

Un logement, c'est bien plus qu'un abri. C'est autour de cet espace – où nous évoluons ensemble avec nos proches – que nous développons nos relations de voisinage et tissons un réseau social de proximité. Au delà du quartier, c'est notre relation aux autres habitants de la planète que nous souhaitons intégrer dans la réflexion sur le logement, aujourd'hui comme demain, ici et ailleurs.

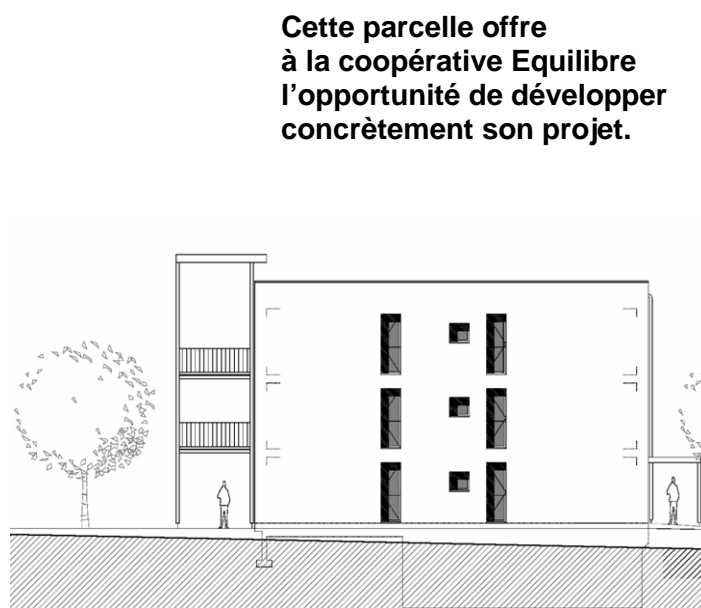
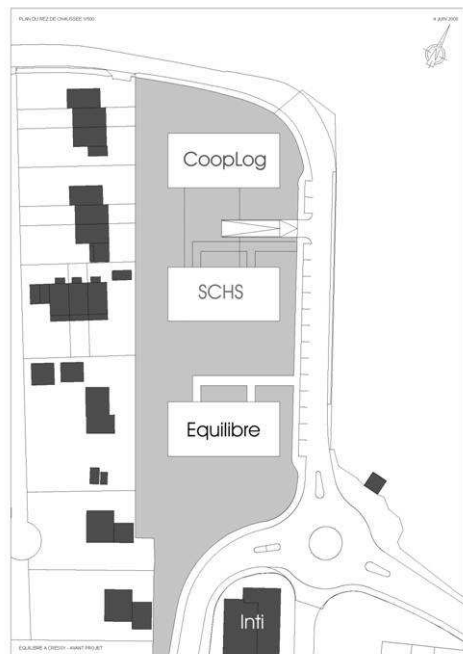
C'est dans ce contexte que nos familles se sont réunies au sein d'un projet de coopérative d'habitation participative. A la recherche d'un *équilibre* entre nos besoins et ceux de la collectivité, entre ce que la nature peut nous fournir et les ressources que nous lui soustrayons.

Dès lors, nous souhaitons développer des logements qui répondent aux critères suivants :

- Concilier densification du territoire avec qualité de vie ;
- Permettre aux personnes de générations et d'horizons divers de se côtoyer harmonieusement et de s'enrichir des différences ;
- Minimiser notre impact sur l'environnement ;
- S'intégrer de manière harmonieuse au sein du quartier, de la commune et du canton, ainsi que dans une société humaine soucieuse de son avenir ;
- Impliquer les futurs habitants dès la conception du projet.

Une parcelle à Cressy

En novembre 2007, la Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et Coopératif (FPLC - Fondation créée par le Grand Conseil en 2001 et déclarée d'utilité publique), a proposé aux trois coopératives *CoopLog*, *SCHS* et *Equilibre* l'attribution d'une parcelle à Cressy sur la commune de Conignon (GE). Chacune des coopératives peut y bâtir un petit immeuble de 3 étages (rez+2). Le terrain, propriété de l'Etat, sera loué aux coopératives sous la forme d'un droit de superficie de 99 ans. Les bâtiments devront répondre aux normes HM fixées par l'Office du logement (OLO).



**Cette parcelle offre
à la coopérative Equilibre
l'opportunité de développer
concrètement son projet.**

Quelles solutions choisir pour répondre à nos objectifs ?

A la recherche de solutions idéales, répondant à nos objectifs dans le respect des contraintes administratives et économiques en vigueur, nous souhaitons :

- Répondre aux normes **Minergie P – Eco**, ce qui implique une réduction d'environ 80% de la consommation d'énergie par rapport à un bâtiment standard, tout en utilisant des matériaux respectueux de l'environnement ;
- Planifier des espaces communs pour favoriser **la mixité et le contact social** ;
- Promouvoir **la mobilité douce** en favorisant l'auto-partage, les transports publics et bien sûr le vélo et la marche à pied ;
- Produire de **l'énergie à partir de ressources renouvelables** ;
- Récupérer l'eau de pluie et **traiter les eaux grises** sur le site ;
- Installer des **toilettes sèches à compost** pour tous les appartements, ce qui constituerait, à notre connaissance, une première en Suisse ;
- Intégrer la végétation à l'architecture et favoriser **la biodiversité locale**.

