



▲ Une des résidences étudiantes écologiques de La Ciguë dans l'Îlot 13, à Genève

## La Ciguë, des colocations d'étudiants en mode coopérative

**A Genève comme dans tant de villes universitaires, à chaque rentrée il faut tirer la sonnette d'alarme : il manque des centaines de logements pour étudiants. Le développement démographique que connaît la ville provoque depuis plusieurs années une crise du logement, faisant de la recherche d'un lieu de vie un véritable parcours du combattant. Une situation dont sont victimes les étudiants, déjà précarisés par leurs faibles revenus et pour qui il est difficile de s'exiler loin des structures de cours, donc du centre ville.**

### ■ Pour en savoir plus

La Ciguë,  
17, rue Alcide-Jentzer  
(1<sup>er</sup> étage), 1205 Genève,  
tel 41 22 / 379 37 70,  
www.cigue.ch

**C**ONTRIBUER A PALIER CETTE SITUATION EST LE BUT QUE S'EST DONNÉ LA CIGUË, UNE coopérative d'habitation formée par et pour les étudiants "Le mouvement est né lors de la crise du logement qui a touché Genève à la fin des années 80", explique Guillaume Kaser, président en charge de la coopérative et ancien habitant "Des étudiants voulant promouvoir la vie communautaire ont choisi de s'assembler en coopérative pour assurer une structure stable et pouvoir pérenniser ce mode de vie en commun" En alternative au modèle du foyer étudiant, la forme coopérative s'est montrée une structure plus dynamique, moins liée à un lieu fixe mais lui permettant de gérer divers appartements sur l'ensemble du territoire de la ville La Ciguë a su ainsi au fil des ans se développer pour proposer aujourd'hui près de 400 chambres en colocation aux personnes en formation

### Plus qu'une simple chambre

Venant de pays étrangers ou de cantons suisses voisins pour la majorité d'entre eux, peu de ceux qui prennent contact avec La Ciguë sont familiers avec ce concept de coopérative Ce qui attire, c'est le renouvellement régulier des chambres et les bas loyers pratiques La vraie particularité réside pourtant dans le fait que chaque habitant/coopérateur est collectivement propriétaire de l'ensemble de la coopérative – et a donc toute légitimité pour participer aux décisions quant à sa forme ainsi qu'à son développement A eux de s'y investir, de la développer par des propositions et de prendre en charge une partie de son fonctionnement A La Ciguë, on attend idéalement des coopérateurs qu'ils s'impliquent, non seulement au sein de leur propre logement, mais aussi dans la gestion globale de la coopérative

Pour gérer ces logements, une structure décentralisée a été voulue. Seuls six salariés à temps partiels, tous coopérateurs mais plus forcément étudiants, gèrent les affaires courantes de la coopérative et apportent la vision d'ensemble, épaulés en cela par des délégués des différentes zones d'habitation. Ils jouent le rôle d'élément stable, de lien avec l'extérieur (les autorités et propriétaires), de médiateur voire parfois de motivateur auprès des coopérateurs. Les coopérateurs sont encouragés à assumer eux-mêmes le plus possible de tâches ainsi qu'à faire partager leurs propositions et leurs avis lors des réunions.

Un des points centraux de son fonctionnement est l'attribution des nouvelles chambres. Lorsqu'une chambre se libère, le choix du futur remplaçant revient aux colocataires restants, avec une administration ne contrôlant que les critères formels de formation et de revenu maximum, appartements subventionnés oblige. Les habitants rencontrent les étudiants intéressés dans un premier temps et délibèrent ensuite entre eux du choix de la personne avec qui ils vivront. Un moyen de favoriser la bonne entente par la suite, mais un système qui laisse fréquemment apparaître le copinage et autres communautarismes.

Si le système fonctionne bien pour les attributions, la responsabilisation et l'implication des coopérateurs ne se fait pas autant dans ce qui les touche moins directement. Certaines commissions mises en place pour développer des projets précis drainent du monde, mais les réunions générales organisées tous les deux mois peinent à intéresser les habitants, et peu d'initiatives personnelles sont proposées ou menées à terme. Un investissement jugé difficile à mettre en place en parallèle à des études et d'un travail nécessaire pour les financer... et payer son loyer. "On attend des coopérateurs qu'ils soient bien informés sur la coopérative et actifs au sein de celle-ci. Qu'ils y jouent différents rôles", précise Guillaume Käser. "Mais on voit que le niveau d'information entre eux est très variable, tout comme on constate une implication très intense mais souvent aussi très éphémère. Le manque de compréhension dans le fonctionnement de la coopérative par les coopérateurs peut devenir un problème important."

De fait, la pénurie de chambres fait que les personnes qui viennent à *La Ciguë* en quête d'un logement ne le font guère par attrait pour son aspect social et son système coopératif, principe qui s'en trouve dès lors affaibli. Cela n'empêche pas à plusieurs de développer cette fibre lors de leur séjour et d'en apprendre beaucoup sur cette autre vision du logement. En cela, *La Ciguë* représente une véritable école.

