

L'HABRIK: DES SOLUTIONS POUR LES PROFESSIONNELS

Dans un immeuble de 80 logements au Grand-Lancy réalisé en commun avec la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS), la coopérative L'Habrik propose des typologies favorables à l'activité des indépendants. Cette nouvelle venue développe également un projet de coopérative d'entreprises en collaboration avec la ville de Meyrin.

VINCENT BORCARD

La coopérative L'Habrik réalise son premier projet, en collaboration avec la Société coopérative pour l'habitat social (SCHS), au Grand-Lancy, une des grandes communes urbaines genevoises. Les travaux ont débuté au début de l'automne 2019, un immeuble en R+8 de 80 logements sera livré, selon programme, au premier semestre 2022. L'Habrik est une nouvelle coopérative qui s'est formée en voulant lutter contre la gentrification. Elle a pour objectif de proposer des logements abordables, mais aussi des arcades et des surfaces à des conditions permettant le maintien d'activités, artisanales et culturelles en premier lieu, dans les quartiers. «C'est cette identité, qui nous a permis d'avoir la chance de bénéficier d'un

terrain pour développer notre projet avec la SCHS», précise Stéphane Nydegger, vice-président de L'Habrik et architecte de profession.

Et le projet est toujours là, sur un terrain accordé par le canton, via la Fondation (cantonale) pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Au fil du projet, la SCHS et L'Habrik ont resserré les rangs au sein d'une structure ad hoc, la coopérative SCHS-L'Habrik-Rambossons – du nom de l'adresse de la construction. 80% pour la SCHS, 20% pour L'Habrik.

Cette dernière souhaitait privilégier pour ses logements des coopérateurs également engagés dans les arcades du rez. «Nous avons rencontré des personnes et des structures intéressées par notre projet. Malheureusement, la temporalité de



La SCHS et L'Habrik ont créé une coopérative fille, spécifiquement pour développer un projet de 80 logements, actuellement en construction au Grand-Lancy © JSAA



L'Habrik (ici, le vice-président Stéphane Nydegger) se soucie de l'activité des indépendants et des artisans. Au Grand-Lancy, mais aussi à Meyrin avec un projet de coopérative d'entreprise. © Borcard

la conception et de la construction n'est pas en phase avec la réalité d'un cordonnier qui souhaite s'installer, ou d'une association de danse qui cherche un local», explique Stéphane Nydegger. Et au final, les rez composeront avec deux arcades, une salle commune, des buanderies et un atelier vélo pour les coopérateurs.

Une pièce pour l'activité professionnelle

L'Habrik a en revanche pu mettre en pratique sa philosophie dans les premiers étages. Dans les appartements de 5, 4 et 3 pièces, une pièce sera dévolue à l'activité d'un occupant. Pour comprendre la plus-value d'un tel dispositif, il faut rappeler qu'à Genève, dans les immeubles bénéficiant d'une aide cantonale, le nombre de pièces des logements est fixé par le nombre d'occupants. Un professionnel ne peut donc théoriquement pas consacrer une pièce spécifiquement à son bureau ou à son activité.

Les typologies développées par les architectes facilitent cette ambition. «Les appartements ont des halls d'entrée qui permettent d'accéder, sans passer par les parties privatives, à la pièce dévolue à l'activité. Cela pourrait convenir à un graphiste, à un ergothérapeute, etc. Six appartements sont concernés. L'Office cantonal du logement a répondu favorablement à notre initiative, qui n'est cependant pas encore officiellement validée», détaille Stéphane Nydegger. (On rappelle qu'un dispositif comparable d'appartements avec une pièce supplémentaire est déjà en fonction dans un immeuble de la SCHG dans le quartier des Charmilles.)

La réalisation de l'immeuble Rambossons a connu les aventures ordinaires d'un projet coopératif. Le terrain, aquifère, a amené les maîtres d'ouvrage à créer deux niveaux en sous-sol plutôt qu'un, afin de mieux stabiliser la construction. Ce supplément de surfaces enterrées doit permettre de proposer à la location des surfaces supplémentaires – caves – et d'équilibrer les surcoûts des travaux. Le parking souterrain a quant à lui été

revu à la baisse, à la demande des coopératives et selon consultation avec les services cantonaux concernés pour s'établir à la hauteur de 47 places – 80 logements.

