

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 76 (2004)

Heft: 4: Genève

Artikel: La CODHA - Coopérative de l'habitat associatif à Genève : entretien avec Eric Rossiaud, président et membre fondateur de la CODHA, et Hector Mejia, membre du comité de la CODHA

Autor: Clémentçon, Patrick / Rossiaud, Eric / Mejia, Hector

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-130007>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LA CODHA – COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF À GENÈVE

Entretien avec Eric Rossiaud, Président et membre fondateur de la CODHA, et Hector Mejia, membre du comité de la CODHA

Propos recueillis par Patrick Cléménçon

La CODHA est une coopérative sans but lucratif fondée en 1994 à Genève. Elle regroupe des personnes qui désirent établir un rapport privilégié à leur logement, basé sur la participation, la convivialité et la solidarité. Elle construit des logements sociaux encourageant la mixité de la population et en accordant une grande importance aux principes du développement durable dans ses réalisations. Elle aspire en outre à favoriser les liens sociaux en déléguant la gestion de ses immeubles à l'association formée par leurs habitants et en y créant des espaces communs généreux.

Comment est née la CODHA et quels sont ses objectifs?

Eric Rossiaud: «La CODHA est née dans un contexte de crise du logement à Genève. La vocation de la CODHA est de sortir des bâtiments du marché et de ne pas les revendre par la suite, en offrant un contrat de location sur le mode du bail associatif. La CODHA construit, achète, rénove des immeubles et les remet à l'association des habitants qui autogèrent l'immeuble. Le comité de la CODHA s'occupe quant à lui des rapports avec les financiers, les autorités et pour tout ce qui est des gros travaux d'entretien en rapport avec la viabilité des immeubles.»

Coupe à travers les deux immeubles



Hector Mejia: «Le but de la CODHA est également de travailler sur le long terme et de garantir la pérennité des loyers à prix coûtant...»

Eric Rossiaud: «... Oui, car si les HLM reviennent dans le marché libre après vingt ans, permettant aux promoteurs d'augmenter les rendements sur les fonds propres, les immeubles des coopératives à but non lucratif restent en leur possession, de sorte que leurs loyers tendent à baisser au cours du temps. De ce point de vue, on peut dire que la CODHA a contribué au revirement de la politique sociale du logement de Genève, qui privilégie désormais l'habitat coopératif et la création de HBM (habitat bon marché) au détriment des HLM.»

La CODHA fait donc aussi un roupe de pression?

Eric Rossiaud: «Oui, la CODHA exerce une pression politique, en tentant de promouvoir de nouveaux statuts pour les logements associatifs. Une majorité des problèmes que nous avons énoncés il y a dix ans déjà ont aujourd'hui trouvé une solution, tant au canton qu'à la ville, notamment en ce qui concerne le bail associatif, qui est entré dans la législation. La CODHA a également mené un travail d'information pour les subventions qui sont accordées aux constructions Minergie, un label largement soutenu et défendu par la coopérative.»

Qu'est-ce qui distingue la CODHA des autres coopératives?

Eric Rossiaud: «La CODHA s'efforce de répondre à une demande qui n'a pas d'offre. Même si on considère les coopératives faitières d'habitation, leur rôle est plutôt de faire du logement social à des prix inférieurs à ceux du marché, mais elles ne proposent pas le type d'habitat associatif autogéré au sein du logement. La CODHA se trouve donc entre deux types de coopératives: la coopérative faitière, telle la Société coopérative d'habitation Genève ou Lausanne, qui sont de grosses coopératives avec le mandat de créer du logement social, et les petites coopératives individuelles construisant un bâtiment pour elles et qui s'arrêtent là. La CODHA a une mission de coopérative faitière, mais qui rend autonome les immeubles

en sa possession. La gestion se fait par un comité central, élu par l'assemblée générale de la CODHA, qui reste l'instance décisionnelle de la coopérative.

La CODHA existe depuis dix ans. Quelles sont ses réalisations et combien de membres compte-t-elle actuellement?

