vraiment trouvé génial. Pour moi c'est l'expression de notre projet » (Habitante Ouches, avril 2005).*



Photo : L. Poschet

Figure 11 : fête d'inauguration en septembre 2004

« Habiter les Ouches » implique donc l'organisation commune d'un certain nombre de tâches, de l'entraide, mais aussi des moments festifs. On recrée une sorte de communauté, permettant d'initier des rapports individuels et collectifs au sein du quartier. Sur le plan de l'appropriation matérielle de l'espace, ces activités permettent aux habitants d'investir leurs appartements et les espaces communs : la cour centrale, les jardins potagers, un peu plus privatifs, et surtout les coursives semi-privées.



Photo : L. Poschet

Figure 12 : bâtiment « Salève » lors de la fête d'inauguration

7.3 Appropriation des espaces communs

7.3.1 Espaces extérieurs

Annoncée dans le programme des architectes comme le « prolongement social des appartements », la coursive devait être l'élément clé favorisant l'appropriation et la convivialité du projet. Mais en fait, c'est l'ensemble des différents types d'espaces qui articulent la relation entre les deux immeubles, donnant une empreinte particulière au projet : les espaces privés des appartements donnent sur

les coursives semi-privées (partagées avec les habitants du même étage), qui à leur tour entourent l'espace semi-public de la cour accessible pour les habitants et les passants.

Ces espaces ont été appropriés mentalement par les futurs habitants bien avant leur réalisation, généralement avec des attentes positives « *les coursives seront une qualité de vie, et la qualité de l'espace de la cour, entre les deux bâtiments - j'attends, je veux qu'on sente que c'est un espace qui est différent, qu'il y a quelque chose de différent qui se passe, qui est habité, approprié, vécu - l'ambiance* » (Future habitante Ouches, novembre 2003). D'autres étaient plus dubitatifs sur le style de vie que ces espaces leur imposeraient. « *On n'aura pas de balcon, mais on a une coursive qui est quand même en partie aménageable, on pourra manger dehors, mettre des tables et des chaises, même si ce n'est pas notre espace privatif. Mais j'aurais préféré que la coursive ne soit pas un lieu de passage. Et on s'imagine que tous les gens qui sont partie prenante du projet ont le même état d'esprit du fait qu'ils vont vivre quand même « communautaire ».* Si on voulait un balcon privatif, cela ne serait pas tellement dans la logique de ce projet. Et il y a aussi cet espace extérieur qu'on va pouvoir gérer » (Future habitante Ouches, novembre 2003).

Comment cela se passe-t-il en réalité, comment ces espaces, pensés principalement par l'architecte, sont-ils investis par les habitants ?

La première chose que le visiteur remarque en entrant dans la cour située entre les deux bâtiments, ce sont en effet les coursives, investies par des tables, des chaises, des bacs à fleurs, des vélos, des cages pour cobayes et lapins et, last but not least, des jouets d'enfants. Chaque famille occupe l'espace devant son appartement, sans pour autant le cloisonner ou le délimiter. C'est un peu différent pour les coursives du rez-de-chaussée, sur lesquelles on observe une plus grande volonté de subdivision et de privatisation des espaces vis-à-vis des passants extérieurs aux Ouches. Les coursives du rez sont en effet plus privatives, car la circulation se fait par des petits chemins situés à l'intérieur de la cour, évitant ainsi que tous les habitants et passants cheminent directement devant les appartements. L'accentuation de la privacité a été discutée en assemblée : « *il y a eu des discussions pendant le processus, où tout d'un coup il a été clairement dit que le cheminement en bas ne se ferait pas par les coursives du rez-de-chaussée, mais se ferait par un chemin sur le terrain, parce qu'aussi, il y avait cette inconnue*

de savoir par rapport aux autres immeubles... Est-ce que ça va être un cheminement utilisé par d'autres gens, dans l'idéal on ne le souhaitait pas mais on en sait encore rien » (Future habitante Ouches, novembre 2003).

Par contre, dans presque tous les appartements, la vue vers l'intérieur, à travers les surfaces vitrées donnant sur les coursives, est voilée par un rideau ou un store.

La cour – en réalité une surface de gazon avec quelques arbres et un bout de terrain en gravier consolidé - est occupée par les enfants qui jouent en bande, surveillés par les adultes assis sur les coursives. Certains attribuent une grande partie de la réussite actuelle de la cohabitation à la forme architecturale: « *C'est un lieu de vie super. Je suis impressionné par le type d'architecture qui favorise les contacts, vraiment je suis impressionné de l'ensemble des gens qui ont réfléchi à ça, pour créer une vie sociale plus agréable » (Habitant Ouches, avril 2005).*



Photo : L. Poschet

Figure 13 : cour intérieure entre les deux bâtiments, Ouches

Bien qu'il faille éviter toute conclusion hâtive, il semble que la disposition des espaces permet à la plupart des gens (qui ont choisi de vivre dans ces immeubles avec leurs semblables) de trouver un dosage adéquat entre espace privé et

implication dans la vie communautaire. Car il faut admettre que la convivialité et la proximité ne fonctionnent que lorsque l'on se trouve sur la même longueur d'ondes, comme l'exprime clairement cette habitante au sujet de l'éducation des enfants. « *Le mode de vie, je suis vraiment très, très contente. On a vraiment une convivialité. Il se trouve en plus que sur cette coursive on est plusieurs personnes qui partagent le même point de vue au niveau de l'éducation des enfants. C'est quand même important vu qu'ils vont dans un sens et dans un autre. On n'a pas peur de dire non. Les règles se sont établies de façon tacite, assez facilement, et je trouve que pour les enfants, c'est génial, ils ont tout le temps quelqu'un, il y a une ouverture.* » (Habitante Ouches, avril 2005). Une grande partie des habitants ne possèdent par exemple pas de téléviseur, ce qui permet d'éviter des frictions avec les enfants, un sujet délicat pour certains.



Photo : L. Poschet

Figure 14 : coursive, bâtiment Jura, Ouches

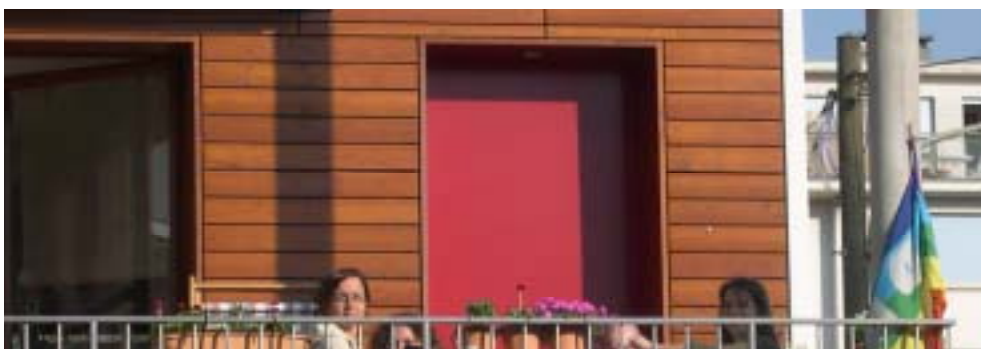


Photo : L. Poschet

Figure 15 : *coursive bâtiment Salève, Ouches*

En ce qui concerne les aménagements extérieurs, le processus a été assez particulier, car les habitants ont mis eux-mêmes la "main à la pâte" et ont réalisé leur projet, avec peu de moyens et à l'encontre du projet de l'architecte. « *Parce qu'on s'est rendu compte que l'architecte voulait plus, on n'était pas d'accord. Et puis finalement, en faisant ça on a réussi à pas mal diminuer les coûts aussi. Parce qu'on a pu faire des choses nous-mêmes, enlever le gravier nous-mêmes, on a planté les arbres nous-mêmes, on a fait pas mal de choses, que l'architecte n'aurait pas faites. Donc c'était assez drôle, c'était le chantier populaire* » (Habitante Ouches, avril 2005). La plantation des arbres et le travail collectif sur les aménagements ont été des moments importants d'appropriation matérielle de leur nouvel espace de vie. Cette activité a de plus été partagée par la quasi-totalité des habitants, ce qui s'est révélé être un acte important ; c'est donc l'ensemble des habitants qui, en donnant la dernière touche de finition de leur immeuble, ont apporté leur empreinte de « nouveau propriétaire ». « *De manière générale, je trouve qu'on n'a pas trop de problèmes avec des gens qui s'investissent pas. Parce que là, quand on a fait les plantations, tout le monde était là, ça a planté, ça a creusé, donc on a planté nos arbres tout seuls, là, comme des grands un*

dimanche, et on a fait la fête des plantations. Je trouve que pour l'instant il y a un bon – chacun dans son domaine et dans les trucs qui le branchent plus et tout ça, mais il y a un assez bon investissement et en tout cas. Dans l'ensemble, vu que je trouve que les désaccords sont normaux, je trouve que ça se passe très bien » (Habitante Ouches, avril 2005).

Dans les faits, les aménagements extérieurs ont été la première grande tâche qui a été gérée de manière autonome par l'association des Zabouches, en partenariat avec la CoDHA. C'est aussi entre eux que les habitants ont décidé d'exploiter la bande de terrain située derrière l'immeuble Salève en potagers, alors qu'elle avait été initialement prévue en gazon.



Photo : L. Poschet

Figure 16 : jardins potagers derrière l'immeuble Salève

7.3.2 Salles communes

L'exploitation des salles communes est nettement moins sujette à discussion que les espaces extérieurs et ne posent à ce jour, selon les entretiens que nous avons menés, aucun problème particulier. L'une des deux salles est équipée d'une cuisine.

Même si les salles sont visiblement utilisées et qu'il est facile de se rendre compte des activités qui s'y déroulent, il semble que leur utilisation n'est pas encore très définie. Une future habitante avait exprimé cela lors d'un premier entretien : « *Je ne me suis pas vraiment posé la question concernant l'utilisation de ces deux espaces communs, on fera peut-être des fêtes...* » (Future habitante Ouches, novembre 2003)

Les activités organisées le plus régulièrement dans ces salles sont les ateliers pour enfants. Il est donc intéressant de relever que c'est exactement ce projet, c'est-à-dire un espace commun pour les enfants, qui avait été clairement exprimé par une future habitante avant d'emménager. « *Le but des salles communes sera de créer des activités pour les enfants, de partager des activités, etc.* » (Future habitante Ouches, novembre 2003).

Cette indécision n'est pas exceptionnelle, car le manque de pratique des espaces communs -cela se ne trouve pas dans d'autres immeubles locatifs- induit souvent des hésitations quant à leur usage. Ce désarroi nous paraît très bien exprimé par une future habitante des Voirets, dont le projet inclut aussi une salle commune. « *Sur l'usage de la salle commune, comment faut-il l'équiper ? quelle sera sa fonction et l'usage qu'on va en avoir ? Il y a des idées là-dessus qui sont ressorties, mais d'une manière générale je trouve que c'est difficile - les aspects notamment des espaces communs je trouve que, - je ne sais pas si c'est le fait que cela n'intéresse pas quelques personnes dans le groupe ou si que c'est parce que ce n'est pas encore concret et tant qu'on n'est pas dans les lieux on ne peut pas avoir tellement d'utilisation pour le faire, je trouve que ces discussions ne sont pas faciles* » (Future habitante Voirets, octobre 2004).

L'exemple des salles communes montre bien la nécessité d'un projet concret pour pouvoir s'approprier ce type d'espace. Autant les espaces extérieurs ont été sujets à réflexion, autant le manque de clarté quant à l'utilisation des salles communes a induit une phase d'appropriation plus longue pour les habitants et n'a commencé qu'une fois arrivés sur les lieux.



Photo : L. Poschet

Figure 17 : salle commune dans le bâtiment Jura

7.4 Chez soi

L'espace le plus personnalisé des appartements est aussi celui auquel on accède en premier : les cuisines.⁶⁴ Donnant directement sur la coursive ou le balcon, elles constituent aussi la vitrine de l'appartement. C'est un espace important dans lequel se joue une bonne partie de la vie familiale. Pourtant, il ne s'agit pas d'un espace facile à aménager, comme le jugeait un futur habitant sur plan : « *il y a un peu le problème de l'aménagement de l'entrée, cuisine, salon, là ce n'est pas évident, mais comme c'est grand, on accepte ça. Mais je ne sais pas si le choix de faire ces grands espaces c'est un peu idéal, l'idée du loft, je ne sais pas si c'est à cause de la participation, mais tout le monde trouve cela génial d'avoir un grand espace à aménager soi-même, mais comme on est des non professionnels, on se rend difficilement compte des difficultés pour aménager après coup (...) et les cuisines ne sont pas grandes ; peut-être que chacun devrait trouver un architecte d'intérieur pour trouver des solutions* » (Futur habitant Ouches, novembre 2003).

