

## LES AVENTURIERS DE L'HABITAT (1/5)

Les habitants de cet immeuble coopératif conçu par l'architecte Stéphane Fuchs conjuguent au quotidien art de vivre ensemble, performance écologique et économique

# Pour se loger aux Voirets, il faut participer

GENÈVE

De notre envoyée spéciale

Côté rue, l'immeuble du 13-19, avenue du Millénaire a l'air des plus ordinaires. Côté jardin, la façade en bois lasurée de rouge et les vastes coursives laissent deviner qu'il ne s'agit pas d'un HLM comme les autres. De fait l'immeuble des Voirets à Plan-les-Ouates, commune suisse jouxtant Genève, est un modèle d'art de vivre écologique et associatif au sein duquel les frontières classiques entre vie privée et vie collective ont été redessinées.

«Je n'ai rien inventé», affirme l'architecte des lieux, Stéphane Fuchs. Mais il a tout pensé. Depuis près de dix ans, il peaufine son savoir, accumule les formations en matériaux naturels, énergies renouvelables, biologie de l'habitat et même bien-être des lieux de vie selon la méthode chinoise du Feng Shui. «Rien de tout cela n'existe dans la formation d'architecte», déplore-t-il. Tout cela existe aux Voirets. Et bien plus encore.

Le projet puise ses origines en 1999, lorsque l'État confie un terrain à la coopérative de l'habitat associatif (Codha) afin d'y construire un immeuble de dix logements sociaux. Difficile au premier abord de faire plus repoussoir pour des urbains en quête d'un mode de vie alternatif qu'une zone pavillonnaire excentrée aux airs de cité-dortoir. Mais pénurie de logements aidant, Stéphane Fuchs brave les préjugés. Après tout, le terrain vague en question n'est qu'à une vingtaine de minutes à vélo de la gare de Genève. En 2001, le jeune architecte crée l'association Mill'o réunissant sept familles, potentiels futurs

**« Nous avons dû montrer patte blanche, faire valoir nos motivations pour un mode de vie écologique et associatif. »**

habitants d'un immeuble à imaginer. Ensemble, ils élaborent un projet de bâtiment à prix modeste – réalisable avec les subventions et le budget limité d'un logement social – mais néanmoins hautement performant pour répondre aux exigences d'écobiologie et de basse consommation énergétique de la norme suisse Minergie-éco. Les Voirets sont de fait un modèle



La terrasse de l'un des logements de l'immeuble social de Plan-les-Ouates, à Genève. L'utilisation de matériaux sains a présidé à la conception.

de construction écologique avec sa structure en bois non traité (sapin et mélèze suisse), ses matériaux et isolants naturels sans colle ni produits toxiques, ses peintures biologiques, ses câblages blindés protégeant les habitants des champs électromagnétiques, ses panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sa chaudière à granulés de bois, sa récupération des eaux de pluie... «Social, écologie, économie, je voulais donner véritablement autant de poids à chacun des trois piliers du développement durable», explique l'architecte.

Cinq ans et de nombreuses péripéties plus tard – réticences de la commune, hostilité de riverains, litiges à régler, défection d'habitants candidats, etc. –, le bâtiment sort de terre en un éclair et les locataires prennent possession des dix appartements. Mais pas n'importe quels locataires. «Nous avons dû montrer patte blanche, faire valoir nos motivations pour un mode de vie écologique et associatif, renoncer au wi-fi, s'engager à ne pas fumer dans les appartements...», résume Olivier Fioux,

l'un des derniers arrivés. Chaque locataire, forcément sociétaire de la coopérative (lire ci-contre) a eu son mot à dire sur le bâtiment. «Nous avons des réunions régulières pour le choix des matériaux, des couleurs, les modifications de l'aménagement intérieur, et chacun pouvait avoir des requêtes individuelles, financièrement à sa charge, pour modifier cloisons ou cuisine, etc.», se rappelle Christine Schilter.

Résultat: un immeuble où, de la cave jusqu'au toit, s'enchevêtrent espaces privés, semi-privés et collectifs. Au sous-sol, la traditionnelle épreuve de la cave à l'air vicié et oppressant n'a pas lieu. Patrick Fuchs, frère de l'architecte et habitant des Voirets, pénètre dans un espace sain et aéré qui donne accès aux caves individuelles, à la chaufferie bois, mais aussi à l'espace des compteurs électriques et du boîtier Internet qui dessert les dix appartements ainsi qu'aux locaux magasins. «On stocke les achats groupés d'épicerie bio – à chacun son étagère – et de produits d'entretien écologiques, les mêmes pour

tout le monde, précise-t-il, c'est hyperpratique, on commande en gros, on se fait livrer par bidons de 20 litres, chacun vient se servir et note ses litres de consommation.» L'immeuble est aussi un lieu de distribution hebdomadaire pour les paniers de primeurs bio des jardins de Cocagne.

