

## Une coopérative participative au cœur vert

**Equilibre réalise un premier immeuble de 13 appartements à Confignon (GE). Ce projet Minergie P-Eco se caractérise par des objectifs élevés en matière de développement durable.**

Trois petits locatifs de deux étages sur rez se construisent sur une parcelle à Cressy, sur la commune de Confignon, entre ville et campagne genevoise. Trois coopératives, une par immeuble, sont engagées. Les deux premières, CoopLog et la SCHS, sont pilotées par des régies immobilières. La troisième, Equilibre, est une jeune coopérative participative fondée en 2005. Ce terrain lui a été attribué fin 2007 par la FPLC, une fondation de l'Etat de Genève. Une bonne surprise pour cette petite structure qui comptait 13 membres au moment de son inscription au Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), 35 aujourd'hui.

### Coup de pouce des grandes sœurs

Auparavant, Equilibre avait surtout une charte éthique qui affirmait sa volonté de privilégier le développement durable. Notamment en construisant aux normes Minergie-P Eco qui impliquent une réduction de 80% de la consommation d'énergie, et le recours à des matériaux respectueux de l'environnement. Dès l'obtention du terrain, un comité de 8 personnes se lance dans la grande aventure. Il n'y a pas d'architecte ou de professionnel de la construction au sein d'Equilibre. Ralph Thielen, qui a piloté le projet, est ingénieur en environnement. Mais quelles sont les compétences les plus utiles à une jeune coopérative? «Selon mon expérience, les plus précieuses sont administratives. Pour la préparation des dossiers, dans les contacts avec les différents services cantonaux, et le montage du plan financier – sans doute l'opération la plus délicate. Dans les faits, nous avons sollicité d'autres coopératives participatives, comme la Codha et Inti qui nous ont très volon-

tiers aidés.» Plus tard, la construction des trois locatifs générant des synergies entre les responsables de projet, Ralph Thielen a profité de coups de main des professionnels de la SCHS. «J'ignorais tout des actes notariés! J'imagine que nous y serions tout de même arrivés, mais cette somme d'aide et de conseils nous a permis de gagner du temps.»

Le principe de la coopérative participative est qu'on y débat beaucoup et que l'avis de chacun compte. «Certains membres avaient peur d'entrer au comité. Mais ce ne sont pas les compétences techniques qui sont importantes», explique Ralph Thielen. Du comité, il est attendu qu'il exprime des idées, des envies dont il s'agira ensuite d'étudier la faisabilité. De réunions en assemblées, on a donc beaucoup parlé, notamment de bois. «A la base, nous voulions tout en bois. Mais le prix des façades nous a fait reculer – la structure sera recouverte d'un crépis. Et le principe de la dalle en bois, plus chère et à l'isolation phonique moindre, a failli être abandonné. Son caractère écologique – économie d'énergie grise et de CO<sub>2</sub> – a finalement fait pencher la balance.» Equilibre souhaitait en outre privilégier une entreprise romande. Après de longues recherches, elle a finalement confié le mandat à une PME proche d'Annemasse, qui propose notamment des panneaux bois massif multicouches contrecollés (BBS) pour la structure porteuse et des caissons externes de 35 cm, remplis de cellulose pour l'isolation thermique.

### Coup de pouce des architectes

L'une des chances d'Equilibre, selon Ralph Thielen, a aussi été de rencontrer assez rapidement deux architectes, Stéphane Fuchs (bureau



*Ralph Thielen, pilote du projet, devant l'immeuble en construction, début juillet 2009. © Vincent Borcard*

ATBA), spécialisé dans la construction écologique, et Thomas Huber. Ceux-ci ont également convaincu les responsables de la SCHS. CoopLog a préféré son propre architecte, mais le bureau ATBA est responsable du suivi des trois chantiers. Le recours aux mêmes entreprises a été privilégié chaque fois qu'il était pertinent.

L'immeuble d'Equilibre se caractérise par sa structure portante en bois. Seuls les sous-sols et les deux cages d'escaliers sont en béton. Conçu pour accueillir des familles, il propose 5 appartements de six pièces (112 m<sup>2</sup>), 4 de cinq pièces (94 m<sup>2</sup>) et 2 de 4 pièces (80 m<sup>2</sup>). Pour faciliter la mixité, un



dernier appartement de six pièces a été séparé en deux, pour deux 3 pièces (53 m<sup>2</sup>) destinés à des personnes seules. Un appartement attribué à des étudiants renforce l'hétérogénéité souhaitée. A l'exception des 3 pièces, tous les appartements sont traversants. Suivant les demandes des futurs locataires, le principe du grand séjour-cuisine a été privilégié. L'architecture fonctionnelle a également déterminé l'utilité d'une seule gaine technique par appartement. Le bâtiment profitera du chauffage à distance de l'usine d'incinération des ordures des Cheneviers, CADIOM. De l'eau à 23 degrés circulera dans les conduites du chauffage au sol de la coopérative. La consommation annuelle projetée s'«élève» à 45 000 kWh, soit un équivalent de 4500 litres de mazout.

### Coursives et balcons

La volonté de favoriser les contacts entre les habitants s'incarne aussi dans la création d'une structure de balcons et de coursives extérieures, côté sud. Ouvertes, les coursives permettent de passer d'un appartement à l'autre – mais des voisins en froid pourraient condamner le passage avec des plantes vertes. D'une largeur d'1 m 50, elles s'élargissent à 3 mètres devant les séjours. Ces plateformes plus larges sont décalées verticalement et permettent ainsi des ouvertures visuelles entre les niveaux. Cette structure procure ombre et fraîcheur en été. Statiquement indépendante du bâtiment, elle évite les ponts de froid en hiver.