Dans les faits, cet aménagement ne s'avère pas si difficile et nous n'avons recueilli aucune remarque négative de la part des habitants. Au contraire, cet espace de

⁶⁴ Chaque famille pouvait choisir dans une certaine mesure sa cuisine.

jour, conçu d'une manière très généreuse, est considéré comme un point fort de l'appartement.

Outre les cuisines, les habitants avaient aussi, dans une certaine mesure, la possibilité d'intervenir sur la cage d'escalier dans les 6 pièces duplex. *« on avait insisté pour avoir ce cagibi sous l'escalier – c'est différent des autres apparts – donc ça nous permettait d'avoir un espace pour mettre le binz dedans, et en effet... Du coup voilà, on a plein de choses cachées là derrière. Moi, je suis très contente. Et trouve que bon, même s'ils ne sont pas finalement si grands que ça, on est toujours à l'aise, on a une impression d'espace, et ça se passe vraiment bien »* (Habitante Ouches, avril 2005). D'autres ont choisi de laisser la cage d'escalier entièrement ouverte, créant ainsi une ambiance de loft.

Comme nous l'avons déjà décrit, l'intervention du deuxième architecte sur l'emplacement et la taille des chambres a été bien vue par tous. Il y eut toutefois quelques appréhensions au départ, car les chambres du deuxième étage étaient regroupées autour d'un petit palier, mais le vécu de ce lieu est finalement positif. *« Les chambres sont sur un petit palier commun, et en fait, même si chaque enfant a sa chambre, tout le monde a la porte ouverte, donc il y a une espèce de circulation. Ce n'est pas comme si on était sur un couloir qui dessert des chambres. Là, ça fait presque un grand espace. S'ils ont envie de s'enfermer et avoir leur espace, ils ferment leur porte, autrement, quand on est dans la chambre de l'un, on voit dans la chambre de l'autre, et c'est assez... Je n'avais pas du tout imaginé ça, et c'est vrai que ça a un côté très sympa. Ça ne donne pas quelque chose de fermé, l'espace à vivre, on est vraiment content »* (Habitante Ouches, avril 2005).



Figure 18 : différents aménagements des cuisines dans les appartements duplex

7.5 Gérer ensemble

La gestion de l'immeuble est sous la responsabilité des habitants et s'organise collectivement, comme cela a été prévu dans les statuts de la CoDHA . « *La Communauté d'habitation s'oblige vis-à-vis de la coopérative à entretenir l'objet loué dans le cadre de l'autogestion et à entreprendre les travaux d'entretien nécessaires. A cet effet, le collectif d'habitants retient une partie des loyers individuels, d'entente avec le Comité de la coopérative.* » (Article 49, statuts CoDHA).

L'association des habitants Zabouches existait, comme nous l'avons déjà mentionné, bien avant l'emménagement des habitants dans les immeubles. Durant la première phase du projet, l'association a participé à certains choix, puis au moment de l'emménagement, c'est la gestion des immeubles qui est devenue la principale préoccupation de ses membres. Il a donc fallu se réorganiser pour s'adapter aux nouvelles tâches. Cela a aussi été le moment de faire un tournus, de changer de président et de désigner un/e trésorier/e et un/e secrétaire.

Pour la gestion concrète des immeubles, l'association des Zabouches s'organise de la manière suivante :

- Un Comité, avec trésorier et secrétaire, fait le lien avec la CoDHA et s'occupe de la gestion courante des affaires.
- Une commission de maintenance s'occupe de la gestion des aspects techniques de la maintenance (chaudière et chauffage des eaux, etc.).
- Des groupes de travail s'occupent de différents aspects partiels de la gestion, tels que les salles communes, les aménagements extérieurs etc., en formulant des propositions discutées en plénière.

De plus, les affaires importantes se discutent en plénière, lors des assemblées générales qui ont lieu à un rythme régulier. Entre deux, les membres du Comité de l'association se rencontrent régulièrement dans le cadre des séances du Comité ou du Comité élargi : (...) « *Il y a un Comité avec 4 personnes, il y a une commission de maintenance, et puis après il y a les assemblées générales où on prend les grandes décisions. Mais le Comité qui se voit toutes les deux semaines s'occupe quand même des affaires courantes. Alors là, c'est des gens qui sont – sauf la secrétaire et le trésorier – c'est des gens qui sont bénévoles qui font ça*

comme ça» (Entretien habitante Ouches, avril 2005). Seuls deux postes du Comité sont donc défrayés pour leur travail : ceux du trésorier et de la secrétaire.

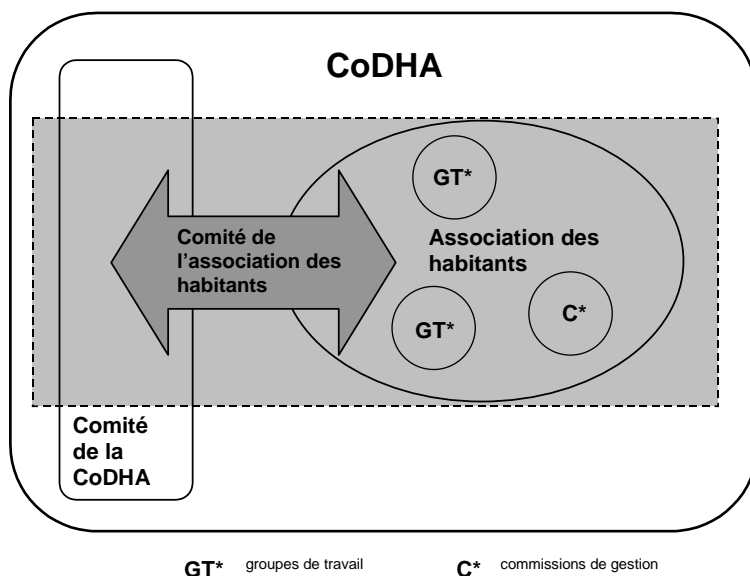


Figure 19 : schéma de l'organisation entre CoDHA et Zabouches

La période de l’emménagement qui impliquait la gestion concrète de l’immeuble et la surveillance des dernières finitions avait demandé un investissement important de la part des habitants impliqués. « (...) je suis dans le Comité de la CODHA, je suis dans le Comité des Zabouches, j’étais un peu dans tous les groupes de travail, aménagements extérieurs, salles communes, jardins, trucs, bidules, machins, tout ça. Et puis du coup, j’ai eu l’impression que beaucoup de gens venaient me demander des choses à moi, et je me suis retrouvée être un peu la personne entre guillemets de référence, enfin, pas seulement, mais pour beaucoup de choses, et puis il y a eu des cafards, je me suis retrouvée à gérer les clefs pour tout le monde... Enfin, finalement, comme je suis là, que je connais bien l’histoire, beaucoup de choses sont venues vers moi, et à un moment, il y a eu trop à la fois. Une accumulation de petites choses qui font que c’était trop. (...) C’est vrai que c’est super d’être en association, maintenant, ça demande aussi un investissement plus grand, parce que voilà... » (Habitante Ouches, avril 2005).

Comme cela arrive souvent, les gens ont tendance à sous-estimer la charge de travail et arrivent à un point où leur engagement est difficile à gérer. « Je me suis dit en venant là que la première année allait être difficile et allait me demander

beaucoup d'énergie, c'est ce qui arrive. (...) En fait, je ne pensais pas que ça allait m'occasionner autant de charges que ça. (...) On s'est dit qu'on fonctionne une année. Donc le Comité a commencé à fonctionner en octobre à peu près, septembre, octobre. On fonctionne une année, et après on verra. Si ça ne se calme pas, on réévalue si c'est trop. Mais ça devrait se calmer. C'est vrai que là, il y a eu les aménagements extérieurs, un gros boulot, toutes les finitions qui n'étaient pas encore effectuées. Il y a eu beaucoup cette première année, beaucoup de choses. On dit souvent c'est les deux premières années. Après il faudra que ça se calme quand même parce que ça devrait. Ça devrait se calmer forcément, parce qu'une fois que les choses sont finies (...) » (Habitant Ouches, avril 2005).

Pour l'instant, des tâches, parfois lourdes et compliquées, sont prises en charge par les habitants qui ne perçoivent aucune rémunération. Il est par ailleurs prévu de faire des tournus pour pallier à l'épuisement des personnes impliquées. Il est intéressant de constater qu'à l'instar de cet habitant interviewé, les habitants considèrent ces tâches, parfois lourdes, comme étant en même temps enrichissantes : *« Moi je fais partie de la commission de maintenance par exemple, donc du coup on avait des rendez-vous assez... là ça fait un moment qu'on ne s'est pas vu, mais au début on s'est vu plusieurs fois, on est quatre, et puis moi j'ai la charge de la chaudière, je me suis occupé depuis le début à comprendre comment fonctionnait la chaudière, à m'occuper de tout en fait. Donc je suis un des seuls en fait qui sait comment enlever les cendres et c'est vrai que s'il y a une panne, je sais où appeler, j'ai toute la documentation technique, tout ça. Mais ça c'est un truc que j'avais eu envie de faire et puis, je ne m'attends pas du tout à être rémunéré pour ça en tout cas » (Habitant Ouches, avril 2005).*

Le poste du concierge est par contre rémunéré. Le fait d'employer une personne pour ce travail a été décidé presque unanimement. L'option consistant à avoir une conciergerie « en tournus » a été jugée trop compliquée et contraignante par les habitants. *« Quand il y a eu une votation pour cette histoire de conciergerie, on était les seuls à être contre une conciergerie rémunérée. On était pour un tournus. Ça marche dans une coopérative à l'îlot 13, il y a une coopérative où ils ont eu un concierge et ça s'est mal passé, et pour finir ils sont partis sur un tournus, et ils sont 16 appartements, un mois sur 16, ils assument la conciergerie et ça marche très bien, ici personne n'a voulu « ah on n'a pas que ça à faire, on n'a pas que ça à faire » (Habitant Ouches, avril 2005).*

Il est évident que l'organisation de ces tâches peut parfois s'avérer conflictuelle, mais les conflits n'ont, à ce jour, pas causé de rupture. Au contraire, ils sont vus par certains comme quelque chose de positif, les habitants étant dans l'obligation de régler leurs problèmes entre eux, au sein de l'association. *« Oui, il y a des sujets de désaccord entre les gens. Mais par le fait qu'on est dans ce processus là, et puisqu'on a choisi d'y être, on est obligé de traiter le désaccord en se parlant. Parce qu'il y n'a pas d'autre voie possible. (...) On ne peut pas aller dire à la CoDHA, "alors, il y a mon voisin...", ils vont nous rire au nez, ils vont nous dire, non mais attends, ça ne nous regarde pas, débrouillez-vous. C'est bien ça le plan: "débrouillez-vous". Et à partir du moment où on est entré là-dedans, je dirais que quelque part, on s'est auto coincé là-dedans, c'est-à-dire que c'est un choix, c'est ce choix-là, c'est que ça va se discuter, et que ma foi, si on n'est pas d'accord avec ça, on s'en va. Je crois que tout le monde est bien conscient de ça » (Habitante Ouches, avril 2005).*

Au fil des entretiens, il apparaît clairement que toute auto organisation tournant autour de la gestion commune est très importante pour l'appropriation collective de l'ensemble. C'est indéniablement un élément qui responsabilise les habitants et leur donne une certaine maîtrise sur leur cadre de vie. *« Moi j'y crois beaucoup par rapport à l'idée du développement durable, c'est-à-dire la pérennité du truc je veux dire. Je sais tout de suite qu'ici - je ne sais pas- je descends dans les sous-sols, ça sent bizarre - avant dans mon immeuble à Saint-Jean ça sentait bizarre dans les sous-sols et je m'en fichais complètement, je me disais, « tiens ça sent bizarre ». Ici, ça sent bizarre, je vais tout de suite dire à Martin, « t'as senti ? On dirait que ça sent un peu la fumée dans le sous-sol ». Donc, je ne sais pas comment dire, il y a une espèce de responsabilité collective autour de ces trucs, que je n'ai pas vécu dans un autre immeuble » (Habitante Ouches, avril 2005).*

S'approprier quelque chose, c'est donc aussi de se responsabiliser. *« On est un brin propriétaires de ce truc-là (...) Voilà, moi je me sens responsable de ce truc-là en même temps. En ne prenant pas toute la maison sur le dos, mais en me disant faut qu'on fasse attention à ci, attention à ça". Je crois que je n'ai jamais fait aussi attention à éteindre les lumières dans les couloirs des caves qu'ici. Il y a tout ce processus-là qui fait qu'on n'est pas dans le même rapport » (Habitante Ouches, avril 2005).*

8 Relations avec le quartier

8.1 Préliminaire

Dans les pages suivantes, nous analyserons la manière dont les nouveaux habitants se sont installés dans le quartier, ont ou non créé des liens et se sont attachés au territoire de proximité. Lors de l'évaluation, force a été de constater que les habitants des Ouches se trouvaient, au moment des entretiens, dans une situation charnière: entre l'arrivée dans un nouveau quartier avec quelques idées préconçues et l'établissement dans ce nouveau lieu, le tissage de liens avec la vie de quartier. Nous rendrons donc compte de cette première phase d'établissement.

