



© Christophe Brunet

Coopérative Équilibre

Dossier de candidature : écoquartier des Vergers à Meyrin

Mai 2012

SOMMAIRE

Présentation du candidat	3
Références détaillées	5
Organisation du candidat	9
Organigrammes	13
Ébauche du plan financier	15
Philosophie, objectifs, processus	17
Intentions générales pour le site proposé	22
Annexes	24
CV des personnes clé	25
Statuts	32
Charte éthique	44

Présentation du candidat

Document 1

1.1. INTRODUCTION

Équilibre est une société coopérative d'habitation à but non lucratif reconnue d'utilité publique inscrite au registre du commerce de Genève depuis 2006, membre du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG) et de l'Association suisse pour l'habitat (ASH).

Elle est l'aboutissement de plusieurs années de réflexion de la part de quelques familles pour voir émerger un habitat qui associe le respect de l'environnement avec le respect des personnes de toutes les cultures et générations.

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 la qualité de vie et la nécessaire densification de l'habitat sur notre canton.

Dès sa création en 2005, Équilibre s'est dotée d'une charte éthique ambitieuse qui a immédiatement donné une forte identité à notre démarche (voir annexe 3). Aujourd'hui, nous revendiquons pleinement cette identité qui permet à chaque nouveau coopérateur, grâce au processus d'inscription décrit ci-dessous, de s'identifier lui aussi aux valeurs de notre coopérative.

1.2. CONSIDÉRATION DES PERSONNES

La participation des membres est à la base de notre projet d'habitation. Elle s'étend de l'élaboration du projet aux choix des finitions, en passant par la participation au chantier et enfin la gestion complète de l'immeuble dans tous ses aspects. Il s'agit d'un véritable investissement personnel des membres dans leur habitat et leur quartier, à l'écoute des besoins de chacun dans un esprit d'équilibre pour tous. Cette participation s'étend également aux compétences de nos membres (voir document 3). Nous ne manquerons pas de pleinement les engager dans l'élaboration de notre projet pour le futur écoquartier des Vergers.

L'adhésion à Équilibre est ouverte à tous. Elle a lieu une fois par année lors d'une séance d'information et de rencontre avec toutes les personnes intéressées, durant laquelle elles sont informées de notre souhait de voir chacun participer (selon ses possibilités) à la vie de la coopérative. Cette séance d'information est suivie quelques semaines plus tard par l'assemblée générale ordinaire qui va accueillir les nouveaux membres et avaliser leur inscription. L'adhésion à nos valeurs se fait symboliquement par la signature de notre charte. Ce processus annuel, qui nous permet de nous distancer d'une démarche de consommation, nous apporte chaque année depuis 2005 une dizaine de nouveaux foyers membres motivés.

Actuellement, Équilibre compte une soixantaine de foyers membres (représentant plus de 150 personnes) dont treize sont logés dans le premier bâtiment réalisé par notre coopérative à

Cressy, sur la commune de Confignon (voir document 2). Notre mixité sociale et intergénérationnelle est encore en deçà de nos aspirations, principalement en raison de notre forte identification aux principes du développement durable. Notre projet pour l'écoquartier des Vergers, décrit ci-après dans le document 6, nous permettra certainement de répondre à ce souhait.

1.3. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Notre charte nous unit et nous guide dans nos choix, parfois difficiles.
Quelques exemples tirés de notre premier projet à Cressy :

- Nous avons défendu le label Minergie P Eco dès l'attribution de notre premier droit de superficie malgré les risques au niveau de la faisabilité et les réticences de deux coopératives voisines plus expérimentées partageant le même terrain à Cressy. Finalement, la Société Coopérative pour l'Habitat Social (pilotée par le Comptoir Immobilier) a largement coopéré avec nous, partageant nos exigences écologiques et sociales au travers de deux architectes que nous avons choisi ensemble (Stéphane Fuchs et Thomas Huber).
- Nous avons aussi choisi de construire un immeuble sans parking malgré une mise en garde de notre superficiant, la FPLC (voir document 2). Il ne fallait « pas toucher » aux 18 places souterraines prévues par le PLQ pour nos 12 logements, tant le problème du « parking sauvage » de ce quartier effrayait les autorités. Or, nous avons été accueillis à bras ouverts par les autorités de la commune de Confignon qui nous ont même soutenus dans notre démarche une fois convaincues du bien-fondé de notre projet.
- Nous avons aussi fait le choix d'une construction en bois, de toilettes sèches, de la phytoépuration, de panneaux photovoltaïques, de cuisines en bois massif d'essence locale et de peintures sans solvants, toujours dans le souci d'une réduction de notre impact sur l'environnement, ceci malgré les difficultés de mise en œuvre.

1.4. PRISE EN COMPTE DE L'ÉCONOMIE

L'accessibilité des loyers fait partie de nos objectifs et nous avons opté, comme à Cressy, pour des immeubles HM 100 % LUP accessibles au plus grand nombre. Ce choix ne remet pas en cause notre volonté de construire durablement avec de hautes exigences environnementales et sociales.

En effet, la hausse insupportable des loyers à Genève fait partie intégrante de nos préoccupations. Nous ne voulons pas voir des Genevois être obligés de quitter le territoire afin de trouver des loyers plus supportables ailleurs, provoquant la même problématique en France voisine par effet domino, et ainsi de suite dans un rayonnement de plus en plus large autour de l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Le modèle économique des coopératives participatives est le meilleur remède à cette situation, car il se situe hors du marché spéculatif et permet aux habitants de s'attribuer ces parts ô combien importantes de l'économie que sont l'habitat et la construction. Dans ce contexte, la démarche de la Ville de Meyrin offrant un très large périmètre en droit de superficie aux coopératives dans une perspective d'écoquartier est exemplaire à plus d'un titre. Nous souhaitons ardemment contribuer à cette dynamique.

Références détaillées

Document 2

2.1 BÂTIMENT DE CRESSY



Équilibre, conformément à sa charte éthique et ses statuts, s'est engagée dès le départ à réaliser un bâtiment ayant un impact environnemental minimal sur l'ensemble de son cycle de vie, de sa construction à sa démolition en passant par son exploitation. Pour cela nous avons développé une vision holistique tenant compte des dimensions sociales, environnementales et économiques afin de réduire au maximum son impact global. Le label Minergie P-Eco®, assurant une consommation énergétique très basse, des matériaux respectueux de l'environnement et un confort intérieur optimal, s'est donc imposé comme un choix cohérent.

Le recours à l'architecture bioclimatique assure une valorisation maximale des apports solaires passifs en hiver et une bonne protection contre le soleil estival. L'emploi de la lumière naturelle est optimisé grâce à de grandes baies vitrées dans les pièces de vie. Le bois a été choisi comme principal matériau de construction (murs et dalles) du fait de sa faible énergie grise et de son stockage de CO₂. L'isolation, épaisse et naturelle (35 cm de ouate de cellulose et 5 cm de laine de roche), minimise les déperditions de chaleur. Ces choix constructifs engendrent une économie de 29 % d'énergie grise et 30 % de réduction d'émissions de CO₂ par rapport à une construction standard en béton.

L'enveloppe du bâtiment est étanche à l'air, mais perspirante, et les ponts thermiques sont réduits au minimum. Une ventilation double flux avec récupération de chaleur sur l'air extrait garantit une aération optimale tout en évitant la fuite des calories.

La production de chaleur du bâtiment est assurée par le réseau de chauffage à distance de l'usine d'incinération des ordures ménagères (CADIOM). Une surface de 150 m² de panneaux photovoltaïques sur le toit fournit 20 000 kWh par an, couvrant 100 % de la consommation électrique des ménages et 80 % de la consommation totale du bâtiment.

Le concept de gestion de l'eau, très innovant, a une consommation moyenne de 60 litres par habitant par jour, contre 160 en moyenne nationale. Aucun rejet d'eaux usées ne va à l'égout, une première en Suisse pour un bâtiment locatif. Des toilettes sèches à compost valorisent les eaux brunes alors qu'un système de phytoépuration traite les eaux grises avant de les rejeter, avec les eaux de pluie, dans les conduites d'eau claire.

Pour étendre encore sa cohérence, Équilibre privilégie la mobilité douce et organise un système d'autopartage, ce qui permet aux locataires de renoncer à leur voiture individuelle, au profit de véhicules partagés. La construction d'un parking souterrain n'a pas été nécessaire, puisque le nombre de places vacantes à louer était largement suffisant dans le quartier de Cressy pour assurer le stationnement des quatre voitures de l'autopartage.

La mixité est favorisée par la typologie des logements, qui vont du 3 au 6 pièces. Les lieux partagés, tels que la salle commune, le jardin, l'atelier ou la chambre d'amis, tout comme les balcons communicants, contribuent aux contacts sociaux entre coopérateurs.



