

VOISINANTS

Un projet conçu par la coopérative Voisinage
et commenté par l'association EcoAttitude,
deux structures basées à Genève en Suisse

présenté conjointement
par Voisinage et EcoAttitude
à la première édition du concours
« Vivre ensemble aujourd'hui et demain »
proposé par
Agevillage, ICADE et La Caisse des Dépôts

Juillet 2009



Association EcoAttitude
15, rue François-Perréard
CH 1225 Chêne-Bourg / GE
Tél. 022 348 59 51
Mobile 078 677 55 17
www.ecoattitude.org

VOISINAGE

Société coopérative d'habitation

Voisinage
Société coopérative d'habitation
p.a. Claire-Lise Stehlé
18, av. Théodore Weber
CH 1208 Genève
Tél. : 022 736 44 96

DOSSIER PARTICIPANT
Concours « VIVRE ENSEMBLE AUJOURD'HUI ET DEMAIN »
Catégorie « Idée Innovante »

FICHE CANDIDATURE

Nom de l'entreprise/association/collectivité :

Coopérative Voisinage et association EcoAttitude conjointement

Activité :

**pour la coopérative : construction d'immeubles ;
pour l'association : éducation au développement durable, promotion des
écoquartiers et d'un urbanisme durable**

Nom et prénom du dirigeant :

Pour Voisinage : Jean-Pierre Cêtre, président

Pour EcoAttitude : Camille Bierens de Haan, présidente

Adresses :

Association EcoAttitude

15 rue François-Perréard, CH 1225 Chêne-Bourg

tél. fixe +41 22 348 5951 ou portable +41 78 677 55 17

mail : camille@ecoattitude.org

Voisinage, société coopérative d'habitation :

p.a. Claire-Lise Stehlé, CH 1208 Genève

tél. +41 22 736 44 96

Acceptez-vous les l'ensemble des conditions du règlement ? (consultable sur le site
<http://www.inventerdemain.fr/reglement.pdf>)

**X « OUI, nous les acceptons totalement. Nous acceptons de soutenir notre
candidature devant le jury en cas de nomination sur Paris en septembre 2009**

Fait à Genève, ce 14 juillet 2009, « lu et approuvé »

Pour EcoAttitude, Camille Bierens de Haan

Pour Voisinage, Jean-Pierre Cêtre

Intercalaire de couleur

FICHE PROJET

a) Titre de votre idée, projet **VOISINANTS**

b) Courte présentation du projet

La **Société coopérative d'habitation Voisinage** compte actuellement vingt cinq sociétaires et veut construire un ensemble de 80 à 100 logements dans le canton de Genève . Elle élabore un programme de construction pour des logements économiques correspondant à une large mixité de milieux sociaux, d'origines culturelles et d'âges. A ces logements s'ajouteront des espaces de travail, ateliers, bureaux, commerces, apportant à l'ensemble une mixité fonctionnelle bénéfique autant pour l'équilibre des activités et de la population au cours de la journée que pour une recomposition du sens social. Son programme n'est pas limité à la production de logements et d'ateliers, mais vise à restaurer ou à créer des rapports urbains de voisinage fondés sur les relations entre les habitants et non sur leur séparation. Elle pense ainsi promouvoir notamment des rapports intergénérationnels plus riches qui répondent au besoin souvent exprimé par les personnes âgées de continuer à vivre dans leur propre logement grâce à la présence bienveillante de leurs voisins. Elle pense aussi que de meilleurs rapports entre les générations sont nécessaires à la socialisation des enfants et adolescents. L'évolution démographique actuelle, qui voit l'émergence d'une catégorie importante de retraités en bonne santé et disposant d'un temps qu'ils pourraient mettre à profit pour des activités de voisinage au bénéfice des plus âgés comme des plus jeunes, permet d'oser une telle proposition.

Ce projet, né du désir des futurs habitants de transformer l'environnement immédiat de leur propre vie, verra le jour grâce à des structures d'autogestion et de participation. De l'impulsion initiale, concrétisée dans la réalisation des habitations, résultera un climat favorable à la mise en oeuvre des objectifs sociaux du projet. Ceux-ci ne s'adresseront pas exclusivement aux membres de la coopérative Voisinage, mais à l'ensemble des voisins, soit 500 à 2000 habitants. Commerces et agriculture de proximité, ateliers, garderie, infirmerie, services bénévoles, etc...se développeront donc à l'intérieur d'un processus de formation du quartier, en synergie avec les parties constitutives de cet ensemble élargi. Un tel processus est une démarche indépendante de la construction de la coopérative, mais à laquelle nous pourrions apporter une énergie et un contenu décisifs. L'efficacité et la pérennité des réalisations sociales proposées pourrait nécessiter la création institutionnelle d'une «**société des voisins de...**»¹ assumant partiellement le poste d'un assistant social chargé notamment de faire appel au bénévolat et de gérer les liens avec les services médico-sociaux de la ville. Les relations avec les autorités communales et les administrations médico-sociales en charge du lieu seront déterminantes et doivent donc être nouées dès le début du projet de la coopérative qui ne pourrait d'ailleurs pas voir le jour sans leur appui.

L'objectif n'est pas de créer une communauté de 100 logements mais d'organiser une meilleure urbanité à l'échelle du voisinage grâce à une organisation minimale et à l'effort librement consenti de chacun. Plus que des logements, un HABITAT.

¹ A Genève, il existe des Centres d'action communautaire institués par les autorités communales, dans un but semblable.

*c) Superficie de terrain envisagé /nombre d'habitants concernés***Combien ?**

Le projet de construction de la coopérative Voisinage porte sur 80 à 100 logements soit une population de 200 à 300 habitants. Le développement des actions envisagées à l'échelle du quartier devrait donc toucher un millier d'habitants.

