



# **DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGEOIS DE PRESINGE**

## CRÉATION D'UN ÉCOVILLAGE QUI INTÈGRE LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dossier de candidature pour l'attribution de terrains  
en droit de superficie pour la réalisation et l'exploitation  
de logements et de surfaces d'activités,

Présenté par la coopérative **Équilibre** / Mars 2015

# Liste des abréviations

**BAS**

Banque alternative suisse

**CA**

Conseil administratif

**CSH**

Coopérative suisse de l'habitat

**DDP**

Droits distincts permanents

**LUP**

Logements d'utilité publique

**HM**

Logements mixtes

**OCEN**

Office Cantonal de l'énergie

**OCLPF**

Office Cantonal du logement et de la planification foncière

**PPE**

Propriété par étage

**RMO**

Représentant du maître d'ouvrage

**SBP**

Surface brute de plancher

**THPE**

Très haute performance énergétique

**ZDLoc**

Zone de développement locatif

# INDEX

- 04 PRÉSENTATION DU CANDIDAT**  
Document 1
- 15** Statuts  
**27** Charte  
**28** Extrait du registre du commerce
- 29 RÉFÉRENCES DÉTAILLÉES**  
Document 2
- 36 ORGANISATION ET PROPOSITIONS DE PARTENARIATS**  
Document 3
- 42 ORGANIGRAMME DU PROJET**  
Document 4
- 44 PHILOSOPHIE DU PROJET**  
Document 5
- 50 INTENTIONS GÉNÉRALES POUR LE SITE PROPOSÉ**  
Document 6
- 53 EBAUCHE DE PLAN FINANCIER**  
Document 7

# Présentation du candidat

Document 1

## INTRODUCTION

La société coopérative Équilibre est née d'une réflexion menée par quelques familles à la recherche d'un mode d'habitation en phase avec les enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle. Dès le départ, nous avons souhaité développer un projet exemplaire au niveau écologique avec une bonne qualité de vie et d'échanges entre voisins. Nous avons constitué en 2005 une coopérative d'habitation à but non lucratif, permettant de construire des appartements avec un minimum de fonds propres tout en développant un modèle non spéculatif basé sur la participation, la coopération et la transparence.

Inscrite au registre du commerce en 2006, la coopérative Equilibre est reconnue d'utilité publique, membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et de la Chambre genevoise de l'économie sociale et solidaire.

Notre nom fait référence à l'article 73 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse consacré au développement durable: « La Confédération et les cantons œuvrent à l'établissement d'un équilibre durable entre la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, et son utilisation par l'être humain ».

Cet équilibre, nous le recherchons aussi entre la liberté des individus et les besoins de la collectivité, entre l'accessibilité des loyers et la pérennité des constructions, entre densification du territoire et qualité de vie, entre les principes de la démocratie participative et le temps que nous passons en réunions...

Le projet d'éco-village de Presinge correspond à nos objectifs au-delà de toute attente. En effet, dans un monde aux ressources limitées, dans un canton où la pression sur le logement est immense, dans une commune dotée de richesses naturelles inestimables, ce projet offre une opportunité tout-à-fait exceptionnelle de développer un nouveau centre de village en cohérence avec la vision de la Commune.

## PETIT HISTORIQUE DE LA COOPÉRATIVE EQUILIBRE

**2005 Adoption de la charte:** c'est certainement la première étape marquante de notre aventure. A notre connaissance, nous sommes les premiers à avoir voulu associer de hautes exigences écologiques, sociales et économiques dès notre constitution en coopérative d'habitation. Aujourd'hui encore, la charte témoigne de notre forte identité et contribue à renforcer les liens entre les coopérateurs.

**2006 Inscription au registre du commerce** et inscription au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), ce qui nous permet de postuler pour des droits de superficie sur des terrains de l'Etat de Genève.

**2007 Obtention de notre premier droit de superficie** : dès le départ, nous rêvions d'écovillage. A Cressy, nous avons eu la chance d'obtenir un des trois bâtiments à construire sur un terrain de 7'000 m<sup>2</sup>. Les futurs habitants participent sans rémunération à la concrétisation du projet, mis à part le Représentant du maître d'ouvrage (RMO) qui est défrayé sur le budget de promotion.

**2011 Inauguration du premier immeuble à Cressy** : notre premier bâtiment présente les meilleures performances énergétiques du canton. La consommation d'eau et d'électricité des ménages y est réduite d'environ 2/3 par rapport à la moyenne suisse. Au passage, nos statuts ont dû être modifiés pour avoir le droit de construire un immeuble sans parkings (voir § 2.1).

**2012 Obtention de deux nouveaux droits de superficie** : à Soubeyran en Ville de Genève d'abord (un bâtiment, 40 logements), puis à Meyrin dans l'écoquartier « Les Vergers » (trois bâtiments, 70 logements) (voir §2.2 et 2.3).

**2013 Professionnalisation** : avec l'obtention des nouveaux droits de superficie, nous décidons de professionnaliser notre structure, dotée progressivement de cinq salariés à partir de 2014. Cela nous permet de gérer les projets en cours, de répondre aux sollicitations pour des visites, des conférences et événements et bien sûr de développer de nouveaux projets. Nous restons cependant attachés à notre charte et notre identité de coopérative participative, pionnière et exemplaire. Dans chaque nouveau projet, nous tentons d'intégrer au maximum les futurs habitants. Équilibre compte aujourd'hui plus de 120 foyers-membres (représentant environ 400 personnes).

## **PHILOSOPHIE DE LA COOPÉRATIVE (VOIR AUSSI CHARTE ET STATUTS)**

**Développer une identité forte avec des idéaux élevés tout en prônant la non exclusion** : si notre charte témoigne d'objectifs ambitieux, il est important de noter que nous misons d'abord sur le témoignage de projets enthousiasmants plutôt que sur l'imposition de modes de vie restrictifs. Nous avons la chance de pouvoir oser des solutions novatrices comme l'autopartage généralisé, les toilettes sèches, la phytoépuration ou encore l'isolation en paille dans nos nouveaux projets (voir doc.2). Nous tentons également de développer des bâtiments où l'on peut vivre « comme partout ailleurs », sans être obligé de contribuer systématiquement aux tâches communes ou participer aux repas entre voisins. Ainsi, seule l'adhésion symbolique aux principes de notre charte est demandée pour devenir membre de la coopérative.

**Témoigner pour aider d'autres projets à se réaliser** : notre premier bâtiment à Cressy attire chaque année des centaines de visiteurs, professionnels du bâtiment, représentants politiques ou encore des personnes souhaitant développer leur propre projet d'habitation. Nous sommes fiers de les accueillir et de montrer à quel point notre immeuble est un succès. Dans cet esprit, la

coopérative a décidé d'organiser des visites gratuites et régulières, espérant ainsi aider d'autres projets à se réaliser<sup>1</sup>.

**S'intégrer dans le quartier, la commune, le canton et au-delà :** nos préoccupations ne se limitent pas à la qualité de nos bâtiments. C'est bien la conjugaison des enjeux, du global au local, qui donne autant de cohérence aux projets de coopératives d'habitation comme la nôtre. Dans cet esprit, nous souhaitons développer des projets qui s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement, en collaborant avec le voisinage et les autorités locales et en tentant de répondre aux objectifs communaux, cantonaux et fédéraux afin, par exemple, de réduire nos consommations d'énergie et émissions de CO2.

**S'inscrire dans un esprit local :** créer un projet qui s'intègre à la vie du quartier ou du village constitue un facteur clé pour le développement d'un projet harmonieux et fédérateur. Dans ce sens, la qualité des espaces publics doit répondre aux attentes et besoins des futurs habitants, mais aussi et tout particulièrement à ceux de la population locale ou de passage.

**Favoriser la participation à tous les niveaux du projet :** dès le départ, nous ne postulons que pour les projets qui suscitent un large intérêt auprès de nos membres. La participation concerne ensuite tous les aspects du projet et en particulier : la rédaction du dossier de candidature comme celui-ci, le cahier des charges pour le futur mandataire, les choix techniques, économiques, typologiques, la participation au chantier et bien sûr la gestion complète de l'immeuble par une association d'habitants. Il s'agit d'un véritable investissement personnel des membres pour leur immeuble et leur quartier, à l'écoute des besoins de chacun et à la recherche de l'équilibre pour tous.

**Favoriser l'appropriation par les habitants :** pour les habitants, l'aspect le plus satisfaisant de nos projets est sans aucun doute l'appropriation de leur propre immeuble. De la gestion financière aux tâches quotidiennes en passant par le choix des aménagements extérieurs et autres espaces communs, les habitants participent et décident. En optant pour un modèle économique non spéculatif et transparent, chaque locataire peut savoir exactement où va son loyer et comment il a été fixé. Et si l'un d'entre eux souhaite développer un projet comme par exemple installer un poulailler sur le terrain en commun, il peut créer un groupe de travail pour développer le projet et le faire adopter par les autres habitants.

**Favoriser l'entraide et la mutualisation des services :** construire des bâtiments bien isolés et rechercher des solutions techniques simples et efficaces, c'est bien mais cela ne suffit pas à créer une société résiliente. C'est ainsi que l'aspect social de nos projets, la coopération et la mutualisation des services, a progressivement pris le dessus sur nos préoccupations écologiques. C'est ici que se joue notre qualité de vie et notre capacité d'adaptation aux enjeux de demain. Ainsi, les parents s'organisent ensemble pour les trajets à l'école et les repas, les bricoleurs utilisent les outils de l'atelier commun, les livres et films sont partagés et chacun peut contribuer à des échanges de biens & services selon ses envies et ses compétences.

---

<sup>1</sup>. Nous avons modifié nos statuts en 2013 afin de ratifier ce rôle d'exemplarité et d'utilité publique dans l'espoir que nos projets « puissent contribuer à ce que d'autres projets d'habitat durable puissent essaimer en Suisse et ailleurs ».

## PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE CANDIDATE

L'équipe candidate est composée d'une douzaine de membres actifs de la Coopérative dont plus de la moitié espèrent habiter bientôt à Pressinge. Les CVs, ci-dessous, correspondent à six de ces membres.

---

### Lorène Schaerrer

16 av. Wendt, 1203 Genève, verrierschaerrer@bluemail.ch, +41227381090

Nationalité Suisse, 47 ans, 1 enfant

---

**Atout particulier** Expérience dans divers projets et réalisations dans le domaine de l'architecture et des aménagements extérieurs. Pratique de toutes les phases de la construction, du projet à la fabrication, en passant par la gestion des coûts et du chantier.

**Expériences récentes** Depuis 2006, architecte au sein du bureau Philippe Calame architectes sàrl.  
Travail en collaboration, allant de la rénovation de maisons anciennes, d'immeubles habités, en passant par la construction d'une école primaire à Carouge, et la renaturation d'un fossé d'eau claire.

**Autres expériences** indépendante au sein du bureau *gmns* architectes  
collaboratrice chez *Simonet et Chapuis architectes* à Fribourg

**Formations** Diplôme d'architecte, EPFL  
Ecole Supérieure d'Arts Visuels, Genève

**Informatique** Autocad, photoshop, bureautique

**Langues** Anglais, Italien

**Loisirs, voyages** Marche, vélo, cinéma. Bricolage en tout genre, bois, dessin, textile, réalisations de maquettes, et d'illustrations. Jardinage collectif

---

---

## Amos, Uli

Chemin Charles-Georg 5, 1209 Genève, uli.amos@cooperative-equilibre.ch, 079 129 92 96

Nationalité suisse et allemande, marié, 2 enfants, 39 ans

---

**Atout particulier** Compétences d'architecte, maîtrise de la gestion financière d'un projet, contacts humains appréciés de mes partenaires.

**Expériences récentes** Depuis 2014: Pilotage, en tant que RMO, du projet immobilier de la coopérative Equilibre dans l'écoquartier Les Vergers à Meyrin.

Depuis 2011: partenaire du bureau Amos architectes (fondé en 2009)

2001-2011: collaboration dans différents bureaux d'architectes à Zurich et à Genève

**Autres expériences** 2007-2012: membre du comité et trésorière de la crèche de Montbrillant (GE)

1997-1999: bourse d'études Université de Münster (All.) pour cours de langues baltes; plusieurs séjours à Vilnius (Lithuanie) et stages dans l'institut du patrimoine bâti de Vilnius

**Formations** 2000: Diplôme en architecture à l'université technique de Berlin (TUB)

**Informatique** Excellente maîtrise des logiciels courants y.c. CAD.

**Langues** Allemand (langue maternelle), Français, Italien, Anglais (lu, parlé, écrit), Espagnol (parlé), Russe, Lituanien (connaissances de base)

**Loisirs, voyages** Voyages (Syrie, Jordanie, Japon, Island, Europe de l'EST)

Musique, littérature

---



---

## Arnold Taha, Gertrud

Route de Loëx 77, 1232 Confignon Genève, taha-arnold@bluewin.ch, 022 340 14 80

Née en 1961 à Gelfingen (LU), Suisse , mariée, 3 enfants.

---

**Atout particulier** Nombreuses expériences en gestion collective et dans les processus de décisions participatives, esprit créatif, grand réseau (social, culturel) grâce aux nombreuses collaborations et engagements bénévoles

**Expériences récentes** Depuis 2011 : **Membre du comité de l'association des habitants Zinzolins** du premier immeuble de la coopérative *équilibre* à Cressy

Depuis 2008 : **Responsable de divers groupes de travail** de la coopérative d'habitation *équilibre* et de l'association *Zinzolin*

2008 - 2011 : **Membre du conseil d'administration** de la *coopérative d'habitation* *équilibre* lors de la conception et de la construction de l'immeuble de Cressy

Depuis 2010: **Maîtresse de formation professionnelle** à l'école supérieure d'éducateurs et d'éducatrice de l'enfance, CFPS-ESEDE, DIP

Depuis 2006: Co-responsable du module *action culturelle et développement de projets* à la haute école de travail social de Vaud (HES-SO-éesp);

Depuis 1982 : Nombreuses réalisations artistiques individuelles et collectifs

**Autres expériences** 2009 - 12: **Membre du comité du RAAC** (Rassemblement des artistes et acteurs culturels)

2002 - 11 : **Membre du comité de l'association du quartier** *pré en bulle*

2005 - 12 : **Membre du réseau de compétence DEMOS**, participation et animation de séminaires dans le domaine de l'engagement citoyen et du travail social.

1998-2009: **Membre du comité des l'association des parents d'élèves** du CO de Montbrillant et des écoles de Beaulieu, Cropettes, Grottes, Vidollet.

Depuis 2002: **Coordinatrice pour divers projets en médiation culturelle**, indépendants ou pour le Département de l'Instruction Public de Genève et/ou diverses associations

---

**Formations** 2012 : Diplôme fédéral d'enseignante en école supérieur, IFFP (EHB),

2008 : Certificate in Advanced Studies (CAS) en médiation culturelle, Haute école pédagogique de Aarau FHNW.

1990 : **diplôme B (enseignement), Ecole Supérieure d'Arts Visuels GE**

**Informatique** Très bonne maîtrise des logiciels courants.

**Langues** Allemand (langue maternelle), Français, Italien, Anglais (lu, parlé, écrit), Espagnol (parlé)

**Loisirs, voyages** Chant, randonnées, lecture, jardinage, sorties culturelles

Europe, Egypte, Népal

---

---

## CURCHOD PHILIPPE

Ch. Chantecoucou 13, 1255 Veyrier

« En ce siècle où l'homme s'acharne à détruire d'innombrables formes vivantes, après tant de sociétés dont la richesse et la diversité constituaient de temps immémorial le plus clair de son patrimoine, jamais, sans doute, il n'a été plus nécessaire de dire, comme font les mythes, qu'un humanisme bien ordonné ne commence pas par soi-même, mais place le monde avant la vie, la vie avant l'homme, les respect des autres êtres avant l'amour-propre; et que même un séjour d'un ou deux millions d'années sur cette terre, puisque de toute façon il connaîtra un terme, ne saurait servir d'excuse à une espèce quelconque, fût-ce la nôtre, pour se l'approprier comme une chose et s'y conduire sans pudeur ni discrétion. » (C. Lévy-Strauss, 1966, 'Mythologiques')

---

**Atout particulier** Compétences en organisation et gestion de projets, connaissances approfondies des questions environnementales et énergétiques.

