

JEAN-JAQUET

2 RUE JEAN-JAQUET
1201 GENÈVE



Sans but lucratif, la Codha - coopérative de l'habitat associatif - rassemble des personnes qui souhaitent un autre type de rapport à leur logement. Elle privilégie une qualité de vie basée sur la participation, la convivialité et la solidarité.

La Codha cherche par ailleurs à intégrer au mieux les principes du développement durable dans ses réalisations. Elle construit des logements sociaux, favorise une mixité de population, dont les coûts sont contrôlés par l'Etat. Elle porte une attention particulière aux matériaux utilisés et cherche à minimiser la consommation d'énergies non renouvelables, tant à la construction qu'à l'exploitation. Elle aspire à créer du lien social en remettant la gestion de ses immeubles aux habitants, réunis en association, et veille à la qualité des espaces communs mis à leur disposition.

LA VERTU DE LA PERSÉVÉRANCE OU UNE HISTOIRE DE TORTUE

10 ans! C'est le temps que la Codha a dû attendre pour finalement réaliser son objectif: acheter et rénover avec ses habitants coopérateurs l'immeuble tant convoité. Quel immeuble? Le 2 rue Jean-Jaquet, mitoyen du 41 Plantamour, premier immeuble de la Codha, acheté en 1995, par qui (presque) tout a commencé. Ces deux bâtiments, squattés ensemble à l'origine, séparés de force par les affres de la spéculation, ont ainsi finalement pu être réunis. Avec le 43 et le 45 Plantamour, ils constituent un ensemble architectural dessiné par l'architecte Henri Juvet et réalisé par

l'architecte François Durel en 1904. Il aura fallu des années de travail patient et acharné pour les réunir enfin sous l'égide de la Codha et offrir un bail aux habitants de ces immeubles occupés en 1988 par une seule et même association de squatteurs, l'ANH (Association des Nouveaux Habitants), qui s'opposait alors à la spéculation immobilière et aux appartements laissés vides.

C'est en 2004 que la Codha a pu acheter à la Fondation Pour le Logement Coopératif et bon marché le bâtiment du 2 rue Jean-Jaquet, désormais cen-

tenaire. En effet l'immeuble s'est alors retrouvé dans l'escarcelle de la FPLC, qui avait hérité des dossiers toxiques de la BCGE et l'a vendu à la Codha, lui confiant le terrain en droit de superficie. Cocasse retour des choses, puisque la Codha avait à plusieurs reprises cherché à acheter l'immeuble directement à la BCGE, sans succès... Il faut parfois laisser du temps au temps et compter sur la progression lente mais persévérante de notre mascotte la tortue pour arriver à ses fins!

LES RETROUVAILLES

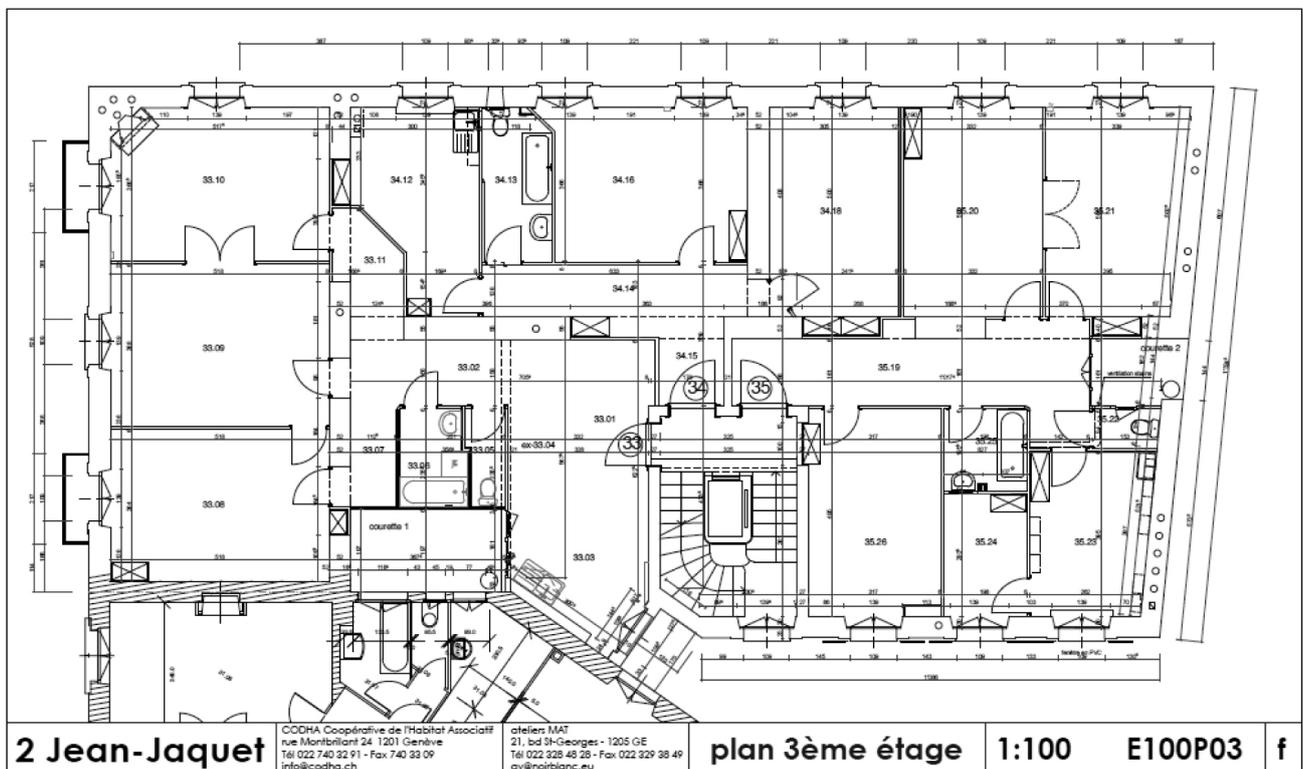
Un peu plus grand que Plantamour, Jean-Jaquet compte 17 logements et quelques mètres carrés supplémentaires de plancher. Avant son rachat par la Codha, il a déjà subi des tentatives de rénovation plutôt portées sur le bourrage spéculatif que sur la recherche de qualité et la gestion responsable. Deux appartements ont été installés dans les combles dans les années 80, tandis qu'un appartement a été transformé en bureau au rez-de-chaussée. L'entretien général laisse à désirer et un chauffage central à production électrique dévore une quantité faramineuse de la production de courant des SIG pour tiédir la plupart des logements de la bâtisse. Mais pas d'eau chaude centralisée, les logiques de la spéculation immobilière restant souvent mystérieuses...