*d) principales étapes de votre projet***Etapas du projet**

1	instauration formelle de la coopérative « voisinage » et énonciation des principes de base	2008-2009
2	élargissement du noyau fondateur ; rencontre de l'environnement socio-politique ; recherche d'un terrain	2009-2011
3	projet d'architecture et d'urbanisme	2011-2013
4	construction	2013-2014
5	installation ; développement de la « société des voisins »	2014-2016

*e) votre projet a-t-il déjà été évalué (dans le cadre d'un autre concours, précisez lequel) ?***Evaluation du projet.**

Notre projet n'a pas encore été évalué. Il sera prochainement proposé aux communes et aux institutions sociales en charge du logement, des personnes âgées et de la santé publique. Leurs réponses seront autant d'indications sur l'intérêt social ou la faisabilité du projet.

*f) En quoi votre projet s'inscrit-il durablement dans son territoire ? (architecture, implantation, caractère évolutif du projet). Avez-vous envisagé une évaluation et sur quels critères ?***Développement durable du territoire.**

Le territoire genevois est géographiquement limité. Pourtant il a conservé plus que bien des villes européennes de grandes réserves de terres agricoles et d'espaces naturels. En optant pour un habitat dense et pour une mobilité douce, notre projet s'inscrit dans une politique de développement durable du territoire.

L'architecture, conçue pour favoriser la rencontre des habitants, cherche à intégrer les principaux éléments constitutifs de la vie urbaine et les besoins de tous les âges. Elle concourt à la recherche d'économie et de mixité sociale et fonctionnelle qui caractérise notre projet. Ces objectifs visent un équilibre fondamental du développement territorial à long terme.

La participation des habitants à la réalisation du projet et à son intégration dans le quartier leur apportera un gain de conscience des processus territoriaux et environnementaux. La gestion participative de l'habitat au-delà de la réalisation des immeubles vise au maintien de cette conscience.

Les plans directeurs des quartiers en développement à Genève, dans lesquels nous espérons nous insérer, manifestent des exigences élevées de préservation de l'environnement. La participation de Voisinage aux étapes successives de concertation avec les autorités en charge

de l'urbanisme et du territoire ne pourra que renforcer cette tendance écologiquement favorable.

g) En quoi votre projet favorise-t-il le lien social ? Quels sont les critères et évaluations envisagés ?

Un projet fondé sur la relation entre les habitants à l'intérieur de la coopérative et dans le quartier environnant.

Contrairement au mode dominant de l'habitat urbain, pour lequel l'anonymat et la séparation finissent par être des valeurs et constituent un système de management du bâti, nous fondons sur les relations de voisinage et l'engagement des coopérateurs dans des organes participatifs, la recherche d'une meilleure qualité de vie et d'habitat. Dans ce cadre relationnel, nous pourrions développer des solutions architecturales et urbanistiques plus audacieuses et procurant à la fois économie et meilleur cadre de vie.

L'architecture et la composition urbaine ainsi conçues apporteront à leur tour des motivations de rencontre et de convivialité.

Notre objectif premier est de resserrer les liens sociaux dans la proximité de l'habitat sans pourtant relâcher en rien les liens plus étendus qui unissent chacun de nous à sa propre « galaxie », la Ville, l'Etat, nos familles, nos cultures. Ceci se traduit de la façon suivante :

1. dans la **coopérative d'habitation Voisinage** construisant un ensemble de 80 -100 logements :
 - a) objectif :voisinage dans le cadre d'une mixité sociale, culturelle, générationnelle et fonctionnelle (habitat et travail) ;
 - b) mode de fonctionnement: à l'interne, cogestion et participation
à l'externe, contacts, réseaux, synergies.

2. dans la « **Société des voisins de...** », où s'élargissent au quartier immédiat, les propositions de la coopérative Voisinage :
 - les échanges directs, trocs, bénévolat et engagement de professionnels ;
 - crèche, garderie;
 - bricolage, jardinage;
 - service de transports pour personnes âgées, « pédibus » pour accompagner les enfants à l'école;
 - resto pour enfants parascolaire et pour personnes âgées et pour tout un chacun;
 - dispensaire de quartier, service de soins à domicile ;.
 - etc.

Bref: un projet de proximité avec des gens motivés de façons diverses, les uns pour la culture ou les loisirs, les autres pour les échanges de services, etc... voire pour des alliances, des organisations de type familial ou communautaire.

h) En quoi votre projet se différencie-t-il d'un projet classique ? Quelles innovations sont apportées (concept innovant, technologies, bien-être des populations)

Un projet innovant sur plusieurs points

1. Un processus de création matérielle et sociale fondé sur les désirs et la volonté des habitants.
2. Une conception qui n'oppose pas communauté et urbanité, mais qui les conjugue. Une conception qui considère simultanément le processus interne du groupe et son ouverture sur le quartier et sur la ville. Une conception de services sociaux complémentaires aux services sociaux de la ville, les utilisant et les appuyant.
3. La recherche de la mixité sociale comme valeur et enrichissement. La structure de la coopérative donne les moyens de cette mixité, sa construction doit rechercher activement ces moyens. En particulier, le système de financement envisagé prévoit le recours à des subventions au logement pour 60% d'entre eux.
4. Un projet d'habitat qui valorise les divers âges de la vie, leurs besoins spécifiques et leurs interactions. Un projet d'habitat qui prend acte du changement démographique actuel, qui anticipe les difficultés prochaines des personnes âgées et des institutions sociales qui ont mission de répondre à leurs besoins. Un projet qui considère non seulement la charge que constituent les personnes âgées mais également la ressource nouvelle qu'elles apportent grâce à leur retraite en bonne santé.
5. Une situation d'innovation architecturale, grâce à la participation organisée des futurs habitants et favorisant, de manière décisive et à long terme leur convivialité. Une recherche d'économie liée à l'innovation architecturale, par exemple en acceptant collectivement un abaissement de certains standards de confort en échange d'un espace commun plus intéressant ou simplement d'une diminution des loyers.
6. Un quartier mixte habitat/ travail, à l'opposé d'un urbanisme de zones théoriquement obsolète mais encore de règle dans la pratique.

i) comment votre projet prend-il en compte l'évolution des besoins de la population ?

