RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023

1. SOMMAIRE - ORGANISATION DE LA COOPÉRATIVE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES MEMBRES (l'AG)

L'AG élit le CA et le décharge pour son exercice annuel, approuve les comptes, la charte et les statuts et, de manière générale, définit et valide les grandes orientations de la coopérative.

CONSEIL D'ADMINISTRATION (le CA)

Sylvianne Moser (présidente), Iker Mallabiabarrena (vice-prés.), Catherine Giacobino (trésorière), Aurélie Mertenat et Demian Schmid (remplacé en 2022 par Simon Callegari). Le CA est bénévole. Il est garant du cadre et des valeurs et prend en charge l'accompagnement des employés, assurant ainsi la haute direction de l'entreprise.

BUREAU (les employés)

Uli Amos, Pauline Dayer, Bastien Fluck, Olivier Krumm, Christophe Brunet, Patrick De Pont et Benoît Molineaux. Les employé.es se partagent les tâches d'acquisition de nouveaux projets, de pilotage des projets en cours, de gérance des bâtiments habités, d'administration courante de la coopérative, des finances, de la comptabilité ainsi que la gestion des membres.

COMMISSIONS FAÎTIÈRES ACTIVES EN 2022

ATTRIBUTION	SOLIDARITÉ& TRANSITION	ASSAINISSEMENT

BÂTIMENTS HABITÉS

CRESSY	SOUBEYRAN	VERGERS
un bâtiment, 13 logts, inauguré en 2011	un bâtiment, 39 logts, inauguré en 2017	trois bâtiments, 62 logts, inauguré en 2018

PROJETS EN COURS (LIVRAISON 2025-2027)

CROIX DE ROZON	ROLLIET	PINCHAT	PRESINGE
un bâtiment prévu 2025 32 logements	un 1/2 bâtiment, 2026 30 logements	un bâtiment, 2027 25 logements	trois bâtiments, 2027 50 logements

AUTRES PROJETS ACQUIS (LIVRAISON 2030 ?)

GRANDS ESSERTS (VEYRIER)	BELLE-TERRE (THÔNEX)
un bâtiment, 40 logements	un bâtiment, 80 logements

AUTRES ACTIVITÉS DE LA COOPÉRATIVE

GCHG	PAV	VISITES	CONFÉRENCES

2. RAPPORT 2023 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (CA)

En 2023, le Conseil d'administration (CA) de la Coopérative Équilibre est composé de cinq personnes : Sylvianne Moser (présidente), Iker Mallabiabarrena (vice-président), Catherine Giacobino (trésorière), Aurélie Mertenat et Simon Callegari.

Le CA s'est réuni 10 fois en 2023, dont 8 fois avec le Bureau (les employé-es de la Coopérative). De manière générale le rôle du CA est de veiller au bon fonctionnement de la Coopérative ainsi qu'au respect de ses statuts, de sa Charte et des orientations prises par l'Assemblée générale – qu'il contribue à organiser et animer. Le CA joue également un rôle de soutien et suivi des employés, notamment par le biais d'entretiens individualisés réalisés en fin d'année avec chaque membre du Bureau, en présence de deux membres du CA. Il a également assuré une présence conjointe avec le Bureau aux séances d'accueil des nouveaux membres.

La Coopérative compte 717 membres à fin 2023, dont 75 nouveaux membres. Il y a eu 33 démissions durant l'année.

La Coopérative a pu à nouveau bénéficier de prêts privés supplémentaires en 2023, ce qui nous permet d'aborder avec une meilleure sérénité le décalage entre les frais réels à avancer et les futurs prêts institutionnels à recevoir dans nos projets de construction en cours. Nous réitérons à cette occasion nos remerciements pour la confiance témoignée par ces prêteurs.

Le 23 mai 2024, l'Assemblée générale a approuvé une modification des statuts concernant l'introduction d'une obligation d'abonnement alimentaire pour ses membres dans ses futurs projets. Il s'agit d'une nouvelle étape pour la coopérative, qui souhaite ainsi continuer à mettre en application sa Charte. Dans l'intervalle de la concrétisation de ce projet, la Coopérative propose déjà une subvention de 20% pour les membres qui en font la demande sur les contrats alimentaires *Locali*.

Une conférence de Camille Gilloots (UNIL) a eu lieu lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 23 novembre 2023 sur le concept de "l'économie du donut", un outil pour comparer nos modes de vies actuels et nos projets par rapport aux limites planétaires à ne pas dépasser et aux minimas sociaux à garantir.

Enfin, nous tenons à souligner que notre Bureau accompli un travail essentiel pour permettre l'avancement et la concrétisation de nos projets en cours, en veillant à respecter nos principes et valeurs, et nous sommes fiers de l'accompagner dans ce processus.

