

TOTEM

APC ETAT GE - FED - 2019

CANDIDATURE POUR L'OCTROI D'UN DROIT DISTINCT
ET PERMANENT DE SUPERFICIE (DDP)

SECTEUR T, PÉRIMÈTRE CONCORDE
COMMUNE DE GENÈVE, SECTION PETIT-SACONNEX



T

Sommaire

1. QUALITÉ GÉNÉRALE DE LA PROPOSITION	2
Catégories de logements et niveaux de loyer	2
Intention générale du projet	3
Principes architecturaux	3
Collaboration avec la FED	4
En matière de construction	4
En matière de mixité et vie de quartier	4
2. PHILOSOPHIE ET PRINCIPES D'ACTION DE LA COOPÉRATIVE	5
Profil des demandeur-euse-s	5
Politique d'attribution des logements	5
Gestion démocratique, modalités d'exploitation et participation active des locataire-trice-s	5
Vie de l'immeuble	5
3. INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA CANDIDATE ET QUALITÉ DE LA STRUCTURE	6
4. CAPACITÉ ORGANISATIONNELLE ET FINANCIÈRE	6
Annexes	8
Liste des collaborations et partenaires	8

1. QUALITÉ GÉNÉRALE DE LA PROPOSITION

Le projet de la « Coop de Rêve » pour le secteur T porté par la Coopérative d'Habitation TOTEM, ci-après nommée TOTEM, repose sur les valeurs suivantes : **mixité sociale et intergénérationnelle, entraide et coopération entre les habitant-e-s, préservation de la structure « Cité-jardin »** riche d'**écosystèmes uniques** propres au quartier de la Concorde.

Répondant à l'appel à candidature de la Fondation Émile Dupont (FED) et de l'État de Genève pour un projet innovant dans le secteur T, TOTEM, entend mettre à contribution sa bonne connaissance du quartier, du PDQ Concorde et des travaux du groupe Ecoquartier du Forum 1203 Démocratie Participative, pour contribuer à une réflexion d'un nouveau type, permettant la naissance d'un projet participatif conjointement mené par un acteur public, la FED, et une coopérative. Dans cette perspective, TOTEM pourra compter sur le dynamisme de plusieurs de ses membres qui ont impulsé une vie de quartier de qualité depuis de nombreuses années. Ils sont encore investis dans les associations suivantes : AHQC, Forum 1203, Pavillon Cayla, MQ Concorde.

Catégories de logements et niveaux de loyer

TOTEM prend note de la nécessité de réaliser l'ensemble des droits à bâtir du secteur T en logements d'utilité publique au sens de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP). Elle prévoit de construire des logements de type HM-LUP pour répondre au besoin de mixité sociale relevé par de nombreux acteurs-trices et habitant-e-s du quartier de la Concorde qui compte une forte densité de logements HBM.

En fonction des besoins projetés des ménages de TOTEM intéressés à habiter sur le secteur T, le projet comportera des logements de 3 à 6 pièces dont certains seront modulables pour favoriser la diversité intergénérationnelle et s'adapter à l'évolution des familles ainsi que quelques logements de 1 à 3 pièces individuelles du type « chambre d'amis ».

Intention générale du projet

Au cœur du secteur T, la future coopérative pourra s'engager dans l'intégration sociale et culturelle du quartier au travers de projets inclusifs et participatifs, mais aussi en matière de développement durable par le choix d'une construction écologique et d'une réflexion sur le concept énergétique.

Principes architecturaux

Le bâtiment de la coopérative sera intégré à l'ensemble du projet de la FED pour le secteur T, en cohérence avec le bâti existant dans le quartier. TOTEM souhaite choisir la localisation de son immeuble et que ses logements soient regroupés afin de garantir l'unité de son projet

Le concept architectural tendra vers la sobriété énergétique, donnera la priorité aux énergies renouvelables et à des méthodes de construction à faible impact environnemental. Des solutions efficaces et innovatrices seront recherchées, notamment en ce qui concerne l'isolation phonique et thermique. Le développement du bâtiment privilégiera des matériaux peu gourmands en énergie grise comme le bois ou la terre crue. Les logements seront organisés de façon à connaître un niveau égal d'ensoleillement et de luminosité. Les espaces de vie seront maximisés pour les pièces à vivre et de taille standard pour les chambres. Les appartements seront prolongés par de larges coursives-balcons et de généreux espaces communs qui favoriseront le vivre ensemble. La construction de l'immeuble s'appuiera sur une démarche éthique et écologique en privilégiant des entreprises locales respectueuses des normes environnementales et sociales s'engageant dans la formation et la réinsertion professionnelle et rendant possible, le cas échéant, des chantiers participatifs.

