

HABITAT PARTAGÉ

La production de logements comme
socle pour un futur commun

“Architecture cannot force people to connect, it can only plan the crossing points, remove barriers (...).”

Denise Scott Brown

H A B I T A T P A R T A G É

La production de logements comme
socle pour un futur commun

Énoncé théorique du projet de Master
EPFL ENAC SAR
Janvier 2024

Ferdinand Michon

Professeur responsable: Emmanuel Rey
Professeure: Elena Cogato Lanza
Maître EPFL: Sara Formery

2024 Ferdinand Michon.



Ce document est mis à disposition selon les termes de la Licence Creative Commons Attribution (CC BY <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>). Les contenus provenant de sources externes ne sont pas soumis à la Licence CC BY et leur utilisation nécessite l'autorisation de leurs auteurs.

REMERCIEMENTS

Que soient ici remerciées les personnes qui ont participé, de manière active ou non, à l'élaboration de ce travail.

Merci tout d'abord au Professeur Emmanuel Rey, dont la pertinence des commentaires et l'écoute attentive ont permis le cadrage et l'enrichissement de la présente recherche. Merci également à Sara Formery, Maître EPFL, qui a su par ses propos m'aiguiller et nourrir mes réflexions.

Merci à toutes les personnes rencontrées au fil de ce semestre, qui ont partagé avec moi leurs points de vue, doutes, théories ou propositions sur le sujet. Architectes, professeurs ou encore chercheurs, ces personnalités ont toutes, à leur manière, enrichi ce travail: Arthur de Buren, Didier Challand, David Vigo, Darius Golchan, Frédéric Frank, Jeanne Della Casa, Bruno Marchand, Laura Mechat, Philippe Bonhôte, Pierre-Alain Mottier et Uli Amos.

Merci enfin à mes proches, famille, camarades et amis, qui par leur bienveillance et leur soutien inconditionnel ont contribué au bon déroulement de mes études supérieures et à la réalisation de ce travail.

AVANT-PROPOS

A la fin de la Seconde Guerre mondiale, la reprise économique fulgurante que le monde occidental a connu, notamment grâce à différentes politiques publiques d'investissement, a engendré de profondes modifications au sein de notre modèle de société: niveau et espérance de vie, boom des naissances, augmentation de la richesse, etc...

Le domaine du logement n'a pas été étranger à ces bouleversements et a vu un schisme se créer. D'un côté, une production massifiée de grandes barres composées d'éléments normés et préfabriqués a permis d'absorber les flux migratoires des populations allant des campagnes vers les villes. En parallèle a émergé le modèle de la villa individuelle. Proposant un zoning du territoire et créant un distinguo clair entre zones résidentielles, agricoles, artisanales et industrielles, ce modèle a basé son fonctionnement sur l'automobile, moyen de déplacement largement démocratisé. Ce modèle d'une clarté absolue est aujourd'hui remis en question. En effet, les grandes barres de logements sont l'objet de politiques publiques - plus ou moins cohérentes - et d'opérations de rénovation ou de démolition-reconstruction faisant place à des bâtiments de moindre échelle. Quant à lui, le modèle de la villa individuelle persiste comme un idéal pour une grande partie de la population, alors même qu'il semble anachronique au regard des enjeux de société contemporains.

L'évolution démographique, l'épuisement des terres disponibles, la problématique de la consommation de ressources et de la création de déchets sont autant de raisons d'entrevoir une autre manière de concevoir le logement, plus adaptée aux besoins de ses usagers et plus respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit.

L'habitat partagé propose, de manière extensive et non exclusive, le déploiement de solutions qui permettent d'envisager le futur de l'habitat comme un projet commun.

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	06
AVANT-PROPOS	08
INTRODUCTION	12
I. VERS L'HABITAT PARTAGÉ	16
THÉMATIQUE	
01/ Éléments contextuels	18
02/ Diagnostic d'inadéquation	22
03/ Lexique	26
PROBLÉMATIQUE	28
II. CATALOGUE	30
CAS D'ÉTUDE	
01/ Le Bled	36
02/ Chauchy	44
03/ Heizenholz	50
04/ Kalkbreite	56
05/ Musikerwohnhaus	62
06/ Rigaud	68
07/ Soubeyran	72
08/ Les Vergers	78
09/ Warmbächli	84
ANALYSE SYNTHÉTIQUE	90
AXES DE DEVELOPPEMENT	92
III. POUR UN FUTUR COMMUN	94
HYPOTHÈSES DE PROJET	
01/ Données générales	96
02/ Analyse historique	104
03/ Morphologie	106
04/ Affectation	108
05/ Parcellaire	110
06/ Reportage photographique	112

CONCLUSION	120
BIBLIOGRAPHIE	
01/ Bibliographie	122
02/ Ressources cas d'étude	124
03/ Iconographie	126
ENTRETIENS	
01/ Uli Amos	130
02/ Philippe Bonhôte	132
03/ Arthur de Buren	134
04/ Jeanne Della Casa	135
05/ Didier Challand	136
06/ Frédéric Frank	137
07/ Darius Golchan	138
08/ Bruno Marchand	139
09/ Laura Mechkat	140
10/ David Vigo	141

INTRODUCTION

¹Office fédéral du développement territorial ARE, «L'utilisation des surfaces».

Au plus près de l'intimité, le logement est peut-être notre connexion la plus immédiate à l'architecture.

Aujourd'hui en Suisse, le logement est source de grands enjeux économiques, territoriaux ou encore politiques. Si cela s'explique notamment par un contexte de rareté du territoire disponible pour bâtir, de dynamisme économique ou encore par une augmentation soutenue et régulière de la population, il n'en reste pas moins que la situation varie fortement selon les régions et un contexte plus local.

Le territoire suisse étant composé à plus de 55% de surfaces boisées ou improductives¹, les terres restantes doivent être partagées entre les nombreux usages agricoles, artisanaux, industriels et résidentiels. En résulte une forte pression sur les terres disponibles, et une arithmétique augmentation des prix fonciers (qui finit par se répercuter sur le prix global des logements proposés) corrélée à la disparition rapide des terres agricoles.

Sur le plan économique, l'attractivité du logement en matière de placement financier s'est fortement accentuée ces dernières années. Cela d'autant plus dans un contexte économique incertain et de taux d'intérêts négatifs. En effet, le logement répondant à des règles quelque peu différentes de l'ensemble de la sphère macroéconomique et la demande restant (pour le moment) soutenue, tant les grands acteurs institutionnels, assurances et caisses de pension que les particuliers sont enclins à réaliser des investissements fonciers pour espérer obtenir un rendement sur leur placements.

L'augmentation régulière et soutenue de la population suisse ces dernières années s'explique par une forte immigration (surtout en provenance des pays européens voisins) qui compense très largement un taux d'accroissement naturel faible. Il serait toutefois simpliste de corréler directement cette augmentation de la population avec une augmentation de la demande en logements, que d'autres facteurs sociétaux influent également. En effet, l'effet de desserrement (baisse du nombre d'habitants au sein d'un logement) qui peut s'expliquer par l'éclatement des cellules familiales ou

l'aisance relative moyenne de la population suisse engendre une augmentation de la surface habitée par personne (en m²/personne). En effet, une personne occupe en moyenne, en Suisse et selon les chiffres de 2022, 46.5m².² Si l'augmentation de ce chiffre tend à ralentir, la présence de près de 40% de ménages composés d'une seule personne dans notre pays n'y est pas étrangère non plus.

