



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT

COPROLO
LE PARCOURS D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION

Participer à la réalisation de ce besoin essentiel qu'est le logement

La lecture de la plaquette joliment réussie et pleine d'informations de COPROLO m'a fait chaud au cœur. Ce qui attire immédiatement l'attention, c'est la variété des lotissements COPROLO. Ces bâtiments reflètent une partie de l'histoire de l'architecture. LUSERNA et GRAND-PRÉ se distinguent par leur volume imposant et sont des constructions tout à fait typiques des années septante. Dans le cas de CRESSY, c'est mon impression, COPROLO a tenté quelque chose d'inédit, une interprétation nouvelle du concept de maisons en enfilade. Une chose encore ne passe pas inaperçue: les bâtiments sont de toute évidence très bien entretenus et les plans que j'ai en mains démontrent que tous les logements ont une grande qualité.

Les textes d'accompagnement de la plaquette sont empreints de tout ce qui caractérise depuis toujours l'idée coopérative: organisation par ses propres moyens, administration autonome et responsabilité personnelle. Celui qui porte en lui l'idéal coopératif a le désir – ensemble avec les autres coopérateurs (-trices) – de prendre les choses en mains lui-même, il veut participer aux décisions quand la qualité et l'avenir de son logement sont en jeu.

Je suis moi-même maintenant depuis dix ans président de la coopérative du logement pour les familles de Zurich (FGZ) qui dispose de plus de 2200 objets immobiliers dans un quartier de la ville nommé Friesenberg et où vivent environ 5500 personnes. Mon travail m'enseigne encore et toujours que l'idée des coopératives de construction de logements a de l'avenir, qu'elle est bien vivante. Néanmoins, il est important que le comité directeur agisse ouvertement, qu'il informe correctement et qu'il ne cesse pas d'accorder aux coopérateurs (-trices) la possibilité de donner leur avis et de participer aux décisions. Il est également important que les changements soient annoncés en temps opportun, ceci afin que les gens aient le temps nécessaire pour s'y préparer. Car les questions de logement sont toujours liées avec beaucoup d'émotions et touchent donc le cœur des gens. C'est pourquoi il faut aborder les changements en ayant cela à l'esprit. J'ai aussi fait l'expérience que les coopérateurs et les coopératrices sont tout à fait sensibles à de nouvelles idées, notamment à celles exigeant un peu de solidarité.

À Zurich, nous avons la chance que les coopératives pour la construction de logements y jouent un rôle actif et important. Elles sont parvenues à maintenir et même à augmenter leur part d'au moins 18 % à l'inventaire de logements disponibles. Depuis 1998 – à l'époque la ville lançait le programme «10'000 grands logements en 10 ans» - elles ont progressé, à savoir aussi bien en constructions nouvelles qu'en renouvellement de l'offre (rénovations et reconstructions).

La ville de Zurich peut célébrer cette année (2007) l'anniversaire des 100 ans de la création par elle-même de la promotion de la construction de logements. En 1907 fut construit le premier lotissement communal près de la Limmatplatz (Limmat I). La véritable percée pour la construction de logements d'intérêt général, qui comme chacun sait, renonce au profit et à la spéculation et ne couvre par les loyers que les coûts engendrés (loyers indexés sur les coûts) eut lieu en 1924: c'est en effet cette année-là que le parlement votait un règlement permettant aux coopératives pour la construction de logements de bâtir avec seulement 6 % de capital propre, le reste du financement étant garanti par la ville. Cette initiative provoqua un boom dans la construction coopérative de logements. À cela vint s'ajouter le fait que la ville, grâce à une politique intelligente, fit à temps l'acquisition de terrains en réserve à la périphérie de la ville qui, jusqu'à aujourd'hui, sont des terrains à bâtir mis à la disposition des coopératives de construction de logements. Aujourd'hui, un logement sur quatre à Zurich est un logement d'intérêt général.

Pour le centenaire de la construction de logements d'intérêt général à Zurich se sont dégagés cinq principes qui, à mon avis, démontrent clairement quelles sont les revendications essentielles du mouvement pour la construction de logements coopératifs :

- **Nous offrons des loyers équitables:** les coopératives et la ville de Zurich louent 50'000 appartements à loyer modéré. Ce sont en particulier les familles, les familles monoparentales et les personnes âgées qui en profitent.
- **Nous construisons de manière écologique:** les coopératives et la ville de Zurich construisent et rénovent selon des critères écologiques et

privilégient les énergies renouvelables. Cela améliore la qualité de l'air et réduit la consommation d'énergie.

- **Nous encourageons les gens à vivre ensemble :** dans nos lotissements, on célèbre des fêtes et aider son voisin fait partie du quotidien. Les gens s'y sentent bien et en sécurité.
- **Nous garantissons du travail aux entreprises de dimension artisanales :** nous dépensons chaque année 350 millions de francs pour de nouveaux projets, des rénovations et l'entretien d'appartements. Ce qui garantit des commandes aux PME locales et le maintien des emplois.
- **Nous misons sur la qualité de vie en ville :** depuis 1995 nous avons construit des lotissements avec 3'000 appartements de qualité et en avons aménagé les alentours avec soin. Ces lotissements marquent la ville de leur empreinte et apportent à leurs locataires beaucoup de qualité de vie.

Telle que je la perçois, la manière d'agir de COPROLO s'inspire de principes semblables, même si la position des coopératives de construction de logements n'est pas (encore) aussi dominante à Genève qu'à Zurich.

Je souhaite à COPROLO qu'elle continue d'avoir de bonnes idées et des réalisations durables dans la construction de logements en coopératives. J'espère aussi que COPROLO se développera de manière florissante et que toujours davantage de gens s'engageront dans ce mouvement et y mettront leur savoir au service de l'idée coopérative. La participation, j'en suis convaincu, est quelque chose qui fait du bien aux gens, tout particulièrement quand il s'agit de ce besoin essentiel qu'est le logement.

Alfons Sonderegger

Président de la Coopérative des maisons familiales Zurich FGZ
(Familienheim-Genossenschaft Zürich)
Secrétaire au département des finances de la ville de Zurich

Texte original en allemand

A Genève, chacun s'accorde à dire que l'offre de logements, abordable économiquement, est insuffisante. Les terrains pour construire sont rares, difficiles à obtenir et chers. Résultat, trop de gens doivent quitter notre canton pour se loger.

Parmi les nombreux acteurs préoccupés par cette problématique, il est heureux que des coopératives d'habitation s'intéressent de près au phénomène et s'emploient efficacement à construire des logements à des prix aussi raisonnables que possible.

Ainsi, la Société Coopérative pour la Promotion du Logement (COPROLO) œuvre dans ce sens depuis 1970, afin d'offrir, avec l'indispensable aide de l'Etat, des appartements bon marché et appréciés de ses coopérateurs.

Aujourd'hui, COPROLO compte sept filiales, mettant des centaines d'appartements d'excellente qualité à disposition de ses coopérateurs, principalement des familles avec enfants, et cela dans toutes les régions du canton de Genève.

La mixité de l'offre, logements subventionnés ou non, amène une diversité de locataires pour le moins réussie. Partout où celle-ci existe, l'on est très heureux de constater que les incivilités diminuent. Ceci n'est pas négligeable, le plaisir responsable de vivre en communauté augmente, et parallèlement, des économies dans les frais d'entretien de l'immeuble sont perceptibles.

Avec cette philosophie qui s'exprime dans ses différentes réalisations, COPROLO mérite d'être un interlocuteur respecté dans le monde immobilier et politique.

A Zurich, l'intérêt de la démarche pour du logement coopératif a été mis en valeur depuis un certain temps déjà.

Alfons Sonderegger, président de la «*Familienheim-Genossenschaft Zürich*» (FGZ), soit la Coopérative du Logement pour les Familles qui fête en cette année 2007 son centenaire, est convaincu de la nécessité de construire des logements d'intérêt général. Dans le même sens, la Ville, prévoyante, a fait des réserves de terrains à bâtir qui seront mis à disposition des coopératives d'habitation.

Un exemple à suivre.

A l'avenir, COPROLO entend développer, à son modeste niveau et avec un enthousiasme toujours renouvelé, son action en poursuivant la mission qu'elle s'était fixée à l'époque: mettre sur le marché des logements à des coûts modérés, mais aussi de tenir compte des générations futures en construisant de manière respectueuse en regard de notre environnement.

Samuel Baumann
Président COPROLO



L'ESSOR D'UNE COOPÉRATIVE

10

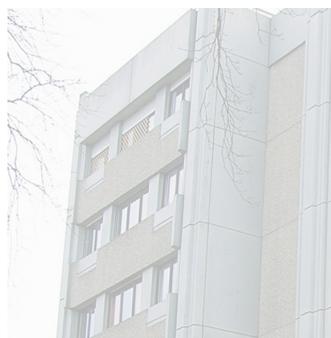
En 1970 (déjà !), le canton de Genève subissait une forte crise du logement, l'offre ne parvenant plus à répondre à la demande ...

C'est alors que se constitua un groupe de personnalités proches des milieux des locataires, des syndicats ouvriers et de la construction avec l'objectif d'apporter une contribution – peut-être modeste sur un plan quantitatif, mais répondant à un esprit philanthropique – visant à mettre sur le marché des appartements à vocation sociale. Ainsi fut fondée la «Société coopérative pour la promotion du logement» (Coprolo).

Peu après la mise en route des premières réalisations de la nouvelle coopérative, une Société faîtière, dénommée à l'interne «Coprolo Centrale» fut constituée. Son rôle consiste à mettre en place de nouvelles opérations en suscitant la création de coopératives affiliées, qui demeurent toutefois indépendantes financièrement et juridiquement.

Pendant de longues années Coprolo s'est constamment attachée à développer ses valeurs et sa vision de l'habitat coopératif. Les temps changeant et les aspirations évoluant, une constante s'est affirmée, puisque l'idéal coopératif est resté intact. Néanmoins, de nos jours une grande attention a été et continue à être portée aux évolutions qui visent à offrir un cadre de vie, considéré au sens large, de qualité. Ceci en particulier dans l'optique d'un développement durable.

Aujourd'hui, cette plaquette permet à la Société coopérative de retracer le chemin parcouru, et de faire le point sur un engagement témoin d'une continuité qui a traversé plusieurs décennies.

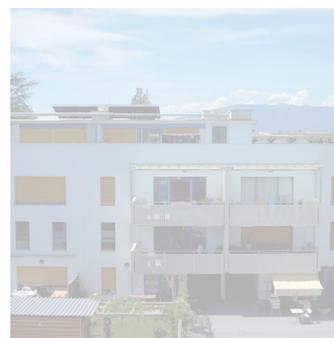
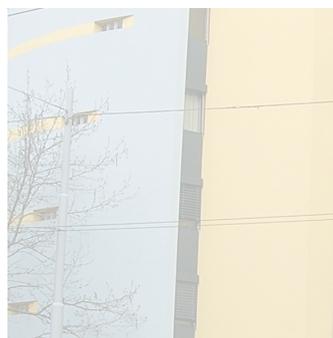
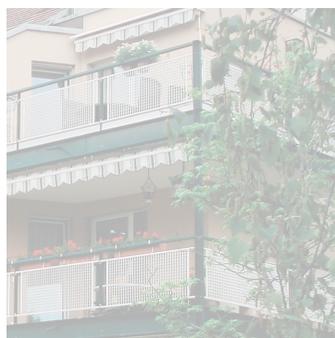




En 2006, alors que Coprolo comptait trente-cinq ans d'activités, sept sociétés coopératives autonomes avaient déjà été créées :

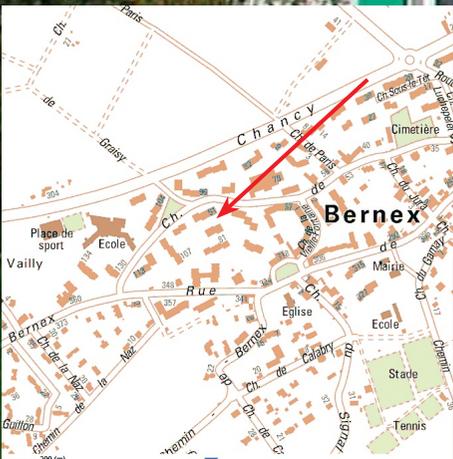
- COPROLO BERNEX (50 logements) à Bernex (1972)
- COPROLO LUSERNA (28 logements) en Ville de Genève (1976)
- COPROLO LE GRAND-PRE (32 logements) à Onex (1977)
- COPROLO CROIX-DE-ROZON (10 logements) à Bardonnex (1979)
- COPROLO POUSSY (104 logements) à Vernier (1994)
- COPROLO POTERIE (8 logements) en Ville de Genève (2000)
- COPROLO CRESSY (48 logements) à Confignon (2006)

En prenant l'initiative d'éditer cette publication rétrospective, Coprolo entend démontrer sa volonté de poursuivre son action et témoigner de sa capacité à approcher la problématique sociale du logement coopératif, son architecture et sa gestion avec une attention toute particulière portée aux enjeux environnementaux.