3. RAPPORT 2023 DU BUREAU

Les sept employés du Bureau de la coopérative Équilibre exécutent toutes les tâches courantes de la coopérative, dont : *i)* l'administration courante y.c. comptabilité et finances ; *ii)* la gestion des membres ; *iii)* l'acquisition de nouveaux projets et éventuels mandats ; *iv)* le pilotage des projets en cours ; *v)* la gérance des trois projets réalisés et *vi)* le pilotage de mandats et projets de transition ; *vii)* l'organisation et l'animation de visites des bâtiments et installations d'assainissement et *ix)* la participation au GCHG (Groupement des coopératives d'habitation genevoises).

En dehors des 8 réunions du CA & Bureau mentionnées ci-dessus, le Bureau seul s'est réuni 20 fois en 2023 pour traiter, entre autres, des points suivants :

- Établissement du budget annuel avec répartition du travail entre les employé.es.
- Préparation et réalisation des 6 séances d'accueil nouveaux-nouvelles membres 2023.
- Préparation et réalisation AGO du 23 mai 2023.
- Préparation et réalisation AGE du 23 novembre 2023.
- Pilotage des 4 projets en cours (Presinge, Pinchat, Croix-de-Rozon, Rolliet).
- Pilotage des projets à plus long terme (Grands-Esserts, Belle-Terre, PAV).
- Gérance des 5 immeubles en exploitation.
- Travail sur le projet alimentaire.
- Travail sur les règlements et les statuts de la coopérative.
- Travail sur l'assainissement alternatif avec Aneco et l'OCEau.
- Travail sur la planification financière de la coopérative à moyen et long terme.
- Travail sur la gouvernance interne et la vision stratégique.

4. ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (AG)

Comme les années précédentes, le CA et le Bureau ont organisé et animé deux AG en 2023 :

- Assemblée générale ordinaire (AGO) le 23 mai avec une partie statutaire (approbation des comptes, décharge et élection du CA…), l'accueil des nouveaux membres, une table ronde sur la question de créer une alternative au système agroalimentaire et un vote sur l'introduction d'un nouvel article concernant l'alimentation dans les statuts de la coopérative. Cette AGO a été suivie par quelque 149 membres et 72 nouveaux/nouvelles membres qui se sont déplacé.es à la salle communale de Plainpalais.

- Assemblée générale extraordinaire (AGE) le 23 novembre avec une conférence sur la théorie du donut appliquée aux quartiers genevois présentée par Camille Gilloots. Cette AGE a été suivie par 70 personnes qui se sont déplacées à la salle du Palladium à la Jonction.

5. RAPPORT DES COMMISSIONS FAÎTIÈRES

En 2023, deux commissions faîtières ont été actives (transversales aux projets). Ces commissions sont pilotées par des membres du Bureau avec des membres de la coopérative (logé.es ou non) et parfois du CA.

5.1. COMMISSION D'ATTRIBUTION

Vergers :

- Aux Vergers, 11 déménagements/emménagements ont été réalisés cette année. 2 foyers ont quitté les vergers. 10 rocades internes ont été faites. Un nouvel emménagement sera fait en avril 2024. Au niveau des arcades commerciales, l'association de yoga a quitté l'espace en fin d'année 2023. Les repreneurs, un cabinet de psychomotricité, arrive en avril 2024.

Soubeyran :

- A Soubeyran, 4 déménagements/emménagements ont été réalisés en 2023. 2 foyers ont quitté le projet. Une rocade interne a été faite. 2 nouveaux aménagements ont été réalisés en 2023 et un emménagement a été fait en janvier 2024.

Cressy :

- A Cressy, 2 déménagements/emménagements ont été réalisés cette année. 1 foyer a quitté le projet pour se rendre à Soubeyran. 1 foyer a emménagé depuis les Vergers.

Pinchat :

- Pour le projet de Pinchat, la phase 2 d'attributions a été réalisée en décembre 2023. Nous avons reçu 84 dossiers pour 13 logements à attribuer. Les dossiers sélectionnés avaient notamment une ancienneté comprise entre 2015 et 2019. La commission a également respecté le quota de 50% d'attributions de dossiers ayant un lien avec la commune de Carouge (travaille, a travaillé / habite, a habité / originaire de, etc.). La commission a finalement respecté le quota de 60% de dossiers dont le revenu entre dans le barème pour obtenir au moins la moitié de la subvention maximale LGL.

  Étant donné le nombre important de dossiers reçus, une liste d'attente a été créée comprenant une vingtaine de dossiers non attribués au cas où il y aurait des désistements.

  Suite à cette étape, les 90% des 25 logements disponibles à Pinchat ont été attribués.

Rolliet :

- Pour le pojet du Rolliet, la phase 2 d'attributions a été réalisée en automne 2023. Nous avons reçu 39 postulations pour 13 logements à attribuer. Les dossiers sélectionnés avaient notamment une ancienneté comprise entre 2015 et 2023. Pour le Rolliet également la coopérative Equilibre s'est engagée envers la commune de Plan-le-Ouates à attribuer 50% de nos logements à des personnes en lien avec la commune de PLO (ayant travaillé ou travaillant, ayant habité ou habitant, originaire de, etc.). Cependant, nous avons décidé de remplir cette phase 2 spéciale 75% (au lieu de 90%) en suivant les critères usuels du règlement d'attributions et en privilégiant donc l'ancienneté, le taux d'effort et le taux d'occupation.