²Office fédéral de la statistique OFS, «Surface par habitant».

³Della Casa, *A Demeure*, 91.

Plus globalement, la production de logement se trouve lovée dans un système à forte inertie et aux rouages bien huilés, qui limite grandement la projection et la réalisation de modèles innovants. "Il y a donc là, dans le système libéral globalisé, des intérêts en nombre qui ne stimulent plus le progrès, (...) mais qui perpétuent le système lui-même, si sclérosé ou toxique qu'il puisse paraître."³

La visée de ce travail est de présenter, de manière subjective et non exhaustive, un aperçu de pratiques multiples ayant force de proposition pour aborder les enjeux environnementaux et sociétaux qui s'imposent à nous, avec pour angle prospectif le thème de l'habitat partagé, thème dont une définition sera proposée plus loin.

Premièrement, il y sera présenté des éléments contextuels historiques sur la production alternative de logement en Suisse depuis le début du XXe siècle, car c'est principalement cette production qui a porté une autre vision pour le logement dans notre pays.

Par alternative, nous entendons ici que cette production extrait ses logements de la dualité location-propriété qui a cours en Suisse, pays où plus de 60% des ménages louent les logements occupés (ceci s'expliquant par différentes raisons historiques et légales qui ne seront pas détaillées ici). Suivra un développement des raisons pour lesquelles le cadre bâti existant et les logements proposés ainsi que la vaste majorité de la production récente ne sont pas en adéquation avec des besoins sociétaux et sociaux en évolution. Sera ensuite présenté un lexique de termes liés au thème du présent travail, donnant les clés de lecture nécessaires à sa compréhension et proposant un ensemble de définitions choisies. Pour clore cette partie, nous exposerons la problématique identifiée.

Dans un second temps, l'angle d'étude ainsi que le contexte spatio-temporel seront présentés. Viendra ensuite sous forme textuelle et surtout graphique le corpus des neuf cas d'étude, corpus dont sera tiré de grandes catégories de propositions utiles pour la dernière partie du travail.

En effet, la dernière partie du travail se consacrera à la proposition et l'analyse d'un site en vue de la réalisation du projet de Master, projet visant à matérialiser les solutions découlant de l'investigation des cas d'étude sur un édifice bâti en périphérie genevoise

Ces différentes sections seront enrichies d'extraits d'intervention des dix différents acteurs du domaine rencontrés au fil du travail, ayant apporté autant d'angles de vue que de regards critiques différents sur les enjeux de notre contemporanéité. Ces échanges sont également retranscrits en annexes.

Il reste à noter que le présent document utilise la forme masculine générique par souci de simplicité de lecture, bien qu'il nous apparaisse judicieux de préciser le rôle déterminant que joue l'ensemble des acteurs concernés, quel que soit leur genre.

I. VERS L'HABITAT PARTAGÉ

THÉMATIQUE

01/ ÉLÉMENTS CONTEXTUELS

⁴Neuenschwander Feihl,
*Société Coopérative
d'Habitation Lausanne
1920-1995*, 22.

Historiquement en Suisse, les notions de collectivisation, mutualisation, partage ou encore entraide au sein du logement ont été majoritairement portées par le développement des coopératives de logements, qui se sont développées dès la fin du XIXe siècle et dont les tentatives ont porté leurs fruits au début du XXe siècle. Cette concrétisation a été portée par une décision du Conseil fédéral qui, pour pallier la pénurie de logements qui faisait rage en 1918 déjà, a souhaité soutenir financièrement l'industrie du bâtiment. Dès 1919 donc, les cantons redistribuent l'argent versé par la Confédération aux communes qui financent ensuite, selon un barème inversement proportionnel aux coûts (encourageant ainsi les constructions bon marché), les nouveaux projets de logements. Les coopératives se basant sur un modèle de calcul du prix du logement fondé sur le coût effectif et non sur des impératifs de rendement, ce mode de financement leur profite inévitablement. Le mode opératoire des coopératives soustrait au marché les logements ainsi produits.

Ainsi, la première réalisation de la Société Coopérative d'Habitation Genève est une cité-jardin (modèle du début du siècle s'il en est, théoriquement formulé pour la première fois par Ebenezer Howard) qui voit le jour à Aïre, dans laquelle chaque famille se voit proposer une maisonnette et un jardinet.⁴

Cette vision pour un état engagé de manière sporadique et distante dans le domaine du logement perdure globalement sur le territoire suisse jusqu'à aujourd'hui, et les incitations plus conséquentes sont presque exclusivement le fait de collectivités publiques plus petites (cantons et surtout communes), qui sont les premiers acteurs concernés par les problèmes découlant d'une pénurie de logements bon marché à l'échelle locale ou régionale.

D'autres réalisations suivent, principalement à Genève et Lausanne pour ce qui concerne la Suisse romande, puis l'intérêt pour ce genre d'opérations faiblit fortement, notamment durant la période des Trente Glorieuses.

Cependant, le mouvement coopératif connaît un regain d'intérêt au début des années 1990, s'érigeant en porte-voix de mouvements contestataires nés plus tôt dans le siècle: "au début des années

1980, à Zurich ou à Genève, des manifestations de révolte violentes, soutenues notamment par les mouvements de squatters, allaient donner une impulsion nouvelle aux coopératives d'habitation, dont la forme juridique existait déjà depuis près d'un siècle.”⁵ Une fois de plus, ces mouvements contestataires naissent dans les grands centres urbains du pays, qui concentrent en grande partie les maux de leur époque et les crises sociales. Tout l'enjeu se trouve alors dans la traduction concrète et matérielle d'une idéologie qui, précisément, est fondée sur le détachement de la société capitaliste moderne mais n'a d'autre choix que de l'utiliser comme socle pour la formulation de ses idéaux contestataires. Le manifeste Bolo'bolo rédigé par Hans Widmer en 1983 porte alors l'idéal d'une organisation radicalement différente pour la société, basée sur des fondements écologistes et anticapitalistes. Y sont notamment cités, toujours en vue d'une ré-invention de la société post-industrielle, le besoin de mixité sociale au sein du quartier, l'encouragement à l'échange de services, et la volonté de moins consommer. Plus tard, Hans Widmer est partie prenante de la coopérative zurichoise Kraftwerk1, qui demeure active des nos jours en s'appuyant sur un socle idéologique social et égalitaire fort.

Simultanément, d'autres initiatives naissent à Zurich, puis à Genève et enfin dans tout le pays pour inclure les futurs habitants dans le processus de projet de manière participative. Parallèlement à cela, les coopératives plus anciennes regagnent en importance et réalisent la nécessité de rénover leur patrimoine bâti et de construire de nouveaux logements.

Toutefois, dans la constellation d'initiatives coopératives et participatives en Suisse, le cas zurichois semble se distinguer.

En effet, Zurich, première ville et agglomération du pays, souffre d'une pénurie de logements chronique depuis de nombreuses décennies (même si celle-ci s'est encore accentuée ces dernières années). A ce propos, la ville de Zurich a saisi l'ampleur du problème à la fin des années 90, lors du constat du départ de plus de 80'000 habitants de la ville-centre vers la périphérie et les régions alentour⁶, à l'aune du désintérêt croissant pour les centres délaissés par l'industrie moribonde, et de l'attractivité des zones périurbaines et de leur modèle de pavillons familiaux. Souhaitant redonner

⁵Della Casa, A *Demeure*, 102.

