

Des rêves et un pari un peu fou

Un immeuble Minergie ECO alliant bas loyers, développement durable, mixité sociale et écobiologie? Utopique, mais possible. Comme le prouve l'association genevoise Mill'o, membre de la CODHA, dont le nouveau bâtiment des Voirets a même reçu le prix cantonal du développement durable le 9 juin 2007.



Plan-les-Ouates, quartier des Voirets: lorsque je découvre, dans un lotissement de villas, l'avenue du Millénaire – qui n'a d'avenue que le nom, puisqu'il s'agit en fait d'une rue étroite limitée à 30 km/h – où se dresse l'immeuble des Voirets dont il est question ici, je cherche des yeux le bâtiment dont la photo figure dans le dossier de présentation: il est rouge et son design moderne est plaisant. Déjà en retard, je m'apprête à prendre l'avenue dans l'autre sens, car je ne vois toujours pas (de) rouge, lorsque j'aperçois les numéros 13-15-17-19 en grand sur la façade. Nous y sommes. Si l'immeuble se fond parfaitement dans le décor de ce quartier de villas, c'est qu'il a fallu respecter un certain nombre de points du règlement d'aménagement, en termes de distances entre les façades, de couleur, etc. La face (cachée) rouge, pour la petite histoire, existe bel et bien: elle donne sur le futur jardin naturel au sud. J'ai donné la parole à deux membres de l'association Mill'o, M. Stéphane Fuchs, architecte en charge du projet et habitant de l'immeuble, et Nathalie Rüegger qui habite également les lieux.

L'histoire du projet

En 1999, la CODHA reçoit le terrain en droit de superficie pour y construire des immeubles à loyer modéré. Il faudra attendre janvier 2001, notamment peut-être en raison de certaines réticences dues à la provenance urbaine des personnes intéressées, pour qu'ait lieu la première séance qui réunit des membres de la CODHA et des non-membres, soit un total de huit familles. En mars 2001, ce sont finalement sept familles qui créent l'association MILL'O pour établir un lieu de vie sur le terrain en question. Durant les cinq premiers mois, ces sept familles s'impliquent dans le projet à raison de deux à quatre réunions par mois pour donner forme à leurs rêves, les nourrissant d'un certain nombre de principes pour aboutir à une philosophie de vie. Le projet devait ainsi inclure les principes du développement durable, créer un environnement sain et proposer des bas loyers, autant que possible. Il devait s'agir d'habitations mixtes (HM) avec des subventions personnalisées afin d'assurer la mixité des classes sociales. En bref, l'objectif était de trouver un équilibre entre les aspects sociaux, économiques et écologiques. Du point de vue technique, l'association visait au minimum le label Minergie (GE-13) qui sera complété par le supplément –ECO (GE-01) (attribution définitive le 7 mai), pour un habitat sain (voir encadré).

Du point de vue social, on a souhaité favoriser la rencontre entre les habitants et l'entraide tout en préservant l'intimité de chacun. L'ensemble des critères a donné lieu à un programme architectural.

Le programme architectural: mixité et ouverture sur l'extérieur

Dès le départ, il était prévu de construire différents types d'appartements, en l'occurrence des 3, 4, 5 et 6 pièces (la cuisine est comptée comme une pièce). D'autres



STÉPHANE FUCHS

La «cursive», le «pont» de chaque appartement, est une invitation à vivre dehors. C'est une pièce de vie à part entière dès que les températures le permettent.

choix ont été faits: une surface minimum des pièces de 12 m², une cuisine ouverte sur le séjour, un maximum de fenêtres pour bénéficier de la lumière naturelle et réduire les coûts d'électricité, la présence de locaux communs, tels qu'un atelier de bricolage, une buanderie conviviale au rez-de-chaussée, donnant sur le jardin, un local commercial qui aide à établir un lien avec le quartier, voire la localité, un local nourriture commun et, cerise sur le gâteau, une chambre d'amis mise à disposition gratuitement.