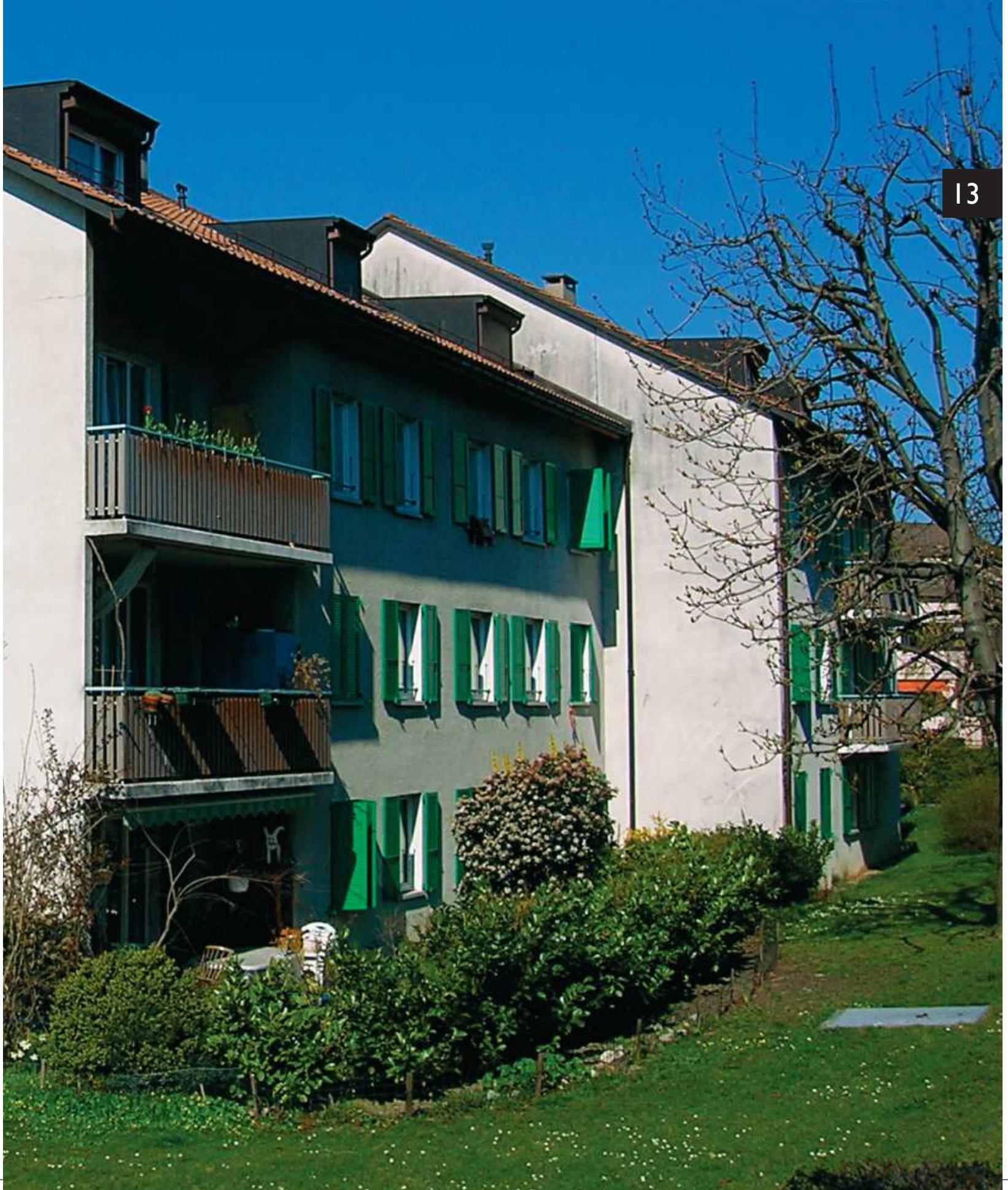
1971-1972

12



COPROLO BERNEX

13



1971-1972

Statut : HLM, en pleine propriété
Adresse : 91 - 95, chemin de Saule, 1233 Bernex
Nombre d'appartements : 50 avec garage souterrain (une place par appartement)
Date de construction : 1971 - 1972
Architecte : Jean-Pierre Udry

14



COPROLO BERNEX

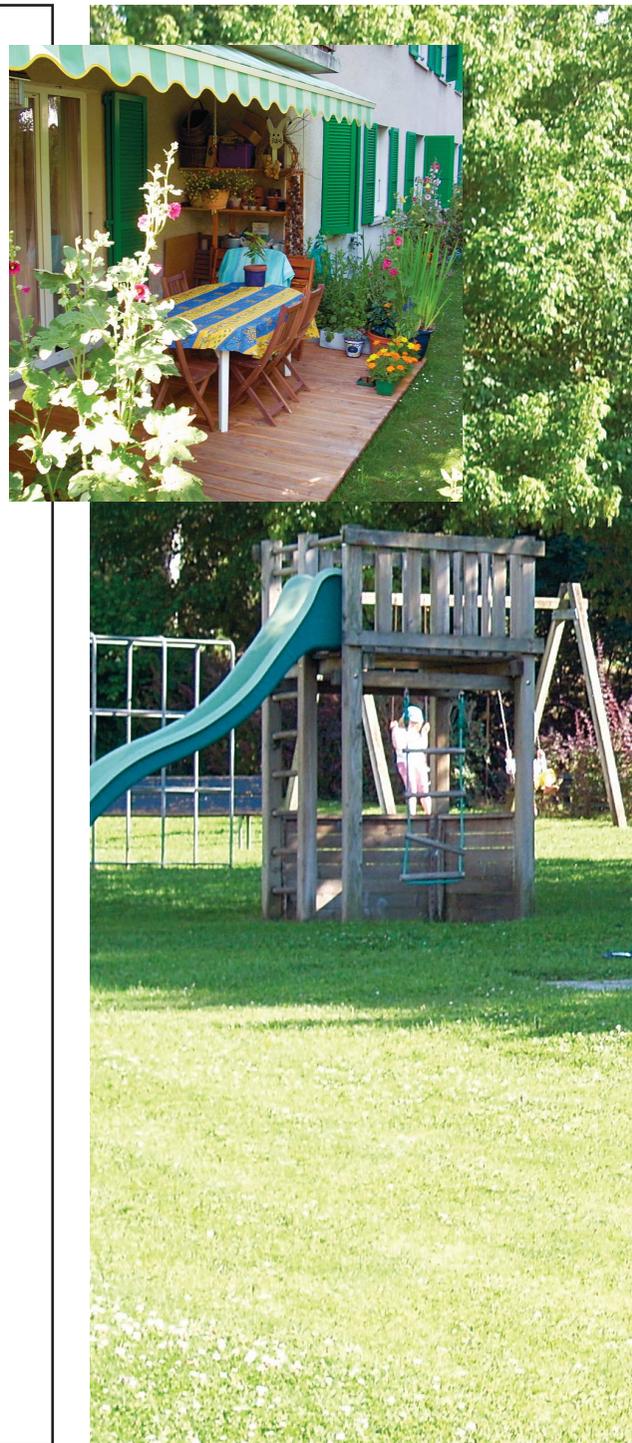
15



1971-1972

Remarque : Ensemble acquis en cours de construction.
Mise en location : Juillet 1973, sortie du régime de subventionnement en 1998
Situation : Dans la zone villageoise (4B protégée) du village de Bernex.
Caractéristiques : Espaces extérieurs généreux entre les bâtiments.

16



COPROLO BERNEX



17



LES ATOUTS DE COPROLO

18

De nos jours existent de nombreux types de coopératives d'habitation. Dans leurs attributions, elles peuvent prendre diverses formes: grandes coopératives, coopératives de type associées, coopératives pratiquant le bail associatif, petites coopératives vouées à une seule opération, etc.

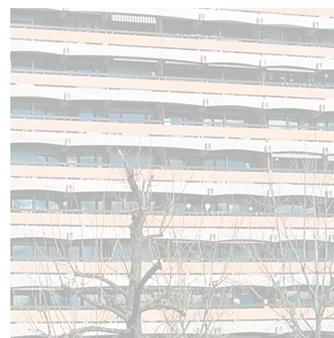
Coprolo relève d'une catégorie particulière considérée comme «institutionnelle» quant aux principes de gestion et de dimension «familiale» en regard de son échelle humaine.

En tout état, Coprolo se rattache clairement aux coopératives qui, conformément à leurs statuts, ne poursuivent pas de but lucratif, ceci même lorsque le contrôle de l'Etat a cessé.

Les habitants des diverses filiales de Coprolo sont des «sociétaires coopérateurs» qui participent à l'administration des immeubles.

Si l'on considère le parc immobilier genevois des logements à vocation sociale, contrairement aux locataires des logements subventionnés de la catégorie HLM, les membres de la coopérative bénéficient à terme de la sécurité de pouvoir rester dans leur appartement même si leurs revenus augmentent ou si le groupe familial change.

Les hausses de loyer ne sont motivées que par des raisons objectives (variations des taux hypothécaires, baisses des subventions de l'Etat, frais dus à de grands travaux, etc...).

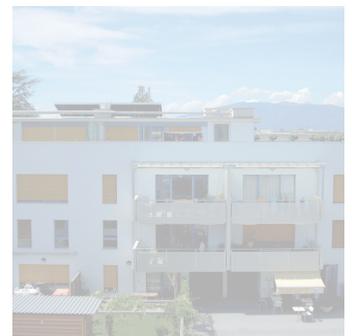
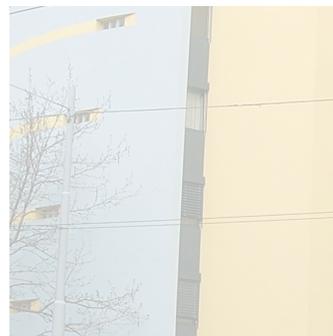


L'expérience a démontré que cette formule est avantageuse pour les locataires, notamment après plusieurs années. En définitive, c'est la garantie de payer le juste prix avec une mise de fonds peu importante.

En effet, le locataire détient une part sociale dont le prix varie selon le nombre de pièces de l'appartement et celle-ci lui donne, en outre, le droit de participer aux Assemblées Générales de la coopérative.

