



RÉALISATION N°4

«MILL'0»

AV. DU MILLÉNAIRE 13 À 19, PLAN-LES-OUATES

EDITION OCTOBRE 2007

# 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 mettre en oeuvre 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. Enfin, 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 développer différents projets afin de proposer, enfin, une offre en matière de logement associatif à Genève. Il aura fallu dix ans, et l'étude de nombreux projets, pour que la

Codha et ses membres puissent construire en 2004, au chemin des Ouches, le premier immeuble destiné à un bail associatif à Genève. Et ce n'était pas la seule première, puisque cet immeuble était aussi le premier construit en Ville de Genève qui répondait au label Minergie.

## LE PROCESSUS PARTICIPATIF AUX VOIRETS

Parallèlement, la Codha a reçu un terrain de l'Etat de Genève (en droit de superficie) aux Voirets, sur la commune de Plan-les-Ouates. La coopérative a proposé ce nouveau projet à ses membres. Les 10 familles retenues devinrent par la suite l'Association Mill'o, partenaire de la Codha pour sa deuxième construction.

Les principes constitutifs de la Codha, les futurs habitants de l'association Mill'o les défendaient dès le début du projet: il s'agissait de conjuguer l'aspiration à un habitat de qualité avec les nécessités de l'économie et

de l'écologie du projet. C'est-à-dire de créer des espaces de vie où les interactions souhaitées entre coopérateurs sont soutenues par l'implantation et les typologies des logements; de s'inscrire dans les contraintes économiques du logement social en Habitation Mixte (HM); de répondre à des exigences élevées en matière d'écologie et de développement durable.

Mais les membres de l'association Mill'o ne se sont pas arrêtés là. Au cours de leurs nombreuses réunions, ils ont poussé toujours plus loin leurs investigations sur l'environnement sain (qualité

des matériaux, des colles, des peintures, de l'eau, ...); sur le bien-être (feng shui, écobiologie, ...); sur le bien-vivre (espaces communs, jardin naturel, ..); sur le bien-faire (autoconstruction des armoires, choix des finitions, travaux en commun, ...).

Au terme de cette aventure, toute cette attention et cette énergie ont été récompensées par un bâtiment qui s'est vu octroyer le premier label Minergie Eco du canton, le prix du développement durable 2007 et le prix solaire fédéral 2007.

Un Eco-habitat montrant la voie des Ecoquartiers à venir!



plan du 1er étage

## LA PAROLE À MILL'O

Le désir de créer un lieu de vie sain en adéquation avec l'environnement naturel, favorisant les échanges entre habitants et prenant part à la vie de quartier a donné l'impulsion nécessaire à la création de l'association MILL'O en mars 2001.

Ainsi, pendant cinq mois, à raison d'une séance par semaine, le groupe de futurs habitants, a imaginé comment allait être aménagée la parcelle.

Le groupe s'est ensuite attelé aux tâches de conception, de réalisation et d'exploitation de cet

espace de vie conformément à des critères soucieux des aspects humains, écologiques, économiques et sociaux.

Les relations sociales occupent une place prépondérante dans notre concept; notre immeuble a été conçu pour faciliter les échanges entre habitants tout en préservant l'intimité des appartements. Les locaux communs tels que salle commune, atelier de bricolage, chambre d'amis, buanderie, ont contribué à renforcer cet aspect du projet, soutenu par l'ensemble architectural

lui-même (cages d'escaliers, courives sans séparations entre appartements...).

La palette d'appartements de 3, 4, 5 et 6 pièces impliquait une répartition intergénérationnelle vivement souhaitée au sein de notre association.

Le groupe a porté une attention particulière à la construction de logements sains d'un point de vue écobiologique (sans pollutions de type COV, poussières fines, gestion de l'hygrométrie, protection des champs électromagnétiques, géobiologie...).

Par ailleurs, une convention écologique a été élaborée afin de servir de trame de discussion tout au long des différentes phases de la construction, ce qui a permis à chaque habitant individuellement de prendre conscience de leur impact écologique et démontré qu'il était possible de modifier leurs comportements et leurs habitudes sans pour autant avoir à renoncer à leur confort.