8.2 Un quartier complexe

L'entourage immédiat des Ouches est constitué par un quartier morphologiquement mixte dans lequel les villas côtoient les grands ensembles d'habitation. Il y a aussi un stade de football désaffecté⁶⁵ et un cimetière. Ce bout de quartier est entouré par de grands axes de circulation (route et rail), ce que certains habitants décrivent comme un « manque d'ouverture ». Par ailleurs, un nombre important d'immeubles a été construit par des coopératives et de nombreux logements sont subventionnés.

En tenant compte des récentes constructions, y compris celles des Ouches, environ 100 nouvelles familles se sont récemment installées dans le quartier. Une nouvelle école primaire ouvrira ses portes à la rentrée 2005, en face des immeubles des Ouches. Ces récents développements induisent de nombreuses inconnues quant à l'évolution de la vie du quartier.

⁶⁵ Un projet de transformation du stade en parc est prévu.



Photo : L. Poschet

Figure 20 : nouvelle construction en face de l'immeuble Jura



Photo : L. Poschet

Figure 21: anciens locatifs en face de l'immeuble Salève

Cependant, pour la plupart des habitants actuels des Ouches, il était évident, avant de déménager, que le quartier n'était pas l'endroit rêvé, mais plutôt un lieu plein de désavantages, dont certains se sont avérés, après vérification, non fondés : « *Au début, le quartier ne nous plaisait pas trop, on trouvait trop loin et ensuite, en y allant, on s'est rendu compte que ce n'était pas si loin, qu'il y avait des bandes cyclables très bien faites, maintenant l'idée d'aller là-bas est complètement acquise, mais au début, on trouvait cela un peu loin (de la ville)* » (Future habitante Ouches, novembre 2003).

Pour d'autres raisons, cette perception mitigée demeure et s'est même amplifiée après le déménagement. « *Je n'aime pas ce quartier (...). Il ne se passe rien, et puis il n'y a rien : il n'y a pas de cafés, pas de bistrot, pas de magasins, c'est un quartier dortoir, et maintenant ils ont densifié, et on est les uns sur les autres et je n'aime pas ça. Je le savais en venant* » (Habitante Ouches, avril 2005). C'est donc un quartier défavorisé au niveau des infrastructures, voire même l'expression d'un contexte social défavorisé.⁶⁶ « (...) *On est quand même un îlot privilégié, dans un quartier pas très privilégié. Donc c'est vrai qu'il y a finalement des problèmes, peut-être un peu de confrontations avec des populations différentes. Donc il y en a qui sont très prêts à ça, et puis il y en a qui le sont moins. Parce que parmi les habitants qui sont là, je sais qu'il y en avait qui avaient hésité à cause du quartier justement* » (Habitant Ouches, avril 2005). Pour certains, s'approprier et s'approcher de la vie du quartier ne va donc pas de soi ; cela suppose une confrontation avec un contexte qui, d'emblée, ne paraît pas très favorable et qui est pour certains éloigné de leur propre contexte social (voir description des habitants chapitre 3).

8.3 Un site particulier dans la ville

Cependant, l'intégration dans le quartier ne semble pas être une priorité pour les habitants des Ouches, du moins pour l'instant. En effet, comme cela a déjà été mentionné, les habitants sont venus en premier lieu vivre là, avec l'envie de construire un espace de vie convivial entre eux. « *C'est vrai qu'on a une vie de village dans des immeubles au centre ville. (...) Cette convivialité, elle est tellement forte là que, pour les autres (habitants du quartier), ce n'est pas forcément évident* » (Habitante Ouches, avril 2005).

⁶⁶ En 2004, il y a eu une série d'incendies de voitures commis par des « jeunes désœuvrés » dans un lieu situé à proximité des Ouches.

La forte identité du groupe est aussi perçue de l'extérieur. Et si certains anciens habitants du quartier ont accueilli cette nouvelle communauté avec passablement de circonspection - « *les gens qui vont habiter là-bas c'est un peu de la racaille* »⁶⁷, d'autres les perçoivent de manière plus positive « *mais c'est quoi chez vous – c'est sympa* » ou « *mais qu'est-ce que c'est ici ces immeubles ? (...) - on dirait que les gens se connaissent* » (Habitante Ouches, avril 2005).

Quoi qu'il en soit, les nouveaux venus sont identifiés comme étant différents. Est-ce le fait d'habiter un endroit un peu particulier, dont l'architecture et l'appropriation de l'espace ne ressemblent pas aux immeubles qui se trouvent autour ? Ou sont-ce plutôt les habitants qui sont directement la cause de cette différence ? En réalité, les deux éléments jouent ensemble. La question d'une cohabitation différente aux Ouches se pose réellement aux voisins. « (...) *Des gamins qui étaient venus jouer là avec les autres gamins ont dit : « mais c'est quand même bizarre d'habiter là ? Vous habitez tous dans le même appartement ? ». Et puis j'ai dit, « mais non, on habite chacun dans un appartement ». Et elle me dit « oui, mais les balcons, ils ne sont pas fermés les balcons ? » On entendait bien la réflexion des parents derrière. »* (Habitante Ouches, avril 2005). Et d'autre part, les nouveaux venus sont clairement perçus comme appartenant à un milieu social différent : « (...) *parmi nos voisins, je crois que certains croient qu'on a acheté ici. Je crois qu'on est un peu considéré comme les riches* » (Habitante Ouches, avril 2005). Or, dans les faits, les habitants des Ouches touchent, comme tant d'autres habitants du quartier, des subventions au logement.

Sur quoi les observateurs basent-ils leur interprétation ? C'est difficile à dire et, dans le contexte de notre enquête, il ne nous a pas été possible de questionner les voisins ; une habitante essaie d'expliquer ce type de réflexion de la manière suivante « *Alors que je ne crois pas qu'on est riche effectivement financièrement, mais on est peut-être riche culturellement, si j'ose dire* » (Habitante Ouches, avril 2005). Cela paraît être une piste possible. Comme nous l'avons déjà introduit, le fait de gagner moins d'argent résulte aussi d'un choix de vie pour certains habitants des Ouches, par exemple en travaillant moins ou en exerçant des métiers artistiques. Ainsi, certains habitants disposent de plus de temps pour s'engager pour la collectivité, s'impliquer dans des associations, etc. Cela apparaît dans la manière dont les habitants investissent les lieux et créent une identité face

⁶⁷ Récit d'une discussion d'une habitante des immeubles de la CoDHA avec des anciennes connaissances du quartier.

à l'extérieur : «(...) mais dans cette zone là-bas, au chemin des Ouches, dans cette association-là, les Zabouches, ils n'ont pas quelques artistes aussi ? » (question d'une maîtresse d'école à l'association des parents qui voulait organiser une semaine culturelle) (Habitant Ouches, avril 2005).

8.4 Entre ouverture et intimité

Comment allier une manière de vivre «villageoise» avec un esprit d'ouverture à autrui ? Cet alliage ne semble pas simple à réaliser et, même si une ouverture tant sociale que physique est recherchée (la cour entre les immeubles est entièrement accessible aux voisins et les habitants ont par exemple refusé une haie fermant la cour du côté chemin des Ouches, contre l'avis de l'architecte), le besoin de protéger son intimité reste intact. «(...) Pour tous les autres immeubles, les carrés d'herbe, c'est les petits jardins, le seul carré d'herbe ouvert, c'est celui-là (la cour des Ouches). Donc tout d'un coup, on s'est dit, waouh, notre carré d'herbe, il va être envahi par tous les gamins du quartier, c'est LE carré d'herbe. (...) Pour l'instant les enfants jouent beaucoup là. Mais ça se passe plutôt bien, ils comprennent assez bien qu'ici il y a une espèce de zone qui appartient aux deux immeubles. Ils viennent de temps en temps, ça va, ça se gère encore. Mais c'est vrai qu'on verra comment cela sera cet été. Et je pense qu'à la fin de l'été quand il y aura vraiment l'école - là les espaces seront définitivement installés et on verra comment la circulation s'organise aussi. C'est vrai qu'ici on a toujours un peu oscillé. Il y a une espèce de paradoxe entre ouverture et protection de l'intimité » (Habitante Ouches, avril 2005). On comprend que l'ouverture spatiale, bien que voulue dans un premier temps pour favoriser la vie communautaire entre les habitants, invite aussi les autres habitants du quartier à venir dans ces lieux et pose ainsi la question du niveau de leur accessibilité.



Photo : L. Poschet

Figure 22 : accès depuis le chemin des Ouches (en chantier).

Le « type » de fréquentation joue aussi un rôle lorsque l'on parle de l'accessibilité des espaces extérieurs communs. Comment réagir dans les cas où les habitants craignent que leur lieu ne soit pas respecté - par exemple par les bandes d'adolescents du coin ? Ces considérations délicates impliquent tout le monde et les problèmes de fréquentation sont discutés au sein de l'association des Zabouches : « Parce que c'est vrai que ce serait dommage de se retrouver un petit îlot - mais il faut faire attention. C'est vrai qu'il y a eu des réactions. On a une table de ping-pong dans la salle commune, et puis il y a eu des ados qui sont venus jouer quand on l'a sortie dehors sur l'esplanade. Et puis c'est vrai que des fois il y a des réactions de gens qui ont peur... Enfin c'est difficile de trouver le juste milieu entre la peur de se faire envahir, parce que c'est vrai que dans le quartier il y a des bandes d'ados qui zonent et qui ne sont pas forcément supers. Enfin c'est vrai qu'il y a un petit parc derrière où il y a vraiment tout ce qu'on veut et c'est assez. Il y a vraiment besoin je pense d'un encadrement social. Moi je suis dans le travail social et je sais qu'en excluant on fait exactement ce qu'on ne veut pas qu'il arrive. Les gens qui ne connaissent pas forcément ça ont peut-être peur. (...) Justement tout

ça, ça se discute aussi au sein de l'association. C'est intéressant. Ce n'est pas en leur disant de partir qu'ils ne vont pas venir, et ce n'est pas en leur disant de partir qu'ils vont respecter notre endroit, au contraire. Mais voilà, tout ça c'est des choses qui s'apprennent » (Habitante Ouches, avril 2005). Les habitants sont bien conscients que l'une des principales questions par rapport à leur entourage est celle de trouver un juste milieu entre ouverture et intimité avec le voisinage autour du site. Les expériences montrent toutefois que dans ce type d'initiative, les habitants finissent souvent par marquer les limites des espaces communs par des clôtures si la pression de l'entourage se fait trop sentir.

8.5 Les Zabouches, quel apport à la vie du quartier ?

Différentes tentatives ont eu lieu pour impliquer les gens du quartier dans les activités et la dynamique créée par les habitants des Ouches. Or, à ce jour, ces essais n'ont été couronnés que d'un succès mitigé (de nombreux habitants n'étaient cependant pas encore installés dans les autres nouveaux immeubles de l'îlot lors de ces initiatives). « *Quand on a organisé notre pédibus, (...) il y a eu une publicité qui a été faite pour que les autres parents puissent participer. Il n'y a personne qui était intéressé » (Habitante Ouches, avril 2005).* Les habitants du quartier ont aussi été invités aux Ouches à d'autres occasions, comme lors des différentes fêtes, sans pour autant montrer un grand intérêt. Pour certains habitants, la situation n'est pas préoccupante, c'est plutôt une question de temps : le courant passera d'abord par les enfants et impliquera plus tard les adultes. « *Je pense que c'est à travers les enfants que ça va se faire, le mélange. Et puis, aussi le fait qu'il y ait l'école après, en face. Donc je pense que les gens vont aussi mieux se connaître. Et puis ça commence un petit peu (...) » (Habitante Ouches, avril 2005).* Par ailleurs, et contrairement à ce qu'on pourrait penser en écoutant certains habitants, le quartier n'est pas un terrain vague associatif. Dans l'environnement immédiat des Ouches, on trouve une « association des habitants du quartier de la Concorde »⁶⁸ avec laquelle les Zabouches ont déjà pris contact. Pour La Concorde, l'arrivée des Zabouches signifie un apport bienvenu au milieu associatif du quartier et « *ils sont très contents qu'il y ait cette dynamique associative-là aux Ouches » (Habitante Ouches, avril 2005).* Mais ce n'est pas tout, car dans ce même quartier se trouve aussi la Maison de quartier St-Jean et

⁶⁸ La Concorde a été créée par les habitants d'un quartier constitué principalement de petites villas et de maisons ouvrières.