⁶Nouveaux logements à Zurich, D. Boudet, 11.

une impulsion positive à son dynamisme et à sa démographie, les autorités zurichoises lancent alors une série de concours d'architecture sur des terrains (souvent en friche) lui appartenant. Le mode opératoire répété est le suivant: organisation de la procédure par les autorités, choix du maître d'ouvrage, puis subordination de la phase de projet aux autorités communales, qui s'assurent de la qualité de la réalisation et du suivi des normes diverses en vigueur. Les maîtres d'ouvrage (en l'occurrence les coopératives) s'assurent de la concrétisation de leurs idéaux sociaux, tandis que la ville veille à l'intégration harmonieuse de ces nouveaux projets dans le tissu urbain. Depuis l'an 2000 et la démultiplication du nombre de projets en ville de Zurich, trois grandes conséquences de l'implication des coopératives peuvent être mises en lumière. En premier lieu, la multiplication des opérations de démolition-reconstruction, en second lieu le dépassement de l'affectation unique et l'intégration de programmes culturels, commerciaux ou de services au sein du projet de logements et finalement la requalification des espaces publics adjacents au projet qui découlent d'une telle inclusion. L'intérêt de la population zurichoise pour ces opérations a été réitéré en votation populaire, lorsqu'en 2011 le corps électoral communal a validé l'objectif de porter à 33% la proportion de logements locatifs d'utilité publique, tels que ceux proposés par les coopératives.

Si le cas zurichois est unique en Suisse par son dynamisme et son échelle, de récents développements prennent place sur le pourtour lémanique, principalement dans les centres urbains que sont Lausanne et Genève. Si les notions de partage et mutualisation sont plus germaniques que latines, les coopératives romandes ne sont pas en reste en matière d'innovation typologique ou de développement de systèmes écologiquement innovants. Elles s'appuient notamment sur une prise de conscience des autorités locales, prise de conscience qui, tardive s'il en est, permet la cession de terrains à ces coopératives dites participatives, et à leurs projets de voir le jour. Si les coopératives romandes rencontrent un franc succès auprès de leur public cible, elles peinent à faire découvrir les avantages de leur modèle d'habitat au plus grand nombre. Selon Laura Mechkat, architecte travaillant fréquemment avec des coopératives: "le profil socio-économique des habitants de

coopératives est un peu toujours le même, ce qui est très dommage pour la richesse et l'hétérogénéité des profils, pourtant nécessaires au sein de nos projets”.

Aujourd'hui, si les coopératives restent les figures de proue d'une autre manière d'appréhender l'habitat, d'autres initiatives se développent en dehors du cadre légal coopératif pour promouvoir une architecture ouvrant d'autres possibles que celui du chacun chez soi encore très majoritaire. C'est notamment le cas de l'initiative Chauchy ou du travail du bureau lausannois L-architectes, qui a su habilement financer des projets en propriété par étage qui font la part belle aux espaces communs. Ces projets considèrent à leur juste valeur les bâtiments existants, souhaitant ainsi insuffler aux habitants des valeurs de partage et de voisinage respectueux.

C'est pour cette raison qu'il nous apparaît plus précis de désigner les cas d'étude du présent travail ainsi que d'autres réalisations (coopératives ou non) comme des exemples de la notion large d'habitat partagé. En effet, ces projets portent tous une attention particulière aux valeurs de mise en commun, de lien social, de mutualisation, de flexibilité ou encore d'adaptabilité.

02/ DIAGNOSTIC D'INADÉQUATION

⁷Office fédéral de la statistique OFS, «Epoque de construction».

Le contexte bâti existant est un élément déterminant dans le paysage architectural suisse, et notamment dans le domaine du logement. En effet, le parc immobilier d'habitation existant est composé à près de 70% de constructions réalisées de l'après-guerre à aujourd'hui.⁷

Ces constructions ont été réalisées, pour l'immense majorité d'entre elles, avec comme toile de fond un ensemble de schémas qui sont aujourd'hui invalidés pour des raisons pratiques ou par la force des choses. En résulte une double inadéquation, tant en regard du rapport aux espaces qu'à celui des ressources.

En premier lieu, un schéma ayant volé en éclat est celui d'un noyau familial dit «classique»: une cellule composée de deux parents et plusieurs enfants, qui occupent un même logement de manière unie et pérenne pendant des décennies. Plus de la moitié des couples mariés finissent par divorcer, et un nombre important de familles sont désormais recomposées, les enfants habitant tantôt chez un parent puis chez l'autre, ayant au final deux chambres à leur disposition. Le nombre de ménages composés d'une seule personne ne cesse d'augmenter, et atteint en moyenne suisse près de 40%, pour tendre vers 50% dans les grands centres urbains. Si certains jeunes urbains seuls forment spontanément des colocations, la tendance majoritaire est clairement à l'individualisation de l'occupation du logement.

De manière simultanée, ces deux effets d'éclatement-recomposition et de desserrement (baisse du nombre d'habitants au sein d'un même logement) engendrent une hausse non négligeable de la surface occupée par habitant, qui est en Suisse pour rappel de 46.5m²/habitant. Si cette augmentation est difficilement compréhensible au premier abord au vu de l'étrouffement grandissant des nouveaux logements mis sur le marché ces dernières années, les facteurs précités sont complétés par l'évolution démographique et le vieillissement de la population. Ceci amène nombre de personnes âgées à rester dans le logement occupé, par volonté de conserver ses habitudes ou simplement par incapacité financière de déménager. Arthur de Buren, co-architecte du projet Chauchy, explique : «Tous les habitants ont entre 30 et 40 ans: en effet, les personnes âgées ont de la peine à quitter leurs logements dont le

loyer est au prix d'il y a 20-30 ans, et au final payer plus pour une plus petite surface. Les personnes ayant récemment cherché un logement dans la région sont toutefois prêtes à payer ce prix, qui correspond au prix du marché.»

⁸Thalmann, «*Rénover le bâti et éviter les démolitions*», 16.

Pour toutes ces raisons, la rigidité typologique des logements existants, ainsi que leur conception, tant en termes qualitatifs que quantitatifs, ne répondent plus aux besoins actuels en matière d'habitat. Il est pourtant à déplorer que le plus grand nombre des logements produits récemment répond encore à cet ensemble de schémas pourtant complètement dépassés.

En second lieu, un rapport ayant profondément changé depuis l'après-guerre est celui qui est le nôtre aux ressources naturelles.

A l'après-guerre, l'attitude extractrice a été poussée à son paroxysme, voyant la planète comme un réservoir sans fin de ressources permettant d'assouvir nos désirs, aussi divers et futiles soient-ils. Il en est bien autrement aujourd'hui, en Suisse en tout cas. La prise de conscience au sein de la population de l'épuisement des ressources, du réchauffement climatique et de la perte massive de biodiversité est désormais actée.