Aussi, les dossiers retenus ne satisfaisant pas au critère de Plan les Ouates, avaient quant à eux une ancienneté entre 2015 et 2020 et il nous est apparu peu enviable de faire passer devant des dossiers 2022 et 2023, d'autant plus que si nous n'avons rempli qu'à 75% au lieu de 90% durant cette phase c'est parce que nous avons fait un appel au sein de la commune de Plan les Ouates, pour que les personnes s'inscrivent dans les coopératives Harmonie et Equilibre pour la volée 2024.

La stratégie est donc la suivante, pour satisfaire au 50% de PLO promis à la commune, lors de la prochaine phase d'attribution, ne seront attribués que les dossiers 2021 à 2023 aujourd'hui en liste d'attente qui satisfont au critère de PLO ainsi que les nouvelles postulations dont la volée qui viendront de PLO 2024.

Croix-de-Rozon :

- Pour le projet Croix-de-Rozon, la phase 2 complémentaire d'attribution initialement prévue en décembre 2023 a été reportée à l'automne 2024, car le planning avec les attributions Rolliet, Pinchat, Presinge n'a pas pu être tenu et il nous est apparu plus simple de lancer la phase d'après une fois l'autorisation de construire délivrée. Pour cette phase, 8 logements seront attribués.

Presinge :

- Pour le projet de Presinge, la phase 2 d'attributions initialement prévue fin 2023 a été reportée en janvier 2024. Pour cette phase, une quinzaine de logements seront attribués.

5.2. COMMISSION SOLIDARITÉ & TRANSITION

Le 23 mai 2023, dans le cadre de notre Assemblée Générale Ordinaire, la commission Solidarité et Transition (Comm. S&T), avec l'aide du CA et du Bureau, a soumis au vote un changement de statuts qui avait été longuement planifié et discuté déjà lors des deux précédentes assemblées générales. Forts de l'adoption de la nouvelle charte en 2021, il s'agissait en effet du premier gros chantier de la Comm. S&T

Le vote lui-même, qui nécessitait la majorité qualifiée (les 2/3 des votants) pour être approuvé, concernait l'obligation ou non de s'affilier à des filières alimentaires en circuits courts (pour la moitié environ de nos dépenses alimentaires) – pour les futurs projets.

Malgré quelques fortes oppositions, le nouvel article des statuts a été approuvé avec 128 voix, 51 avis contraires et 15 abstentions. Pour la coopérative et sa Commission Solidarité & Transition, c'est une sacrée marque de confiance – qui nous donne à la fois de l'espoir et du travail pour l'avenir.

5.3. TRAVAIL SUR L' ASSAINISSEMENT

Cressy : Nouvelle gestion des composteurs avec séparation des urines (il ne faut quasiment plus les vidanger). Obligation de raccorder au moins temporairement la sortie de la phytoépuration aux égouts - sera fait en 2024.

- Vergers : Pas de nouveaux cacarrousels installés, mais bientôt un nouveau modèle avec production d'engrais ! aneco travaille également sur l'élimination des moucherons.
- Soubeyran : Les nouveaux filtres à charbon pour les eaux grises donnent maintenant satisfaction. Pas de problème majeur en 2023 sur le filtre principal (eaux brunes), mais quelques dérangements olfactifs pendant l'été. aneco a mené plusieurs tests dans le but de mieux comprendre et d'améliorer éventuellement le fonctionnement pour les futurs projets.

6. GÉRANCE DES TROIS PROJETS HABITÉS

Nos projets habités sont gérés par le Bureau, incluant : *i)* les attributions et rocades (en collaboration avec la commission d'attribution) ; *ii)* l'encaissement et la gestion des loyers et *iii)* les travaux de rénovation. De plus, chaque association d'habitant.es dispose d'un budget propre (pris sur le budget d'exploitation et faisant l'objet d'un contrat avec la coopérative) pour la conciergerie et, selon les projets, certaines tâches courantes comme de petits travaux au jardin.

Concernant les projets habités, nous pouvons noter en 2023 :

À Cressy :

La vie suit son cours avec le jardin qui devient de plus en plus beau, grâce aux (nombreux) samedis matins de travail des habitant.es et, surtout, au dévouement sans faille du groupe jardin - de loin le le plus actif de l'immeuble. Notons aussi l'apport nutritif de notre engrais pitribon (pipi nitrifié sur charbon) qui fait des miracles au niveau des salades, choux, courgettes et tomates. Pour pleinement profiter de l'ombre de la pergola, nous avons posé des dalles en pierre en 2023 avec installation de nouveaux meubles prévus en 2024.

