

COOPÉRATIVES HARMONIE ET ÉQUILIBRE

# PROJET D'HABITATION SOL'AIRE



Candidature pour l'octroi d'un DDP

ILOT G du PLQ 30043-Le Rolliet-Commune de Plan-Les-Ouates

# LE VILLAGE URBAIN SOLIDAIRE



## Harmonie : Qui sommes-nous ?

Harmonie est une primo-coopérative autogérée, sans but lucratif, née en 2018 au sein de la chorale de Plan- Les-Ouates « Chants de la Terre » qui s'inspire de chants du monde entier. Ses membres, des citoyen·ne·s d'âges et de milieux différents, ont souhaité construire ensemble un projet d'habitation qui allie qualité de vie, simplicité, réduction de notre impact sur les ressources épuisables, renforcement des liens entre personnes de générations et/ou de cultures différentes, et intégration harmonieuse dans le quartier, la commune, le canton et dans la société en général.

Harmonie accueille de nouveaux·elles membres régulièrement. Ils·elles adhèrent explicitement à la charte éthique et aux statuts de la coopérative et s'engagent à participer activement à la vie de la coopérative, à collaborer aux tâches administratives, aux réflexions, à l'avancée du/des projets de construction en cours, notamment via la présence aux réunions décisionnelles.

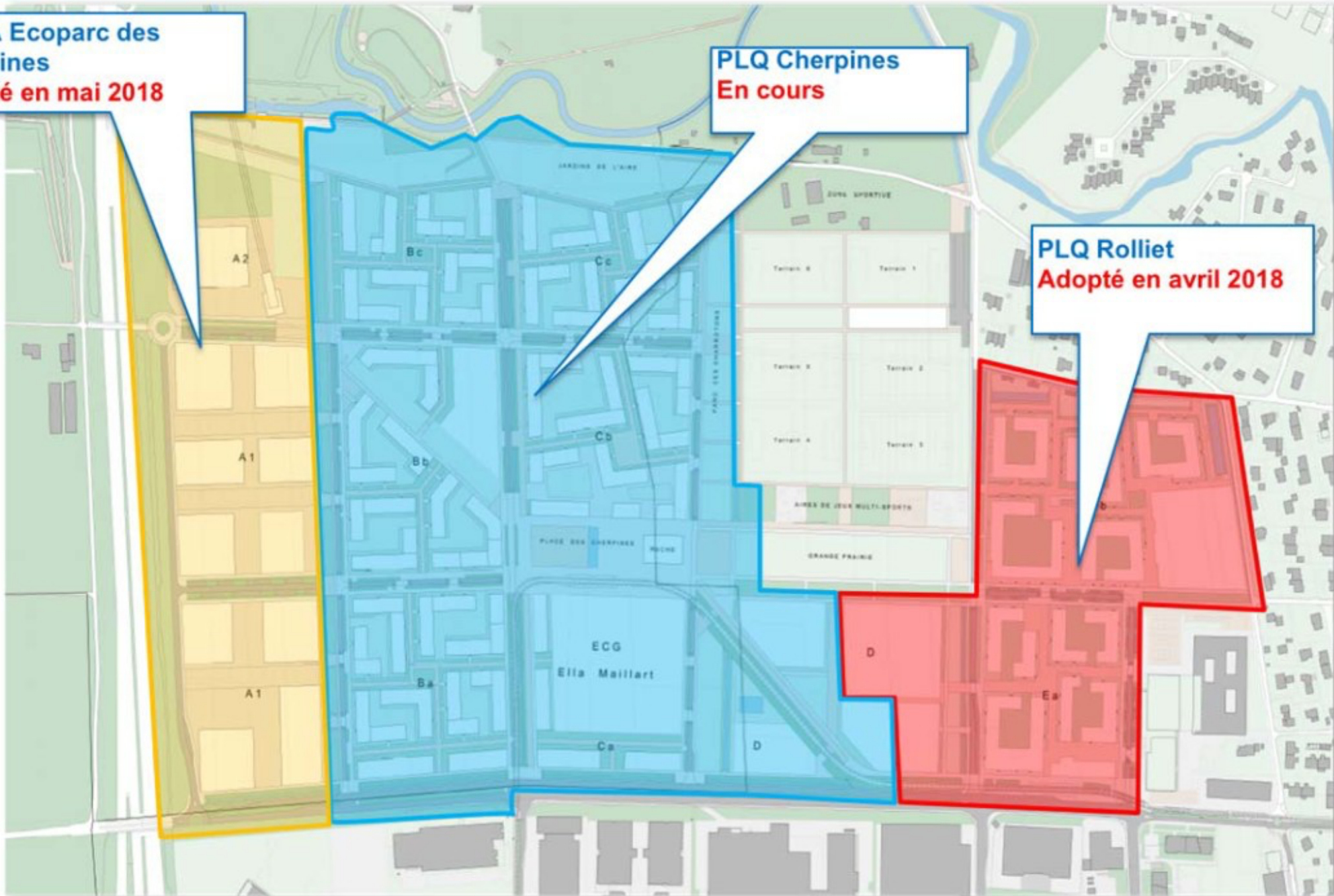
## Le projet Sol'Aire au Rolliet, PLO

Répondant à un appel d'offre de la commune de Plan- Les-Ouates pour la construction d'un immeuble de 65 appartements dans le futur quartier du Rolliet, Harmonie s'est associée à la coopérative Equilibre pour créer un projet autour d'un idéal commun : grandir, vivre et vieillir ensemble dans un lieu où les liens entre les humains et avec la nature sont cultivés et nourris jour après jour. Nos deux coopératives ont une vision commune de la ville de demain : agréable, accueillante, solidaire, inclusive, verte, participative, résiliente, durable, harmonieuse et équilibrée. C'est ainsi que le projet Sol'Aire, construction d'un « immeuble-village-solidaire » intergénérationnel a vu le jour, et remporté le concours face à 4 autres binômes de coopératives.