Si la réponse à cette problématique est infiniment complexe, le secteur du bâtiment doit en être partie intégrante: en effet, il comptait en 2018 pour 28% des émissions de gaz à effet de serre indigènes et plus de 70% de la consommation de matière dans notre pays.⁸

Le rapport à la matière est problématique dans le secteur du bâtiment, autant pour des questions de quantité que de type de matériau utilisé, dont la production est souvent elle-même très gourmande en énergie, la durée de vie limitée et le recyclage compliqué. Si les bâtiments existants offrent souvent peu de marge de manoeuvre quant à des modifications structurelles, typologiques ou d'affectation ultérieures, les acteurs du secteur méconnaissent ou négligent encore grandement les possibilités de réemploi. Ce gaspillage de ressources semble pourtant anachronique dans un contexte global de prise de conscience de l'épuisement des ressources et des problèmes que leur extraction massive engendre.

Plus spécifiquement, ces questionnements s'appliquent au cadre du logement. Une intégration préalable d'hypothèses relatives à l'évolution des besoins des habitants, mais aussi une corrélation plus juste entre la surface occupée et le nombre d'habitants par logement, (adaptable au fil du temps, notamment par le biais de roclades au sein d'un bâtiment) ou encore la présence d'espaces communs à l'ensemble des habitants absorbant des usages ne nécessitant pas forcément d'y dévouer une pièce entière de son logement sont autant de soupapes qui permettent les respirations et adaptations inévitables d'un bâtiment au fil du temps.

Conscient de son rôle à jouer dans le processus de projet mais aussi dans la responsabilisation des habitants, l'architecte concevant du logement doit prendre la place prépondérante qui est la sienne afin de tendre vers une consommation plus raisonnée de ressources et vers des pratiques plus rationnelles en matière d'attitude face au bâti existant.

Il nous semble important de souligner ici un aspect commun à ces deux diagnostics d'inadéquation: le manque de considération de le place de l'usager, pourtant acteur central du projet de logement. Son remplacement au centre du projet, tel que proposé par certaines coopératives participatives dès l'établissement du cahier des charges, n'est pas la panacée mais permet cependant de résoudre avant même qu'ils se posent un grand nombre de problèmes.

Cette remise au centre de l'usager est au cœur de la notion d'habitat partagé, notion largement utilisée, mais dont nous proposons ici une définition (qui ne saurait réussir à englober tous les aspects sous-jacents à cette notion).

L'habitat partagé est un modèle d'habitat proposant la mutualisation d'espaces, d'usages et de ressources dans le but de proposer plus à ses habitants en utilisant moins.

L'habitat partagé est une notion large qui regroupe une vaste multiplicité de pratiques, d'usages et de réalités.

L'habitat partagé n'est pas, selon Laura Mechkat, «l'abandon complet de l'intimité au sein du logement, qui est nécessaire au partage».

L'habitat partagé est grandement issu des pratiques coopératives, mais pas exclusivement ; il puise notamment ses origines dans des mouvements contestataires.

L'habitat partagé n'est pas un mode de vie correspondant aux besoins de l'ensemble de la population, mais plutôt une piste de réponses à des problématiques communes.

L'habitat partagé est, notamment et selon Uli Amos, «le partage de locaux communs comme une prolongation de son espace domestique».

L'habitat partagé n'est pas la poursuite d'une conception du logement comme bien de consommation et objet d'investissement.

L'habitat partagé est, selon Bruno Marchand, «une réponse au modèle de vie dominant pavillonnaire et dépendant de l'automobile qui prend ses racines dans les années cinquante et perdure jusqu'à aujourd'hui».

L'habitat partagé n'est pas, selon Philippe Bonhôte, «un terme que l'on utilise habituellement. Par contre la réflexion sur l'habitat est fondamentalement liée à l'impact que nous avons sur la vie quotidienne des gens».

L'habitat partagé est une vision prospective optimiste.

L'habitat partagé est tout ceci à la fois et encore bien d'autres choses.

03/ LEXIQUE

⁹Dictionnaire en ligne Larousse, «Bailleur».

¹⁰Dictionnaire en ligne Larousse, «Coopérative».

¹¹Code des obligations suisse, article 828.

¹²Pattaroni & Marmy, «Les coopératives de logements dans le canton de Vaud», 39.

Bailleur

personne qui consent à une autre la location d'un meuble ou d'un immeuble (en l'occurrence d'un logement)⁹

Cahier des charges

document synthétisant les besoins, souhaits et demandes du maître d'ouvrage concernant un projet spécifique

Coopérateur

adhérent d'une coopérative, souvent détenteur de parts sociales de ladite coopérative

Coopérative

1. groupement économique pratiquant la coopération¹⁰
2. la société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement, et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques de ses membres ou qui poursuit un but d'utilité publique¹¹

Coopérative d'habitation vs. d'habitants

notion subjective qui propose une distinction temporelle, scalaire et de fonctionnement entre les premières, qui seraient anciennes et basées sur un modèle classique de subordination des tâches, et les secondes, plus récentes, petites et participatives¹²

Cluster

typologie d'habitat «en grappe» proposant la répartition des espaces de nuit en cellules privatives et le partage d'espaces de jour communs

Concours

terme général qui désigne différents types de procédure (concours ouvert, sélectif, appel d'offres ou mandat d'étude parallèle) qui visent toutes l'adjudication par un maître/investisseur de la réalisation d'un ouvrage construit

Droit de superficie

forme particulière d'un bail à loyer concernant un terrain, souvent dans le cas de la location de celui-ci par une collectivité à un maître

d'ouvrage jugé d'utilité publique, généralement pour une durée de 99 ans

Habitat

terme apparu dans les années cinquante pour proposer, face à l'architecture internationale, une définition tenant compte des spécificités locales ou régionales propres au logement¹³

Habitat partagé

modèle d'habitat proposant la mutualisation d'espaces, d'usages et de ressources dans le but de proposer plus à ses habitants en utilisant moins

Locataire

personne qui prend à bail un immeuble (en tout ou partie) ou un objet mobilier, par opposition au fermier, qui prend à bail un bien rural, et au gérant, qui prend à bail un fonds de commerce¹⁴

Logement

partie d'un immeuble, d'une maison, où l'on habite¹⁵

Maître d'ouvrage

personne physique ou morale (propriétaire, promoteur, collectivité, etc.) pour le compte de laquelle une construction est réalisée¹⁶

Propriétaire

personne qui possède un bien, titulaire d'un droit de propriété

Propriété par étage

part de copropriété d'un bien construit. L'achat immobilier donne accès au droit exclusif, à l'utilisation exclusive de certaines parties du bâtiment ainsi qu'à l'aménagement de celles-ci¹⁷

Taux d'effort

part du revenu global d'un ménage consacré à un poste de dépense particulier, en l'occurrence le logement

Typologie

en architecture, mode de classement d'objets bâtis permettant la comparaison sur la base de critères prédéfinis¹⁸

¹³Eleb, «Les 101 mots de l'habitat», 73.

¹⁴Dictionnaire en ligne Larousse, «Locataire».

¹⁵Dictionnaire en ligne Larousse, «Logement».

¹⁶Dictionnaire en ligne Larousse, «Maître».

¹⁷UBS, «L'essentiel sur la propriété par étage».

¹⁸Lamunière, «Le classement typologique en architecture», 6.

PROBLÉMATIQUE

Comment les innovations portées par le modèle de l'habitat partagé peuvent-elles aider à résoudre l'inadéquation du parc de logements avec les besoins actuels, tant en termes de besoins spatiaux que d'économie de ressources?

Dans l'optique de fournir des pistes de réponses à cette question, ce travail propose l'analyse de neuf cas d'étude respectant un angle spatio-temporel sciemment choisi: le XXI^e siècle en Suisse.