Evolution des besoins de la population

La population d'un immeuble évolue avec un certain décalage, il est vrai, par rapport à l'évolution moyenne de la ville. Dans la mesure où la population initiale et les renouvellements d'habitants sont réglés par un quota générationnel il sera possible de maintenir la fluctuation des classes d'âges dans des limites acceptables. Autrement dit, l'immeuble ne vieillira pas avec ses habitants, commençant avec des enfants et finissant avec des vieillards !

L'architecture proposera une diversité de dispositions permettant de faire face à des changements attendus tels qu'un vieillissement inéluctable des coopérateurs durant les dix premières années pendant lesquelles il est attendu peu de déménagements.

Les membres de VOISINAGE, conscients de leurs besoins actuels et futurs liés à l'âge, tentent d'y répondre d'une manière créative et solidaire pour que la structure prévue soit appropriée aux diverses étapes de l'évolution de la vie, de la petite enfance au grand âge. Cette structure cherche à la fois à favoriser l'autonomie de ses habitants et à en faciliter la convivialité.

Genève est une ville de forte immigration pour laquelle la mixité sociale, culturelle ethnique fait partie de l'évolution des besoins de la population.

j) Avez-vous envisagé un lieu de réalisation de votre projet ? Si oui, où et sur quels critères

Lieu de réalisation

Périphérie proche de Genève.

La société coopérative d'habitation VOISINAGE existe depuis un an. Elle explore les possibilités de réalisation du projet dans une situation de crise du logement à Genève.

Nous espérons pouvoir intéresser un propriétaire public ou privé afin d'obtenir un droit de superficie pour un terrain à bâtir

- proche de transports publics fréquents,
- inséré dans un quartier déjà existant ou en projet.

Nous espérons avoir la possibilité de nous intégrer à l'un des quartiers en développement et participer ainsi à la conception de cet ensemble avec les autorités communales et les services médico-sociaux, éventuellement en synergie avec d'autres promoteurs institutionnels ou privés et si possible d'autres coopératives d'habitation .

k) Votre projet prend-il en compte l'environnement et les équipements externes ? Anticipez-t-il les besoins futurs des populations (médecins, infirmiers, accessibilité) ?

Équipements externes, environnement scolaire, socio-médical etc...

La recherche d'une réalisation dans un quartier en développement devrait nous permettre de participer à la programmation des équipements. Le projet de « Société des voisins de... » prévoit explicitement la complémentarité avec les services de la ville.

l) S'il s'agit d'un projet d'habitat, avez-vous établi un surcoût par rapport à de l'habitat classique ? Avez-vous réfléchi à des sources de financement du projet ? Si oui, lesquelles ?

Coût et financement

Genève subventionne en partie le logement social par une aide directe aux locataires à faible revenu attribuée dans le cadre d'« Habitations Mixtes ». C'est dans ce cadre, qui prévoit également le terrain en droit de superficie et des cautionnements de l'Etat, que la coopérative entend s'insérer. Les pratiques et réalisations actuelles montrent que nous pouvons atteindre nos objectifs sans coûts supplémentaires par rapport à de l'habitat classique. Au contraire, notre objectif est d'orienter la conception architecturale en vue d'atteindre une grande économie.

m) En quoi votre projet est-il reproductible ?

Reproductibilité

De nombreuses coopératives en formation pourraient inclure tout ou partie de notre programme dans leur projet. Un obstacle réside dans la petitesse de la plupart des projets qui prévoient plutôt une vingtaine de logements, mais l'alliance de plusieurs coopératives permettrait de viser les mêmes objectifs intergénérationnels.

Les parties de notre projet concernant les rapports intergénérationnels devraient être reproduites et déclinées selon toutes les modalités possibles de l'habitat urbain, car elles répondent directement à un problème de notre temps : comment vieillir dignement dans une société où les familles sont dispersées, « globalisées », et où, la population n'étant plus en phase de croissance, la part des personnes âgées constitue une charge accrue sur les actifs.

Intercalaire de couleur

Annexe 1 :

VOISINAGE

Société coopérative d'habitation, Genève
<pourlacoop@romandie.com>

Cherchons à louer terrain 4000 à 6000 m², proche du tram, pour construire 50 à 100 logements économiques en « Habitations Mixtes ». Densité 0.7 à 1.4. Rue piétonne, jardin-verger, grange-atelier, café-lavoir, chambres d'accueil. Parking restreint. Logements adaptés pour tous les âges. Préférence pour proximité urbaine de Genève, Carouge, Lancy, Plan-les-Ouates,.....Thônex etc.... Association avec autre coopérative et artisans envisageable en vue d'une réalisation plus large.

...telle est l'annonce que nous pourrions passer si les terrains en droit de superficie se trouvaient par petites annonces !

Bâtir des logements économiques où nous pourrions habiter ; un quartier ou un îlot avec ses maisons, sa rue, son jardin, ses ateliers d'artisans. Un quartier bien dans la ville, ouvert au passage et aux visites, un quartier qui donne leur part aux enfants, aux jeunes et aux vieux ; aux actifs, aux travailleurs sur place, aux salades, aux cerises, aux bricolages et aux jeux ; sans circulation centrale de voitures, mais avec une rue ou une place pour se rencontrer. Un quartier que nous aurons imaginé et à la construction duquel nous aurons participé.

L'architecture de cet îlot proposera les espaces favorables à l'urbanité que nous recherchons. Une urbanité pour laquelle le voisinage ne se limite pas à un même code d'entrée d'immeuble ; pour laquelle la mixité sociale ne s'accompagne pas d'un durcissement des séparations architecturales et pour laquelle densité de logement n'est pas renoncement à l'espace de vie. Une urbanité qui tire profit de la présence de lieux de travail mêlés à l'habitat.

Les logements, leurs accès et les espaces publics seront adaptés aux difficultés de mouvement qui peuvent survenir à tout âge de la vie.

Les constructions préserveront l'environnement et rechercheront un optimum économique et écologique pour la conception thermique et constructive.

