



[www.codha.ch](http://www.codha.ch)

**CODHA**

COOPERATIVE  
DE L'HABITAT  
ASSOCIATIF

# Développement durable, le parcours d'une coopérative

Par Dario Taschetta, architecte, vice-président et membre du conseil exécutif de la Codha

*Mots clés: coopérative, habitat associatif, participation, développement durable, habitat durable, mixité, lien social, charte écologique*

# Introduction historique

La Codha a été fondée à Genève en 1994 pour donner une réponse à la crise du logement et offrir à ces membres la possibilité de devenir des acteurs de leur habitat.

La Codha, en s'inspirant du modèle zurichois des Wogeno, adopte le bail associatif et s'impose statutairement la pérennisation des logements en les soustrayant durablement à la spéculation.

# Introduction historique

Le bail associatif:

L'immeuble est remis en location à l'association d'habitants qui en assume la gestion et signe le bail de location avec les coopérateurs habitants.

Si, lors de ses débuts, la Codha ne parle pas de développement durable, les principes économiques et sociaux qu'elle adopte ont le même esprit.

# La mise en oeuvre sur le terrain

Chaque réalisation est différente et a une manière propre d'intégrer les principes du développement durable:

- Économie: viable
- Écologie: vivable
- Social: équitable

Nous allons l'illustrer par quelques exemples, tous genevois, sauf le dernier.

# Immeuble Plantamour 41

Il s'agit d'une rénovation et la coopérative a hiérarchisé les interventions en 3 catégories



- travaux garantissant la sécurité et la pérennité de l'immeuble
- travaux permettant la conservation de la valeur d'usage
- améliorations

# Immeuble Plantamour 41

Seuls les travaux de la 1er catégorie ont été imposés, les autres ont été laissés au choix de l'association d'habitants.



Les habitants étaient à connaissance des coûts des différentes solutions et de l'impacte sur les loyers, ce qui a permis d'adopter des solutions simples et économiques.

# L'immeuble des Ouches

Les objectifs de cette réalisation, en plus de la participation, sont:

- économies d'énergie
- la mixité des habitants
- une réflexion sur la mobilité





# L'immeuble des Ouches

Economies d'énergie  
(Minergie)

L'immeuble est chauffé au bois par une chaudière à pellets, avec production solaire de l'eau chaude et installation photovoltaïque en toiture.

La chaleur de l'air expulsé par la ventilation est récupérée (double flux).



# L'immeuble des Ouches

Le recours aux économies d'énergie a enduit des surcoûts, mais a permis des économies dans les charges de chauffage.



Il a fallu négocier avec les services du logement social afin d'admettre que les loyers soient calculés avec les charges et donc ne soient pas plus chers qu'un immeuble mal isolé, mais dont les charges sont facturées séparément aux locataires.

# L'immeuble des Ouches

## Mixité

Afin d'assurer la mixité sociale, le projet a été réalisé conjointement à la Coopérative CIGUE qui y loge 20 étudiants.



# L'immeuble des Ouches

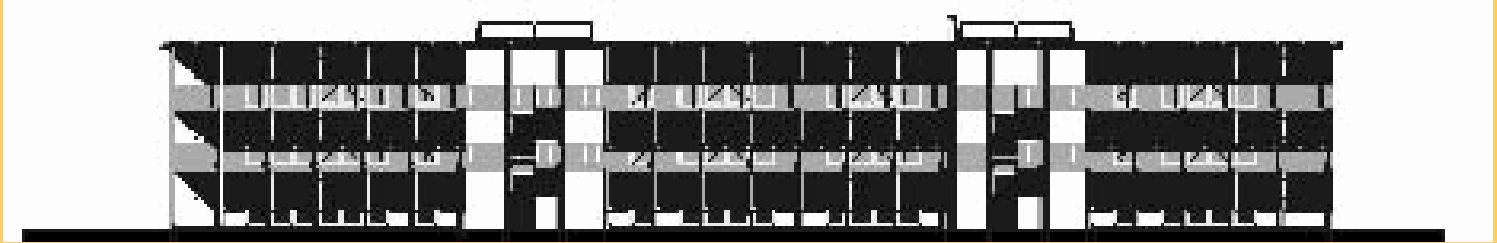
## Mobilité

Il a été construit moins de places de parking que ce qui sont normalement obligatoires.



En contrepartie les habitants s'engagent à ne pas dépasser le nombre de véhicules prévus et des voitures d'une coopérative d'auto-partage sont à disposition.

# L'immeuble des Voirets et l'association Mill'o



Le projet cherche une réponse aux 3 axes du développement durable.

L'association d'habitants c'est constituée très tôt, et a participé très activement à l'élaboration du projet.

# L'immeuble des Voirets et l'association Mill'o

Economique:

Le projet est soumis au contrôle de l'Etat de Genève pour le logement subventionné (HM, habitation mixte) et en respects les conditions.



# L'immeuble des Voirets et l'association Mill'o

Social:

Le projet cherche à créer du lien social. Il a été réalisé en étroite collaboration avec les habitants et a construit des zones de rencontre tout en préservant l'intimité des habitants.



# L'immeuble des Voirets et l'association Mill'o

Ecologie:

Immeuble Minergie Eco.

Consommation énergétique modérée.

Tient compte de l'énergie grise dans la chaîne de la construction.

Cherche à minimiser les pollutions intérieures et les produits nocifs dans les matériaux.





# L'immeuble des Voirets et l'association Mill'o

Cet immeuble a reçu le prix cantonal du développement durable 2007 et le prix Solar 2007

Cette réalisation a été l'occasion pour élaborer la charte écologique de la Codha.



# Les projets en chantier, Pommier, Grottes et Chailly

L'immeuble du **Pommier**, dont le chantier vient de commencer, sera Minergie-Eco-P.

Les futurs habitants participent au processus depuis l'avant projet.

Afin de garantir une mixité, la Codha prévoit une diversité typologique et réserve des appartements à des personnes âgées de plus de 55 ans.

Concernant la mobilité, la même démarche qu'aux Ouches a été adoptée.

# Les projets en chantier, Pommier, Grottes et Chailly

L'immeuble des **Grottes** aurait du être Minergie-Eco-P. Il vient d'être stoppé par une opposition des CFF.

Cet exemple illustre les risques et les limites de la participation: certains coopérateurs attendent depuis 10 ans d'habiter ce lieu.

# Les projets en chantier, Pommier, Grottes et Chailly

Le projet de **Chailly** part d'une volonté claire de la Ville de Lausanne d'octroyer des droits de superficie à condition de respecter des critères du développement durable (Minergie Eco en l'occurrence). C'est une piste très prometteuse.

Les autres axes du projet sont:

- Participation dès le début
- Bâtiment à haute performance énergétique
- Développement de la mobilité douce et de l'auto-partage

# Conclusion

En guise de conclusion, vos questions  
et le débat

Merci de votre attention

CODHA

Coopérative de l'habitat associatif

Case postale 2237 – 1211 Genève 13

[Info@codha.ch](mailto:Info@codha.ch) - [www.codha.ch](http://www.codha.ch)