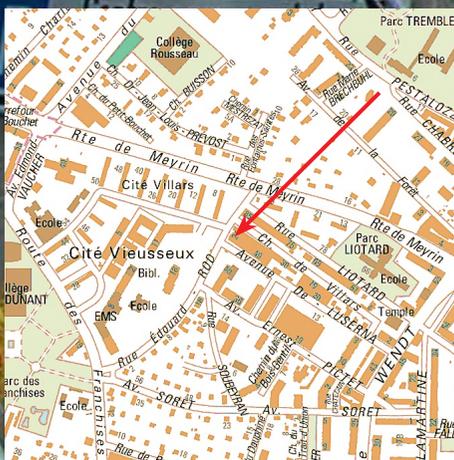
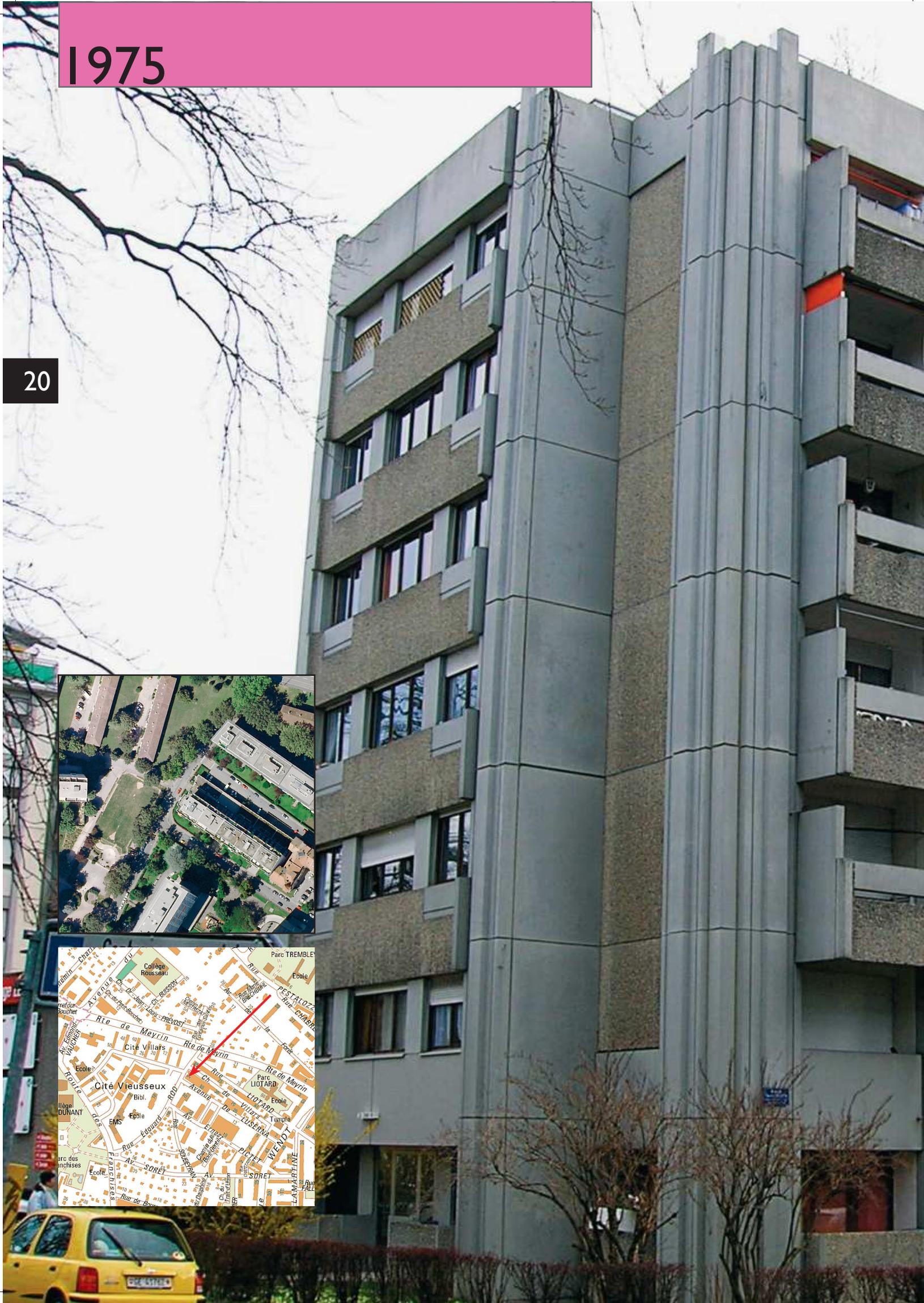
Un Conseil d'administration, élu par cette assemblée, a la responsabilité de la gestion des biens de la coopérative. L'objectif ainsi recherché est de permettre aux coopérateurs d'influer sur les décisions en regard de leurs intérêts communs.

La Société coopérative pour la promotion du logement (Coprolo) fonctionne comme maître d'œuvre et organe-conseil, notamment en assurant un soutien administratif, logistique et technique approprié aux coopératives-membres affiliées.



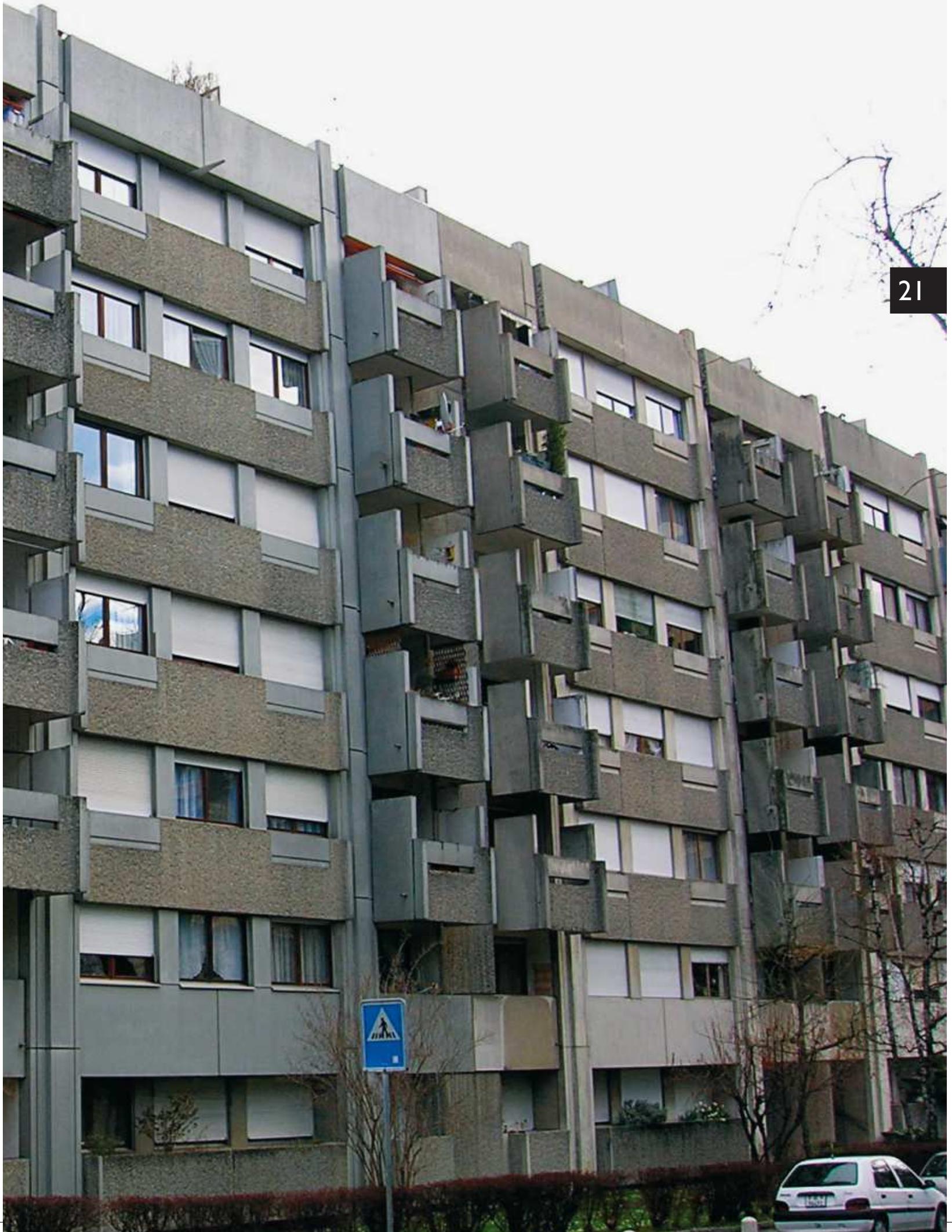
1975

20



COPROLO LUSERNA

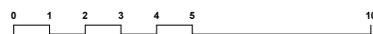
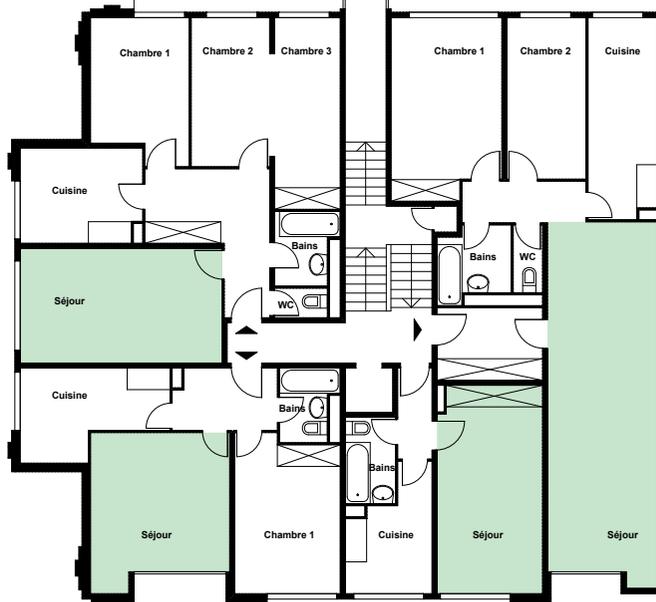
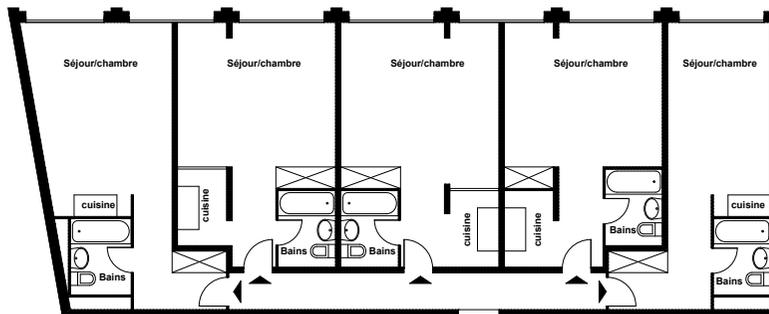
21



1975

Statut	:	HLM en pleine propriété
Adresse	:	24 - 26, rue Edouard-Rod, 1203 Genève
Nombre d'appartements	:	28 (3 pièces, 4 pièces et 5 pièces) + garages
Date de construction	:	1975
Architecte	:	Rodolphe Garabedian
Remarque	:	Acquisitions en 1976 (n° 24) et en 1999 (n° 26)
Mise en location	:	1976. Sortie du régime de subventionnement en 2001
Situation	:	Quartier urbain plutôt calme à proximité des voies de circulation.
Caractéristiques	:	Immeubles avec locaux commerciaux, appartements « standards », traversants

22



COPROLO LUSERNA

23



QUELLE PLACE POUR LES COOPÉRATIVES À GENÈVE?

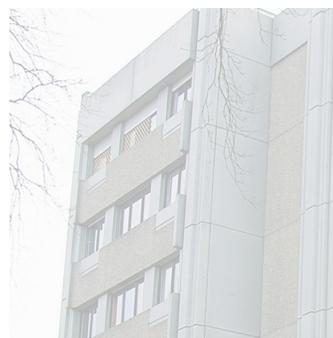
24

D'un point de vue historique, le mouvement coopératif est étroitement lié à l'essor de l'industrie. Il se développe à Genève principalement au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle. En 1851, une Société des logements améliorés est créée, puis, en 1867, une *Association coopérative immobilière*.

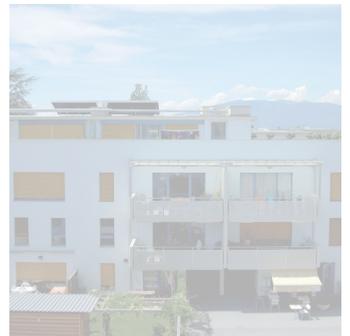
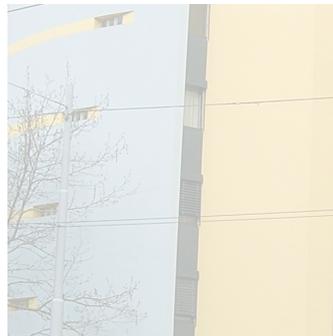
En 1919 est fondée l'*Association des Cités ouvrières coopératives*, dont émanera la Société coopérative d'habitation de Genève. Cette dernière est, entre les deux guerres mondiales, à l'origine de la Cité-jardin d'Aire et de la Cité Vieusseux.

Depuis, d'autres expériences, parfois originales et novatrices, ont été tentées avec un certain succès dans le domaine du logement coopératif.

Pour Coprolo, elles vont dans le sens des préoccupations de notre époque: autour d'une participation active des membres au sein de la société, il devient d'autant plus facile de mettre en avant des recherches en rapport avec la thématique du développement durable. Car, parmi les défis majeurs de notre époque, il est chaque jour de plus en plus nécessaire d'œuvrer dans le sens d'une qualité environnementale partagée par tous.

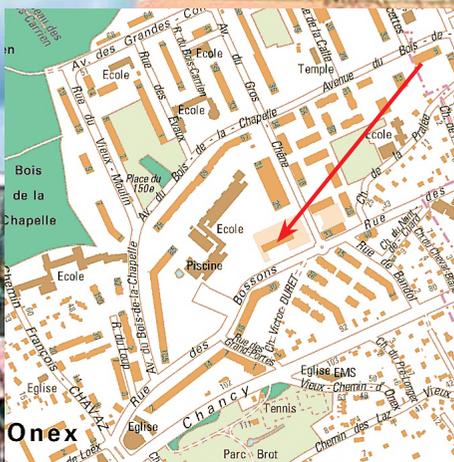


Même si, de nos jours, le logement coopératif ne représenterait à Genève, selon les chiffres de l'Office fédéral de la statistique, en 2000, que 4,6% du parc total, alors que, à Bâle et à Zurich, cette proportion atteint respectivement plus de 10% et de 20%, il est certain que cette catégorie d'habitat apporte globalement des solutions intéressantes à la problématique des nouveaux quartiers et aux développements des communes suburbaines d'une agglomération telle que la nôtre.