L'espace bâti, si bien pensé soit-il, ne suffit pas à créer la culture urbaine améliorée que nous appelons de nos vœux. **Créer l'environnement social qui facilite et permet d'inventer et maintenir des rapports de bon voisinage, des occasions de rencontre et d'échange, tel est aussi un objectif primordial de « Voisinage »** qui, pour cela, initiera et soutiendra les groupes et associations actifs dans notre quartier pour aider et vivifier notre vie quotidienne. C'est à travers la gestion participative et collective que nous apprendrons cette nouvelle urbanité.

La pyramide des âges inversée qui caractérise l'évolution démographique pose problème, mais apporte aussi des solutions. Les papy et mamy-boomers sont mieux qu'un poids économique à la charge des jeunes générations : ils restent très longtemps en bonne santé et préfèrent généralement rester chez eux que se retirer en « territoire » et institutions spécialement dédiés aux aînés. Alors **il est imaginable qu'ils pratiquent un « bénévolat de voisinage » et en bénéficient**, offrant en service leurs compétences de gestion ou leurs compétences professionnelles, ou encore leur expérience de la vie, des enfants et des petits enfants, ou leur culture pour la lecture, la musique, etc..., ceci en échange des menus services ou de la compagnie des voisins qui leur seront toujours plus nécessaires. **La coopérative « Voisinage » respectera une répartition des âges des habitants à peu près semblable à la répartition moyenne et appuiera ces échanges intergénérationnels. Elle fera de ceux-ci le moteur principal et dynamique des rapports de bon voisinage dont les principes composeront une charte acceptée par tous les habitants.**

La coopérative, Genève le 10 juin 2008

Annexe 2 :

Pourquoi une coopérative d'habitation VOISINAGE conçue et centrée sur les rapports intergénérationnels ?

Parce que

La coopérative VOISINAGE cherche à développer une nouvelle urbanité fondée sur de meilleurs rapports entre habitant-es, privilégiant leurs relations et non leur séparation. C'est dans cette logique d'intégration qu'elle met au centre de son projet, dès sa constitution en avril 2008, une dynamique nourrie de rapports intergénérationnels mieux pensés et mieux vécus.

Nous avons toutes et tous en effet dans notre entourage soit des parents ou des amis âgés, soit des petits enfants ou des familles avec enfants, soit les deux à la fois, nous vivons donc de près les problèmes liés aux divers âges de la vie et savons à quel point leur résolution passe par une solidarité intergénérationnelle.

En outre, les plus âgé-es d'entre nous disposent de plus de temps (plusieurs sont depuis peu ou vont entrer bientôt dans une retraite qu'ils souhaitent active), ils/elles ont affiné des compétences souvent précieuses et encore utilisables, ils se sentent encore bien vivants! Ils ont envie d'imaginer un futur dans lequel ils ne seront pas mis à la « retraite » ou au rancart, mais désirent plutôt contribuer à construire une société plus solidaire et humaine en réalisant un lieu de convivialité et d'échanges dans lequel jeunes et moins jeunes se rencontrent, se parlent, s'épaulent, s'entraident, s'enseignent mutuellement.

Enfin, l'évolution démographique marquant le vieillissement de la population est un enjeu majeur auquel le modèle des EMS ne répond que de manière partielle et souvent peu satisfaisante. La pertinence de notre désir d'imaginer de nouvelles formes de vivre ensemble s'en trouve donc renforcée.

La cohabitation dans un même immeuble ou groupe d'immeubles de personnes d'âges, d'origines et d'horizons différents (tant sur le plan social, culturel, ethnique ou professionnel que sur le plan plus personnel: situation, style de vie, connaissances et savoir faire), correspond à la nouvelle urbanité que nous recherchons. Elle répond aux réalités d'aujourd'hui. Elle crée de nouvelles opportunités. Elle est un enrichissement potentiel pour tous.

Comment ?

Cette nouvelle urbanité, nous l'ancrons dans une réalité concrète qui la rende possible:

- ◆ notre coopérative veut construire une centaine de logements économiques échappant à la spéculation;
- ◆ elle tient à maintenir, par l'usage de quotas, une mixité sociale et intergénérationnelle qui reflète l'équilibre démographique genevois (environ 40% de jeunes = 0 à 30 ans // 40% de gens dans la force de l'âge = 30 à 65 ans // 20% de seniors = 65 à ...);
- ◆ elle ne s' imagine que dans l'intégration à un espace de vie plus large: le quartier.

Dans l'élaboration et la gestion du projet:

Dès le départ, les diverses compétences et disponibilités de chaque membre de la coopérative sont mises au service de la collectivité, selon les motivations de chacun. Ce n'est ainsi pas un hasard que ce soient les plus de cinquante ans, poussés plus ou moins urgemment par l'échéance d'une grande vieillesse, qui initient les premières démarches, mettant dès le début la solidarité intergénérationnelle en pratique. La motivation est donc fondamentale dans un projet fonctionnant sur le principe de la participation de ses coopérants. Nos statuts, accompagnés d'une charte, mentionnent explicitement cette gouvernance dans laquelle l'autogestion, l'engagement déclaré des membres, le bénévolat, l'animation et une gestion parfois professionnelle travaillent en étroite collaboration.

Dans le projet d'organisation sociale:

L'organisation sociale de la coopérative VOISINAGE se jouera constamment sur deux niveaux: le voisinage de proximité à l'intérieur de la coopérative, et le voisinage élargi au quartier, avec toutes les interactions entre ces niveaux que l'on peut imaginer. En entrant dans la coopérative,

chaque habitant-e s'engage de ce fait à consacrer du temps à la vie de la coopérative, voire du quartier, selon des modalités propres à chacun-e.

La mixité d'âges voulue par notre projet est le terreau sur lequel vont se développer des activités de voisinage internes à la coopérative, par le biais de contacts intergénérationnels soit spontanés soit "organisés":

- baby-sitting / garde de jour / intégration éventuelle d'une crèche ou d'une garderie
- repas de midi partagés
- les « mercredi de Voisinage »
- trajets école accompagnés (pedibus)
- devoirs surveillés ou entraide privée
- service de courses, d'accompagnement chez le médecin, etc

Parmi les effets positifs concrets, on peut espérer

- une bonne convivialité qui nous invite à échanger, découvrir, rigoler et pleurer ensemble;
- une forme de cohabitation, d'intégration et de métissages visant à éviter les marginalisations;
- une enfance plus riche en apprentissages divers;
- des solutions simplifiées aux problèmes de garde des enfants;
- la possibilité pour différentes générations d'une même famille de vivre la « famille élargie » sans obligation de cohabiter;
- le maintien des personnes âgées à domicile aussi longtemps que possible.