La tête dans les étoiles, les pieds sur terre

Pour mener à bien ce projet mêlant rêves un peu fous et utopies, il fallait la rencontre de l'idéologie de la CODHA, association fondée en 1994 et dont les membres recherchent «un autre type d'habitat, une autre qualité de vie, un autre



Ambiance cosy dans cette zone de passage (le palier) où il fait bon s'attarder, ouverte sur la rue au nord et sur le jardin au sud.

Fiche technique:

Maître de l'ouvrage: CODHA, association Mill'o
 Responsable du projet: Stéphane Fuchs
 Collaborateur: Guy Detruche
 Date de projet/réalisation: 2002-2006
 Entrée des premiers locataires: 3.11.06 au 3.12.06
 Inauguration: en septembre 2007
 Surface du terrain: 2800 m²
 Surface brute de plancher: 1360 m²
 Montants des travaux: CHF 3 100 000 TTC (CFC 2)
 Fourchette des loyers: avec subvention entre CHF 850 et 1600 (charges comprises), loyers libres de CHF 1200 à 2400 (charges comprises). L'immeuble comprend 10 appartements de 3 à 6 pièces, des espaces et locaux communs ainsi qu'un local commercial.
 Chauffage: chauffage au sol dans les pièces de jour et salles d'eau, radiateurs dans les chambres (pour une meilleure régulation de la température nocturne/diurne); chaudière à granulés de bois.
 Ventilation: effectuée en cascade, soit entrée de l'air frais par les chambres et évacuation par les pièces de jour, ce qui favorise un renouvellement efficace de l'air. Les débits ont été optimisés grâce à une gestion de l'hygrométrie intérieure (façades perméables et hygroscopiques à la vapeur d'eau) et à l'utilisation de matériaux naturels.
 Sanitaires: robinetteries équipées de mitigeurs avec régulation de débit, WC double chasse; panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire, avec complément par la chaudière à bois; eau pluviale récoltée sur toiture, réinsérée dans le sol par l'intermédiaire du jardin et d'un biotope.
 Electricité: installation de ~100 m² de panneaux photovoltaïques sur le toit pour un rendement estimé de 9900 kW, câblage blindé pour protéger des champs électro-magnétiques, biorupteur dans les chambres (coupure total des mêmes champs).
 Matériaux naturels: structure, dalles, balcons et charpente en bois (sapin et mélèze pour les balcons); revêtement des façades, crépi minéral et planches 3 plis sapin lazurées (façade sud); parois, isolation en laine de cellulose et fibre de bois (22 cm), avec revêtement intérieur en panneaux de Fermacel et peinture biologique; sols, avec chape et huile biologique, linoléum naturel; plafonds bruts (bois), lasure biologique.

A propos de la CODHA

La CoDHA est membre de l'association Wogeno-Suisse et ainsi, chaque membre de la CoDHA est lui aussi indirectement membre des Wogeno (Wohngenossenschaft, association de même type en Suisse alémanique, créée en 1980 et présente dans une quinzaine de villes). En 2006, la CoDHA compte 350 membres, dont 10 membres collectifs. Son parc immobilier comprend sept immeubles, anciens ou nouveaux (comme celui des Voirets) et deux projets sont en cours de réalisation.

Sites Internet: www.codha.ch www.atba.ch



Les panneaux photovoltaïques installés sur la toiture. On devine à gauche les panneaux solaires thermiques qui assurent la totalité de la production d'eau chaude en ce mois d'avril 2007 très doux.

rapport au logement, basé sur la participation, la convivialité et la solidarité», de l'association MILL'O évoquée ci-dessus et des vastes compétences du bureau d'architectes atpa, et notamment de Stéphane Fuchs, architecte HES, biologiste de l'habitat et expert en feng-shui. Le pari: prouver que l'on pouvait construire une habitation à bas loyer qui tienne compte de critères écologiques, économiques et sociaux. Et subsidiairement, construire un bâtiment autonome. Ce dernier point a dû être abandonné, le droit aux subventions fixant certaines limites au niveau de la production d'électricité. Mais il y a de la marge. L'immeuble produit actuellement un tiers de l'électricité consommée et on pourrait plus que doubler cette production.