Charmilles, qui existe depuis 20 ans. Cette dernière regroupe les différentes associations du quartier et héberge un forum citoyen local. Ces associations affichent conjointement un calendrier d'activités qui propose autant des festivités pour les enfants que des groupes de travail thématiques encourageant la participation citoyenne sur des sujets qui touchent directement le quartier (circulation, garde d'enfants, parcs publics, etc.).



Photo : L. Poschet

Figure 23 : local de l'association de quartier « La Concorde »

Même si l'arrivée de l'association des Zabouches constitue pour les associations de quartier existantes un apport bienvenu, le but principal des Zabouches est néanmoins la gestion de leurs immeubles et des affaires internes à la CoDHA. Ce n'est pas une association de quartier – ce qui n'a par ailleurs jamais été son but.⁶⁹ L'association ne s'implique pas dans les questions en relation avec le quartier, sauf

⁶⁹ Cependant, il existe dans les statuts de l'Association des Zabouches un article précisant que l'association est habilitée à *créer et à gérer toute autre activité qu'elle jugera nécessaire.* (Buts, 2.1.4).

dans des cas très précis: par exemple lorsque les habitants des Ouches doivent décider des modalités de mise à disposition des salles communes.

Dans ce contexte, il apparaît clairement que les habitants des Ouches montrent une prise d'autonomie et un engagement qui va au-delà de la gestion commune des deux immeubles, comme on peut s'en apercevoir avec la mise en place du Pédibus. Cette autonomie, combinée avec une pratique de vie associative pour la plupart des membres des Zabouches, pourrait s'avérer positive pour la dynamique du quartier, si les habitants des Ouches conjuguent leurs différentes possibilités d'engagement (associations existantes, forums etc.).

Un tel engagement est souhaité par la plupart des habitants des Ouches, comme le montrent aussi les résultats du questionnaire que nous leur avons soumis.⁷⁰ Les réponses mettent en évidence qu'il y a une volonté élevée de s'engager activement dans la vie du quartier, au-delà de l'ensemble des Ouches (70%). Selon l'opinion des personnes interrogées, cette participation devrait être soit une affaire individuelle (40%), soit l'affaire de l'association des Zabouches (40%); seul un petit pourcentage d'habitants (20%) pense qu'il pourrait s'investir dans d'autres associations ou organismes qui s'occupent de la vie du quartier.

Il faut ajouter à cela qu'un pourcentage assez élevé d'habitants (39%) passe une partie importante de son temps dans le quartier (plus que les week-ends et les soirées), et peu nombreux sont les habitants (15%) affirmant être très souvent absents, c'est-à-dire aussi bien durant les soirées que les week-ends.

⁷⁰ Voir chapitre 2 et annexes.

9 Satisfaction avec le résultat

9.1 Préliminaire

Quel est le jugement porté par les habitants sur leur nouveau cadre de vie ? Dans quelle mesure et par quoi sont-ils particulièrement satisfaits ? La satisfaction découle d'un ensemble de paramètres complexes qui sont difficiles à analyser. Des questions quant à l'appréciation générale nous ont permis d'aborder deux aspects : la satisfaction quant aux aspects matériels (architecture de l'immeuble ou du logement) et la satisfaction quant aux aspects non-matériels (adéquation entre idéal et vécu, sentiment d'emprise et de contrôle sur l'objet, convivialité entre les habitants). Les deux aspects sont intimement liés et, lors des entretiens, les habitants ont simultanément mentionné des objets de différente nature pour exprimer leur accord ou leur désaccord.

La satisfaction ne s'obtient donc pas par un processus linéaire, calculable d'avance. Le contentement des habitants avec leur logement n'est pas le produit d'une commande clairement formulée du client envers l'architecte qui a ensuite été capable de la matérialiser. Or, il apparaît dans plusieurs études que la participation au processus de conception augmente d'une manière significative la satisfaction avec le produit final, cela même dans les cas où les principaux désirs des clients n'ont pas du tout été pris en compte lors de la réalisation (Conan, 1988).⁷¹

Ce chapitre ne concerne toujours que la réalisation des Ouches.

9.2 Satisfaction avec l'objet et l'entourage

« Je crois que dans l'ensemble, tout le monde se dit quelle chance d'habiter dans ce projet, parce que c'est un peu les échos que j'entends. Et puis en même temps avec les gens qui disent, mais ça, ça ne va pas, et ça, ça ne va pas, et ça, ça ne va pas. Je veux dire, on peut être content globalement et en même temps dire, enfin là, ils auraient dû penser à ça (...) » (Habitante Ouches, avril 2005). En effet, les entretiens confirment unanimement que, même si la période d'emménagement a été marquée par des difficultés concernant les finitions *« ça fait neuf mois qu'on habite dans un immeuble où on n'avait pas les joints de fenêtres. C'est des trucs*

⁷¹ Dans ses écrits, Conan se base sur des expériences menées par Tom Wolley sur la construction du logement social en Grande Bretagne.

basiques qui auraient dû être faits tout de suite. (...) le parquet se décolle de partout », tout le monde est globalement satisfait du résultat final. Cela tient autant à l'architecture qu'à la manière dont les gens s'impliquent car « (...) le résultat de nos deux immeubles, en tant que coopérative, est génial. Les appartements sont supers, même s'ils ne sont finalement pas si grands que ça, on est toujours à l'aise, on a une impression d'espace, l'entente est extra jusqu'à maintenant. Vraiment, on sent qu'il y a des gens qui sont très impliqués, qui s'investissent, (...) on essaye tous d'amener ce qu'on peut de nos connaissances. Ça marche bien » (Habitante Ouches, avril 2005).

La satisfaction va pour certains même « *au-delà des objectifs* ». Ainsi, avoir réussi à construire un immeuble Minergie est un succès pour le Comité de la CoDHA qui a dû s'imposer face à l'architecte et à l'administration. « (...) *Moi je ne pensais pas pouvoir faire un immeuble Minergie comme ça, aussi facilement... Enfin pas facilement, on s'est battu, mais on l'a fait.* » (Entretien Comité CoDHA, avril 2005) Et si certains objectifs n'ont pas été atteints, d'autres l'ont été largement. « *La convivialité, je suis très heureux de voir ce que je vois. C'était un pari. Déjà qu'on avait été déçu de la première chose. On disait, si on va construire, on va construire moins cher que les autres... Bon, on ne construit pas moins cher, ok. Mais au moins on construit, et puis on voit la différence de convivialité, les pièces communes font tout leur effet. Non, moi je suis vraiment content* » (Comité CoDHA, avril 2005).

Les logements ne sont donc pas bon marchés, mais le rapport qualité prix semble être toutefois acceptable pour la plupart des habitants : « *on a quand même des beaux appartements pour des prix relativement raisonnables* » (Habitant Ouches, avril 2005).

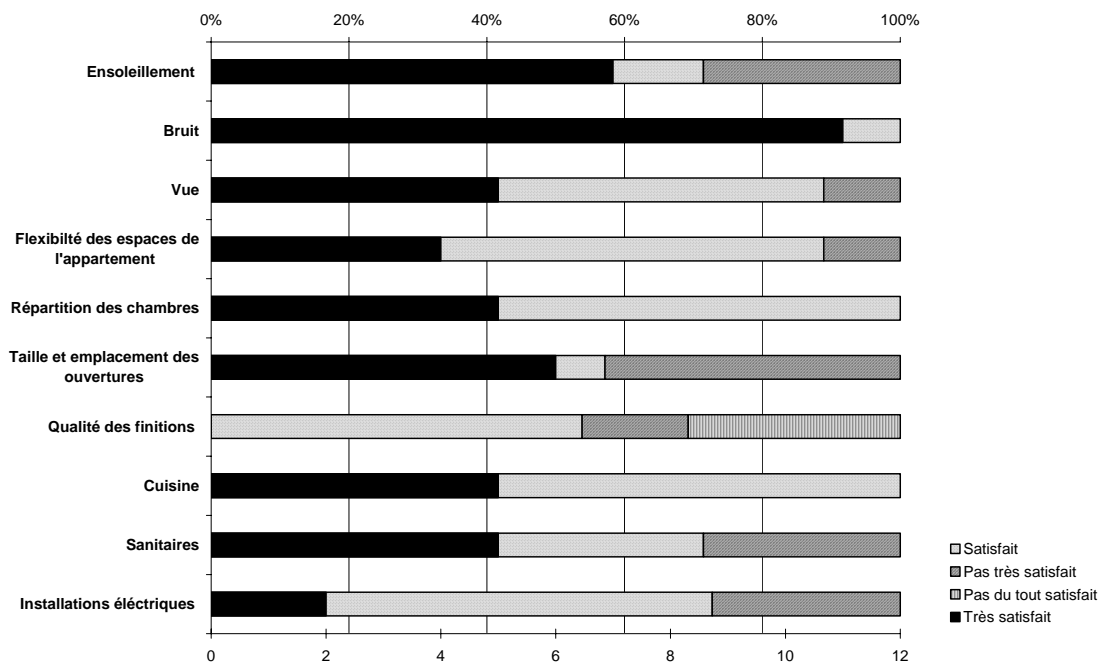
L'architecte est aussi satisfait de la réalisation du projet architectural qui, selon lui, a gagné en intérêt lors du processus d'ajustement économique du projet. « *Ce qui est bien, c'est que financièrement, on n'a pas pu se permettre de faire des balcons sur les façades extérieures et d'avoir ainsi seulement des balcons sur la coursive. Ça, je pense que c'est le gros point positif du projet parce qu'au niveau de l'architecture du projet c'est déjà plus clair, tout ce qui est vie sociale se retourne sur l'intérieur, coursives, balcons, façades en mélèze, donc tout ce qui est naturel. Et puis l'extérieur, c'est juste le côté privé, c'est des chambres à coucher ; ce sont des petites ouvertures par rapport aux grandes ouvertures qui sont sur la cour*

intérieure. Donc, ça au départ, je l'imaginai différemment sur ce terrain. Ça, c'est des choses intéressantes du projet » (Hervé de Giovanni, janvier 2005).

La satisfaction concernant l'architecture est partagée par les habitants qui sont fiers de l'aspect de leurs immeubles. « *Oh ben toi t'habites au chemin des Ouches, mais lesquels des immeubles, les jolis ou les moches?* » *Et puis, je dis « les jolis, ceux qui ont du bois » (Habitante Ouches, avril 2005).*

L'enquête par questionnaire confirme ce qui a été dit durant les entretiens. Elle apporte cependant des éléments nouveaux concernant le degré de satisfaction sur un certain nombre d'objets. La figure 24 montre que les habitants apprécient autant les qualités architecturales conçues sans leur participation (flexibilité des espaces, répartition des chambres, ensoleillement, bruit, vue) que les aménagements intérieurs sur lesquels ils ont été consultés, comme les cuisines.