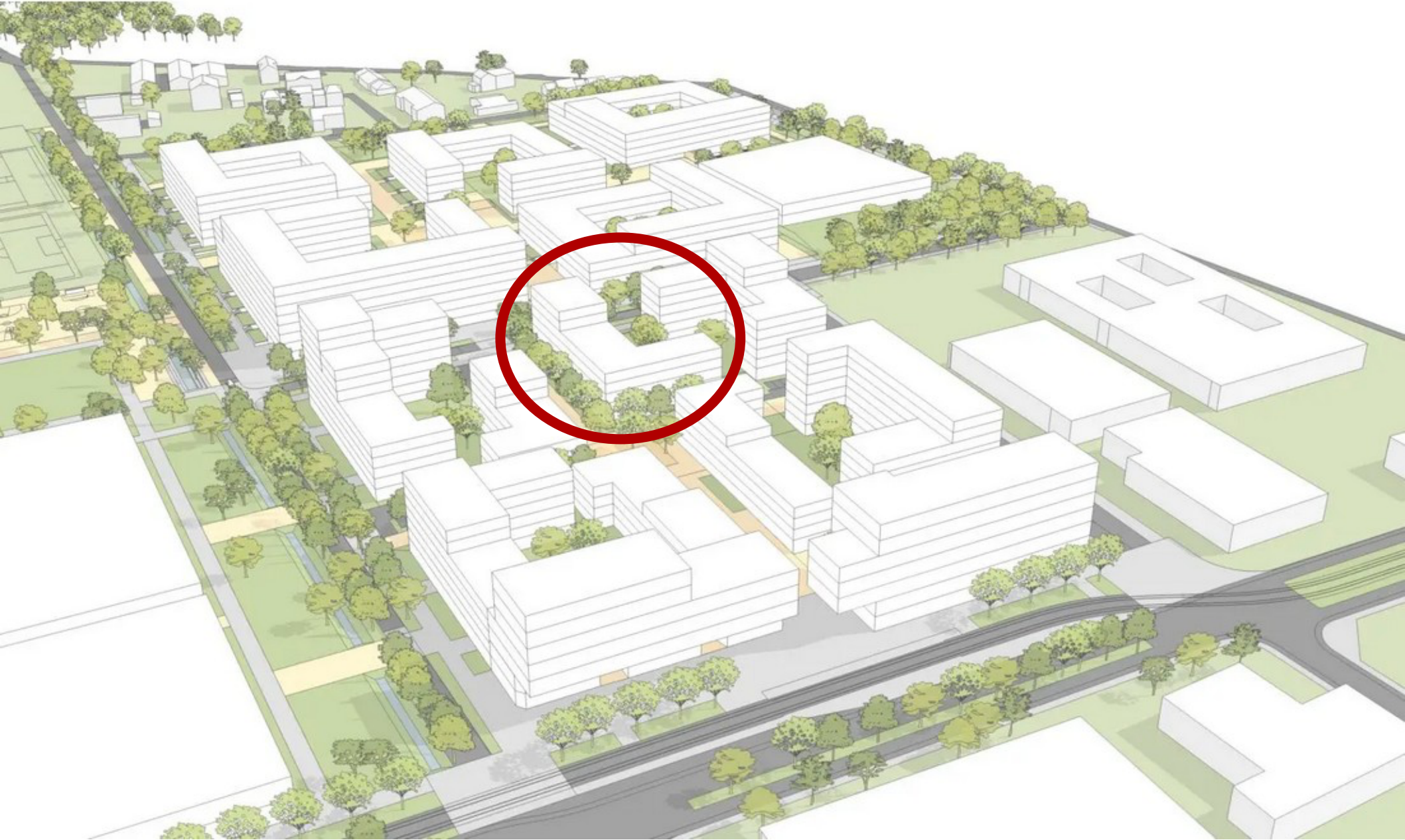
**PDZIA Ecoparc des  
Cherpines**  
**Adopté en mai 2018**

**PLQ Cherpines**  
**En cours**

**PLQ Rolliet**  
**Adopté en avril 2018**



# IMAGE PLQ ROLLIET – BUREAU URBAPLAN





## Immeuble, typologies de logements et loyers

Au sein de cet « immeuble-village-solidaire », la volonté d'aménager des espaces communs intérieurs et extérieurs favorisant les rencontres entre habitant·e·s de l'immeuble et du quartier a été un fil conducteur.

Le projet comprend 62 appartements, dont 50 % seront attribués aux coopérateur·ice·s d'Equilibre et 50% à celles·ceux d'Harmonie. Les logements, de 1.5 à 6 pièces, pourront accueillir des personnes de tous âges et contextes de vie. 18 appartements sur 62 seront soumis à un régime de loyer libre, le reste en régime subventionné. 2-3 appartements seront mis à disposition pour un projet social.

L'architecture prévoit une flexibilité typologique : un système de rocares d'appartement selon les besoins des différentes étapes de vie (arrivée d'un enfant, deuil, séparation, etc.) permettra aux habitant·es de rester dans l'immeuble le plus longtemps possible.