Eric Rossiaud: «La CODHA compte actuellement 250 coopérateurs, mais jusqu'en 2003, seule une vingtaine étaient logés. À ce jour, la CODHA a acheté un immeuble en 1995 à la rue Plantamour, à Genève, où elle a pu loger ses premiers coopérateurs. D'autres projets sont en cours. Dix ans après la

création de la CODHA, le premier immeuble a enfin été construit aux Ouches 14-16 à Genève et inauguré le 1^{er} août 2004. Dix ans, c'est long, mais cela s'explique: le terrain est rare à Genève, il faut du temps à une petite coopérative pour accumuler une certaine crédibilité auprès des institutions bancaires et des institutions publiques. Au début, seule la banque alternative était entrée en matière, alors qu'aujourd'hui, c'est la banque cantonale de Genève qui nous a octroyé les crédits nécessaires à la construction des immeubles des Ouches. Cela montre bien l'évolution de la considération accordée à la CODHA par les milieux bancaires».

LA CODHA – FÊTE SES DIX ANS EN INAUGURANT DEUX IMMEUBLES AUX OUCHES 14-16

Sa promesse de droit de superficie en poche, la CODHA a aussitôt retroussé ses manches pour lancer son premier processus participatif en matière de construction. Un processus exemplaire, puisque les futurs habitants des Ouches étaient invités à participer dès la phase du projet, lui-même établi sur la base d'un avant-projet élaboré par l'architecte et adopté par la CODHA. Après moult séances parfois laborieuses et force décisions parfois douloureuses, les «Zabouches», association des habitants des immeubles des Ouches, ont eu la joie de prendre possession de leurs appartements le 1^{er} août 2004, à l'occasion d'une fête célébrant également les dix ans d'existence de la CODHA.

Quelle est la particularité du projet des Ouches 14-16 à Genève?

Eric Rossiaud: «Le projet des Ouches est un projet d'habitat participatif, ce qui est encore relativement rare lors de la constitution d'un habitat, à savoir que le propriétaire, la CODHA, est allé au-devant des futurs habitants des immeubles bien avant leur construction. Pour répondre en outre au problème lancinant de la pénurie de logement des étudiants, nous nous sommes associés à la Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation, pour la réalisation du projet des Ouches. La Ciguë est aujourd'hui propriétaire des deux premiers étages du bâtiment Jura, à savoir deux duplex de douze pièces chacun, permettant de loger vingt étudiants. La typologie de ces appartements est très différente du reste des appartements et résulte, notamment, d'une étude réalisée par

Rue des Ouches 14-16 à Genève
Maîtres d'ouvrage: CODHA-Ciguë
Architecte (projet final et réalisation): Hervé de Giovannini
Début des travaux: début 2003
Fin des travaux: été 2004
Nombre de logements CODHA: 27
Nombre de logements Ciguë: 2
Surface nette moyenne par pièce: 19.24 m²
Cube SIA / Prix par m³ SIA: 16489 m³ / CHF 534.- /m³
Loyer annuel par pièce (avant subv. personnalisée HM): CHF 4420.-

des architectes, portant sur les réalisations de logements pour étudiants construits un peu partout dans le monde. Il en est résulté une typologie d'habitat avec cuisine et séjour spacieux au rez-de-chaussée et quatre chambres de part et d'autre à l'étage, ainsi que des sanitaires en suffisance.»

Quel était le programme de construction et quelles étaient vos priorités?

Eric Rossiaud: «Le programme comportait avant tout des six pièces, des cinq pièces et quelques appartements plus petits, qui devaient se conformer à nos trois principes de base, à savoir l'économie, l'écologie et le confort. Question économie, nous voulions être bon marché au niveau du mètre cube; au niveau environnemental, on a tout de suite dit que nous voulions le label Minergie et au niveau confort, nous voulions une structure de base simple, les habitants y ajoutant ensuite ce qu'ils jugent utile et nécessaire à leur confort. Ce que nous avions également demandé, c'est d'avoir des espaces communs particulièrement généreux, car la vie de la coopérative doit pouvoir s'épanouir à travers des contacts et les liens sociaux que l'on peut créer avec du bâti.