

habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE
DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

SEPTEMBRE 2024



- _ PROJETER EN SYMBIOSE
- _ L'HABITAT PARTICIPATIF À L'ASSAUT DU MONDE
- _ INTERVIEW AVEC MARTIN TSCHIRREN

N° 3

LA CODHA FÊTE SES 30 ANS !

Depuis les années 1990, la Codha a fait du chemin. Elle a défriché des territoires vierges de l'habitat associatif et taillé son propre sentier, tant semé d'embûches que de victoires. Voici l'histoire d'une petite coopérative devenue grande...

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Comment le modèle de gouvernance de la Codha a-t-il évolué au fil de son développement ? Quelle est l'influence de la taille de la coopérative sur son degré de participation ? Après trente ans d'histoire, l'expérience de la coopérative a beaucoup à nous apprendre. Nous avons rencontré Guillaume Käser, et Eric Rossiaud, tous deux membres de la Direction et à la maîtrise de l'ouvrage, ainsi que Mauro Bellucci, membre de la Direction et responsable de la gestion d'immeubles.

Comment est née la Codha ?

« La coopérative est créée en 1994 à Genève suite à la rencontre de plusieurs squats et coopératives d'habitation en gestation.

Rapidement, la conclusion de ces discussions est unanime : l'idée de l'habitat associatif – synonyme de coopérative participative à l'époque – n'a aucune perspective de développement. » explique Eric Rossiaud. Sans se décourager, une équipe de militants crée le Graal : « le Groupement pour la promotion de l'action associative en matière de logement » qui organise un cycle de conférences autour de l'habitat associatif et invite des acteurs de toute l'Europe. Dans la foulée, le Graal donne naissance à une coopérative d'habitation, dont les statuts sont inspirés de ceux de la coopérative zurichoise Wogeno. Ainsi est née la Codha.

De l'intention à la réalité

La jeune coopérative est vite confrontée à la réalité de l'immobilier genevois : le

GRANDE FÊTE D'ANNIVERSAIRE
AU PAVILLON SICLI - GENÈVE

**CODHA
1994-2024
30 ANS!**

SAMEDI 28 & DIMANCHE 29
SEPTEMBRE 2024

Animations, films,
spectacles, concerts,
conférences, tables rondes,
expositions, installations,
activités pour petits et grands,
et... d'autres surprises!

CODHA
COOPÉRATIVE D'HABITATION
GENÈVE
WWW.CODHA.CH

* D'INFORMATIONS FESTIVES



Promenade à vélo au cœur du quartier des Verger à Meyrin, Genève.
Photo : François de Limoges

LA CODHA EN QUELQUES CHIFFRES :

1995 : 12 logements, 1 immeuble et 1 association d'habitant-e-s
100 membres

2022 : 761 logements, 20 immeubles, 6090 membres, dont 1090 inscrits dans un projet en cours et 3815 sur liste d'attente

2024 : 834 logements, 21 immeubles, 7000 membres, dont 1200 inscrits dans un projet et 4400 sur liste d'attente

temps de construction est trop long par rapport aux projets de vie des coopératrices et coopérateurs. Dès lors, elle souhaite raccourcir le délai entre le moment où la personne s'inscrit et le moment où elle peut emménager.

Désormais, la Codha se définit comme une faïtière pour des « associations d'habitant-e-s », dont le fer de lance est le « bail associatif ». Composé de professionnels, le comité travaille directement pour les membres afin de construire et de rénover plusieurs immeubles.

« Au départ, le comité et les personnes qui travaillaient étaient les mêmes, on a eu pendant longtemps un comité de militants », confie Eric Rossiaud, « réunissant

heureusement de nombreuses compétences : économiste, architecte, juriste, travailleurs sociaux... Un constat : le cadre juridique n'était pas propice au développement de l'habitat coopératif et participatif ». A force de ténacité, la Codha a fini par faire entrer le bail associatif dans la loi générale sur le logement (LGL). « Par la suite, nous nous sommes également battus pour l'existence du logement en catégorie habitation mixte (HM), afin que le logement coopératif puisse accueillir tout type de population ». En pratique, l'idée du bail associatif était de louer un immeuble à une association d'habitant-e-s qui s'occupe de la gestion technique et administrative, en totale autonomie. Cette recette, qui a fonctionné pendant un temps, a aussi montré ses limites.