Le souhait est de limiter l'impact de la construction du bâtiment sur la faune et la flore environnantes et de maintenir la biodiversité et les écosystèmes dans la zone du secteur T. Les arbres et végétaux existants seront préservés au maximum et les espaces extérieurs seront conçus de façon à encourager la végétalisation par les habitant-e-s.

Le bâtiment et son accès seront intégrés au plan d'aménagement de la place de la Concorde et de la zone T. De manière générale, la mobilité douce sera favorisée. Un nombre conséquent de parkings à vélos extérieurs et intérieurs seront prévus. La coopérative aura un ratio minimal de véhicules motorisés et utilisera les parkings souterrains communs du quartier.



Collaboration avec la FED

Durant les différentes phases de mise sur pied du projet, TOTEM espère pouvoir collaborer étroitement avec la FED pour contribuer à la recherche de solutions communes, aussi bien en termes de réalisation architecturale durable offrant des logements de qualité à impact environnemental faible que dans la mise en œuvre d'un réseau participatif d'entraide et d'intégration culturelle et sociale qui crée les conditions d'une bonne qualité de vie pour tou-te-s les habitant-e-s du quartier. Elle recherchera des collaborations :

En matière de construction

- aménagement des toits (végétalisation, aménagement de jardins)
- circuit de l'eau (récupération, sobriété et économies recherchées)
- réflexion sur la gestion du bruit et de l'éclairage dans le quartier
- stratégie du froid et du chaud (façades vitrées orientées sud, coursives-balcons ombragés pour éviter la surchauffe).