© Christophe Buret

Fiche technique

Surface brut habitable: 1539 m²
Nombre de logements: 13
Travaux: 2010
Mise en service: début 2011
Coût m³ SIA 116: 640 CHF/m³
Coût total: 5 150 000 CHF
Qh selon 380/1: 52 MJ/m²/an
Architectes: atba + Huber

« Au vu de son exemplarité du point de vue énergétique (label Minergie P-Eco®), le projet a pu bénéficier, en plus des subventions habituelles, d'un prêt ainsi que d'une subvention exceptionnelle du fond des privés. » SCANE

« 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 BAS niveau 3) et respecté l'engagement des délais et du budget financier » BANQUE ALTERNATIVE SUISSE SA



Affaire traitée par
Yannos IOANNIDES
Tél. direct +41 (0)22 319 88 27
Fax direct +41 (0)22 312 28 85
E-Mail ioannides@comptoir-immo.ch

Lettre de recommandation

A qui de droit

Genève, le 30 mai 2012 / YI / cb

Concerne : Capacité de la Coopérative Équilibre à piloter un projet

Madame, Monsieur,

En sa qualité de Vice-Président de la Société Coopérative pour l'Habitat Social (SCHS), et en tant qu'architecte EPFL et Membre de la Direction Générale Adjoint au Comptoir Immobilier, Monsieur Yannos IOANNIDES été amené à collaborer avec la Société Coopérative Équilibre entre 2008 et 2010, dans le cadre de la construction de nos deux immeubles voisins à Cressy.

Nous pilotons de nombreux projets immobiliers dans le canton et pouvons souligner ici la qualité du travail effectué à chaque étape de la collaboration entre nos deux coopératives.

Très réactive, bien organisée et en parfait accord avec le développement de futurs écoquartiers, nous confirmons que la coopérative Équilibre maîtrise parfaitement le pilotage d'une opération immobilière.

En vous souhaitant une excellente collaboration avec cette jeune et prometteuse coopérative, nous vous adressons, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

COMPTOIR IMMOBILIER SA

Yannos IOANNIDES
Membre de la
Direction Générale Adjoint

Alexandre CASTILLON
Fondé de Pouvoir

COMPTOIR IMMOBILIER SA
Cours de Rive 7 · CP 3753 · 1211 Genève 3 · Téléphone + 41 (0)22 319 89 89 · Fax + 41 (0)22 312 28 78
www.comptoir-immo.ch

uspi

GENÈVE · NYON · LAUSANNE · MONTREUX · SION · SIERRE

COURTIERS
PARTENAIRES

LETTRE DE RECOMMANDATION
DU COMPTOIR IMMOBILIER
DATÉE DU 30 MAI 2012.

2.2 CONCOURS POUR L'ATTRIBUTION D'UN DDP, RUE J.J. RIGAUD, CHÊNE-BOUGERIES



En 2011, Équilibre a été une des coopératives sélectionnées, parmi 20 participantes, pour le deuxième tour du concours organisé par la commune de Chêne-Bougeries pour l'attribution d'un DDP à la rue J.J. Rigaud (PLQ 29701–511). Réalisé avec l'aide de bureau d'architectes atba, son projet, innovant et fidèle à ses objectifs, a finalement terminé troisième de ce concours.

Ce projet comportait une grande mixité de logements, du 3 pièces au 6 pièces, en passant par des 8 pièces communautaires pouvant accueillir des étudiants, des personnes âgées ou des parents en phase de séparation.

Il se caractérisait par de larges coursives orientées au sud-ouest qui permettaient à la fois l'accès aux appartements et la jouissance d'un large balcon privilégiant les échanges et la convivialité.

L'utilisation des escaliers était promue par le choix d'avoir un seul ascenseur par bâtiment (de 50 mètres) pour le transport occasionnel de lourdes charges et l'accès des personnes à mobilité réduite. Ceci permettait une forte réduction des coûts financiers et de la consommation énergétique, tout en stimulant la santé des habitants.

L'ambition d'Équilibre était de construire un bâtiment Minergie A-ECO® alliant simplicité technique et sobriété financière. La production d'énergie était assurée à partir d'une pompe à chaleur air-eau alimentée en électricité par des panneaux solaires photovoltaïques installés en toiture, couplée avec des panneaux solaires thermiques, dont la production aurait permis de couvrir 40 % des besoins annuels d'eau chaude sanitaire. Accompagné d'une sensibilisation et d'une participation des habitants, le but était d'atteindre autant que possible une « autonomie énergétique ».

En sachant que la mobilité induite a un impact environnemental plus élevé que le bâtiment lui-même et que toute construction en sous-sol pèse très lourdement dans l'écobilan d'un bâtiment, nous avons choisi, fidèles à nos engagements statutaires, de promouvoir l'autopartage (1 véhicule pour 3 ménages) et de limiter autant que possible les surfaces souterraines de notre projet (14 places pour 40 logements).

Organisation du candidat

Ressources humaines & financières

Document 3

3.1. ORGANISATION DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATION ÉQUILIBRE

Pour concevoir, construire puis gérer ses immeubles en collaboration avec ses partenaires, tout en gardant pour objectif de s'inscrire durablement et harmonieusement dans un quartier, Équilibre est dotée des organes suivants :

- L'assemblée générale, organe souverain (ensemble des membres).
- Le conseil d'administration (bénévoles).
- Le bureau, chargé des nouvelles réalisations, du secrétariat et de la comptabilité (professionnels salariés).
- La commission d'attribution, chargées de l'attribution des appartements vacants (bénévoles).
- Les associations d'habitants, chargées de la gestion des immeubles (bénévoles).

Le tableau ci-dessous résume ce fonctionnement :

	ORGANE	FONCTION	MODE DE FONCTIONNEMENT	NOMBRE DE MEMBRES ACTIFS
LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE	A.G. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE FAITIÈRE	POUVOIR SUPRÊME (LEGISLATIF)	UN VOTE PAR FOYER-MEMBRE	ACTUELLEMENT 60 FOYERS-MEMBRES
		ELECTION DU C.A., CONTRÔLE DES COMPTES		
		CHARTRE / STATUTS / STRATÉGIE GÉNÉRALE		
	C.A. CONSEIL D'ADMINISTRATION	EXECUTIF, ORGANISE ET FAIT VOTER L'AG	PARTICIPATION BÉNEVOLE	8 MEMBRES PLUS LE BUREAU
		APPLIQUE / ADMINISTRE / PLANIFIE / etc		
		RESPONSABLE DE L'EMPLOI ET DU BUREAU		
LE BUREAU DE LA COOPÉRATIVE	REPRÉSENTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE (RMO)	PILOTE, RESPONSABLE DU CHANTIER	SALARIES DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE	DEPEND DU NOMBRE DE PROJETS
		DE LA CONCEPTION À RÉALISATION		
		FAIT LE LIEN ENTRE TOUS LES ACTEURS		
	SECRÉTAIRE GÉNÉRAL	RESPONSABLE ADMINISTRATIF		1
		TRAVAILLE POUR LE CA ET POUR LES RMO		
		SOUTIEN COMPTABLE DES RMO		
	EXPERTS - CONSULTANTS	PARTAGENT LEUR EXPÉRIENCE	INTERVENTIONS SUR DEMANDE	ENTRE 3-10
		OFFRENT LEUR EXPERTISE		
LES ASSOCIATIONS DES (FUTURS) HABITANTS	ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIATIONS	GESTION DE L'IMMEUBLE ET BUDGET	UN VOTE PAR HABITANT ADULTE	TOUS LES ADULTES DE L'IMMEUBLE
		ELECTION DU COMITÉ DES HABITANTS		
		CONTRÔLE DES COMPTES		
	COMITÉS DES (FUTURS) HABITANTS	EXECUTIF POUR CHAQUE L'IMMEUBLE	PARTICIPATION BÉNEVOLE	3-8 PERSONNES
		GÈRE L'IMMEUBLE AVEC TOUS SES ASPECTS		
		ORGANISE LES GROUPES DE TRAVAIL		
	GROUPES DE TRAVAIL	ORGANISENT ET EXECUTENT	PARTICIPATION BÉNEVOLE	AUTANT QUE NÉCESSAIRE...
		PROPOSENT ET PLANIFIENT DES AMÉLIORATIONS		
		EX. ESPACES EXTÉRIEURS, CONCIERGERIE, ETC.		

Pour son projet, Équilibre a désigné M. Benoît Molineaux comme interlocuteur unique pour la commune de Meyrin. Cette désignation sera modifiée lorsque le RMO aura été nommé. Les CVs des personnes occupant les différents postes clés sont fournis dans l'Annexe 1.