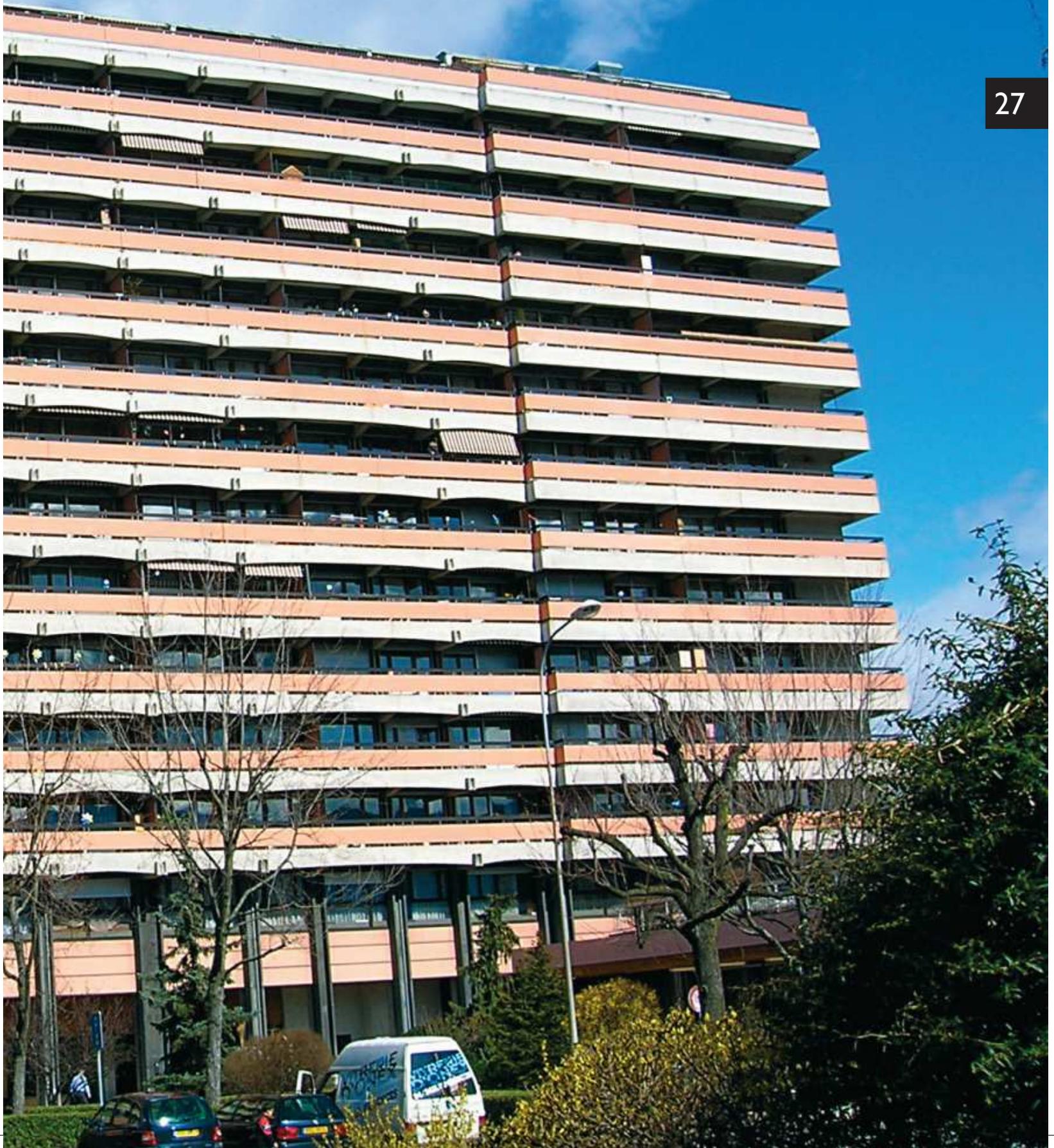
1977

26



COPROLO LE GRAND-PRÉ

27



1977

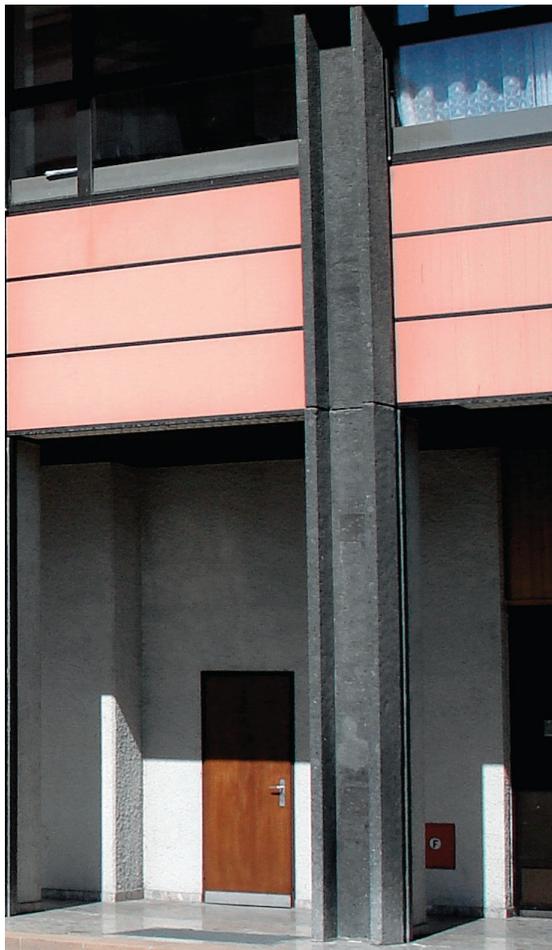
Statut : HLM, en droit de superficie
Adresse : 17, rue des Bossons, 1213 Onex (Cité Nouvelle d'Onex)
Nombre d'appartements : 31 (10 x 3 pièces, 6 x 4 pièces et 15 x 5 pièces) + garage
Date de construction : 1977
Architecte : Strub & Duboule

28



COPROLO LE GRAND-PRÉ

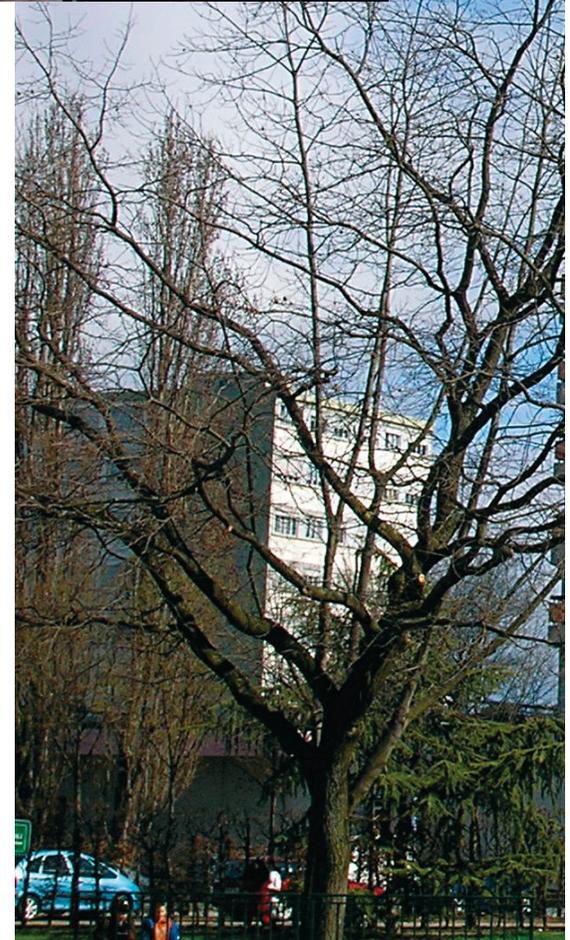
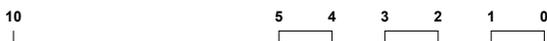
29



1977

- Remarque : Une seule allée dépend de la Coopérative
Mise en location : Fin 1979. Sortie du régime de subventionnement en 2004
Situation : Au cœur de la Cité nouvelle d'Onex, à proximité des supermarchés.
Caractéristiques : L'immeuble de 12 étages sur rez-de-chaussée plus attique, comprend une variété de typologies avec différentes dispositions de logements-types et certains appartements sont traversants. En attique, les logements disposent de terrasses plus généreuses en dimensions que les balcons des étages.

30



COPROLO LE GRAND-PRÉ

31



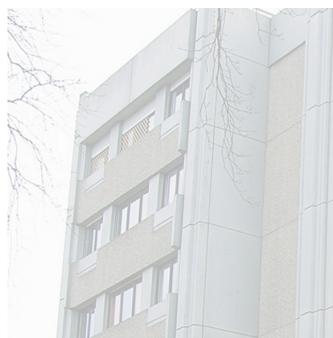
LES QUALITÉS DE L'HABITAT

32

Apprécier la valeur objective d'un logement constitue une démarche complexe. Si divers indicateurs propres à donner une mesure de la dimension des pièces, de la qualité des matériaux employés ou encore de l'impact environnemental peuvent être identifiés, la pondération de ces critères peut être variable.

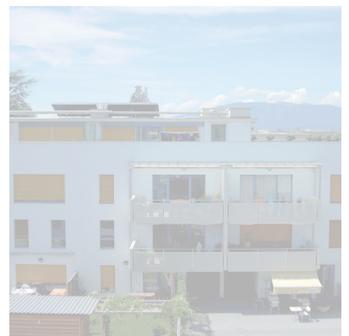
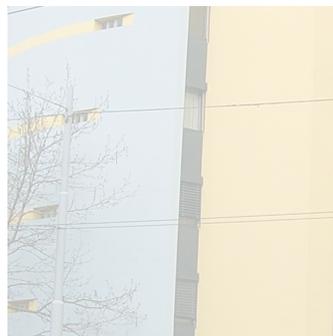
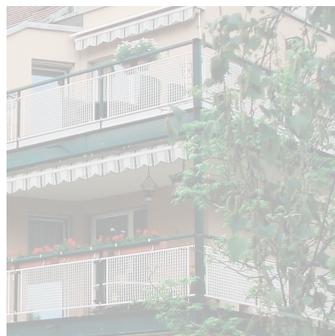
Lors du montage des diverses opérations menées par Coprolo, un souci constant a toujours été apporté au rapport coût/qualité du logement et de ses prolongements. Destinés dans leur majorité à des familles, les logements construits sont, pour la plupart, des appartements de quatre ou cinq pièces. Les principaux groupes d'immeubles, tels que ceux de Poussy et de Cressy comportent aussi des appartements plus petits, mais également des 6 pièces. Ceci afin de pouvoir garantir une certaine mixité d'habitants (célibataires, retraités, etc.). Enfin chaque fois que cela était possible, Coprolo a veillé à offrir une qualité des abords, notamment en dotant les espaces extérieurs de places de jeux pour enfants avec une arborisation soignée.

Ces dernières années, les propriétaires de logements collectifs doivent faire face à des frais d'entretien supplémentaires du fait des dégradations dues aux «incivilités». Par ailleurs, cette situation induit un sentiment d'insécurité dommageable à la convivialité et au bien-être général.



Coprolo est convaincue que le soin apporté aux traitements architecturaux des espaces et équipements communautaires usuels et complémentaires est de nature à valoriser la notion du respect partagé.

C'est pourquoi, Coprolo attache beaucoup d'importance aux aspects touchant, non seulement au logement en tant qu'espace privatif, mais aussi à tous les éléments pouvant favoriser fonctionnellement la rencontre et l'échange entre les habitants.



COPROLO CROIX-DE-ROZON

35



1978

Statut	:	HLM en pleine propriété
Adresse	:	9 -11, route du Pont-de-la-Fin, 1257 Croix-de-Rozon
Nombre d'appartements	:	10
Date de construction	:	1978
Architecte	:	Schlunegger & Vallat
Mise en location	:	Fin 1979. Sortie du régime de subventionnement en 2004
Situation	:	Implantation en retrait de la douane de Croix-de-Rozon.
Caractéristiques	:	Petit immeuble «villageois» selon un plan-type traversant avec jardins pour les appartements au rez-de-chaussée.

36



COPROLO CROIX-DE-ROZON

37



COPROLO ET L'IDÉAL COOPÉRATIF. UN BILAN

38

Si les premières réalisations de Coprolo datent des années 1970, le dernier projet a été achevé en 2006.

Ces longues années ont permis de constituer un capital remarquable d'expériences en ce qui concerne la gestion (sociale, économique, technique) en relation avec les questions architecturales (concepts, besoins, standards, techniques de construction).

