



# CoDHA

Cooperative  
De l'Habitat  
Associatif

*Sans but lucratif, la Codha, coopérative de l'habitat associatif, rassemble des personnes souhaitant un autre type de rapport à leur logement, une autre qualité de vie basée sur la participation, la convivialité et la solidarité. La Codha cherche par ailleurs à intégrer au mieux les principes du développement durable dans ses réalisations. Elle construit des logements sociaux, favorisant une mixité de population, dont les coûts sont contrôlés par l'Etat. Elle porte une attention particulière aux matériaux utilisés et cherche à minimiser la consommation d'énergies non renouvelables, tant à la construction qu'à l'exploitation. Elle aspire à créer du lien social en remettant la gestion de ses immeubles à l'association formée par leurs habitants et en veillant à la qualité des espaces communs mis à leur disposition.*



## HISTORIQUE

La Codha est née en 1994 du rassemblement de plusieurs groupes de personnes qui avaient, chacun de leur côté, le projet de construire ou d'acheter un immeuble pour vivre leur logement autrement. Devant le

constat de la difficulté et de la longueur du processus, il a été décidé de créer un instrument unique et ouvert à tous, la Codha, regroupant les aspirations de chacun et ayant vocation à mener différents projets afin de propo-

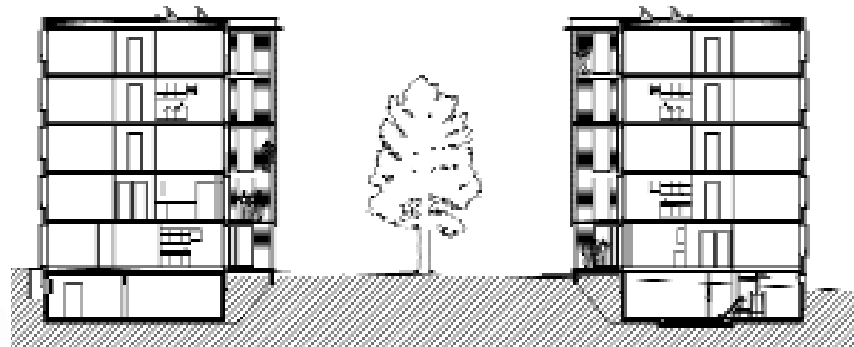
ser, enfin, une offre en matière de logement associatif à Genève. Il aura fallu dix ans depuis sa création, et l'étude de nombreux projets, pour que la Codha et ses membres puissent construire le premier immeuble destiné à un

bail associatif à Genève. Et ce n'est pas la seule première, puisque cet immeuble est aussi le premier construit en Ville de Genève qui répond au label Minergie, axé sur un concept de consommation d'énergies renouvelables (cf. description technique).

Pour que cela soit possible, il fallait tout d'abord avoir la maîtrise d'un terrain. C'est grâce au Conseil d'Etat genevois, et à sa nouvelle politique sociale du logement s'appuyant sur les coopératives d'habitation, et par l'intermédiaire du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, qui depuis cinq ans défend les intérêts des coopératives en tant que partenaire de l'Etat, que ce terrain fut proposé à la Codha. C'est ainsi que la Codha a obtenu en 2001 un droit de superficie permettant la réalisation de deux immeubles sis au sein d'un périmètre sur lequel quatre autres immeubles devaient être édifiés en logements HBM. C'est donc dans le cadre d'une opération de densification d'une



façade



coupe transversale

zone de développement propriété de l'Etat de Genève, que la Codha a pu, dans le respect des normes imposées par le plan localisé de quartier, réaliser ses deux premiers immeubles. C'est en col-

laboration avec la Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation, qui poursuivait déjà depuis quelque temps les mêmes objectifs, que la Codha s'est lancée dans cette aventure.

## LE PROCESSUS PARTICIPATIF

Dès que la Codha a obtenu la promesse de droit de superficie du Conseil d'Etat, elle s'est mise à pied d'œuvre pour lancer son premier processus participatif en matière de construction.

Le comité de la Codha a donc défini un programme architectural ainsi que les trois principes qui devaient présider à cette construction: l'économie, l'écologie et le confort.

Pour sa première construction, la Codha a décidé de faire participer les futurs habitants des Ouches dès la phase du projet, sur la base d'un avant-projet élaboré par l'architecte et adopté par la Codha.

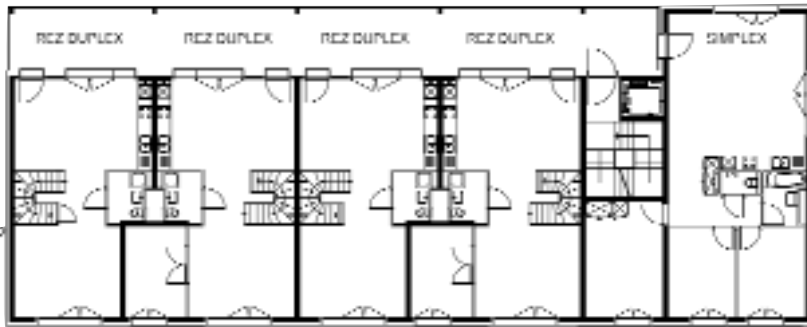
Un concours d'avant-projet sur invitation fut organisé qui permit au comité de choisir le bureau d'architectes et une image directrice du projet.