Côté assainissement, la mise en séparatif pose maintenant des problèmes de struvite (cristaux d'urine qui bouchent les tuyaux) et nous avons quelques pensées empathiques pour les habitant.es de Soubeyran qui connaissent cela depuis 2017. Heureusement, Ralph nous a installé un système facilement démontable et nettoyable et chacun.e peut gérer ses tuyaux. Autre souci : l'Office cantonal de l'Eau nous a demandé de raccorder temporairement aux égouts la sortie de phytoépuration, afin de pouvoir faire des mesures phytosanitaires. Si les mesures sont satisfaisantes, nous pourrons à nouveau rejeter cette eau dans le Rhône. À suivre en 2024.

Depuis l'emménagement en 2011, un troisième appartement a été libéré avec le départ d'une famille pour Soubeyran, remplacée par une famille venant des Vergers. Comme quoi le système des rocades prend tout sons sens.

À Soubeyran :

Outre le traditionnel chantier collectif des "grandes corvées" de printemps et de l'automne, la vie collective de l'immeuble Soubeyran 7 a été marquée par le départ de trois de ses foyers, une rocade interne et l'accueil de nouveaux-elles voisin-e-s.

Le chantier de l'immeuble R+8 de 120m de long, rue Edouard Rod, a commencé et passablement changé l'atmosphère sonore et visuelle du quartier. Un autre immeuble prévu dans le PLQ est également en cours de réalisation le long de la rue Soret mais moins en prise direct avec le nôtre. Ces deux chantiers marquent la finalisation de cette transformation de zone villas en immeubles collectifs et la réalisation du parc prévu en son sein.

Ce fut alors l'occasion de lancer une pétition victorieuse qui vit voter à l'unanimité le Grand Conseil genevois en faveur du sauvetage de la maison Meier, située au sein de ce futur parc et vouée à devenir une maison associative autogérée par des habitant-e-s du quartier. Soub7 fut très active au sein de ce collectif et continue d'avancer sur ce projet.

Côté travaux d'entretien, l'année fut l'occasion de se rendre compte des problèmes de concentration en calcaire induits par la recirculation de l'eau traitée sur place. Des canalisations se sont bouchées occasionnant une nuit mémorable d'intervention d'urgence et la solution à ce problème a pu, entre temps, être trouvée, occasionnant, là encore, un retour d'expérience précieux pour le futur de l'assainissement décentralisé.

Enfin, Soub7 a participé au projet Locali avec l'ouverture d'un point de distribution sur la terrasse du rez-de-chaussée.

Aux Vergers :

En plus du suivi des installations, de l'entretien et des réparations courantes, quelques travaux qui sortent de l'ordinaire sont à noter.

- Pose de plus de 50 stores toiles sur les façades Sud pour éviter la surchauffe estivale et rendre les balcons/coursives plus habitables en été.
- Remplacement d'un compresseur de la Pompe à chaleur de l'immeuble A24.
- Remplacement des cylindres des garages à vélos avec nouvelles clés. Les autres travaux courants d'entretien ont également été faits.
- Achat et mise en place dans le bâtiment A25 d'une machine à laver le linge grande capacité pour les buanderies communes.
- Réfection du joint entre le sol et les murs de la buanderie du bâtiment A28.
- Pose d'un seuil étanche dans la chaufferie du bâtiment A28 suite à une inondation partie du local chaufferie jusque dans l'allée et les caves.

7. PROJETS EN COURS DE RÉALISATION EN 2023

7.1. CROIX-DE-ROZON – LIVRAISON PRÉVUE EN 2026

Bâtiments :	Un immeuble rez +3 étages et 31 logements
Superficie :	3'160 m^2 SBP (surface brute de plancher)
Catégories de logements :	ZDloc & HM (Loyer libre en zone de développement & Habitat mixte)
Architecte :	ATBA
PLQ :	N° 30081-505 / Bardonnex - La Mure – 5 immeubles – 130 logements
Partenaires sur le PLQ :	SIBARD SA et GEOFICO SA

Historique

Depuis 2017, le groupe de futur-e-s habitant-e-s travaille sur le projet d'immeuble de Croix-de-Rozon en collaboration avec le bureau d'architectes ATBA et les RMO de la coopérative Equilibre qui pilotent le projet. Après avoir réalisé le cahier des charges des architectes en 2018 et développé une vision pour le projet, c'est le projet architectural en lui-même qui a été finalisé durant l'année 2022 en vue de la dépose d'autorisation de construire.

Notre vision du projet

Un projet exemplaire qui s'articule autour de valeurs de solidarité, d'intégration, de sobriété et de respect de chaque être humain et de son environnement. Un projet qui donne la part belle à l'économie collaborative où la mutualisation des biens et services.

Un habitat évolutif, fruit de l'intelligence collective, qui se veut aussi un lieu d'expérimentation, de partage d'expériences, de transmission des savoirs et de témoignages du vécu dans un esprit de coopération et de co-création.

Un lieu de vie qui aide ses habitant-e-s à tendre vers un mode de vie dont l'empreinte écologique est conforme aux limites de la nature et en particulier à sa capacité de renouvellement.

Un endroit où il fait bon vivre.