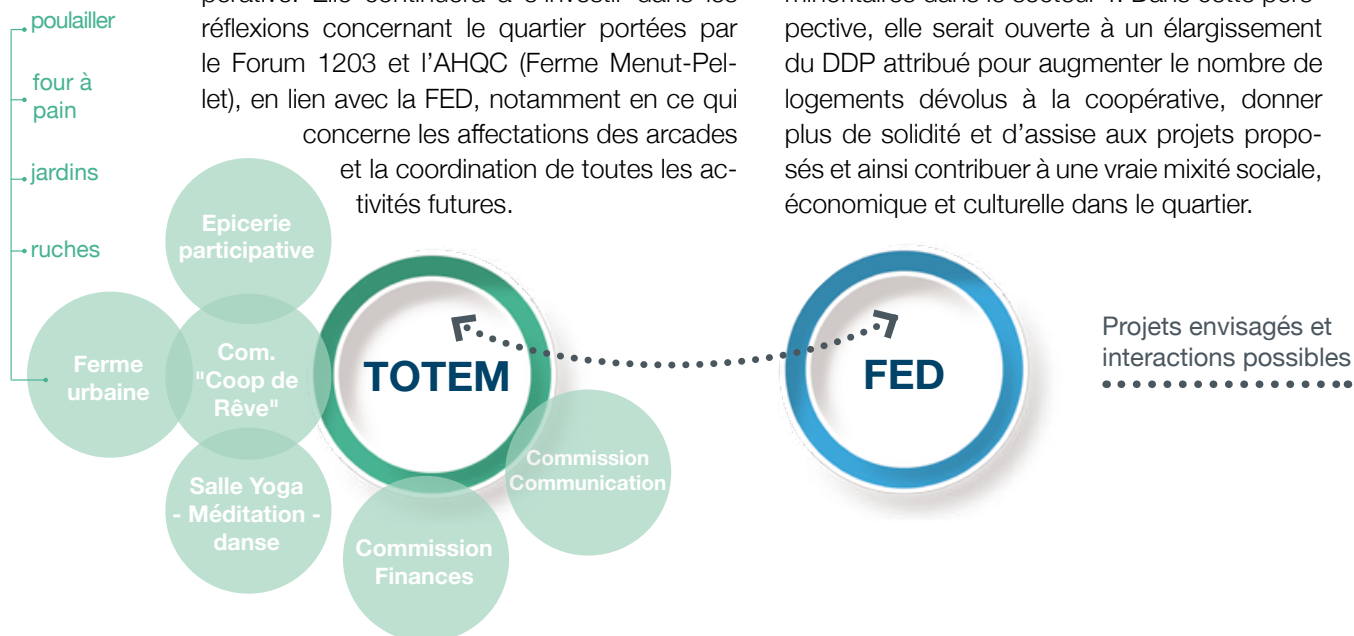
En matière de mixité et vie de quartier

TOTEM a la volonté de s'investir dans la vie du quartier au travers d'un certain nombre de projets coopératifs et inclusifs. Certains pourront prendre place dans les 900m² de locaux dévolus aux activités dans le périmètre du secteur T et pas seulement dans les locaux de la coopérative. Elle continuera à s'investir dans les réflexions concernant le quartier portées par le Forum 1203 et l'AHQC (Ferme Menut-Pellet), en lien avec la FED, notamment en ce qui concerne les affectations des arcades et la coordination de toutes les activités futures.

TOTEM a déjà commencé à réfléchir et à mettre en œuvre les projets suivants (*voir propositions de collaboration et partenaires identifiés en annexe*) :

- **une épicerie participative** et solidaire favorisant les produits locaux en partenariat avec le Nid, éventuellement associée à une épicerie sociale sous une forme qui serait à définir conjointement avec la FED et les futurs habitants des immeubles HBM.
- **une « ferme urbaine »** co-gérée par les habitants du quartier et de la coopérative, conjointement avec l'AHQC comprenant des jardins potagers, des ruches et un poulailler.
- **un four à pain** géré par la coopérative dont l'utilisation pourrait être élargie aux habitants du quartier.
- **une salle** permettant de pratiquer la danse, le yoga ou la méditation sous une forme accessible à tous les habitants du quartier (sur le modèle du centre Satyam à Meyrin, décrit en annexe), dans laquelle pourrait entre autres s'installer l'Association Danse Libre Genève.

TOTEM est prête à relever ce défi. Néanmoins, au vu de la forte densification à venir et de la petite taille de la superficie mise à la disposition d'une coopérative, cette dernière devra veiller à s'engager d'une façon qui lui assure un espace suffisant pour mettre ses projets en œuvre et qui soit soutenable pour ses membres, très minoritaires dans le secteur T. Dans cette perspective, elle serait ouverte à un élargissement du DDP attribué pour augmenter le nombre de logements dévolus à la coopérative, donner plus de solidité et d'assise aux projets proposés et ainsi contribuer à une vraie mixité sociale, économique et culturelle dans le quartier.



2. PHILOSOPHIE ET PRINCIPES D'ACTION DE LA COOPÉRATIVE

Profil des demandeur-euse-s

Le noyau des demandeur-euse-s est constitué d'une quinzaine de ménages (familles avec jeunes enfants et personnes entre 45 et 65 ans) intéressés à habiter sur le secteur T et se situant dans les critères HM-LUP. Un certain nombre d'entre eux expérimente déjà l'habitat coopératif depuis de nombreuses années, les rendant particulièrement attentifs aux défis liés à ces réalisations.

Les futur-e-s coopérateur-trice-s qui rejoindront le projet par la suite devront, en plus de répondre aux critères HM-LUP, être en accord avec les buts de TOTEM, à savoir : manifester une véritable préoccupation écologique, avoir envie de faire l'expérience de l'habitat coopératif-participatif, être à la recherche de solutions favorisant la complémentarité et les synergies entre les habitant-te-s d'un immeuble et surtout être prêts à participer activement aux futures activités du quartier.

Politique d'attribution des logements

Conformément au règlement d'attribution et aux statuts de TOTEM, les logements seront attribués selon l'ordre d'ancienneté d'adhésion à la coopérative.

La mixité sociale et intergénérationnelle sera favorisée dans la politique d'attribution des logements qui devra tenir compte de la réglementation en vigueur selon les normes HM-LUP (min. 60 % de subventionnés).

Gestion démocratique, modalités d'exploitation et participation active des locataire-trice-s

Une association faitière, chapeauté par un comité, gèrera l'immeuble (vie commune et conciergerie). Dès le départ de la construction, des groupes de travail seront organisés en commissions (construction, ferme urbaine, épicerie collaborative, etc.) selon les besoins et suivront le cycle de vie des projets. L'association fonctionnera sur un mode participatif avec une attention particulière accordée à la gouvernance. La perception des loyers sera déléguée à un tiers (régie ou autre).

