

# Quand un locatif se met au vert

HABITER EN COOPÉRATIVE **Construire un immeuble socialement et écologiquement durable aux portes de Genève, où le terrain constructible est aussi rare qu'un jour sans embouteillage: une utopie? Depuis mars 2011, c'est une réalité pour la coopérative d'habitation Equilibre – grâce à un crédit de la BAS.**

//\_Tout est parti d'une envie: un groupe d'amis rêvait de rénover une ferme pour s'y installer. Petit à petit, l'idée de cet immeuble écologiquement et socialement durable prend forme dans leurs têtes. L'équipe se constitue alors en coopérative et intègre une organisation clé: le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), chargé de redistribuer les terrains constructibles que lui attribue l'Etat de Genève. Fin 2007, une parcelle située à Cressy, sur la commune de Confignon, leur est proposée. A partager avec deux autres coopératives. Reste à trouver de l'argent. Budget prévu pour construire un immeuble de trois étages, comprenant treize appartements: 5150 000 francs.

«Plusieurs de nos membres étaient déjà à la BAS», se rappelle Ralph Thielen, vice-président d'Equilibre. «Nous pensions aborder d'autres banques, mais la philosophie de la BAS nous a séduits d'emblée. Son fonctionnement correspond à notre éthique. Nous ne nous sommes finalement adressés à aucun autre établissement», sourit le vice-président d'Equilibre. Qui ajoute: «Notre construction répondant aux critères Minergie P, nous avons obtenu un rabais intéressant grâce au Rating immobilier BAS®.» La banque a contribué au financement avec un crédit de 3 960 000 francs. Cette somme a été complétée par une subvention de 170 000 francs du Service cantonal de l'Energie pour le label Minergie P-Eco. Ce même service a aussi accordé à Equilibre un prêt de 400 000 francs tandis que l'Association suisse pour l'habitat (ASH) en octroyait un de 390 000 francs. Les habitants ont apporté 400 000 francs de fonds propres.

## Tenir le budget

Pour faire des économies d'échelle, un seul chantier est prévu pour les trois bâtiments. Il démarre en octobre 2009. Les trois partenaires ne sont toutefois pas parvenus à s'entendre sur un même architecte – Equilibre et sa voisine ont choisi Thomas Huber et Stéphane Fuchs, réputé pour maîtriser les coûts. «Un point important pour une petite coopérative comme la nôtre», précise Ralph Thielen. Une philosophie qui se prolonge aujourd'hui dans les loyers, compris entre 1200 pour un trois-pièces à 2400 francs pour un six-pièces. (A Genève, un six pièces com-

prend 4 chambres, un salon et une cuisine.) «Ceux-ci devraient baisser de 100 à 200 francs, car les taux hypothécaires actuels sont bien plus bas que ceux prévus dans notre plan financier», précise Ralph Thielen.

En mars 2011, les trois immeubles ouvrent leurs portes aux habitants. Dans celui d'Equilibre, tous les matériaux sont écologiques: la structure porteuse, apparente, est en épicea et l'isolation en ouate de cellulose d'une épaisseur de 35 centimètres. Le tout a été recouvert de cinq centimètres de laine de roche. Les finitions intérieures sont effectuées avec des peintures et lasures à base d'eau et de pigments naturels, de l'huile et de la caséine pour traiter le bois, du crépi de chaux dans les salles de bain.

## Révolution aux WC

Equilibre s'est offert une petite révolution: c'est l'un des premiers immeubles de Suisse à être entièrement équipé de toilettes sèches. Liquides et solides sont mélangés à des copeaux et finissent dans des cuves de lombricompostage situées au sous-sol. Ce compost est ensuite utilisé dans les arbustes fruitiers et les haies. Résultat, des eaux grises peu chargées puisqu'elles ne contiennent pas d'urines, ce qui a permis à la coopérative de recourir à la phytoépuration: «Ces eaux sont décantées et dégraissées avant d'être filtrées dans un bassin de 3 mètres sur 15, en passant à travers 80 cm de gravier, de terre et de roseaux.» La loi interdit l'auto-épuration, mais ce projet a pu voir le jour comme expérience pilote.

Côté électricité aussi, le vert est de rigueur: sur le toit, 144 mètres carrés de pan-

neaux photovoltaïques assurent 80 pour cent de l'approvisionnement électrique de tous les ménages, ventilation double-flux et espaces communs compris.

## Entretenir les contacts

Voilà qui nous amène à un autre signe distinctif de cette coopérative: pour ses membres, intégrer l'aspect social du développement durable était une condition sine qua non. Les habitants peuvent, avec l'accord du voisin, circuler librement le long des coursives où se trouvent également les balcons. Ceux-ci ont été disposés en quinconce de façon à privilégier les contacts entre étages. La mixité sociale est encouragée par la variété des appartements – du trois au six pièces genevois, accueillant tantôt un retraité, des étudiantes ou des familles.

Un jardin, un potager, un espace grillades, une chambre d'amis, une salle commune où organiser des fêtes et bientôt un atelier contribuent à multiplier les rencontres entre habitants. Tout comme la gestion des quatre voitures communautaires, un système que les habitants ont mis sur pied en s'inspirant de Mobility: Confignon n'est qu'à 6 kilomètres du centre de Genève, ce qui permet de s'y rendre facilement en vélo, «mais l'idée n'était pas de vivre totalement sans véhicule», précise Ralph Thielen. Les habitants ont donc opté pour l'autopartage, payant 50 centimes chaque kilomètre parcouru. A la clé, des économies substantielles. Un système qui pourrait bien faire des petits. \_//

Sylvie Ulmann | sylvie@lapagebleue.ch



Photos: mad

Impressions de la coopérative Equilibre à Confignon, près de Genève.