3.2. RESSOURCES HUMAINES

Le conseil d'administration (CA) est constitué actuellement de huit personnes, dont le président (Frédéric Rossmann), le vice-président (Ralph Thielen), le trésorier (Patrick de Pont) et cinq autres membres. Au moins un représentant de chaque association d'habitants siège au CA. Pour Équilibre, il est important de conserver un engagement bénévole des membres du CA. Celui-ci a la tâche d'orienter les choix de la coopérative avec des points de vue croisés tenant compte d'un ensemble de problématiques, en particulier celle du logement à Genève et des enjeux économiques, sociaux et environnementaux qui y sont liés. Nous tenons à contribuer positivement à ces problématiques avec la participation de l'ensemble de nos membres qui s'engagent dès l'inscription dans une démarche participative et proactive.

Le bureau de la coopérative est un nouvel organe. Pour notre premier immeuble à Cressy inauguré en février 2011, nous avons fonctionné uniquement avec des bénévoles et un représentant du maître d'ouvrage (RMO) rémunéré avec un peu moins de 2 % du budget total de l'immeuble (qui était d'environ 5 MCHF). Récemment, nous avons eu l'attribution d'un nouveau terrain dans le quartier de Soubeyran, en Ville de Genève, pour un bâtiment d'une quarantaine de logements. Pour pouvoir mener à bien ce projet et celui des Vergers, nous avons fait le choix de la professionnalisation de notre société coopérative. Nous avons donc mis en place les changements suivants :

- Créer deux postes de RMO.
- Créer un poste de secrétaire général-e.

Le ou la représentant-e du maître de l'ouvrage (RMO) a pour tâches le pilotage du projet (suivi de la conception, du plan financier, du financement, des adjudications, des autorisations, des travaux et des coûts) avec en plus les aspects suivants inhérents à notre fonctionnement :

- Implication dans le concours d'architectes (cahier des charges et membre du jury).
- Forte coopération avec les futurs habitants dès la préparation du cahier des charges, puis tout au long des différentes étapes de la réalisation.

Le ou la secrétaire général-e (SG) sera principalement chargé-e d'alléger la tâche du CA, qui selon nous doit rester un organe bénévole, et soutenir les RMO dans leurs tâches administratives. A terme, il ou elle pourra occuper un bureau à l'éco-corner (qui pourrait se situer au rez d'un immeuble aux Vergers ...) et pourra organiser des visites de bâtiments ainsi qu'accueillir des personnes à la recherche d'informations sur le fonctionnement des coopératives participatives. C'est un rôle que nous assurons déjà, principalement sur une base bénévole, dans l'immeuble de Cressy. Nous proposons de lui donner un statut et un contexte.

Nous travaillons également avec un réseau d'experts, qui sont membres de la coopérative ou simplement sympathisants. Nous savons que nous pouvons faire appel à eux pour des questions concernant le droit, l'économie, l'ingénierie, la physique du bâtiment, l'organisation, la médiation, ou la gestion.

À chaque projet, nous créons une association d'habitants. Ainsi, l'association « Les Zinzolins » gère l'immeuble Équilibre de Cressy. L'association dispose de son propre budget d'exploitation, qu'elle gère de manière autonome. Un membre du comité de chaque association, au minimum, siège

au CA de la coopérative. Pour le projet des Vergers, nous constituerons une nouvelle association d'habitants pour la gestion des immeubles en synergie avec les autres acteurs du quartier (voir aussi le document 4).

Plusieurs groupes de travail viennent enfin compléter le tableau. Ils sont constitués d'habitants ou de futurs habitants qui participent, avec leurs motivations et leurs compétences propres, à la conceptualisation des futurs immeubles, leurs espaces extérieurs et leur rayonnement sur le quartier, puis, une fois l'objet construit, à leur gestion et leur animation. Ainsi, nous avons des groupes de travail bénévoles s'occupant de sujets tels que: espaces communs, espaces extérieurs, fêtes et animations, conciergerie, chauffage et énergie, sanitaires et gestion des eaux.

Ce qui fait la force de notre projet, c'est la complémentarité des compétences de nos membres. Grâce à notre processus participatif (voir document 1), nous pouvons compter sur une force de travail riche et diversifiée avec une excellente réactivité, comme en témoigne le pilotage du projet de Cressy.

Les quelques exemples ci-dessous donnent une bonne idée des compétences variées qui pourront se révéler particulièrement utiles dans le contexte du développement de notre projet pour le futur écoquartier des Vergers :

Construction

Analyse thermique et acoustique du bâtiment, matériaux, menuiserie, conception et installation électrique, aménagement d'espaces publics, urbanisme.

Olivier Bourlon, Kim Huelser, Wanda Stryjenska, Marianne Vuillemin, Carine Vergelyen, Martin Walther.

Environnement, énergies, eau, mobilité

Analyse et gestion des systèmes, énergies renouvelables et économies d'énergie, gestion de l'eau et de l'environnement, assainissement de cours d'eau, utilisation de systèmes d'informations géographiques, gestion et conservation de la biodiversité locale, réalisation de projets en faveur de la mobilité douce.

Gisela Branco, Christophe Buechelin, Camille Chanson, Catherine Lavaliez, Benoît Molineaux, Frédéric Rossmann, Wanda Stryjenska, Ralph Thielen, Petr Tengler, Carine Vergelyen, Martin Walther, Nicolas Wyler.

Arts

Photographie, graphisme, communication audio-visuelle, réalisation et montage vidéo, création de bijoux.

Gertrud Arnold Taha, Christophe Brunet, Brigitte Fischer, Nicolas Fournier, Véronika Janjic, Georges Lambert, Damien Molineaux, Simone de Pont, Yvain Revaclier.

Santé, soins, bien-être

Gestion dans le domaine de la santé publique, soins par thérapies naturelles, shiatsu, enseignement du yoga et de la méditation, traitements et soins médicaux.

Christophe Brunet, Catherine Molteni, Claudio Molteni, Sandrine Motamed, Denise Wetzel.

Animation socioculturelle

Enseignement, recherche sociologique, communication, insertion socioprofessionnelle, média-

tion, éducation dans le domaine de la petite enfance, éducation spécialisée, travail social, organisation d'ateliers sportifs, éducation canine, animations pour jeunes dans la nature.

Camille Chanson, Brigitte Fischer, Catherine Giacobino, Lysiane Huelser, Benjamin Perolini, Sylvette Riom, Léocadie Stryjenska, Linda Zehetbauer.

Économie sociale, solidaire et participative

Création d'institutions autogérées, création participative de structures communales intergénérationnelles, coordination et modération de réunions participatives, récupération et restauration de vélo, mise en place d'ateliers de réparation informatique et utilisation de logiciels libres, gestion d'entreprise, journalisme, traduction, gestion de potagers communautaires.

Gertrud Arnold Taha, Thierry Grosjean, Cynthia Lagier, Sandrine Motamed, Marton Radkai, Yvain Revaclier, Frédéric Rossmann, Giacomo Tenaglia, Martin Walther.

Pour les Vergers, nous avons intégré au sein d'Équilibre des membres des coopératives Inti et Luciole. En effet, ces deux coopératives n'avaient pas suffisamment de forces de travail pour proposer seules une candidature aux Vergers. Partageant des valeurs proches, ayant des liens d'amitié avec certains membres, plusieurs d'entre eux, attirés par notre projet aux Vergers, ont accepté d'intégrer Équilibre.

3.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

Les ressources financières d'Équilibre sont constituées, par ordre croissant d'importance :

- des cotisations annuelles versées par les coopératrices et coopérateurs,
- des fonds propres constitués par les parts sociales des coopératrices et coopérateurs,
- des prêts et des subventions étatiques et para-étatiques,
- des prêts d'organismes bancaires.

Les fonds propres sont dans notre cas de l'ordre de 6 à 8 %. Ces montants sont exclusivement apportés par les membres, la coopérative n'ayant pas de fortune.

Les organismes qui octroient des subventions sont variés. Grâce aux choix écologiques spécifiques du premier projet de Cressy, nous avons réussi à intéresser des partenaires financiers comme le Service Cantonal de l'Énergie.

Par ailleurs, le taux d'intérêt du prêt de la Banque Alternative Suisse (BAS) s'avère particulièrement avantageux grâce à la très bonne évaluation du projet précédent au travers du questionnaire Rating immobilier BAS®.

On notera que les prêts bancaires sont liés au cautionnement du projet par les entités publiques. Ces dernières demandant des contreparties nombreuses à la coopérative lors des diverses phases du projet.