En effet, si certains projets pouvant (consciemment ou non) déployer la thématique de l'habitat partagé ont été développés dès le XIX^e siècle (phalanstère de Fourier et familistère de Guise), il semblerait aujourd'hui anachronique de présenter ces exemples comme forces de proposition pour faire face aux enjeux contemporains de la ville post-industrielle. La circonscription de la recherche à une zone géographique définie relève d'une volonté de cohérence à plusieurs niveaux: contraintes légales et matérielles, similarité des besoins et de disponibilité des ressources.

Si ces neuf cas d'études peuvent de prime abord présenter un catalogue hétéroclite, ils répondent de fait tous, à leur manière et à des degrés quantitatifs différents, aux trois «critères d'évaluation» qualitatifs déterminés. Ces trois critères définis ci-après sont autant de possibilités de réponses à la double inadéquation qui s'offre à nous.

Le premier critère, présenté sous forme de jauge bleue croissante, est celui de la **mixité typologique**. Celle-ci peut prendre des formes multiscalaires: au sein d'un bâtiment ou d'un logement. Au sein d'un bâtiment, la mixité typologique s'exprime par la multiplicité des formes de logement proposées: nombre de pièces, surface, orientation, répartition des espaces de jour et de nuit, etc... Au sein même d'un logement, la mixité typologique s'exprime par l'adaption possible du logement à l'évolution de la cellule familiale: possibilité d'aménagements intérieurs architecturaux de faible ampleur, cloisons coulissantes, fusion de deux logements en un, etc...

Le second critère, présenté sous forme de jauge verte croissante, est celui du **bilan carbone** des matériaux. Celui-ci n'est pas mesuré

de façon quantitative et scientifique, mais selon une appréciation empirique au vu de différents aspects. Ces aspects sont, de manière non exhaustive, le rapport au bâti existant, le choix des matériaux, le type et l'impact des technologies intégrées au bâtiment pour le chauffage et la ventilation, le traitement des eaux, l'incitation à ne pas posséder de véhicule privé, etc...

Le troisième et dernier critère, présenté sous la forme de jauge rouge croissante, est celui de l'aspect **social** du projet présenté. A nouveau de manière non exhaustive, les aspects considérés par ce critère sont le nombre et la générosité des espaces communs (au sens de communautaire) mis à disposition des habitants du projet, et l'attention aux questions d'intergénérationnalité et de mixité socio-économique.

Le classement du cas d'étude sur ces trois jauges est basé sur une réflexion qualitative, comparative et personnelle et ne repose pas sur une grille de critères objectifs pré-fixée.

Ces trois critères d'analyses sont complétés par des données factuelles concernant le projet et par des documents graphiques: photographies, plan masse permettant la contextualisation du projet dans son environnement bâti, plan d'étage type et plan des logements significatifs proposés au sein du projet.

Finalement, une synthèse de l'analyse de ces cas d'études permettra d'obtenir quatre axes de réponse à la problématique précitée, qui seront autant de clés de lecture de la situation contemporaine helvétique, ainsi que des outils pour la future élaboration du projet de Master.

Il convient d'ajouter, passée une certaine cohérence de la réponse aux trois critères précités et la volonté de pointer certaines particularités de la pratique contemporaine, la subjectivité du choix des cas d'étude ici retenus. Ce choix repose sur une culture architecturale et des connaissances qui nous sont propres. Le présent catalogue vise à offrir une vision prospective mais ne saurait en aucun cas offrir une vision exhaustive de la pratique contemporaine en terme de logement ou même d'habitat partagé.

II. CATALOGUE

CAS D'ÉTUDE

Les neuf cas d'études présentés ici sont tous des réalisations helvétiques récentes.

Ils présentent, selon nous, un développement pertinent de la thématique de l'habitat partagé comme élément de réponse à une meilleure prise en compte des besoins des usagers. Que cela soit de manière contrainte au vu des normes en vigueur ou de manière proactive, ces projets sont également innovants sur le plan de leur bilan carbone, avec une conscientisation accrue de l'impact engendré par la construction de logements, aussi bien sur le plan de l'usage des matériaux et de leur choix que par rapport aux questions de production d'énergie, traitement des déchets, etc...

Si une certaine systématique dans la présentation de ces cas d'études permet l'établissement de points de comparaison entre les différents projets, le présent catalogue n'a pas la prétention de présenter de manière exhaustive la multiplicité des caractéristiques de chacun.

Il reste à noter que, malgré un important effort de recherche sur les zones rurales, l'immense majorité des cas présentés ici se trouvent en zone urbaine ou à proximité d'un grand centre. En effet, ces centres présentent un dynamisme bien plus important à l'égard des problématiques liées au logement et à l'habitat partagé.

01/ LE BLED	36 - 43
02/ CHAUCHY	44 - 49
03/ HEIZENHOLZ	50 - 55
04/ KALKBREITE	56 - 61
05/ MUSIKERWOHNHAUS	62 - 67
06/ RIGAUD	68 - 71
07/ SOUBEYRAN	72 - 77
08/ LES VERGERS	78 - 83
09/ WARMBÄCHLI	84 - 89
10/ ANALYSE SYNTHETIQUE	90 - 91
11/ AXES STRATEGIQUES	92 - 93



localisation des cas d'étude sur le territoire suisse



01/ LE BLED

Année	2023	
Surface	10860 m ²	
Adresse	Rue Elisa-Serment 1 1018 Lausanne	
Architecte	TRIBU	
Nb. de logements	77	

Le Bled est une coopérative d'habitation prenant place au sein de la pièce urbaine E du quartier lausannois des Plaines du Loup. S'inscrivant dans un contexte général défini par la municipalité, la coopérative a immédiatement intégré les futurs habitants dans le processus de projet: définition des besoins et établissement du cahier des charges, sensibilisation à l'impact des choix architecturaux sur les modes de vie.

Au fur et à mesure du travail, un cahier typologique a été rédigé. Celui-ci propose des évolutions possibles au sein des logements: ajout d'une pièce, fusion de deux petits logements, amovibilité d'une cloison, etc... Une répartition entre adaptabilité des typologies elles-mêmes ou de leur fusion permet une résilience du projet architectural avant même l'entrée des habitants dans leurs logements. Au total, ce sont 13 propositions avec des variantes qui forment 24 possibilités d'aménagement différentes. Les habitants et les membres de la coopérative se sont également engagés citoyennement à déménager pour un logement plus petit en fonction de l'évolution de leur noyau familial.

Toutes ces démarches permettent finalement à la coopérative d'être au plus près des besoins de ses membres, tout en préservant le bâtiment d'une obsolescence rapide liée à son usage.

Si la coopérative a souhaité toucher toutes les catégories socio-professionnelles, les habitants sont finalement très majoritairement issus de milieux initiés à la question (architectes, urbanistes) ou diplômés de hautes écoles supérieures.

La mixité sociale est toutefois encouragée par la diversité des modèles de logement proposée: le bâtiment compte 9 logements à loyer subventionné, 55 dont le loyer est fixé par la coopérative et, première suisse, 13 en PPE dont les occupants sont également pleinement membres de la coopérative.

12% de la surface totale du bâtiment est dédiée aux activités (bureaux, médecin, commerces).