Quelques caractéristiques du projet

Concept énergétique : immeuble THPE avec chaudière à pellets et panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. Système de ventilation simple flux.

Autopartage : Un système d'autopartage de 8 places en sous-sol.

Projet seniors : Un projet d'accueil des seniors de Bardonnex avec 3 logements en loyers libre dédiés.

Sanitaire : Un système en séparatif d'assainissement décentralisé au sous-sol avec revalorisation de l'urine en engrais et de l'eau traitée pour l'arrosage et la fertilisation.

Locaux communs : Au sous-sol, un économat, une salle de musique et des locaux à louer au sous-sol. Au rez, une salle commune, une buanderie commune, des locaux vélos. Aux étages, 2 chambres d'amis. Sur le toit, une terrasse commune.

Activités 2023 du groupe de futur.e.s habitant.e.s

Durant l'année 2023, nous avons réalisé 3 séances de futur.es habitant.es entre janvier et décembre. En 2024, le groupe se réunira une fois par mois pour effectuer les choix architecturaux nécessaires pour lancer les soumissions (revêtements de sol, stores, enduits de finition, cuisines, salles de bains, équipements, etc.).

Le PLQ ainsi que d'autres informations sur le projet sont disponibles sur notre site internet : https://www.cooperative-equilibre.ch/projets/croix-de-rozon/.

7.2. ROLLIET – LIVRAISON PRÉVUE EN 2026

Bâtiment :	Un immeuble rez +6 étages avec 60 logements en partage 50/50 avec la primo-coopérative Harmonie
Superficie :	6'546 m^2 SBP (surface brute de plancher)
Catégories de logements :	ZDloc & HM- (Loyer libre en zone de développement & Habitat mixte)
Architectes :	Liengme-Mechkat et ACAU (direction des travaux)
PLQ :	N° 30043 Rolliet à Plan-les-Ouates
Partenaire pour ce projet :	Primo-coopérative Harmonie pour la moitié des logements
Partenaires sur l'ilôt :	FEK (Fondation Emma Kammacher)

Historique & contexte

Concours organisé par la commune de PLO pour coopératives en partenariat avec des architectes, initié en mai 2020 et dont nous sommes sortis lauréats avec la coopérative Harmonie en mars 2021. À noter qu'une dizaine de futur.e.s habitant.e.s ont contribué à établir les dossiers de candidature et deux membres de la primo coopérative étaient présentes pour l'audition.

Depuis, la primo-coopérative à bien évolué et nous avons établi un partenariat solide où Équilibre est RMO (représentante du maître d'ouvrage) pour les deux coopératives avec une convention à la clé.

En 2023, nous avons décidé de créer un poste en CDD d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour une personnes de référence au sein de la coopérative Harmonie. Cela donne en effet un statut et de la reconnaissance à cette personne, qui peut également plus facilement se libérer pour des séances pendant la journée, si nécessaire.

De leur côté, les architectes ont bien avancé sur le projet avec les bureaux d'ingénieurs pour l'énergie, la structure en bois et béton, le chauffage, la ventilation et surtout l'assainissement. Le contexte économique étant défavorable (augmentation des coûts des matériaux et des taux d'intérêt), les RMOs travaillent avec les bureaux d'architectes et d'ingénieurs pour optimiser le projet, qui a pu être déposé en autorisation de construire en Juillet 2023, dans le respect du planning que nous avions établi.

Partenariat entre les deux coopératives

Pour les futur.e.s habitant.es des deux coopératives, dont les 3/4 sont maintenant connu.es, la philosophie est « deux coopératives – une association d'habitant.es – un projet » et Équilibre doit veiller à intégrer pleinement Harmonie dans le montage du projet. Le partage du bâtiment est prévu avec un panachage à tous les étages dans le but d'une répartition égale et équitable, tenant compte des orientations, des étages, des nuisances etc.

Quelques caractéristiques du projet

Bâtiment écosystémique : qui cherche à reproduire une partie des cycles naturels de l'eau, du carbone, de l'azote et du phosphore (voir page suivante).

Concept énergétique : THPE sur réseau de chaleur avec une serre sur une partie de la toiture, chauffée en hiver par l'air extrait chargé en CO_2 et un maximum de panneaux photovoltaïque sur le reste de la toiture. Isolation : probablement de la ouate de cellulose sous pression dans des caissons en bois.

Autopartage : À définir – la commune et l'État vont lancer un appel à projets pour un système d'autopartage mutualisé sur tout le quartier.

Projet d'accueil pour personnes en situation difficile : En cours de discussion

Sanitaire : Un système en séparatif d'assainissement décentralisé au sous-sol avec revalorisation de l'urine en engrais et de l'eau traitée pour l'arrosage et la fertilisation de la serre agricole en toiture.

Locaux communs : Surtout au rez et 5ème étage avec rue traversante entre les trois cages d'escalier.