Dans le projet d'organisation spatiale et architecturale:

L'organisation de l'espace favorise les rencontres, notamment celles entre générations:

- espaces extérieurs de dégagements (terrasse...) de chaque appartement traversés par les accès communs;
- place et rue conçues à la fois comme accès et lieux de convivialité;
- restaurant accueillant aussi bien les enfants du parascolaire que les personnes plus âgées de VOISINAGE et du voisinage;
- lieux de détente et d'activités: place de jeux, de sport et bancs publics, jardins collectifs, ateliers de bricolage, de devoirs à domicile, de lecture, de musique, animés aussi par des anciens;
- espaces de travail: artisans, bureaux, espaces médicaux.

Elle tient compte des besoins variés et différenciés de ses habitants:

- une typologie d'appartements modulables et adaptables à l'évolution des besoins des divers âges de la vie serait souhaitable, évitant la nécessité de certains déménagements.
- on peut imaginer un appartement collectif - ou « foyer des anciens » - de 5 lits fonctionnant comme une petite « unité de vie pour personnes dépendantes » (cf. projet à Amsterdam et à Onex) où pourront vivre 5 coopérateurs ou seniors du quartier qui auront volontairement remis leur appartement pour pouvoir recevoir une aide accrue nécessitée par leur relative dépendance.
- Cet appartement serait loué à un collectif d'étudiants en attendant la nécessité de la création de ce « foyer des anciens ».

Dans le projet d'intégration à un quartier:

Notre projet de coopérative d'habitation VOISINAGE ne se conçoit pas comme un îlot utopique dans le désert. Au contraire, il ne veut et ne peut exister qu'en synergie avec un quartier puisque, justement, c'est dans la ville, avec toutes ses composantes d'activités, de mixités, d'échanges, qu'il prend sens. Nombre des propositions de ce projet ne sont réalisables que dans le contexte élargi du quartier, que ces réalisations utilisent des locaux de la coopérative ou des infrastructures du quartier.

- accès aux transports publics,
- accès à des commerces de proximité,
- accès à des services de proximité: service d'infirmières à domicile, cabinet de physio- / ergothérapie

- gestion d'une cantine scolaire et pour personnes de tous âges /repas à domicile

On peut s'attendre à ce que les habitant-es de la coopérative VOISINAGE s'impliquent dans toutes sortes d'associations de quartier qui chercheraient à trouver des solutions innovantes et originales à un certain nombre des problèmes posés par le jeune âge et par le grand âge. En synergie avec les pouvoirs publics, il serait alors peut-être judicieux de professionnaliser certaines tâches tout en gardant le ferment humain de la proximité et de la gestion participative de habitant-es de la coopérative VOISINAGE et des habitant-es du quartier.

Intercalaire de couleur

Annexe 3 :**Commentaire d'EcoAttitude sur le Projet Voisnants****Pour le concours 2009 « Bien vieillir ensemble aujourd'hui et demain ».**

Réfléchir sur le projet Voisnants, rédigé par la coopérative Voisinage a été un exercice très stimulant pour EcoAttitude. Nous saluons d'emblée l'ouverture à la collaboration – si rare à Genève – des membres de Voisinage, ainsi que la vision sociale – rare elle aussi parmi les différents projets d'écoquartiers en cours - ainsi que la dimension ambitieuse de son projet.

Avec ses 80 à 100 membres, Voisinage annonce une dimension largement supérieure aux nouvelles coopératives participatives qui se forment actuellement à Genève. Elle comportera donc plusieurs immeubles, ce qui la positionne sur une **échelle intermédiaire à mi-chemin entre l'immeuble et le quartier**.

Nos commentaires ont pour objectif non pas de modifier le projet de Voisinage, mais bien de compléter ce qui à notre avis manque au projet pour le positionner dans la perspective d'un véritable développement durable à la lumière de ce que nous connaissons de l'urbanisme et des quartiers durables déjà existants. Notre propos est de rééquilibrer les dimensions environnementale et économique au regard du versant social, sur lequel nous apportons aussi quelques compléments.

Pour éviter le piège d'un groupe trop refermé sur lui-même, au service d'une « idéologie », les initiateurs annoncent délibérément ne pas vouloir mettre l'accent sur le versant écologique de leur projet. Nous comprenons leur intention cependant nous sommes d'avis que même en choisissant de donner la priorité à la relation humaine et à la liberté de pensée, il reste deux priorités absolues à considérer : la préservation de l'environnement et la santé des humains qui l'habitent, et que le traitement de ces deux priorités est constitutive du lien social qui s'établit dans une communauté humaine.

Environnement

Personne ne peut plus ignorer le double défi de la pénurie d'énergie et du réchauffement climatique auquel l'humanité est actuellement confrontée, dans des délais qui ne font pas encore l'unanimité, mais qui pourraient se révéler extrêmement brefs. Certains annoncent 2020 comme date butoir pour que les changements deviennent irréversibles². Ce qui nous laisse 10 ans pour réduire nos émissions, démultiplier les sources d'énergies renouvelables, gérer nos ressources naturelles, sans compter l'obligation de transformer nos systèmes économiques et la nécessité d'instaurer une meilleure équité et de maintenir la paix entre les différents groupes humains. Autant dire que nous sommes en état d'urgence et qu'aucun

² Le prochain Sommet de Copenhague sur le climat en décembre 2009 donnera l'état des lieux. Home, le film de Yann Arthus-Bertrand a aussi largement alerté sur l'ampleur du désastre en cours.

projet quel qu'il soit ne doit plus se faire sans annoncer son inscription dans le cadre multi-dimensionnel et systémique d'un véritable développement durable (DD).

