

# Habitation

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

Interviews avec Béatrice Métraux et Antonio Hodgers

Les 50 ans du Fonds de solidarité

La grande diversité des coopératives d'habitation romandes

88<sup>e</sup> année | n° 3 | septembre 2016



## La coopérative au village

**La coopérative Cantaralda s'est créée pour permettre de loger des femmes intéressées par une expérience de vie communautaire raisonnée, dans la campagne genevoise, à Confignon. La générosité du projet s'est frottée aux dures réalités du financement. Les initiantes découvrent avec davantage de plaisir le monde de la construction.**

C'est une ancienne maison rurale dans le centre de Confignon, les vignes et la campagne genevoise ne sont pas loin. Catherine Berthet a hérité de cette demeure. Elle était encore habitée il y a peu, mis à part la grange, à l'abandon depuis longtemps. «Certains me disent que c'est la plus belle maison du village, mon arrière-grand-père y serait né». La retraite approchant, après des décennies consacrées au chant, elle s'est retrouvée face à la nécessité de rénover la maison. «Je ne voulais pas la vendre, ni louer des appartements. J'avais plutôt envie de vivre dans cet endroit agréable, et de partager cela avec des gens que j'apprécie. L'idée de créer une coopérative s'est progressivement imposée en discutant avec des copines.» Des conversations à deux, à trois, à cinq, puis à sept. La chose coopérative ne lui est pas inconnue: «Nous avons des amis à Voisinage, à Equilibre, j'ai suivi la création de INTI,» ajoute-t-elle.

Celles qui allaient devenir les coopératrices de Cantaralda se sont donc adressées à l'Armoup. «Le secrétaire général, M. Magnin, nous a soutenues tant logistiquement que moralement. Son accueil chaleureux et positif a vraiment été très important. Il nous a vivement encouragées à persévérer dans le projet», se rappelle-t-elle. Pascal Magnin évoque une procédure traditionnelle: «La première étape d'un projet passe par la rédaction des statuts de la coopérative, de son inscription au registre du commerce, et de la tenue d'une assemblée générale, dont le PV doit être signé par au moins sept membres.» Que des bons souvenirs pour les coopératrices: «Nous avons trouvé très beaux les moments consacrés à la création des statuts. Cela nous obligeait, entre nous, à énoncer ce qui était important à nos yeux. Nous avons aussi rédigé une charte, qui énonce nos valeurs.» (voir aussi [www.cantaralda.ch](http://www.cantaralda.ch))

### Echos des Babayagas

«L'objectif est de créer une coopérative de femmes solidaires. Nous avons été inspirées par la création de la Maison de Retraite des Babayagas à Montreuil, mais, pour notre part, nous souhaitons créer un groupe incluant autant que possible tous les âges», explique Catherine Berthet. La démarche de Cantaralda attire des sympathies. «Elle provoque aussi des réticences qui, malheureusement, sont rarement exprimées directement, mais constituent souvent un frein bien réel.»

Les coopératrices s'adressent à nouveau à l'Armoup lorsque leur projet se concrétise. Pascal Magnin: «Nous avons alors évoqué les aides de la Confédération. J'ai donné un coup de main pour remplir les formulaires de l'OFL.» «Nous avons quelques difficultés avec les formulaires WBG et CCL. Son réseau de contacts a simplifié nos relations avec ces instances», renchérit Arielle Denoréaz. La coopérative a obtenu le soutien du Fonds de roulement

et celui du fonds de solidarité. Cantaralda devait ensuite préparer un projet architectural, et un plan financier. La coopérative ne manque pas de répondant, puisque l'une des membres, Nelly Golaz, est comptable. Arielle Denoréaz est architecte-conservatrice du patrimoine.

Le financement a été problématique. La maison nécessite d'importantes rénovations. Le projet est budgetisé à 2,6 millions pour les travaux de rénovation et de construction; à cela s'ajoute le prix du terrain. Or, Cantaralda ne dispose pas de fonds propres élevés, et souhaite fixer des loyers bas. La Banque Alternative Suisse (BAS), séduite, a aidé à l'établissement du plan financier prévoyant des aménagements au remboursement. Pour compléter le financement, les coopératrices ont eu l'idée de vendre le terrain et la maison à une institution, pour obtenir, en retour, un droit de superficie sur l'ensemble. Selon ce modèle, la coopérative obtiendrait les fonds pour rénover, et le partenaire deviendrait propriétaire, à terme, d'une maison en parfait état.

La commune de Confignon, via sa fondation pour le logement, a été approchée. Mais elle a refusé. Cantaralda s'est ensuite tournée vers la Fondation (cantonale) pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC): «Après une année de négociations, nous étions à bout touchant. La FPLC a finalement considéré que le montant du remboursement mensuel était trop bas», regrette Arielle Denoréaz. «Et nous ne pouvions l'augmenter sans mettre en péril le budget de fonctionnement.»