### Légende

**Emprises**

- Limite parcelaire actuelle
- Limite parcelaire future
- - - Emprise de la DD
- ▭ Emprise sous-sol
- ▭ Emprise rez
- ▭ Emprise max au-dessus du sol
- ▭ Place de travail SIS

**Surfaces**

- ▨ Mur en pierres sèches : 13 m<sup>2</sup>
- ▨ Dallage en béton/béton balayé : 442 m<sup>2</sup>
- ▨ Cheminement imperméable type pavés Arena : 247 m<sup>2</sup>
- ▨ Gravier concassé en anglo-calcaire : 117 m<sup>2</sup>
- ▨ Gravier gazon : 43 m<sup>2</sup>
- ▨ Potager : 72 m<sup>2</sup>
- ▨ Espace pour abanion de jardin / coffre à outils : 3-5 m<sup>2</sup>
- ▨ Gazon fleuri : 587 m<sup>2</sup>
- ▨ Prairie fleurie : 621 m<sup>2</sup>

**Plantations ligneuses**

- Arbuste à petits fruits comestibles - hors valeurs compensatoires
- Arbuste indigène - hors valeurs compensatoires
- Arbre multi-tones - hors valeurs compensatoires
- Arbre tige-feuille - hors valeurs compensatoires
- Arbre multi-tones

**Aménagements en faveur de la biodiversité**

- Biotopie humide : 27 m<sup>2</sup>
- ▭ Hôpital à insectes : 3
- Tas de branchages : 6
- Murgier semi-aquatique : 1

**Arbres tige-feuille**

- Arbre tige-feuille
- Arbre tige-caducifère

**Arbres tige-caducifère**

- Coarctée estimée à moyen terme (10-15 ans)

**Fosse de plantation en pleine terre (4 m<sup>2</sup>)**

**Plantations ligneuses**

● Arbuste à petits fruits comestibles - hors valeurs compensatoires

● Arbuste indigène - hors valeurs compensatoires

● Arbre multi-tones - hors valeurs compensatoires

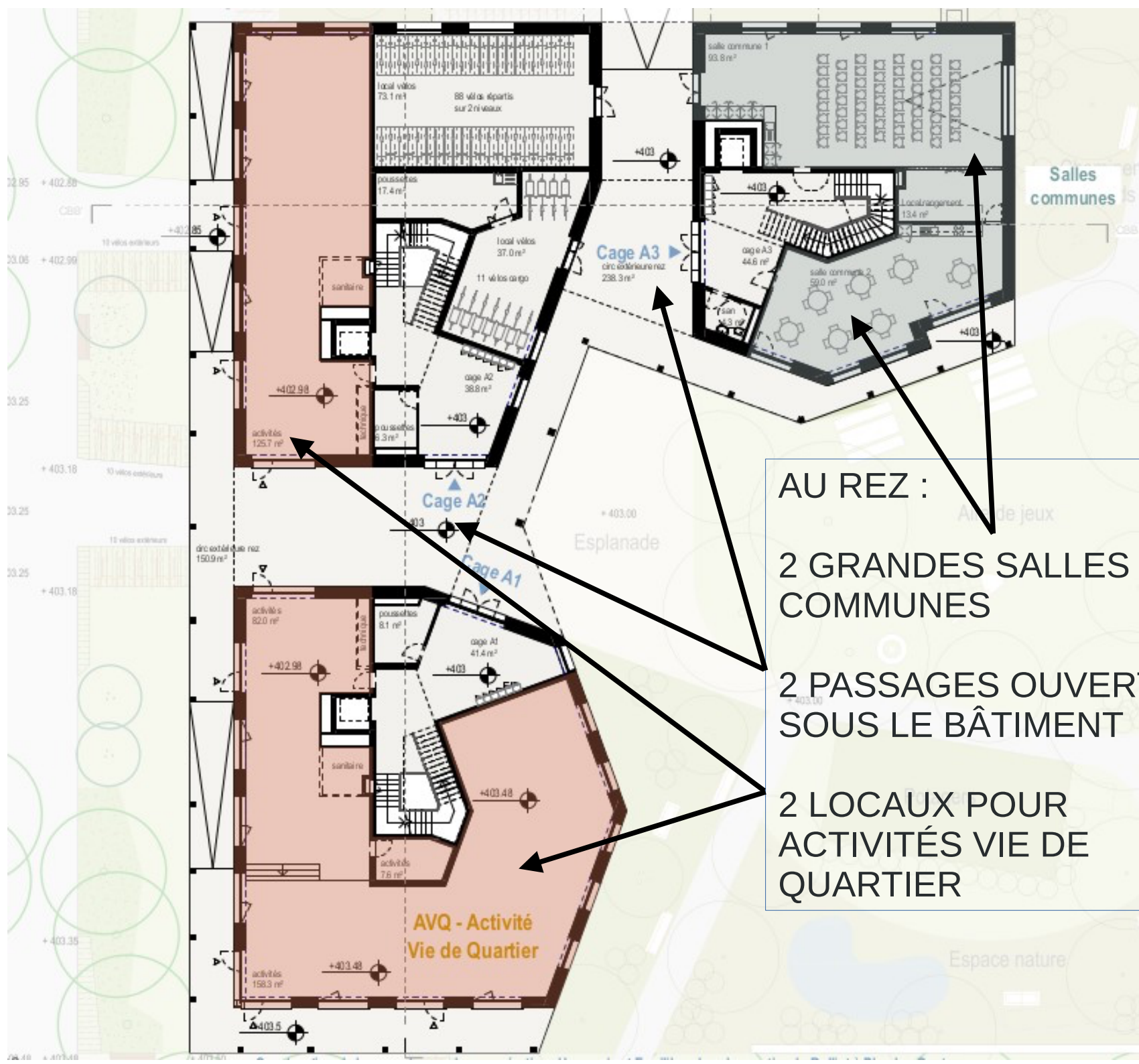
● Arbre tige-feuille - hors valeurs compensatoires