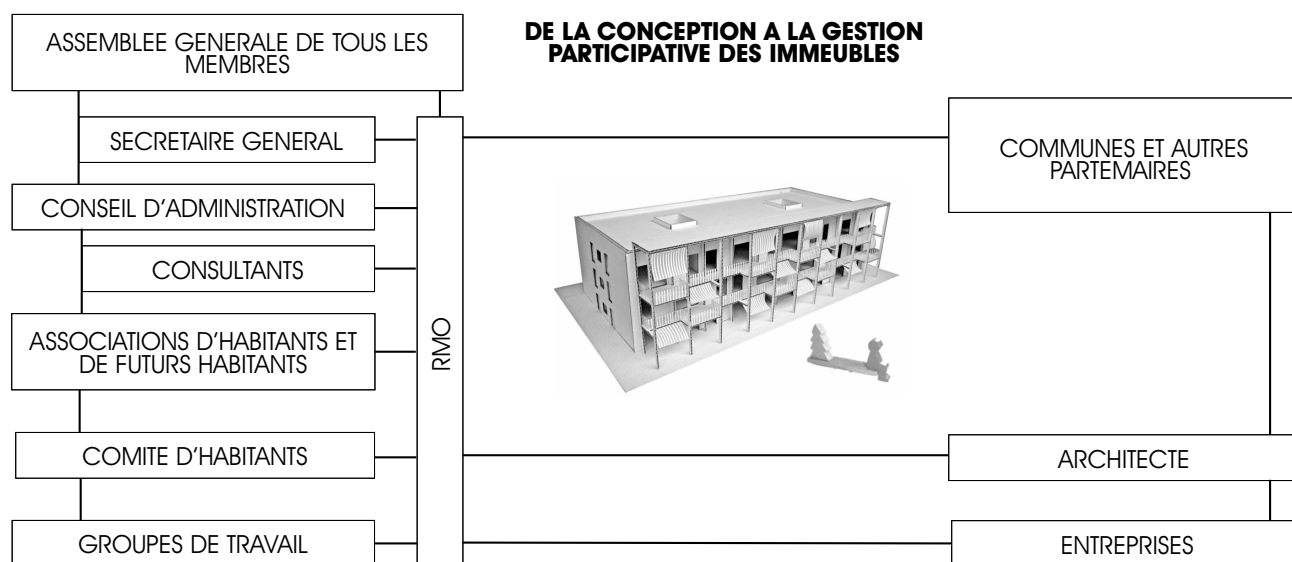
Le travail manuel des membres de la coopérative dans les appartements lors de la phase de finition doit également être pris en compte. En effet, ce sont des centaines d'heures qui se comptabilisent en plusieurs dizaines de milliers de francs d'économie sur les montants facturés. En plus de cet aspect financier, ce travail manuel met en évidence d'autres compétences de nos membres et renforce les liens entre les futurs habitants.

Organigrammes

Document 4

4.1. ORGANIGRAMME DE LA COOPÉRATIVE ÉQUILIBRE

Le fonctionnement de la coopérative est illustré sur l'organigramme ci-dessous :



Le fonctionnement des différents organes est décrit dans le document 3.

La structure existante, qui a fait ses preuves avec notre premier immeuble, sera renforcée par des professionnels salariés de la coopérative occupant idéalement des bureaux au sein même d'un de nos futurs immeubles. Ce sont les représentants du maître d'ouvrage (RMO) et le-la secrétaire général-e (SG). Les consultants interviendront sur demande.

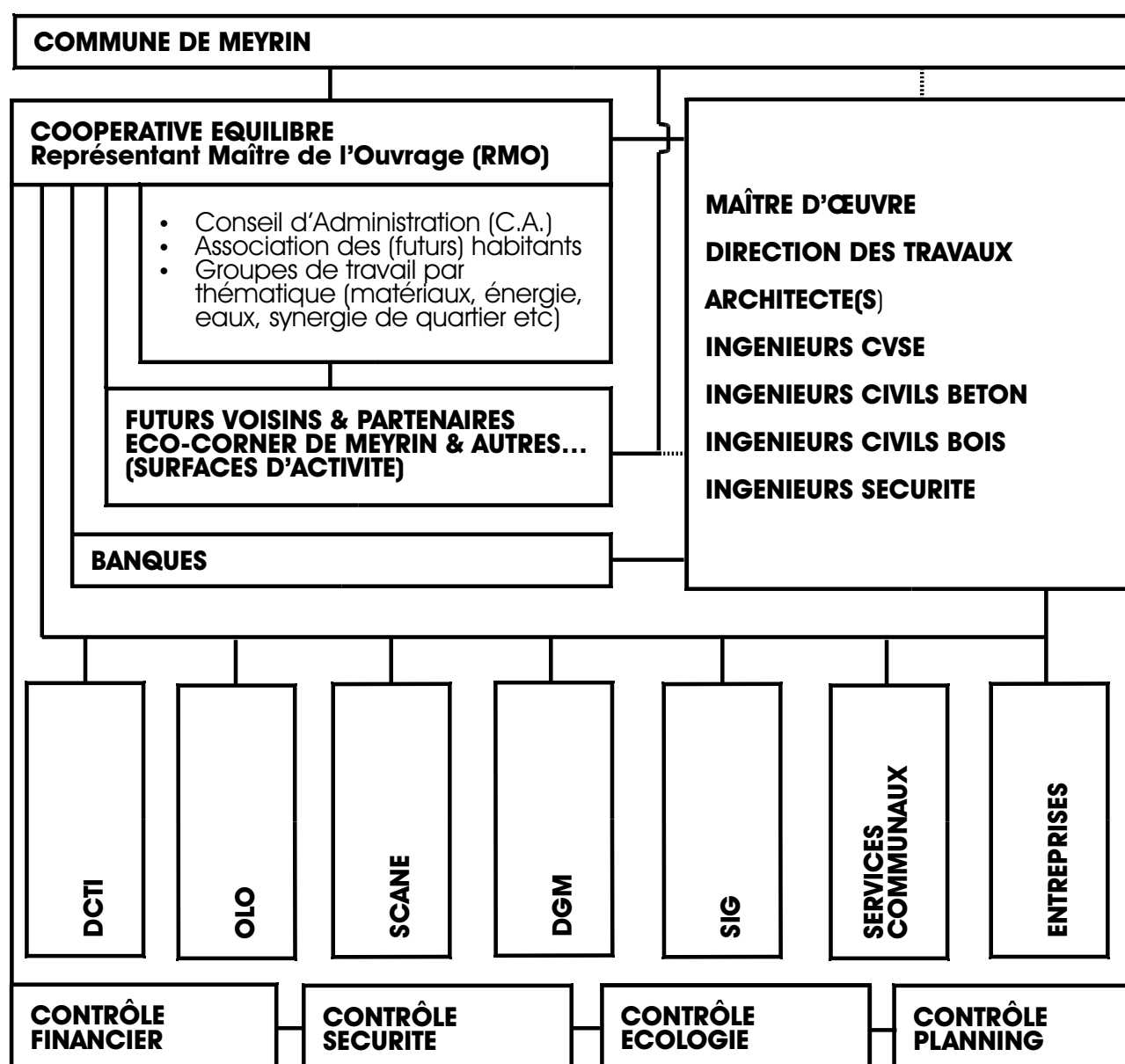
L'association des habitants de la coopérative Équilibre aux Vergers (en cas d'octroi d'un droit de superficie) sera constituée dès l'attribution du droit de superficie et la majorité de ses futurs membres sont déjà connus et actifs au sein de notre structure. Ils seront impliqués dès l'élaboration de la demande d'autorisation de construire, d'abord avec le RMO, puis avec l'architecte.

La commune et les autres partenaires tels que l'éco-corner, les autres occupants des surfaces d'activité, les coopératives et autres voisins, auront un rôle important à jouer dans cette organisation, afin de planifier puis de gérer et animer au mieux les immeubles et le quartier. Ce point est illustré sur la page suivante.

4.2. ORGANIGRAMME POUR LE PROJET DES VERGERS

La spécificité des Vergers réside dans la forte collaboration avec la Ville de Meyrin et les futurs voisins et partenaires (en particulier l'éco-cornier, les autres occupants des surfaces d'activités et des représentants des aînés que nous souhaitons intégrer au rez d'un bâtiment).