C'est par un appel à ses membres et par un encart dans la presse que la Codha lança son projet participatif appelant les personnes désireuses de participer à l'élaboration d'un projet collectif d'habitat à venir à une première séance d'information.

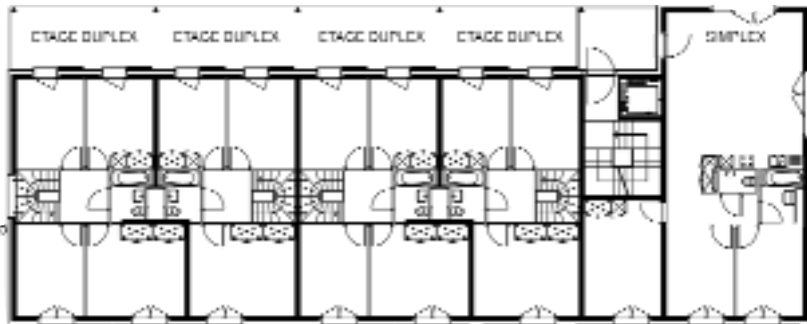
Suite à cette séance qui regroupa une cinquantaine de personnes, un premier groupe de familles fut associé aux choix typologiques et constructifs et créa l'association «les Zabouches», nou-

veau partenaire de la Codha dans le projet des Ouches. En avril 2003, le groupe des futurs habitants était au complet. C'est donc collectivement que les habitants ont défini les choix constructifs, les équipements et la qualité des finitions. Au-delà de ce standard, les choix individuels se sont limités à la personnalisation de la cuisine.

Le choix d'un processus participatif a demandé à chacun un investissement que l'on ne connaît pas dans le logement traditionnel. Et si cette approche, au-delà de créer des logements, permettait de construire des quartiers...



plan d'étage, niveau 1



plan d'étage, niveau 2

## DESCRIPTION TECHNIQUE

### SITUATION

Le projet de 27 logements HM (Habitation mixte), distribués dans deux bâtiments de 5 étages, s'inscrit en limite Est du nouveau quartier des Ouches. Cet ensemble de 6 immeubles de logements liés par un garage souterrain occupe une ancienne zone villa, entre les voies CFF au Nord, le chemin des Ouches au Sud et l'avenue Henri-Golay à l'Ouest. Des pourparlers sont en cours pour que le chemin des Ouches soit aménagé en zone piétonne sur le tronçon qui fait face à la future Ecole des Ouches.

### ELÉMENTS DU PROGRAMME

Le concept de ce projet répond à la philosophie du maître d'ouvrage: d'une part créer des espaces de vie où les interactions souhaitées entre coopérateurs sont soutenues par l'im-

plantation et les typologies des logements; et d'autre part répondre à des exigences élevées en termes d'écologie et de développement durable.

### ARCHITECTURE ET TYPOLOGIES

Les 2 façades principales des bâtiments, caractérisées par des coursives préfabriquées et un revêtement bois fait de lames en mélèze, s'ouvrent sur l'espace vert central. Les coursives, d'une profondeur de 2,70 m constituent autant l'accès des logements que les terrasses des coopérateurs. Ce vis-à-vis entre coursives est un élément de la vie sociale des habitants.

Au rez-de-chaussée, des variations typologiques permettent d'offrir des logements de 3 à 5 pièces, avec accès direct à l'espace vert central; et pour moitié à un jardin privatif à l'ouest. En

tête des bâtiments, 2 salles communes proches des entrées se font face. Une esplanade minérale, avec un arbre planté en son centre, assure la liaison entre le mail d'accès et les 2 bâtiments, et sert d'espace communautaire extérieur.

Aux étages, deux types de logements différents sont articulés par rapport à la cage d'escalier. Sur les pignons nord des 2 bâtiments, 8 appartements de 5 pièces occupent les niveaux +1 à +4. Au sud, 12 appartements duplex de 6 pièces s'emboîtent en quinconce, afin de permettre l'attribution alternative de chambres plus généreuses. Ces logements, distribués au niveau des cuisines/séjours, disposent d'un escalier intérieur et de 2 espaces sanitaires. De grandes baies vitrées permettent l'entrée de la lumière et le prolongement de l'espace de jour sur la coursive. La zone de nuit se trouve à l'étage des duplex. L'obscurcissement des fenêtres est assuré par des volets coulissants en aluminium.