Ce qui surprend dans le projet, c'est que l'association et l'architecte, qui a pu insuffler toute son expérience de ce type de réalisations, n'ont rien laissé au hasard, des grandes lignes au plus petit détail. Le séjour et la cuisine sont orientés vers le sud et ils s'ouvrent sur un balcon coursière et le jardin, et par conséquent sur les autres habitants. Pour plus d'intimité et de confort thermique notamment, les chambres sont au nord. Les balcons, en dépit de leur coût élevé, ont été voulus utiles – véritables pièces de vie supplémentaires – comme un trait d'union entre les appartements de chaque étage et les trois parties du bâtiment reliés par deux cages d'escalier.

Dans cette logique, on a opté pour un jardin naturel. Conçu par un paysagiste, habitant de l'immeuble, en collaboration avec un écologue, il nécessitera deux à trois ans de patience avant d'obtenir son aspect définitif. Les matériaux utilisés, bois, peintures, etc. sont sains, on a cherché à privilégier des matériaux et des entreprises de la région dans la mesure du possible (limitation de l'énergie grise) ou encore à faire appel à des entreprises sociales. Sachant que l'exploitation d'un immeuble est deux fois plus coûteuse que sa construction (sur 70 ans), on a voulu construire de manière à permettre un entretien simple et

COOPÉRATIVES

HABITATION SEPTEMBRE 2007



Un espace de vie agréable et lumineux où l'on respire. D'autant mieux que les matériaux ont été choisis avec soin pour éviter les substances nocives.



De nombreuses fenêtres au sud illuminent la cuisine et le séjour. Des stores sur le balcon font ici obstacle aux rayons de soleil.

peu coûteux. C'est le cas des fenêtres par exemple qu'il suffit de dévisser le jour où il faudra les remplacer. L'utilisation de matériaux bruts autant que possible et d'assemblages vissés plutôt que collés facilitera aussi grandement le recyclage du bâtiment en fin de vie.

Techniquement, toutes les solutions, ou presque, à disposition actuellement ont été mises à profit, de la chaudière à pellets aux panneaux photovoltaïques en passant par l'ampoule basse consommation.

L'association a en outre établi une convention écologique afin de trouver des moyens d'optimiser les consommations, de supprimer les produits toxiques, etc. sans qu'il n'y ait toutefois de contrainte pour les habitants. Ainsi, la buanderie inclut des produits écologiques et certaines familles se sont réunies pour acheter des denrées alimentaires bio stockées dans un local commun. Une base de feng-shui a également été appliquée à l'immeuble, chacun restant toutefois responsable de son appartement à cet égard.

L'association, qui loue l'immeuble à la CODHA (association faîtière), s'organise pour gérer une partie des tâches

habituellement confiées à une régie, telles que conciergerie, gestion des consommations, suivi des installations techniques ou encaissement des loyers.

Si à la lecture de ce qui précède, vous avez la furieuse sensation d'être projeté dans les années 70 au milieu d'une marée humaine d'enfants du flower-power, vous faites fausse route. Pas de communautarisme ici: chaque famille vit sa vie, l'intimité de chacune et chacun est respectée. En revanche, il y a une réelle quête globale d'harmonie, tant avec les personnes de l'immeuble et du quartier, qu'avec l'environnement en général. Les enfants se sont déjà appropriés les lieux publics et semi-privés, même s'ils n'habitent pas tous l'immeuble...

Les quelques habitants que j'ai rencontrés sont, sans aucun doute, heureux de vivre dans cet environnement et les photos montrent à quel point l'endroit est chaleureux et accueillant.

Texte et photos: **Eugène Knecht**

PUBLICITÉ






Tél. 032 968 32 22




Fax 032 988 32 23

Fritz-Courvoisier 51-53

2300 La Chaux-de-Fonds

E-mail : info@lacooperative.ch

-  Fenêtres bois et bois-alu
-  Menuiserie générale
-  Agencements de cuisine

-  Peinture
-  Plâtrerie
-  Plafonds suspendus

LP Piatti
Regulation rigi mark