La grande déception semble être la qualité des finitions qui, pour un tiers des répondants, montre une grande insatisfaction. Pourtant, une partie des habitants a participé au choix définitif de ces dernières (à l'intérieur d'un pré-choix opéré par l'architecte). Comment expliquer cela ? Il ressort des entretiens qu'une partie de ce désenchantement s'explique par les problèmes de fin de chantier et la difficulté d'obtenir les travaux de retouche par les entreprises; une autre partie vient du fait que certains choix des habitants n'ont, pour diverses raisons (économie, malentendus, impératifs du chantier, etc.), pas été retenus « *Et c'est vrai qu'il y a des choses qui sont un peu dommage, style par exemple ces histoires de parquets qui ont été faits faux, des finitions qui ont été peut-être un peu bâclées parce qu'il n'y a pas eu forcément la bonne communication » (Habitant Ouches, avril 2005).*



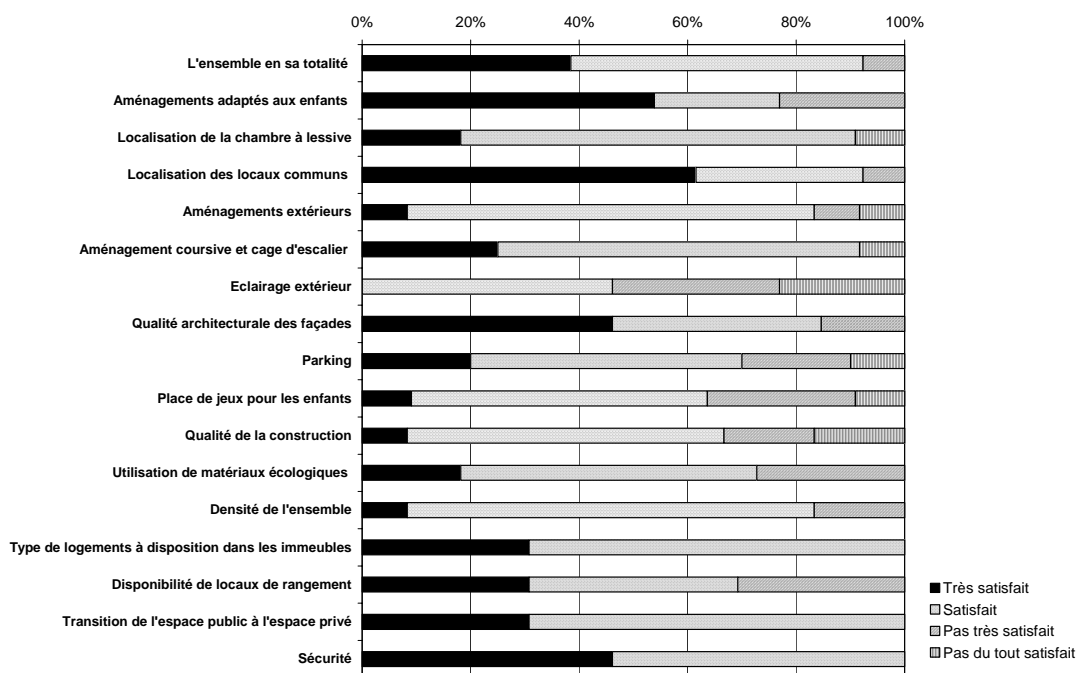
Source : enquête EPFL 2005

Question : Quelle est votre satisfaction avec la qualité du logement que vous occupez selon les aspects suivants ?

Figure 24 : satisfaction avec le logement

Cette même enquête permet de constater qu'il y a une majorité de personnes satisfaites de l'ensemble d'habitation. L'architecture y est particulièrement appréciée et la qualité des façades, le type de logements, la localisation des locaux communs et de la chambre à lessive, la disposition de la coursière et des escaliers, l'adaptation des aménagements pour les enfants et enfin la transition entre les espaces privés et publics sont jugés largement satisfaisants.

Le moins apprécié est l'éclairage extérieur qui « a été installé sans nous demander quoi que ce soit » (Habitant Ouches, avril 2005) et la qualité de la construction qui n'est, pour certains, pas suffisamment écologique. Les aménagements extérieurs, dont le projet a été mené par les habitants, sont jugés en majorité satisfaisants, avec peu d'enthousiasme cependant.



Source : enquête EPFL 2005

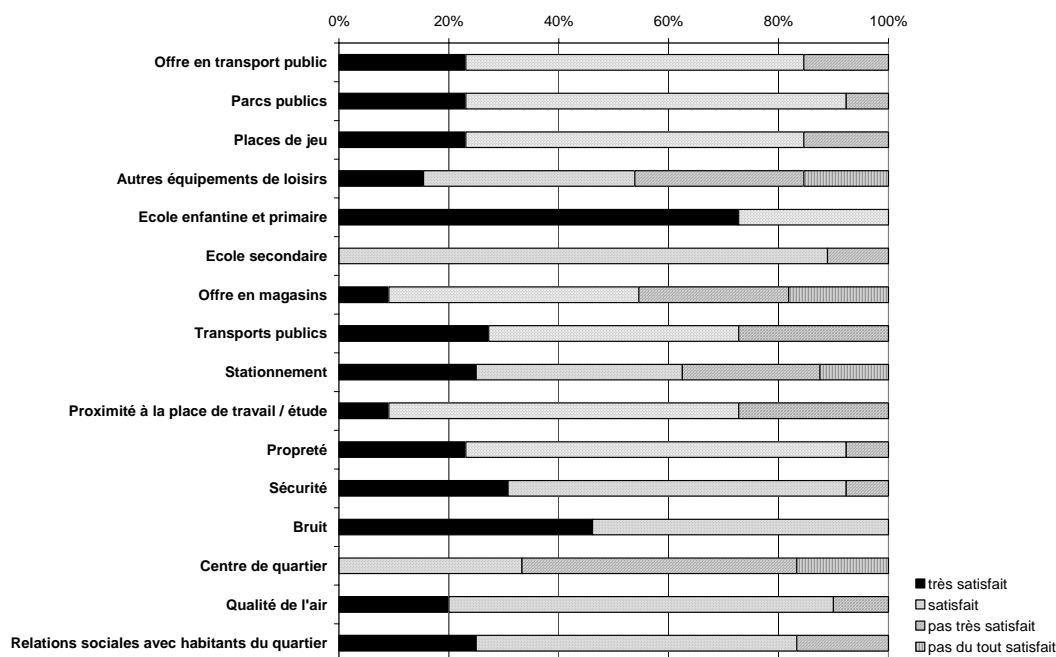
Question : Quelle est votre satisfaction avec l'ensemble d'habitation selon les aspects suivants ?

Figure 25 : satisfaction avec l'ensemble d'habitation

Finalement, si la plupart des habitants s'expriment avec une grande satisfaction sur l'architecture de leur nouveau domicile, ils parlent surtout avec enthousiasme de l'ambiance et de la convivialité qui y règnent « *l'ouverture aux gens, le cadre agréable, les voisins, le pays de connaissances, le côté un peu, je ne vais pas dire famille c'est beaucoup dire, mais le côté collègues, le côté amis ou voisins chaleureux, c'est fou, ça change la vie ça. Vraiment. Et l'architecture et le fait d'avoir fait des assemblées avant, quand on arrive là on se dit, ah non, c'est trop, c'est un autre style de vie* » (Habitant Ouches, avril 2005). Il apparaît cependant qu'architecture et convivialité vont de paire, car sans la convivialité, le cadre architectural, dont l'ouverture et la proximité sont basées sur une bonne entente, ne serait pas vécu si positivement.

L'appréciation des commodités du quartier est apparue meilleure lors de la passation du questionnaire que lors des entretiens. La perspective d'avoir une école primaire flambant neuve en face de l'immeuble est appréciée par la majorité

des habitants. Le quartier est aussi perçu comme étant calme et sûr. Les points les moins appréciés sont l'offre en matière de commerces, de loisirs et l'absence d'un centre de quartier. L'offre en matière d'écoles secondaires pose aussi un problème.



Source : enquête EPFL 2005

Question : Quel est le degré de satisfaction avec votre quartier selon les aspects suivants ?

Figure 26 : satisfaction avec le quartier

9.3 Avoir une emprise sur l'objet, être coopérateur

Tout au long des entretiens, il ressort que faire partie de la CoDHA et être enfin habitant des Ouches est une raison de satisfaction en soi. Pour certains, c'est la réalisation d'un rêve de longue date. « C'était un projet rêvé. Moi, j'avais vraiment envie de faire ce projet, d'habiter comme ça en coopérative. C'était plus un rêve pour moi, un espèce d'objectif, d'aboutissement. Et puis la réalité, je trouve qu'elle correspond assez bien à ce que j'avais imaginé. Pour l'instant, je suis très content. » (Habitant Ouches, avril 2005). Pour d'autres, l'enthousiasme se manifeste après avoir déménagé : « (...) je pense que c'était la chance de ma vie

de devoir déménager. Vraiment à ce point-là. Je ne pensais pas. Je n'avais aucune envie de venir dans une coopérative, mais vraiment, ça a été la chance de ma vie » (Habitant Ouches, avril 2005).

Le fait d'avoir participé au processus de décision, de gérer ensemble l'immeuble et de se rencontrer lors des assemblés procure un sentiment d'emprise, car *« la coopérative cela serait justement d'avoir un lieu d'action sur d'éventuels aménagements. Que finalement dans une régie, on n'aurait peut-être pas pu, on ne pouvait pas nécessairement avoir des résultats pratiquement à une demande. C'est quand même un sentiment de possession, d'être maître de ce qui se passe » (Habitant Ouches, avril 2005).*

Gérer ensemble et prendre des responsabilités sont deux actes qui ressortent du bénévolat. Cela n'est cependant pas toujours aisé. *« Par contre, j'avais peut-être sous-estimé - il y en a plusieurs qui s'investissent pas mal, je m'investis pas mal aussi pour certains trucs, et puis là, c'est quand même pas mal de boulot. Et ça je crois que je ne l'avais pas imaginé ... C'est vrai que là, on a pris en charge les aménagements extérieurs, donc, c'est pas mal de rendez-vous, même sur mon temps de travail, je fais des téléphones, je prends des rendez-vous, etc. etc. Mais c'est parce que moi, ça me plaît, et puis j'ai envie de faire. Mais ça, je ne l'avais pas imaginé auparavant » (Habitant Ouches, avril 2005).*

L'investissement des habitants au sein de leur association est néanmoins reconnu par le Comité de la CoDHA. *« On a une chance extraordinaire avec l'association. C'est des gens qui, sans être braqués, posent des questions, font avancer, en Comité ils en connaissent parfois plus que nous » (Comité CoDHA, avril 2005).*

Il ressort donc clairement de cette enquête que, pour l'instant, les coopérateurs sont en accord avec leur cadre de vie et très satisfaits de leur situation. Même si elle est rarement exprimée, l'une des craintes est que cette harmonie vienne à se briser, qu'il y ait des scissions et des sous-groupes entre les habitants. *« Actuellement au départ, « tout le monde il est beau, tout le monde il est gentil », à peu près. C'est bien, mais il y a quand même... Il y a des sous-groupes d'étudiants qui sont intégrés, oui mais... Il y a le sous-groupe des vieux ici au rez-de-chaussée, qui n'est pas un sous-groupe officiel, mais quand même, tous les célibataires et vieux on est au rez-de-chaussée ici. Parce que c'est des petits appartements, donc on est... C'est plus ou moins les personnes les plus âgées de la communauté. Il y a vraiment un sous-groupe. Ici. Par rapport aux jeunes. Le*

type ou la moyenne d'âge... Je ne sais pas, le profil moyen c'est la jeune famille avec deux enfants ou trois, parents d'une trentaine d'années (...) » (Habitant Ouches, avril 2005).

Selon ces considérations, nous pouvons affirmer que l'opération des Ouches est globalement une réussite, même si tous les objectifs de la CoDHA n'ont pas été atteints, - comme en témoigne l'un des membres du RMO lors d'un entretien avant le démarrage du chantier : « *le bon marché c'est raté, on construit aussi cher que tout le monde, le durable - on ne construit pas plus durable que les autres et puis on n'a pas plus d'espace que les autres. Puis c'est aussi raté à ce niveau-là et c'est aussi raté au niveau de peu de finitions, parce qu'on aura les mêmes que les autres. On est en train de faire un truc totalement standard ou presque. Pour moi, pour l'instant le résultat est au niveau construction moyen.* » (RMO Ouches, octobre 2003). Cette appréciation a, comme nous l'avons déjà décrit dans ce chapitre, été nuancée par la suite à propos de la réussite de la construction selon les standards Minergie. Les exigences de la part de la CoDHA concernant l'architecture et les matériaux de construction ne sont pas toutes remplies, ce qui n'étonne guère les habitants « (...) *la CODHA n'est pas une organisation écologique. S'ils peuvent mettre du vert, s'ils sont plus ou moins Minergie, c'est toujours intéressant, mais fondamentalement, je crois qu'ils avaient d'abord un objectif social, et puis un côté écologique effectivement* » (Habitant Ouches, avril 2005). Il apparaît donc clairement que le facteur clé de la réussite de l'opération à ce stade est le bon fonctionnement de la convivialité entre les habitants, l'organisation générale de l'ensemble ainsi que la relation entre la CoDHA et l'association des habitants.

10 La CoDHA un acteur sociopolitique?

10.1 Questionner la conception du logement subventionné selon les principes de la durabilité

La CoDHA s'est posé comme défi de construire selon les principes de la durabilité, comme cela a déjà été mentionné : favoriser la participation des habitants lors de la conception de l'immeuble déjà, réaliser des immeubles répondant aux standards Minergie et construire bon marché, ou au moins « moins cher que les autres », et favoriser une mixité sociale grâce au système des HM.