L'organigramme ci-dessous illustre le processus proposé avec une forte implication des futurs des coopératrices et coopérateurs habitants dès la conception du projet. Le RMO, salarié de la coopérative, consultera régulièrement le CA et l'association des futurs habitants afin de représenter au mieux la coopérative dans ses transactions et échanges avec l'ensemble des acteurs présentés ci-dessous :



Ébauche du plan financier

Document 5

Les tableaux ci-dessous sont calculés pour la construction du choix prioritaire :
bâtiment A25 et A28

Coût de construction		
Bâtiments :	*	12'150'000.-
Extérieurs :	5'000 m ² à 120.-	600'000.-
Pilotage :	2.40%	350'000.-
Notaire, DDP, cédule :	2 %	300'000.-
Taxes :	4 %	600'000.-
Intercalaires :	15 mois à 4 % /2	337'000.-
Imprévus :	1.85%	270'000.-
TOTAL		14'607'000.-

Financement		
1er rang (4 %) :	65 %	9'500'000.-
2eme rang (4 %) :	15 %	2'180'000.-
3eme rang (ASH 3 %) :	9 %	1'365'000.-
4eme rang (SCANE 1 %) :	3.5 %	450'000.-
Fonds propres :	7.6 %	1'112'000.-
TOTAL		14'607'000.-

* (17'260 m³ à 645.-) + parking + participation + radier – subventions

Il est prévu 280'000.- pour le solaire photovoltaïque et thermique.

Il est prévu 300'000.- pour la participation à l'infrastructure du quartier.

Les fonds propres sont de 6250.- par pièce.

Charges exploitation		
Intérêts :		513'000.-
Amortissement :	~1 % de 13'500'000	154'000.-
Loyer terrain :	5 % de 2'165'000	108'000.-
Charges entretien :	**	193'000.-
Disponible :	2.88%	32'000.-
TOTAL		1'000'000.-

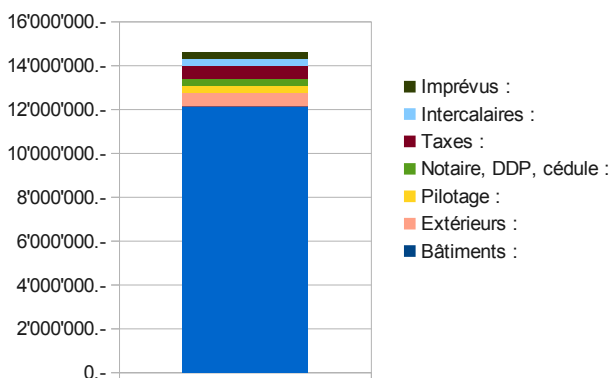
Revenu locatif		
Loyer :	178 pièces à 4830.-/an	860'000.-
Activité :	260 m ² à 300.-/an	78'000.-
Commun :	130 m ² à 180.-/an	26'000.-
Parking :	15 places à 2400.-/an	36'000.-
TOTAL		1'000'000.-

** Les charges d'entretien sont : 1000 CHF/pièce/an + 500 CHF/parc/an + 3000 Fr/100m²sbp d'activité/an

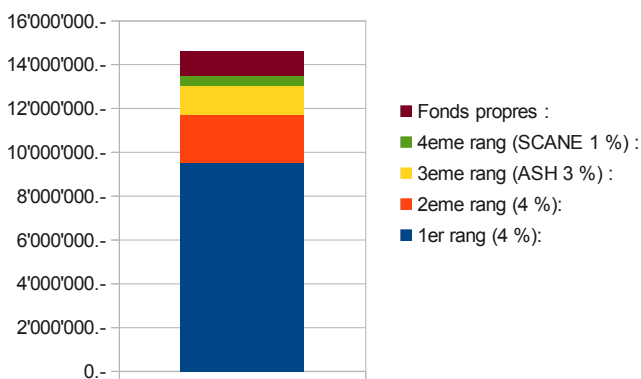
Le loyer est fixé à 4830.- par pièce par année, conformément à la norme HM et au standard énergétique des bâtiments.

Un loyer pour un 5 pièces serait donc de 2012.- par mois.

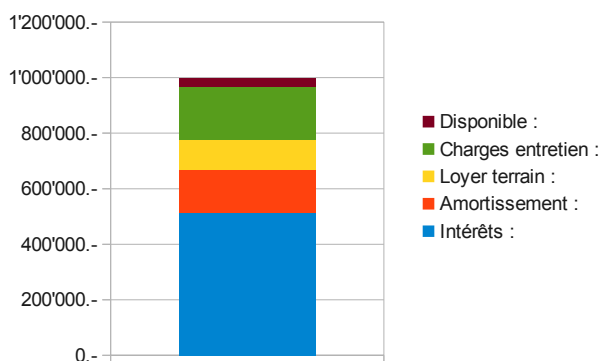
Coûts de construction



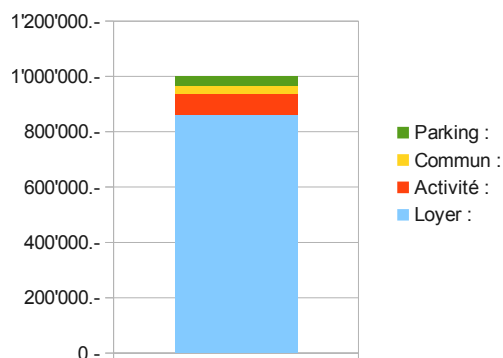
Financement



Charges exploitation



Revenu locatif



Philosophie, objectifs, processus

Document 6

6.1. PHILOSOPHIE GÉNÉRALE



© Ralph Thelen

La philosophie d'Équilibre rejoint pleinement celle de la Ville de Meyrin telle qu'elle nous apparaît dans le dossier d'appel à candidature pour l'écoquartier des Vergers. En témoigne notre charte éthique (voir Annexe 3) adoptée dès la création de la coopérative en 2005, fruit de nombreuses réflexions entre des familles très motivées par la perspective de développer des projets d'habitation autogérés en phase avec les défis environnementaux, sociaux et économiques de notre époque.

Ainsi, Équilibre s'est constituée précisément dans un souci de conciliation entre l'usage rationnel du territoire et la qualité de vie, en cherchant à limiter notre impact sur l'environnement et en contribuant à l'émergence d'une économie sociale et solidaire.

Si nos idéaux sont élevés, nous ne sommes nullement extrémistes. L'intégration est une notion constitutive de notre philosophie et contribue à la crédibilité de notre démarche. Toute personne qui le souhaite peut, en adhérant à notre charte, devenir membre de la coopérative. De même,

le dialogue et la tolérance des différences sont pour nous des principes fondamentaux. Nous souhaitons ainsi contribuer aux objectifs de la Ville de Meyrin par le témoignage de notre vécu et l'exemplarité de notre projet.

6.2. OBJECTIFS

6.2.1. Objectifs généraux

La charte de la coopérative définit clairement nos objectifs généraux. Ils sont 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 dans le quartier, sur la commune, le canton et dans la société en général.

6.2.2. Objectifs spécifiques pour le projet d'écoquartier des Vergers

- Collaborer avec la Ville de Meyrin pour développer notre projet et devenir une vitrine de l'éco-quartier grâce à la surface d'activités (voir §6.3 ci-dessous);
- Collaborer avec les habitants des coopératives et immeubles voisins pour s'intégrer harmonieusement et animer le quartier (voir § 6.4);
- Proposer un véritable projet intergénérationnel (voir § 6.4);
- Poursuivre le développement de notre coopérative afin de devenir un acteur professionnel de l'habitat coopératif, particulièrement en phase avec les enjeux d'un développement durable (voir § 6.5);
- Contribuer à la recherche de solutions simples qui permettent de réduire notre impact sur l'environnement (voir § 6.6).

6.3. SURFACES D'ACTIVITÉS : L'ÉCO-CORNER DE MEYRIN

L'intégration de surfaces d'activités au sein du quartier résidentiel fait partie de l'identité du futur écoquartier. Dans cet esprit, nous proposons d'intégrer l'éco-corner de Meyrin (actuellement situé au n° 1 av. de Vaudagne), au rez d'un des immeubles pour lesquels nous sommes candidats (le n° A25). Ce lieu d'accueil du public pourrait jouer un rôle de premier plan par rapport à la vie du quartier et la communication sur l'extérieur. En particulier, l'éco-corner pourrait ainsi devenir :

- Une vitrine de l'écoquartier, permettant d'accueillir des groupes de visiteurs (l'immeuble d'Équilibre à Cressy a déjà accueilli des centaines de visiteurs...);
- Un lieu de démonstration de la construction durable, des économies d'énergie et d'autres ressources. En effet, l'idée est d'imaginer un lieu de démonstration de techniques simples (architecture de qualité avec des « éco matériaux », isolation des façades, fenêtres isolantes, panneaux solaires, traitement des eaux, toilettes sèches, etc.);
- Un lieu de rencontres et d'échanges participatifs pour accueillir et faire émerger les idées qui feront de l'écoquartier des Vergers un lieu dynamique en perpétuelle évolution, à l'écoute de ses habitants et du contexte local et global dans lequel il s'insère.