Au rez-de-chaussée, de grandes baies vitrées ouvrent sur le jardin, naturel bien sûr. Ce sont les espaces collectifs, atelier de bricolage, buanderie, salle commune avec cuisine et, de l'autre côté, local vélos, chambre d'amis et cabinet de pédicure pour que l'une des habitantes exerce sur place son travail. «La vie s'organise autour de ces locaux qui obligent à la rencontre», explique Stéphane Fuchs. «Il n'y a pas de machines pour le linge dans les appartements, ni bruit ni encombrement», vante Pierre Tuillard. Brunchs, goûters d'anniversaire, séances de ciné-club ou cours de yoga s'enchaînent dans la salle commune. Sans aucune trace de cette négligence propre aux lieux qui appartiennent à tout le monde et à personne. «Tous les habitants font partie

de l'association Mill'o qui gère l'immeuble et chacun y tient un rôle pour s'occuper de la chambre d'amis, de la salle commune, des commandes, du suivi technique... Les tâches plus contraignantes, le jardin ou la conciergerie (gestion des poubelles) sont indemnisées, cela est prévu dans les charges», explique l'habitante trésorière Nathalie Ruegger.

En grimpaant vers les deux étages, les escaliers débouchent sur d'immenses paliers en bois intégralement ouverts au Nord et au Sud. L'air circule agréablement en ce début d'été comme une invitation à s'installer dans les canapés. Car chacun des quatre paliers a été transformé en salon d'invitation à s'installer dans les appartements qu'il dessert. Un espace que les habitants qualifient de «mi-privatif», lieu de convivialité, accessoirement lieu de passage et d'accès aux coursives, elles aussi investies en salles à manger d'été. Ainsi les appartements ont à la fois préservé leur intimité intérieure et largement débordé de leurs murs sans que l'on sache précisément où ils s'arrêtent. >>>



L'immeuble social Plan-les-Ouates, à Genève, conçu par le bureau d'architecte Atba de Stéphane Fuchs et de ses collaborateurs. La bâtisse privilégie l'ouverture des espaces et donc les relations entre les habitants.

»»» «*Tout ne va pas toujours de soi, la frontière entre intimité et collectivité n'est pas la même pour tout le monde*, reconnaît Nadia Makhoulouf, *on a beaucoup parlé des coursives pour savoir si on pouvait les utiliser de part en part en passant devant les fenêtres d'appartement.*»

D'ailleurs on parle toujours beaucoup de tout aux Voirets. Les habitants se réunissent en assemblée plénière tous les mois. «*On passe un temps fou à discuter. On a parlé du prix des lessives pendant trois séances*», soupire Patrick Fuchs pour illustrer le prix à payer de la gestion participative. Et tous de comparer leur expérience à celle d'un couple qui doit, avec ses conflits, ses hauts et ses bas, trouver le bon moyen de vivre ensemble.

Pas facile de trouver le bon tempo. Les habitants ont d'ailleurs actuellement recours à une médiation pour tenter d'apaiser tensions et crispations entre ceux qui, heureux d'être là, veulent seulement jouir d'un mode de vie convivial et des innombrables facilités qu'il procure au quotidien, et ceux qui vivent les Voirets comme un laboratoire humain ayant pour mission perfectionner en permanence des objectifs écologiques. «*Nous avions tous un idéal avant de venir, il faut l'adapter à la réalité de tous les jours*», admet Pierre Tuillard en concluant: «*Ça rend de toute façon la vie plus intéressante.*»

MARIE VERDIER

**DEMAIN:** En Alabama, le «*Rural Studio*» donne corps à l'architecture responsable.

## Vivre écolo à prix cassés

**Immeuble basse consommation et politiques d'achats groupés font baisser le coût de la vie**

Le problème du pouvoir d'achat a été pris à bras-le-corps aux Voirets. «*On se plaint toujours que les choses sont trop chères, mais en s'organisant on fait de grosses économies. Ce n'est pas l'écologie qui coûte cher, c'est l'individualisme.*» Patrick Fuchs résume la philosophie qui a présidé à la construction et à l'exploitation de l'immeuble et vaut toujours pour les dépenses quotidiennes. «*Grâce à notre politique d'achats collectifs de produits d'entretien écologiques, on gagne 30 % sur les prix*», explique-t-il. «*Notre abonnement Internet unique nous permet d'avoir du très haut débit pour chaque appartement, dix fois moins cher*», ajoute-t-il en rêvant d'étendre le dispositif de commandes groupées, également opérationnel pour des produits alimentaires, à d'autres achats, produits bureautiques, scolaires ou d'hygiène corporelle.