A cet égard, la dernière réalisation située à Cressy est représentative du parcours effectué à ce jour. Les données et exigences du programme résultent de la synthèse d'un «vécu» étendu, impliquant aussi bien l'habitant, le concierge, la régie immobilière, l'expert-comptable, que l'architecte et le technicien.

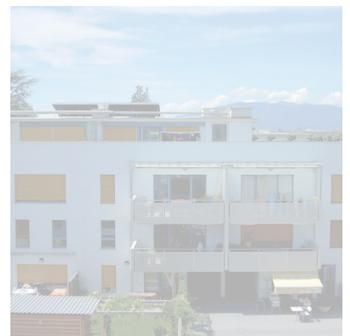
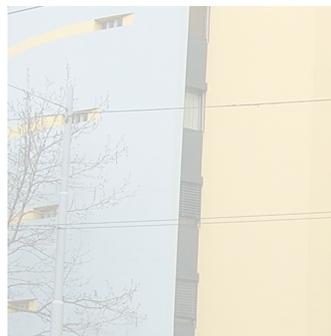
L'approche de Coprolo se distingue ainsi, autant de la Coopérative de professionnels (animée par un promoteur) que de la Coopérative de circonstance plus occasionnelle (et à vocation uniquement participative) dont l'objectif consiste à offrir respectivement un habitat «standard» ou à satisfaire des besoins particuliers.

Il est à noter que la structure juridique de la Société favorise un engagement de nature logistique assumé par la Coopérative-mère. En même temps, elle offre une réelle autonomie à chaque coopérative filiale.



Ce système explique probablement que les immeubles, qui sont sortis du régime de subventionnement de l'Etat et qui ne sont, de ce fait aujourd'hui plus astreints à un contrôle au sens de la loi générale sur le logement (LGL) – bien qu'ils demeurent soumis aux dispositions régissant les loyers libres – ne subissent pas de modifications de leur état locatif. En effet, la situation financière de ces opérations reste parfaitement saine sans devoir pratiquer des augmentations de loyers.

Dans ce sens, fidèle à l'esprit coopératif, Coprolo a su promouvoir des principes de solidarité et de responsabilité sociale. A ces valeurs s'ajoutent celles, plus récentes, d'une mise en évidence de l'environnement des logements et de la qualité de l'habitat dans une perspective écologiquement correcte.



COPROLO POUSSY



41

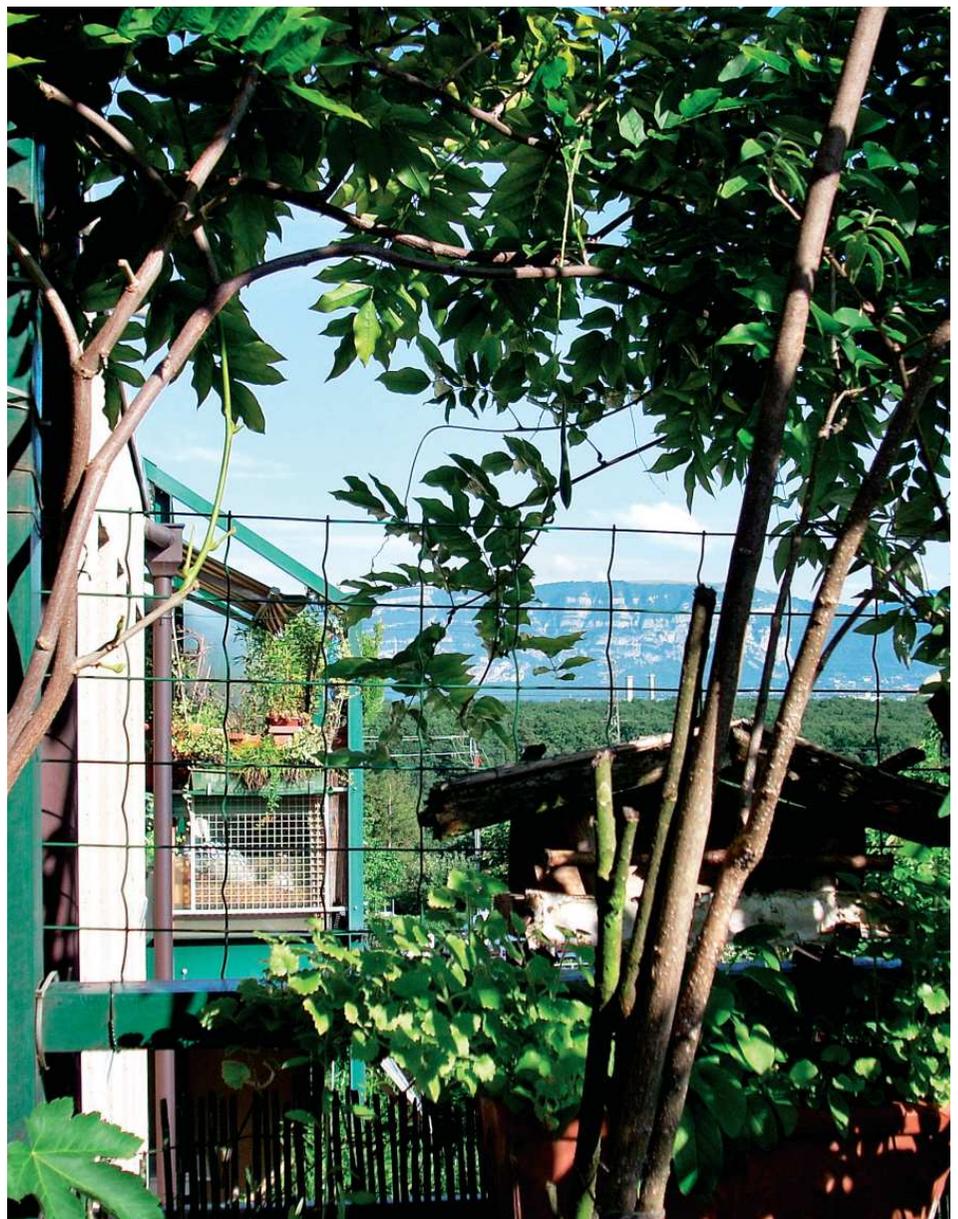
1992-1994

Statut : HLM en droit de superficie
Adresses : 6 - 8 - 14 - 16 - 22 - 24 - 26, chemin des Myosotis
22 - 24 - 26 - 28, chemin de Poussy, 1214 Vernier
Nombre d'appartements : 103
Date de construction : 1992 - 1994
Architecte : Jean-Pierre Ador & Gérard Kupfer pour le projet

42



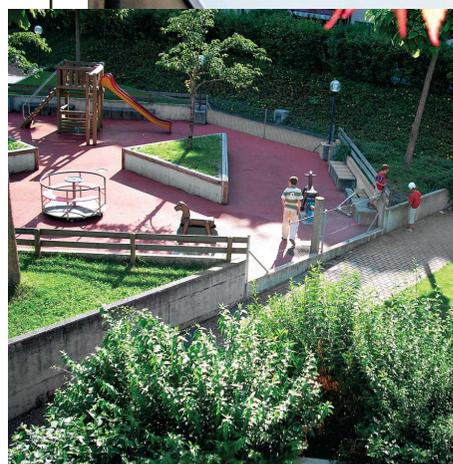
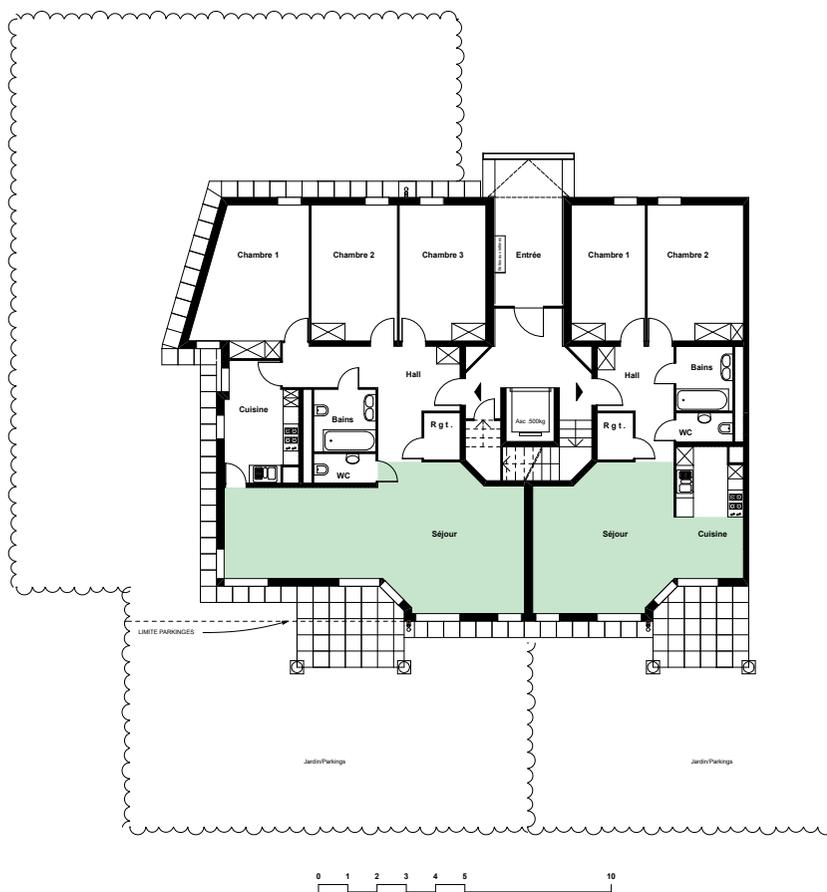
COPROLO POUSSY



1992-1994

- Entreprise générale : MOZA (MOBAG & Zschokke) pour l'exécution
Mise en location : Fin 1993 et 1994
Situation : Le groupe de Poussy constitue un nouveau quartier d'habitations situé dans un environnement relativement calme. Il dispose d'espaces de jeux pour les enfants et les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin de plain-pied. Un garage souterrain offre un nombre de places de parking largement compté.
- Caractéristiques : Une moitié environ du complexe appartient à une Fondation communale et un immeuble à une PPE. Un groupe scolaire est implanté dans le périmètre.

44



COPROLO POUSSY



45



UNE FORMULE ATTRACTIVE

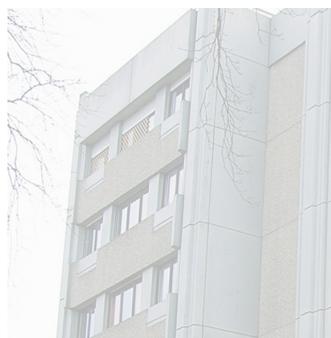
46

Enfin, en ces temps qui nous ramènent à une période de grave pénurie de logements, Coprolo entend mettre à disposition des coopérateurs, singulièrement pour les jeunes générations et les familles, son expérience et son savoir-faire dans le domaine du financement et de la construction de logements.

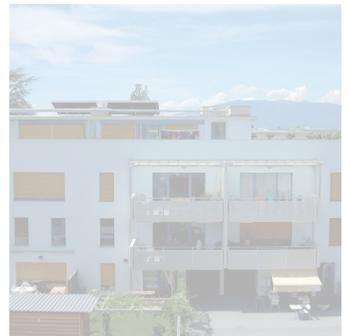
A Genève, le logement coopératif reste relativement marginal puisqu'il peut être estimé à environ 10'000 appartements sur un parc locatif total de l'ordre de 177'000 logements en 2000. Et pourtant, cette catégorie d'appartements correspond aux attentes d'une tranche de la population non négligeable.

En effet, pour devenir membre d'une coopérative d'habitation, il suffit d'une mise de fonds qui n'excède pas 5% (environ 4500.- francs par pièce) du coût de l'opération. Des listes d'attente réactualisées régulièrement sont établies au sein de la plupart des coopératives. Dans la mesure de leurs possibilités, les coopératives s'efforcent généralement de satisfaire prioritairement les demandes émanant de groupes familiaux dont les moyens financiers entrent dans le cadre des besoins prépondérants de la société. Elles jouent ainsi un rôle social appréciable.

Résultat d'une sorte de consensus, les orientations actuelles de la politique cantonale visent notamment dans ce domaine à constituer, à long terme, un parc de logements d'utilité publique dans le Canton.