7.3. PRESINGE – LIVRAISON PRÉVUE EN 2027

Bâtiments :	Trois immeubles rez +3 étages et 50 logements
Superficie :	4'974 m^2 SBP (surface brute de plancher)
Catégories de logements :	ZDloc & HM (Loyer libre en zone de développement & Habitat mixte)
Architectes :	APAAR et ATBA
PLQ :	N° 30'147 – 10 immeubles – 150 logements
Partenaire pour le projet :	Coopérative OuVerture avec environ 10 logements
Partenaires sur le PLQ :	Coopératives CODHA et QUERCUS, Commune de Presinge

Contexte

Depuis le printemps 2021 et la présentation de l'historique du projet de Presinge (voir point d'Équilibre n°21), le Plan Localisé de Quartier (PLQ) a été adopté par le Conseil d'État, les architectes ont taillé leurs crayons, ressorti la planche à dessin et les futur-e-s habitantes ont été sollicité-e-s une nouvelle fois pour un cycle d'ateliers participatifs inter-coopératives.

Il s'agissait désormais d'avancer sur la phase d'avant-projet pour déterminer l'ensemble des grandes lignes qui constitueront la base à approfondir dans la phase suivante.

Quelques caractéristiques du projet

Concept énergétique : THPE avec géothermie, chaudière à plaquettes de bois, solaire thermique et photovoltaïque. Ventilation simple flux.

Autopartage : Par coopérative ou mutualisé avec compléments mobilité douce.

Système constructif : Poteaux-poutre en bois massif, caissons remplis de bottes de paille et certains murs en BTC (briques de terre cuite) produites sur place.

Sanitaire : Un système en séparatif d'assainissement décentralisé au sous-sol avec revalorisation de l'urine en engrais et de l'eau traitée pour l'arrosage et la fertilisation.

En 2023

« Le projet de Presinge a franchi une grande étape avec la dépose de l'autorisation de construire en décembre 2023. Comme présenté lors de la dernière AGE, l'occasion se présente de regarder dans le rétroviseur et de rappeler les grandes étapes qui jalonnèrent le chemin parcouru depuis l'obtention du Plan Localisé de Quartier (PLQ) :

- la signature du plan de répartition des bâtiments entre les coopératives qui, suite à plusieurs ateliers participatifs, a été voulu mixé dans le quartier,
- la définition des ambiances des placettes qui s'inscrivent dans les deux nouvelles rues crées,
- la localisation des communs mutualisés entre les trois coopératives : salles communes, chambres d'ami-e-s et locaux thématiques.

De cette base programmatique partagée a pu naître un projet ambitieux, tant sur le plan écologique que social, qui, nous l'espérons, traversera l'étape de l'autorisation de construire et de la préparation de chantier sans encombres et verra arriver ses premier-ère-s habitant-e-s d'ici la fin de l'année 2027 ! »

Voir sur notre site : https://www.cooperative-equilibre.ch/presinge/

7.4. PINCHAT – LIVRAISON PRÉVUE EN 2027

Bâtiments :	Deux immeubles rez +5 étages et 50 logements en partage 50/50 avec la primo-coopérative ChatPin.
Superficie :	5'654 m^2 SBP (surface brute de plancher)
Catégories de logements :	100 % LUP-HM (Logement d'utilité publique – Habitat Mixte)
Architectes :	AMOS Architectes
PLQ :	N° 29'775 – 2 immeubles – 50 logements
Partenaire pour le projet :	Coopérative ChatPin pour la moitié des logements

Contexte

Depuis le Point d'Équilibre #22 il y a un an, le projet avance, se raffine et se précise.

Le bureau Amos le développe en termes de structure, matériaux, typologies, circulations, locaux communs, parking, etc, renforcés par les différents spécialistes (ingénieurs civils, chauffage/ventilation/sanitaire/électricité, feu, acousticiens,...), tandis que le bureau Atelier nature et paysage (ATNP) se charge des aménagements extérieurs (cheminements, compensation des arbres à couper, plantations), de la conservation de la biodiversité, de la végétalisation de la toiture, etc.

Le processus administratif et politique amenant à la signature de la promesse de droit de superficie (DDP), espérée pour la fin 2021, est rempli de méandres et celle-ci devrait être effective entre décembre 2022 et janvier 2023. Ceci ouvrira la possibilité de demander des prêts relais au Canton de Genève, une aide nécessaire alors qu'Équilibre a actuellement quatre projets en cours de développement avec seulement quelques mois d'écart entre eux. Une synchronicité bien involontaire due aux nombreux rebondissements impliqués par le processus de construction à Genève et que celles et ceux qui ont été ou sont impliqués dans des projets ont pu expérimenter, avec une certaine lassitude ou un peu de découragement parfois.

Août 2023: signature entre la Ville de Carouge et les coopératives Equilibre et ChatPin de la promesse de droit de superficie (DDP). Un document qui confirme le choix du jury du concours organisé en 2020 et la volonté de la Ville de Carouge de louer aux deux coopératives pour 99 ans le terrain sur lequel seront construit les deux immeubles prévus. Suivra la signature du contrat de droit de superficie lui-même, soit à la suite de le réception de l'autorisation de construire.