Dynamique participative

Un surcoût s'est manifesté avec l'obligation de gérer un terrain de 6516 m². La coopérative aurait souhaité en céder la gestion à la commune. Mais faute de maîtriser le foncier, celle-ci ne s'occupera que d'un chemin de servitude qui le traversera, de son éclairage et de quelques bancs. «Sur un montant de 900 000 francs alloué à l'aménagement du parc, la part de la commune et des diverses aides représentent moins de 10%», ponctue Stéphane Nydegger. Le groupe d'habitants travaille en priorité sur la création d'un potager.

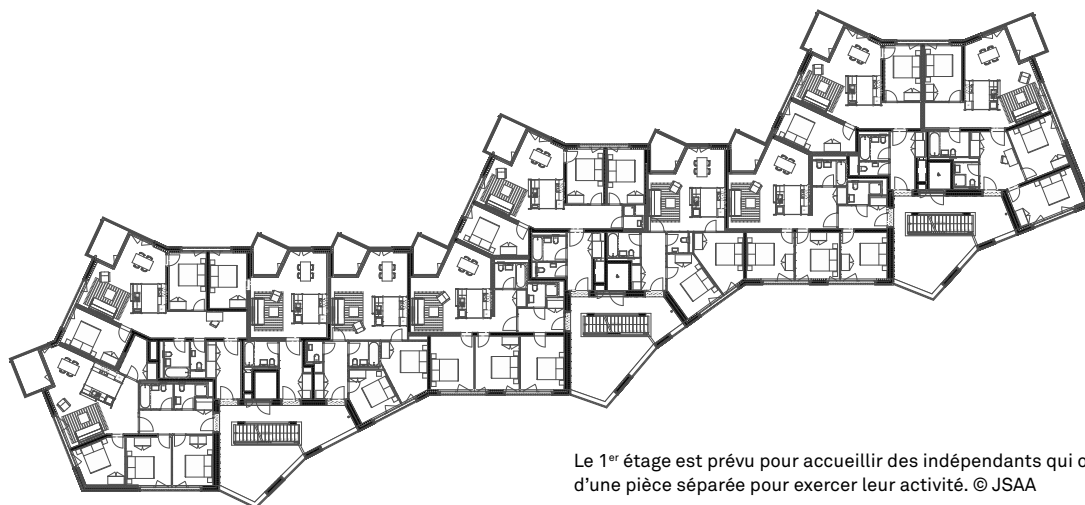
Car le projet de la SCHS et de L'Habrik a suscité la création d'un groupe de futurs habitants potentiels qui se réunissent pour évoquer la réalisation et le fonctionnement du futur bâtiment. Ce groupe serait fort d'une trentaine de membres, pour la plupart issu de L'Habrik et de citoyens de Lancy intéressés par la démarche – et des logements! Le résultat de leurs ateliers sera donc à découvrir à l'été 2022.

Un projet coopératif pour entreprises

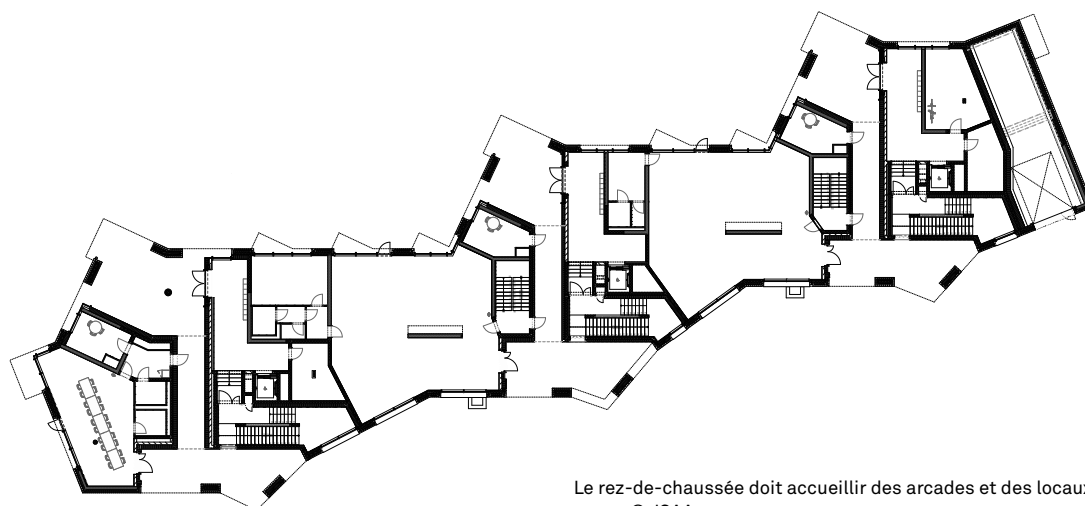
Nouvelle venue très active, L'Habrik est également engagée dans deux grands projets genevois. Celui des Communaux d'Ambilly, où la ville – et les coopératives – s'agrandissent à la campagne... Et le secteur Prailles-Acacias-Vernets (PAV), où un immense site industriel et commercial doit, ces prochaines décennies, laisser la place à du logement et à des bureaux.