Nous sommes d'avis que tout développement urbain, qu'il soit neuf ou de réhabilitation de bâtis anciens, doit ainsi – quel que soit son objectif principal – inclure dans son programme la réduction de son empreinte écologique : matériaux de construction sains et orientation solaire des bâtiments, concept énergétique, gestion durable de l'eau, des déchets, biodiversité, mobilité douce.... Les autorités en charge du développement du territoire émettront vraisemblablement des avis contraignants sur la réduction de l'emprise au sol et la densité des bâtiments compte tenu de la position du site dans le tissu urbain, charge aux initiateurs de veiller à la connexion géographique de leur quartier au reste de la ville par un réseau de transports publics et des cheminements piétonniers ou cyclables assurant la « couture » avec l'environnement bâti pré-existant.

L'implication des coopérateurs dans ces aspects environnementaux et techniques du concept de leur futur habitat nous semble être non seulement nécessaire, mais constitutif du lien qui va se développer et se renforcer tout au long du déploiement de leur projet. Pour assurer une bonne convivialité, arrondir les angles trop aigus, autoriser les premiers affrontements fondateurs, il est indispensable de discuter ensemble de ces points, connaître les différents points de vue présents dans le groupe fondateur et ce faisant de permettre à chacun de se former, de comprendre mieux la situation et de prendre la mesure de l'ampleur et de l'urgence du problème. Nous en voulons pour preuve l'expérience des habitants de l'écoquartier du Kersentuin³, dans la ville nouvelle de Leidsche Rijn près d'Utrecht aux Pays-Bas. Dans un document rédigé pour rendre compte de leur expérience et ouvrir la route aux nouveaux entrepreneurs d'écoquartiers, ils relatent très clairement l'importance de cette première étape, au cours de laquelle il a fallu clarifier les opinions de chacun et choisir ensemble des priorités qui soient soutenues par l'ensemble.⁴

Santé humaine

La préservation de la santé humaine passe une amélioration à la fois de notre mobilité et de la qualité de ce que nous ingérons : l'alimentation, l'air, l'eau sont des ressources au moins aussi essentielles que l'énergie que nous consommons.

Surtout s'il compte regrouper une population d'habitants vieillissants, le quartier non seulement dotera ses immeubles de dispositifs d'accès pour tous types de mobilité (rampes, largeur des portes, salles de bain ergonomiques...), mais encore réfléchira à des dispositifs ou des configurations favorisant le mouvement et l'exercice quotidien pour tous les âges (escaliers avenants et ouverts à tous, ascenseurs lents, silos à voitures en périphérie du quartier, garage à vélos de plain-pied, charrettes ou caddies en libre accès internes au quartier pour transporter les marchandises...). Dans la perspective d'une mobilité douce, les initiants solliciteront la municipalité pour s'assurer de la présence d'un réseau de transports publics efficace capable de soutenir l'effort des habitants qui renonceront à un véhicule individuel. Là encore, la mise en place d'un dispositif de « carsharing » stimulera les contacts entre habitants du quartier. NB : A BedZed, au sud de Londres, ce sont les panneaux

³ <http://alchiemy.com/accueil/index.php/post/2008/06/01/De-Kersentuin-ou-lecoquartier-a-la-neerlandaise>

⁴ [Comment faire soi-même son propre écoquartier](http://www.ecoattitude.org/accueil/node/154). <http://www.ecoattitude.org/accueil/node/154>

photovoltaïques disposés sur les toits du quartier qui alimentent les bornes de recharge des véhicules partagés par le quartier.

Qualité de l'air et contact avec la nature font partie des fondamentaux de la santé humaine : c'est la cohabitation entre les humains et les végétaux qu'il s'agit de prévoir et d'organiser. Le quartier comptera donc de nombreux arbres (y compris fruitiers), inclura des jardins (pas forcément potagers), des espaces verdissables au pied des immeubles ; il sera libre de voitures et on y accèdera par des rues « résidentielles » (cf. les « woonstraaten » hollandaises) où les véhicules à moteur sont tolérés à 20 km/h, mais les piétons prioritaires ainsi que les jeux d'enfants. Ce sont là des dispositifs qui constitueront et soutiendront le lien social autant que la santé individuelle. Les quartiers néerlandais comme Eva-Lanxmeer⁵ et GWL⁶ ou Vauban⁷ à Fribourg-en-Brisgau sont de ce point de vue de bons exemples.

Genève, berceau des Jardins de Cocagne⁸ créés il y a 30 ans, dispose de nombreuses coopératives de production agricole biologique auxquelles les habitants pourront choisir ou non de participer. Chaque bâtiment devrait quoi qu'il en soit être pourvu d'une cave de garde collective pour les fruits et légumes en hiver.

Nous pensons que des dispositifs de ce type sont capables de tisser des liens de proximité entre habitants sans constituer d'ingérence dans la sphère privée de chacun ni préteriter ceux qui souhaitent préserver la part d'anonymat qui est une des caractéristiques et, pour certains, un vrai privilège de la vie urbaine.

Economie

En ce qui concerne l'aspect économique, nous lui voyons 3 dimensions :

1. le financement du projet lui-même
2. l'insertion économique du chantier de construction dans l'économie locale
3. l'activité économique du quartier/de l'îlot

1. Le financement du projet

Le projet reste très laconique sur son financement. Il faut savoir que les Helvètes sont à 80% un peuple de locataires, le prix du terrain atteignant des niveaux prohibitifs pour la majorité de la population. A Genève on peut toutefois compter sur des ressources multiples pour construire un plan de financement, la difficulté majeure consistant à obtenir du terrain et à supposer qu'il s'en trouve, à obtenir un *droit de superficie*⁹ et réussir à se constituer en auto-promoteurs.