**Expériences récentes** Activité plus de 15 ans dans la gestion de projets (maîtrise d'ouvrage, PMO, RMO, business analysis), de la gouvernance (conformité, normes, directives) et du business reengineering auprès d'instituts financiers, développement d'un projet CSR (bilan carbone, responsabilité sociétale, mesures et suivi) pour un institut financier de la place

**Autres expériences** Engagement à titre bénévole durant plus de 5 ans (Greenpeace, coordination régionale), Organisation annuelle du FFV pour Genève (Festival du Film Vert), membre de SFG (Sustainable Finance Geneva), Photographie naturaliste (projets réserves, zones humides), projets photographiques (social)

**Formations** 2013: Formation en Philosophie (Ba2 Université Paris X, Nanterre)  
2012: MAS Environnement (EcoFoc – UNINE) – modules introductifs  
2010: Economies d'énergies dans les organisations (HEG Fribourg)  
2004: EPFL/IML – Logistique et Gestion de projets  
1996: Business process reengineering (ISEIG Lausanne)  
1992: UNIF -Formation en économétrie et recherche opérationnelle (Ms Sciences Economiques), formation en économie de l'environnement

**Informatique** Maîtrise des logiciels courants et de la sécurité des systèmes

**Langues** Français (langue maternelle), allemand et anglais (bon niveau), russe  
(débutant)

**Loisirs, voyages** Arts visuels (photographie, peinture) et histoire de l'art, arts martiaux,  
randonnées (montagnes), voyages (Moyen Orient, Japon, Equateur, Europe  
de l'est), cuisine durable

---

---

## Krumm Olivier

Adresse etc. 3, rue Ferrier - 1202 Genève Tel : 077.476.75.03. olivierkrumm@gmail.com

Nationalité suisse, 36 ans, marié, 1 enfant

Architecte de métier, je suis engagé depuis 2009 dans une coopérative d'habitation dont le projet réalisé en partenariat avec la coopérative Equilibre verra le jour début 2017. Au-delà de ma participation en tant que futur habitant, je suis également co-Représentant du Maître d'Ouvrage (RMO) pour ce projet et membre du bureau d'Equilibre. Par ailleurs impliqué dans une association militante de l'écoconstruction depuis 2007, je souhaite pouvoir participer à la réflexion autour des questions écologiques, sociales et culturelles dans le cadre de notre candidature pour ce projet de Presinges.

---

- Atout particulier** Compétence en tant qu'architecte et en tant que membre de plusieurs associations au fonctionnement participatif et horizontal.
- Expériences récentes** Depuis 2009 : membre de la coopérative Luciole et co-RMO du projet d'un immeuble de 38 logements réalisé en partenariat avec la coopérative Equilibre.
- Depuis 2007 : membre du RÉSEAU écobâtir et participation à ce titre au programme du ministère de l'écologie français pour la promotion des écomatériaux.
- Depuis 2007 : architecte à Genève dans plusieurs bureaux engagés dans la construction écologique et installé à mon compte depuis 2013.
- Autres expériences** Depuis 2011 : membre du collectif Fish Tank, collectif dont le but est d'organiser des événements (projection, conférences, actions...) qui participent à l'animation du débat politique.
- 2004-2005 : aide-charpentier au sein d'une entreprise de charpente-menuiserie à Genève.
- Formations** 2009 : Obtention du Diplôme de Spécialisation et d'Approfondissement en architecture de terre au sein du laboratoire CRATerre, Centre de Recherche sur l'Architecture de Terre.
- 2007 : Obtention du diplôme d'architecte DPLG de l'École Supérieure d'Architecture de Grenoble
- 2002-2003 : échange universitaire dans la ville de Guadalajara, au Mexique
- Informatique** Maîtrise des logiciels courants de bureautique et de CAO (Conception Assistée par Ordinateur) d'architecture
- Langues** Français (langue maternelle), espagnol, anglais
- Loisirs, voyages** Mexique (9 mois) et divers autres voyages
-

---

## **BENOÎT MOLINEAUX**

Rte de Loëx 75, 1232 Genève, benoit.molineaux@cooperative-equilibre.ch

+41 22 792 78 71, +41 79 670 69 86

Nationalité suisse, 49 ans, marié, 3 enfants

Engagé bénévolement puis professionnellement depuis 25 ans dans le domaine de la protection de l'environnement, des économies d'énergie et de l'action sociale, je suis membre fondateur de la coopérative Equilibre, président de 2005 à 2011, habitant depuis 2011 et secrétaire général depuis 2014. Je souhaite aujourd'hui mettre mon expérience au service de la coopérative et de la commune de Presinge pour relever le passionnant défi que représente cet ambitieux projet.

---

**Atout particulier** « Impulseur » de projets. Grande expérience du mode participatif pour faire émerger des idées et projets d'avenir, dont la Coopérative Equilibre.

**Expériences récentes** Fondateur en 2009 et actuel directeur de l'association Terragir énergie solidaire qui compte aujourd'hui douze employés. Des dizaines de mandats en cours pour générer des économies d'énergie auprès de collectivités, entreprises et écoles, toujours avec une approche participative qui tente d'impliquer tous les acteurs concernés. Cofondateur de l'eco-corner de Meyrin, lieu d'accueil et de conseil pour des solutions durables en partenariat avec la Ville de Meyrin. Secrétaire Général et représentant e la coopérative Equilibre pour le processus participatif de l'écoquartier des Vergers.

**Autres expériences** Enseignant physicien (1999-2012); Formateur d'enseignants sur l'énergie et l'environnement (2004 et 2012); Membre du comité de pilotage de l'Agenda21 de la Ville de Lancy (2003-2006); Président du comité de la Maison de quartier pour adolescents «Villa Tacchini » à Lancy (2001-2007); Chercheur en énergie solaire à l'université de Genève (1994-1999).

**Formations** Expert CECB – Certificat énergétique cantonal des bâtiments (2013), Ecoconseiller en énergie (2013), expertise bilan carbone (2005) et empreinte écologique (2004); Doctorat ès sciences, mention physique, Université de Genève (1997); Diplôme de physicien avec prix 1999 du cinquantenaire des Services Industriels de Genève. Maîtrise de géophysique de l'Université de Grenoble.

**Langues** Bilingue anglais-français, espagnol parlé, notions d'allemand.

**Loisirs, voyages** Bolivie, Canada, Chili, Éthiopie, États-Unis, Inde, Népal, Tunisie (séjours de plusieurs mois dans chacun de ces pays).

---

# Statuts

## de la Coopérative d'habitation Équilibre

*Adoptés lors de l'assemblée générale (AG) constitutive du 11 mai 2005 et modifiés en AG le 4 octobre 2005, le 18 mars 2009, le 25 mars 2010 et le 7 juin 2011.*

---

### TITRE I. NOM, BUT & SIÈGE

#### Art. 1 Nom

Sous le nom de « Coopérative d'habitation Équilibre » (ci-après : la coopérative), il est constitué une société coopérative sans but lucratif, régie par les présents statuts et, subsidiairement, par les dispositions du titre dix-neuvième du Code suisse des obligations (ci-après : CO; art. 828 ss).

#### Art. 2 Buts

1. La coopérative a pour but l'amélioration des conditions de logement de la population et en particulier de ses membres.
2. La coopérative souhaite développer des logements qui répondent à des critères exigeants en termes d'économie solidaire, de qualité sociale et de respect de l'environnement, selon les principes figurant dans sa charte éthique.
3. L'activité de la Coopérative se caractérise par l'action commune en faveur des membres.
4. Elle s'efforce d'atteindre ses buts, notamment par :
  - a. l'acquisition ou la construction de logements sur des terrains à acquérir ou à louer ou dont elle aurait la libre disposition en vertu de droits de superficie ou de tout autre mode;
  - b. la gestion associative des espaces communs et les échanges socioculturels et intergénérationnels;
  - c. la promotion d'une mobilité douce avec en particulier la limitation du nombre de voitures individuelles;
  - d. l'interdiction de s'impliquer dans toute opération spéculative;
  - e. l'interdiction de procéder à une transformation en propriété par étage du ou des immeubles considérés dans le cadre des opérations immobilières menées avec l'appui de l'État, après son échéance, ou sur des terrains vendus ou mis à disposition en droit de superficie par une collectivité publique.

#### Art. 3 Siège

Le siège de la Coopérative se trouve à Confignon.

---

## **TITRE II. ACQUISITION & PERTE DE LA QUALITÉ DE MEMBRE**

### **Art. 4 Qualité de membre**

1. Peuvent être admises comme membres :
  - a. les personnes physiques âgées d'au moins 18 ans révolus;
  - b. les personnes morales.
2. L'admission de nouveaux membres est régie par un règlement annexé aux présents statuts. Les demandes écrites peuvent être adressées en tout temps au conseil d'administration qui statue souverainement. Sa décision n'est pas motivée. Elle est sans appel.
3. Un couple vivant en ménage commun lors de l'entrée dans la coopérative assume conjointement les devoirs et jouit conjointement des droits de membre. Si le couple se sépare ou divorce, la qualité de membre est régie par l'article 9 des présents statuts.
4. Chaque membre est tenu de ratifier la charte éthique mentionnée à l'article 2 des présents statuts et de souscrire au moins une part sociale.
5. Le conseil d'administration détermine le nombre de parts sociales que chaque membre doit souscrire.
6. Le conseil d'administration peut exiger des membres qu'ils souscrivent de nouvelles parts sociales lorsque l'augmentation du capital social apparaît indispensable.
7. La qualité de membre n'est acquise qu'après complet paiement des parts sociales. Celles-ci sont payées comptant.
8. La qualité de membre peut être transmise aux enfants ainsi qu'aux parents directs (père ou mère, des membres lorsqu'un membre quitte la coopérative. Une demande peut alors être adressée au CA dans un préavis de 6 mois. Celui-ci ne peut s'y opposer sans évoquer de justes motifs.

### **Art. 5 Octroi aux seuls membres**

1. Les logements de la coopérative sont exclusivement attribués à ses membres. Exceptionnellement, en cas de nécessité, le conseil d'administration peut déroger à cette règle.
2. La régie des appartements incombe au conseil d'administration. Dans l'attribution des logements, le conseil d'administration tient compte d'un taux d'occupation équitable en accord avec le règlement d'admission annexé.
3. Il veille également à ce que les locataires soient informés de l'existence d'éventuelles restrictions découlant de l'aide à la construction et qu'ils s'engagent à les observer.
4. Un règlement annexé aux statuts fixe les règles et procédures d'attribution des logements.
5. Les membres logés au sein d'un même projet d'habitation se regroupent en collectif d'habitation, sont soumis au respect des présents statuts et établissent – selon les besoins – des règlements internes.

### **Art. 6 Occupation personnelle du logement**

1. Le sociétaire a l'obligation d'occuper personnellement le logement qui lui est attribué. Il s'interdit de le mettre à disposition d'un tiers et en particulier de le sous-louer. Il peut toutefois en faire bénéficier sa famille et les personnes avec lesquelles il fait ménage commun. Sur demande, le conseil d'administration peut exceptionnellement autoriser une sous-location, laquelle ne dépassera pas la durée d'un an.
2. S'il quitte le logement, le coopérateur s'interdit d'en faire bénéficier de son propre chef qui que ce soit, y compris les personnes avec lesquelles il habitait jusqu'alors, sans accord exprès du conseil d'administration, conformément à l'article 4 des présents statuts.



### **Art. 7 Perte de la qualité de membre**

La qualité de membre s'éteint par le décès, la sortie, l'exclusion ou la dissolution pour les personnes morales.

### **Art. 8 Décès**

1. En cas de décès d'un membre, son conjoint survivant et/ou les autres membres majeurs de sa famille qui faisaient ménage commun avec lui, peuvent prétendre reprendre ses droits et obligations. Ils doivent présenter une demande au conseil d'administration dans les 90 jours suivant le décès. Le conseil d'administration ne peut s'y opposer que pour de justes motifs.
2. En cas de demandes multiples, le conjoint survivant a la priorité. Dans les autres cas, le conseil d'administration choisit souverainement. Sa décision est sans appel.
3. En cas de refus du conseil d'administration d'accueillir le conjoint survivant ou les autres membres majeurs de la famille d'un membre décédé, les parts sociales sont remboursées aux héritiers, conformément à l'article 32 des présents statuts. Ils doivent restituer le logement à la coopérative.

### **Art. 9 Sortie**

1. Les membres non logés peuvent sortir de la coopérative pour la fin de chaque exercice financier sur simple demande.
2. Les membres occupant un logement appartenant à la coopérative ne peuvent sortir de la coopérative que pour l'échéance de leur bail ou pour la fin d'un exercice annuel, moyennant un préavis de six mois. Cas échéant, il doit comporter l'accord écrit du conjoint avec lequel il fait ménage commun. Une sortie anticipée est possible avec l'accord du conseil d'administration.
3. La déclaration de sortie doit alors être adressée au conseil d'administration par lettre signature.
4. Le membre sortant, occupant un logement dans un immeuble de la coopérative, doit restituer le logement mis à sa disposition.
5. Si la sortie d'un membre, en raison des circonstances dans lesquelles elle a eu lieu, entraîne un sérieux préjudice pour la coopérative ou compromet son existence, le membre sortant devra verser une indemnité équitable.
6. En cas de séparation ou de divorce de membres occupant un logement appartenant à la coopérative, lorsque le juge attribue définitivement le logement coopératif à l'un des conjoints, le conseil d'administration peut retirer à l'autre sa qualité de membre et attribuer le logement au bénéficiaire du logement. La décision du conseil d'administration n'est pas susceptible de recours. Le conjoint coopérateur bénéficiaire de la décision du conseil d'administration doit accomplir les formalités prévues à l'article 4 des présents statuts. Pour le surplus, s'agissant de la propriété des parts sociales, le jugement de divorce ou les règles sur le régime matrimonial font foi.
7. Lors d'une séparation ou d'un divorce à l'amiable, le statut de membre ne revient en principe qu'à un seul des deux parties, selon le choix des personnes engagées. Le conseil d'administration peut déroger à cette règle si un accord à l'amiable est trouvé et qui permet de loger les deux partis au sein de la coopérative. En cas de litige, l'alinéa 6 du présent article fait foi.

### **Art. 10 Exclusion**

1. Un membre peut être exclu de la coopérative dans les cas suivants :
  - a. lorsqu'il viole grossièrement, malgré un avertissement écrit, ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail;

- b. lorsqu'il porte atteinte aux intérêts de la coopérative ou la met en danger de manière grave;
  - c. lorsqu'il met son logement à disposition de tiers, en violation de l'article 6 des présents statuts;
  - d. en cas d'utilisation du logement à des fins essentiellement commerciales;
  - e. lorsque les conditions des articles 257d (défaut de paiement) et 257f (violation du devoir de diligence) du CO sont réalisées.
2. Avant toute décision d'exclusion, il sera procédé à une tentative de médiation.
  3. La décision d'exclusion est prise par le conseil d'administration, après avoir donné l'occasion à l'intéressé de faire valoir son droit d'être entendu. La décision est notifiée par lettre signature. Elle est sommairement motivée.
  4. L'exclusion entraîne la résiliation du bail, moyennant un délai de trois mois pour la fin d'un mois, et la restitution du logement.
  5. Le membre exclu a le droit de faire appel auprès de l'assemblée générale par déclaration écrite et motivée. L'appel doit être adressé par lettre signature au conseil d'administration dans un délai de 30 jours dès la notification de la décision d'exclusion. À réception du recours, le conseil d'administration a l'obligation de convoquer dans les 30 jours une assemblée générale extraordinaire afin qu'elle statue sur le recours.
  6. La décision de l'assemblée générale, statuant sur l'exclusion dans les 30 jours dès réception du recours, peut être attaquée en justice dans les trois mois dès le jour où elle a été prise (art. 846 al. 3 CO).
  7. L'appel devant l'assemblée générale ou le recours en justice n'a pas effet suspensif quant à la résiliation du bail. Toutefois, la coopérative ne déposera pas de requête en évacuation tant que le juge ne s'est pas prononcé.
  8. Le membre exclu peut être tenu au versement d'une indemnité équitable dans les mêmes conditions que le membre sortant.