L'éco-corner existe. Son intérêt et sa viabilité ne sont plus à démontrer. Grâce aux activités professionnelles du bureau de gestion de l'environnement Maneco et de l'association Terragir énergie solidaire, c'est déjà un lieu où naissent des solutions réalistes pour les collectivités, les entreprises

et les particuliers, notamment vis-à-vis du management durable et des économies d'énergie accessibles à tous. Le nouvel éco-corner pourrait accueillir également le bureau Natéo environnement, compétant dans le domaine de la gestion des eaux, ainsi que les bureaux d'Équilibre.

Avec l'éco-corner, nous proposons d'associer un tea-room autogéré par des habitants, un centre de documentation et un lieu de réparation de vélos, toujours dans un esprit d'économie sociale et solidaire. En effet, l'éco-corner est abonné à plusieurs revues et possède une collection d'ouvrages en lien avec le développement durable qui est déjà assez conséquente. L'idée serait d'associer ces diverses activités en proposant un lieu d'accueil confortable où l'on viendrait volontiers s'asseoir pour s'informer et discuter, ou simplement pour boire un thé.

Installer l'éco-corner dans un bâtiment exemplaire prend tout son sens. Pouvoir illustrer « in vivo » des solutions durables nous semble particulièrement intéressant. On pourrait même imaginer certains aspects du bâtiment à des fins purement démonstratives. Le bâtiment serait pensé pour accueillir des visiteurs et illustrer ses différents aspects novateurs. Dans le même esprit, on pourrait imaginer différentes façons d'illustrer la vie de l'écoquartier, ses particularités, etc.

6.4. ASPECT SOCIAL

6.4.1. Vie de tous les jours

Lorsque l'on pense à la vie de tous les jours, l'aspect social l'emporte largement sur l'aspect environnemental. Avec l'expérience de Cressy, nous réalisons combien les échanges entre voisins, l'entraide et le partage sont essentiels à notre qualité de vie. Si les préoccupations environnementales sont à l'origine de notre démarche, c'est bien la réunion des spécificités de chacun et la collaboration entre voisins qui nous tiennent aujourd'hui le plus à cœur.

Un projet d'habitation occupe une place importante dans un projet de vie et l'expérience nous montre que les échanges entre voisins, même dans le cadre de coopératives autogérées, ne sont pas toujours harmonieux ou amicaux, tant l'implication émotionnelle est grande lorsqu'il s'agit de notre lieu de vie. La gestion des échanges, l'espace offert à tous pour s'exprimer ouvertement et vivre sans être jugé et l'écoute des besoins de chacun sont autant d'aspects qui vont contribuer à la réussite du projet et auxquels nous sommes particulièrement attentifs.

6.4.2. Vie de quartier

Une intégration harmonieuse au sein du quartier, comme au sein de la société en général, fait partie de nos objectifs et de nos valeurs. Étant peut-être la première coopérative d'habitation à Genève à fonder son projet spécifiquement sur les trois piliers du développement durable, nous avons rencontré la plupart des autres coopératives participatives existantes, dont plusieurs se sont inspirées de notre projet. C'est avec plaisir que nous projetons de partager avec celles qui viendront s'installer aux Vergers une réflexion portée sur la vie du quartier et la façon dont chacun peut s'y inscrire et développer son projet spécifique dans le respect des projets voisins et avec la volonté de créer un partenariat avec la Ville de Meyrin. Voir aussi les § 6.3 et 6.4.3.

6.4.3. Intégration des aînés et des jeunes en formation

L'intégration des aînés nous paraît essentielle. C'est pourquoi nous proposons de consacrer le rez-de-chaussée du bâtiment A28 – pour lequel nous sommes candidats – aux personnes retraitées. Avec des appartements adaptés, des sanitaires à l'équipement des cuisines, avec des lieux communs également adaptés, une buanderie, des accès faciles et, pourquoi pas, des animations spécifiques à mettre en place.

Outre le rapprochement familial possible avec enfants et petits-enfants, nous souhaitons apporter notre modeste contribution à un des enjeux majeurs du vieillissement de notre société.

Ici aussi, les synergies possibles sont nombreuses et la cohérence d'un tel projet évidente. Pour sa réussite, nous projetons par exemple de collaborer avec diverses institutions qui œuvrent pour aider les aînés à Genève.

De même, nous voulons intégrer dans nos immeubles des appartements pour étudiants, comme c'est déjà le cas dans le premier bâtiment de Cressy. Une nécessité pour cette frange de la population qui a beaucoup de mal à se loger dans notre canton.

6.5. ASPECT ÉCONOMIQUE

La coopérative développe des logements avec un modèle économique transparent et accessible où chaque franc dépensé finance un service qui peut-être retracé et connu de chaque coopérateur, en dehors de toute spéculation. C'est un des aspects les plus satisfaisants du projet. Dans un marché aussi important que la construction et l'entretien des bâtiments, les coopérateurs s'approprient le montage financier qui va permettre de créer des logements avec des loyers accessibles, dont nous connaissons et contrôlons les mécanismes. Pour être cohérents vis-à-vis de notre charte et dans le respect d'une économie sociale et solidaire, nous travaillons pour notre premier immeuble à Cressy avec la Banque Alternative Suisse.

Une fois les immeubles construits, leur gestion est assurée par les associations d'habitants qui prennent en charge elles-mêmes le budget d'exploitation permettant de couvrir les frais d'entretien quotidien. C'est ainsi que la conciergerie, par exemple, est réalisée dans l'immeuble de Cressy par un groupe d'adolescents qui sont encadrés par un adulte et rémunérés par l'association des habitants pour les heures de travail effectuées.

Aujourd'hui, Équilibre va au-devant de plusieurs nouveaux projets ambitieux. L'expérience vécue nous montre que nous avons toutes les capacités pour devenir des acteurs professionnels de l'habitat coopératif, de la gestation des projets à la gestion des immeubles construits. Mais le travail à investir est trop conséquent pour être pris en charge de manière bénévole. Il nous faut créer aujourd'hui une structure qui puisse piloter plusieurs projets en parallèle et qui puisse offrir à ses responsables la reconnaissance salariale et le statut qui leur sont dus (voir document 4).

6.6. ASPECT ENVIRONNEMENTAL

Nous avons créé notre coopérative dans le but de rechercher un équilibre entre tous les aspects de la vie quotidienne avec une conscience des enjeux globaux et locaux. Ceci implique une multitude de choix, tels que : une isolation exemplaire du bâtiment, des matériaux respectueux des ressources, une production d'énergie intégrée et, si la configuration le permet, des toilettes sèches et une autogestion des eaux usées avec phytoépuration.

Concernant le concept énergétique, le projet se conforme au cahier des charges de l'éco-quartier avec des bâtiments répondants au standard Minergie A branchés sur un chauffage à distance. De plus, le niveau de confort thermique atteint dans notre premier bâtiment Minergie P Eco à Cressy est tel que nous sommes déterminés à viser à nouveau une isolation répondant au standard Minergie P avec, si possible, une structure en bois (et des cages d'escaliers en béton pour répondre aux normes anti-feu). Enfin, les toits seront recouverts de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, répartis de manière à optimiser les coûts et réduire l'impact environnemental, toujours en conformité avec le cahier des charges.

Conscients des enjeux liés à l'agriculture ici et ailleurs, la création de potagers urbains en collaboration avec des agriculteurs Meyrinois est aussi un aspect que nous souhaitons développer aux

Vergers. En effet, à Cressy, la production de compost contribue à la vie sociale du quartier. Les curieux viennent en discuter et nous recevons des demandes d'immeubles voisins pour « mettre leurs déchets de cuisine sur notre compost extérieur », ou encore pour « utiliser notre beau compost » pour leurs jardins.

Concernant la mobilité, nous proposons un taux de 0,3 voiture par 100 m² de surface brute de plancher pour nos immeubles des Vergers. En effet, l'expérience de Cressy nous montre qu'il est possible (et confortable) de se limiter à un taux de 0,25 voiture. Par contre, il faut prévoir un grand nombre de places de vélos, remorques, charrettes, etc.

Enfin, l'adhésion d'entrée à notre charte est garante de notre préoccupation environnementale commune. Ainsi, des questions comme celles concernant le chauffage, l'éclairage, la mobilité ou même l'équipement des cuisines sont toujours abordées avec une préoccupation environnementale. Et comme chacun participe à la vie de l'immeuble, des choix comme la régulation de la température de consigne pour le chauffage sont discutés et placés dans une perspective globale.

6.7. PROCESSUS PARTICIPATIF & CONCLUSION DU DOCUMENT 6

Le processus participatif est au cœur de notre projet. Nous essayons d'incarner la philosophie de Jürgen Habermas, quand il affirme que « l'éthique de la discussion escompte qu'une intercompréhension sur l'universalisation d'intérêts soit le résultat d'une discussion publique réalisée intersubjectivement ». Autrement dit, nos choix ne sont pas figés par notre charte ou par un quelconque principe universel. Nous sommes avant tout le fruit de nos discussions et de nos échanges, qui permettent d'intégrer l'ensemble de nos points de vue en nous enrichissant de la diversité de nos expériences.