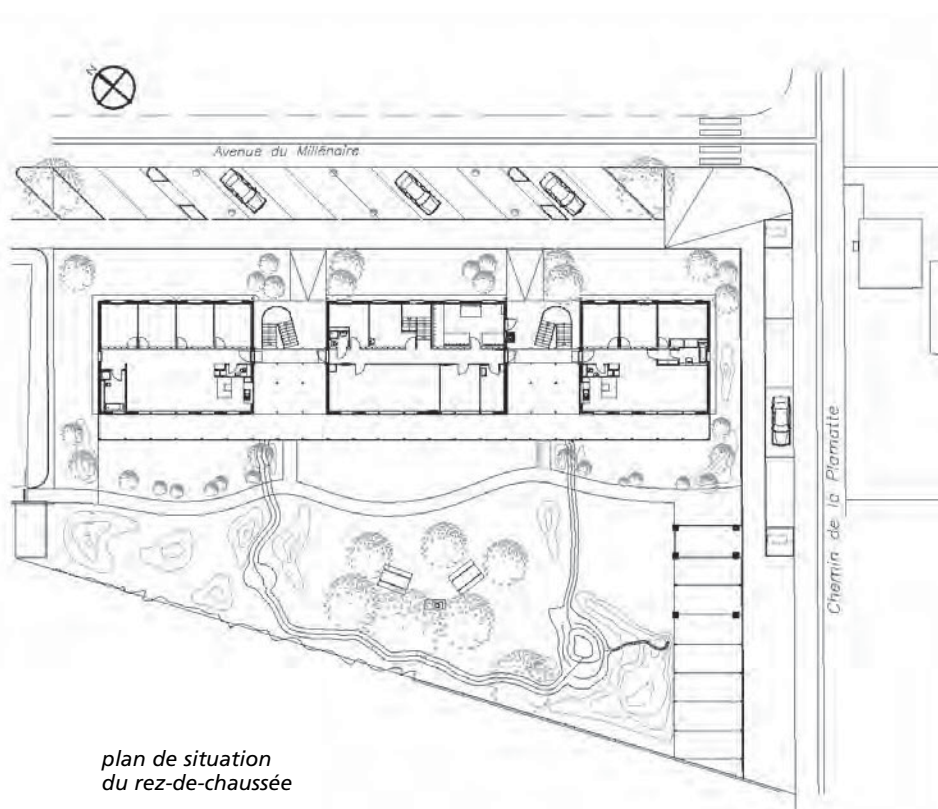
## PROGRAMME

Immeuble composé de dix logements de 3, 4, 5 et 6 pièces, répartis sur deux niveaux sur rez-de-chaussée, et d'un sous-sol partiel. Les espaces communs comprennent un local commercial, une salle commune avec cuisine, une chambre d'amis, un atelier de bricolage commun, un wc-douche commun, un local vélos, une cave commune (stock nourriture), un jardin naturel. Le bureau atba – Stéphane Fuchs architecte a été mandaté pour la réalisation de ce projet. Il a été un maillon essentiel dans l'aboutissement de ce lieu de vie car nous avons pu bénéficier de ses connaissances en matière d'habitat écologique, aussi bien dans les aspects de la conception/réalisa-

tion qu'au niveau de l'exploitation ultérieure du bâtiment. Aujourd'hui, la CODHA loue l'immeuble à l'association Mill'o sous forme de bail associatif. Mill'o s'organise pour gérer une partie des tâches incombant habituellement à une régie (conciergerie, gestion des consommations, suivi des installations techniques, encaissement des loyers, comptabilité, entretien de l'immeuble et des aménagements extérieurs...).

La vie s'organise dans le bâtiment et les habitants continuent à se découvrir grâce aux différents lieux de passages et de rencontres. Notre jardin est littéralement envahi par nos enfants et ceux des voisins. Fête de Noël et nouvel an, brunchs mensuels, les ciné-clubs enfants et adultes ont, notamment, déjà vu le jour et annoncent un éventail encore riche d'idées à concrétiser: conseil des enfants, potager, compost...

*Les habitants de Mill'o*



*plan de situation  
du rez-de-chaussée*

## DESCRIPTION TECHNIQUE

### CHAUFFAGE

Bâtiment sectorisé afin de pouvoir varier les températures des locaux, selon leur utilisation; 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.