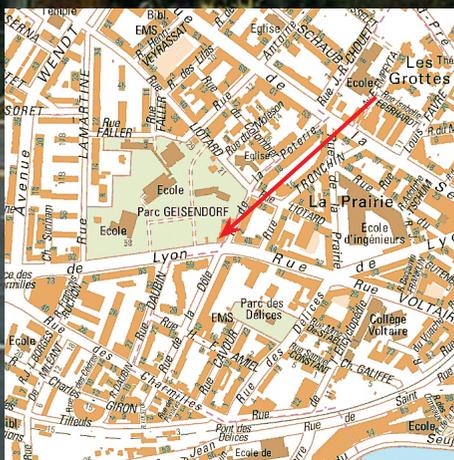


C'est pourquoi, dans plusieurs secteurs à urbaniser prochainement, la formule coopérative, par ses caractéristiques propres, qui la situe entre le système de la location et celui de la propriété par étage, constitue une option séduisante; ceci notamment pour les Communes. Ce type de logement devrait permettre de soutenir la mise en œuvre des stratégies cantonales attendues dans ce domaine.



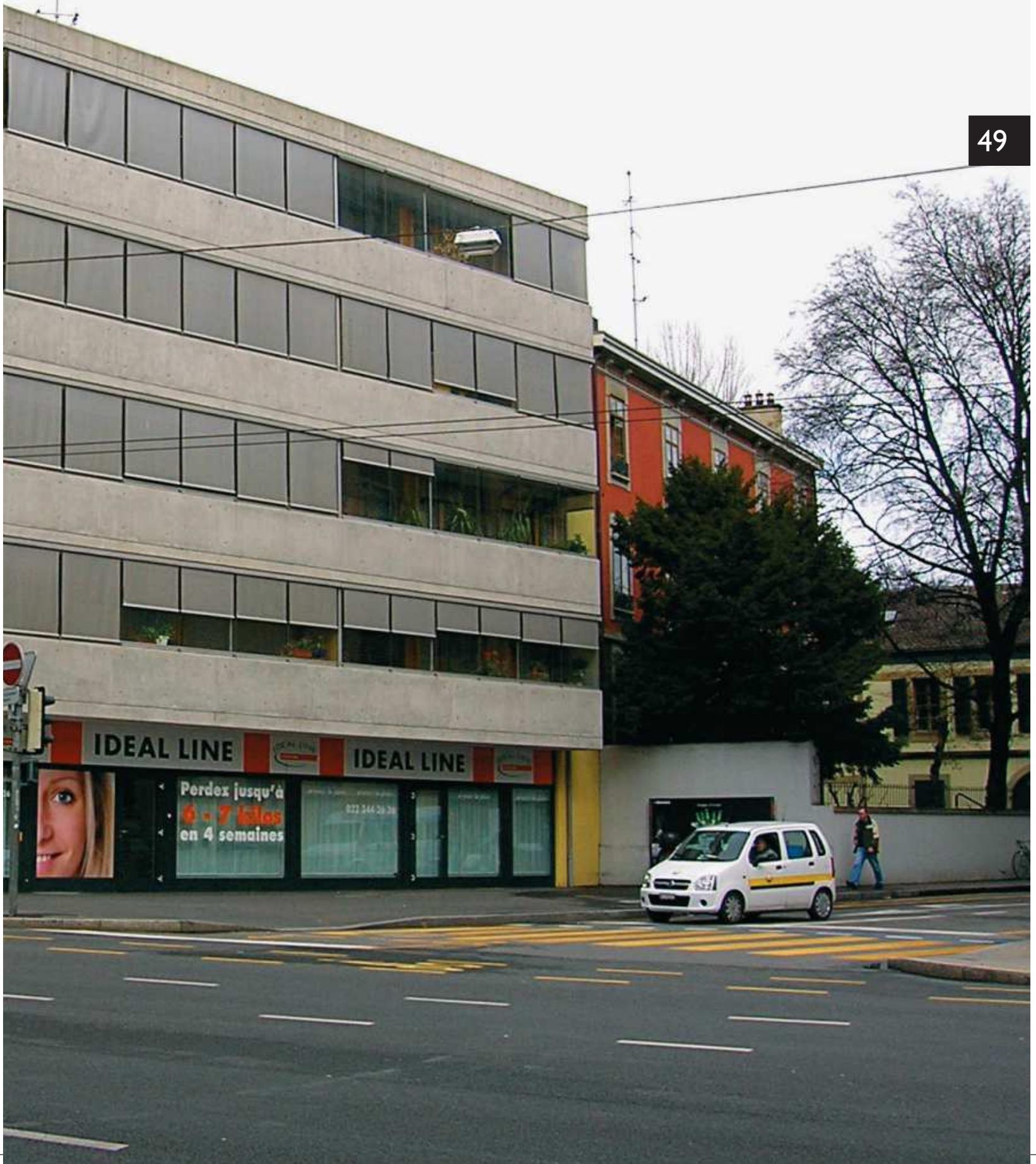
1999

48



COPROLO POTERIE

49



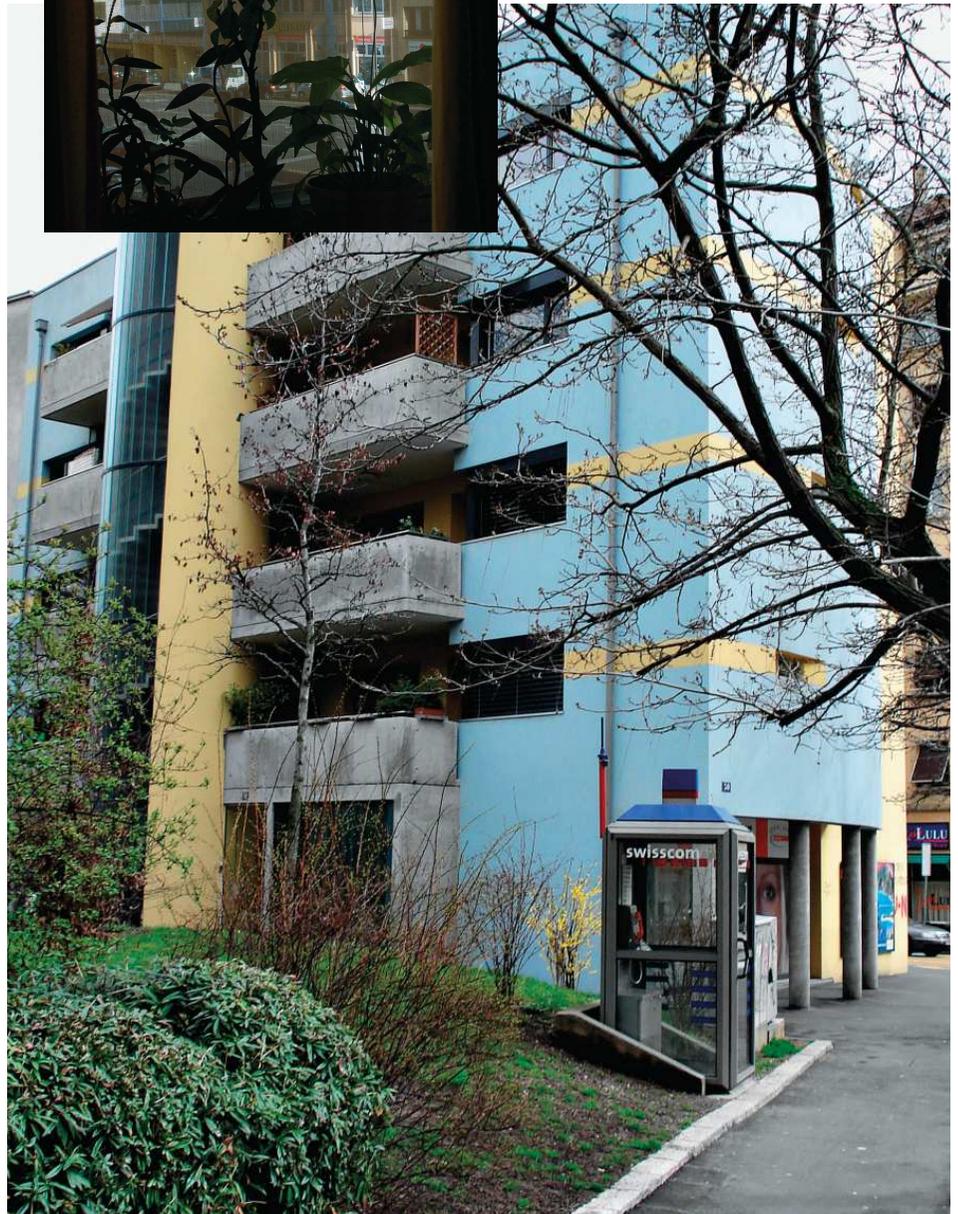
1999

Statut : HLM en droit de superficie
Adresse : 50, rue de Lyon, 1203 Genève
Nombre d'appartements : 8 appartements (5 pièces),
1 surface commerciale (200 m² + 65 m² en sous-sol)
Date de construction : 1999
Architecte : Carlo Steffen & Gérard Berlie

50



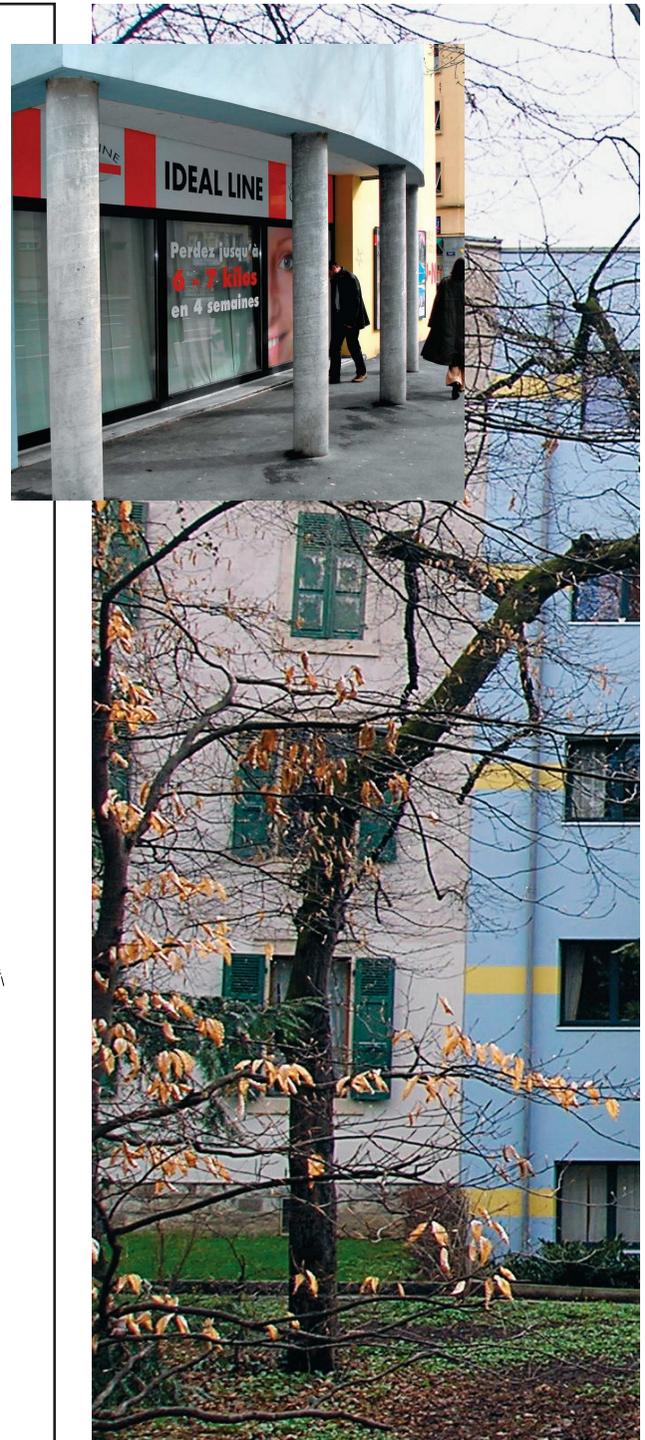
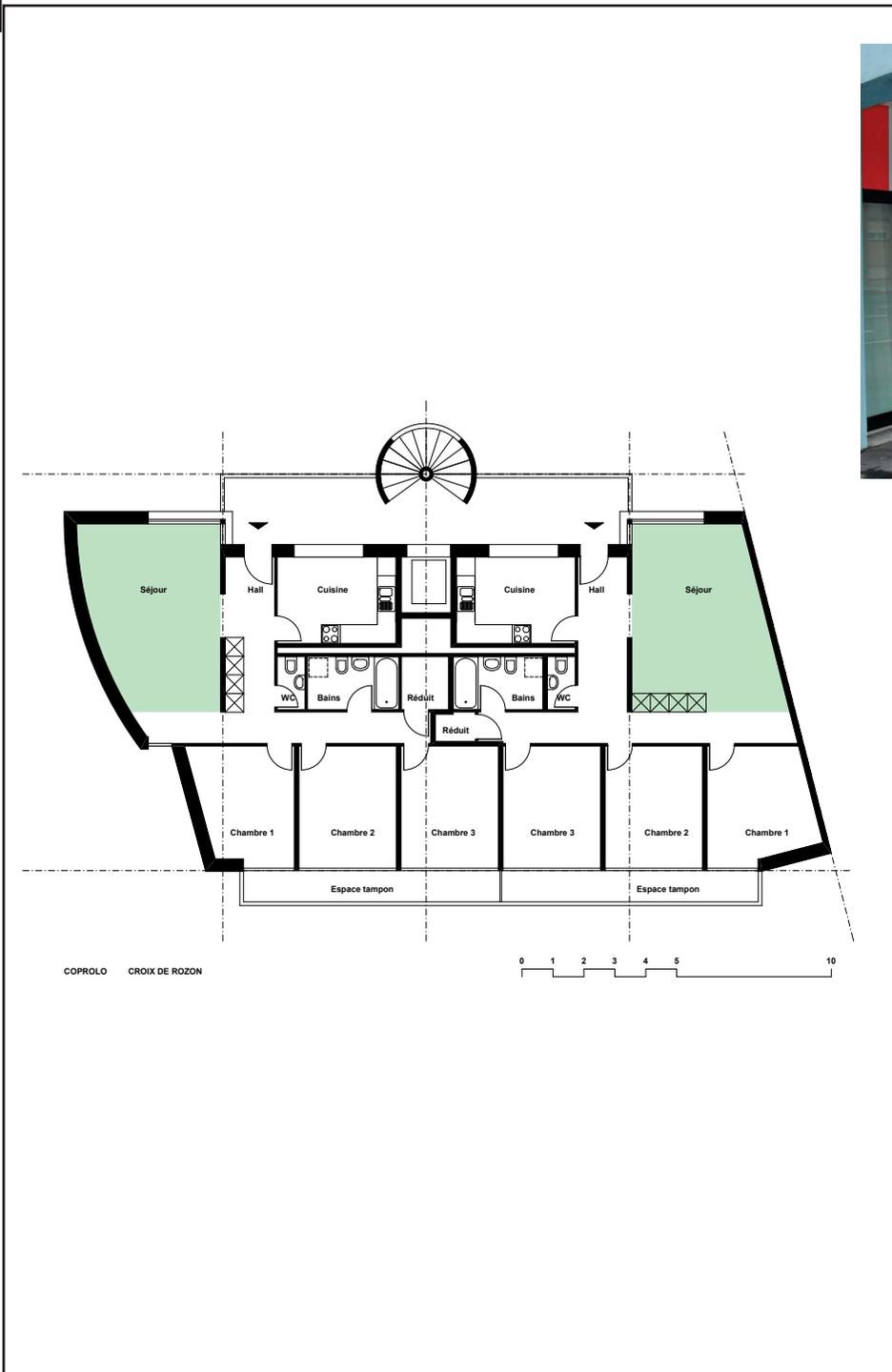
COPROLO POTERIE