Vie de l'immeuble

La participation active des locataire-trice-s sera recherchée dans le respect des diversités. Les propositions de la coopérative viseront à contribuer à la qualité de vie et à la mixité sociale en créant l'occasion de rencontres entre tou-te-s les habitant-e-s du périmètre, notamment par le biais d'aménagements extérieurs partagés. Dans l'immeuble, une salle commune gérée par l'association des coopérateur-trice-s sera prévue.



3. INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA CANDIDATE ET QUALITÉ DE LA STRUCTURE

La coopérative d'habitation TOTEM est une société coopérative sans but lucratif inscrite au registre du commerce depuis le 12 novembre 2014, membre du Groupement des coopératives d'habitation de Genève (GCHG) depuis juin 2015. Elle a des objectifs larges incluant la construction de logements en PPE sans but lucratif mais aussi, comme dans ce cas précis, la construction de logements d'utilité publique.

Elle est actuellement composée de 31 membres et régie par les organes suivants :

- l'assemblée générale
- le conseil d'administration
- l'organe de contrôle.

Le Conseil d'administration est composé de 4 personnes : Sylvie Fischer, Daniel Häring, Anne Juillard Rossier et Michael Plaut. Il se réunit une fois par mois en séances plénières qui sont ouvertes aux membres intéressés.

Pour assurer une meilleure gestion et une participation effective des membres, le Conseil d'administration coordonne et assure la régulation de plusieurs commissions de référence pour les domaines suivants :

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| · Secrétariat | · « Coop de Rêve » |
| · Comptabilité | Secteur T |
| · GCHG | · Communication, |
| · Consortium | site internet |
| · PAV- Grosselin | · Aspects légaux |
| · Forum Grosselin | · Création de la charte |
| · Financement | · Recherche de terrains |

Ces commissions se réunissent régulièrement, en dehors des séances du Conseil d'administration, selon les thématiques en cours.

Le Conseil d'administration atteste qu'aucun-e de ses membres n'est parent-e ou allié-e en ligne directe ou jusqu'au troisième degré inclusivement en ligne collatérale ou uni par mariage, fiançailles, par partenariat enregistré, ou mène de fait une vie de couple avec un-e autre membre du Conseil d'administration. De même, il atteste qu'aucun-e de ses membres n'est associé-e à ou employé-e d'un membre de la FED.

4. CAPACITÉ ORGANISATIONNELLE ET FINANCIÈRE

La coopérative d'habitation TOTEM est une primo-coopérative. Si elle n'a pas encore l'expérience d'avoir construit un immeuble, elle participe déjà activement à divers projets coopératifs. Elle est membre du consortium désigné par le GCHG pour le projet PAV-Grosselin (avec les coopératives Equilibre, Codha et L'Habrik).