Cet objectif, qui paraît aujourd'hui très « politiquement correct », nécessite, si on veut l'appliquer au logement subventionné, une certaine ouverture de la part de tous les acteurs impliqués. La question qui se pose est donc de savoir comment un maître d'ouvrage tel que la CoDHA a procédé pour réaliser son objectif et quels sont ses apports pour les autres acteurs impliqués. Nous nous sommes aussi demandé si le type de démarche revendiqué par la CoDHA amenait un plus à l'« engagement citoyen » des habitants: la coopérative est conçue d'une part comme un « instrument » au service de ses membres, leur permettant de mener à bien leurs projets et, d'autre part, comme une association qui s'engage activement dans le débat portant sur la politique du logement.

Il aura fallu que la CoDHA lutte pour prouver qu'il était possible de réaliser des logements subventionnés selon les principes de la durabilité. Après 6 ans d'existence et une opération réussie de réhabilitation d'un ancien squat, la CoDHA était enfin devenue un partenaire crédible pour l'Etat. En 2000, elle a obtenu du canton trois terrains en droit de superficie. Ce succès est dû au militantisme de l'un des membres du Comité. « (...) *La CoDHA a passé par ce groupement (groupement des coopératives, voir aussi chapitre XXX) et c'est la pugnacité d'un de ses membres qui a fait que la CoDHA a eu plusieurs choses* » (*Entretien avec le Chef de la division immobilière DLO, octobre 2004*). Le moment était donc venu de mettre en œuvre ses principes. Pour ce faire, la CoDHA a dû négocier l'application des règlements avec l'administration à différents moments.

10.1.1 Promouvoir l'écologie

Pour l'immeuble des Ouches, la CoDHA s'est fixé comme objectif de répondre aux standards Minergie. Comme nous l'avons déjà décrit dans le chapitre 8,

l'application des principes Minergie induit un léger surcoût et, si les règlements du DLO n'ont dans l'ensemble pas posé de problèmes pour l'approbation du projet, il a fallu cependant que les membres du Comité de la CoDHA négocient sur certains aspects, afin de pouvoir réaliser leurs objectifs écologiques. *« Quand on voulait faire Minergie, au DLO on nous a dit niet, cela coûte trop cher⁷², on n'accepte pas. Alors on a essayé de trouver des subventions et des prêts à taux favorable pour que cela ne grève pas trop le plan financier. On avait un plan financier qui était à 4'650 CHF par pièce pour les loyers, donc on était au plafond, et puis on a négocié avec le DLO quel supplément au loyer va être accepté. Parce qu'en principe ils n'acceptaient pas de supplément de loyer pour couvrir les frais Minergie. Alors, on s'est débrouillé pour avoir une partie des subventions d'une part pour le chauffage au bois et d'autre part pour le préchauffage de l'eau par le soleil. A peu près 110'000 CHF entre les deux et on avait obtenu un prêt sans intérêts de 400'000 CHF remboursable en 40 ans de la part du Fonds pour l'économie des énergies. Ces deux trucs nous ont permis de faire que le supplément le loyer nécessaire était de 70 CHF la pièce par année. Et cela a été accepté par l'OCL. Non sans mal d'ailleurs » (RMO, octobre 2003).*

Par ailleurs, la CoDHA milite pour l'auto partage et la diminution des places de parc réglementaires dans ses réalisations. Pour réaliser une partie de ses objectifs, la CoDHA a dû négocier avec l'Office du Transport et de la Circulation. Dans le cas concret, il s'est agi de réduire le nombre de places de parc réglementaires par surface de plancher ; c'est-à-dire, pour les Ouches, à un véhicule par logement au lieu des 1,2 places prévues par 108 m² de surface de plancher. *« (...) Pour les voitures, bon là aux Ouches, on s'est fait traiter de trop stricts par l'Etat, parce qu'on ne demandait pas plus qu'une voiture par famille. (...) En disant, il va y avoir Mobility à côté - et puis ils nous ont fait signer un truc (...) dans le bail, dans le droit de superficie, que partout soit mis que ne pourront venir que des gens qui ont une seule voiture » (RMO, avril 2005).*

10.1.2 Promouvoir la participation et le lien social

Il y a aussi des questions soulevées par la CoDHA qui n'ont pas encore trouvé de solutions à ce jour, comme par exemple le fait que la procédure participative montre une véritable incompatibilité avec le mode d'attribution des subventions. En effet, *« (...) la direction du logement n'approuve pas les dossiers de candidature*

⁷² Une construction Minergie est au maximum 10% plus chère qu'une construction « normale ».

tant qu'il n'y a pas d'arrêté de mise en location (...). A ce moment-là on prend les dossiers des candidats, on les examine, on dit oui ou non s'ils peuvent rentrer dans l'immeuble. Puis le problème c'est qu'à la CoDHA les gens sont déjà là depuis trois ans, donc cela fait trois ans que leur dossier est à l'office du logement qu'on ne leur dit pas si leur candidature est admissible parce qu'on attend l'arrêté de mise en location. Durant ce temps, la situation peut changer, c'est à dire que les gens qui ont été admissibles il y a 3 ans (...) ils ne le sont plus aujourd'hui - parce qu'ils se sont divorcés, parce qu'ils gagnent trop, etc. Pour moi c'est le seul vrai problème. Il faut qu'on trouve une solution pour cela » (Chef de la division immobilière DLO, octobre 2004.)

Un autre problème est le mode d'attribution des subventions qui fixe une limite de pièces par nombre d'habitants de l'appartement (= le nombre de locataires plus deux). « *Il y a certaines choses qui se discutent, notamment la question des appartements communautaires entre adultes, comme il y a eu aux Ouches, il y avait 3 dames qui voulaient un 6 pièces et cela n'est pas possible - elles auraient droit chacune à un 3 pièces, ce qui fait 9 pièces, mais un 6 pièces ce n'est pas possible par la loi des subventions - trois personnes auraient droit à 5 pièces pas 6* » (Chef de la division immobilière DLO, octobre 2004). Pour les personnes concernées, ce n'était donc pas possible de réaliser leur projet commun de s'installer aux Ouches ensemble, tout en gardant suffisamment d'espace pour recevoir les visites de leurs enfants adultes, etc. ; le système de subventions étant encore principalement basé sur une définition stricte de la cellule familiale et non sur d'autres modèles de ménage. Dans le cas des Ouches, cette rigidité s'est montrée irrationnelle et a, en partie, empêché une certaine mixité des générations dans l'immeuble: les appartements de 6 pièces sont actuellement tous habités par des familles avec enfants, les quelques personnes plus âgées habitent seules dans des 3 pièces. « *Par exemple ces trois femmes qui veulent prendre un 6 pièces. Elles ont passé 50 ans et ont pris un 6 pièces pour faire une vie communautaire en disant, nous on rêve de ça depuis des années, dans une coopérative ça paraît être le lieu adéquat, en plus moi j'apprécierais le mélange des générations, c'est clair que je m'occupe volontiers de petits enfants. (...) Alors plutôt que chacune prenne un trois pièces, (...) elles se mettraient ensemble dans un appartement par idéal communautaire. La fameuse règle des pièces par habitant pourrait être contournée en prenant quelqu'un qui se domicilie dans*

l'appartement et après qui n'y habite pas. Et ces femmes ne veulent pas faire cela » (Future habitante Ouches, novembre 2003).

Sur le plan social, il y a donc des conceptions à faire évoluer et la CoDHA pose, à travers ses projets, des questions nouvelles à un système qui paraît encore très standardisé, ciblé sur une population type et permettant finalement peu de flexibilité.

Sur le plan du système du bail associatif, la CoDHA a dû se montrer convaincante afin de pouvoir réaliser ce type de bail dans le contexte du logement subventionné. Ce système, pratiqué en général par les coopératives WOGENO, consiste en une location à « deux étages » : la coopérative loue l'immeuble à l'association des habitants et l'association sous-loue les appartements à ses membres (qui sont également membres de la coopérative). En ce qui concerne la CoDHA, ce système posait un problème en regard de la LGL (Loi Générale du Logement), qui interdit la sous-location. Il a donc fallu convaincre la Direction du logement de faire une exception, en argumentant que la sous-location couplée avec un bail associatif ne contrevient pas à l'esprit de la loi. La sous-location est en effet interdite pour éviter que des ménages ne respectant pas les conditions de revenu et d'occupation habitent des logements subventionnés.

La CoDHA a réussi à faire admettre à l'Etat que ses "sous-locataires" étaient en fait des locataires comme les autres et qu'il suffisait de les contrôler comme les autres. Avec l'aide d'un spécialiste du droit du bail, la CoDHA a élaboré un bail associatif qu'elle a voulu le plus simple possible (voir annexe). Outre les conditions habituelles de durée et de renouvellement, le bail précise les montants retenus par l'association pour les frais de gérance, de conciergerie, d'eau, d'électricité pour les parties communes et d'entretien courant.

La CoDHA a également fait du lobbying afin de faire introduire la notion de bail associatif dans la LGL, chose faite par le Grand-Conseil en 2001. Un bail associatif type figure dorénavant en annexe du règlement d'application de la loi.

10.1.3 Promouvoir un bon rapport qualité-prix

Enfin, l'objectif de construire moins cher que les autres n'a pas pu être atteint dans le cas de Ouches, mais la CoDHA a néanmoins pu démontrer qu'il était possible de construire au même prix un immeuble de qualité assez différente du logement subventionné standardisé, comme nous l'avons indiqué dans le chapitre 8.

La participation a en effet permis d'introduire et de justifier des divergences, même faibles, par rapport à ce qui est normalement admis comme standard pour le logement social : « (...) ce sont les mêmes appartements, mais tous sont différents grâce aux cuisines individualisées. On va nous le reprocher, mais bon dans le logement social, on fait des trucs standard, on ne fait pas d'individualisation (...) ». Or, cette spécificité de la CoDHA suscite effectivement des remarques telles que « c'est la coopérative un peu bourgeoise » (RMO, avril 2005) qui se basent, au moins pour une part, sur les qualités architecturales de la réalisation.

En effet, pour les membres du Comité de la CoDHA, la coopérative ne construit pas des logements sociaux, mais des logements subventionnés. « Moi, je n'aime pas le terme social. Parce qu'on a de la peine toujours à définir un logement social... Moi, je préfère dire un logement subventionné. C'est ce qui se passe aux Ouches. » Ce n'est donc pas l'objet qui devrait être estampillé « logement social » (avec tout ce que cela représente au niveau de la conception), mais « c'est une politique sociale du logement et pas du logement social » (RMO, avril 2005). Dans ce sens, la réalisation des Ouches démontre la réussite de cette conception.

Cependant, pour construire un immeuble qui se situe un peu en dehors du logement subventionné standard, il fallait être persévérant, bien connaître les règlements et les négocier avec les offices concernés. Les membres du Comité de la CoDHA ont su diriger leur entreprise avec l'habileté nécessaire pour défendre leurs buts principaux durant la procédure d'autorisation. On peut considérer que le chemin qui a été franchi avec cette première construction nouvelle de la CoDHA devrait avoir des incidences au niveau du futur traitement administratif de ce type de projets :

- l'admission d'une certaine souplesse réglementaire en matière de construction écologique
- une réflexion sur les règlements d'octroi des subventions dans le contexte des coopératives associatives et des formes nouvelles de cohabitation
- la reconnaissance qu'il est possible de construire une « architecture de bonne qualité » même pour des logements subventionnés.

10.1.4 Des nouveaux modes de projeter et de construire ?

La CoDHA n'est pas la première coopérative qui tente l'expérience d'un processus de conception participative. On ne se trouve donc pas dans le contexte exact d'une

innovation quant au processus, mais dans une reformulation plutôt pragmatique de procédures déjà testées ailleurs, dans d'autres contextes. Cependant la situation à Genève est particulièrement intéressante: un Etat favorisant la construction de logements subventionnés, un milieu associatif très actif dans le domaine du logement, le regain d'intérêt pour des processus participatifs au niveau local (par exemple Agenda 21) et une « abondance » d'architectes qui doivent parfois se positionner sur des marchés « niches » pour obtenir des mandats - donc à priori un terrain fertile pour la réalisation de projets comme ceux de la CoDHA.

Quel est donc l'apport de la CoDHA dans ce contexte ? Le premier est certainement la continuité ; la coopérative agit à long terme et souhaite institutionnaliser sa démarche. Les expériences peuvent être cumulées et contribuent à la construction d'un savoir-faire à l'intérieur de la coopérative, tant sur les processus de participation avec les habitants que sur les relations avec l'administration cantonale. Cette continuité confère aussi une certaine notoriété à la coopérative. En deuxième lieu vient l'expertise qui découle inévitablement de la continuité, mais aussi d'une professionnalisation par l'expérience des RMO et de l'implication active des membres qui gagnent de l'expérience en gérant eux-mêmes leurs immeubles. Enfin, c'est la transmission de ce savoir-faire à d'autres « futurs habitants » ou coopératives qui souhaitent s'engager dans ce type de démarche ou aux architectes avec lesquels la CoDHA a travaillé sur des projets.