1999

Mise en location : Juillet 2000
Situation : En bordure du parc Geisendorf, pelouse et zone arborisée sur l'arrière
Caractéristiques : Immeuble avec arcades commerciales, distribution par coursive «privative», un seul type d'appartement, traversant, espace «tampon», avec simple vitrage mobile, de protection au bruit pour les chambres.

52



COPROLO POTERIE



53



LOGEMENTS COOPÉRATIFS: QUEL FUTUR?

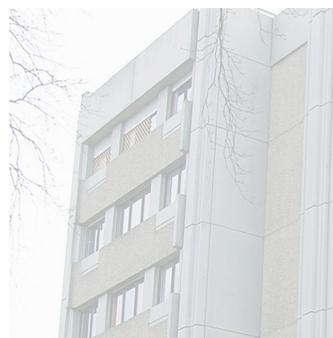
54

De par sa vocation même, le logement coopératif entend répondre aux besoins de ses utilisateurs. D'un point de vue économique, d'une part, mais aussi en regard des attentes légitimes de tout un chacun par rapport à un type d'habitat et à l'environnement.

Certes, les besoins et la forme de notre société changent. Les notions habituelles du logement connaissent une remise en question. Des débats ont lieu, par exemple, sur le thème de l'évolution sociale qui tendrait à satisfaire dans un esprit de compétition les revendications des désirs individuels alors que l'esprit coopératif repose sur une gestion commune et solidaire. Un autre chapitre d'actualité porte sur l'encouragement à réaliser des logements de «hautes qualités énergétiques». Certaines réflexions phares de notre époque concernent la typologie des logements en relation avec leur flexibilité et l'économie des projets (coûts de construction *versus* coûts d'exploitation-durabilité) par rapport aux coûts considérés comme incompressibles.

A Genève, plusieurs coopératives, dont Coprolo, ont apporté et continuent à apporter leur contribution à une conception de l'habitat du futur. La mise en location récente de l'ensemble de Cressy constitue, par les pistes explorées proposées, un apport novateur.

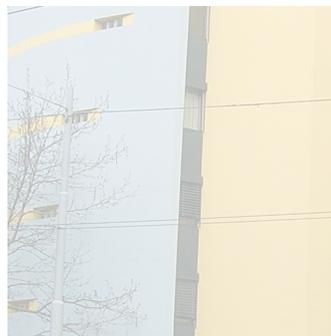
Expérimenter des formes d'habitat économique à la construction et à l'exploitation, faire preuve d'inventivité dans des domaines aussi divers que la polyvalence des appartements et les techniques de construction, la création des espaces verts ou encore la mobilité douce dans les quartiers fait ainsi partie des champs d'action explorés notamment par les coopératives.

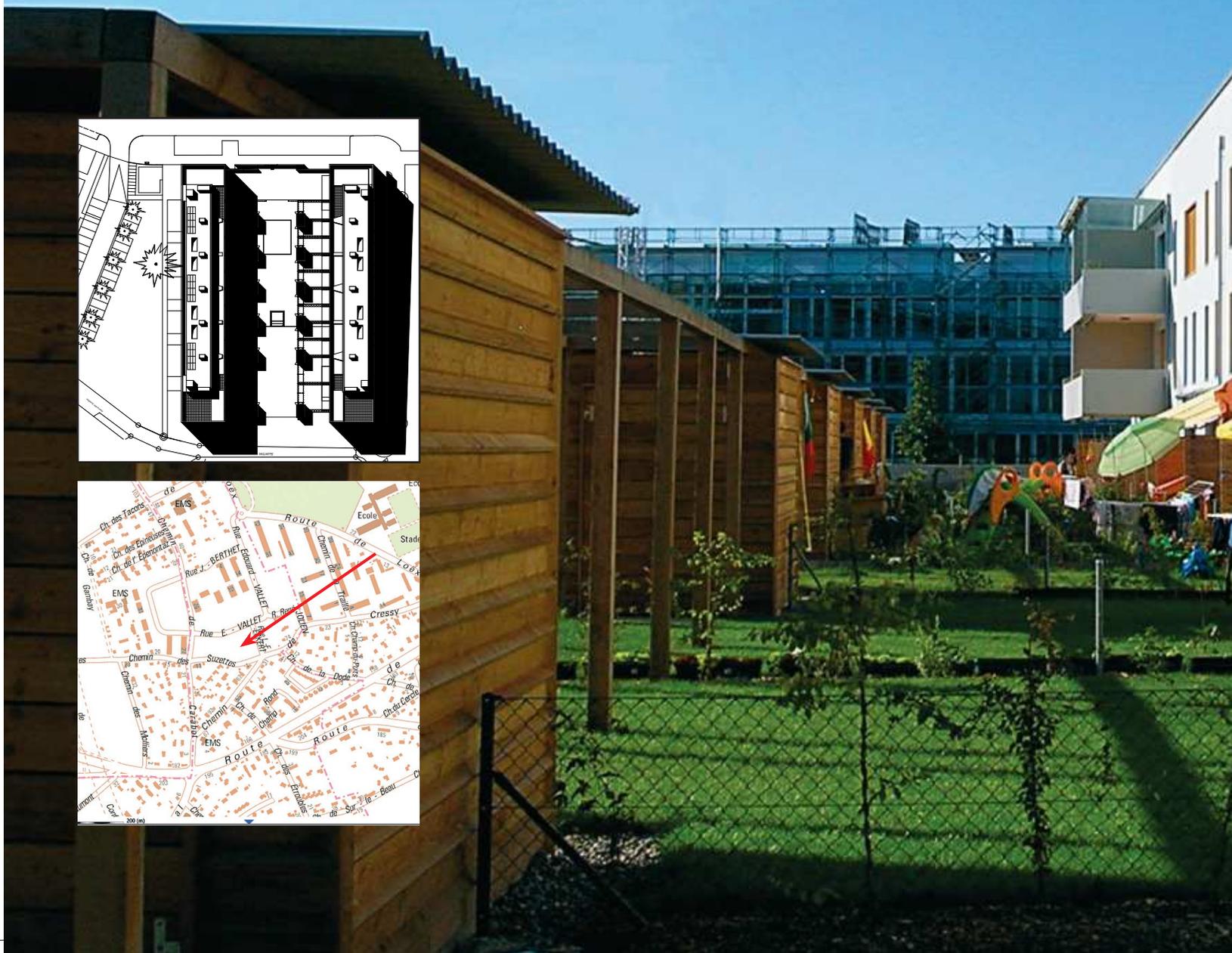
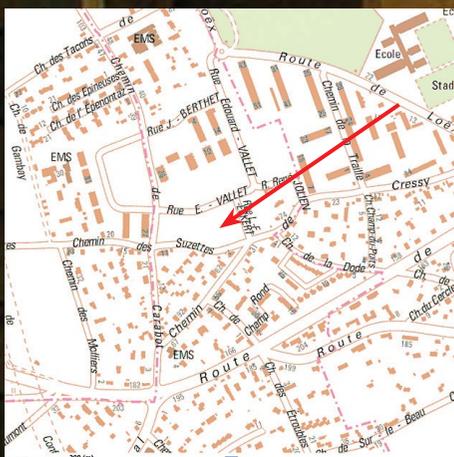
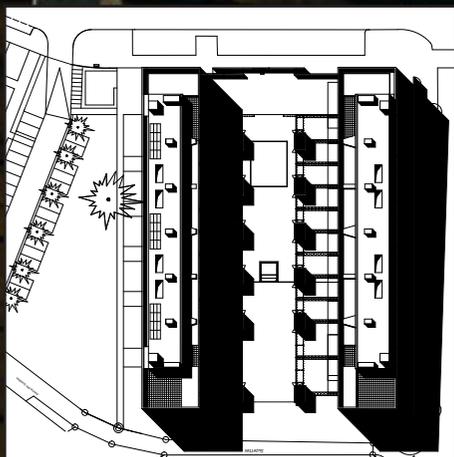


Enfin, en réponse aux préoccupations liées aux enjeux climatiques et à une gestion économe de l'utilisation des sols, des opérations pilotes sont menées sur le thème des *écoquartiers*. Pour le moment, celles-ci se développent principalement dans des pays nordiques tels la Scandinavie, la Hollande, l'Allemagne ou l'Angleterre. Mais ces expériences s'étendent aussi à d'autres pays. Ces ensembles pourront servir de référence pour la recherche d'un développement durable dans le cadre du logement de demain.

En résumé, apprendre à gérer en communauté, chercher à intégrer une dimension environnementale et urbanistique qui soit contemporaine et originale, tels sont les défis qui attendent notre société à l'aube du XXI^e siècle.

Les coopératives et tout particulièrement Coprolo sont prêtes à répondre à ces enjeux.





