

Coopératives d'habitation Suisse

Concours Jubilé

« Un logement pour tous »



Immeuble Artamis des Rois
Au cœur du 1^{er} écoquartier de Genève

CONTENU

La Société Coopérative d'habitation Artamis des Rois.....	2
Un immeuble contemporain au sein d'un quartier charge d'histoire	3
• Un habitat de qualité accessible à de larges couches de la population	3
• La réussite du vivre ensemble.....	4
• La mixité maintenue à long terme	5

LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION ARTAMIS DES ROIS

La Coopérative des Rois a été fondée au début des années 70 dans le cadre d'une conjoncture propice à la construction de logements à caractère social.

Son siège est basé à Genève ; les deux buts principaux définis par ses statuts sont :

- Améliorer les conditions de logement de la population et principalement de ses membres ;
- Favoriser les intérêts économiques des membres en leur procurant des logements et des locaux commerciaux à des conditions avantageuses, cela sans but lucratif.

Elle est membre du Groupement des coopératives d'habitation de Genève et en respecte la charte éthique.

Pour répondre à son but statutaire, les rôles et souhaits de la Coopérative sont d'identifier les possibilités de réalisations d'une coopérative d'habitation dans un site donné. En 2011, la coopérative des Rois est retenue par l'Etat et la Ville de Genève pour faire partie du consortium chargé de l'organisation du concours d'urbanisme d'Artamis qui deviendra Écoquartier Jonction.

Compte tenu de l'ampleur du projet qu'elle a porté jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire, la coopérative des Rois a créé en juin 2016 une coopérative ad hoc et c'est ainsi que le projet de construction, sis Chemin du 23 Août 2-4-6-8, a été mené à bien par la **Société Coopérative d'Habitation Artamis des Rois**.

Le Conseil d'Administration de cette nouvelle coopérative a mis un point d'honneur à sélectionner des locataires correspondant au profil et au caractère social de la Coopérative, privilégiant des personnes à revenus moyens et bas, n'attribuant pas des appartements au nombre de pièces élevées à des célibataires ou couples sans enfant.

D'autre part, les coopérateurs ont un regard sur la gestion de l'immeuble, que ce soit à l'occasion des assemblées générales ou la nomination de représentants au Conseil d'Administration, de façon à assumer une saine couverture des charges et non pas dans le but de maximiser le bénéfice.

La coopérative Artamis des Rois a d'ailleurs souhaité intégrer à son Conseil d'Administration un coopérateur pour chaque montée, pouvant ainsi représenter ses voisins-locataires.



UN IMMEUBLE CONTEMPORAIN AU SEIN D'UN QUARTIER CHARGÉ D'HISTOIRE

Le projet « Social Loft » du bureau d'Architectes Dreier Frenzel, lauréat du concours, privilégie trois volumes qui, par leur échelle, rappellent la mémoire industrielle du quartier et la phase d'occupation artistique de l'ex-site d'Artamis. Le projet fait une large place aux phénomènes d'appropriation, aux processus éphémères et aux démarches spontanées.

Un habitat de qualité accessible à de larges couches de la population

L'immeuble Artamis des Rois, au profit d'un droit de superficie sur une parcelle de l'Etat de Genève, se compose de quatre bâtiments, totalisant 96 logements, destinés à la location avec, pour moitié, des logements ZDLoc et HM LUP, offrant une variété de typologie avec des 3, 4, 5 et 6 pièces.

Les paramètres financiers pour cette opération ont été nombreux. En effet, la coopérative, au même titre que les autres Maîtres d'Ouvrage de l'Écoquartier, a dû prendre en charge divers frais communs alourdissant le plan financier :

- Les infrastructures
- Les aménagements extérieurs
- Le surcoût de la rampe d'accès au parking.

De surcroît, la coopérative, de par sa superposition avec le parking, a subi les surcoûts liés au renforcement de la structure. Malgré tout et grâce à un travail conséquent de rationalisation à l'initiative du Pilote du projet, en collaboration avec les architectes, le plan financier de l'opération, a pu être équilibré et respecte les différents barèmes fixés par l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière, en particulier le contrôle du prix à la pièce.

Avec un prix moyen de construction au m² au CFC 2 de Fr 2'135.-/m², toutes affectations confondues, cette opération a permis de mettre sur le marché des appartements avec un prix à la pièce inférieur au barème OCLPF. Les travaux ont démarré en juin 2016 et les logements ont été livrés en novembre 2017. Les loyers se situent ainsi entre Fr 967/mois pour un 3 pièces à Fr 2'061/mois pour un 6 pièces dans la partie HM LUP.

Situé au cœur de l'Écoquartier et donc protégé des nuisances sonores de la Ville par les constructions alentour, chaque appartement bénéficie d'un balcon ou d'une terrasse. Des cours intérieures ont été créées entre 2 immeubles, donnant un apport de lumière naturelle dans les entrées des appartements et les paliers d'étage.

La mixité des types de logement, permet à toutes les populations, aussi différentes qu'elles puissent être, de cohabiter dans un milieu sain et de qualité. L'échange et l'entraide sont immédiatement présents au sein de l'habitation et créent une nouvelle façon de vivre en société.

La réussite du vivre ensemble

Un Écoquartier implique une participation de plusieurs instances, organismes et individus pour que l'expérience soit partagée aux différents niveaux de réalisation du quartier, du terrain à l'appartement. C'est avant tout ce point primordial qui a permis à la Coopérative des Rois d'être sélectionnée par l'Etat et de se voir attribuer un droit de superficie.