Consommation chauffage et eau chaude prévue à 30 kW/m<sup>2</sup>/an

### 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 on 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

## Données générales

Surface du terrain	2'800 m <sup>2</sup>
Cube SIA	5'712 m <sup>3</sup>
Surface brute plancher	1'300 m <sup>2</sup> (y.c. sous-sol)
Surface nette plancher	
Nombre de logements	10
Nombre de pièces	47
Surface brute pièce	22.32 m <sup>2</sup>
Surface nette pièce	15.64 m <sup>2</sup>
Coût des travaux	3'100'000.00 TTC (CFC 2)
Coût m <sup>3</sup> SIA	543.00 Fr./m <sup>3</sup> TTC (CFC 2)
dont part (estimée) minergie eco:	35.80 Ff./m <sup>3</sup>
Loyer/pièce/an (avant subv. personnalisée HM)	4'500.00 Fr.

## Intervenants

Maître de l'ouvrage	Codha
Architecte	Atba - Stéphane Fuchs et José-Antonio Garcia Carrera architectes
Collaborateur	Detruche Guy
Ingénieur civil	Cêtre J-P., Kocher F. & Nusbaumer J-M.
Ingénieur sécurité	Chabloy et partenaires SA
Géomètre	Buffet-Boymond-Stouky BBS
Ingénieur acoustique	Architecture et Acoustique SA, Lançon François et Schaad Jürg
Ecologue (aménagement extérieurs)	Florian Meier

Avec le concours de l'Etat de Genève et de la Confédération

## Corps de métiers

(liste non exhaustive)

Maçonnerie et B.A.	Soraco SA
Charpente	Associés successeurs des Ateliers Casaï SA
Menuiserie extérieure	Groupe Favorol
Couverture / Ferblanterie	Sanitoit SA
Installations électriques	Egg-Telsa SA
Panneaux Photovoltaïques	Sunwatt Bio Energie SA
Installations chauffage	Multi & Therme SA
Panneaux solaires	R.Robatti sàrl
Installations ventilation	Traitair SA
Installations sanitaires	Cattaneo sàrl
Agencement cuisine	Prodival SA
Plâtrerie et Peinture	Matamoros Manuel
Serrurerie	Comevil sàrl
Portes intérieures	Norba
Chapes	Chillemi
Revêtement sol	Reymond décoration
Carrelage	Bonvin revêtements

### Remerciements particuliers:

MM. Reto Camponovo, Claude Willemin et Laurent Vorlet, HES Genève

M. Conrad Lutz ..... Architecte Fribourg

M. Andry Gisel ..... Menuisier

M. Felix Dalang ..... STIPI

M. David Bianchi ..... Aménagements extérieurs

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 d'environ 100 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur le toit pour un rendement estimé de 9'900 Kw; câblage blindé pour protéger des champs électro-magnétiques; biorupteur dans les chambres (coupure total des même champs); concept d'éclairage des locaux communs et extérieurs sur détecteurs de présence et crépusculaire.

## 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 (22cm), avec revêtement intérieur en panneaux de Fermacel et peinture biologique; sols, avec chape et huile biologique, linoléum naturel; plafonds bruts (bois), lasure biologique.

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Création d'un jardin naturel commun contribuant à la promotion du patrimoine local tout en préservant les qualités récréatives et esthétiques d'un jardin d'agrément; valorisation des eaux de toiture et de drainage par l'intermédiaire de deux ruisseaux temporaires et d'un étang à géométrie variable; site de compost; modelage du terrain et petites structures de pierre et de bois; implantation de prairies naturelles; plantation d'arbres fruitiers (anciennes variétés); zone de jeux enfants; potager biologique commun.

### RÉALISATIONS DE LA CODHA À CE JOUR:

1997: «Pilote-Plantamour» Rue Plantamour 41, Genève - Rénovation

2004: «Les Zabouches» Chemin des Ouches 14-16, Genève - Construction

2006: «Goulet 25» Rue de Genève 25, Chêne-Bourg, Genève - Rénovation

2007: «Mill'o» Avenue du Millénaire 13 à 19, Plan-les-Ouates - Construction

## C O D H A

COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF

24 RUE DE MONTBRILLANT - CP 2237 - 1211 GENÈVE 2

TÉL: +4122.740 32 91 - FAX: +4122.740 33 09 - INFO@CODHA.CH - WWW.CODHA.CH