A moins longue échéance, un quatrième projet figure à son agenda, celui d'une coopérative d'entreprises à Meyrin, sur le site de Riantbosson. Une structure en R+3+attiques pour un total de 3500 m² de surfaces balayables, massivement pour des participants qui ne nécessitent pas plus de 80 m². Ouvrons une petite parenthèse: aucun de ces mètres carrés ne concerne le logement. En ce sens, cette proposition ne devrait pas être présentée en cette revue. Mais elle s'apparente trop aux réflexions engagées par des coopératives dans le domaine de la mobilité, du vivre-ensemble et de la ville de demain pour qu'il soit raisonnable de l'ignorer. Et il est certainement au centre des préoccupations de L'Habrik – le maintien des artisans et des petites structures d'activité dans les quartiers. Fermeture de la parenthèse.

A l'origine de cette initiative, la ville de Meyrin, qui s'est déjà signalée avec son engagement en faveur des coopératives sur le site des Vergers. «Notre souhait est de permettre à de petites entreprises de développer leur projet sans être pénalisées par des loyers trop importants», explique Rafaël Schütz, urbaniste et responsable de projet à la mairie de Meyrin. Dans la région, des promoteurs résilient parfois des contrats de location pour mettre en place des projets plus importants où les «petits» peinent à trouver leur place. Le site de Riantbosson prévu pour accueillir la coopérative d'entreprises est d'ailleurs occupé aujourd'hui essentiellement par des grandes enseignes de vente.



Le 1^{er} étage est prévu pour accueillir des indépendants qui ont besoin d'une pièce séparée pour exercer leur activité. © JSAA



Le rez-de-chaussée doit accueillir des arcades et des locaux communs. © JSAA

Une coopérative, entité à but non lucratif, qui serait au bénéfice d'un DDP devrait pouvoir proposer un prix au m² attractif. Le cabinet vétérinaire présent sur la parcelle concernée s'est déjà engagé dans le projet. Au milieu de l'automne, un menuisier et un développeur d'espaces de «coworking» étaient également mentionnés. «Mais le problème que nous avons aujourd'hui est que les artisans et les entrepreneurs que nous rencontrons ont besoin d'un prix au m². Et que nous n'en avons pas! La mise en place d'un plan financier est notre priorité pour la fin de l'année», expose Stéphane Nydegger.

Durable et économique

«Pour la ville de Meyrin, une coopérative représente aussi l'avantage d'avoir une approche urbanistique plus durable. Nous pensons à un concept énergétique, mais aussi à la mobilité et à une réflexion sur le stationnement. Nous ne lançons pas un tel projet pour réaliser d'autres parkings!»

Situé à l'entrée de Meyrin, bénéficiant d'un arrêt de tram à quelques dizaines de mètres, le site doit permettre d'avancer dans cette direction. Toute une dynamique de mise en commun est également évoquée. La salle de réunion qui peut servir pour le club de yoga le soir. La mise en commun des espaces de dépôt et de stockage. Et idéalement l'avènement d'un biotope favorable aux rapprochements entre les futures entreprises partenaires, où le spécialiste du bois, celui du métal et le graphiste développent des projets communs... Mais il y a encore du chemin à parcourir.

«Soyons clairs, nous n'en sommes qu'au tout début», insiste Rafaël Schütz. Stéphane Nydegger confirme que L'Habrik a des solutions à trouver, notamment en matière de financement: «Comme ce n'est pas du logement, il faudra démarrer avec bien plus que 5% de fonds propres.» Avec ou sans logement, la coopérative c'est toujours une aventure. A suivre. ■