### **TITRE III. RÉSILIATION DU BAIL**

#### **Art. 11**

1. Le conseil d'administration peut résilier le bail d'un membre occupant un logement appartenant à la coopérative dans toutes les hypothèses où les statuts ou la loi permettent son exclusion.
2. Le bail peut être résilié à titre de congé ordinaire dans les cas suivants :
  - a. les conditions d'attribution et d'utilisation du logement ne sont plus remplies;
  - b. lorsqu'un logement destiné à une famille demeure sous-occupé pendant au moins 2 ans;
  - c. il a été mis fin par l'une ou l'autre des parties à la relation de travail, dans le cas où le membre occupe un logement de service.
3. Le bail peut également être résilié en raison de motifs extraordinaires dans les cas mentionnés à l'article 10 des présents statuts.

### **TITRE IV. ORGANES DE LA COOPÉRATIVE**

#### **Art. 12 Organes**

1. Les organes de la coopérative sont :
  - a. l'assemblée générale;

- b. le conseil d'administration;
- c. l'organe de révision ou de contrôle.

## **SECTION 1. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### **Art. 13 Membre**

Chaque membre a le droit de participer aux assemblées générales.

### **Art. 14 Convocation**

1. L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration ou, au besoin, par les réviseurs ou les contrôleurs.
2. La convocation doit se faire par écrit 10 jours au moins avant la date de la réunion.
3. Les propositions des membres à soumettre à l'assemblée générale doivent être remises par écrit au conseil d'administration au plus tard 15 jours avant cette assemblée. Ces propositions sont à porter à l'ordre du jour.
4. L'avis de convocation doit indiquer les objets portés à l'ordre du jour et, dans le cas d'une révision des statuts, la teneur des modifications proposées.
5. L'assemblée générale ne peut statuer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une nouvelle assemblée générale.

### **Art. 15 Assemblée ordinaire**

1. L'assemblée générale ordinaire a lieu chaque année dans les cinq mois qui suivent la clôture de l'exercice.
2. Elle se tient dans l'immeuble de la coopérative ou dans tout autre lieu désigné par le conseil d'administration.
3. Le bilan, le compte de pertes et profits ainsi que le rapport de l'organe de révision ou de contrôle sont annexés à la convocation.

### **Art. 16 Assemblée extraordinaire**

1. Une assemblée extraordinaire peut avoir lieu en tout temps.
2. Elle a le même pouvoir décisionnel qu'une AG ordinaire.
3. Le conseil d'administration, les réviseurs ou les contrôleurs ou les liquidateurs ont le droit de convoquer en tout temps une assemblée extraordinaire. Celle-ci doit également être convoquée à la demande d'un dixième au moins des membres ou dans les cas prévus aux articles 903 alinéa 2 et 905 alinéa 2 CO. Si la coopérative compte moins de 30 membres, la convocation doit être demandée par trois membres au moins.

### **Art. 17 Compétences**

L'assemblée générale est l'organe suprême de la coopérative. À ce titre elle a le droit inaliénable :

- a. d'adopter et de modifier la charte éthique ou les statuts. Toutefois, les modifications touchant le but, la rémunération du capital social et la liquidation de la coopérative seront soumises à l'examen préalable de l'Office fédéral du logement ou de l'Association Suisse pour l'habitat. Les modifications concernant les voitures privées des membres occupant un logement de la coopérative et les places de stationnement seront soumises à l'examen préalable des autorités communales concernées;

- b. de nommer et de révoquer les membres du conseil d'administration et les réviseurs ou les contrôleurs;
- c. d'approuver le rapport annuel du conseil d'administration, le compte d'exploitation et de bilan, de même que de statuer, le cas échéant, sur la répartition de l'excédent actif;
- d. de donner décharge aux organes responsables;
- e. de conclure des emprunts, de décider des constructions nouvelles et d'éventuelles acquisitions;
- f. de fixer les contributions au fonds de réserve et au fonds de rénovation et de prendre les décisions de principe y relatives;
- g. de ratifier les contrats de bail entre la coopérative et ses membres;
- h. de fixer cas échéant les principes de rémunération du conseil d'administration ou des groupes de travail;
- i. de statuer sur les appels formés contre des décisions d'exclusion émanant du conseil d'administration;
- j. de décider de la dissolution ou de la fusion de la coopérative;
- k. d'approuver le règlement d'organisation et d'autres règlements ne relevant pas formellement de la compétence du conseil d'administration;
- l. de prendre toutes les décisions qui lui sont réservées par la loi et les statuts.

#### **Art. 18 Déroulement**

1. L'assemblée générale est valablement constituée si un tiers au moins des membres est présent ou représenté.
2. Elle est présidée par le président du conseil d'administration ou un autre de ses membres.
3. Le président désigne le secrétaire et fait agréer au moins deux scrutateurs.
4. Les décisions et élections sont constatées par un procès-verbal signé par le président et le secrétaire.

#### **Art. 19 Votations et décisions**

1. Chaque membre possède une voix à l'assemblée générale. Il peut se faire représenter par un membre de sa famille vivant en ménage commun et ayant l'exercice des droits civils ou par un autre membre de la coopérative, sur la base d'une procuration écrite. Un membre ne peut pas représenter plus de deux voix en sus de la sienne.
2. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que lorsqu'elle a été convoquée conformément aux statuts. Lorsqu'un tiers des membres présents le demande, les élections ou les votations ont lieu à bulletin secret.
3. Sauf disposition contraire de la loi ou des présents statuts, l'assemblée générale procède aux élections et prend ses décisions à la majorité absolue des voix émises. Le deuxième tour des élections se fait à la majorité simple. On ne tient compte ni des abstentions, ni des bulletins blancs.
4. En cas d'égalité des voix lors du second tour d'une élection, il est procédé à un tirage au sort s'il s'agit d'une décision, la voix du président est prépondérante.
5. Les résultats d'élections et les décisions sont inscrits au procès-verbal.
6. Toutefois, les décisions relatives à une modification des statuts, à la dissolution ou à la fusion de la coopérative ne peuvent être prises qu'à la majorité des deux tiers des voix émises. Demeurent réservés les articles 889 alinéa 1 et 914 chiffre 11 CO (relatifs à l'introduction ou l'aggravation de responsabilités individuelles ou au versement de sommes supplémentaires).

## **SECTION 2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **Art. 20 Composition**

1. Le conseil d'administration se compose de 3 à 8 membres de la coopérative, élus par l'assemblée générale pour une période d'un an, rééligibles. En cas d'élection intermédiaire, celle-ci reste valable jusqu'à la fin du mandat du conseil d'administration.
2. Ses membres doivent majoritairement être de nationalité suisse et avoir leur domicile principal en Suisse.
3. Les membres sous contrat de travail ou en relation commerciale durable avec la coopérative ne sont pas éligibles, à l'exception du représentant du maître d'ouvrage (RMO).

### **Art. 21 Compétences**

1. Le conseil d'administration applique toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et contribue à la prospérité de l'entreprise commune, notamment par le respect du principe de la prudence commerciale.
2. Sous réserve des dispositions légales ou statutaires, il a tous les droits et obligations non expressément réservées à l'assemblée générale ou à l'organe de révision ou de contrôle.
3. Il a notamment les attributions suivantes :
  - a. la convocation de l'assemblée générale, la préparation des délibérations de celle-ci, la tenue de son procès-verbal et l'exécution de ses décisions;
  - b. l'établissement et la présentation du rapport et des comptes annuels, conformément à l'article 34 des présents statuts;
  - c. l'admission, la sortie et l'exclusion des membres, ainsi que l'attribution des logements et la résiliation des baux;
  - d. l'établissement et la tenue à jour de la liste des membres;
  - e. l'engagement, la surveillance et la révocation des employés de la coopérative;
  - f. la conclusion d'emprunts, d'accords financiers, de baux; la réalisation d'achats ou toute opération inhérente ou nécessaire à l'activité de la coopérative;
  - g. la fixation des loyers et leur ajustement;
  - h. la gestion de l'immeuble ou l'octroi du travail de gérance proprement dit à une régie donnant toutes les garanties quant à l'exécution des tâches, mais dont le conseil d'administration reste responsable en tout temps vis-à-vis de la coopérative;
  - i. la tenue de la comptabilité, conformément aux dispositions légales;
  - j. l'octroi d'un mandat à une fiduciaire ou à un organisme éprouvé analogue, en vue de préparer le bilan de la coopérative et d'effectuer des sondages de la comptabilité en cours d'exercice, sans préjudice des fonctions attribuées aux réviseurs ou aux contrôleurs selon l'article 25 des présents statuts;
  - k. la mise sur pied des commissions particulières et la définition de leurs tâches. Chaque commission travaille sur la base d'un mandat précis et rend régulièrement des comptes des résultats de sa mission au conseil d'administration ainsi qu'aux assemblées générales;
  - l. l'accomplissement de toutes les tâches qui sont dans l'intérêt de la coopérative.

### **Art. 22 Organisation**

1. Les membres du conseil d'administration se répartissent les charges après avoir désigné leur président, leur vice-président et leur trésorier.
2. Le conseil d'administration engage la coopérative par la signature à deux du président et du vice-président, ou de l'un d'eux avec un autre administrateur.

3. Les membres du conseil d'administration peuvent être indemnisés pour leurs efforts. Le montant est alors approuvé par l'assemblée générale. Le versement de tantièmes est exclu.
4. Il est interdit aux membres du conseil d'administration et aux employés de la coopérative d'accepter ou de solliciter des avantages, sous n'importe quelle forme, dans l'exercice de leurs fonctions.

### **Art. 23 Quorum et décisions**

1. Le conseil d'administration peut délibérer valablement lorsque la majorité de ses membres sont présents.
2. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité, celle du président est prépondérante.
3. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire.
4. Les décisions unanimes prises de manière écrite par voie de circulation ou via internet de la coopérative valent comme décision du conseil d'administration et doivent être inscrites au procès-verbal de la prochaine séance.

## **SECTION 3. L'ORGANE DE RÉVISION OU DE CONTRÔLE**

### **Art. 24 Composition**

Un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée doit être élu par l'assemblée générale en tant qu'organe de révision conformément à la loi sur la surveillance de la révision (art. 5 ss LSR) pour une durée de 2 ans. Toute élection en cours de mandat est valable jusqu'à la fin de celui-ci.

L'assemblée générale peut renoncer à l'élection d'un organe de révision si :

- a. la coopérative n'est pas soumise au contrôle ordinaire;
- b. l'ensemble des sociétaires a donné son consentement;
- c. la coopérative ne compte pas plus de dix emplois à plein temps en moyenne annuelle et
- d. aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à effectuer un contrôle.

Si elle renonce à l'élection d'un organe de révision, l'assemblée générale élit à la place un organe de contrôle pour la vérification des comptes annuels.

### **Art. 25 Compétences et obligations**

Si l'assemblée générale élit un organe de révision, celui-ci effectue un contrôle restreint conformément à l'article 727a CO. Les attributions et la responsabilité de l'organe de révision sont régies par les dispositions légales.

Si, en lieu et place, un opting out est effectué et un organe de contrôle élu, les attributions et la responsabilité de l'organe de contrôle pour la vérification comptable sont assumées conformément au règlement correspondant de l'Office fédéral du logement (OFL).

L'organe de révision ou de contrôle présente par écrit un rapport et une proposition à l'assemblée générale ordinaire. Un membre au moins de l'organe de révision ou de contrôle est invité à participer à l'assemblée générale ordinaire.

### **Art. 26 Rémunération**

Les contrôleurs ont droit pour leur activité à une indemnité dont le montant est fixé par le conseil d'administration et approuvé par l'assemblée générale en même temps que les comptes annuels.

## **TITRE V. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA MOBILITÉ**

### **Art. 27 Voitures et places de stationnement**

1. La coopérative met à disposition de ses membres logés dans un immeuble appartenant à la coopérative un système d'auto-partage. Le nombre de voitures est fixé par le conseil d'administration. Les voitures sont stationnées sur des places de stationnement privées du quartier.
2. Les membres occupant un logement appartenant à la coopérative renoncent à la possession de voitures individuelles privées au profit des voitures communes mises à disposition dans le cadre de l'auto-partage.
3. Pour des besoins particuliers justifiés, la possession d'une voiture privée est possible. Le membre concerné a l'obligation de conclure préalablement un bail de location d'une place de stationnement privée dans le quartier et de s'annoncer au conseil d'administration avant l'acquisition de sa voiture ou avant l'entrée dans un logement de la coopérative. Le stationnement sur des places publiques ou visiteurs n'est pas autorisé.
4. Le conseil d'administration est en charge de contrôler le respect de cet article par les membres logés au sein de la coopérative. Après avertissement, le conseil d'administration peut résilier le bail à loyer et exclure le membre contrevenant et occupant un logement de la coopérative, conformément aux articles 10 et 11 des présents statuts.
5. Les alinéas 1 à 4 du présent article sont inscrits dans le bail à loyer.
6. Les modifications de cet article seront soumises à l'examen des autorités communales concernées, conformément à l'article 17, lettre a. des présents statuts.

## **TITRE VI. DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

### **Art. 28 Ressources de la coopérative**

1. Le capital n'est pas limité.
2. Les ressources nécessaires à la coopérative lui sont fournies par :
  - a. la libération des parts sociales;
  - b. l'excédent actif de l'exploitation et les réserves spéciales;
  - c. les emprunts et les subventions;
  - d. les legs et les dons;
  - e. les produits des locations;
  - f. les cotisations annuelles des membres, régies par un règlement annexe;
  - g. les autres revenus.

### **Art. 29 Responsabilité**

Toute responsabilité personnelle des membres est exclue pour les engagements de la coopérative. Ces derniers ne sont couverts que par la fortune sociale qui en répond seule.

### **Art. 30 Montant des parts sociales**

1. Les parts sociales sont nominatives, individuelles, incessibles et ne donnent pas droit à des dividendes.
2. Leur montant nominal est fixé à CHF 500.– (cinq cents francs).
3. Le conseil d'administration peut rendre obligatoire la souscription de plusieurs parts sociales. Le nombre des parts sociales est déterminé par les besoins de financement des locaux loués.
4. Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres non logés au sein de

la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

5. Quel que soit le nombre des parts sociales souscrites, tous les membres occupant un logement au sein d'un même immeuble appartenant à la coopérative ont les mêmes droits et les mêmes obligations.

### **Art. 31 Paiement des parts sociales**

1. Les parts sociales sont payées au comptant.
2. Exceptionnellement, des délais de paiement peuvent être accordés; toutefois, les droits rattachés à la qualité de membre ainsi que la qualité de membre occupant un logement dans un immeuble de la coopérative ne naissent qu'après libération de l'intégralité du montant dû.

### **Art. 32 Remboursement des parts sociales**

1. Les membres sortants ou exclus, ou leurs héritiers, n'ont en principe aucun droit à la fortune sociale. Toutefois, les parts sociales sont remboursées à leur valeur effective, calculée sur la base du dernier bilan, réserves et fonds constitués non compris, mais sans que cette valeur puisse excéder la valeur libérée et au maximum la valeur nominale.
2. Si la situation de la coopérative l'exige, le conseil d'administration a le droit d'ajourner le remboursement des parts sociales durant un délai n'excédant pas deux ans dès la date de sortie. Aucun intérêt ne sera bonifié durant cette période.
3. La compensation avec des créances de la coopérative à l'égard du membre sortant demeure réservée.

### **Art. 33 Exercice annuel**

L'exercice annuel commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

### **Art. 34 Comptabilité et boucllements**

1. La comptabilité est tenue et les boucllements sont réalisés conformément aux principes généraux.
2. Les actifs peuvent être portés au bilan au maximum pour les valeurs d'acquisition et de construction. Les contributions des pouvoirs publics à l'abaissement des loyers sont indiquées clairement. Il y a lieu de procéder à des amortissements optimaux sur les plans comptables et fiscaux.
3. Il y a lieu de mentionner au moins, dans une annexe au bilan :
  - a. le montant total des cautionnements, des obligations de garantie et des constitutions de gages en faveur de tiers;
  - b. la valeur de l'immeuble (avec indication de la valeur d'assurance, et des logements (avec indication du nombre de pièces).
4. Le bilan, le compte d'exploitation et l'annexe doivent être présentés à l'organe de révision ou de contrôle.

### **Art. 35 Loyers**

1. Les loyers des locaux loués aux membres sont en principe fondés sur les coûts.
2. Ils sont fixés de manière à rentabiliser équitablement les fonds propres investis et à couvrir les charges.
3. Ils doivent permettre en outre de constituer le fonds général de réserve, au sens de l'article 860 CO, et de créer et d'alimenter les autres fonds de la coopérative.
4. Lorsque les loyers ne satisfont plus aux critères des trois alinéas qui précèdent, le conseil d'ad-



ministration de direction les majeure.