Ces options entraînent des surcoûts et sont sans doute difficilement toutes réalisables dans la limite d'un budget répondant aux normes HM. Notre priorité porte sur un logement de qualité, jouissant d'un loyer aux normes HM et respectant le label Minergie P – Eco.

Le projet de Cressy

Equilibre développe son premier projet avec les architectes Stéphane Fuchs et Thomas Huber.

Typologie

Le bâtiment sera constitué de 13 logements (64 pièces), desservis par deux cages d'escaliers. La diversité des tailles d'appartements favorise la mixité générationnelle. Au sud, des balcons communicants permettront aux voisins de se côtoyer, tout en gardant la possibilité de préserver l'intimité familiale.



5 appartements de **six pièces**
2 appartements de **quatre pièces**

4 appartements de **cinq pièces**
2 appartements de **trois pièces**

Structure

L'enveloppe et les dalles sont en bois. Le béton armé est réservé pour les sous-sols et les cages d'escaliers. Un schéma structurel simple et rationnel favorise une construction bon marché, adaptée au bois, tout en offrant des espaces agréables aux habitants. L'isolation est réalisée avec des matériaux écologiques tels que la cellulose, la laine de bois ou la laine de roche.

Architecture bioclimatique

Une attention particulière est portée à la façade sud, qui combine de grands vitrages avec de larges balcons, respectant les concepts de l'architecture bioclimatique. Les balcons constituent un prolongement agréable de l'habitat, tout en offrant un ombrage nécessaire en été, pour éviter la surchauffe du bâtiment.

Chaufferie

La conduite du chauffage à distance par incinération des ordures ménagères à l'usine des Cheneviers (réseau d'eau chaude CADIOM) traverse le terrain de Cressy en sous-sol. C'est donc logiquement que nous avons choisi cette source de chaleur pour répondre à nos besoins très réduits pour un bâtiment Minergie P.

Espaces communs et contacts sociaux

Une buanderie, un atelier, une salle commune et une chambre d'amis sont prévus en sous-sol. Une excavation devrait permettre d'éclairer ces lieux avec de la lumière naturelle. Ces locaux communs seront voisins et formeront un espace de rencontre et de partage entre les habitants. Une installation de panneaux photovoltaïques est prévue sur le toit.

Aménagements extérieurs

Les espaces extérieurs sont des lieux de rencontre de prédilection. Des zones récréatives sont prévues pour les enfants et les adultes. L'aspect naturel et la biodiversité seront favorisés. Un espace sera réservé aux potagers alors qu'une roselière sur lit de sable traitera les eaux grises.

Toilettes sèches à compost

Des toilettes sèches à compost sont prévues pour les 13 logements, ce qui constitue – à notre connaissance – une première en Suisse. Des cuves placées au sous-sol composteront les matières fécales, l'urine et les copeaux de bois ajoutés par les utilisateurs. Le volume de terreau produit est estimé à 150 litres par composteur et par an. Il sera évacué une ou deux fois par an, puis mûré une année supplémentaire avant d'être utilisé comme fertilisant.

Parkings

Les futurs habitants, dont plusieurs ont déjà fait le choix de vivre sans voiture individuelle, se sont clairement prononcés en faveur de l'auto-partage. Nous estimons actuellement nos besoins à 3-4 places de parking pour les 13 appartements, que nous louerons parmi les nombreuses places vacantes des garages souterrains voisins. Aucun parking en sous-sol ne sera construit pour notre coopérative.

Synergies

Par souci d'économie et de cohérence, de nombreuses synergies sont prévues pour la construction des trois bâtiments : une seule chaufferie CADIOM, mêmes entreprises engagées, planification identique pour les trois chantiers et une seule direction des travaux. De plus, nous avons la chance de nous retrouver à proximité de la Coopérative *Inti*, véritable pionnière en matière de projet participatif à Genève, avec laquelle nous envisageons des échanges et des collaborations.

Coûts de construction, financement et exploitation

Le projet et le plan financier répondent à la norme HM, qui définit de nombreux aspects techniques et financiers du projet, dont le loyer maximum par pièces. Le loyer est fixé à 4'830.- par pièce et par année, soit un loyer mensuel de 2012.- pour un cinq-pièces. Les fonds propres constituent 8% du financement. Un coopérateur investit 6'250.- par pièce, soit 31'250.- pour un cinq-pièces.

Coûts de construction		Financement		Charges d'exploitation		Revenu locatif	
Bâtiment :	4'450'000.-	Banque :	3'960'000.-	Intérêts, amortiss. :	210'000.-	Loyers :	309'500.-
Extérieurs :	270'000.-	ASH :	390'000.-	Loyer terrain :	28'000.-	Communs :	8'500.-
Frais :	410'000.-	SCanE :	400'000.-	Charges entretien :	64'000.-		
Imprévus :	100'000.-	Fonds propres :	400'000.-	Disponibles :	16'000.-		
Subventions :	-80'000.-						
Total :	5'150'000.-		5'150'000.-	Total :	318'000.-		318'000.-

Calendrier du projet

Avant-projet :	printemps 2008
Projet :	été 2008
Demande d'autorisation de construire :	octobre 2008 à juin 2009
Début du chantier :	été 2009
Fin du chantier :	fin 2010
Entrée des locataires :	début 2011

Personnes de contact

Président :	Benoît Molineaux
Vice-président :	Nicolas Fournier
RMO :	Ralph Thielen (022 301 13 88)

Rue de-Miléant 5, 1203 Genève
www.agir21.org/equilibre
equilibre@agir21.org