La pilule est amère. Damien Clerc, secrétaire général de la FPLC, pointe une caractéristique du dossier: «C'est un projet atypique et intéressant d'une petite coopérative. De par sa situation en zone 4b protégée et les rénovations nécessaires, les montants sont importants relativement à la surface. Pour 7 logements d'un total de 15 pièces, le loyer à la pièce s'élevait à 8400 francs. Trop petit et trop cher pour être contrôlé par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière en charge de contrôler les loyers, qui a décliné. Nous étions finalement d'accord pour nous en charger. Nous l'avons fait savoir à la coopérative et restons à sa disposition.» Cantaralda réagit à ces propos en affirmant qu'il n'a jamais été question de 15 pièces, mais de 21. Les membres de Cantaralda décident alors de repartir seules et se creusent les méninges pour trouver une solution. Et décident de s'adresser à une coopérative de gérance immobilière, la Cogérim, pour reformuler le plan financier et trouver d'autres partenaires. Une porte s'est ouverte lorsqu'une banque a manifesté son intérêt. Début juillet, le dossier avançait dans cette direction.

### Option semi-communautaire

En comparaison, le projet architectural s'apparente à une partie de campagne. Martine Villard, du bureau AFM,





Arielle Deronéaz (g) et Catherine Berthet (d) dans le jardin de Cantaralda © Borcard

à Carouge, a entamé un dialogue avec Cantaralda. Avec l'aménagement de la grange, des combles, et la création d'une petite annexe, la surface habitable va passer de 215 m<sup>2</sup> à 413 m<sup>2</sup>. Cette surface se déclinerait en un trois pièces genevois de 63 m<sup>2</sup>, et sept deux pièces et demie de 45 m<sup>2</sup> en moyenne (dont un petit 3 pièces). Ces derniers seront semi-communautaires: chambres et salles de bain privées, et une cuisine pour deux. «La typologie existante, avec ses pièces en enfilade, s'y prête bien», relève Martine Villard. Des espaces du rez-de-chaussée pourraient faire office d'espaces communs.

Comme cela est souvent le cas avec la rénovation de fermes ou de (très) vieilles maisons, la question de l'éclairage naturel a été plus problématique. Les ouvertures généreuses n'étaient pas la priorité des constructeurs des ruraux de jadis – notamment dans les granges! La création de fenêtres et de châssis de toiture s'imposait. Ce qui implique, pour un bâti du XVIII<sup>e</sup> comme celui de Confignon, un dialogue avec l'Office (cantonal) du patrimoine et des sites. «Nous avons bien collaboré», affirme l'architecte. «Les travaux seront entrepris dans le respect de l'existant, et en remettant en valeur les éléments essentiels de ce bâtiment». La parcelle de près de 900 m<sup>2</sup> laisse suffisamment de place pour la construction d'une annexe. «C'est nécessaire pour arriver à un nombre de logements – et de rentrées financières – suffisants», explique Arielle Denoréaz. «Il n'aura fallu que six mois pour concrétiser ce projet. Et le permis de construire nous a été accordé rapidement.»

### Des murs en pisé

Des fonds propres ont été engagés pour démonter ce qui pouvait l'être, déposer les menuiseries intérieures (qui seront réemployées), et entrevoir un peu mieux comment se porte la maison: dans quel état sont les sols, les planchers, les murs... «Elle a été construite entre 1730 et 1810», s'est renseignée l'architecte-conservatrice. Et la grosse surprise est qu'à l'exception du mur côté rue, bâti en pierre, le reste de la maison est en pisé! Catherine Ber-

thet savait que certains murs étaient en terre, mais personne n'avait imaginé qu'il pouvait s'agir de l'ensemble des structures porteuses. A la recherche de compétences, Arielle Denoréaz, grâce au réseau de la conservation du patrimoine, et en particulier à l'association Maison paysanne de France (Isère), est entrée en contact avec l'association Aplomb, basée à St-Marcellin, qui lui a donné de précieux conseils techniques de restauration. En ce qui concerne la mise en œuvre, la discussion s'est engagée avec l'entreprise Arbio, à Saint-Barthélémy (VD), spécialisée dans les matériaux naturels et l'éco-construction.

Pour autant, la maison est en bon état. Si elle a souffert, ce n'est que récemment. «Le pisé a besoin de respirer. Ce que ne savaient pas les entreprises qui l'ont recouvert d'un crépi trop peu perméable à la vapeur d'eau, créant des désordres dans les murs. Là où nous l'avons retiré, nous avons trouvé de la terre encore humide, ce qui nous a inquiétées. Mais elle a déjà séché et retrouvé ses qualités», explique Martine Villard. Ces matériaux sont bon marché, mais gourmands en main d'œuvre. Les coopératrices réfléchissent pour trouver une solution. Celle-ci pourrait passer par l'autoconstruction: un spécialiste accompagne les coopérateurs sur le chantier. Mais elle est impossible pour Cantaralda vu le nombre réduit de coopératrices et leur emploi du temps. Peut-être la collaboration avec une école des métiers?

Ce nouveau problème rappelle que la coopérative, même avec une belle maison dans un grand jardin, est aussi un voyage. Il a permis à Catherine Berthet de découvrir avec beaucoup de plaisir le monde de la construction, alors que celui du financement l'a moins enthousiasmée. «Au cours de ces trois années, j'ai compris que les stratégies actuelles étaient peu en phase avec nos valeurs d'ouverture, de générosité et de créativité.» Mais Cantaralda avance. «Pour la terre, il est préférable que le chantier se déroule quand il fait un peu sec. L'été prochain, ce serait bien», conclut Arielle Denoréaz.

Vincent Borcard