Intentions générales pour le site proposé

Taille, catégorie, localisation, programmation & places de stationnement

Document 7

CHOIX DES BÂTIMENTS

	Choix prioritaire	Choix 2	Choix 3
Taille	~ 45 logements	~ 52 logements	~ 35 logements
Catégorie	100 % HM, dont 25 % LUP	100 % HM, dont 25 % LUP	100 % HM, dont 25 % LUP
Localisation	A25 et A28	A25 et A15	B5
Programmation	60 % 4 pièces et moins, 40 % de 5 et 6 pcs, en Minergie - P	60 % 4 pièces et moins, 40 % de 5 et 6 pcs, en Minergie - P	60 % 4 pièces et moins, 40 % de 5 et 6 pcs, en Minergie - P
Activité	Oui	Oui	Oui
Place de stationnement	14 pour coopérateurs 1 pour activité	16 pour coopérateurs 3 pour activité	10 pour coopérateurs 2 pour activité

TAILLE

Notre choix s'est porté sur des bâtiments nous permettant de construire une cinquantaine de logements. Environ 10% de ceux-ci seront attribués à des personnes âgées autonomes, idéalement dans le rez-de-chaussée de l'immeuble A28.

La décision de postuler en premier lieu pour 2 bâtiments est liée à la configuration du PLQ et à notre volonté de construire des immeubles à dimension humaine tout en réalisant nos objectifs, décrits dans le document 6.

LOCALISATION

Le bâtiment A25 est orienté de manière à recevoir le soleil en seconde partie de journée, ce qui permettra un bon apport énergétique passif. Avec les bâtiments A25 et A28, nous pourrions avoir une belle synergie entre ces deux immeubles.

ACTIVITÉ

Les surfaces d'activité sont un élément majeur de notre projet. Les choix que nous avons fait nous permettent de les intégrer dans nos immeubles. Mais une surface plus grande que celle du bâtiment A25 conviendrait également (voir le document 6 pour les détails de ces activités).

PLACE DE STATIONNEMENT

Nous désirons appliquer approximativement le même ratio pour les habitants que dans notre réalisation de Cressy, c'est à dire 0.33 (véhicule/logement) ou 0.27 (véhicule/100m² de SBP). Dans les faits, il y a actuellement à Cressy grâce à l'autopartage, 4 voitures pour 13 appartements.

ANNEXES

CV des personnes clé 25

Christophe Büchelin 25

Catherine Lavallez 26

Benoît Molineaux 27

Patrick de Pont 28

Frédéric Rossmann 29

Wanda Stryjenska 30

Ralph Thielen 31

Statuts 32

Charte éthique 44

CHRISTOPHE BÜCHELIN

Rue Sonnex 30, 1218 Grand-Saconnex, christophe.buechelin@gmail.com, + 41 22 345 05 09

Nationalité suisse, 31 ans

Actif dans les énergies renouvelables et le développement durable dans le domaine du bâtiment depuis 5 ans et sensibilisé depuis mon enfance, les questions environnementales et énergétiques font partie intégrante de ma vie.

Membre de la coopérative Équilibre depuis 2010 et membre du conseil d'administration depuis 2011. Dans le cadre de notre candidature pour le projet des Vergers, je souhaite mettre mon expérience au service de la coopérative en tant que consultant et RMO pour de futurs projets.

Atout particulier Expérience dans la gestion de projets de constructions durables et d'assistance au maître d'ouvrage (AMO) pour des collectivités, des entreprises et des fondations. Excellentes connaissances des problématiques énergétiques et environnementales tant au niveau territorial qu'au niveau du bâtiment.

Expérience récente **Consultant énergie et environnement**, bureau Amstein+Walthert Genève SA depuis 2009. Dans ce cadre, de nombreux mandats ont porté sur l'énergie et le développement durable lié au bâti : certifications haute qualité environnementale (HQE®) en France, certifications Minergie-P-ECO® et approches SMEO construction durable (quartier et bâtiment). Parallèlement à cela, l'élaboration de concepts énergétiques et la mise en œuvre d'installations photovoltaïques font partie de mon quotidien.
Stage en montage d'installations photovoltaïques chez Tritec AG en 2008.
Service civil au service cantonal de l'énergie (ScanE) en 2007 sur la valorisation de la biomasse agricole genevoise.
Membre du conseil d'administration de la coopérative Équilibre depuis 2011.

Autres expériences **Travail de master sur le biogaz agricole**
Valorisation énergie matière de la biomasse d'un agriculteur vaudois.
Consultant technique pour l'association terragir
Association active dans la sensibilisation aux économies d'énergie auprès des écoles, des collectivités, des entreprises et des particuliers.
Participation au montage de potagers urbains au Grand-Saconnex.

Formations 2011 : Conseiller Société 2000 Watts
2005-2007 : Master en sciences naturelles de l'environnement, UNIGE.
2002-2005 : Bachelor en sciences de la Terre, UNIGE.
1996-2000 : Maturité scientifique, Collège Rousseau.

informatique Maîtrise des logiciels courants (Word, Excel, Powerpoint, Visio) et de logiciels liés à l'énergie (PVsyst, Polysun, Lesosai).

Langues Français (langue maternelle), allemand et anglais (intermédiaire).

Loisirs, voyages Sport (course à pied, randonnée, vélo), voile, jardinage.

CATHERINE LAVALLEZ

Rue Liotard 63, 1203 Genève, catherine.lavallez@infomaniak.ch, +41 22 340 59 38

Nationalité française, 31 ans

Atout particulier Expérience de gestion et animation de projets énergétiques territoriaux, habitude de collaboration avec les collectivités.

Expérience récente Consultante énergie-environnement au sein du bureau Amstein+ Walther SA depuis 2009.
2010-2012 : **Chargée de recherche** au groupe énergie de l'Université de Genève (stratégie de réseaux thermiques pour les SIG, divers mandats relatifs à la politique énergétique cantonale pour le SCanE).
2007-2009 : **Assistante diplômée** au sein de l'Institut de Politiques territoriales et d'environnement humain, Université de Lausanne.

Autres expériences Enseignements dans le cadre du post grade « énergie et développement durable dans l'environnement bâti » (HES-SO) ainsi que dans le cours de politiques territoriales (Master en environnement Université de Lausanne).
2009 et 2012 : Membre du groupe énergie du comité régional franco genevois (CRFG).

Formations En cours : Doctorat « Articuler énergie et aménagement du territoire : le cas franco-valdo-genevois », Universités de Lausanne et Grenoble.
2011 : Formation à l'animation de démarches de prospective territoriale, groupe Futuribles, Paris.
2011 : Formation à l'accompagnement de plans climat-énergie territoriaux, Ademe, France.
2011 : Master en sciences de l'environnement, UniGE.
2016 : Master en études du développement, Institut d'études du développement, Genève.
2012 : Diplôme de l'Institut d'Etudes Politiques de Lyon.

Informatique Maîtrise des logiciels courants.

Langues Français, Anglais, Arabe, notions d'allemand.

BENOÎT MOLINEAUX

Rte de Loëx, 1232 Genève, benoit.molineaux@edu.ge.ch, +41 22 792 78 71

Nationalité suisse, 47 ans, marié, 3 enfants

Engagé bénévolement puis professionnellement depuis plus de 20 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 et habitant depuis 2011. Dans le cadre de notre candidature pour le projet des Vergers, je souhaite mettre mon expérience au service de la coopérative en tant qu'expert - consultant et partenaire professionnel via l'eco-corner et l'association terragir.

Atout particulier	Grande expérience du mode participatif pour donner des impulsions et faire émerger des idées et projets innovants.
Expérience récente	Depuis 2009 : Directeur de l'association terragir énergie solidaire, qui compte aujourd'hui dix employés. Nombreux mandats en cours principalement 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. Autres mandats pour évaluer l'empreinte écologique et le bilan carbone de territoires. Cofondateur de l'eco-corner de Meyrin, lieu d'accueil et de conseil pour des solutions durables en partenariat avec la Ville de Meyrin. Depuis 1999 : Enseignant physicien au secondaire pour le DIP à temps partiel. Depuis 2004 : Responsable et intervenant de formations continues sur le développement durable et l'utilisation rationnelle de l'énergie. 2005 : Cofondateur et président jusqu'en 2011 de la société coopérative Équilibre.
Autres expériences	Depuis 1999 : Cofondateur puis directeur de l'association Agir21, devenue Terragir en 2009. 2003 – 2005 : Membre du comité de pilotage de l'Agenda21 de la Ville de Lancy. 2001 – 2007 : Membre puis président du comité de gestion de la Maison de quartier pour adolescents «Villa Tacchini» à Lancy. 2000 – 2007 : Cofondateur puis responsable d'un « dispositif relais » au sein du DIP pour accueillir des adolescents en rupture. 1994 – 1999 : Assistant chercheur dans le domaine de l'énergie solaire et du changement climatique. Une dizaine de publications internationales avec comité de lecture.
Formations	2005 : Formation bilan carbone et empreinte écologique 1997 : Doctorat ès sciences, mention physique, Université de Genève Prix 1999 du cinquantenaire des Services Industriels de Genève 1993 : Diplôme de physicien, Université de Genève 1987 : Maîtrise de géophysique, Université de Grenoble
informatique	Excellent maîtrise des logiciels courants, programmation, gestion de systèmes, etc.
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 tous ces pays).