● Arbre multi-tones

**Tableau descriptif des végétaux**

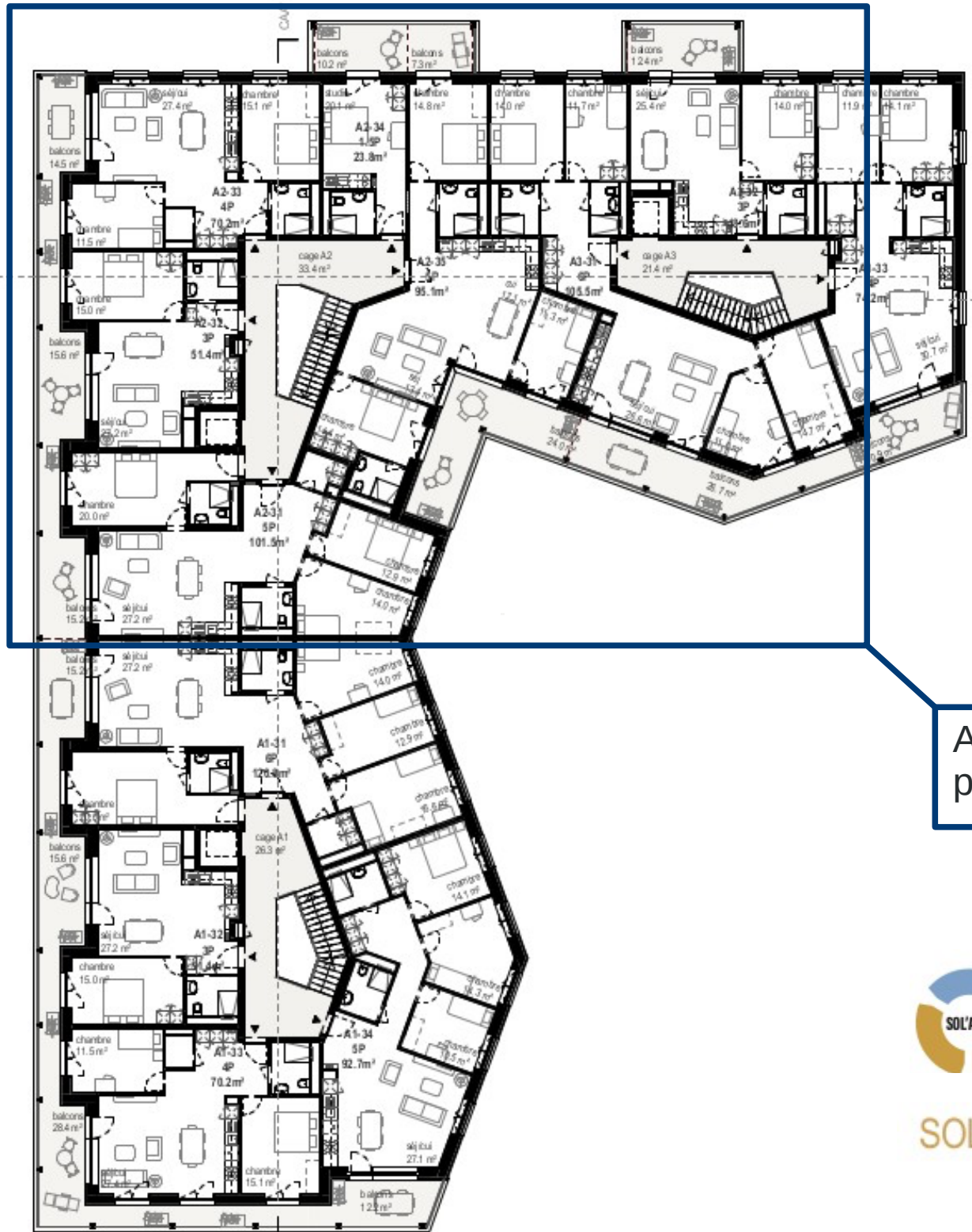
Description	Quantité	Arbre	Conteneur	Hauteur	Unité	Qté	Prix unitaire	Total
<b>REEMPLACEMENT COMPENSATOIRE</b>								
L3 Pour valeur des arbres								
sans BSA de maximum, avec motif, type, jusqu'à 250 cm								
1-2-3	Aucun	Non compensatoire		Mètre	18-20	pas	CNP 645.00	CNP 2163.00
F-3	Malpe	Arbre pérenne type arborescent	Cylind	Mètre	280-270	pas	CNP 334.00	CNP 668.00
F-11	Pinus	Pinus sylvestris	Cylind	Mètre	200-200	pas	CNP 120.00	CNP 600.00
F-18	Pinus	Pinus sylvestris	Cylind	Mètre	240-240	pas	CNP 170.00	CNP 1110.00
F-19	Pinus	Pinus sylvestris	Cylind	Mètre	20-20	pas	CNP 1140.00	CNP 570.00
Total : 18								CNP 3114.00
Biosphère 1.1 - Biosphère des arbres								CNP 3114.00
L3 Plantation en terre								
Biosphère 1.2 - Plantation								CNP 1140.00
Biosphère 1.3 - Plantation								CNP 1140.00
Biosphère 1.4 - Plantation								CNP 1140.00
Biosphère 1.5 - Plantation								CNP 1140.00