COPROLO CRESSY

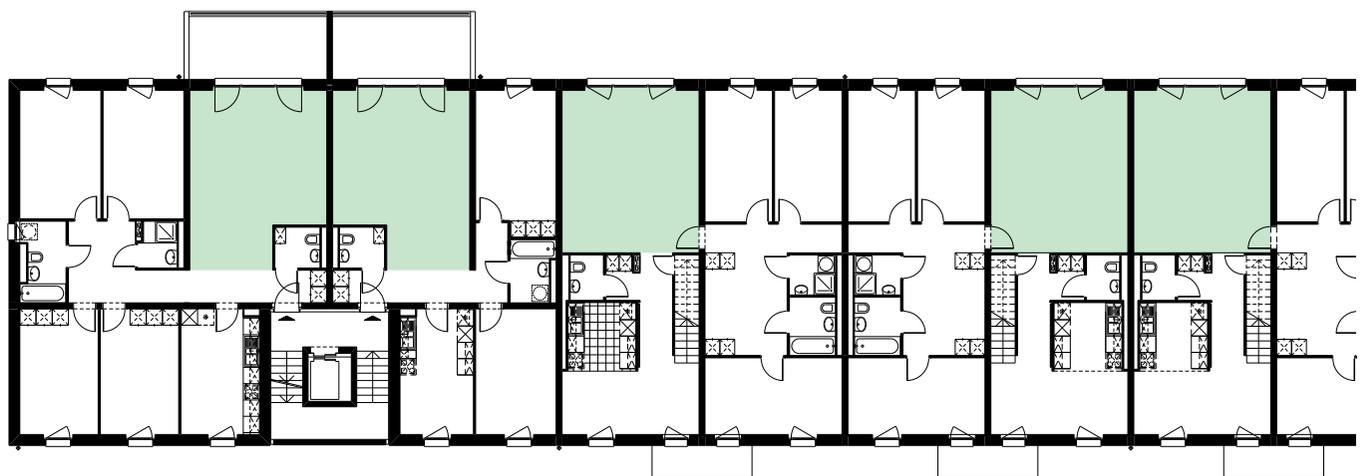
57



2005

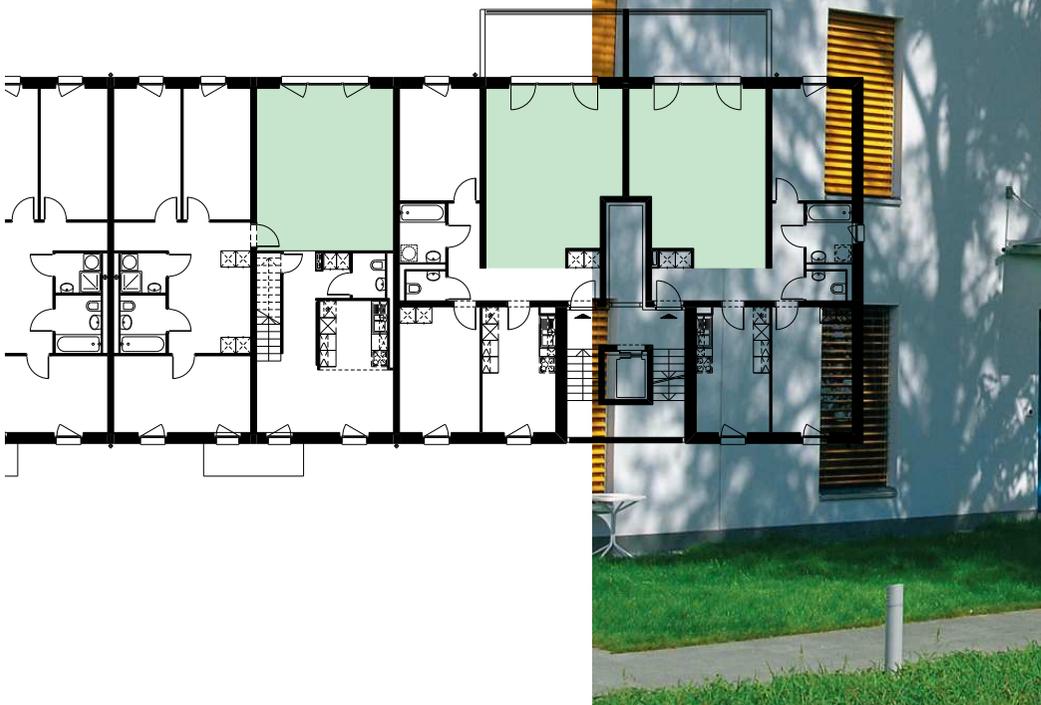
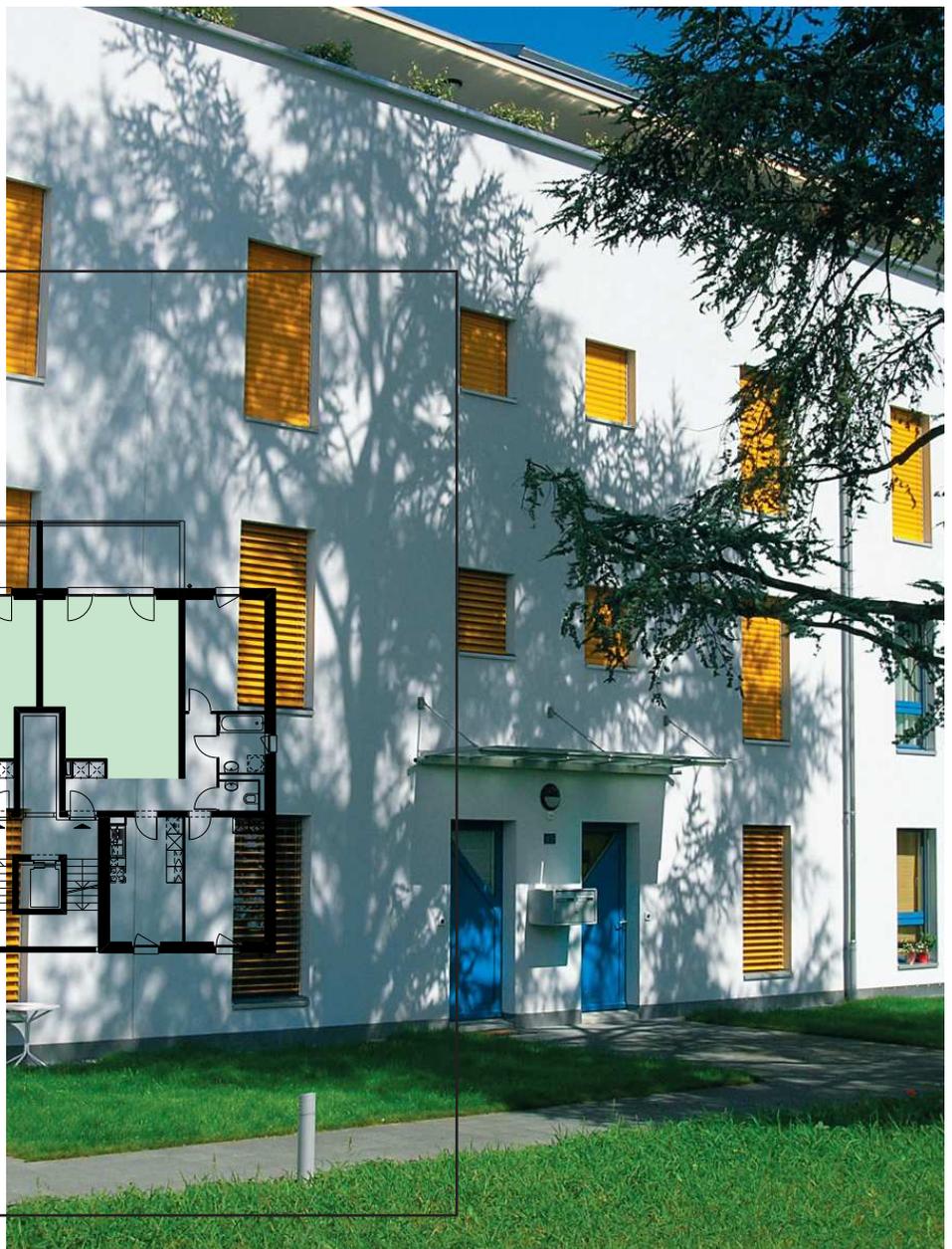
Statut : HM en droit de superficie
Adresse : 1 à 11, rue Louis-Frédéric Eckert et
61 à 71, rue Edouard-Vallet, 1232 Confignon
Nombre d'appartements : 48 logements, du studio au 6 pièces et 2 surfaces commerciales.
Typologie originale des appartements conçus en duplex ou triplex. Chaque logement bénéficie ainsi d'un espace végétalisé extérieur (jardinet ou toiture-terrasse) à usage privatif. Plusieurs espaces en rapport avec le système distributif (esplanades, couloirs et terrasses) sont à usage semi-privatif.
Date de construction : 2004-2005
Architecte : BARU SA - Mauro Riva

58



0 1 2 3 4 5 10

COPROLO CRESSY



Mise en location
Situation

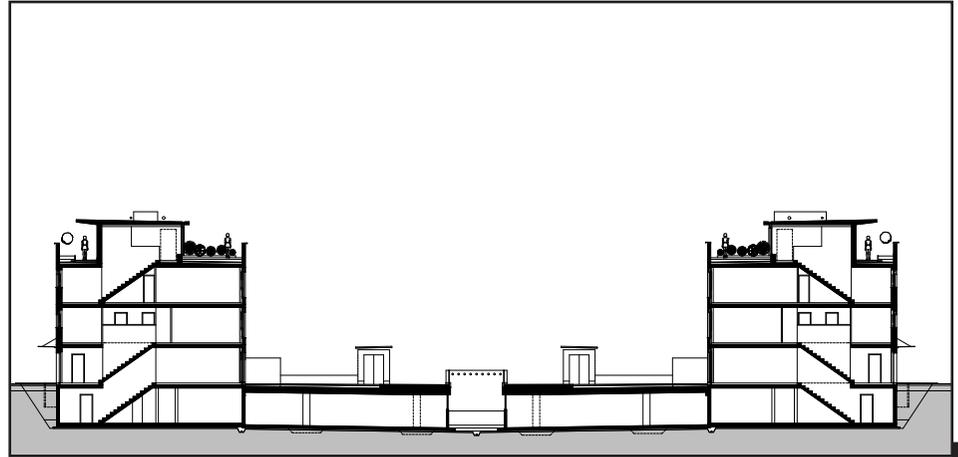
- : Janvier 2006
- : Dans le quartier récemment construit de Cressy. Zone d'habitation en périphérie urbaine, environnement calme. Ecole primaire dans le voisinage immédiat.

Caractéristiques

- : La qualité de l'habitat s'exprime par la recherche d'espaces diversifiés. Le jardin ou le jardin suspendu délimitent des espaces à caractère semi-privatif, de même que les couloirs et cages d'escaliers qui assurent la distribution des logements.
- : La diversité des types de logements constitue une autre particularité de ces immeubles. Conçus sur un seul niveau ou encore en triplex, ils offrent une variété de types d'habitat qui convient aussi bien aux familles qu'aux couples sans enfants.



COPROLO CRESSY



61



UN RÔLE MOTEUR

62

Peut-on encore développer en 2007 des projets de logement sous la forme coopérative à Genève? A l'évidence, les coopératives d'habitation sont appelées à jouer un rôle-moteur dans le contexte critique actuel. En impliquant ses sociétaires dans le processus de réalisation-gestion de leur habitat, les coopératives bénéficient d'une légitimité de fait.

L'impact des coopératives d'habitation est sensible dans une cité telle que Zurich où elles contribuent largement à la construction de logements.

Tel n'est, de loin, pas encore le cas à Genève !

La difficulté de pouvoir disposer de terrains à bâtir constitue aujourd'hui l'un des principaux obstacles au développement des coopératives d'habitation. A cet égard, à Genève, le rôle des collectivités publiques demeure déterminant. Rappelons que si les principales opérations engagées au niveau cantonal au cours des années écoulées ont pu se concrétiser, c'est parce que l'Etat principalement, mais aussi la Ville de Genève et quelques communes, en leur qualité de propriétaire d'une large part de l'état foncier dans certains secteurs, ont cédé en droit de superficie des terrains à bâtir à des coopératives d'habitation.

Dans ces circonstances, il est indéniable que les attentes sont grandes; c'est pourquoi, elles mériteraient de ne pas être déçues.

TABLE DES MATIÈRES

Préface	3
Avant-propos	7
L'essor d'une coopérative	10
Coprolo Bernex	12
Les atouts de Coprolo	18
Coprolo Luserna	20
Quelle place pour les coopératives à Genève?	24
Coprolo Le Grand-Pré	26
Les qualités de l'habitat	32
Coprolo Croix-de-Rozon	34
Coprolo et l'idéal coopératif. Un bilan	38
Coprolo Poussy	40
Une formule attractive	46
Coprolo Poterie	48
Logements coopératifs: quel futur?	54
Coprolo Cressy	56
Un rôle moteur	62

IMPRESSUM

64

Editeur:

© Société Coopérative pour la Promotion
du Logement (COPROLO)

Conception et réalisation:

Comité de COPROLO Centrale

Reproduction autorisée avec mention
de la source

Imprimé par Rochat-Baumann SA à Genève
sur papier Cyclus Print mat recyclé
Octobre 2007 – 2500 ex.



Société Coopérative
pour la Promotion du Logement
Rue Ancienne 55
CH-1227 Carouge (GE)

Contacts:



Eric Iseli
Agence Immobilière SA
Rue Ancienne 55
CH-1227 Carouge (GE)