5. Les nouveaux loyers sont notifiés au moyen de la formule officielle prévue par l'article 269d CO.

### **Art. 36 Consultation des comptes**

Le conseil d'administration doit déposer au siège de la coopérative le bilan et le compte d'exploitation, établis conformément aux prescriptions légales, de même que le rapport des réviseurs ou des contrôleurs, au moins dix jours avant l'assemblée générale, afin que les membres puissent les consulter.

### **Art. 37 Répartition de l'excédent**

1. Lorsque le compte annuel de pertes et profits présente un excédent actif, celui-ci est réparti de la manière suivante :
  - a. un vingtième au moins est attribué au fonds de réserve jusqu'à ce que ce dernier ait atteint un cinquième du capital social, conformément à l'article 860 CO;
  - b. les sommes nécessaires à la constitution ou à l'accroissement d'autres fonds sont ensuite prélevées;
  - c. enfin, le solde est reporté à nouveau.
2. L'assemblée générale peut décider d'une autre répartition de l'excédent, sous réserve de l'attribution au fonds général de réserve.
3. Demeurent réservées les dispositions particulières de la Confédération, du canton et des communes octroyant des subventions à la coopérative.

## **TITRE VII. DISSOLUTION & LIQUIDATION DE LA COOPÉRATIVE**

### **Art. 38 Dissolution**

La dissolution de la coopérative ne peut être décidée que par la majorité des deux tiers des voix émises.

### **Art. 39 Liquidateurs**

1. En cas de dissolution, la liquidation a lieu par les soins du conseil d'administration, à moins que l'assemblée générale ne désigne d'autres liquidateurs.
2. En tout état, ceux-ci doivent être domiciliés en Suisse et l'un d'eux doit avoir qualité pour représenter la coopérative.

### **Art. 40 Répartition de l'excédent actif**

1. L'excédent actif de liquidation est employé, après extinction de toutes les dettes, au remboursement de toutes les parts sociales à leur valeur libérée.
2. Si l'actif est inférieur au montant de la valeur libérée des parts sociales, le remboursement de celles-ci s'effectue proportionnellement.
3. Lorsque la coopérative est dissoute dans l'année qui suit la sortie ou le décès d'un membre, et que l'actif est réparti, le membre sortant ou ses héritiers ont les mêmes droits que les personnes qui étaient membres de la coopérative lors de la dissolution.
4. Le solde restant après remboursement de toutes les parts sociales sera versé au fonds de solidarité de l'Association Suisse pour l'Habitat.
5. Les dispositions sur les subventions fédérales, cantonales et communales ou d'autres institutions sont réservées.

## TITRE VIII. PUBLICATIONS

### Art. 41 Publications

Les publications ont lieu dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et Canton de Genève, et tant que la loi n'exige pas qu'elles soient faites également dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

## TITRE IX. ENTRÉE EN VIGUEUR

### Art. 42 Entrée en vigueur

1. Les présents statuts ont été adoptés par l'assemblée générale du 11 mai 2005.
2. Ils entrent immédiatement en vigueur.
3. Les présents statuts ont été modifiés. Leur changement a été approuvé dans son ensemble lors de l'AG du 18 mars 2009 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.
4. Les présents statuts ont été modifiés légèrement (rajout de l'alinéa 4 de l'article 24) suite à la demande du registre du commerce (lettre du 8 mai 09) et avec l'accord écrit et signé par tous les membres de la coopérative. La nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.
3. Les présents statuts ont été modifiés. Leur changement a été approuvé dans son ensemble lors de l'AG du 25 mars 2010 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.

---

*Les présents statuts ont été modifiés suite au changement de siège de la coopérative lors de l'AG du 7 juin 2011 et la nouvelle version ci-présente entre en vigueur immédiatement.*

Lieu et date : Confignon, le 7 juin 2011



Frédéric Rosman  
Président



Ralph Thielen  
Vice-président

# Charte éthique

adoptée le 11 mai 2005

*La présente charte témoigne des valeurs qui définissent la coopérative et appelle ses membres à s'engager dans le respect de ces valeurs.*

---

## **L'OBJECTIF DE LA COOPÉRATIVE AUTOGÉRÉE ET SANS BUT LUCRATIF EST LA QUÊTE D'UN ÉQUILIBRE ENTRE :**

- Qualité de vie.
- Simplicité.
- Réduction de notre impact sur les ressources épuisables.
- Émergence d'une économie sociale et solidaire.
- Renforcement des liens entre personnes de générations et/ou de cultures différentes.
- Intégration harmonieuse sur le quartier, la commune, le canton et dans la société en général.

## **LA COOPÉRATIVE OEUVRE POUR DÉVELOPPER DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX CRITÈRES SUIVANTS :**

- Qualité de la construction.
- Qualité de l'espace, en particulier grâce à des pièces lumineuses et spacieuses et grâce à l'intégration de la végétation dans la construction.
- Loyers accessibles.
- Concept énergétique (consommation minimale, promotion des énergies renouvelables).
- Adaptation aux besoins des différentes générations, en particulier les personnes âgées, les enfants et les adolescents.
- Choix de matériaux respectueux de l'environnement.
- Possibilités de s'adapter aux souhaits de chacun, dans le respect des valeurs dont témoigne la présente charte.
- Partage d'espaces communs tels que salle polyvalente, espace créatif, jeux, espace de détente à l'extérieur, services (buanderie, parc à vélos, ...).

## **LES MEMBRES DE LA COOPÉRATIVE S'ENGAGENT À :**

- Rechercher l'équilibre entre leurs intérêts personnels et les objectifs de la coopérative.
- Participer à la vie de la coopérative (assemblées, prises de décisions, tâches partagées définies en AG).
- Œuvrer pour réduire leur impact personnel sur les ressources épuisables, en particulier grâce à une utilisation rationnelle de l'eau et de l'énergie et une gestion optimale des déchets.
- Respecter les choix de la coopérative en général et en ce qui concerne les espaces partagés en particulier.

Grâce à l'engagement de ses membres autour des valeurs dont témoigne la charte, la coopérative aspire à développer un habitat qui associe qualité de vie et pérennité.

ÉQUILIBRE, UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION, route de Loëx 77, 1232 Confignon

---



<http://rc.ge.ch>

Extrait sans radiations

EXTRAIT INTERNET

No réf. 04096/2006  
N° féd. CH-660.1.599.005-3  
IDE CHE-112.841.426

**Coopérative d'habitation EQUILIBRE**

inscrite le 24 mars 2006

Société coopérative

Réf.	Raison Sociale
1	Coopérative d'habitation EQUILIBRE
	<b>Siège</b>
5	Confignon
	<b>Adresse</b>
5	route de Loëx 77, 1232 Confignon
	<b>Dates des Statuts</b>
5	07.06.2011
	<b>But, Observations</b>
3	<u>But:</u> amélioration des conditions de logement de la population et en particulier de ses membres; développer des logements qui répondent à des critères exigeants en termes d'économie solidaire, de qualité sociale et de respect de l'environnement selon les principes figurant dans sa charte éthique; l'activité de la coopérative se caractérise par l'action commune en faveur des membres (cf. statuts pour but complet).
3	<u>Opting-out:</u> Selon déclaration de l'administration du 11.11.2009, la société n'est pas soumise à un contrôle ordinaire et renonce à un contrôle restreint.
3	Obligation des associés de fournir des prestations: selon statuts.
7	L'identification sous le numéro CH-660-1599005-3 est remplacée par le numéro d'identification des entreprises (IDE/UID) CHE-112.841.426.
	<b>Organe de publication</b>
1	Feuille Officielle Suisse du Commerce et Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève
3	Communication aux associés: par écrit
3	Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève et Feuille Officielle Suisse du Commerce lorsque la loi l'exige

Réf.	Capital
3	Capital: parts sociales de CHF 500

Réf.			Membres et personnes ayant qualité pour signer		
Inscr	Mod	Rad.	Nom et Prénoms, Origine, Domicile	Fonctions	Mode de Signature
5			<b>Rossmann</b> Frédéric, de Marly, à Genève	adm. président	signature collective à 2
	5		<b>Thielen</b> Ralph, de Chêne-Bourg, à Confignon	adm. vice-président	signature collective à 2
	5		<b>de Pont</b> Patrick, de Bernex, à Confignon	adm. trésorier	signature collective à 2 (1)
5			<b>Buchelin</b> Christophe, de Bâle, au Grand-Saconnex	adm.	signature collective à 2 (1)
8			<b>Maisonneuve</b> Rachel, de France, à Genève	adm.	signature collective à 2 (1)
6			<b>Molineaux</b> Linn, de Bernex, à Confignon	adm.	signature collective à 2 (1)
8			<b>Tiguemounine</b> Sabine, de Meyrin, à Meyrin	adm.	signature collective à 2 (1)

(1) avec le président ou le vice-président

Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC		Réf.	JOURNAL		PUBLICATION FOSC	
	Numéro	Date	Date	Page/Id		Numéro	Date	Date	Page/Id

# Références détaillées

Document 2

## PREMIER BÂTIMENT À CONFIGNON



### Fiche technique

Surface habitable: 1'539 m<sup>2</sup>  
 Nombre de logements: 13  
 Mise en service: Février 2011  
 Coût m<sup>3</sup> SIA116: 640 CHF/m<sup>3</sup>  
 Q<sub>h</sub> SIA 380/1: 5.4 kWh/m<sup>2</sup>·an  
 IDC 2013 : 27.5 kWh/m<sup>2</sup>·an  
 Architectes: atba + Huber

Coûts de construction	CHF
Bâtiment	4'680'000
Aménagements extérieurs	370'000
Frais financiers	270'000
Subventions	-170'000
<b>TOTAL</b>	<b>fr. 5'150'000</b>

Financement	CHF
Banque alternative (BAS)	3'960'000
Armoup	390'000
OCEN	400'000
Fonds propres	400'000
<b>TOTAL</b>	<b>fr. 5'150'000</b>

Charges exploitation	CHF / an
Intérêts, amortissements	fr. 209'000
Rente foncière	fr. 28'000
Charges entretien	fr. 54'000
Disponible	fr. 12'000
<b>TOTAL</b>	<b>fr. 303'000</b>

Revenu locatif	CHF / an
Loyers	fr. 290'000
Communs	fr. 13'000
<b>TOTAL</b>	<b>fr. 303'000</b>

**Hautes performances :** le premier bâtiment de la Coopérative Équilibre présente de nombreuses caractéristiques originales, dont : premier bâtiment Minergie P-Eco® du canton de Genève, toilettes sèches avec lombricompostage sur site, phytoépuration des eaux grises, zéro parking, murs et dalles en bois, isolation 35 cm en ouate de cellulose naturelle, double-flux avec récupération de chaleur, toiture végétalisée avec panneaux solaires photovoltaïques, chauffage à distance (CADIOM), consommations minimales<sup>1</sup>. Grâce à sa façade Sud très vitrée, grâce à ses murs isolés sans ponts thermiques, grâce aussi à la sensibilisation des habitants, c'est le seul bâtiment à notre connaissance qui respecte le label Minergie qui lui a été attribué<sup>2</sup>.

1. L'université de Genève estime que notre bâtiment présente les meilleures performances énergétiques du canton, voir par exemple le travail de diplôme de Damien Varesano « Les coopératives d'habitation participatives au cœur du développement du logement écologique durable. Cas de la coopérative Equilibre à Genève », Université de Genève, 2013.

2. Voir par exemple la thèse de Doctorat de Jean-Marc Zraggen « Bâtiments résidentiels locatifs à haute performance énergétique: objectifs et réalités », Université de Genève, 2010.

**Qualité de vie :** les performances techniques de notre premier bâtiment attirent chaque année de nombreux visiteurs. Les matériaux naturels, le confort thermique en hiver comme en été et le terrain verdoyant sont très appréciés. Mais là ne sont pas les principaux ingrédients constitutifs de la qualité de vie des habitants. Plusieurs études menées sur notre coopérative et son fonctionnement arrivent aux mêmes conclusions (voir par ex réf1). La satisfaction des habitants est indéniable, nous pensons qu'elle est due à un mélange de facteurs tels que : la mutualisation des services, l'intergénérationnel, les échanges et l'entraide entre voisins, la décision de construire de nombreux espaces communs (salle de cinéma et fêtes, atelier, chambre d'amis...), l'appropriation du bâtiment et du terrain et, de manière générale, le fait d'habiter en coopérative participative. Autant d'éléments qui pourront encore être renforcés dans le cadre d'un projet comme l'écovillage de Presinge.

**Exemple de fonctionnement participatif réussi: l'autopartage.** En habitant dans un immeuble très performant du point de vue énergétique, la mobilité devient la principale source de consommation d'énergie et d'émissions de CO2. Afin de réduire cet impact, la coopérative met en place un système d'autopartage entièrement géré par l'association des habitants. A Confignon, il y a quatre voitures partagées entre les 13 foyers. Un des habitants s'occupe de l'entretien et de l'administration et chaque membre paye 50 ct/km parcouru sans jamais avoir à se soucier ni des coûts, ni des assurances, ni de l'entretien. L'autopartage est inscrit dans nos statuts avec l'engagement de ne pas posséder de voiture individuelle (sauf cas de force majeure) et obligation de louer une place de parking pour tous les véhicules. Grâce également aux transports publics et au recours à la mobilité active, la distance moyenne parcourue en voiture par habitant est inférieure à 3'000 km/an, contre plus de 10'000 km/an en moyenne genevoise. Ce système a également permis d'économiser plus de CHF 700'000.- sur les coûts de construction.

**Autre exemple : la permaculture.** En 2013, l'association des habitants décide de se lancer dans la permaculture<sup>3</sup>, avec l'aide d'un spécialiste qu'elle mandate pour la guider.

Le but est de produire un maximum de fruits et légumes sur notre propre terrain, grâce à une agriculture qui n'est pas nuisible à l'environnement.

Ci-contre, lors d'une journée de travail en commun, les habitants sont en train de planter des fleurs et légumineuses à l'endroit le plus ensoleillé : devant les terrasses du rez-de-chaussée.

### **Quelques références :**

« La Coopérative Équilibre et le bureau atba, grâce à leur anticipation, leur écoute et leur réactivité, ont su développer un projet novateur tout en privilégiant les relations avec la commune et le voisinage. » CONSEIL ADMINISTRATIF DE LA COMMUNE DE CONFIGNON

« L'excellent projet de la Coopérative Équilibre a répondu pleinement à nos critères de construction durable et d'habitat social (financement avec Rating immobilier BASniveau 3) et respecté l'engagement des délais et du budget financier » BANQUE ALTERNATIVE SUISSE SA

---

3. Le terme permaculture vient de « permanent agriculture », à savoir une agriculture qui se comporte en écosystème en respectant les cycles naturels des plantes, de l'atmosphère et des sols. Très économe en intrants, elle ne dégrade pas les sols et pourrait permettre à terme de produire plus que l'agro-industrie.

« Au vu de son exemplarité du point de vue énergétique, le projet a pu bénéficier, en plus des subventions habituelles, d'un prêt ainsi que d'une subvention exceptionnelle du fond des privés. »  
OCEN

« Très réactive, bien organisée et en parfait accord avec le développement de futurs écoquartiers, nous confirmons que la Coopérative Equilibre maîtrise parfaitement le pilotage d'une opération immobilière ». Yannos Ioanides, membre de la direction générale, COMPTOIR IMMOBILIER SA, qui a construit le bâtiment voisin et quasiment identique au nôtre, avec les mêmes architectes.

## DROIT DE SUPERFICIE POUR TROIS IMMEUBLES À MEYRIN



En 2012, la commune de Meyrin invite plusieurs coopératives, dont Equilibre, à postuler pour l'obtention de droits de superficie couvrant environ 50% du futur écoquartier « Les Vergers » (1'250 logements, 3'000 habitants, 10'000m<sup>2</sup> de surfaces d'activités). Enthousiasmés par la perspective de contribuer à l'émergence d'un quartier avec des ambitions élevées au niveau social et environnemental, nous décidons de postuler pour deux petits immeubles. La commune de Meyrin et son jury, apparemment séduits par notre dossier, nous attribue un droit de superficie pour trois immeubles (totalisant 70 logements) positionnés en fer à cheval à l'extrémité NE du futur quartier. Les images ci-dessous indiquent la position de nos trois immeubles (en orange), à proximité des coopératives Polygones, Voisinages et Codha, ainsi qu'une image de synthèse du bâtiment A25.

