Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 1

Artikel: Cluster : l'expérience soft communautaire

Autor: Borcard, Vincent

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-391964

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Cluster: l'expérience soft communautaire

La Codha s'apprête à construire à Genève des logements d'un nouveau type, dans lesquels les occupants de deux, trois ou quatre petits deux pièces se partagent de vastes espaces communs. Cette forme d'habitat s'adresse en priorité aux seniors, ainsi qu'aux familles monoparentales ou recomposées.

Les coopératives construisent pour les familles. Mais lesquelles? La structure archi-classique de parents avec enfants n'est plus aussi prépondérante que dans le passé. Les familles monoparentales, les familles recomposées, les seniors qui ne désirent pas vieillir chacun dans leur coin peuvent avoir d'autres besoins, d'autres envies en matière de logement.

C'est dans cette perspective que la Codha s'apprête à expérimenter à Genève. Dans le futur écoquartier de la Jonction, la coopérative proposera 14 grands et très grands appartements qui se déclineront en espaces privés et en espaces communs, pour des occupants intéressés par des aventures soft-communautaires. Par exemple, un appartement comportant trois 3 pièces genevois d'environ 40 m² chacun (avec coin cuisine et salle de bains), et un vaste espace commun de près de 90 m² (salon, salle à manger, patio, et chambre d'ami) sera proposé. Selon les estimations du moment, le prix pour un 3 pièces, pris dans un appartement de 180 m² pour trois suites, reviendrait, en loyer libre, à 1538 francs. Et, pour les logements subventionnés entre 1325 francs et 875 francs, en fonction de l'aide personnalisée.

Une genèse en trois temps

Eric Rossiaud, Président de la Codha, le reconnait avec humour: il lui a fallu un certain temps avant de comprendre que la République était en mouvement.

C'est d'abord un groupe d'une dizaine de femmes qui frappent à la porte de la coopérative. «Elles nous ont dit: «Nous avons 55-60 ans, les enfants sont partis, les maris sont partis. Pouvez-vous nous proposer quelque chose qui nous permettrait de vivre autrement que chacune séparément?» La réponse a été: «non.» Une autre fois, deux femmes se présentent, en nous disant: «Nous vivons chacune seule avec nos enfants. Avez-vous quelque chose qui nous permettrait de nous entraider plutôt que de ramer chacune de notre côté?» La réponse a encore été négative.»

Enfin, troisième acte: «Une collaboratrice m'a demandé pourquoi nous ne faisions toujours que des constructions aussi classiques». J'étais un peu surpris, car nous inaugurions à l'époque un immeuble très pointu en matière d'économie d'énergie», se rappelle-t-il. La collaboratrice précise alors sa pensée, et mentionne les clusters – de l'anglais groupe, ou communauté – qui ont commencé à voir le jour en Suisse alémanique. Il n'y a pas que Minergie dans la vie!

Le président de la Codha relie les trois points, et, en réaction, favorise l'organisation d'une course d'école à Zurich, en compagnie d'architectes partenaires. Sur place, il constate qu'au bord de la Limmat, les coopératives ont déjà fait exploser les habitudes en matière de typologie. Et ceci en réponse à l'évolution de la société: «A Zurich, les familles avec enfants ne représentent plus qu'un quart des besoins en logements!»

Réflexion, puis action. Sur l'écoquartier de la Jonction, la Codha doit construire 96 logements dans un immeuble de 10 étages. Mais elle n'a pas encore déterminé ce qu'elle entend faire des deux étages du rez + 2 qu'elle doit aussi y bâtir. Ce sera des clusters. Le bureau d'architectes Dreier Frenzel, qui a gagné le concours de l'écoquartier, est invité à plancher sur cette partie du projet.

Sociabilité à géométrie variable

Pas question de réinventer le joyeux foutoir de l'appartement pour étudiants du film «L'auberge espagnole», ou l'appartement communautaire soviétique dans lequel plusieurs familles se partagent une salle de bains et une cuisine. «A partir d'un certain âge, cette proximité ne convient plus. Il fallait trouver autre chose, permettre une sociabilité choisie entre lieux privés et communs.»

L'évolution sociale va vers des appartements plus grands. Le cluster en propose de plus petits, tout en permettant à leurs occupants de bénéficier de plus grandes surfaces. Paradoxe? Un 40 m² pour deux personnes est un petit appartement, mais si viennent s'y ajouter 85 m², cela fait 125 m², et c'est beaucoup.

Cette arithmétique a tout pour plaire à l'office cantonal qui subventionne. Eric Rossiaud: «Selon le règlement, qui fixe un maximum de pièces et de surface en fonction du nombre d'habitants, deux personnes peuvent avoir droit à un 4 pièces (genevois) subventionné de 80 m². Trois appartements font donc (3 X 80) 240 m². Or le nôtre, destiné à trois couples, n'en fait que 205 m². Ce gain de 35 m² est très parlant pour l'Office du logement.»