Décembre 2023: Dépose de la demande d'autorisation de construire auprès de l'Office des autorisations de construire (OAC). Un moment très attendu après un développement du projet pendant 18 mois (et une suspension de 6mois due à un recours auprès de la Cours des comptes par

des participants au concours). Un développement qui s'est fait bien évidemment avec la participation des futur-e-s habitant-e-s lors des ateliers de projet bimestriels.

La suite ?

Une instruction de la demande d'autorisation de construire durant 9 mois environ. Une période durant laquelle des ajustements sont nécessaires pour répondre aux demandes des différents services de l'Etat. L'occasion également pour le Groupe des futur-e-s habitant-e-s de faire le point sur son fonctionnement et de travailler, au travers de différents Groupes de travail, sur des sujets préparant la phase de chantier qui suivra: aménagement intérieurs de appartements, équipement des locaux communs, besoins de la mobilité partagée, suivi de l'assainissement local des eaux et de la production de l'énergie, aménagement des espaces extérieurs (flores, faunes, biodiversité), relations avec le voisinage.

Une fois l'autorisation de construire délivrée, **une phase construction d'environ deux ans**.

Si le calendrier prévisionnel actuel est respecté, une entrée dans les logements durant le premier semestre 2027.

En résumé, encore de nombreuses réunions et bien du travail avant la fête d'inauguration!

8. AUTRES PROJETS ACQUIS

8.1. GRANDS-ESSERTS À VEYRIER

Les Grands-Esserts, c'est 1'200 logements et un centre commercial prévus ces 10 prochaines années sur le plateau de Vessy. Située sur la pièce urbaine «Arve» (n° 7 sur le plan ci-dessous), 40 logements ont été attribués en 2017 à Équilibre aux côté de trois autres coopératives (COPAC, MPF-Loge & Latitude).

Le chantier a démarré pour le PLQ 1 «Maison de Vessy» et devrait commencer un 2024 sur Beaux-Champs. De l'autre côté de la route de Vessy, le PLQ Cirses et ses 800 logements (dont les 160 de la pièce Arve) est entré en force et certains chantiers pourraient démarrer en 2025 ou plutôt 2026. Il existe cependant un accord avec la commune de Veyrier pour construire le quartier en deux phases, dont 400 logements après 2030. Initialement prévu avant 2030, le projet des coopératives semble maintenant reporté à la deuxième phase avec une livraison prévue en 2032.

8.2. BELLE-TERRE À THÔNEX

En consortium avec les coopératives CODHA, Les Ailes et SCHS, 80 à 100 logements ont été attribués à la coopérative Équilibre en 2017 par le GCHG et l'État, sur un total d'environ 2'700 logements prévus à Belle-Terre (dont 400 pour les coopératives).

Depuis le concours d'aménagement organisé en 2017 pour la sélection de deux bureaux d'architectes en vue de la réalisation de deux plans localisés de quartier (PLQ) pour les pièces A4 et A5 de la phase trois (et dernière) du grand projet de Belle-Terre, de nombreuses étapes ont été franchies.

- **Attribution par l'Etat de Genève des derniers droits à bâtir** (20%, à la CPEG).
- **Rédaction et signature d'une convention entre tous les maîtres d'ouvrage** (MO): un consortium de 4 coopératives (CODHA, Les Ailes, SCHS, Equilibre), la Fondation immobilière de droit public Emma Kammacher, la Caisse de pension de l'Etat de Genève (CPEG) et la commune de Thônex, soit 7 MO!

- **Choix d'un assistant des maîtres d'ouvrage** (AMO): c'est le bureau M + R Conseil qui a été retenu suite aux auditions de plusieurs équipes.
- **Organisation d'ateliers afin de rassembler tous les MO autour de l'objectif commun de ce projet: un quartier pionnier et exemplaire.** Autrement dit, un quartier de demain et non d'hier. Les thématiques abordées dans ces ateliers ont été nombreuses: mobilité, gestion de l'eau, production de l'énergie, type de matériaux, bilan carbone, production alimentaire, animation des rez-de-chaussées,…
- Rapprochement avec les MO de l'étape 2 afin d'établir des synergies et mutualiser les coûts.

Mais un projet d'une telle ampleur comporte de nombreuses possibilités de ralentissements, qu'ils soient administratifs, politiques, techniques, législatifs ou financiers.

Les deux bureaux d'architectes lauréats du concours d'aménagement n'ont ainsi pas encore pu être lancé sur le travail de réalisation des plans localisés de quartier (PLQ) à cause de la nécessité d'intégrer un demi-groupe scolaire dans une deux deux pièces A4 ou A5 afin de compléter le groupe scolaire déjà existant (phase 1) et dont la capacité est déjà évaluée comme trop restreinte.

Des solutions architecturale et foncières sont donc recherchées afin de trouver une solution pour ce nouveau besoin scolaire.

La suite ?