«*À plusieurs la vie est moins chère*, confirme Nadia Makhoulouf. *Pour la prochaine rentrée scolaire, nous embaucherons une personne pour le repas des enfants le midi. C'est possible parce que nous partageons les frais à plusieurs familles et nous disposons de la salle commune avec cuisine équipée.*»

À l'immeuble des Voirets, on vit écolo à prix cassés! Cette démarche

collective pour concilier écologie et économie prévaut depuis les fondations de l'immeuble.

Aucune concession n'a été faite au caractère écologique des matériaux, à la traque aux pollutions et au recours aux énergies renouvelables. «*Le concept architectural est volontairement simple pour n'engendrer aucun surcoût à la construction et à la maintenance, les prix ont été durement négociés et des choix radicaux ont été faits pour tenir les coûts*», explique l'architecte et habitant Stéphane Fuchs.

**« On se plaint toujours que les choses sont trop chères, mais en s'organisant on fait de grosses économies. »**

Ainsi les habitants ont-ils renoncé au parquet dans les appartements – les sols sont en béton enduits d'huile minérale biologique – pour conserver les balcons en mêlée, ces esthétiques coursives et paliers qui sont aussi l'âme de l'immeuble.

Ils ont retroussé leurs manches, construit eux-mêmes la totalité des placards et pris en charge le boubrier extérieur pour en faire un jardin. Le chantier a été mené tambour battant, achevé en huit mois au lieu des douze envisagés.

Résultat, l'immeuble de 1 360 m<sup>2</sup> avec dix appartements (de deux à

cinq pièces, de 58 à 118 m<sup>2</sup>) a été construit avec un budget de 3,1 millions de francs suisses (1,9 million d'euros) conforme aux enveloppes budgétaires dévolues aux HLM. Il a été conçu – orientation, isolation, apport de lumière naturelle, etc. – pour être durablement économe. Les panneaux solaires photovoltaïques compensent la moitié de la consommation électrique du bâtiment équipé en lampes basse consommation et lampadaires solaires. «*On aurait pu faire beaucoup mieux si la réglementation n'avait pas limité à 100 m<sup>2</sup> les superficies de panneaux solaires par toit*», regrette l'architecte. Les panneaux solaires thermiques fournissent également près de la moitié de l'eau chaude pour le chauffage et les usages sanitaires, l'autre moitié provenant de la chaudière à granulés de bois.

Après dix-huit mois de fonctionnement, la consommation énergétique du bâtiment s'élève à 38 kWh par m<sup>2</sup> et par an, soit mieux que les 42 kWh de la norme Minergie et six fois moins que la consommation moyenne des logements français (240 kWh). Quant à la gestion économe de l'eau, elle a permis de diminuer de 40 % les consommations par rapport à la moyenne genevoise (95 l par jour et par personne contre 159).

Évidemment, aux Voirets, on circule essentiellement à vélo, y compris avec les enfants en bas âge transportés dans des carrioles, et l'on ne parle guère de la flambée des prix du fioul ou du gazole.

M. V.

### REPÈRES

#### L'habitat associatif

► **En 1994, en réaction à la spéculation immobilière genevoise**, a été créée la Codha, coopérative de l'habitat associatif, sur le modèle de coopératives existant en Allemagne et Suisse allemande, afin de procurer des logements accessibles aux habitants qui, en Suisse, sont aux deux tiers locataires (plus de 80 % à Genève).

► **Son fonctionnement.** Les habitants se constituent en association et deviennent sociétaires de la Codha en acquérant des parts sociales. Aux Voirets, la part était de 8000 francs suisses par pièce soit, selon les appartements, de 24 000 à 48 000 CHF (15 000 à 30 000 €), la cuisine comptant pour une pièce. En disposant ainsi de 10 % du montant requis, la Codha peut obtenir un prêt pour acheter ou construire un immeuble qu'elle remet ensuite en gestion aux locataires sous forme de bail associatif.

► **La Codha est aujourd'hui propriétaire de sept immeubles à Genève** (et cinq autres en cours de réalisation). D'autres coopératives fonctionnent de manière similaire. Le jour où les locataires-sociétaires déménagent, ils peuvent revendre leurs parts.

#### La convention écologique

► **Chaque locataire de l'immeuble des Voirets a signé la convention écologique.** Il s'engage ainsi à réduire ses consommations d'eau et d'énergies et ne consommer que des énergies vertes, à n'utiliser que des produits ménagers et sanitaires écologiques, à limiter les nuisances et effets toxiques sur les personnes, notamment les champs électrique et magnétique, etc.

► **Autre engagement:** les habitants doivent s'engager à réduire et trier finement leurs déchets (le compost du jardin est fabriqué à partir de déchets organiques végétaux biologiques).