Coûts de construction		CHF	Charges d'exploitation		CHF / an
Terrain (préparation)		fr. 359 000	Intérêts		fr. 914 000
Bâtiments		fr. 23 531 000	Amortissements		fr. 285 000
Aménagements extérieurs		fr. 1 018 000	Loyer terrain		fr. 157 000
Taxes		fr. 1 196 000	Charges entretien		fr. 330 000
Frais financiers		fr. 1 361 000	Disponible		fr. 66 000
Pilotage		fr. 550 000	<b>TOTAL</b>		<b>fr. 1 752 000</b>
Imprévus		fr. 524 000			
<b>TOTAL</b>		<b>28 539 000</b>			
Financement		CHF	Revenu locatif		CHF / an
1er rang (BAS)	76%	21 699 000	Loyers		fr. 1 517 000
2ème rang (CHS)	13%	3 700 000	Activités	564m <sup>2</sup> à 270.-/an	fr. 152 000
Subvention THPE	1%	225 000	Communs	0	fr. 0
Soultés	4%	1 175 000	Parkings	23 pl. à 3600.-/an	fr. 83 000
Fonds propres	6%	1 740 000	<b>TOTAL</b>		<b>fr. 1 752 000</b>
<b>TOTAL</b>		<b>28 539 000</b>			

**Démarche participative à l'échelle du quartier :** Nous avons ici l'occasion de penser et créer, avec les autres maîtres d'ouvrage et la commune de Meyrin, en incluant les futurs habitants, un écoquartier exemplaire. Dans cet esprit, une ambitieuse démarche participative se met en place. D'emblée, les futurs habitants de la Coopérative Equilibre s'impliquent au sein de quasiment tous les groupes de travail tels que i) Implantation d'un Supermarché participatif paysan; ii) Poulailleurs et jardins collectifs ; iii) Coordination des actions autour de la santé ; iv) Médiation par les pairs ; v) Artistes et artisans, etc.



**Référence :** « Pilotant le processus participatif du futur quartier Les Vergers, je m'autorise à souligner combien la coopérative Equilibre représente une réelle force de proposition et de travail. De nombreux acteurs sont concernés par Les Vergers. La coopérative Equilibre est au nombre des acteurs les plus engagés (...) Tout comme la ville de Meyrin, la coopérative Equilibre a cumulé un important savoir-faire. J'encourage d'autres acteurs publics à en tirer bénéfice car ce type de savoir-faire demeure encore trop rare dans le canton ».

Mélissa Rebetez, Responsable du Service social et emploi de la Commune de Meyrin.

## DROIT DE SUPERFICIE POUR UN IMMEUBLE DE LA RUE SOUBEYRAN, GE

En 2012, les coopératives Equilibre et Luciole obtiennent une attribution du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG) pour la réalisation d'environ 40 logements sur un terrain proche du centre-ville de Genève. Sensibles aux enjeux environnementaux et à la redéfinition du rôle des habitant-e-s dans le métabolisme quotidien de la vie d'un immeuble, les deux coopératives mandatent le bureau d'architectes atba avec lequel Equilibre a déjà travaillé sur son premier projet. L'équipe s'engage alors dans la conception d'un immeuble à faible impact environnemental avec une attention particulière portée sur la question de la gestion locale des eaux usées.



- a. Situation de l'immeuble dans le Plan Localisé de Quartier établi sur le périmètre.  
b. Image du futur bâtiment et de ses balcons en quinconce

Coûts de construction	CHF
Terrain (préparation)	fr. 168'000
Bâtiments	fr. 13'287'000
Aménagements extérieurs	fr. 371'000
Taxes	fr. 515'000
Frais financiers	fr. 669'000
Pilotage	fr. 339'000
Imprévus	fr. 350'000
<b>TOTAL</b>	<b>15'699'000</b>

Financement	CHF
1er et 2ème rang (BA <sup>s</sup> ) 83%	12'999'000
3ème rang (CHS) 12%	1'900'000
Fonds propres 5%	800'000
<b>TOTAL</b>	<b>15'699'000</b>

Charges d'exploitation	CHF / an
Intérêts	fr. 532'000
Amortissements	fr. 158'000
Loyer terrain	fr. 127'000
Charges entretien	fr. 185'000
Disponible	fr. 15'000
<b>TOTAL</b>	<b>fr. 1'017'000</b>

Revenu locatif	CHF / an
Loyers 60 p. à 4'990.-/an	fr. 798'000
Activités 509m <sup>2</sup> à 245.-/an	fr. 125'000
Communs 109m <sup>2</sup> à 245.-/an	fr. 27'000
Parkings 38 pl. à 1763.-/an	fr. 67'000
<b>TOTAL</b>	<b>fr. 1'017'000</b>

**Développement d'un nouveau système sanitaire:** La solution développée à Cressy avec toilettes sèches et lombricompostage n'est pas applicable dans un bâtiment de six niveaux en raison des chutes verticales sous chaque WC. Une équipe de volontaires (membres des coopératives Luciole et Equilibre) s'est donc rendue en Suède pour étudier des systèmes alternatifs (qui utilisent très peu d'eau - facilitant les écoulements - mais permettant néanmoins de récupérer et valoriser sur site les matières solides et liquides sous forme de compost et fertilisant). Nous avons choisi le système Aquatron ([www.aquatron.se](http://www.aquatron.se)) avec une phase test avant implantation.

**Isolation du bâtiment en bottes de paille:** Le bâtiment sera isolé en bottes de paille avec la réalisation d'enduits en terre côté intérieur et d'un crépi à la chaux à l'extérieur. Outre la dimension écologique de l'utilisation de matériaux locaux et peu transformés, l'intérêt d'un tel système constructif réside dans la régulation hygrométrique naturelle qu'apportent les enduits en terre à l'atmosphère intérieure et le caractère perspirant et sain des matériaux employés.

**Coopération de coopératives:** Peut-être le plus beau succès du projet Soubeyran, c'est l'entente entre les deux coopératives Luciole et Equilibre qui ont réuni leurs compétences et leurs motivations (au niveau des individus et des CA) pour mener à bien cet ambitieux projet.

# Organisation et propositions de partenariats

Document 3

## **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE EQUILIBRE**

### **Structure et organes internes de prises de décision et de participation :**

#### **Pour la Coopérative :**

- L'assemblée générale, organe décisionnel souverain (ensemble des membres);
- Le conseil d'administration (bénévole), auquel assistent les employés (sans droit de vote);
- Le bureau (les employés) composé actuellement de cinq professionnels salariés à temps partiel;
- Les experts internes ou externes à la coopérative (rémunérés au cas par cas);
- La commission d'attribution (bénévole), chargée de l'attribution des appartements vacants.

#### **Pour les nouveaux projets (de la phase de candidature à la fin du chantier) :**

- Les comités de futurs habitants chargés de monter et développer les nouveaux projets (formés de bénévoles travaillant en collaboration avec des membres du bureau et les mandataires);
- Les groupes de travail par thématique - par ex. concept énergétique, biodiversité etc. (bénévoles, avec ou sans membres du bureau et consultation d'experts dans chaque domaine).

**Pour chacun des immeubles (ou groupe d'immeubles) habités,** une association d'habitants est chargée de la gestion des bâtiments et de ses aménagements extérieurs. Chaque association est autonome et fonctionne de la manière suivante:

- L'assemblée générale (AG) des habitants, organe décisionnel souverain, qui se réunit au moins une fois par an, mais plutôt 5 ou 6 fois par an au début de l'exploitation ;
- Le comité, qui gère le budget d'exploitation de l'immeuble, entièrement ou partiellement, sur décharge de l'AG et sous contrat avec la coopérative ;
- Les commissions, plus nombreuses au début car il faut mettre en place le fonctionnement de l'immeuble (en particulier pour les finitions puis la gestion des espaces communs, tels que chambre d'amis, atelier, local musique, salles communes etc.) ;

Tous participent bénévolement, sauf pour les tâches répétitives qui demandent plus de 30 min. par semaine (conciergerie, trésorerie).

Le tableau ci-dessous résume ce fonctionnement :

ORGANE		FONCTION	FONCTIONNEM <sup>T</sup>	NBRE DE MEMBRES
AG	ASSEMBLEE GENERALE	POUVOIR SUPRÊME. ELECTION DU CA, CONTRÔLE DES COMPTES, CHARTE, STATUTS, STRATEGIE GENERALE.	UNE VOIX PAR FOYER- MEMBRE	ACTUELLEMENT 120 FOYERS-MEMBRES
CA	CONSEIL D'ADMINISTR <sup>N</sup>	EXECUTE SELON MANDAT DE L'AG ADMINISTRE & PLANIFIE. RESPONSABLE DE L'EMPLOI (ENGAGE ET COORDONNE)	BENEVOLE, DECISIONS AU CONSENSUS.	HUIT, DONT LES REPRESENTANTS DES PROJETS
BUREAU	SECRETAIRE GENERAL	RESPONSABLE ADMINISTRATIF. SUIVI DU CA, PROMOTION GENERALE ET VISITES	SALARIES DE LA SOCIETE COOPERATIVE	UN
	TRESORIER	COMPTABILITE GENERALE		UN
	REPR. MAÎTRE D'OUVRAGE	(RMO) = RESP. COORDINATION CHANTIERS (AVEC FUTURS HABITANTS).		DEPEND DU NOMBRE DE PROJETS
	EXPERTS	APPORTENT LEUR EXPERTISE	SUR DEMANDE	SELON BESOINS
NVX PROJ.	COMITES FUTURS HAB.	COORDONNE LE TRAVAIL AVEC LES RMO.	PARTICIPATION BENEVOLE	VARIABLE SELON PROJET
	GROUPES DE TRAVAIL	IMAGINENT ET PROPOSENT, PAR EX. POUR LES ASPECTS NOVATEURS.	PARTICIPATION BENEVOLE	AUTANT QUE NECESSAIRE...
IMMEUBLES	ASSEMBLEE GENERALE	ELECTION DU COMITE, CONTRÔLE DES COMPTES, DECISIONS IMPORTANTES	UNE VOIX PAR ADULTE	TOUS LES ADULTES DE L'IMMEUBLE
	COMITE	GESTION & BUDGET D'EXPLOITATION, COORDINATION AG & COMMISSIONS	BENEVOLE	VARIABLE SELON PROJET
	COMMISSIONS	GESTION DES TÂCHES ET ESPACES COMMUNS	BENEVOLE (SAUF CONCIERGES)	AUTANT QUE NECESSAIRE...

**Pour chaque nouveau projet**, nous définissons, en plus des structures ci-dessus, un mode de collaboration avec nos différents partenaires, voir ci-dessous § 3.3.

## RESSOURCES HUMAINES

**Le conseil d'administration (CA)** est actuellement constitué de huit bénévoles, dont le président (Frédéric Rossmann), le vice-président (Ralph Thielen) et six autres membres. Au moins un représentant de chaque association d'habitants siège au CA.

**La création du bureau de la coopérative** date de 2013. Pour notre premier immeuble à Cressy inauguré en février 2011, seul le représentant du maître d'ouvrage (RMO) était rémunéré. Suite à l'attribution en 2012 d'un 1<sup>er</sup> droit de superficie en ville de Genève (Soubeyran), et d'un 2<sup>ème</sup> à Meyrin (Les Vergers), nous avons créé trois postes de RMO et un poste de secrétaire général. L'obtention d'un DDP à Presinge fera vraisemblablement l'objet d'un nouveau poste de RMO.

**Les Représentants du Maître d'Ouvrage (RMOs)** sont les chevilles ouvrières de la Coopérative. Ce sont eux qui prennent en charge toute la phase opérationnelle des projets et en particulier la coordination avec nos mandataires et le lien avec les futurs habitants, de la demande d'autorisation jusqu'aux finitions bien après l'arrivée des premiers habitants.

**Le ou la secrétaire général-e** est principalement chargé-e d'accompagner le CA et les RMOs avec préparation et suivi des décisions qui concernent le fonctionnement de la coopérative. Ainsi, nous pouvons conserver un CA bénévole qui contribue surtout à orienter et arbitrer les choix opérationnels de la coopérative définis en AG.

**Le ou la trésorièr-e est salarié-e (membre du bureau)** depuis 2014 avec pour tâches le suivi des paiements des loyers, des parts sociales et des cotisations annuelles.

**Les experts** que nous consultons régulièrement sont des membres de la coopérative qui disposent de compétences particulières dont nous aurions besoin à un moment donné. Nous pouvons ainsi compter sur l'aide de juristes, comptables, architectes, urbanistes, médiateurs, psychologues, ingénieurs, physiciens, biologistes, graphistes ou divers experts en énergie & environnement. Ces personnes offrent leurs services quand il s'agit d'une consultation ponctuelle, mais peuvent également être rémunérées au cas par cas.

**La commission d'attribution** joue un rôle essentiel puisqu'elle est responsable de l'attribution des appartements vacants ainsi que des rocadés, selon un règlement d'attribution qui fait l'objet de nombreuses discussions pour être le plus objectif possible. La commission est composée de membres bénévoles et bénéficie de l'aide du bureau et des experts.

**Les groupes de futurs habitants, groupes de travail, associations d'habitants et commissions diverses** sont tous composés de membres volontaires qui s'engagent pour le bon fonctionnement des projets et de la coopérative en général.

**Nous comptons également sur la participation de l'ensemble de nos membres**, qui s'engagent dès l'inscription à la coopérative dans une démarche participative. En plus du réseau de compétences d'experts pouvant être activé selon les besoins et des groupes de travail mentionnés ci-dessus, nous demandons à chaque nouveau membre de nous rejoindre dans un esprit de collaboration et de participation tels que définis dans notre charte.

## **PROPOSITION DE PARTENARIATS POUR LE PROJET DE PRESINGE**

Dans tous ses projets, la coopérative Équilibre a pour objectif de s'inscrire durablement et harmonieusement au sein du quartier, de la commune, du canton et au-delà. Pour le projet de Presinge, nous proposons deux options de partenariat qui se basent sur l'expérience de nos projets existants (et qui nous donnent beaucoup de sources de satisfaction) :

**Option 1** : Équilibre prend en charge la responsabilité de l'ensemble du périmètre à développer, dont une partie sera habitée par des personnes qui ne sont pas membres de notre coopérative et qui pourront s'attribuer leurs logements (c'est le cas de notre projet à Soubeyran, voir ci-dessous).

**Option 2** : Équilibre prend en charge une partie du périmètre, qu'elle développe en partenariat avec une ou plusieurs autres coopératives (c'est le cas de nos projets aux Vergers et à Cressy).

## **Option 1 : Un seul DDP<sup>1</sup> au nom de la coopérative Équilibre, avec des partenaires**

Cette première option s'inspire de notre collaboration avec la Coopérative Luciole, qui aboutit aujourd'hui à l'ouverture du chantier de notre projet à Soubeyran pour une quarantaine de logements (voir doc.2). L'attribution du terrain par le Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG) s'est faite pour deux DDP avec 63% pour Équilibre et 37% pour Luciole, qui n'avait jusqu'ici aucune réalisation à son actif. Les deux coopératives ont ensuite décidé, ensemble, que la Coopérative Équilibre prendrait en charge la responsabilité administrative et financière de l'ensemble du périmètre, tout en permettant à Luciole de conserver son autonomie et développer son propre projet, sans que ses membres soient obligés de devenir membres d'Équilibre.

Ainsi, le projet s'est développé sous une forme qui permet aux membres de la petite coopérative Luciole de participer activement à toutes les étapes du projet tout en conservant leur identité propre. À terme, Luciole signera un bail avec Équilibre pour la location de 14 appartements.

Pour le projet de Présinge, nous proposons aussi que la responsabilité financière, technique et administrative du projet soit prise en charge par la Coopérative Équilibre. En parallèle, un nouveau partenariat serait créé avec deux coopératives :

- Une nouvelle coopérative (ou association d'habitants) de Présingeois qui concernerait (par exemple) un tiers des logements. La nouvelle entité pourrait se créer progressivement et bénéficierait de toute notre expérience. Ses membres pourraient développer leur propre projet, dans le cadre d'une collaboration qui ferait l'objet de contrats et/ou conventions.
- Une deuxième entité, par exemple la coopérative OuVERTure, avec notamment notre intérêt commun pour la composante intergénérationnelle. De même que pour la coopérative de Présingeois, OuVERTure bénéficierait du savoir-faire, du soutien et de la garantie que peut lui offrir la Coopérative Équilibre.