PATRICK DE PONT

Rte de Loëx 75, 1232 Confignon, depontpatrick@yahoo.fr, +41 22 300 18 88

Nationalité suisse & espagnole, 38 ans, marié, 2 enfants

Atout particulier	Expérience du processus participatif et du monde associatif. Trouve toujours une solution.
Expérience récente	Depuis 2009 : Trésorier et actuel administrateur de la coopérative Équilibre ainsi que de l'association des Habitants de Cressy (les Zinzolins) Depuis 2010 : Administrateur et comptable pour l'association de récupération de vélos dit Péclet 13. Depuis 2005 : Chauffeur et mécanicien. Depuis 2006 : Technicien pour la Maison de Quartier des Acacias. Participation à l'accueil tous public.
Autres expériences	2000-2003 : Agent de Contrôle à l'aéroport de Genève incluant contrôle des passeports, billetterie et travaux administratifs. 2000-2001 : Aide comptable chez Trans Continental Voyage. 1995-2000 : Diverses Missions : coursier, opérateur de saisie, magasinier et manœuvre.
Formations	1994-1995 : Apprentissage de Commerce avec obtention du CFC chez Sauvin & Schmidt. 1990-1994 : École Supérieure de Commerce.
Informatique	Excellente maîtrise des logiciels courants.
Langues	Français (langue maternelle), anglais parlé, espagnol parlé, allemand parlé.
Loisirs, voyages	Espagne (8 mois), Asie (20 mois).

FRÉDÉRIC ROSSMANN

Rue de la Colline 24, 1205 Genève, frederic.rossmann@infomaniak.ch, +41 22 328 30 67

Nationalité suisse, 42 ans, en couple, 2 enfants

Engagé bénévolement depuis plus de 5 ans dans des coopératives d'habitation, je passe beaucoup de temps à lire et étudier de multiples aspects de la construction depuis lors. Président depuis 2011 de la coopérative d'Équilibre, je prends activement part au suivi de la construction d'un immeuble en cours de réalisation avec une autre coopérative d'habitation.

Dans le cadre de notre candidature pour le projet des Vergers, je souhaite mettre mon expérience associative au service de notre coopérative d'habitation participative en tant que membre passionné de construction écologique.

Atout particulier	Gestion quotidienne de projets transversaux impliquant plusieurs personnes dans le cadre professionnel.
Expérience récente	2011 : Préparation avec d'autres membres d'Équilibre d'un avant-projet pour un immeuble de 50 logements (Chêne-Bougerie, J.-J. Rigaud) . Depuis 2010 : Membre du comité et président depuis 2011 de la société coopérative Équilibre et représentant de Équilibre au GCHG. Depuis 2008 : Membre du Groupe de Maîtrise d'Ouvrage de la coopérative U.V pour suivre le projet Sécheron, immeuble 25 logements. 1999-2005 : Membre du comité de la Ligue Suisse des Droits de l'Homme.
Autres expériences	Depuis 2006 : Ingénieur Systèmes, responsable de multiples serveurs informatiques, DSIC, Ville de Genève.
Formations	2006 : BSC informatique, science, Université de Genève. 1994 : Diplôme d'ingénieur ETS, génie électrique, cours du soir. EIG, Genève. 1989 : CFC et technicien ET Micromécanique, EHM, Genève.
Informatique	Maîtrise des logiciels courants de bureautique.
Langues	Français (langue maternelle), anglais (lu, parlé, écrit).
Loisirs, voyages	Vélo, voile en régate.

WANDA STRYJENSKA

Rue Sillem 2, 1207 Genève, Wanda.stryjenska@etat.ge.ch, +41 22 786 53 08

Nationalité suisse et italienne, 50 ans, marié, 2 enfants

Engagé bénévolement depuis plus de 20 ans dans le domaine associatif. Dans le cadre de notre candidature pour le projet des Vergers, je souhaite mettre mon expérience au service de la coopérative.

Atout particulier	Grande expérience du processus participatif pour donner des impulsions et faire émerger des idées et projets innovants.
Expérience récente	Depuis 2009 : Inspectrice environnement au service de toxicologie de l'environnement bâti de l'Etat de Genève. Chargée de contrôler la bonne mise en œuvre in-situ des bases légales et des directives sur l'assainissement des substances dangereuses dans l'environnement bâti et participation aux campagnes de mesures.
Autres expériences	Gérante technique dans des régies immobilières. Assurer avec rigueur le suivi technique et la bonne conservation du portefeuille d'immeubles en allant sur place, en suivant les chantiers nécessaires et en assurant l'administratif de cette gestion (factures, sinistres, correspondances, PV, concierges, fournisseurs, ...). Maintenir des rapports harmonieux entre les copropriétaires, les locataires, les concierges, les fournisseurs, les assurances, les administrations,... A fait partie de l'organisation de congrès nationaux (recherche de fonds et relations publiques) et internationaux (Session Karstologie) de spéléologie. Acousticienne du bâtiment pendant 7 ans. Mesures, interprétations, calculs, rapports, suivis de chantiers.
Formations	2009 : Formation « Expert amiante » du Centre Européen de Formation à l'Amiante et à la Sécurité Chimique (CEFASC), Lutterbach, France. 2008 : Diplôme de l'APGCI « formation technique ». 1989 : Diplôme d'Ingénieur - géologue, Université de Genève. 1985 : Licence ès Sciences de la Terre, Université de Genève.
informatique	Excellent maîtrise des logiciels courants.
Langues	Français (langue maternelle), anglais, allemand (connaissances scolaires).
Loisirs, voyages	Guatemala, Canada, États-Unis, Pologne, Espagne, Italie, Inde, Népal, Tibet (séjours d'un mois minimum dans tous ces pays).

RALPH THIELEN

Rte de Loëx 77, 1232 Confignon, ralph.thielen@nateo.ch / +41 79 502 78 72

Nationalité suisse, 42 ans, célibataire, 2 enfants

Actif depuis 18 ans comme ingénieur dans le domaine de la protection de l'environnement et de la gestion des eaux, j'ai piloté entre 2008 et 2011, en tant que RMO, le projet immobilier de la coopérative Équilibre à Cressy. Dans le cadre de notre candidature pour le projet des Vergers, je souhaite mettre mon expérience de pilotage et d'ingénieur au service de la coopérative en tant que RMO ou comme expert - consultant et partenaire professionnel via mon bureau Natéo environnement.

Atout particulier	Compétences d'ingénieur, maîtrise de la gestion financière d'un projet, contacts humains appréciés de mes partenaires,.
Expérience récente	2008-2011 : Pilotage, en tant que RMO, du projet immobilier de la coopérative Équilibre à Cressy. 2008-2011 : Développement et mise en place d'une gestion naturelle des eaux domestiques, avec un prototype de toilettes à compost, dans le cadre du projet immobilier de la coopérative Équilibre à Cressy. 2007 : Fondateur du bureau Natéo environnement, actif dans la gestion des eaux et la gestion de données environnementales géoréférencées.
Autres expériences	2011-2012 : Réalisation d'un carnet d'observations floristiques en ligne pour l'institution national Infoflora. 2008-2011 : Gestion des données environnementale du projet BIOP de l'Office fédéral de l'environnement. 1997-2007 : Gestion des données hydrologiques et environnementales de l'inventaire fédéral des zones alluviales.
Formations	1995 : Certificat de maîtrise en hydrologie, Cycle postgrade inter-universitaire en hydrologie et hydrogéologie, EPFL. 1994 : Diplôme d'ingénieur en génie rural, option environnement, EPFL. 1989 : Maturité fédérale Type C, collège Claparède de Genève
informatique	Programmation, technologie internet et web dynamique, bases de données, systèmes d'information géographique.
Langues	Français (langue maternelle), allemand (très bonnes connaissances), anglais (bonnes connaissances).
Loisirs, voyages	Ornithologie, botanique

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 ratta-

chés 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'administration de direction les majore.
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