**AU REZ :**

- 2 GRANDES SALLES COMMUNES**
- 2 PASSAGES OUVERTS SOUS LE BÂTIMENT**
- 2 LOCAUX POUR ACTIVITÉS VIE DE QUARTIER**



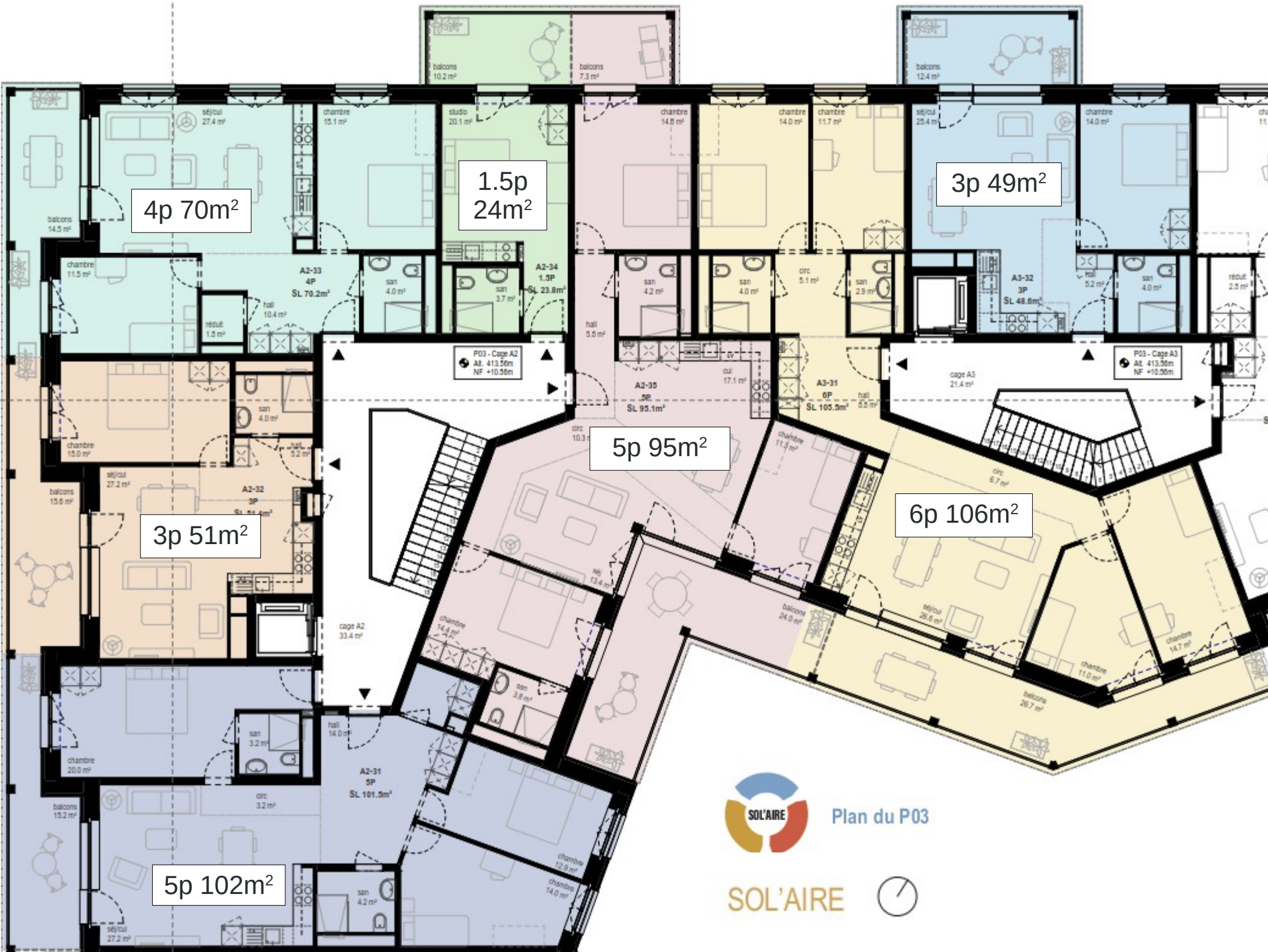
Agrandissement  
page suivante

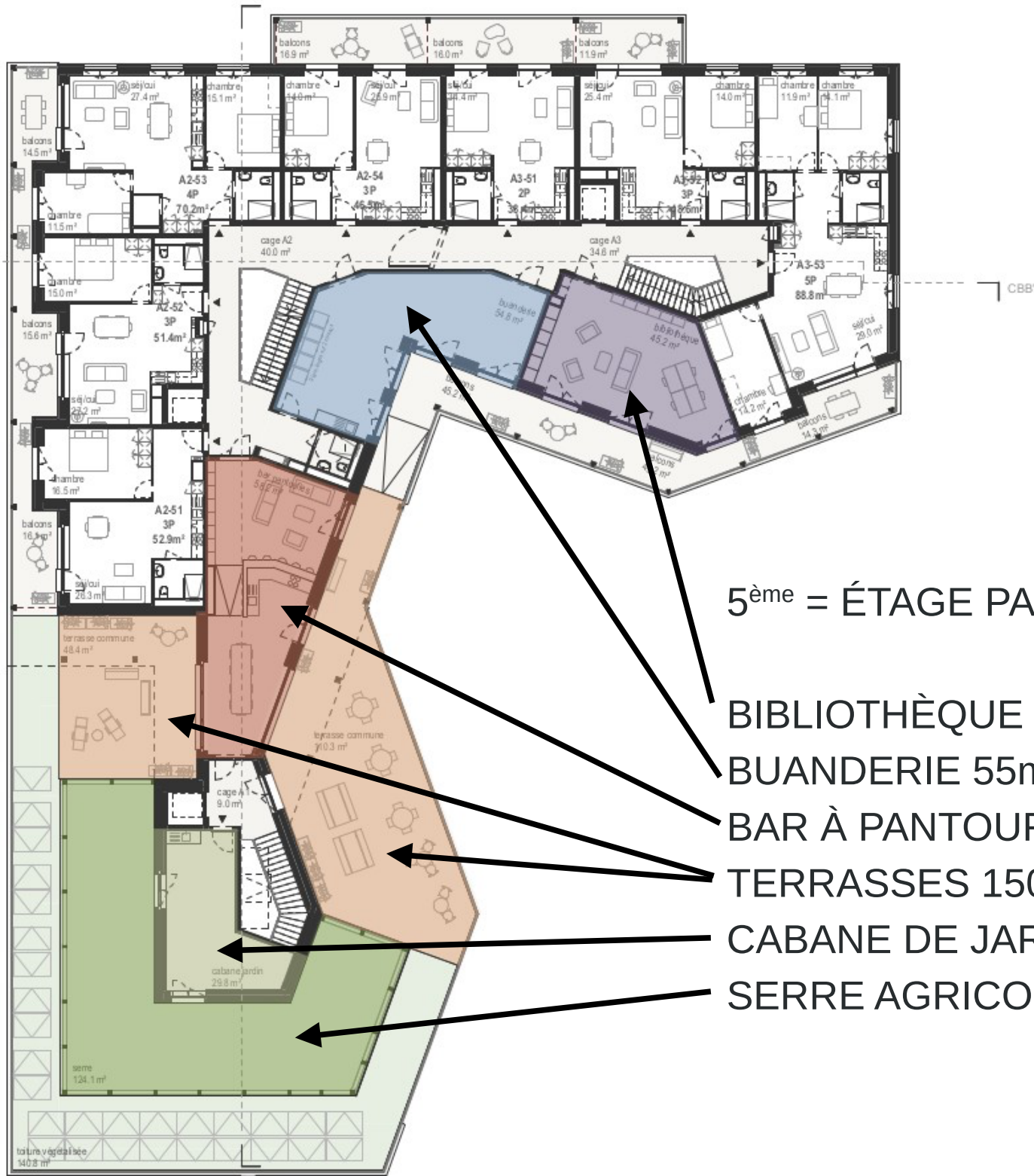