## **Option 2 : Plusieurs DDP aux noms de plusieurs coopératives**

C'est le cas de notre premier immeuble à Cressy (trois coopératives pour trois bâtiments sur un terrain de 7'000 m<sup>2</sup>, densité 0.6) et surtout, de nos trois futurs immeubles de l'écoquartier des Vergers à Meyrin (une douzaine de coopératives et promoteurs pour trente bâtiments sur un terrain de 160'000 m<sup>2</sup>, densité 0.9). Cette option permet à chaque coopérative de développer son propre projet. Le concours et le choix des mandataires peuvent se faire ensemble ou séparément.

A Cressy, nous avons mandaté une équipe d'architectes en collaboration avec le Comptoir Immobilier pour construire deux bâtiments quasiment identiques. Aux Vergers, Équilibre contribue à une ambitieuse démarche participative et entretient d'excellentes relations avec la commune de Meyrin et les autres coopératives participatives.

---

1. DDP : droit distinct et permanent, couramment appelé droit de superficie.

**Nous souhaiterions privilégier la première option, pour les raisons suivantes :**

- Ce projet offre une occasion exceptionnelle de relever un défi qui nous motive au plus haut point : celui de rechercher le maximum de cohérence au niveau de la valorisation des ressources naturelles avec en point de mire l'autonomie énergétique (voir doc.5);
- Les habitants de Presinge sont intégrés de manière participative dès la phase du concours. Ils pourront ainsi contribuer à co-créeer le quartier ;
- Elle permet à un groupe de personnes motivées de développer leur propre identité de projet avec un maximum d'autonomie, sans être obligées de s'identifier à une coopérative existante ;
- Elle permet le maximum de cohérence et d'économies d'échelle. Un maximum de contrats et de démarches se font au nom d'une seule coopérative.

**Quelle que soit l'option choisie**, il y a fort à parier que tous les habitants du futur quartier s'identifieront progressivement à l'écovillage de Presinge. Nous proposons dans tous les cas d'adopter une « charte écovillage » à laquelle tous les habitants pourront s'identifier.

## **RESSOURCES FINANCIÈRES**

Jusqu'à présent, Équilibre a su piloter chacun de ses projets avec une belle réussite sur le plan financier, ce qui lui vaut une belle reconnaissance de la part de ses partenaires<sup>2</sup>. Nous avons construit à Cressy un bâtiment avec des choix constructifs à priori rédhibitoires sur le plan économique alors que les coûts de construction et finalement les loyers sont inférieurs à ceux des bâtiments voisins construits de manière beaucoup plus conventionnelle (voir doc.2.).

**Les ressources financières propres** de la société coopérative Equilibre sont:

- Les cotisations annuelles versées par chaque foyer-membre (CHF 100.-/an), ce qui nous assure un « fonds de roulement » actuellement d'environ CHF 12'000.- / an.
- Les fonds propres constitués par les parts sociales (soit CHF 500.- par foyer-membre pour les membres non logés et typiquement CHF 25'000.- pour les foyers-membre logés ou bientôt logés) ;
- Les subventions, dons ou aides financières reçues en relation avec le côté novateur de nos projets, soit pour des activités de recherche et développement, soit comme aide pour couvrir d'éventuels surcoûts;
- Les loyers encaissés qui sont largement surévalués en début d'exploitation<sup>3</sup>.

---

2. Voir doc.2. pour les références. En particulier, la Banque Alternative Suisse nous accorde sa confiance renouvelée en nous proposant des conditions de plus en plus avantageuses.

3. Cet excédent est dû aux plans financiers validés par les services cantonaux avec des taux d'emprunt supérieurs aux taux réels (grâce en particulier à la cohérence de nos projets qui nous permet d'obtenir les meilleurs taux auprès de la BAS). Cela représente plus de CHF 100'00.-/an rien que pour notre petit bâtiment à Cressy. En tant que coopérative sans but lucratif, nous sommes en attente d'un réajustement des plans financiers qui doit faire baisser les loyers de 10 à 15% avec remboursement des excédents aux coopérateurs.



**Les ressources financières empruntées** par la coopérative sont:

- Les prêts-relais de l'Etat de Genève qui nous sont attribués avant l'autorisation de construire, sous forme de parts sociales nanties<sup>4</sup>. Ils sont remboursés au fur et à mesure que les habitants paient leurs fonds propres ;
- Les prêts d'organismes bancaires ou crédits de construction, qui sont débloqués une fois que l'autorisation de construire est entrée en force. Ils sont remboursés par les loyers sur des périodes allant de 10 à 90 ans selon les crédits (voir par ex. doc.2. et doc.7.).

Le travail participatif des membres de la coopérative, notamment lors de la phase de finition du chantier, permet en plus d'économiser des dizaines de milliers de francs.

**Le paiement des frais avant l'obtention des crédits de construction** se fait grâce en particulier aux prêts-relais du canton de Genève. Le tableau simplifié ci-dessous démontre ainsi une avance de plus de CHF 1'000'000.- sur les nouveaux projets en 2014, avant l'obtention du crédit de construction :

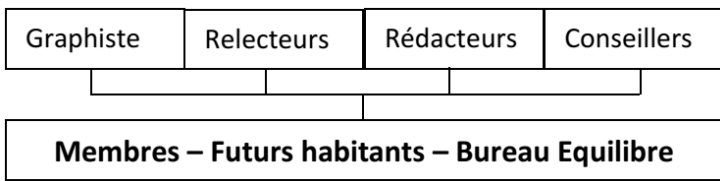
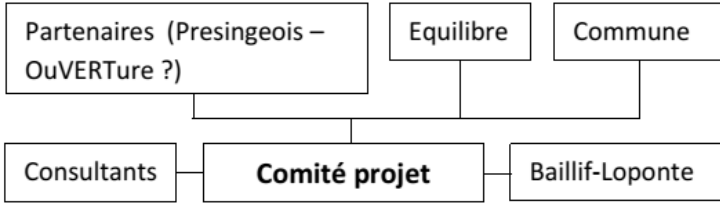
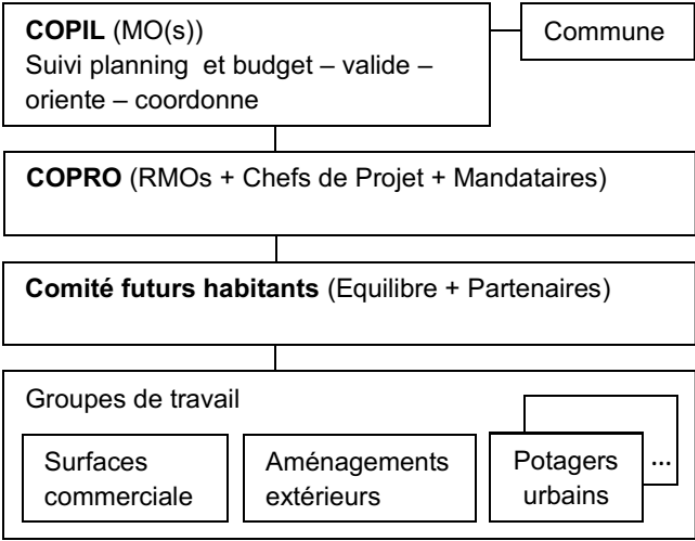
CHARGES NOUVEAUX PROJETS 2014		RECETTES NOUVEAUX PROJETS 2014	
Concours Vergers	75'000.00	Prêts relais Etat GE	609'500.00
Maîtres d'oeuvre	632'000.00	Nouvelles parts Sociales	245'000.00
Avances diverses	314'850.00	Emprunt CSH	150'000.00
Bureau & locaux	79'261.25	Cotisations annuelles	13'000.00
		Avances sur fonds propres	83'611.25
<b>Total</b>	<b>1'101'111.25</b>	<b>Total</b>	<b>1'101'111.25</b>

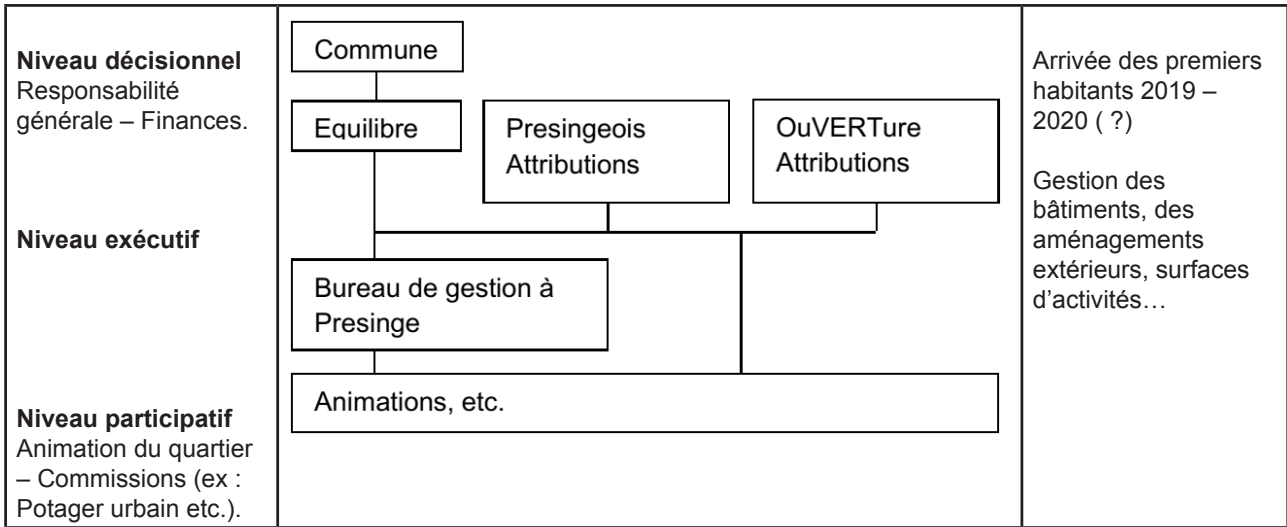
Ainsi nous sommes confiants que, pour Presinge, nous pourrons trouver rapidement des solutions permettant d'engager des frais avant l'obtention du crédit de construction.

<sup>4</sup> En plus de la garantie bancaire qui nous permet d'emprunter jusqu'à 95% des fonds nécessaires à la réalisation des projets, l'Etat de Genève nous prête de l'argent pour permettre d'honorer les factures avant le déblocage du crédit de construction.

# Organigramme du projet

Document 4.

Moyens	T0 : Constitution du dossier	Time line
<p>Réunions hebdomadaires. (janvier – mars 2015)</p>		<p>19 mars 2015 – Envoi relecteurs.</p> <p>23 mars 2015 – Envoi graphiste.</p> <p>27 mars 2015 – Remise dossier.</p>
Moyens	T1 : Cahier des charges et règlements – Concours SIA 142	Time line
<p>Forum ouvert.</p> <p>Définition cahier des charges et règlements.</p> <p>Journées participatives</p>		<p>2015 – début 2016</p> <p>Préparation du concours... Cahier des charges &amp; Règlement, lancement</p> <p>Mi 2016 – Lauréat</p>
Niveau hiérarchique	T2 – T3 : Travail avec les mandataires – Autorisation de construire - Chantier	Time line
<p><b>Niveau décisionnel</b> Responsabilité générale – Finances – Garanties – Planning général – Valide – Délègue.</p> <p><b>Niveau exécutif</b> Faisabilité – Technique – Valide – Délègue.</p> <p><b>Niveau participatif</b> Charte – Valeurs – Groupes de travail (ex : Aménagements extérieurs etc.).</p>		<p>Dès mi 2016 à courant 2017...</p> <p>Préparation des dossiers, présentation des options, priorisations avec les futurs habitants...</p> <p>Courant 2017 – Dépose de la demande d'autorisation de construire.</p> <p>2018 – 2019 Chantier</p>
Niveau hiérarchique	T4 : Gestion des bâtiments avec les habitants	Time Line



# Philosophie du projet

Document 5.

## **COLLABORATION AVEC LA COMMUNE DE PRESINGE**

### **Le choix de la coopération**

Pour les Présingeois, la difficulté à trouver un logement sur la commune existe depuis fort longtemps. Déclasser des terrains pour développer le centre de son village est un exercice de (très) longue haleine qui aura nécessité une belle persévérance de la part de la commune. En choisissant aujourd'hui de travailler avec des coopératives, la commune a fait le choix de la coopération. La coopérative Equilibre entend contribuer au projet précisément dans cet esprit. N'étant dominés ni par le profit, ni par une quelconque pression autre que celle de développer un projet harmonieux et équilibré, nous avons la chance de pouvoir apporter notre motivation et notre savoir-faire pour aider la commune à concrétiser sereinement son projet. Voir les propositions en doc.3 et doc.4 pour rendre effective cette coopération.

## **INTÉGRATION DES HABITANTS DE PRESINGE**

### **Processus participatif et autonomie**

Processus participatif et autonomie sont les maîtres mots du programme que nous proposons de déployer pour intégrer les habitants de Presinge. Le doc.3 ci-dessus propose plusieurs options dans ce contexte. Celle que nous souhaitons privilégier favorise l'autonomie et l'appropriation par les Présingeois qui souhaiteraient habiter ce nouveau quartier. En effet, notre coopérative est très consciente du déséquilibre qu'elle pourrait provoquer en proposant un projet qui serait entièrement dominé par l'adhésion à la coopérative Equilibre. Il paraît donc nécessaire que les habitants de Presinge puissent développer leur propre identité dans le contexte du développement du village, dans un esprit de coopération avec les autres acteurs de cet ambitieux projet.

### **Un tiers des logements seraient réservés pour les habitants de Présinge.**

C'est la proportion que nous proposons et qui est bien-sûr ouverte à la discussion. En invitant également une autre petite coopérative à nous rejoindre pour développer ensemble ce projet (telle que « OuVERTure »), la commune serait assurée d'une certaine mixité. Sur la base de notre expérience (voir doc.2 & doc.3), nous pouvons envisager plusieurs formes de collaboration qui doivent nous amener à développer ensemble un projet qui répond aux attentes de chacun.

### **Intégration de tous les habitants dans le quartier et la commune.**

Notre expérience le montre, dès lors que les habitants contribuent ensemble à imaginer puis concrétiser leur propre projet d'habitation, l'intégration se fait de manière naturelle, quel que soit l'origine et l'horizon de chacun. La coopérative Equilibre est fière de son identité mais elle ne souhaite l'imposer à personne. En prônant la tolérance et la non exclusion, nous aspirons à ce que nos membres puissent vivre en harmonie avec tous leurs voisins. En participant ensemble à un projet qui doit offrir la meilleure qualité de vie pour tous, gageons que tous les habitants s'identifieront surtout au nouveau visage de Presinge, quelle que soit leur origine ou leur appartenance.

## UNE OCCASION UNIQUE DE DÉVELOPPER UN PROJET EXCEPTIONNEL

**Tous les ingrédients sont présents pour développer un projet exceptionnel.** Le site en lui-même, la volonté de la commune de dessiner un ecovillage avec une ou plusieurs coopératives participatives, associés à d'importantes ressources naturelles environnantes (soleil, bois, eau, agriculture, verdure, vent...), forment une combinaison que l'on ne retrouve nulle part ailleurs dans le canton de Genève et sûrement au-delà. Dans ce contexte, la démarche de la Commune de Presinge est exemplaire à plus d'un titre. Nous souhaitons ardemment contribuer à sa réussite.

**Réduire les consommations et valoriser les ressources naturelles existantes,** toujours en collaboration avec la commune et ses habitants, sont les maîtres mots de la philosophie du projet que nous souhaitons développer ici. Grâce aux ressources disponibles à proximité et grâce au fait que l'orientation, la forme et la disposition des bâtiments ne sont pas encore arrêtés, il devient possible d'envisager un ecovillage qui vise un maximum d'autonomie au niveau des ressources naturelles. En effet, nous voudrions produire localement un maximum d'énergie électrique (solaire et éventuellement éolienne), d'énergie thermique (solaire et bois<sup>1</sup>) mais aussi production de nourriture en collaboration avec les paysans de la commune de Presinge et ses voisins.

## OBJECTIFS ET INTENTIONS

### Aspect social

**Créer un quartier vivant et animé, un véritable cœur villageois.** La nouvelle place du village, les nouvelles arcades commerciales, l'implication des actuels et futurs habitants aux côtés des représentants de la commune, et ceci dès la phase du concours, sont autant d'atouts qui vont contribuer à atteindre cet objectif.

