

MARAÎCHERS 40

RUE DES MARAÎCHERS 40
1205 GENÈVE



Sans but lucratif, la Codha - coopérative de l'habitat associatif - rassemble des personnes qui souhaitent un autre type de rapport à leur logement. Elle privilégie une 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, favorise 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 aux habitants, réunis en association, et veille à la qualité des espaces communs mis à leur disposition.

TOUT «CONTE» FAIT...

L'aventure de l'immeuble de la Rue des Maraîchers 40 correspond en tout point au processus-type que la Codha comptait développer à ses débuts, à savoir:

- Des habitants prennent contact avec la Codha dans le but de racheter l'immeuble qu'ils habitent.
- La Codha monte le dossier de financement, étudie un plan sommaire de rénovation, s'adresse au vendeur.
- Elle achète l'immeuble et le remet en gestion à l'association d'habitants.

Un vrai conte de fées associatif!

Le 2 juin 2005, la Codha achète l'immeuble des Maraîchers pour CHF 820'000.-! Cependant, les fées ont été souvent dis-

traites dans le déroulement de ce projet. En effet, il a fallu compter avec:

- Plus de sept ans entre les premières discussions avec les habitants et la fin de la rénovation, alors que le bâtiment était déjà très dégradé.
- Des coûts de viabilisation de l'immeuble qui se sont avérés très lourds, alors que la Codha a toujours cherché à proposer les loyers les plus modérés aux habitants.
- Le projet de rénovation qui a dû être remis plusieurs fois sur le métier en fonction des imprévus liés aux particularités mêmes du bâtiment.
- Des habitants qui sont restés dans l'immeuble alors que leurs appartements étaient parfois éventrés de

toutes parts (heureusement, la Codha venait de terminer la rénovation de l'ancien hôtel Carlton aux Pâquis et a pu reloger celles et ceux qui le désiraient durant les périodes les plus difficiles de la rénovation).

Toutefois, si vous tenez cette brochure entre les mains, c'est que, au final, la Codha a acheté l'immeuble, l'a rénové avec la participation des habitants et en a remis la gestion à l'association d'habitants.

Tout «conte» fait, et en fin de «conte», fées mises à part, parole aux habitants...

LE MOT DES HABITANTS

Au début des années 2000, l'immeuble des Maraîchers 40 jouissait d'une situation particulière dans l'univers du logement genevois. Son propriétaire, vivant en Allemagne et relativement fortuné, avait décidé de n'en tirer aucun profit, à l'exception d'un appartement qu'il gardait à disposition de sa famille. Les loyers, par conséquent très réduits, ne servaient qu'à couvrir les frais administratifs de la régie. Cette dernière n'était par ailleurs que peu regardante sur la vie de l'immeuble : les habitants qui quittaient un appartement transmettaient le bail à la personne de leur choix, des cloisons étaient démolies, des appartements reliés entre eux. L'immeuble n'ayant pas subi de travaux depuis sa construction, le confort y était relativement précaire, même si nous nous en étions bien accommodés. Aucun système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, des installations électriques vétustes et surtout un état général qui devenait préoccupant.

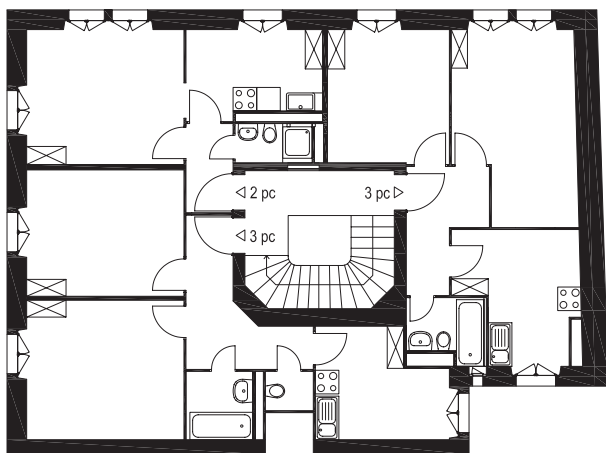
Lors du décès du propriétaire, l'hoirie a immédiatement décidé de vendre. Dans le but de continuer d'habiter l'immeuble, nous avons sollicité la Codha, qui a présenté une offre d'achat. La vétusté de l'immeuble et sa valeur locative, alors quasi nulle, permettaient l'espoir de pouvoir l'acquérir pour un montant modeste. Grâce au soutien de l'un des héritiers, qui connaissait bien la situation des Maraîchers 40 pour y avoir passé de nombreuses vacances, l'offre de la Codha fut acceptée.