## Logements durables pour étudiants volatils

Sur les quelque 400 chambres qu'elle met à disposition, *La Ciguë* n'est propriétaire que d'une dizaine d'appartements. 85 % de son parc immobilier est constitué de lieux loués pour une période provisoire avant leur rénovation ou leur destruction. C'est grâce à des lieux mis à disposition à bas prix par l'Etat ou par des propriétaires privés que



▲ Débat autour d'un projet de nouvelle résidence.

*La Ciguë* parvient à proposer des loyers aux deux tiers – voire moins – du prix du marché. Une manne providentielle pour les étudiants, qui n'auraient pour la plupart pas les moyens de payer un loyer conventionnel.

C'est bien l'atout étudiant qui permet à ce système de fonctionner. Plus indépendants et ouverts à la nouveauté que des familles, moins chargés en meubles et affaires et plus tolérants en matière de confort, la plupart sont à la recherche d'un lieu les accueillant pendant qu'ils sont en études (notamment les étudiants étrangers venus étudier pour quelques semestres seulement). Comparés à des familles, la question de l'attache n'est pas la même et les lieux s'investissent différemment, plus librement. Une mobilité facilitée alliée à un paiement assuré, deux atouts appréciés par les propriétaires mettant un lieu à disposition.

La courte durée de vie des logements reste néanmoins un problème quotidien auquel il faut palier par une recherche constante de nouvelles chambres. Dans une volonté de pérennité, la coopérative *La Ciguë* a affiché dès sa fondation la volonté de ne pas se limiter aux lieux mis aléatoirement à sa disposition mais à construire ses propres espaces d'habitation. "Plusieurs projets de constructions sont actuellement en cours, dévoile Guillaume Käser. Un projet d'immeuble entamé il y a environ cinq ans devrait se terminer en décembre [2009 ndlr.] et proposer quarante nouvelles chambres. Un projet de rénovation d'une bâtisse que nous occupons a débuté en avril 2009 et deux autres projets d'immeubles sont aussi en cours d'étude".

Derrière cette démarche s'exprime aussi la volonté d'avoir des lieux adaptés à la colocation et à l'identité de la coopérative. Ici, les coopérateurs sont directement impliqués dans les démarches et en font le suivi au sein de la commission de construction. Parmi les différents projets participatifs, cette commission donne la possibilité aux coopérateurs (une dizaine présents à chaque réunion) de faire évoluer les projets de nouveaux bâtiments en collaboration avec les architectes mandatés. Propositions, débats, ces séances permettent de suivre la construction d'un immeuble de A à Z et d'y faire part de ses désirs et préférences. Des avis dont dépendront le résultat final et le bien-être des futures générations de coopérateurs qui investiront les lieux.



### Habicoop

Le contexte institutionnel en Suisse est plus favorable que celui actuellement en vigueur en France. Il favorise nettement l'habitat coopératif. En France, pour obtenir des conditions similaires, l'association Habicoop vient en aide aux projets de logements groupés coopératifs : Habicoop, c/o **URSCOP** 74, rue Maurice-Flandin, 69003 Lyon, tél : 04 72 36 28 93, [www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr).



## Habitat groupé



En plus de l'aspect communautaire les logements construits par *La Cigüe* doivent aussi répondre aux principes de la coopérative sur l'écologie et la facilitation du lien social. Salles communes, panneaux solaires, local à vélo, bassin de récupération de l'eau de pluie, chauffage à pellets de bois, on cherche le bien vivre et l'économie des ressources. Et quand en séance de commission l'architecte demande quelles normes il faut rechercher Minergie Eco ? Minergie P ? "Les normes ?", répond Sébastien "Pourquoi ne pas chercher à aller au-delà ? Pourquoi ne pas devenir pionnier ?"

## Embûches administratives

La participation des étudiants permet d'abattre un certain nombre de barrières traditionnelles, de se laisser aller à la création et à l'imagination. Mais le principe progressiste d'une coopérative de logement mode « étudiant » reste peu conventionnel. À cause de cela, *La Cigüe* doit régulièrement faire face à des difficultés dans ses relations avec une politique administrative du logement guère adaptée à son fonctionnement. La liberté de *La Cigüe* se termine là où commence celle du droit. Et celui du logement se montre adapté au modèle de la famille traditionnelle mais pas aux colocations éphémères.

La différence c'est que les coopérateurs se renouvellent fréquemment au sein de *La Cigüe*. Un habitant reste en moyenne entre deux ou trois ans, sur une durée maximum de cinq ans. En conséquence chaque habitant dispose d'un contrat de bail portant sur sa chambre et non sur l'appartement lui-même. Une complication qui occasionne des coûts administratifs plus nombreux et qui ne correspondent pas aux barèmes standards de la ville qui définissent le cadre légal des règles. La coopérative est pourtant dépendante de ce cadre administratif, de par les subventions qu'elle tire de la ville et du canton pour ses logements subventionnés et les droits de superficie de ses logements. À cela s'ajoutent encore d'autres complications, notamment dans les cas de retards de loyers et les possibilités pour y faire face.

Reste que, à bientôt 25 ans d'existence le modèle a largement démontré sa viabilité et a fait le bonheur de nombreuses générations d'étudiants, leur offrant une belle possibilité de se loger avec des loyers stables et bon marché dans une ambiance décontractée et conviviale.

Vincent Gerber ■