⁵ Eva-Lanxmeer, un écoquartier citoyen exemplaire <http://www.ecoattitude.org/accueil/node/191>

⁶ http://www.energie-cites.eu/IMG/pdf/GWL-Terrein_Amsterdam-NL_FR.pdf

⁷ <http://www.ecoattitude.org/accueil/node/223>

⁸ Agriculture maraîchère contractuelle en Suisse romande <http://www.ecoattitude.org/accueil/node/215>

⁹ En France : bail emphytéotique

La mixité sociale que revendique Voisinage pour son projet nous semble être en lien direct avec le mode de financement : comment mêler harmonieusement dans un même territoire l'habitat de ceux qui ont « les moyens » à celui de ceux qui doivent faire appel à des subventions pour entrer en projet immobilier ? les différents modes de vie, les cultures différentes... Nous ne prétendons pas que l'on puisse régler ces questions avant de se mettre à construire, mais nous croyons qu'en cherchant à dessiner les contours du problème et mettant une parole sur ces aspects du vivre ensemble, et peut-être en rédigeant ce qui pourrait devenir une charte à signer par tous les futurs habitants, il se créerait du lien et on commencerait à mettre de la lumière et donc apaiser des zones de conflits potentiels.

Toute cette part du projet, que nous pourrions nommer démarche d'approche, ou pré-projet, contient ainsi à nos yeux les germes du succès futur de toute l'opération. Comment se répartissent – voire se partagent - les richesses à l'intérieur de la coopérative et comment obtenir/bénéficier du soutien non seulement de la collectivité mais encore des organismes ou entreprises qui sont vraisemblablement prêts et désireux de valoriser leur image en contribuant à la réalisation d'un projet exemplaire. Il y a là un travail de réseau à réaliser et de l'imagination à déployer.

Au titre d'exemple : au Pays-Bas, des entreprises ont libéré du temps pour certains de leurs employés qui s'étaient constitués en auto-promoteurs, pour leur permettre de gérer le projet et suivre le chantier de leur écoquartier. Cela a permis d'un côté au chef de projet de suivre le chantier et d'un autre côté l'entreprise a bénéficié d'une très bonne image dans le public¹⁰ !

On sait que rien de vraiment durable ne se fait sans l'inclusion des usagers dans la conception même d'un projet : ce qui est livré « clé-en-mains » est voué à être consommé. Or le projet Voisinage ambitionne un autre rapport à son habitat, une responsabilisation qui passe à la fois par un partage et une prise de pouvoir sur son territoire. Comment conjuguer dès lors à la fois le montage d'un projet aussi ambitieux et l'inclusion de personnes de différentes origines sociales et culturelles ? à quel stade du projet le groupe fondateur doit-il s'ouvrir à d'autres et comment l'intégration progressive d'habitants de différentes catégories socioprofessionnelles pourra-t-elle se faire tout en préservant les idées fondatrices ?

Il nous semble que la réponse se trouve en tous cas partiellement dans la question du financement et de la gestion interne de la richesse. Le choix de la structure coopérative (1 personne = 1 voix) est également déterminante en ce sens.

2. L'insertion du chantier dans l'économie locale

A l'instar de BedZed¹¹ qui s'est construit en ne faisant appel qu'à des entreprises situées dans un périmètre de 60 km autour de son site, le projet Voisins pourrait commencer à tisser des liens dans son environnement économique en sollicitant en priorité et dans toute la mesure du possible des entreprises de proximité. On ne trouve pas toujours tout au meilleur prix sur place, mais l'énergie grise incluse dans les matériaux sous forme de transport est à prendre en compte dans les prix réels.

La construction bio-climatique n'est pas encore entrée dans les mœurs. Les architectes capables de concevoir des immeubles à énergie positive ne sont pas légion en Suisse romande

¹⁰ Quartiers durables : l'originalité néerlandaise. <http://www.ecoattitude.org/accueil/node/203>

¹¹ [Entre écovillages et projet d'architecte, les écoquartiers.](http://www.ecoattitude.org/accueil/node/113) <http://www.ecoattitude.org/accueil/node/113>

et on manque encore d'artisans et techniciens compétents pour la gestion de matériaux sains. Un chantier comme celui de Voisinants pourrait non seulement devenir un chantier pédagogique, où différents artisans pourraient venir se former « hands-on », dans l'action, à des techniques de construction ou à la gestion de matériaux comme la chaux, certaines peintures et enduits.... Si Voisinants émettait un appel d'offre en exposant ses exigences en matière de fournitures et de chantier, cela pourrait même susciter certaines initiatives de la part des entreprises ou pousser certains à créer le nécessaire.

3. L'activité économique du quartier lui-même

La mixité fonctionnelle est un bel objectif, qui ne se laisse cependant pas décréter. Elle est à construire et à faciliter. Pour qu'un quartier soit vivant et ne se vide pas de sa population active pendant la journée, il y faut une architecture suffisamment flexible pour que différents types d'activités non seulement puissent mais aient envie de s'y installer. A la fois lieu de vie et de travail, les immeubles devront offrir des locaux permettant d'attirer des activités commerciales, culturelles et sociales non bruyantes, notamment en réservant les rez-de-chaussée à des activités susceptibles de créer du lien social. Et ceci de préférence donnant sur des espaces publics de type « rue » qui favorisent le « commerce » des humains entre eux. Une étude révélera s'il est pertinent de prévoir des pièces « Bureau » dans les appartements, pour les travailleurs indépendants ou employés à distance. (cf. BedZed)

Le concept énergétique, la gestion de l'air et des déchets seront de ce point de vue des arguments incitatifs-clé, qui sauront attirer certaines entreprises et assureront le versement de loyers contribuant au financement de l'ensemble.

Il sera vraisemblablement aussi nécessaire d'envisager des mesures d'incitations financières ou fiscales pour soutenir les jeunes entreprises au démarrage. A négocier avec la municipalité.

Société

Les questions sociales ne se limitent pas aux relations inter-personnelles. Les conflits entre personnes trouvent souvent leur origine dans des questions de territoire, de prérogatives ou des responsabilités mal clarifiées. Des dispositifs sociaux existent qu'il est important de prévoir au même titre que d'autres dispositifs techniques, pour que l'harmonie s'installe.