L'ornithorynque et l'Etat

Pour autant, tout n'a pas été sans mal avec les instances. La découverte du cluster par une administration peut rappeler les premiers contacts entre l'ornithorynque et les naturalistes du XIXe siècle. Faire entrer ces logements dans la catégorie genevoise des logements d'utilité publique (LUP, subventionnés) n'a pas été évidente. La grille de lecture cantonale a d'abord identifié, sur

les plans de la Codha, quelques appartements 4,5 pièces, alors que le subventionnement n'est pas possible pour plus de 4 pièces pour deux personnes. C'est aussi l'espace commun de 85 m², qui a d'abord été décompté comme 1 pièce. Début février, la Codha essayait encore de faire admettre que la chambre d'ami, commune, soit considérée comme une pièce, ce qui, faute d'accès direct à une salle de bain, ne correspond pas à la définition officielle fournie par l'Office cantonal de la statistique!

Subventionnés et loyers libres

En revanche, il a été très vite accepté que chaque petit appartement – ou «suite», selon la terminologie en cours – soit considéré comme une entité autonome, ce qui peut permettre, au sein d'un même cluster, un panachage entre logements subventionnés et les loyers libres. Cette souplesse aura son importance quand il s'agira de placer deux, trois ou parfois quatre foyers au sein d'une même structure. Si des groupes d'amis sont tentés par l'aventure, il serait dommage que des disparités financières les en empêchent.

Le mandat de la Codha pour l'écoquartier de la Jonction précise que la moitié des logements soit en loyer libre. L'objectif reste les LUP pour les clusters – «car ils sont destinés majoritairement à des seniors, qui ne sont pas les gens qui ont le plus de moyens» – mais la possibilité de placer des suites en loyer libre ne pose pas de problème, l'immeuble de 10 étages offrant une marge de manœuvre appréciable pour arriver à la parité à l'échelle des deux bâtiments.

Pour l'attribution des logements, tout est ouvert, mais il est évident que les compagnonnages ne seront pas forcés. La coopérative imagine voir se présenter des «équipes» déjà formées. Alors même que, fin janvier, le projet n'avait toujours pas été officiellement présenté, un cluster était déjà pratiquement attribué aux deux femmes seules avec enfants déjà mentionnées, déterminées à expérimenter une sociabilité choisie avec une amie (sans enfant).

Une question demeure cependant ouverte. La Codha va-t-elle réussir à remplir ses clusters? Oui, parce que la demande pour du logement bon marché au centre de Genève est énorme. Oui, parce que la coopérative a besoin d'aventuriers pour occuper 30 ou 40 suites, pas 400. Le risque économique est par ailleurs nul: en dernier recours, des nuées d'étudiants et de jeunes en formation se rueront sur ces logements. Mais Eric Rossiaud est optimiste: «Cela va être passionnant de voir comment cela va se passer. Aujourd'hui, il y a un manque de repères. Mais je pense que lorsque les gens verront que ça fonctionne, ils auront envie d'essayer. C'est un état d'esprit à découvrir. Une chose est sûre, je me réjouis d'être à la fête que nous organiserons avec les futurs locataires, et de faire leur connaissance.» Gloire aux pionniers.

Présentation publique du projet le mardi 26 mars, 20 heures, à Genève (Maison des Associations, rue du Vieux-Billard 8).

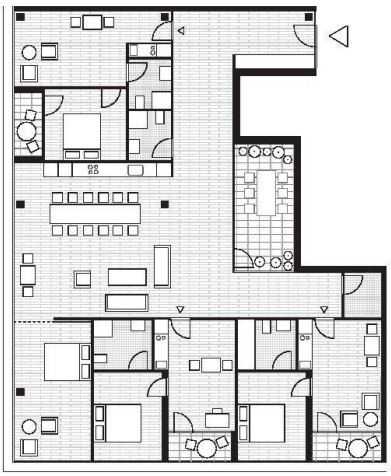
Renseignements: info@codha

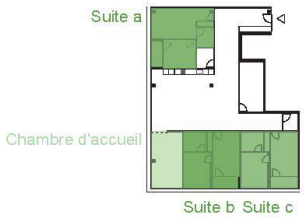
Vincent Borcard

Les bons plans de la sociabilité choisie

Quelques exemples de typologies, et les commentaires de l'architecte responsable du projet, Yves Dreier, du bureau Dreier Frenzel Architecture + Communication. Celui-ci précise que les plans peuvent encore évoluer en fonction du genre (seniors, familles monoparentales, etc.) et des désirs des occupants. Les prix mentionnés sont indicatifs

A priori pour 3 couple de seniors. 205 m². Appartement composé de trois suites de 40 m², 45 m² et 35 m² de deux pièces avec cuisine et salle de bain. Espace commun de 85 m² avec patio (au milieu à droite) et chambre d'ami (en bas à gauche). Loyer libre: 1708 francs par mois et par suite. Yves Dreier: «L'objectif était de «sortir» un maximum de m² des parties privatives, pratiquement l'équivalent d'une pièce, pour obtenir une partie mutuelle aussi vaste que possible. La volonté d'opposer un espace commun, très irrégulier, peu académique, des «suites» très traditionnelles, est ici bien affirmée.»





1er étage