Les coûts sont inférieurs de 25% au marché actuel: 7500.-/m². 20% de cet argent est employé à la construction des nombreux espaces communs: salle de spectacle, foyer, buvette, grand potager, espaces de stockage de denrées, local de bricolage, garage à vélo, etc... Ce sont au total 900m² d'espaces directement financés par les habitants et extraits de la logique de rentabilité.

Un usage raisonné des matériaux et des ressources a été encouragé, en restant dans le cadre esthétique global fixé par la municipalité de Lausanne.



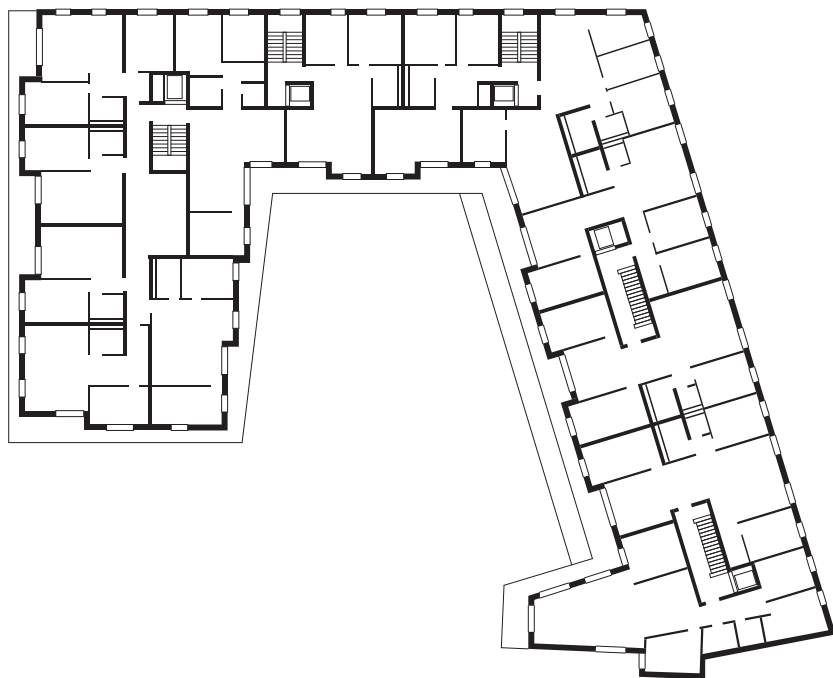
vue de la façade sur cour



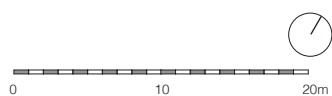
vue de la rue intérieure desservant les espaces communs

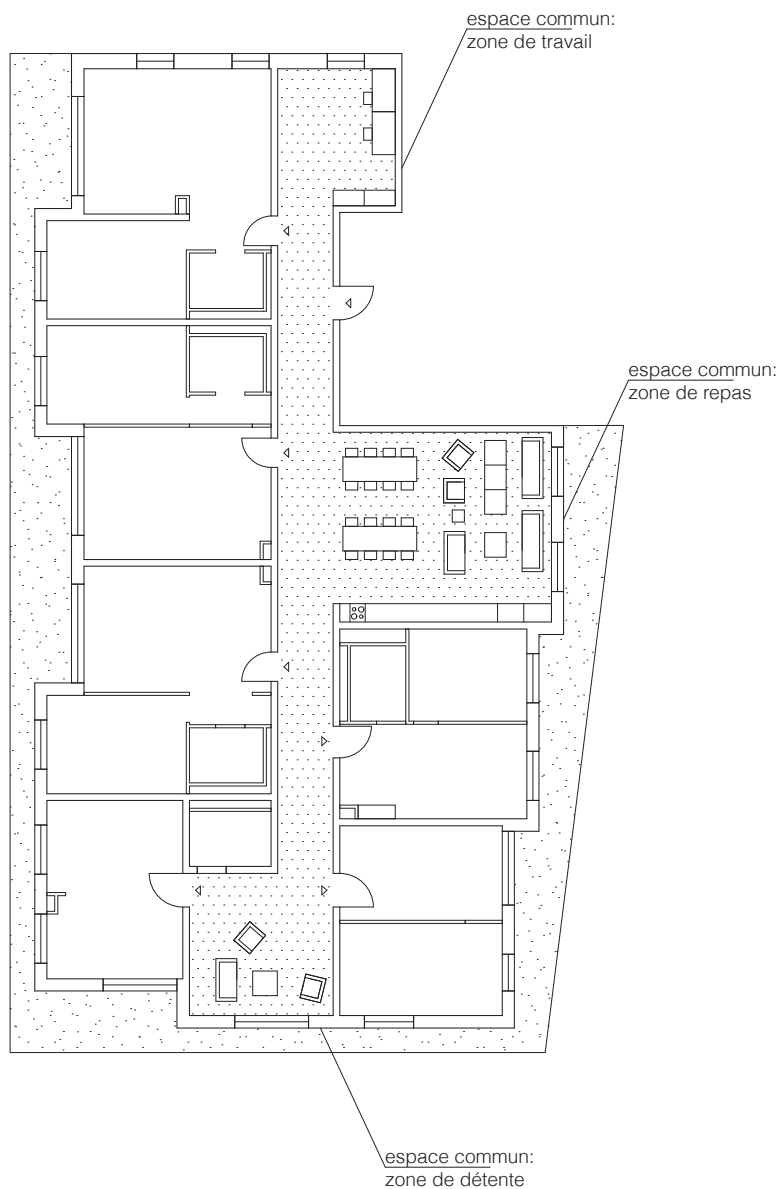


plan masse 1:10000

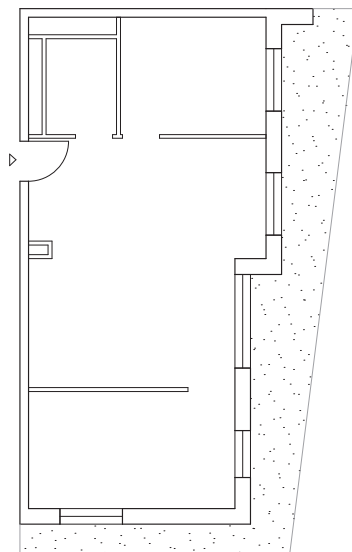
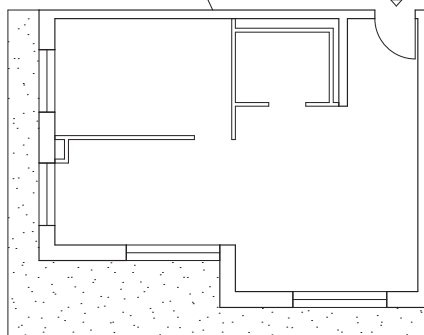