Le premier pas étant fait nous avons constitué une association afin de commencer, sous le pilotage de la Codha, la réflexion sur le projet de rénovation. S'ensuivit un long processus où les aspirations de chacun et les rêves communs ont dû être confrontés aux réalités normatives et budgétaires, ce qui impliqua un certain nombre de sacrifices - réorganisation des appartements selon la configuration d'origine pour répondre aux contraintes de l'office du logement, abandon des pipes à

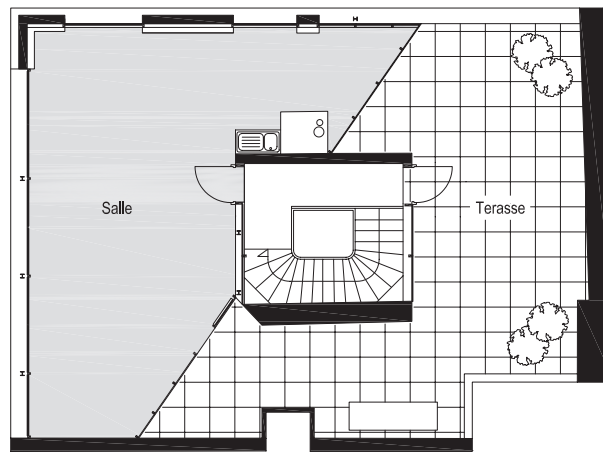
bois chéries par certains au profit d'un chauffage central, etc.- sacrifices allant jusqu'au départ d'un habitant ne pouvant pas assumer les nouvelles conditions financières qui a dû quitter l'immeuble. Pour autant, le processus s'est fait dans une dynamique globalement positive. D'une manière générale, priorité a été donnée à la réalisation de biens et d'infrastructures communs : buanderie, salle commune et terrasse en toiture, chauffage central, etc., alors que les aménagements des appartements ont été réduits au minimum (installations techniques et réparations lourdes), les habitants prenant sur eux la réalisation des finitions.

Le chantier a été une expérience enrichissante, bien que parfois traumatique. Une partie d'entre nous ayant dû continuer d'habiter l'immeuble pendant toute la durée des travaux, nous avons été confrontés durant des mois à un mode d'habitat précaire, rythmé par le martèlement des outils, les coupures de chauffage et d'eau, et par les nuages de poussière. Toutefois, étant à l'intérieur ou à proximité de nos appartements en cours de transformation, nous avons pu apprécier leur évolution, imaginer et nous projeter dans leur devenir. D'aucuns ont pu parfois modifier un détail en cours d'exécution, voire prendre part à une partie des travaux. Cette dynamique nous a permis de nous ré-approprier nos appartements en cours de transformation.

Aujourd'hui, bien que certains regrets ou souhaits non exaucés soient encore parfois présents dans les discussions, l'immeuble rénové répond à nos attentes les plus nombreuses et suscite, grâce aux espaces communs, de nouveaux potentiels. La rénovation ayant abouti, il nous apparaît maintenant que l'aventure ne fait que commencer. En effet, la gestion et l'appropriation de notre habitat transformé se révèle être un nouveau projet.



ÉTAGE TYPE



SALLE COMMUNE ET TERRASSE EN TOITURE

LA RÉNOVATION

CONTEXTE HISTORIQUE

Le bâtiment fait partie d'un ensemble de 5 immeubles aux caractéristiques identiques construits par l'architecte Jules Böhy entre 1911 et 1914 le long de la rue de la Baillive (2 à droite, 3 à gauche) et faisant angle avec rue des Maraîchers.

Les immeubles d'angle trouvent leur entrée sur la rue des Maraîchers et comportent un décor de façades plus riche et élaboré que celui de la rue de la Baillive entre autres avec l'expression de pilastres d'angle qui donnent un côté monumental à la percée de la rue de la Baillive.

Cet ensemble comporte des solutions architecturales et constructives inhabituelles pour l'époque. On trouve en effet une toiture plate, mais aussi la construction, à la place des planchers bois traditionnels pour l'époque, de dalles à hourdis réalisées en béton armé et briques de seulement 14 cm d'épaisseur.

PROGRAMME

L'immeuble comporte des appartements de 3 et de 2 pièces, certains sans salle de bain. L'immeuble n'a pas été entretenu, la toiture fuit, les installations techniques sont vétustes voire absentes.