Les sous-sols abritent caves et locaux techniques. Mais également une salle commune, une buanderie et une chambre conçue pour accueillir les invités des uns et des autres. Une excavation offre à ces trois espaces un éclairage naturel, et un accès à un étendage extérieur pour la buanderie. Autre commun: un local pour bicyclettes muni d'un petit atelier, situé au bout du jardin, côté route.

Le projet d'Equilibre est budgétisé à 5 150 000 francs. La banque alternative BAS y pourvoit pour 3 960 000



Trois coopératives construisent simultanément sur la parcelle: au fond la CoopLog, au milieu la SCHS et au premier plan Equilibre.

### Trois exemples d'engagement durable

#### Toilettes sèches

Il s'agit à notre connaissance du premier locatif romand qui sera entièrement équipé de toilettes sèches. Le principe est connu: les déjections tombent verticalement dans un tuyau et terminent leur course dans une cuve en sous-sol. Mélangées à des copeaux, elles se transforment en un terreau périodiquement évacué. Pas de chasse, mais un nettoyage simple de la cuvette. Le problème des odeurs est maîtrisé par la circulation de l'air dans l'appartement. Qui dit Minergie dit système d'aération à double-flux. Celui-ci est évacué par le conduit des toilettes. Les odeurs ne montent donc pas, elles descendent!

#### Epuraton des eaux grises

Equilibre va traiter elle-même ses eaux grises (lavabo, douches, machines). Elles seront acheminées devant l'immeuble, dans un filtre de sable légèrement incliné où seront plantés des roseaux. Ce système de phyto-épuration est déjà utilisé par des communes. Il détermine des achats communs de produits de nettoyage (vaisselle/lessives/etc.) et demande un minimum de discipline de la part des locataires.

#### Covoiturage

Les habitants s'engagent à vivre sans voiture privée. La plupart circulent à bicyclette, beaucoup sont membres de Mobility. Deux voitures sont conservées en auto-partage. Un dispositif interne de réservation est mis en place, sur la base d'un quota d'utilisation par appartement. Mobility et les voitures de location constituent la solution de secours les jours de grande demande. Des locataires qui auraient besoin d'un véhicule pour travailler pourraient obtenir une dérogation.



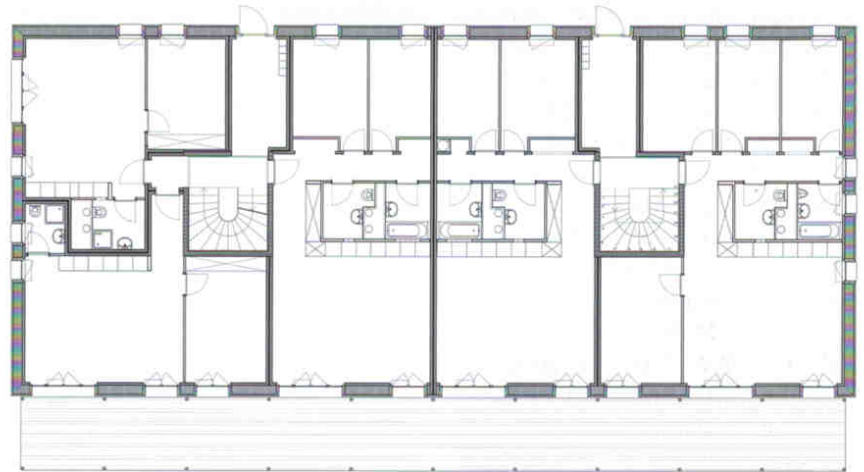


Les coffres en bois, éléments porteurs et d'isolation thermique, sont livrés préfabriqués. © Equilibre

francs, l'ASH pour 390 000, le département cantonal de l'énergie pour 400 000 dans le cadre d'un programme de soutien aux énergies renouvelables. Le reste, 400 000 francs, provient des fonds propres. Ralph Thielen: «Après concertation avec les futurs locataires, nous avons décidé d'augmenter la part de fonds propres de 5% à 8%. Cette solution, supportable pour les personnes directement intéressées, nous laisse une plus grande liberté de manœuvre.» Les loyers s'échelonnent entre 1150 francs pour un 3 pièces et 1900 francs pour un 6 pièces (selon le taux hypothécaire actuel). «C'est conséquent...», admet Ralph Thielen. Mais neuf, Minergie P-Eco, et à Genève... et 80% des locataires bénéficieront de subventions qui peuvent atteindre 750 francs par mois pour un 5 pièces.

L'emménagement des 13 coopérateurs est prévu pour début 2011. Le futur d'Equilibre se conjugue lui avec la recherche d'un terrain pour la vingtaine de coopérateurs encore non logés. Un membre du comité accompagne la nouvelle équipe dans ses recherches. De même, la nouvelle équipe pourra profiter de l'expérience des «anciens» dans les premières étapes d'un nouveau projet, avant de voler de ses propres ailes.

Texte: Vincent Borcard



De bas en haut, du rez au 2<sup>e</sup> étage: l'immeuble Equilibre est composé de 13 appartements, deux 3 pièces, deux 4 pièces, quatre 5 pièces et cinq 6 pièces. Le sous-sol comprend une salle commune, une chambre d'ami, la buanderie, les locaux techniques, les caves et les locaux pour les composteurs des WC secs. L'importante profondeur du bâtiment (15 m) nous a conduits à positionner les cages d'escalier communes au centre du bâtiment. Pour des raisons techniques et économiques, un seul bloc central par appartement regroupe tous les sanitaires (cuisine, WC, salle de bains). Les dimensions des salles de bains varient légèrement entre étages, à cause des tuyaux des WC secs.