**Encourager l'appropriation des lieux et du quartier par tous les habitants.** Laisser des espaces évolutifs et inviter les habitants à réfléchir ensemble aux espaces communs, extérieurs et intérieurs, de la projection à la gestion des bâtiments et du quartier, sont les éléments qui vont favoriser l'appropriation et le sentiment d'appartenance au sein du nouvel ecovillage.

**Favoriser la cohésion et la création de lien social.** Les espaces extérieurs devront permettre des rencontres, favoriser l'envie de se poser pour discuter, inviter à ralentir... Une arcade dédiée à la gestion des bâtiments avec une permanence pour accueillir et informer (voir ci-dessous) sera certainement un atout dans ce contexte.

**Cultiver ensemble.** Qu'il s'agisse de jardins potagers communautaires ou simplement de rencontres entre voisins, c'est cette « culture commune » qui forgera la nouvelle identité du village et le fait que l'on s'y sente bien. Concernant la production de fruits et légumes, il s'agit là d'un véritable enjeu d'intégration à la fois pour les habitants au cœur de leur nouveau quartier que vis-à-vis des agriculteurs locaux avec lesquels nous imaginerons de nouveaux modes de collaboration.

---

1. A ce titre, nous avons contacté M. Fabien Wegmuller, Président de l'association des propriétaires de Forêts de Gy, Jussy et Presinge, qui se dit très intéressé par une future collaboration.

**Mettre l'accent sur l'intégration des aînés.** La coopérative Equilibre accorde la plus haute considération au fait que les besoins évoluent au cours d'une vie humaine. Dans ce projet, nous souhaiterions accorder une attention particulière aux besoins des aînés et à ce qu'ils peuvent apporter. Pour les enfants, nous pouvons compter sur le fait que ce sont souvent les jeunes parents qui s'impliquent au sein des processus participatifs et qui apportent de nombreuses idées pour répondre aux besoins de leurs bambins.

**Intégration de la Coopérative OuVERTure.** Nous avons été approchés par cette petite coopérative et son projet spécifique pour les aînés. Nous proposons de les aider à déployer leur projet en harmonie avec les autres acteurs du quartier. Une fin de vie harmonieuse étant au cœur de leur réflexion, c'est avec un d'intérêt certain que nous envisageons cette collaboration<sup>2</sup>. Cependant, la nature de leur projet nous invite également à imaginer notre propre concept d'intégration des aînés, pour lequel nous proposons quelques idées ci-dessous.

**Des espaces qui favorisent l'échange et la solidarité.** La mutualisation des services (voir ci-dessous) associée à un entourage en grande partie bienveillant, devraient permettre de lutter efficacement contre le sentiment d'insécurité et d'isolement. Des voisins qui se connaissent et s'accompagnent mutuellement selon leurs capacités et leurs besoins, avec ou sans lien familial, au sein du même appartement semi-communautaire ou entre voisins, représentent sûrement le meilleur atout pour franchir harmonieusement les moments clés de la vie.

**Des appartements adaptés.** Luminosité des espaces, douches italiennes, cuisines adaptées, mobilité facilitée... autant d'ingrédients essentiels pour prolonger l'autonomie et favoriser le sentiment de sécurité des aînés. Ainsi, nous proposons qu'une partie des habitations soit envisagée dans cet esprit et ceci dès la phase du concours.

**Des espaces communs qui ouvrent le champ des possibles.** Une chose que nous ne pouvons enlever aux seniors, c'est leur expérience de vie. Si nous considérons ce savoir comme un héritage culturel à préserver et sa transmission comme un élément moteur, si on y ajoute des espaces communs qui facilitent les échanges et les rencontres, on peut imaginer d'intéressantes interactions où chacun pourra contribuer selon ses disponibilités et ses envies (par ex. cours d'appui ou de découverte offerts par les aînés pour les plus jeunes, animations par les enfants pour les aînés, projets de jardinage et de cueillette, échanges de services, repas partagés etc.).

## Aspect environnemental

**Préserver et valoriser les ressources naturelles.** Si l'aspect social l'emporte en termes de qualité de vie, c'est bien nos inquiétudes vis-à-vis d'un avenir incertain, pour nos propres enfants et encore plus pour ceux d'ailleurs, qui forment le cœur de notre réflexion et de nos réalisations. Dans ce contexte, dans celui du développement de Presinge, c'est bien la préservation des ressources naturelles qui va en grande partie motiver nos choix de construction et de vie.

---

2. Pour autant que leur candidature soit retenue par la commune de Presinge

**Favoriser l'agriculture locale.** L'agriculture et l'alimentation font partie des enjeux majeurs de notre époque. Qu'il s'agisse de changement climatique, de déforestation, de consommation d'eau ou encore d'extinction des espèces, nul autre aspect de notre vie quotidienne n'a autant d'impact sur l'environnement au niveau global. Ce projet offre une formidable occasion d'apporter des solutions locales à cette problématique.

**Concept énergétique et matériaux.** Nous aspirons à construire des bâtiments répondent aux plus hautes exigences environnementales (construction et exploitation), tout en offrant la meilleure qualité de vie (confort, matériaux). Nous privilégions les techniques simples qui responsabilisent les habitants et offrent un maximum de liberté et d'autonomie. L'objectif est bien sûr de limiter la consommation (isolation, équipements efficaces, gains solaires passifs, sensibilisation...). Mais ce projet permet d'aller beaucoup plus loin. Avec l'utilisation de l'énergie solaire (électricité et eau chaude) et surtout du bois énergie - produit localement - pour le chauffage et l'eau chaude, nous pouvons envisager de créer le premier quartier en Suisse à énergie positive et 100% renouvelable !

**L'eau** est une ressource naturelle précieuse qui offre aussi d'innombrables possibilités d'aménagements (gestion des eaux de ruissellement pour articuler les espaces extérieurs et les cheminements, toitures végétalisées et bassins de rétention échelonnés dans la pente afin de soulager le Nant du Paradis, biodiversité locale qui bénéficie de l'humidité captive...). En parallèle, nous proposons de développer un réseau de bassins phytosanitaires qui traite des eaux grises et un système de toilettes sèches pour réduire les eaux noires.

**Soigner les transitions entre le bâti et l'espace naturel** apparaît ici comme essentiel. L'idée à développer avec les futurs habitants et la commune serait d'imaginer une frange intermédiaire de respiration entre les abords du Nant, les vignes du nord et le bâti. Il s'agirait, par exemple, de prairies extensives, d'arbres fruitiers, de réserves de microfaune et de biodiversité locale. La commune est en effet située dans un milieu agricole qu'il s'agit de prendre en compte afin d'intégrer au mieux le bâti en conservant le caractère rural du paysage.

**Mobilité.** Actuellement, un habitant de Présinge parcourt environ 15'000 km par an en voiture<sup>3</sup>. En habitant des bâtiments très bien isolés, ces déplacements représentent la principale source de nuisances environnementales<sup>4</sup>. Il paraît donc essentiel de s'y atteler dès la conception du projet, d'autant plus que nous sommes loin du centre-ville et que nous touchons à un des symboles de notre liberté individuelle.

**Mutualisation des voitures et parkings,** consommation locale, échanges d'informations et de services... autant d'éléments qui vont permettre de limiter drastiquement l'impact de la voiture. Dans note immeuble à Cressy, la distance moyenne parcourue par habitant est inférieure à 3'000 km/an, voir doc.2. En proposant un système d'autopartage, nous pourrions réduire le nombre de voitures, de km parcourus par voiture, de places de parkings, etc. Toutefois, nous sommes conscients de la situation particulière de Présinge. Déjà, nous proposons ici plus de

---

3. A Présinge, 81% des habitants se rendent au travail en voiture individuelle (78% des habitants travaillent hors de la commune). > [www.ge.ch/ocstat](http://www.ge.ch/ocstat)

4. En dehors d'une alimentation qui serait principalement carnée et basée sur des produits hors saison.

voitures que pour nos projets plus proches du centre-ville (voir doc.6). Ensuite, il est clair que nous déciderons ensemble, avec les autres acteurs du projet et la commune, du nombre exact de places de stationnement, en accord avec la Direction générale des transports.

**La bonne fréquence des Transports Publics** aux heures de pointe (un bus toutes les 15 min.), et le temps moyen de déplacements des habitants pour se rendre au travail (26 min.)<sup>5</sup> permettent également d'envisager un report modal. Ces quelques considérations nous renforcent dans notre conviction de travailler dès le début du projet sur ces questions.

## Aspect économique

**Une économie basée d'abord sur la coopération.** En tant que coopérative participative, nous défendons un système basé sur la complémentarité des compétences, sur la transparence, sur l'échange de biens et services et sur le prolongement de la vie des objets plutôt que sur la concurrence, l'opacité des mécanismes, la consommation à outrance et l'obsolescence programmée. Avec ce système, nous avons pu construire un immeuble avec des matériaux plus coûteux que chez nos voisins (choisissant le bois à la place du béton), avec en plus des espaces partagés (salle commune, atelier partagé, chambre d'amis...) et pourtant nos loyers sont moins chers. De plus, chaque franc payé en loyer est traçable dans un système hors de toute spéculation.

**La mutualisation des biens et services** est une incroyable source d'économies et de lien social qui pourrait être développée au bénéfice de tous les habitants. En construisant tout un quartier, il devient possible d'y inclure des coûts communs qui seront répartis sur tous les logements. Par exemple, on peut imaginer des salles communes de tailles différentes pour les fêtes, cours, animations, réunion, repas communs etc. Si on y ajoute un (ou des) atelier(s) partagé(s), salle(s) de musique, chambre(s) d'amis, buanderie(s) avec lieu de séchage... ces espaces n'ont plus besoin d'exister dans chaque appartement, qui peuvent donc être pensés différemment. Il devient également possible d'aller beaucoup plus loin en imaginant l'émergence d'une micro-économie locale basée sur l'échange de biens et services.

**Création d'emplois sur le site.** Par exemple, l'autopartage autogéré permettrait créer des emplois (une personne s'occupe de l'entretien du parc de voitures, une autre de la compatibilité, une autre du logiciel de réservation...). Idem pour d'autres services mutualisés qui pourraient comprendre, par exemple, la conciergerie, les achats et livraisons de nourriture pour les aînés, des espaces de co-working, une infirmière-conseil en santé publique ou encore le dépannage informatique à domicile.

**Les arcades commerciales** vont jouer un rôle clé dans ce contexte. Nous proposons d'ailleurs d'y louer une arcade avec création d'un poste pour i) gérer les bâtiments; ii) tenir une permanence pour informer (gratuitement) et orienter le public concernant tout ce qui touche à la gestion des immeubles, aux échanges de biens et services et les animations au sein du quartier<sup>6</sup>.

---

5. Alors que la moyenne cantonale se situe à 84 minutes par jour et par personne. > [www.ge.ch/ocstat](http://www.ge.ch/ocstat)

6. Sur la base d'un état locatif de 3'750'000 CHF/an pour les 130 logements dont 4% sont généralement dévolus à la gestion. Soit 150'000 CHF /an pour payer le loyer de l'arcade, le salaire du poste et d'éventuels frais divers.



Autre piste intéressante en plus des propositions ci-dessus: création d'une épicerie de proximité pour intégrer et valoriser la production agricole et artisanale locale. Voir aussi ci-dessous, doc.5.5.

## **STRATÉGIES POUR L'INTÉGRATION AVEC L'EXISTANT**

**La prise en compte du caractère villageois** est incontournable pour mener à bien ce projet. L'histoire de Pressingé, sa politique, ses diverses zones construites et ses ressources naturelles sont autant d'éléments qu'il faudra intégrer tout au long du processus. Les modalités de la collaboration que nous proposons avec la commune et ses habitants devraient le permettre.

**Faire de la participation un outil de l'intégration.** Afin de prendre conscience des réalités du village, nous comptons sur la participation des habitants, tout au long du processus (de la conception jusqu'à l'habitation) en collaboration avec des spécialistes des divers domaines.

**Intégrer le nouveau cœur villageois dans le bâti existant.** Notre volonté est d'apporter un soin tout particulier à l'architecture et aux aménagements extérieurs. Aussi, la requalification de la place du village située en zone 4B protégé (voir document 6), associée aux commerces de proximité, sera primordiale afin de recoudre le tissu existant et le rattacher au nouveau quartier.

**Redynamiser le cœur du village** grâce aux activités et services de proximité. Les activités commerciales et sociales seront au cœur du futur ecovillage et de son animation. Il est essentiel de leur accorder la plus haute importance. Ainsi, les petits commerces de proximité (épicerie de village, boulangerie, tea-room, etc.) pourraient fonctionner en synergie avec les artisans et agriculteurs locaux et devraient être placés à proximité de la nouvelle place du village.

# Intentions générales pour le site proposé

Document 6

## LE NOUVEL ÉCOVILLAGE, ZONE 4B DE DÉVELOPPEMENT

Répondant à la demande actuelle de nos membres ainsi qu'à notre vocation sociale, nous ne proposons pas de PPE. Cependant, nous restons ouverts à cette éventualité, en particulier si elle émane des habitants de la commune de Presinge.

### Catégories de logements proposés

Nous présentons ci-dessous deux variantes en adéquation avec les souhaits actuels de l'OCLPF (60% de petits appartements) et correspondant au plan financier proposé dans le document 7. Comme pour les autres aspects de notre dossier, ces propositions sont ouvertes à la discussion. Dans les deux variantes, le nombre de nouvelles pièces est de 562. La nouvelle répartition indiquée dans le tableau représente l'ensemble de la commune de Presinge.

Taille	Existant Presinge	Répartition actuelle	Planifié Var 1	Nouvelle répartition	Planifié Var 2	Nouvelle répartition
1-p	8	3%	0	2%	0	2%
2-p	28	12%	16	12%	0	8%
3-p	52	23%	35	23%	40	25%
4-p	48	21%	35	22%	41	24%
5-p	33	14%	45	21%	46	22%
6-p	62	27%	10	19%	8	19%
<b>Total</b>	231	100%	141	100%	135	100%

**La répartition proposée des nouveaux logements:** 25% LUP (logements d'utilité publique), 50% HM (habitat mixte), 25% ZDLOC (loyers libres)

**Le pourcentage d'appartements attribués aux habitants de Presinge** est proposé à hauteur de 1/3 avec possibilité d'augmenter ou de réduire selon la collaboration qui se mettra en place avec la commune et les Présingeois (Voir doc.3).

**Nous proposons de réaliser environ 140 places de parking en souterrain.** Cette estimation est basée sur les hypothèses suivantes:

	% SBP	m <sup>2</sup> SBP logem <sup>t</sup>	taux / 100m <sup>2</sup>	nbre places
Équilibre	50%	6750	0.5	34
Presinge	33%	4455	1.6	71
Autre	17%	2295	1	23
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>13500</b>	<b>0.9</b>	<b>128</b>

Selon notre proposition de répartition (doc.3.), les membres d'Équilibre occuperaient 50% de la SBP logement, les « Présingeois » 33% et le solde de 17% serait attribué à une troisième entité telle que OuVERTure. Les 12 places supplémentaires (par rapport au tableau) seraient pour les employés des arcades et les quelques véhicules de fonction des habitants. A cela, il faudra rajouter *quelques places en surface pour les visiteurs* (qui pourraient aussi utiliser des places en sous-sol qui seront libérées pendant la journée).

**Dans le cadre du projet intergénérationnel**, nous envisageons de construire, en collaboration avec nos partenaires, quelques clusters<sup>1</sup> dont le nombre et la taille seront à définir (Voir doc.5).

**La taille, l'affectation et le nombre des espaces communs** (tels que salles de fêtes, ateliers, buanderies, chambres d'amis...) seront choisis principalement par les futurs habitants, en restant bien sûr dans le cadre souhaité par Presinge et dans les limites de ce que permet le plan financier.

**Le nombre, la taille et la disposition des arcades** commerciales et autres surfaces d'activités seront choisis en collaboration avec la commune, les futurs habitants et les autres partenaires du projet. Les arcades seront idéalement placées à proximité de la nouvelle place du village avec par exemple une petite épicerie proposant des produits locaux, un café ou tea-room et une boulangerie.