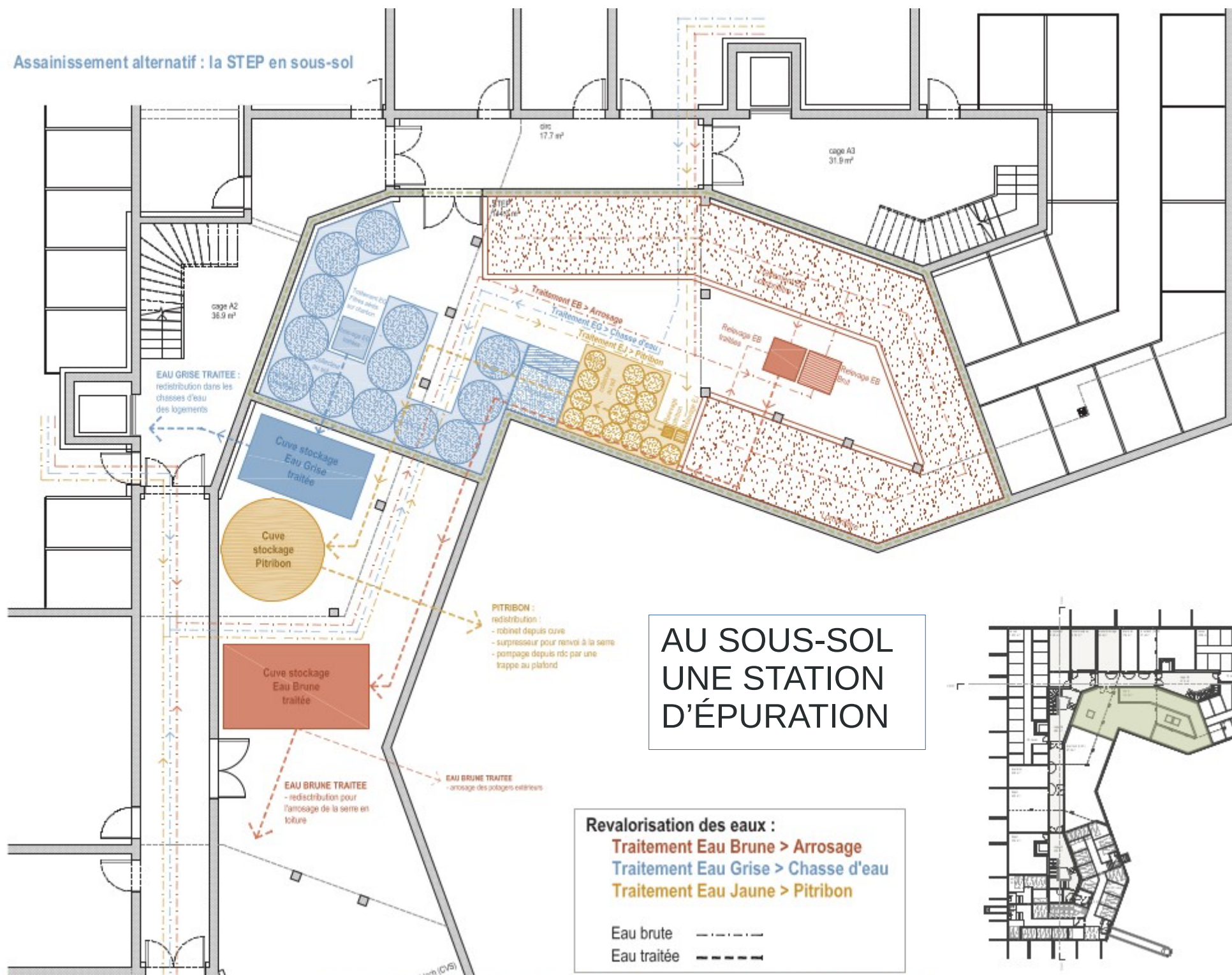
Plan du P03

SOL'AIRE









# AU SOUS-SOL UNE STATION D'ÉPURATION

**Revalorisation des eaux :**

- Traitement Eau Brune > Arrosage
- Traitement Eau Grise > Chasse d'eau
- Traitement Eau Jaune > Pitribon