plan d'étage type



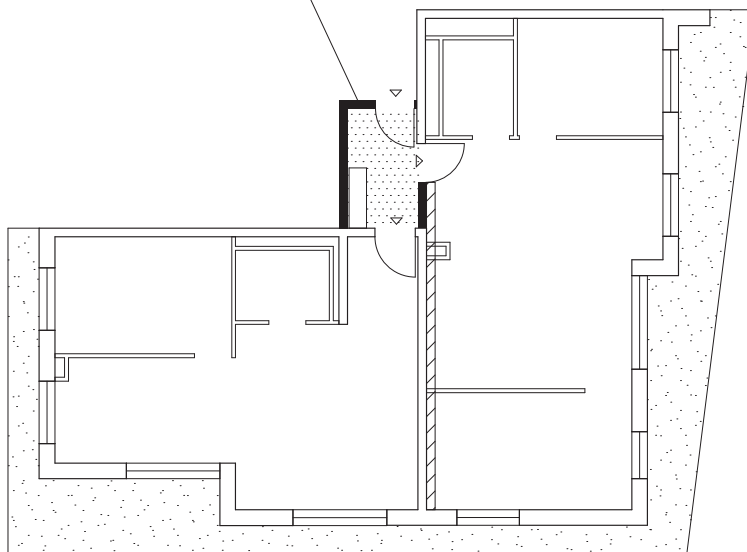


typologie nino:
appartement de 2 pièces

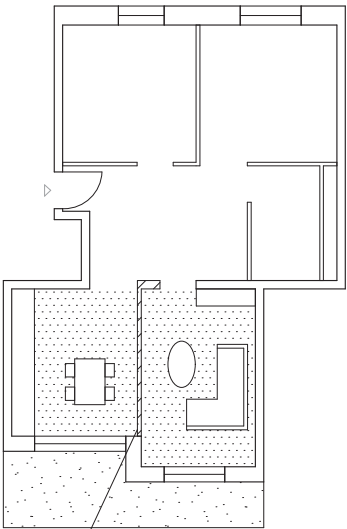
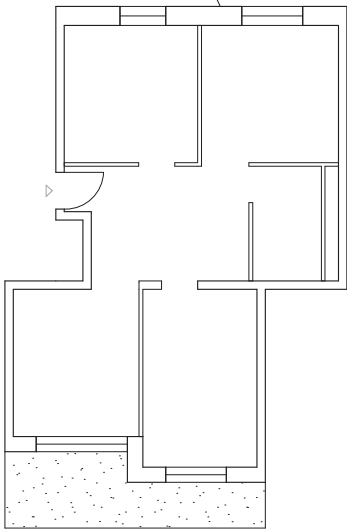


interdépendance:
création d'un palier partagé

appartement de 3 pièces
typologie alfred:



typologie eliott ness:
appartement 3 chambres

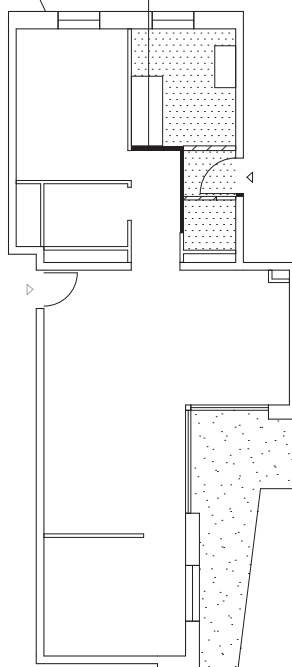
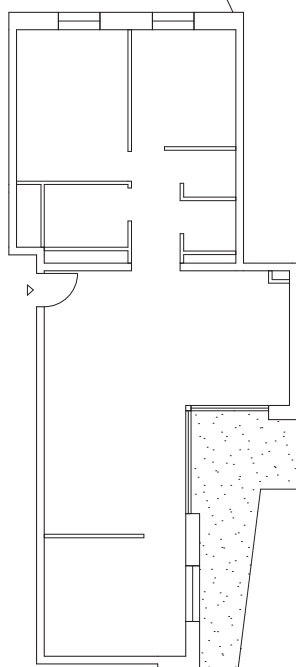


adaptabilité:
supression d'une cloison
agrandissement du séjour

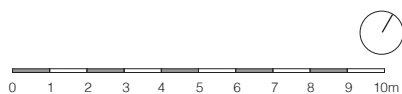
typologie poseidon:
appartement de 3 chambres

typologie poseidon:
appartement de 2 chambres

séparation:
ajout d'une cloison
indépendance d'une chambre
pièce d'eau



typologie poseidon: détachement d'une chambre



02/ CHAUCHY

Année	2023	
Surface	390 m²	
Adresse	Rue du Chauchy 5 1135 Denens	
Architecte	ARGE.C/O	
Nb. de logements	1	

Dans un village près de Morges, deux architectes récemment diplômés ont entrepris la rénovation d'une ancienne grange-étable en un appartement de type cluster comprenant 6 unités privatives et de généreux espaces communs. Ce projet est une première en Suisse (romande du moins), en ce sens qu'il propose la typologie du cluster selon un modèle locatif en milieu rural.

En vue de préserver la qualité du bâtiment existant (à savoir la continuité spatiale), le projet a imaginé les espaces communs aux habitants du cluster comme la matérialisation de cette continuité, leur donnant une importance hiérarchique prédominante.

Au rez-de-chaussée, l'espace commun est positionné en lieu et place de l'ancienne étable, tandis que dans les étages sa position est tournée de 90 degrés. Cette continuité spatiale se lit à travers tous les étages, et permet d'importants apports de lumière naturelle.

Les six unités privatives qui composent cette grande colocation comprennent chacune au moins une chambre, salle de bains et kitchenette. Les espaces partagés comprennent au rez une salle commune, à l'étage une grande cuisine partagée, au deuxième étage un salon partagé, et dans les combles un grand espace ouvert pouvant être aménagé au gré des besoins des habitants en chambre d'ami, petit salon, salle de bain, etc...

Le jardin extérieur est également un espace commun à tous les habitants de cette grange rénovée.

Si le point dominant de ce projet est clairement la présence des espaces communs, une attention particulière a également été apportée à l'usage des matériaux de construction, notamment à ceux disponibles sur place.

Les briques de terre crue qui forment le remplissage du socle minéral du rez-de-chaussée ont été fabriquées lors d'un chantier participatif avec des matériaux provenant des alentours. A partir du 1er étage, la structure est intégralement en bois. La cuisine a été fabriquée par des menuisiers qui ont ré-employé des matériaux existants, ainsi que des appareils électroménagers de seconde main.

Si l'isolation périphérique avait initialement été prévue en chanvre, l'usage de ce matériau innovant n'a finalement pas été possible.

Sur le plan administratif, le modèle financier initial prévoyait de louer l'intégralité de la grange à une association auto-gérée. De fait, les occupants des six unités privatives ont chacun un contrat bilatéral avec le bailleur.