En particulier, nous proposons de créer un poste de travail (nouvel employé de la coopérative Équilibre) pour la gestion du nouveau parc immobilier (Voir doc.5, § 5.4.3). Cette personne pourrait également occuper une arcade sur place et offrir un service d'information et de conseil aux habitants de l'écovillage, ainsi qu'aux visiteurs de passage. Typiquement, cette personne pourrait suivre et ajuster la consommation énergétique des bâtiments et la production solaire, tout en aidant les habitants à réduire leurs propres consommations. Idéalement, une dynamique positive pourrait ainsi se créer autour de l'identité d'écovillage.

<sup>1</sup>. Les clusters sont composés de petits appartements autonomes articulés autour d'une ou deux grandes pièces de vie (salon, cuisine) permettant par exemple à des personnes seules de partager une partie de leur logement tout en conservant une certaine autonomie et intimité.

Nous pourrions également imaginer un service d'information et de conseil pour les personnes seules ou rencontrant des difficultés passagères, ainsi que par exemple pour des enfants et adolescents souhaitant recourir à une aide ponctuelle hors du cadre familial. Ce projet pourrait typiquement être développé avec la coopérative OuVERTure dans le cadre d'un projet intergénérationnel.

### **Implantation des bâtiments : Orientation, disposition, matériaux & forme**

Sans entrer dans le détail, voici quelques critères dont nous aimerions tenir compte concernant l'implantation des bâtiments :

- Orientation permettant le maximum de gains solaires passifs ;
- Facteur de forme étudié pour limiter les déperditions ;
- Utilisation au maximum de matériaux naturels à faible énergie grise ;
- Emprise limitée des bâtiments au sol pour disposer au maximum des espaces extérieurs ;
- Sentiment de cœur de village ;
- Bonne lisibilité du territoire, traitement intelligent des coutures et continuité avec l'existant ;
- Favoriser la convivialité et les rencontres ainsi que les déplacements à pied et à vélo ;
- Intégration d'un maximum de végétation enrichissant la biodiversité locale et favorisant la production potagère.

**Le concept énergétique** auquel nous aspirons est de réduire les consommations ainsi que d'alimenter les bâtiments à partir de sources d'énergie renouvelables. A base d'énergie solaire et de bois énergie, avec ou sans stockage saisonnier de chaleur, nous pourrions concevoir un éco-village entièrement autonome en énergie (Voir doc.5).

## **LE NOUVEAU CŒUR VILLAGEOIS, ZONE 4B PROTÉGÉE**

**Le nouveau cœur villageois** est à créer en collaboration avec la commune. Ce sera le centre de l'animation économique et sociale du quartier, en articulation avec les autres lieux symboliques tels que l'église, l'école ou l'auberge. Il deviendra un lieu de vie central, permettant l'appropriation par les habitants et favorisant les liens sociaux, notamment entre les générations.

**La nouvelle place du village** devra être repensée et requalifiée afin qu'elle puisse devenir un espace de vie polyvalent, modulable et accessible à tous. Elle pourra accueillir des événements ponctuels tels qu'un marché paysan, des trocs d'habits ou de jouets ou encore des fêtes communales. Facilité d'accès et de déplacements seront au cœur de la réflexion.

**Les surfaces commerciales** afin d'animer le village, les surfaces commerciales devront être connectées à la place centrale d'une manière ou d'une autre. Par exemple un bâtiment situé dans la zone de développement, pourrait circonscrire l'espace de la place avec des arcades et ainsi permettre à des activités de proximité (comme un tea-room) d'animer l'espace en disposant d'une terrasse.

**Les coutures** seront importantes à réaliser entre la place et les différents itinéraires piétonnier et à mobilité douce, afin de permettre un franchissement facilité de la Route de La-Louvière et de ce fait améliorer l'accessibilité à la place.

**La transition entre le bâti ancien et nouveau,** au cœur même du village serait ainsi assurée par une place qui servirait de couture entre les différents espaces.

# Ébauche du Plan financier

Document 7

**Les valeurs ci-dessous sont estimées pour l'ensemble du périmètre à développer**  
(soit 13'500m<sup>2</sup> de logements et 300m<sup>2</sup> de surfaces d'activités):

Coûts de construction (CHF)		Financements (CHF)		
Terrain (préparation, restitution)	626'000.00	1er rang (BAS)	78.6%	38'348'000.00
Construction (bâtiments)	40'225'000.00	2ème rang (CHS)	10.1%	4'950'000.00
Aménagements extérieurs	2'150'000.00	subvention THPE	1.1%	540'000.00
Taxes	1'850'000.00	fonds propres Zdloc	4.9%	2'400'000.00
Frais financiers	2'128'000.00	fonds propres	5.3%	2'562'000.00
Pilotage et budget participatif	900'000.00	(6000.-CHF/pièce)		
Imprévus	921'000.00			
<b>TOTAL</b>	<b>48'800'000.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>48'800'000.00</b>

**Le coût des parkings n'est pas inclus.** Nous nous sommes permis cette simplification car la construction des parkings doit être autofinancée par le loyer des places et le plan financier des bâtiments doit « tourner » sans les parkings. Par contre, il est évident que nous devons prévoir d'en construire en sous-sol. Avec un coût estimé de CHF 45'000.- par place, **cela représente un coût de CHF 6'300'000.- à rajouter** pour les 140 places que nous proposons de construire<sup>1</sup>.

**Le coût total prévu (bâtiments + parkings) est donc de CHF 55'100'000.-**

**Un budget de CHF 400'000.- est inclus pour le solaire** photovoltaïque et thermique. Un budget de CHF 1'850'000.- est inclus pour les taxes (dont CHF 1'000'000.- pour la participation aux infrastructures du quartier).

**Les fonds propres estimés sont de CHF 6'000.- / pièce** pour 75% des appartements en régime LUP et HM. Les fonds propres pour les 25% de ZDLOC sont estimés à CHF 17'000.- par pièce, soit 20% des coûts de construction pour ces logements en loyer libre. En effet, ils ne donnent pas droit à la garantie d'État permettant d'emprunter jusqu'à 95% des coûts de construction.

Conformément aux normes actuelles de l'OCLPF et au standard énergétique THPE :

- **Le loyer des logements LUP** (25% des logements prévus) est fixé à CHF 4'990.- par pièce par an. Le loyer pour un 5 pièces LUP serait donc de CHF 2'079.- par mois.
- **Le loyer des logements HM** (50% des logements prévus) est fixé à CHF 5'340.- par pièce par année. Le loyer pour un 5 pièces serait donc de CHF 2'225.- par mois.
- **Le loyer des logements libres ZDLOC** (25% des logements prévus) est fixé à CHF 6'190.- par pièce par année. Le loyer pour un 5 pièces serait donc CHF 2'579.- par mois.

1. Ce qui, bien-sûr, augmente d'autant les emprunts et amortissements (qui seront compensés par les loyers des parkings). Actuellement, cela ne pose aucun problème étant donné la facilité avec laquelle il est possible pour nous d'emprunter de l'argent auprès des banques.

Le tableau ci-dessous résume les charges d'exploitation (auxquelles il faudra rajouter les parkings).

<b>Charges exploitation annuelles (CHF/an)</b>		<b>Revenu locatif annuel (CHF/an)</b>	
Intérêts	1'558'000.00	Loyer logements (13'500m <sup>2</sup> )	3'065'000.00
Amortissements	480'000.00	Loyer activités (300m <sup>2</sup> )	66'000.00
Loyer terrain	480'000.00	Espaces communs	non rentés
Charges entretien	562'000.00	Parkings	non inclus
Disponible	51'000.00		
<b>TOTAL</b>	<b>3'131'000.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3'131'000.00</b>

A partir de ces valeurs, nous avons complété le formulaire de plan financier de l'OCLPF.

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE  
GENÈVE  
Département de l'aménagement, du  
logement et de l'énergie  
**Office cantonal du logement**  
26, rue du Stand - C.P. 3937 - 1211 Genève 3

Réf. : \_\_\_\_\_  
Date : 03/13/2015  
Dossier No : \_\_\_\_\_

**PLAN FINANCIER** *INITIAL*

Loi du : \_\_\_\_\_ catégorie : \_\_\_\_\_

Requérant : Coopérative d'habitation Equilibre  
Domicile élu : 77, route de Loëx, 1233 Confignon  
Architecte : \_\_\_\_\_  
Situation de l'immeuble : Presinge-Ecovillage  
Parcelle(s) No : \_\_\_\_\_ DDP à constituer \_\_\_\_\_ Zone : 4B dev  
Autoris. constr. No : \_\_\_\_\_ PLQ No : \_\_\_\_\_ Commune : Presinge

**1. PRIX DE REVIENT**

**11. Terrain**

111. Prix d'achat	<u>21,298</u>	m <sup>2</sup> à	<u>450</u>	F =	<u>(9'584'100)</u>	F	
112. Frais de notaire pour DDP				=	<u>431,285</u>	F	
113.				=		F =	<u>431,285</u> F = <u>0.9</u> %
114.				=		F =	<u>0.0</u> %
115.							
116. Frais de concours					<u>195,000</u>	F =	<u>0.4</u> %
117.						F =	<u>0.0</u> %

**12. Construction**

121. Logements LUP	<u>15,000</u>	m <sup>3</sup> à	<u>625</u>	F =	<u>9,375,000</u>	F	
122. Logements HM	<u>30,000</u>	m <sup>3</sup> à	<u>640</u>	F =	<u>19,200,000</u>	F	
123. Logements zdloc	<u>15,000</u>		<u>640</u>		<u>9,600,000</u>		
124.		m <sup>3</sup> à		F =		F	
Total	<u>60,000</u>	m <sup>3</sup>					
125. Radier	<u>5,000</u>	m <sup>2</sup> à	<u>150</u>	F =	<u>750,000</u>	F	
126. Plus-value pour THPE				=	<u>900,000</u>	F	
127. Panneaux solaires					<u>400,000</u>		
128.							
129.				=		F =	<u>40,225,000</u> F = <u>82.4</u> %

**13. Aménagements extérieurs**

131. Amén. Ext.	<u>15,000</u>	m <sup>2</sup> à	<u>130</u>	F =	<u>1,950,000</u>	F	
132. Réseaux collectif privé					<u>100,000</u>	F	
133.						F	
134. Raccordements collecteurs EU - EC				=	<u>100,000</u>	F =	<u>2,150,000</u> F = <u>4.4</u> %



**14. Taxes Diverses**

141. SIG, DU et Olo	<u>850,000</u> F		
142. Taxe d'équipement	<u>1,000,000</u> F		
143. _____	<u>                    </u>		
144. _____	<u>0</u> F =	<u>1,850,000</u> F =	<u>3.8</u> %

**15. Frais financiers**

151. Intérêts intercalaires			
( <u>3.00</u> %s/ <u>43,000,000</u> F <u>24</u> mois)	<u>1,290,000</u> F		
153. Frais notaire et création de cédules	<u>680,000</u> F		
154. Intérêts s/ fonds propres	<u>                    </u> F		
( <u>2.15</u> %s/ <u>5,000,000</u> F <u>24</u> mois)	<u>108,000</u> F		
155. Démarches foncières propres	<u>50,000</u> F =	<u>2,128,000</u> F =	<u>4.4</u> %

Dossier No :

Date : 03/13/2015

Page 2

## 2. FINANCEMENT

21. 1er rang (taux: <u>3.60</u> % ; amortissement : _____ )	<u>38,048,000</u>	F	=	<u>78</u> %
( créancier : _____ )				
22. _____ rang (taux: _____ % ; amortissement : _____ )	<u>5,250,000</u>	F	=	_____ %
( créancier : _____ )				
23. _____ rang (taux: _____ % ; amortissement : _____ )	_____	F	=	<u>0</u> %
( créancier : _____ )				
24. _____ rang (taux: _____ % ; amortissement : _____ )	_____	F	=	_____ %
( créancier : _____ )				
25. <b>Total des hypothèques</b>	( <u>43,298,000</u> )	F	=	_____ %
26. Fonds propres ZDLoc	<u>2,400,000</u>	F	=	<u>5</u> %
subvention THPE	<u>540,000</u>	F	=	<u>1</u> %
27. Fonds propres <u>nbr pièces * 6'000CHF</u>	<u>2,562,000</u>	F	=	<u>5</u> %
28. Financement total	<u>48,800,000</u>	F	=	<u>89.24</u> %

## 3. EXPLOITATION

### 31. Etat locatif

#### 311. Habitations

3111. _____ 35 logts, _____ 146 pces, à _____ 4,990	F	=	<u>728,540</u>	F
3112. _____ 70 logts, _____ 281 pces, à _____ 5,340	F	=	<u>1,500,540</u>	F
3113. _____ 35 logts, _____ 135 pces, à _____ 6,190	F	=	<u>835,650</u>	F
3114. _____ logts, _____ pces, à _____	F	=	<u>0</u>	F
Total _____ 140 logts, _____ 562 pces, à _____	F	=	<u>3,064,730</u>	F

#### 312. Surfaces commerciales

3121. _____ 300 m <sup>2</sup> , _____ locaux commerciaux à _____ 220	F	=	<u>66000</u>	F
3122. _____ m <sup>2</sup> , _____ à _____	F	=	<u>0</u>	F
3123. _____ m <sup>2</sup> , _____ à _____	F	=	<u>0</u>	F
3124. _____ m <sup>2</sup> , _____ à _____	F	=	<u>0</u>	F
Total _____ 300 m <sup>2</sup> _____ à _____	F	=	<u>66,000</u>	F

#### 313. Garages

3131. _____ à _____	F	=	<u>0</u>	F
3132. _____ à _____	F	=	<u>0</u>	F
3133. _____ à _____	F	=	<u>0</u>	F
3134. _____ park. visiteurs _____ p.m.				
Total _____ emplacements _____				<u>0</u> F

Total état locatif = 3,130,730 F

### 32. Subvention

\_\_\_\_\_ % s/ \_\_\_\_\_ % du P.R. soit s/ \_\_\_\_\_ F ( \_\_\_\_\_ ) = \_\_\_\_\_ F  
 \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ F

### 33. RENDEMENT BRUT

6.42 %

3130730.00 F

					Rendement brut:	<u>0 F</u>
<b>34. Intérêts et charges</b>						
341. 1 <sup>er</sup> rang	0.00 % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F
342. 2 <sup>ème</sup> rang	3.60 % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F
343. _____ rang	_____ % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F
344. _____ rang	_____ % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F
345. _____ rang	_____ % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F
346. Rente foncière	5.00 % s/	<u>9,584,100</u>	F	=	<u>479,205</u>	F
347. Charges	562 pces th. à	<u>1,000</u>	F	=	<u>562,000</u>	F

Total des intérêts et charges 1,041,205 F

**35. RENDEMENT NET** #DIV/0 ! % -1,041,205 F

<b>36. Amortissements</b>						
361. 1 <sup>er</sup> rang	1.000 % s/	<u>48,000,000</u>	F	=	<u>480,000</u>	F
362. _____ rang	_____ % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F
363. _____ rang	_____ % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F
364. _____ rang	_____ % s/	<u>0</u>	F	=	<u>0</u>	F

Total des amortissements 480,000 F

**37. DISPONIBLE** #DIV/0 ! % -1,521,205 F

**4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES**

41. Incidence terrain : \_\_\_\_\_ F par m<sup>2</sup> construit

42. Surfaces et volumes :

421. Surface brute	logements	=	<u>100.0</u> m <sup>2</sup>	%
	commerciaux	=	<u>0</u> m <sup>2</sup>	%
Total			<u>100.00</u> m <sup>2</sup>	%
422. Surface brute par pièce		=	<u>0</u> m <sup>2</sup>	
423. Surface nette par pièce		=	<u>0</u> m <sup>2</sup>	
424. Coefficient d'utilisation		=	<u>(423:422)</u>	
425. Volume moyen par pièce		=	<u>0</u> m <sup>3</sup>	
426. Nombre moyen de pièces par logement		=	<u>0</u> pièces	

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce			par m <sup>2</sup> brut	par m <sup>2</sup> net
4311. Loyer	=	<u>0</u> F	<u>0</u> %	=	<u>0.00</u> F	<u>0.00</u> F
4312. Subventio	=	<u>0</u> F	<u>0</u> %	=	<u>0.00</u> F	<u>0.00</u> F
Total	=	<u>0</u> F	100.0 %	=	<u>0.00</u> F	<u>0.00</u> F

432. Logts non subv. = \_\_\_\_\_ F = \_\_\_\_\_ F = \_\_\_\_\_ F

Date et signature du requérant :