De l'expansion aux limites de l'autogestion

Afin de centraliser la répartition des terrains en droit de superficie (DDP) fournis par l'Etat, huit coopératives s'organisent et donnent naissance en 1999 au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG). La Codha obtient alors plusieurs terrains : les Ouches (27 logements), les Voirets-Mill'o (10 logements) et le Pommier (36 logements).

Pendant dix ans, la coopérative se développe, toujours avec une équipe de militant-e-s, où personne n'est payé.

Cependant, vers 2010, le système de bail associatif se grippe : les membres prennent d'assaut le bureau, l'autogestion totale épuise ! En effet, il n'est pas facile de demander à son voisin de payer un loyer en retard, de procéder à l'état des lieux d'une voisine, ou même de signer un devis à cinq chiffres pour la réparation d'une chaudière... Les habitant-e-s se sentent submergés et déclarent ne pas avoir ni la distance, ni les compétences nécessaires.

Vers un bail associatif « à la carte »

« On a reprécisé le contrat de gestion associative, et on a commencé à faire une gestion à la carte, explique Mauro Bellucci, on a donc proposé aux associations de percevoir les loyers à leur place. »

Les associations d'habitant-e-s gardent néanmoins une certaine autonomie. En effet, le rôle du concierge est séparé en deux fonctions : le nettoyage et la conciergerie sociale. « Nous avons créé un poste de coordinateur-trice d'immeuble dont le rôle consiste à rapporter les problèmes techniques ou humains avant qu'ils prennent trop d'ampleur », explique Mauro



Ecoquartier du Stand Nyon. Photo : Johannes Marburg



Les membres de la Codha devant leur potager à Pra-Roman, Vaud. Photo : François de Limoges

Bellucci, « en termes de gouvernance, c'est un vrai relais. Ils peuvent répondre à toutes les questions d'ordre associatif, mais aussi technique ».

Refonte de la charte participative

À la même période, la coopérative reçoit des terrains avec un nombre important de logements à construire (DDP dans l'écoquartier de la Jonction) qui la font passer dans la cour des grands. Le comité comprend vite qu'il faut s'organiser autre-

ment : désormais, la Codha fait la régie, la banque, et rembourse l'hypothèque. Le comité de militants se transforme en équipe de direction qui engage progressivement une équipe de collaborateurs-trices. Des cahiers des charges par tâche sont rédigés pour chaque activité : gestion pour les nouveaux projets, gestion locative du parc existant, la mission est de taille. Le comité de la Codha est désormais composé de 15 personnes, 10 coopérateurs-trices, logés et non logés, ainsi

que des 5 personnes de l'équipe de direction. Ces dernières ne participant pas aux discussions sur le budget et au vote de celui-ci.

Avec ce changement d'échelle dans les projets, la pratique de la participation est questionnée. Alors même que le modèle participatif initial de Wogeno a été abandonné depuis longtemps par les zurichois, la Codha procède à la refonte de sa charte participative. En effet, si la coopérative rencontrait toujours autant d'adhésion,

Préserve l'environnement et vos vêtements préférés

Rafrâchissez vos vêtements à la vapeur plutôt que de les laver.
Et ce, en 25 minutes seulement et avec 96 % d'eau en moins².
Avec la technologie ProSteam, réduisez également les plis³
et épargnez-vous du repassage.

For better living. Designed in Sweden.

¹ Consommation d'énergie conformément au seuil de consommation établi au sein de l'UE.

² Sur la base d'un test interne réalisé avec une charge de 1kg afin de comparer le programme vapeur et le programme délicat.

³ Sur la base d'un test interne visant à mesurer le nombre de plis sur les tissus en coton avant et après le programme vapeur.

LA CODHA FÊTE SES 30 ANS !