En effet, lors de l'appel à projets en vue de l'attribution de ce DDP, la Coopérative des Rois a axé sa candidature sur le critère intergénérationnel. Les habitants de cette coopérative, installés depuis de nombreuses années, ont vu leur famille s'agrandir et les enfants quitter le nid. L'idée principale était donc de pouvoir opérer un regroupement familial, avec 2 immeubles très proches géographiquement (2 rues les séparent), voire permettre aux enfants encore domiciliés de prendre leur envol tout en restant proches, ceci créant une entraide entre générations.

L'Etat a été fortement séduit par cette démarche et a donc donné une suite favorable à cette candidature. C'est ainsi qu'à la mise en exploitation, les enfants et neveux des habitants historiques de la Coopérative des Rois se sont installés à leur tour dans une coopérative créée par leurs aînés, la Coopérative Artamis des Rois.

Il est à rappeler également que les propriétaires fonciers se sont unis avec la volonté de faire un Écoquartier et ont créé une société simple avec les futurs constructeurs, afin de participer/débattre de l'intégralité de la démarche d'urbanisation de cet îlot.

Dans cet élan, les futurs exploitants (coopératives et fondation) ont décidé de faire un quartier animé en lançant un appel à projets pour le faire vivre, préalablement, par ses activités au rez-de-chaussée.

Cette démarche a été entamée 4 ans avant que les 1'600 m² de surfaces artisanales et commerciales soient effectivement mis à disposition et une commission a été créée pour gérer l'Écoquartier dans son ensemble et se répartir les activités en fonction de l'intérêt de leur situation dans le quartier et de s'assurer ainsi de leur diversité.

Les activités retenues sont aussi foisonnantes qu'enthousiasmantes pour la vie du quartier, elles vont du cinéma à l'école de musique, du boulanger au réparateur de cycle, de l'atelier de yoga au cabinet vétérinaire, du coiffeur bio au restaurant italien, de la crêperie au pressing écologique, ...

La Coopérative est très sensible à l'impact environnemental mais également à la mise en place pour les coopérateurs d'un espace extérieur fédérateur, commun et ludique.

C'est pourquoi elle a demandé à son Pilote de réfléchir à la création de jardins potagers en toiture. Cela permet d'exploiter les toitures de façon intelligente et de participer, par la végétalisation de ces zones, à l'oxygénation de ces espaces urbains.

Le concept, développé par Belandscape Sarl, a permis d'installer sur chaque toiture d'immeuble 16 bacs potagers, remplis de substrats, globalisant 30 m² de plantations par toiture, soit un total de 120 m².

La gestion de cet espace est prise en charge par les coopérateurs. Pour faciliter les premières actions autour de ce lieu, la coopérative a financé un cours d'introduction au jardinage et a offert les premières plantations et outils nécessaires à leur entretien.

Une première journée de plantations a été organisée au mois de mars 2018 pour réunir les coopérateurs nouvellement installés et profiter des premiers beaux jours.

La parfaite gestion financière de l'opération a permis d'inclure le surcoût de ces jardins partagés, tout en maintenant le prix des loyers à des niveaux inférieurs aux critères de l'OCLPF.

Il faut noter en revanche que le coût d'entretien est nul, puisque assumé par les habitants. Quant aux aménagements extérieurs hors bâtiment, ceux-ci sont en cours de finalisation et leur entretien sera pris en charge par la Ville de Genève.



La mixité maintenue à long terme

Dans l'Écoquartier, l'avis de tous compte. C'est pourquoi, à travers un organisme mandaté et des ateliers participatifs, les habitants sont consultés à propos des décisions à prendre concernant la vie en communauté dans les immeubles et le quartier.

Les coopératives ont ainsi réuni les futurs habitants intéressés par la vie en Écoquartier avant le commencement du chantier, afin de réfléchir ensemble aux aménagements extérieurs, aux dimensions et aux fonctions des espaces communs.

Cette pratique est toujours d'actualité, les habitants de l'immeuble Artamis ont même créé une association des locataires afin d'organiser et de communiquer leurs idées. Les représentants de cette association se font porte-parole auprès des représentants des deux autres immeubles de l'Écoquartier.

Afin de maintenir la qualité de vie des habitants et de réduire leur impact écologique sur le long terme, le concept énergétique permet à la coopérative Artamis des Rois de bénéficier du label Minergie® et d'une production de chaleur 90 % renouvelable. Mais il faut souligner que l'Écoquartier Jonction a été un moteur non négligeable dans le développement du projet d'envergure de chauffage à distance appelé CADéco, développé entre la Ville, l'Etat et les Services Industriels de Genève (SIG). Une pompe à chaleur à haute température, située au quai du Seujet, récupérera la chaleur de l'eau du Lac pour alimenter un réseau de chauffage à distance.

Le projet CADéco Jonction participe également à l'amélioration de la qualité de l'air en ville : les émissions de CO2 liées aux systèmes de chauffage des bâtiments raccordés seront réduites d'environ 90%.

Par son ampleur, il garantit la stabilité des prix et permet de fournir de l'énergie renouvelable dans la même gamme de prix que les solutions fossiles traditionnelles.

La construction et la gestion du parking de l'Écoquartier ont été confiées à la Fondation des Parkings. Pour inciter ses coopérateurs à préférer une mobilité douce, la coopérative Artamis des Rois a financé l'achat de 40 places de parking, soit moins d'une place pour 2 logements.

Enfin la mixité et la diversité peuvent être maintenues à long terme grâce au contrôle de nos loyers HM LUP durant 50 ans et les taux d'hypothèque bloqués. La pérennité des loyers bon marché est ainsi assurée, tout en maintenant une qualité d'aménagement de standing et axée sur la durabilité des matériaux.