Il faut mettre de l'ordre dans tout ça. Il faut aussi donner un statut aux habitants squatteurs, réunis au sein d'une nouvelle association, la NANH (Nouvelle Association des Nouveaux Habitants), qui pourront, finalement, signer un bail associatif avec la Codha. Mais aussi, inviter les autres locataires à rejoindre la coopérative (là aussi cela demande du temps...). Et enfin, définir un programme commun avec Plantamour. A court et moyen terme, il est décidé de partager la cour, de réunir les immeubles par le sous-sol et de mutualiser certains équipements techniques.

L'urgence est l'assainissement du chauffage. Une chaudière centrale au gaz est installée au 2 Jean-Jaquet pour le chauffage et l'eau chaude, avec un complément solaire thermique pour l'eau sanitaire dont les panneaux sont installés sur le toit de Plantamour, mieux exposé. A terme, les installations pourront être réunies.

Le mandat de rénovation est confié au bureau d'architectes MAT dirigé par Alain Vaucher, qui sera secondé dans la phase finale par Alfredo Mumenthaler. Le chantier du nouveau chauffage est lancé, tandis que le chantier de rénovation démarre une année plus tard.

Les travaux sont compliqués et durent plus longtemps que prévu, ce qui met les nerfs des habitants à rude épreuve. En cours de chantier, l'entreprise de chauffage fait défaut et il faut la remplacer à la hâte. Ensuite, certaines peintures sans solvants chimiques ont de la peine à tenir sur les vieux murs. Plusieurs locaux doivent être peints à nouveau et pour les habitants cet état de chantier qui perdure est difficile à vivre. Ce n'est qu'en 2010, après des travaux étalés sur presque trois ans, que la rénovation s'achève enfin.



ÉTAGE TYPE

LA PAROLE AUX HABITANTS

Pour commencer, il est important de rappeler que notre association (NANH) regroupe des coopérateurs récents et d'anciens squatteurs de l'immeuble. En raison de son histoire, le 2 Jean-Jaquet compte également quelques locataires. Cette mixité est constitutive de notre identité et nous a conduits à faire des choix. Par exemple, nous avons rapidement exclu de fonctionner en comité pour favoriser une dynamique participative et démocratique, sans hiérarchie. Nous gérons notre immeuble avec des groupes de travail (entretien, administration, gestion des ateliers, groupe de communication avec la Codha et les locataires, etc.) auxquels participe une grande partie des habitants. C'est dans cet esprit que nous avons élaboré ensemble notre règlement de maison. Tout est discuté en assemblée générale, lors de nos réunions mensuelles qui sont organisées à tour de rôle dans chaque appartement. Notre vieil immeuble n'est certes pas aussi « minergie » qu'une construction neuve, mais nous disposons d'un système solaire de pré-

chauffage de l'eau sur le toit, d'une conciergerie verte et nous adoptons une attitude écologique en pratiquant largement le vélo, la trottinette et le skate au quotidien !! Par ailleurs, de manière spontanée, à l'initiative d'une personne ou d'une autre, nous organisons des apéros, des grillades et des friepries dans la cour commune Jean-Jaquet / Plantamour.



HABITANTS



DONNÉES GÉNÉRALES

Cube SIA	8760
Nombre de logements	17
Nombre de pièces	75.5
Coût de la rénovation	2'230'354
Coût m³ SIA	255

INTERVENANTS

Maître de l'ouvrage	CODHA
Droit de superficie	FPLC
Architectes	Atelier MAT - Alfredo Mumenthaler
Financements	BAS, Banque Alternative Suisse
Prêts préférentiels	CCL et ASH

CODHA
 9 RUE DES GARES
 CP 2237
 1211 GENEVE 2 / SUISSE
 T +41 22 748 48 50
 info@codha.ch
 www.codha.ch