Le programme prévoit un assainissement de l'enveloppe (toiture, façades, fenêtres) avec des améliorations de l'isolation là où c'est possible; la réalisation de nouveaux réseaux de fluides (eau, gaz, électricité, ventilation mécanique); l'installation d'un chauffage central au bois et la pose de panneaux solaires

thermiques; la création de salles de bain là où elles sont manquantes et la remise en état de celles existantes; la réalisation d'une buanderie au sous-sol. Les portes palières sont doublées pour améliorer l'isolation acoustique et accessoirement les performances thermiques. En dehors des pièces humides, qui sont refaites entièrement, des réparations ponctuelles sont prévues pour ce qui est des menuiseries, parquets, plafonds etc., selon l'état des dégradations. Les habitants coopérateurs sont en charge des travaux de peinture dans les pièces sèches.

L'exiguïté des appartements et la demande des habitants d'avoir une salle commune pour se réunir (ce qui n'est pas possible avec le système de dalles existant), le très mauvais état de la toiture (qui nécessite de toute façon une intervention lourde), ont poussé les architectes à une réflexion, sortant du cadre initial, pour trouver la solution suivante: les débarras des combles (qui n'ont que 1.90 mètre de vide d'étage) sont déplacés à la cave. La dalle de toiture est démolie, une nouvelle dalle en bois, étanche et isolée, est construite au niveau du sol des combles et permet des charges plus importantes avec une isolation thermique optimale. Une couverture légère, toujours en bois, est construite environ 80 cm plus haut que l'ancien toit et couvre la moitié de la surface de toiture. Ce couvert, largement vitré sur les côtés, permet la réalisation d'une vraie salle commune. Le reste de l'espace de toiture reste ouvert et constitue la terrasse commune.

LE CHANTIER

Avant même le début du chantier l'immeuble doit être sécurisé car des morceaux de tablette de fenêtre tombent sur le trottoir. Un échafaudage et un tunnel piétons sont montés en urgence. L'autorisation est en force, mais l'accord de l'office du logement manque encore, ce qui bloque le crédit de construction. La Codha décide tout de même de commencer les travaux car les dégradations se poursuivent. Les premiers mois de chantier sont difficiles car, sans crédit de construction, le maître d'ouvrage doit jongler avec les paiements. Au niveau de la direction des travaux on cherche à reporter les interventions qui ne sont pas indispensables dans la première phase. Finalement les accords nécessaires arrivent et le crédit de construction est ouvert. Le chantier peut enfin procéder normalement. Toutefois les retards induits ne seront pas rattrapés et provoquerons au final un rallongement des travaux.

La structure des dalles est inhabituelle et les méthodes de calcul usuelles ne s'appliquent pas. L'ingénieur civil fait appel à l'institut des structures de l'EPFL pour une expertise qui utilise des modèles informatiques et des essais de charge *in situ*. Les conclusions sont rassurantes, il n'y a pas de danger pour une exploitation habituelle dans un immeuble d'habitation.

La dalle sur sous-sol présente des dégradations importantes et nécessite une intervention radicale. Plusieurs options sont étudiées et il est finalement décidé de procéder à une consolidation par gunitage avec la fixation d'une armature sous dalle et la projection de béton.

L'étroitesse de l'escalier qui mène au sous-sol ne permet pas le passage de la chaudière à bois. Il est alors décidé de percer la dalle du hall d'entrée pour y descendre la machine et de conserver cette trémie forcée pour créer un puits de lumière.

CODHA

9 RUE DES GARES - CP 2237 - 1211 GENEVE 2
T +41 22 748 48 50 - F +41 22 748 48 59
info@codha.ch - www.codha.ch



LE COIN DU FEU DE LA SALLE COMMUNE

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES GÉNÉRALES

Cube SIA	3700
Nombre de logements/pièces	18/47
Surface utile logements (SIA 416)	705
Coût de la rénovation (CFC 1 à 5)	2'693'000
Coût m3 SIA (CFC 1 à 3)	585

INTERVENANTS

Maître de l'ouvrage	Codha
Architectes	Elisabeth Garcia-Forster et Dario Taschetta
Ingénieur civil	KA&L, Jacques Lebet
Financement	BAS, Banque Alternative Suisse
Prêts préférentiels	CCL et ASH

CORPS DE MÉTIERS

(liste non exhaustive)

Maçonnerie	Construction Perret SA
Echafaudage	Tramax
Etanchéité et couverture	Yvan Canedoli
Charpente	Biedermann SA
Electricité	Cometel
Chauffage	Multi & Therme SA
Ventilation	CT Climatech SA
Sanitaire	Piralla Sanitaires SA
Menuiserie extérieure	Atelier Bois Sàrl
Serrurerie	Espaces Métalliques DLG SA
Protections solaires	Bâches Panchaud SA
Menuiserie intérieure	Castioni
Plâtrerie peinture	Matamoros
Carrelage	Limani
Nettoyage	Fabe