La Ciguë, coopérative de logement pour les personnes en formation, occupe 2 appartements en duplex de 12 pièces, où 2 groupes de 10 personnes partagent un séjour et une cuisine/salle-à-manger communs.

### ÉCOLOGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

La sensibilité de la Codha aux questions environnementales a permis de pousser très loin des solutions techniques novatrices en matière d'écologie. Les 2 bâtiments répondent à la norme MINERGIE, qui définit un plafond de consommation énergétique. Pour atteindre les performances requises, les choix suivants ont permis d'optimiser

## Données générales

Surface parcelle .....	1571 m <sup>2</sup>
Emprise au sol .....	2 x 480 m <sup>2</sup>
Cube SIA .....	16489 m <sup>3</sup>
Nombre logements CoDHA .....	27
Nombre logements Ciguë .....	2
Nombre de pièces .....	163
Surface brute plancher .....	3888 m <sup>2</sup>
Surface nette plancher .....	3137 m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par pièce .....	23.85 m <sup>2</sup>
Surface nette moyenne par pièce .....	19.24 m <sup>2</sup>
Coût des logements .....	10'779'000.00 Fr.
Coût des garages .....	756'000.00 Fr.
Prix m <sup>3</sup> SIA .....	534.00 Fr./m <sup>3</sup>
dont estimation pour Minergie et développement durable (chiffres sept. 2004) .....	31.00 Fr./m <sup>3</sup>
Loyer /pièce/an (avant subv. personnalisée HM) .....	4'420.00 Fr.

## Intervenants

Maitres de l'ouvrage .....	Codha - Ciguë
Architectes:	
- Projet final et réalisation .....	Hervé de Giovannini
- Collaborateur .....	Pierre Sandoz
- Direction des travaux .....	Frédéric Aebi
- Auteur du premier projet .....	Collectif d'architectes
Ingénieur civil .....	Lebet & Annen
Ingénieur chauffage-ventilation .....	Putallaz Ingénieur Conseils
Ingénieur sanitaire .....	Frédy Margairaz
Ingénieur électrique .....	Zanetti Ingénieurs Conseils
Géomètres .....	HKD Géomatique
Financement .....	BCGE et ASH
avec le concours de la Ville de Genève, l'Etat de Genève, et de la Confédération	

## Corps de métier

*liste non exhaustive*

Béton armé, maçonnerie .....	Perret SA
Chauffage, ventilation .....	Hälç & Cie SA
Sanitaires .....	Pfister Andreina SA
Ascenseurs .....	Ménétrety SA
Isolation périphérique .....	Steiner SA
Charpente coursives – fenêtres- volets .....	Coopérative CIB
Préfabriqués .....	Elements SA
Etanchéité .....	Geneux Dancet SA
Installations électriques .....	Salvisberg SA
Plâtrerie, peinture .....	Fleury & Hollenstein SA
Serrurerie .....	Serrurerie 2000 SA
Agencement cuisines .....	TEK cuisines SA
Carrelage- faiences .....	Lanoir SA
Armoires .....	Norba SA
Sols .....	Multisols SA
Paysagiste .....	Truchet Jardinier SA

les gains d'énergies renouvelables et de minimiser les pertes thermiques de l'enveloppe:

- Choix d'une production de chaleur au moyen d'une chaudière à granulés de bois d'une puissance de 110kW, localisée dans un des 2 bâtiments. Le bois de chauffage provient de l'entretien de forêts indigènes.

- En toiture, 18 capteurs solaires sur chaque bâtiment d'une surface totale de 72m<sup>2</sup> fournissent 42% des besoins annuels en eau chaude sanitaire. La future installation de panneaux solaires à cellules photovoltaïques produira environ 25'000 kWh à l'année, qui seront réinjectés dans le réseau électrique des SIG.

- Le chauffage des logements s'effectue au moyen d'une installation de chauffage au sol à basse température permettant une auto-régulation de la température des locaux.

- Mise en place d'une installation de ventilation-aération contrôlée à double-flux ou «aération douce». L'air vicié extrait des différents locaux sanitaires (cuisines, bains, douches et WC), cède sa chaleur à l'air frais aspiré de l'extérieur du bâtiment au moyen d'un échangeur de chaleur. Ainsi tempéré, l'air neuf est ensuite pulsé dans toutes les pièces de séjour et chambres de l'immeuble. Ce système garantit une hygiène parfaite de l'air de l'ensemble des logements et permet également de réaliser une économie d'énergie.

- Les volets coulissants et les coursives préfabriquées permettent des détails constructifs qui préservent l'intégrité de l'isolation des façades et des toitures en supprimant les ponts thermiques.

- Optimisation des apports solaires passifs en hiver par les grandes baies vitrées sur les façades exposées.

- L'isolation de l'enveloppe est particulièrement soignée, allant au-delà des minimums légaux.

CoDHA

cooperative de l'habitat associatif - Genève