10.1.5 Favoriser la participation citoyenne ?

Une bonne partie des membres fondateurs de la CoDHA sont des habitués des milieux associatifs. Ce militantisme s'estompera peut-être au fur et à mesure que la coopérative grandira, mais le mode de fonctionnement de la coopérative et la gestion associative des immeubles devraient développer, au moins à ce niveau, une pratique de la participation « habitante », si ce n'est citoyenne. L'expérience des Ouches montre néanmoins que cela n'est pas forcément évident pour tout le monde et que la prise d'autonomie est un processus qui ne se fait pas d'un jour à l'autre : *« la CoDHA c'est finalement aussi nous. Donc ça, pour moi c'est très clair, donc ... C'est pour ça aussi qu'on s'investit comme cela. C'est vrai que des fois il y a un peu un décalage, il y a des gens pour qui la CoDHA est encore la régie. (...) Il y a des gens qui croient qu'il faut gueuler pour obtenir des trucs, alors qu'en fait c'est nous-mêmes qui sommes la CoDHA, donc si on veut que cela change, il faut qu'on s'en prenne – enfin voilà »* (Habitant Ouches, avril 2004).

La dimension militante de la coopérative l'amène aussi – ou du moins certains de ses membres – à intervenir sur le plan de la politique du logement (par exemple lors de l'organisation des journées du logement associatif en 1994 par des membres fondateurs de la CoDHA). Mais les membres agissent aussi à l'échelle du quartier, « *moi je pense qu'il faut donner des âmes aux quartiers. Les quartiers sans âmes, c'est le pire de l'urbanisme ou ça ne reste que de l'urbanisme, que de l'architecture. (...) Pour ça, l'Etat doit faire son travail. Et il devrait y avoir, selon moi, plus de possibilités données aux habitants d'autogérer leur réalité. Et la CoDHA amène ce type de pratiques. Et puis c'est des pratiques qui ne peuvent être que volontaires. Comme on dit souvent, participer est un verbe intransitif. On ne participe pas quelqu'un. Donc, il faut que quelqu'un veuille participer. Et c'est pour ça que c'est difficile quand les HBM décident de faire de l'associatif ou autre et disent, nous allons faire un immeuble associatif. C'est très bien, moi je l'encourage, mais je comprends qu'ils aient plus de difficultés que nous. Les gens ont adhéré à la CoDHA pour ce type de pratique*» (Comité CoDHA, avril 2005). On entend par cela aussi l'importance que l'Etat établisse les conditions pour rendre possible l'autogestion et la participation pour ceux qui le souhaitent.

11 Conclusions

L'analyse des processus de production du logement coopératif à travers l'exemple de la CoDHA est riche en enseignements. Le suivi des projets des Ouches et des Voirets a permis de confronter les potentiels et les limites de ces expériences aux objectifs de la CoDHA en matière d'économie, d'écologie et de vie sociale.

De manière générale, nous avons constaté que ces trois grands objectifs, proches du concept de développement durable, ont réellement guidé les intervenants dans ces processus. Ces trois dimensions ont toutefois été articulées de manière différente dans la traduction opérationnelle de chaque projet, grâce à une certaine souplesse de la part de la CoDHA. Dans le projet des Ouches, le développement de la sociabilité -fortement facilité par la typologie architecturale choisie- est devenu un enjeu prioritaire dans la vie de l'ensemble d'habitation, l'écologie est un parti pris fondamental pour le futur immeuble des Voirets au stade actuel du projet.

Dans les deux cas, habitants et architectes estiment que les réponses concrètes aux objectifs du départ ont été satisfaisantes. Une analyse plus approfondie met en évidence la difficulté de mesurer plus précisément cette réussite. Dans le cas présent, il ne s'agit pas forcément de développer des indicateurs de mesure mais de comprendre à quel point les aspects écologiques, économiques et sociaux trouvent des réponses fortement nuancées lors de leur concrétisation. Ces dernières sont en effet étroitement liées aux priorités et aux valeurs des acteurs directement engagés, ainsi que surtout, à leur capacité de négocier leurs attentes dans une démarche de conception et de production collective.

Bien que l'écologie soit un objectif visé par les deux projets, elle se mesure par le respect des normes Minergie dans le projet des Ouches⁷³, tandis que ces normes sont considérées comme un minimum à atteindre dans le cas des Voirets. Architectes et futurs habitants défendent pour ce projet une approche écobioécologique et des principes de la géobiologie. Il faut noter néanmoins que la variante actuelle du projet, avec quasiment trois bâtiments reliés par des espaces de circulation, augmente considérablement les surfaces de l'enveloppe extérieure au détriment des économies énergétiques, mais également financières.

⁷³ Ceci en particulier par le choix des technologies car les matériaux de construction de l'enveloppe sont assez courants et pas particulièrement écologiques.

En matière d'économie, si l'objectif était d'obtenir un bon rapport qualité prix, il était question en même temps de construire en dessous des normes pour le logement subventionné. Néanmoins, le maximum du prix des loyers prévu à 1'500 CHF par 100m² aux Ouches, hors subvention, a été légèrement dépassé et s'élève finalement à 1'860 CHF pour la même surface. Ce dépassement tient, d'une part, à l'augmentation des prix de la construction et, d'autre part, aux coûts liés au respect de la norme Minergie.⁷⁴ Le prix de la construction se révèle ainsi comparable à celui des opérations contrôlées par l'Etat. Pour les Voirets, les loyers prévus au stade du projet sont sensiblement plus élevés : 2100 CHF par 100m², hors subvention. Il ne faut cependant pas oublier que ces prix sont possibles, entre autres, grâce à la mise à disposition par l'Etat de terrains en droit de superficie.

Sur le plan du long terme, il faut toutefois tenir compte du fait que les immeubles appartiennent à la CoDHA, ce qui permettra aux habitants, en tant que membres coopérateurs, d'avoir une emprise sur les prix des loyers. Les éventuelles augmentations en fonction des taux hypothécaires ou des travaux d'entretien et de rénovation seront décidées et contrôlées directement par la CoDHA ; un avantage non négligeable pour des appartements en location.

Qu'en est-il de la mixité sociale ? Cet autre objectif également prioritaire de la CoDHA devrait être assuré, entre autres, par le biais d'allocations HM pour les habitants répondant aux critères. Nous avons mis en évidence que dans les deux projets étudiés la mixité est toutefois d'un genre particulier, car si la CoDHA met en avant la recherche d'une diversité des habitants en termes de revenu, elle affirme en même temps s'adresser à une certaine catégorie sociale qui partagerait des idéaux communs. On constate ainsi, tant aux Ouches qu'aux Voirets, que certaines familles ont effectivement des revenus modestes, mais que cela tient plus à un « choix de vie » - lié au travail partiel ou temporaire - qu'à une véritable mixité sociale en terme de catégories socioprofessionnelles. Il existe de fait une certaine homogénéité dans les profils des ménages, leurs intérêts, leurs motivations, homogénéité qui serait à la base du développement du partage et de la sociabilité.

A travers des réseaux sociaux, les membres coopérateurs de la CoDHA développent une démarche collective composée « de semblables » qui, ne voulant

⁷⁴ Avec un surcoût du loyer finalement inférieur à 2% grâce à des subventions et des prêts sans intérêts.

pas ou ne pouvant pas devenir propriétaires, s'associent pour mettre en oeuvre des alternatives au système classique de production de l'habitat.

Cette approche implique également une absence de mixité en terme de générations dans les immeubles. Cette réalité tient aussi au système de subventions basé principalement sur une définition stricte de la cellule familiale qui a empêché, par exemple, que des personnes seules et plus âgées, partageant un idéal communautaire, s'installent à trois dans un 6 pièces.

La structure de la CoDHA semble donc adéquate pour répondre aux attentes des acteurs et elle convient aux habitants qui cherchent dans ces démarches une opportunité concrète pour améliorer leur cadre de vie ainsi que la possibilité d'accéder à un logement plus personnalisé avec des loyers abordables. Dans ce sens, la CoDHA représente une alternative au marché libre du logement en location, en particulier pour une frange précise de la population: celle des jeunes familles avec enfants en quête de grands logements en ville.

Mais le pari n'est pas gagné d'avance : aux difficultés liées à la complexité de la production architecturale viennent s'ajouter les contraintes d'un processus de conception et de gestion pris en main par de multiples partenaires. Comme il a été dit au début de ce rapport, on constate que les rôles des acteurs et leurs modes de relation sont fortement marqués par des approches situées entre militantisme et professionnalisme.

Prenons le cas des habitants dont l'engagement est généralement fluctuant. Dans un premier temps, nous avons constaté que beaucoup d'entre eux ne sont pas d'accord de s'impliquer dans un processus lourd en temps et en argent, si le projet n'est pas encore concret. Cette réalité n'est pas sans conséquences car, tout comme pour les petites coopératives de propriétaires, il est essentiel d'assurer les partenaires nécessaires pour démarrer l'expérience. Dans ce sens, malgré le nombre de coopérateurs de la CoDHA à la recherche d'un logement, on constate que lors de projets concrets, les démarches pour constituer le groupe de départ peuvent être longues et difficiles, à l'instar du cas des Ouches.

Dans ce cas, outre l'exigence d'un investissement plus important sur un projet « plus concret », la nécessité de disposer des fonds propres à investir sous la forme de parts sociales, avec des montants allant jusqu'à 30'000 CHF, a constitué un frein pour certains ménages. Par ailleurs, le manque d'attractivité du quartier au regard des habitants a aussi été un facteur important à surmonter au départ. Il faut

signaler néanmoins qu'ils estiment qu'il est actuellement compensé par la qualité de vie se développant sur le site. Ce changement de vision peut être considéré comme un des impacts positifs du projet, ayant permis d'introduire une certaine mixité tout en faisant évoluer la perception du quartier.

Le cas des Voirets est fort différent. Bien que l'expérience ait pu démarrer plus facilement grâce au nombre réduit des ménages, il nous est apparu que la sélection des futurs habitants ne s'est pas opérée sur des critères toujours explicites. Au-delà de la nécessité de disposer de fonds propres, allant dans ce cas jusqu'à 48'000 CHF, notre étude a permis d'identifier qu'une attitude proactive des habitants ainsi que des liens avec des réseaux consolidés au sein de la CoDHA sont également des atouts pour accéder aux projets concrets.

Toutefois, si les efforts pour consolider un « noyau » solide semblent nécessaires, tant par l'engagement effectif des habitants que par le partage des objectifs du projet, il faut également veiller à l'ouverture nécessaire pour impliquer de nouveaux habitants dans le processus. Dans ce sens, les deux projets étudiés mettent en évidence qu'il peut apparaître à tout moment des divergences entre les membres du noyau de départ et ceux qui adhèrent en cours de route. Bien que ces divergences n'aient pas mis en question la suite des projets, elles peuvent par contre compromettre le rêve d'un cadre de vie sortant de l'ordinaire et le développement de relations de voisinage fondées sur le partage d'un « rêve commun ».

Cette réalité est le plus souvent attribuée à l'existence de motivations divergentes parmi les habitants, pour lesquels les concepts d'écologie, d'économie et de sociabilité ont des interprétations et des formes de concrétisation multiples. Nous avons toutefois identifié qu'elles tiennent également à des dynamiques basées sur la défense des acquis qui sont propres aux groupes consolidés. Pour intégrer les projets de manière effective, et quel que soit le moment de leur implication, les habitants doivent être capables d'adhérer aux attentes et aux enjeux évolutifs du groupe. Le projet de construction et, plus tard, la vie du quartier font l'objet de négociations multiples qui amèneront les habitants à prendre position de manière continue.

Par ailleurs, il est significatif que la plupart des futurs habitants du quartier des Ouches se soient fortement engagés vers la fin du chantier, y compris les moins motivés. De ce fait, nous pouvons conclure, d'une part que le temps investi dans le

partage d'un projet commun a permis la construction d'un tissu relationnel facilitant le développement de l'autonomie des Zabouches (l'association d'habitants) et la mise en place d'actions collectives. D'autre part, il ressort de notre étude que ce projet constitue un terrain d'apprentissage démontrant que l'aboutissement n'est possible que grâce à un certain volontarisme des différents acteurs. Bien que cette tension entre volontarisme et professionnalisme soit constamment très présente, il est évident que les phases de conception et de construction présentent des difficultés plus importantes pour les habitants inexpérimentés, tandis que la gestion et la maintenance des immeubles semblent plus proches de leurs compétences.