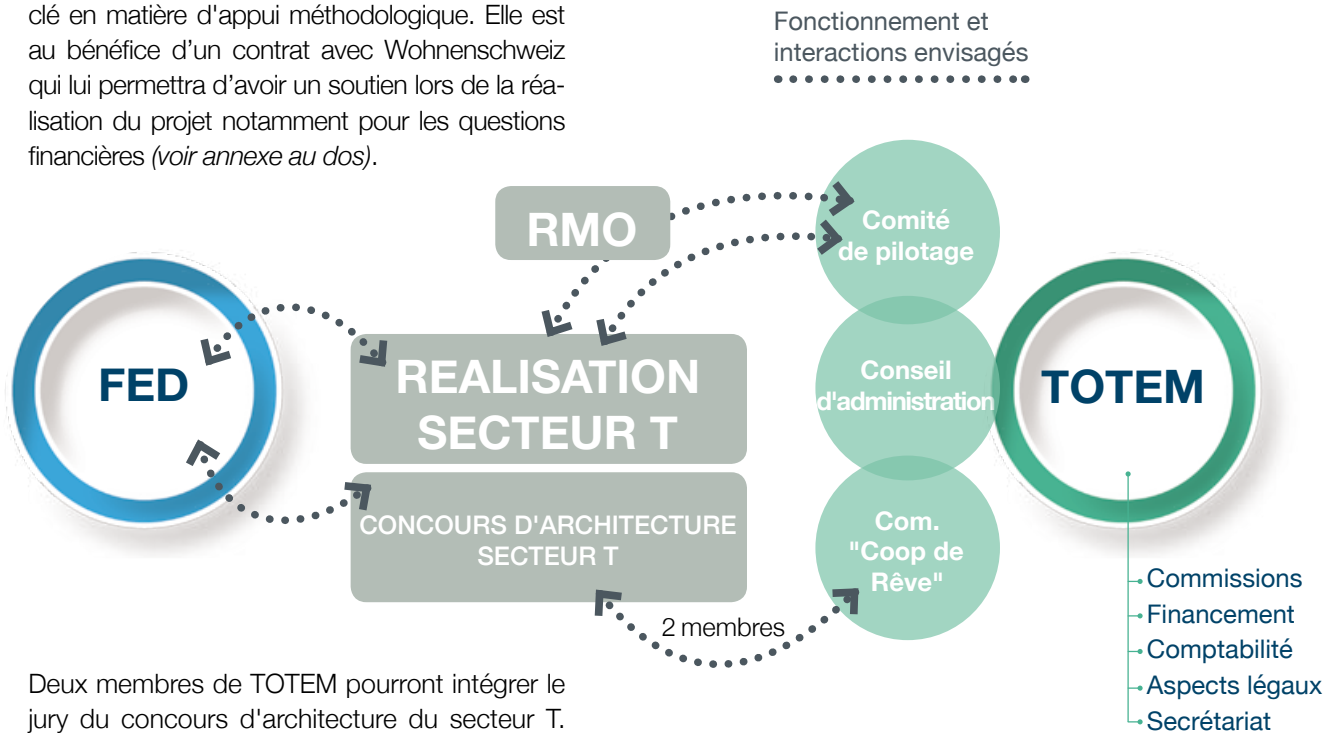
La commission « Coop de Rêve » composée de 6 membres de TOTEM, a été créée pour le suivi du projet secteur T. Elle est chargée de préparer le dossier de candidature et pilotera les diverses phases du projet.

Dans un premier temps, le travail sera effectué de manière bénévole par la commission « Coop de Rêve » - secteur T, puis au moment de la signature du contrat de DDP, un-e représentant-e du maître d'ouvrage (RMO) expérimenté-e dans la construction de coopératives de logement sera engagé-e. TOTEM compte parmi ses membres un architecte prêt à prendre cette fonction. La coopérative ne disposant pas encore du fond de roulement nécessaire pour financer cet engagement, elle sollicitera un prêt relais selon les modalités de la Loi Générale sur le Logement (LGL I405, Art. 39D (27) - Prêts à terme consentis aux coopératives d'habitation).

Les 5% de fonds propres nécessaires à l'obtention du crédit de construction seront rassemblés de manière échelonnée par la constitution des parts sociales et complé-

tées par le prêt relais. Concernant les autres outils financiers prévus par la LGL que sont le cautionnement simple d'un prêt hypothécaire (article 17 et suivants), le crédit de construction (article 19) et le prêt hypothécaire de 2^e et 3^e rang (article 20 et suivants), ils seront activés en amont des négociations avec les banques.

Avec plusieurs membres travaillant dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de la finance, TOTEM est à même de suivre les différentes étapes du projet de construction en lien avec le RMO. En contact avec la Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'habitat Coopératif (FPLC), membre du GCHG et de Wohnenschweiz - Association des coopératives de construction, TOTEM dispose de ressources clé en matière d'appui méthodologique. Elle est au bénéfice d'un contrat avec Wohnenschweiz qui lui permettra d'avoir un soutien lors de la réalisation du projet notamment pour les questions financières (*voir annexe au dos*).