Un week-end festif et riche en activités !
 Au programme : animations pour tous, films captivants, conférences inspirantes et activités ludiques pour petits et grands... Rendez-vous les samedi 28 et dimanche 29 septembre 2024 au Pavillon Sicli, à Genève.

certaines membres ressentait un manque de clarté entre ce qui était de l'ordre du rêve et celui de la réalité : « On m'a fait rêver sur tel ou tel aménagement possible, et à la fin, on me dit que techniquement c'est impossible, ce n'est pas de la participation » s'insurgeaient certains membres. « En effet, ce processus existant générerait autant d'enthousiasme que de déception », confie Guillaume Käser, « on est en train de faire de l'immobilier, et dans ce domaine, il y a des contraintes légales, techniques et budgétaires, et tout cela prend beaucoup de temps ». Rédigée en 2013, la nouvelle charte¹ vise à séparer clairement les responsabilités. Dans la phase projet, les futurs habitants sont invités à s'exprimer par thématiques précises, cependant certains choix stratégiques sont laissés à l'architecte ou au comité. « Par exemple, les habitant-e-s ne sont pas consulté-e-s concernant les normes environnementales », précise Eric Rossiaud.

L'équipe de direction supervise les 3 entités principales de la coopérative :

- 1 le pilotage de projet/maîtrise d'ouvrage, dont trois assistant-e-s à la maîtrise d'ouvrage (AMO) sont dédié-e-s aux divers processus de participation.
- 2 l'administration générale, la gestion des membres et la comptabilité.
- 3 la gestion d'immeuble : l'équipe de gestion technique et locative est complétée

par deux personnes qui s'occupent spécifiquement de la coordination associative.

Simultanément, la participation s'organise par les coopératrices en divers groupes de travail à l'interne de chaque association d'habitants : GT potager, GT espace communs, GT mobilité, GT cuisines, GT gouvernance, GT fête...

Participatif en ligne : la PNP

Pour faciliter la participation à l'échelle d'une grande coopérative, la Codha crée en 2018, un outil de la participation en ligne. La plateforme numérique de la participation (PNP) est développée sur mesure pour les associations d'habitant-e-s. Ce logiciel est une boîte à idées interactive, on y trouve des agendas partagés, on peut y lancer des événements et s'y inscrire, réserver des espaces communs, partager des objets... La PNP est également utilisée dans la phase projet. De plus, cet outil facilite la gestion des incidents et problèmes techniques pour la gestion des immeubles.

Commissions et initiatives

Le comité a eu la volonté d'ouvrir la réflexion à ses 7000 membres, même à ceux qui n'ont pas de logement, dès lors, plusieurs commissions ont été créées :

- La commission de la transition écologique discute les avantages/inconvénients de choix énergétiques constructifs et donne des recommandations à la maîtrise d'ouvrage.
- La commission projets associatifs a pour but de favoriser la convivialité : pièces de théâtre, expositions, projections de films, maraîchage.
- La commission participation afin de lancer des réflexions sur la participation, parce qu'elle continue de s'interroger sur la gouvernance.

– Chaque année, la réunion des maisons permet à chaque association d'échanger, de faire un bilan sur l'année.

Bilan après 30 années

« On a souvent travaillé d'abord, et élaboré la théorie après », explique Guillaume Käser, « on a vu les problèmes émerger, ensuite on les a intégrés dans la nouvelle charte, en élaborant les moyens de résoudre le problème. Adhérer à cette charte est la condition pour s'inscrire à la Codha. Maintenant le dialogue est apaisé, parce que le discours est plus clair ». Partie d'une vision militante qui soutient l'autogestion maximale, la Codha a dû faire évoluer son modèle de gouvernance pour s'adapter aux besoins actuels des habitant-e-s. D'ailleurs, l'essor de la coopérative continue avec ouverture d'une antenne sur le canton de Vaud en 2019. Parions que la Codha saura s'adapter aux futurs changements climatiques, sociétaux, avec résilience et dans un esprit démocratique. ■

¹ Pour les curieux : <https://www.codha.ch/fr/presentation-valeurs-et-principes>