Potentiellement :

- Début du travail sur les PLQ démarrant dans 6 mois.
- Suivi par environ 2 ans d'élaboration des PLQ. Une démarche de concertation est prévue, avec des futur-e-s habitant-e-s de coopératives en particulier.
- Puis 9 à 12 mois pour sa validation par les différents services de l'Etat de Genève.

Alors pourra commencer le travail sur les projets architecturaux, chaque maître d'ouvrage gardant la possibilité de choisir le bureau d’architectes avec lequel il voudra travailler. C'est à ce moment-là qu'un groupe des futur-e-s habitant-e-s de Belle-Terre 3 sera constitué.

En comptant:

- le processus de sélection des bureaux d'architectes,
- l'élaboration des projets architecturaux,
- l'instruction de la demande d'autorisation de construire,
- et la construction des projets,

nous pouvons estimer à ce jour une entrée dans les logements aux alentours de 2032.

Pour nous encourager, rappelons-nous de Pantagruel: "Tout vient à point à qui peut attendre"!

9. QUELQUES AUTRES ACTIVITÉS DE LA COOPÉRATIVE

9.1. Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)

Équilibre participe activement au GCHG avec Christophe Brunet en tant que membre élu du comité, rejoint par Benoît Molineaux pour contribuer ensemble au groupe de travail pour le PAV. C'est au sein du GCHG que nous rencontrons régulièrement une bonne partie des 128 coopératives genevoises (pour 12'000 logements – soit 5 % du parc genevois actuellement).

9.2. PAV – PRAILLE ACCACIAS VERNETS

Le PAV, c'est tout simplement un des plus gros projets Européens de développement urbain, avec plus de 10'000 logements prévus et des dizaines de milliers d'emplois. L'État, par le biais de la Fondation PAV, est propriétaire de 60 % environ des droits à bâtir, il existe donc un fort potentiel pour les coopératives.

En 2023, la coopérative Équilibre est active sur plusieurs secteurs du PAV et en particulier :

Le secteur Grosselin : Le premier PLQ du secteur Grosselin a été déposé à l'enquête technique en 2021. Après un échec cuisant devant la commission de l'urbanisme en 2022, une nouvelle version devait être soumise à l'enquête en 2023 – date qui ensuite été reportée car la priorité a été mise sur Acacias I.

Le secteur Accacias I : Un référendum communal de la ville de Genève pour s'opposer au PLQ a été refusé dans les urnes en 2023 – ce qui fait que le PLQ est en force et les premières opérations vont pouvoir démarrer… Aux dernières nouvelles, la FPAV (Fondation propriétaire de la majorité des droits à bâtir) va lancer les premiers concours pour investisseurs en 2025. À noter que 40 % des futurs logements devraient être attribués à des coopératives.

Le secteur Étoile : Plusieurs chantiers ont démarré sur ce quartier, qui devrait voir la réalisation de trois tours culminant à quelque 160m de hauteur (!) sera essentiellement celui des banques (UBS et PICTET en particulier).

9.3. VISITES

Nos réalisations continuent à attirer de nombreux visiteurs.ses intéressé.es par la vie en coopérative, notre démarche au niveau écologique et social et bien-sûr nos systèmes d'assainissement. En 2023 on compte une vingtaine de visites sur les trois sites incluant des bureaux d'architectes, des responsables de commune, des classes du niveau cycle au niveau master universitaire et de nombreux.ses citoyen.nes.

Ces visites sont pilotées environ pour moitié par des habitant.es et pour moitié par les membres du Bureau.

9.4. COURS ET CONFÉRENCES

En 2023, nous sommes intervenu.es aux événements suivants :

- janvier 2023 - projet de recherche" "Hallenwohnen", "Selbstausbauloft" et "Wohnen im Rohbau" - nouveaux concepts d'habitat avec des éléments de communauté et d'auto-construction" , Ostschweizer Fachhochschule.

- Février 2023 – Visite du quartier des Vergers et de nos immeubles dans le cadre d'un cours de l'HEPIA filière génie civil.
- Janvier/Février – Cours sur le choix des matériaux pour un habitat sain et une bonne qualité de l'air intérieur, pour l'état de Genève (Office cantonal de l'environnement).
- mars 2023 - table ronde "ETH Wohnforum" "l'habitat intergénérationnel - perspectives à long terme"
- mars 2023 - enseignement à la ZHAW "Coopérative Equilibre - un laboratoire urbain" et "La ville de demain"
- Le 5 avril intervention dans un cours à l'ARMOUP sur la Participation dans nos immeubles.
- Le 3 Mai intervention (en visio) dans un cours à l'Université Javeriana de Cali, Colombie.
- juin 2023 - groupe de travail " loyer à prix coutant" à l'OFL.
- Le 21 septembre présentation (en visio) de notre démarche dans le cadre du salon international des villes durables ISOCARP
- Le 12 octobre présentation de la coopérative devant une délégation belge d'une cinquantaine de personnes.
- Le 5 décembre présentation de nos projets dans le cadre de la Journée Richard Qiuincerot à Nyon.