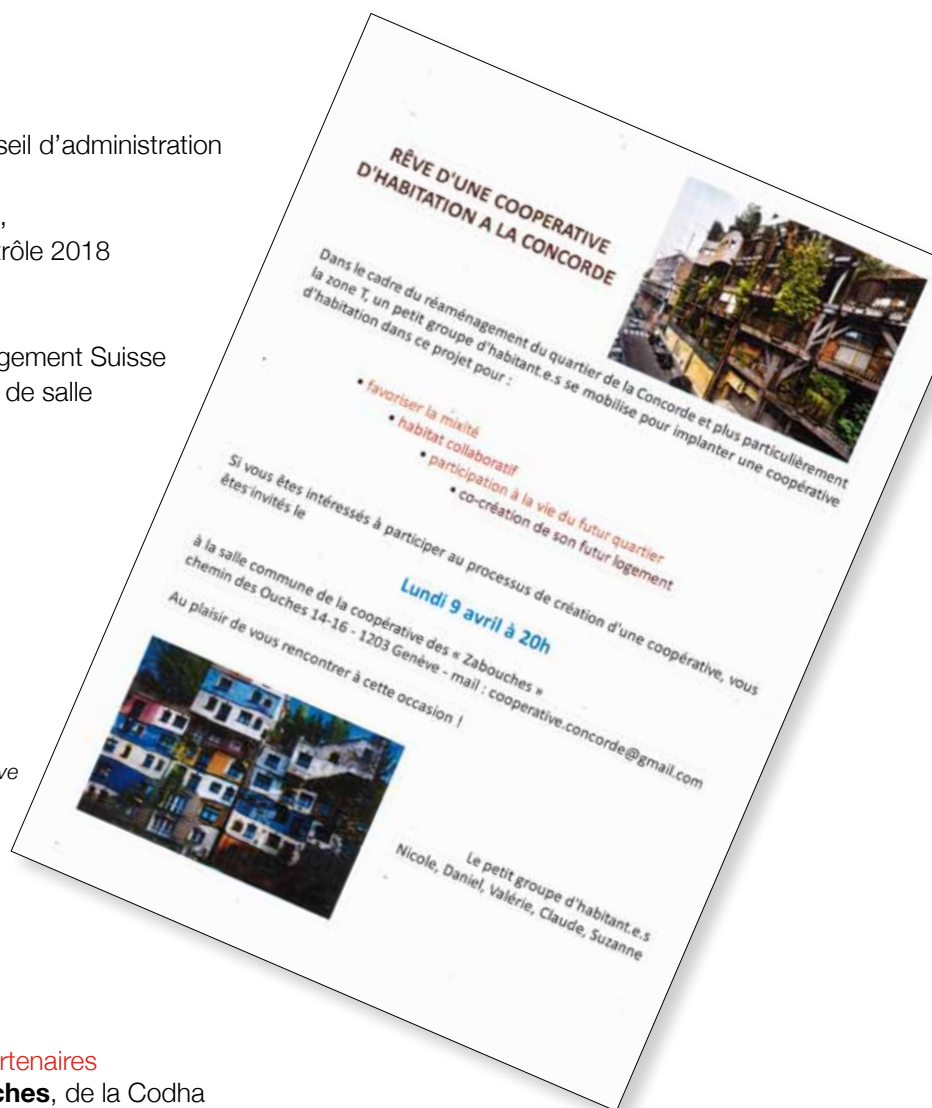
Deux membres de TOTEM pourront intégrer le jury du concours d'architecture du secteur T. Comme indiqué précédemment, TOTEM espère pouvoir participer activement à l'entier du processus de réalisation et proposera à la FED la création d'un comité de pilotage pour assurer l'efficacité des discussions et des décisions.

Dans l'éventualité où la FED souhaiterait lancer un appel à participation à ses futur-e-s locataire-trice-s en amont de la création du projet du secteur T, la coopérative TOTEM espère pouvoir participer à un groupe de réflexion sur l'aménagement des parties communes du projet.

Annexes

- CV des 4 membres du Conseil d'administration
- Rapport d'activités 2018
- Bilan, compte d'exploitation, rapport de l'organe de contrôle 2018
- Statuts
- Règlement d'attribution
- Contrat de mandat avec Logement Suisse
- Première ébauche du projet de salle (yoga-danse-méditation)
- Première ébauche du projet d'épicerie participative

Premier flyer distribué à l'initiative de quelques habitants



Liste des collaborations et partenaires

La Coopérative les Zabouches, de la Codha

www.codha.ch/fr/les-immeubles-de-la-codha?id=1

L'AHQC (Association des Habitants du Quartier de la Concorde) et la **Maison de Quartier de la Concorde**

www.ahqc.ch

Le Forum 1203 et le groupe **Ecoquartier**

www.forum1203.ch

L'association La Lamia pour l'épicerie collaborative

www.la-lamia.com

Thierry Bigler (Coopérative TOTEM) pour les abeilles

Espace Palenque pour les activités créatrices

www.palenque.ch

L'école de danse libre

www.danselibregeneve.ch

Le centre de yoga Satyam

www.satyam.yoga

L'épicerie coopérative et participative le Nid

www.lenid.ch