Eau brute - - - - -  
Eau traitée - - - - -

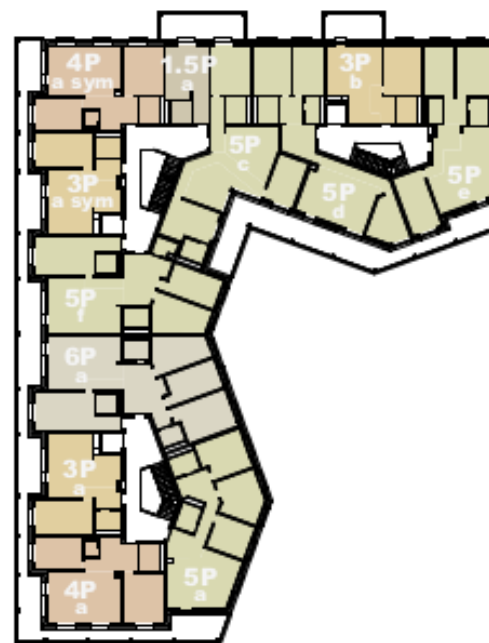




P00



P01 47p



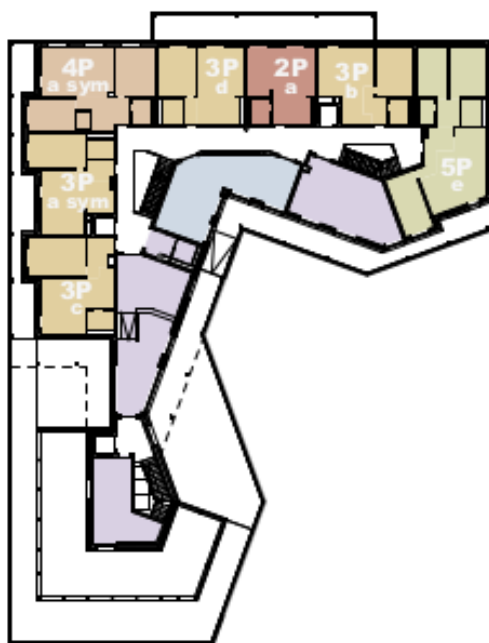
P02 49.5p



P03 49.5p



P04 48.5p



P05 23p



P06 31.5p

Typologies / communs

1.5	6
2	activités
3	buanderie
4	chambis
5	commun

REPARTITION TYPOLOGIQUES

62 appartements et 249 pièces  
 SBP logement = 6180.8 m<sup>2</sup>  
 24.8 m<sup>2</sup> SBP / Pièces  
 3 chambres d'amis

1.5 P	4x	
2P	1x	60%
3P	18x	
4P	14x	
5P	19x	30.65 %
6P	6x	9.68 %



P01

P02

P03

P04

P05

P06

BLEU: Harmonie

*[Signature]*  
Richard  
Boekler

Cremy, 15/6/23.

BEIGE: EQUILIBRE

*[Signature]*

15-6-23

Cremy

Typologies	Type	SRF nette RGL	SRF Locative m²	Allée	P01	P02	P03	P04	P05	P06	Récence	Nb apparts		Nb pièces		m² SRF	
												Bleu	Orange	Bleu	Orange	Bleu	orange
1.5P	a	20.1 m²	23.8	A2		H	H	Z		Z	4	2	2	3	3	47.6	47.6
2P	a	34.4 m²	38.4	A3					H		1	1	0	2	0	38.4	0
3P	a	42.2 m²	51.4	A1	H	H	H	Z			4	2	2	6	6	102.8	102.8
	a-sym	42.2 m²	51.4	A2	H	H	Z	H	H	H	6	3	3	9	9	154.2	154.2
	b	39.4 m²	48.6	A3	H	H	H	H	Z	H	6	3	3	9	9	145.8	145.8
	c	42.8 m²	52.9	A2						Z	1	0	1	0	3	0	52.9
	d	39.8 m²	46.5	A2						H	1	0	1	0	3	0	46.5
4P	a	54.0 m²	70.2	A1	H	Z	Z	Z			4	2	2	8	8	140.4	140.4
	a-sym	54.0 m²	70.2	A2	H	H	H	H	Z	Z	6	3	3	12	12	210.6	210.6
	b	57.3 m²	78.3	A2				Z			1	0	1	0	4	0	78.3
	c	96.7 m²	74.2	A3			H	Z		Z	3	2	1	8	4	148.4	74.2
5P	a	85.9 m²	92.7	A1	H	H	H	H			4	2	2	10	10	185.4	185.4
	b	73.8 m²	97.4	A1	H						1	0	1	0	5	0	97.4
	c**	71.0 m²	95.1	A2	H	Z	Z	Z		Z	5	3	2	15	10	285.3	190.2
	d	63.2 m²	90.8	A3	H	H					2	1	1	5	5	90.8	90.8
	e	69.1 m²	88.8	A3	H	H			H		3	1	2	5	10	88.8	177.6
	f	74.2 m²	101.5	A2	H	H	Z				3	2	1	10	5	203	101.5
	g	67.7 m²	89.7	A2						Z	1	1	0	5	0	89.7	0
6P	a*	90.8 m²	120.8	A1		H	H	H			3	1	2	6	12	120.8	241.6
	b	77.7 m²	105.5	A3			H	H		H	3	2	1	12	6	211	105.5
<b>Total appartements</b>											<b>62</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>125</b>	<b>124</b>	<b>2263</b>	<b>2243.3</b>

\* appartement avec ch. sans indépendante

\*\* façon future possible avec le 1.5P

Z = ZD-LOC H = HM

différence m² : **19.7**

SOL'AIRE

Construction de logements pour les coopératives Harmonie et Equilibre dans le quartier du Rollet à Plan-les-Ouates

## Attribution des logements

Chacune des coopératives gère l'attribution de ses appartements indépendamment et selon le règlement d'attribution qui lui est propre, en s'engageant à respecter le souhait de la commune de Plan-Les-Ouates de donner une priorité aux habitant·es de la commune, à savoir d'attribuer 50% de ses appartements aux personnes en lien avec la commune.

## Financement

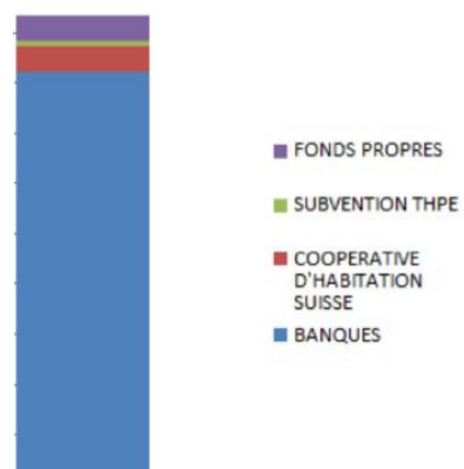
Le projet Sol'Aire coûtera, en totalité, environ 25'000'000.-

### Comment est-il prévu de réunir le capital ?

Le système de la coopérative, grâce à son dispositif légal et institutionnel, déploie des subtilités pour financer un projet immobilier coûteux malgré les revenus modestes de ses coopérateur·ices. Plusieurs outils financiers sont prévus par la LGL (Loi Générale sur le Logement et protection des locataires), et seront activés additionnellement aux prêts bancaires.