Le Comité de la CoDHA est certes là pour garantir le professionnalisme manquant fréquemment aux habitants inexpérimentés. La réalité montre toutefois qu'au-delà des compétences spécifiques des membres du Comité, les projets des Ouches et des Voirets ont également constitué des terrains d'apprentissage pour eux et que leur engagement volontaire a été considérable. Dans ce contexte, une meilleure coordination est nécessaire afin d'optimiser le travail accompli en termes de gestion d'information et de prise de décision. Le Comité de la CoDHA est conscient qu'à long terme, un investissement comme celui qu'ils ont garanti dans le projet des Ouches ne sera pas possible sans systématiser et capitaliser leurs expériences. Il faudra également professionnaliser les intervenants de la CoDHA prenant part aux projets concrets, par le biais d'une rémunération qui concorde avec leurs compétences et leur investissement.

Du côté des architectes, l'innovation de la démarche ne va pas de pair avec une innovation de leurs pratiques. Dans la plupart des cas, c'est toujours et encore l'architecte « artiste », propriétaire intellectuel de l'œuvre, qui, confronté au propriétaire réel, établit le type de rapports classiques en cours dans la pratique libérale de la profession. Les limites des négociations possibles (sur l'esthétique, les coûts, les aspects techniques, etc.) sont en lien avec l'approche que chaque architecte a de l'exercice de sa discipline et varient donc d'un professionnel à l'autre. Par ailleurs, les dimensions négociables ne sont pas toujours explicites et les rapports amicaux du début finissent parfois en conflits, en rapports de pouvoir, voire en ruptures comme dans le projet des Ouches. Outre le dépassement des délais, cette rupture se chiffre, dans ce cas précis, à 50'000 CHF de surcoût pour les honoraires des architectes.

Ce repli sur les formes habituelles de la pratique libérale de la profession a toutefois des avantages, surtout si le client est une coopérative comme la CoDHA. En effet, elle permet un certain degré d'innovation au niveau du projet architectural. C'est le cas, par exemple, des coursives larges et habitables des Ouches. Selon l'avis des architectes, une telle solution n'aurait pas été possible face à un promoteur immobilier. Elles représentent donc un succès non négligeable dans l'analyse du rapport qualité prix des immeubles des Ouches.

La CoDHA n'est toutefois pas un client typique; des améliorations semblent encore nécessaires pour mieux concilier le rôle joué d'une part par le RMO et le Comité, et d'autre part par les représentants de l'association des habitants. Les tensions découlant de la nécessité de répartir les responsabilités tout en conciliant les attentes des uns et des autres ne semblent pas encore résolues. Si l'on suit, par exemple, l'avis des architectes du projet des Ouches, il régnerait lors des projets concrets une certaine confusion sur les rôles de la CoDHA. Cette confusion s'est traduite dans une superposition des responsabilités dans la prise de décisions, obligeant parfois à mener des négociations multiples sur un même sujet.

Nous sommes toutefois d'avis que ce problème tient également à un manque d'expérience et de savoir-faire de la part des acteurs sur les modalités concrètes de mise en œuvre des processus participatifs.

Certes, les dépassements des délais et des budgets, les allers-retours dans la prise de décision, la fatigue des acteurs ont été en partie contrecarrés par une définition précise et restreinte des aspects « ouverts à la participation ». Toutefois, la prise en main par les habitants d'une partie de la conception et de la gestion de leur cadre de vie, si réduite soit-elle, implique toujours des moments d'incertitude, de négociation, d'appropriation d'un processus complexe que nulle méthode ne pourra éliminer complètement. Dès lors, nous devons nous demander dans quelle mesure ce n'est pas l'existence même de ces tensions et contradictions qui serait à la base de la satisfaction exprimée par les acteurs, en particulier par les habitants. Au-delà de toute recherche d'amélioration des performances des processus et des résultats, nous sommes d'avis qu'il ne faut pas tomber dans une vision idéale – car pacifiée - des rapports au sein d'une production collective.

Quant aux Voirets, il importe de souligner que les difficultés de partage des responsabilités semblent minimisées par le triple rôle joué par l'architecte, à la fois

membre du Comité et futur habitant. Un cas de figure exceptionnel qui devra être évalué une fois le bâtiment construit et habité.

A ce stade, il importe de questionner, à partir des projets étudiés, le modèle de la CoDHA du point de vue du développement de l'habitat en ville et de l'accès au logement. En d'autres termes, est-il possible, voire nécessaire, de favoriser la réplication de ces approches, non seulement au sein de la CoDHA, mais aussi par la promotion et création de structures semblables ?

L'analyse des habitations collectives des Ouches et des Voirets laisse clairement voir que, du point de vue qualitatif, la CoDHA représente une alternative aux systèmes de production du logement en location, y compris face aux approches coopératives. De par sa structure, ses objectifs et ses modalités de mise en relation avec les différents acteurs - Etat, organismes de financement, architectes et futurs habitants-, la CoDHA a été en mesure de garantir un habitat différent.

Toutefois, le nombre restreint d'opérations conduites à ce jour par la CoDHA ne nous permet pas de nous avancer sur des affirmations portant sur une plus large échelle. En effet, plusieurs questions demeurent ouvertes.

La première concerne le public ciblé lors des opérations concrètes. Même si on accepte que les familles avec enfants rencontrent le plus de difficultés pour se loger en ville, on peut se demander dans quelle mesure le niveau d'engagement nécessaire au sein de la CoDHA et le profil assez défini des membres ne montrent pas que ce type de projets ne concernent en réalité qu'un nombre réduit des familles à la recherche d'un logement. Au-delà de tout débat sur la mixité, lequel dépasse largement le but de ce travail, il est nécessaire de s'interroger sur le potentiel qu'a la CoDHA, ou des structures similaires, pour offrir une réponse au problème de l'habitat pour un nombre élargi de ménages.

Ce défi quantitatif repose également sur d'autres critères, comme celui relatif à la nécessité au sein de la CoDHA de tendre vers plus de professionnalisme, voire d'élargir le nombre des RMO potentiels au sein du Comité.

Les pouvoirs publics ont également un rôle à jouer dans la promotion des alternatives sur le marché du logement. Il ressort de notre étude que l'Etat de Genève peut être considéré comme un élément jouant un rôle favorable dans cette évolution. La création de mesures administratives adéquates, comme l'introduction du bail associatif, les actions menées pour la constitution du groupement des

coopératives et la mise à disposition de terrains en droit de superficie, vont dans ce sens.

Dans ce contexte, la CoDHA a donc réussi à faire ce qu'elle semble apprendre à maîtriser de plus en plus, et ce pour quoi la structure de la coopérative associative est probablement la plus adéquate : un ensemble d'habitation différent des immeubles types construits sous le régime des HM. Des habitations collectives comportant des caractéristiques remarquables concernant l'organisation de la vie sociale des habitants, une qualité architecturale qui se détache du lot et financièrement accessible pour des familles voulant habiter en ville. Par ses réalisations, la CoDHA n'a pas seulement répondu aux besoins de quelques ménages, mais elle s'est certainement constituée en interlocuteur valable pour les pouvoirs publics en matière d'alternatives pour les logements en location.

Il faut espérer que la CoDHA ou d'autres structures semblables pourront, dans un futur prochain, élargir leur population cible et offrir ainsi à d'autres types de ménage la possibilité d'accéder à un habitat répondant à leurs attentes.

Cette étude constitue, par ailleurs, une capitalisation des expériences pilotes dans le domaine de l'habitation. Nous espérons qu'elle contribuera à la réflexion menée par les pouvoirs publics sur les conditions de leur généralisation. Dans ce sens, plus de 3 ans de suivi et d'analyse des expériences concrètes confirment la nécessité de tendre vers un assouplissement des aspects normatifs et réglementaires afin de favoriser une diversification des modes de production des logements en location.

De telles approches devraient permettre, non seulement à la CoDHA mais aussi à d'autres structures et démarches innovantes, de faire un pas de plus afin de se constituer véritablement en instrument de la politique du logement en Suisse.

Bibliographie

- 4D, Dossiers et débats pour un développement durable. Paris : 4D (www.association4d.org)
- Ascher, F. (1995) La question du logement in *Le logement en question*, Ascher F. éd., plan construction architecture, l'aube essai, Paris.
- Breviglieri, M. & L. Pattaroni (2005) Le souci de propriété, in Haumont B. & Morel A. éd. *La société des voisins, Partager un habitat collectif*, Editions de la Maison des sciences de l'homme, Paris.
- Chalas, Y. (2000) *L'Invention de la Ville*, anthropos, Paris.
- CODHA (2000a) Projet Chemin des Ouches. *Dossier d'appel d'offres pour le Mandat d'architecte. Candidat : Collectif d'architectes*, 25 janvier.
- CoDHA (2000b) Les Ouches. *Participation des futurs habitants*. Document approuvé par le Comité le 31 octobre.
- Da Cunha, A. (2003) La ville durable est le lieu du lien social, in *La Revue Durable*, Dossier Rendre les villes durables grâce à leurs habitants. N° 5, mai-juin. Fribourg : CERIN.
- Gerheuser, F. (1999) *Mietpreis-Strukturhebung 1996*, Bulletin 271-96000, OFS, Neuchâtel.
- Hauri, E. (2004) Marché du logement : les principaux changements depuis 1990, in *La vie Economique Suisse* 1-2004.
- Holec, N. (2003) Les Agendas 21 locaux ont besoin des citoyens, in *La Revue Durable*, Dossier Rendre les villes durables grâce à leurs habitants. N° 5, mai-juin. Fribourg : CERIN.
- Kurz, D. (2000) Wurzeln und Entwicklungslinien des gemeinnützigen Wohnungsbaus in wegweisend wohnen, Zürich, Scheidegger & Spiess.
- Le Galés P. (1995) Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine, in *Revue française de science politique*, vol. 45, p.1.
- Lescaze, D. & al. (1994) *La société coopérative d'habitation à Genève et l'histoire du logement social à Genève* ; SCH. Genève.
- Rabinovich, A. (2000a) *Construction des logements au Chemin des Ouches avec la participation de futurs habitants. Définition d'un profil de compétences pour le/a futur/e responsable de la participation*. Rapport de mandat.
- Rabinovich A. (2000b), *La participation citoyenne: vieux rêve ou innovation?*, Communication présentée lors du workshop annuel ESF/N-Aerus: Cities of the south: sustainable for whom? Genève, Palais des Nations, mai 3-6 2000.
- Rabinovich, A. (2004) Bien investir dans le marché locatif : le défi de la rénovation en Europe, in *TRACES N° 9/04*, Bulletin technique de la Suisse romande, Lausanne.
- Rabinovich, A. (2005a) L'attractivité des parcs locatifs : tenir compte de la demande, in *TRACES N° 12/2005*, Bulletin technique de la Suisse romande, Lausanne.
- Rabinovich, A. & F. Navez-Bouchanine (2005b) *Projet urbain : entre innovation et tradition dans l'action urbaine*, Communication présentée lors du Colloque Développement urbain durable, gestion des ressources et gouvernance, Lausanne, UNIL, 21-23 septembre.

République et canton de Genève (2000) *Plan directeur cantonal adopté le 8 juin 2000*, projets et mesures.

http://www.geneve.ch/dael/amenagement/construire-demain/doc/construire_mesures.pdf

http://www.geneve.ch/plan-directeur/asp/fiche_plan_directeur.asp?FichNum=1.01

Secrétariat Minergie Suisse (juin 2005) *Standard pour l'habitat collectif*

<http://www.minergie.ch/fr/index.php?standards-3.1>

Thalmann, Ph. & Ph. Favarger (2002), *Locataire ou propriétaire ?*, Presses Polytechniques et Universitaires, Lausanne.

Thalmann, Ph. (1987) Explication empirique des loyers lausannois, *Revue suisse d'économie politique et de statistique*, vol 123(1) pp, 47-70.

Annexes

- Annexe 1 :** Les Ouches « participation des futurs habitants », extraits du document CoDHA 200 B
- Annexe 2 :** Bail de location d'immeuble type CoDHA
- Annexe 3 :** Statuts de la CoDHA
- Annexe 4 :** Statuts de l'association Zabouches
- Annexe 5 :** Règlement financier CoDHA
- Annexe 6 :** Questionnaire aux habitants des Ouches
- Annexe 7 :** Projet des Ouches : sélection de l'architecte – document pour la mise en concours du projet