1. Mixité générationnelle et différents besoins fondamentaux

A l'instar de la mixité fonctionnelle, la mixité générationnelle est à construire et doit s'entretenir pour rester viable. Les différents groupes d'âge ont des besoins différents : si les populations vieillissantes ont besoin de lien social et d'inclusion à la mesure de leurs forces, ils ont aussi besoin de calme et de sécurité. Dans cette perspective, l'architecture de l'ensemble Pelgromhof¹² de Zevenaar aux Pays-Bas apparaît comme une solution très convaincante : un ensemble résidentiel de 3 étages entourant un vrai jardin sur lequel donnent au rez-de-chaussée les baies vitrées et la terrasse d'une cafétéria ouverte au public. L'endroit est calme bien que situé au cœur de la petite ville. Les appartements sont traversants et donnent à l'extérieur sur la rue et les activités de Zevenaar ; à l'intérieur, les coursives permettent une circulation tranquille à tous les étages et l'établissement de liens de voisinage. Ces appartements sont accessibles à toute personne de plus de 50 ans, ayant déjà vécu un certain nombre d'années dans la région. Une partie de l'ensemble est réservée à une zone médicalisée pour les personnes ne pouvant plus assurer leur autonomie, sans avoir à quitter le quartier pour autant.

Voisinage annonce toutefois la volonté d'assurer une mixité intergénérationnelle plus ambitieuse. Il faudra dans ce cas tenir compte d'un autre groupe d'âge qui a des besoins très spécifiques qu'on ne saurait ignorer sans préjudice pour l'ensemble : ce sont les adolescents et jeunes adultes qui, eux, ont des besoins d'espaces de rencontre et d'expression parfois bruyantes, qu'il serait bon de prévoir au départ : locaux pour faire de la musique, voire des buvettes gérées ou autogérées, appartements flexibles aménageables pour des colocations..... etc. Nous suggérons une réflexion destinée particulièrement à cette tranche de population.

Au titre d'exemple, la coopérative d'habitation La Rencontre à Genève a réservé dans son immeuble différents locaux destinés à être partagés par l'ensemble des habitants, et soumis à un bas loyer interne : une pièce commune pour les réunions, des chambres d'amis pour les visiteurs de passage, voire pour des couples en crise le temps que passe l'orage....

2. Prises de décisions et gestion des conflits

Dans tout groupe humain, les conflits surgissent. Autant il est illusoire de vouloir les éviter, autant il est indispensable de prévoir les dispositifs permettant de les prévenir ou de les gérer. Là encore, il nous semble que la mise en place de dispositifs est la bonne méthode : dispositifs de prise de décision, de gestion des conflits, pour éviter d'avoir à une détérioration de l'ambiance générale ou même en arriver à des médiations ou à l'intervention d'officiers de justice.

¹² Pelgromhof <http://www.ecoattitude.org/accueil/node/188>

3. Une histoire de territoire

« La coopérative Voisinage constituera de fait **le noyau du réseau social du quartier Voisinants.** » Comme le projet se situe entre deux échelles – celle de l'immeuble, où les coopérateurs sont maîtres, et celle du quartier, qui relève des autorités locales –, il nous apparaît que pour prévenir la dérive vers un « quartier privé » où les habitants finissent par se coopter entre eux et pour atteindre cette mixité sociale tant recherchée, la coopérative Voisinage devra prendre soin de travailler avec les autorités locales et de bien dessiner les territoires en accord avec elles, afin de clarifier les responsabilités et les champs de pouvoir, établir les collaborations et coordonner les initiatives.

La société des habitants du quartier évoquée dans le projet devra prendre la succession du groupe fondateur et sera toute désignée pour jouer ce rôle, pour autant qu'y soient représentés l'ensemble des différents acteurs concernés. Ce versant du projet nous évoque la façon dont le quartier GWL¹³ à Amsterdam s'est mis en place et structuré, avec des associations d'habitants des différents immeubles, des associations de propriétaires et une association faîtière dans laquelle sont représentées les autorités communales, la police municipale, les commerçants du quartier....

¹³ http://www.energie-cites.eu/IMG/pdf/GWL-Terrein_Amsterdam-NL_FR.pdf et http://www.ecoattitude.org/accueil/sites/default/files/article_final%20avec%20photos1.pdf

En guise de conclusion provisoire

Il faut bien le dire : c'est le concours d'AgeVillage qui a « précipité » la collaboration entre Voisinage et EcoAttitude ! Après avoir hésité à nous lancer, estimant que nous n'étions pas prêts et que le temps manquait pour rédiger à deux voix quelque chose de sérieux, nous avons finalement pris la décision en juin de saisir tout de même la balle au bond et de livrer nos projets en l'état. Le temps était court : nous avons travaillé les textes sans pouvoir faire de même pour l'iconographie.

Ces textes sont à l'image de nos deux approches actuelles : convergentes mais non intégrées. Voisinage, soucieuse de résoudre le problème d'habitat de ses membres, prend les choses du côté pratique et cherche à réaliser des logements dans le respect d'une certaine qualité de rapports sociaux. EcoAttitude qui s'est donné pour objectif de promouvoir l'urbanisme durable et la réalisation d'écoquartiers, met l'accent sur l'indispensable réduction de notre empreinte écologique et le respect des trois piliers du développement durable dans tout projet urbain.

Les priorités ne sont apparemment pas les mêmes... Toutefois, les discussions engendrées par ce concours sont d'ores-et-déjà fructueuses : les réflexions progressent de part et d'autre et nous allons vraisemblablement continuer à confronter nos positions et nos espérances, tâchant de trouver les stratégies qui nous permettront d'aboutir à une ou plusieurs réalisations.

En somme, pour nous le travail ne fait que commencer. Et quelle que soit le verdict du jury, nous souhaitons remercier les organisateurs du concours « Bien Vieillir ensemble aujourd'hui et demain » de nous avoir tendu cette perche qui nous a incités à publier ce qui sans eux aurait sans doute mis bien plus de temps à prendre forme.

Genève, le 14 juillet 2009

Pour EcoAttitude :

Pour Voisinage :

Camille Bierens de Haan

Jean-Pierre Cêtre