Les Fonds propres, ici en violet, sont de 5% pour la quarantaine de logements HM et de 10% pour les 18 logements en loyers libres. Ils représentent ainsi environ 6.54% de la somme totale du projet Sol'Aire.

Ce pourcentage de fonds propres, nécessaire à l'autorisation de construction et à l'obtention du crédit de construction, sera rassemblée de manière échelonnée par la constitution des parts sociales des membres et complétée par le prêt relais de l'Etat (avance sur fonds propres sous forme de parts sociales « prêtées » par l'Etat de Genève, dont chaque coopérateur·ice se porte garant·e).



D'autres prêts à long terme, issus de coopérateur·ices ou de tiers, seront également considérés.

## Combien coûtent les parts sociales et comment les financer ?

Le montant des parts sociales s'élève à CHF6000 par pièce pour les logements sous régime HM, et à CHF12000 par pièce pour les logements sous régime libre (sous réserve de variations des prix des matériaux de construction sur le marché).

Les versements des parts sociales sont échelonnés dans le temps. A l'issue de la phase 1 d'attribution, chaque foyer s'acquittera de la somme des parts sociales correspondant à une pièce (au minimum). Il·elle signera également la convention de souscription de parts sociales nanties (le prêt relais). Lors de la phase 2, ce seront au minimum les parts sociales correspondant à deux pièces qu'il faudra avoir versées en totalité. Enfin, en phase 3, la somme totale des parts sociales sera perçue (c'est-à-dire, par pièce, CHF6000 pour un HM et CHF12000 pour un loyer libre).

L'acquisition des parts sociales peuvent être financées par le capital de prévoyance professionnelle (2<sup>ème</sup> pilier), ou encore par un prêt accordé par l'Etat de Genève, avec intérêt, remboursable en 5 ans. Il appartient à la coopératrice·eur concerné·e d'entreprendre les démarches nécessaires.

## Comment devenir membre de la coopérative Harmonie?

Si votre intérêt se confirme, sachez que nous accueillons de nouveaux membres régulièrement, nous sommes friands de nouvelles idées et de nouvelles personnes motivées à rendre ce projet une réalité.

Pour devenir membre, il faut:

- Accepter et signer notre charte éthique
- S'acquitter d'une cotisation annuelle de CHF100
- Acquérir une part sociale de CHF100
- Participer aux réunions

## Que se passera-t-il si je quitte la coopérative ?

Si l'on souhaite quitter le projet Sol'Aire, l'intégralité de parts sociales seront remboursées à valeur nominale, c'est-à-dire lorsque qu'un.e autre candidat.e souscrit à ces mêmes parts sociales. Il convient de noter que la restitution sera faite dans un délai au maximum de 2 ans. Cela est possible à tout moment du projet, et par la suite une fois l'emménagement effectué.

Il est possible néanmoins de rester membre de la coopérative Harmonie, pour autant que l'on s'acquitte annuellement de ses cotisations (100.-/adulte).

Si l'on souhaite quitter la coopérative Harmonie, un document écrit signé ou un email qui le stipule fera foi.

# Charte éthique



La présente charte témoigne des valeurs qui définissent la coopérative et appelle ses membres à s'engager dans le respect de ces valeurs.

L'objectif de la coopérative autogérée et sans but lucratif est la quête d'un équilibre entre :

- Qualité de vie,
- Simplicité,
- Réduction de notre impact sur les ressources épuisables,
- Émergence d'une économie sociale et solidaire,
- Renforcement des liens entre personnes de générations et/ou de cultures différentes,
- Intégration harmonieuse sur le quartier, la commune, le canton et dans la société en général.

La coopérative œuvre pour développer des logements répondant aux critères suivants :

- Qualité de la construction,
- Qualité de l'espace, en particulier grâce à des pièces lumineuses et spacieuses et grâce à l'intégration de la végétation dans la construction,
- Loyers accessibles,
- Concept énergétique (consommation minimale, promotion des énergies renouvelables),
- Adaptation aux besoins des différentes générations, en particulier les personnes âgées, les enfants et les adolescents,
- Choix de matériaux respectueux de l'environnement,
- Possibilités de s'adapter aux souhaits de chacun, dans le respect des valeurs dont témoigne la présente charte,
- Partage d'espaces communs tels que salle polyvalente, espace créatif, jeux, espace de détente à l'extérieur, services (buanderie, parc à vélos, ...).

Les membres de la coopérative s'engagent à :

- Rechercher l'équilibre entre leurs intérêts personnels et les objectifs de la coopérative,
- Participer activement à la vie de la coopérative (assemblées, prises de décisions, tâches partagées, cercles),
- Épauler le conseil d'administration (CA) dans la gestion de la coopérative si besoin et s'y engager si possible pour que la responsabilité puisse tourner annuellement de manière fluide,
- Œuvrer pour tisser des liens harmonieux avec leurs voisins, membres et non membres, en particulier pour que chacun se sente bien accueilli au sein de la coopérative et afin d'éviter toute forme d'extrémisme ou d'exclusion,
- Œuvrer pour réduire leur impact personnel sur les ressources épuisables, en particulier grâce au renoncement à une voiture individuelle (sauf exceptions), à un engagement envers une consommation en circuits courts, à une utilisation rationnelle de l'eau et de l'énergie et une gestion optimale des déchets,
- Respecter les choix de la coopérative en général et en ce qui concerne les espaces partagés en particulier.

Grâce à l'engagement de ses membres autour des valeurs dont témoigne la charte, la coopérative aspire à développer un habitat qui associe qualité de vie et pérennité.

Par ma signature, je confirme avoir lu et accepté la charte ainsi que les statuts de la coopérative Harmonie.

**Lieu, date :**

**Signature :**