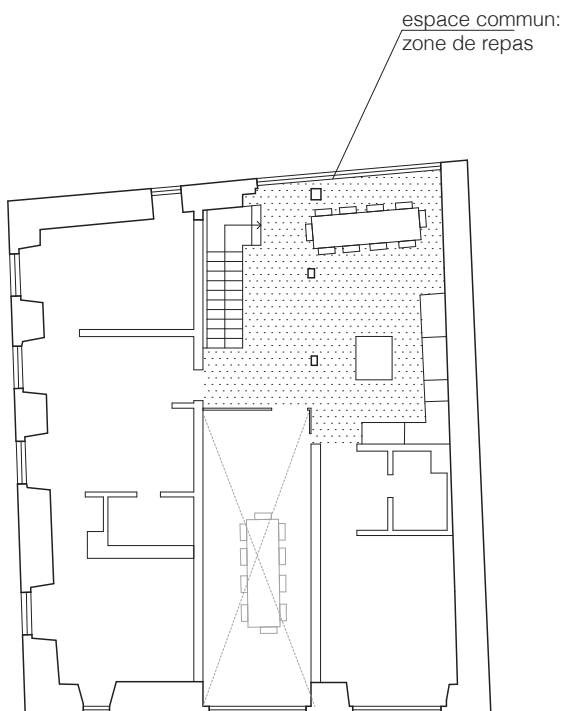
combles communes



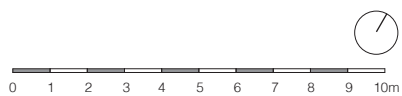
cuisine partagée

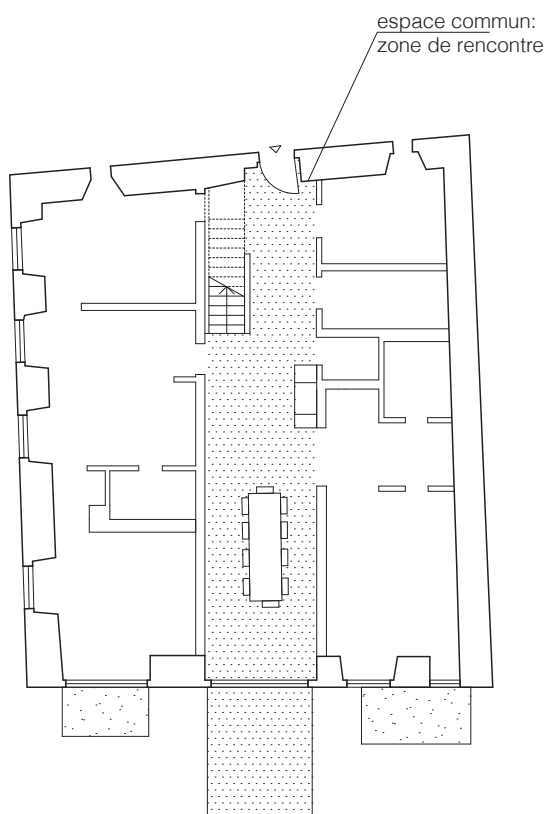


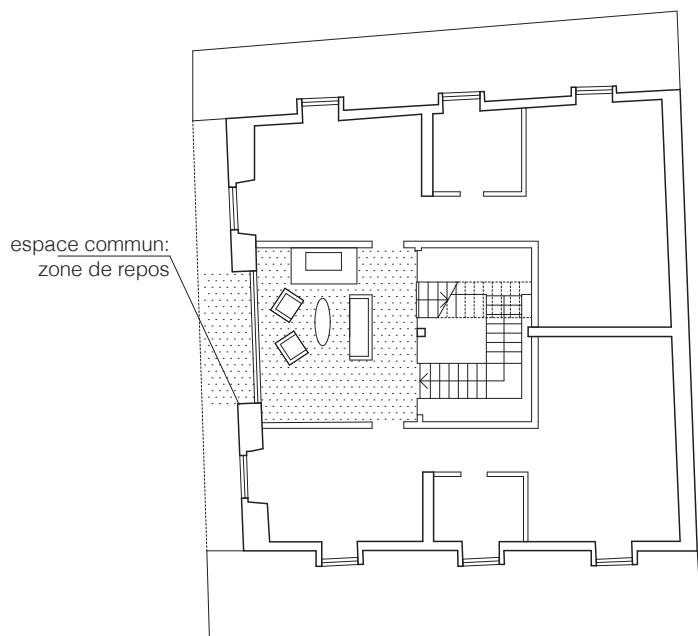
plan masse 1:10000

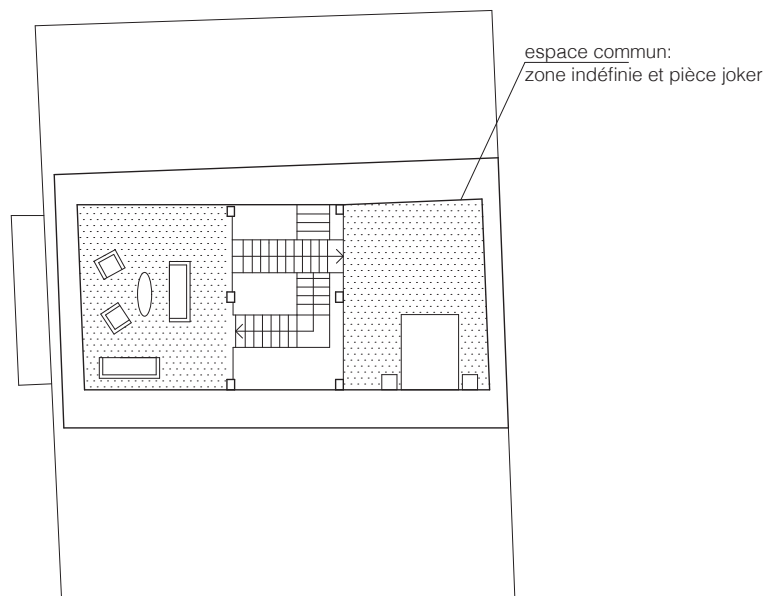


plan du rez-de-chaussée









03/ HEIZENHOLZ

Année	2012	
Surface	3020 m ²	
Adresse	Regensdorferstr. 190-4, 8049 Zürich	
Architecte	Adrian Streich	
Nb. de logements	26	

A l'extrémité nord-ouest de la ville de Zurich, la coopérative participative Kraftwerk1 s'est vu attribuer une parcelle comprenant deux petits immeubles des années soixante et un potentiel de densification. Parmi les cinq projets soumis au jugement de la coopérative, celui d'Adrian Streich a su convaincre les futurs habitants. Participant au processus d'établissement du cahier des charges et d'adjudication, ceux-ci ont apprécié la prise en compte du bâti existant et la création d'une nouvelle centralité: la terrasse commune.

Au centre du site, Adrian Streich propose, outre la rénovation des deux immeubles existants, la construction d'une nouvelle spatialité liante. Matérialisée sous la forme d'une vaste terrasse commune, celle-ci comporte plusieurs fonctions. Elle relie à la fois les différents étages du nouvel immeuble et celui-ci à l'existant, elle est un espace de déambulation offrant des vues dégagées sur la vallée en contrebas, et également un espace extérieur approprié par les habitants du complexe comme extension de leur logement.

Au niveau typologique, les petites dimensions des pièces des immeubles existants ont été exploitées par l'implantation de grands logements cloisonnés: cluster, grande colocation, etc...

Heizenholz est le premier projet suisse à avoir proposé de manière reconnue une typologie en cluster, typologie aujourd'hui largement reprise dans de multiples projets coopératifs ou non.

Le bâtiment central comprend notamment les autres typologies (allant du studio au 6 pièces) et la grande terrasse commune qui se déploie du rez-de-chaussée jusqu'en toiture.

Dans le processus de projet, la construction d'un garage souterrain a été abandonnée au profit de l'aménagement d'espaces publics au rez-de-chaussée et sous-sol: salle et cuisine communes, garde-manger et atelier.

Les deux bâtiments rénovés l'ont été afin d'optimiser leurs performances énergétiques. Des panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture, une citerne à eau de pluie permet d'arroser le jardin commun et les plantes de la terrasse commune avec l'eau récupérée.

La coopérative Kraftwerk1 poursuit aujourd'hui ses activités à une échelle plus large, toujours en suivant les principes participatifs, sociaux et égalitaires qui lui sont chers.



façade sur cour



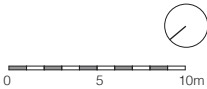
terrasse-coursive commune

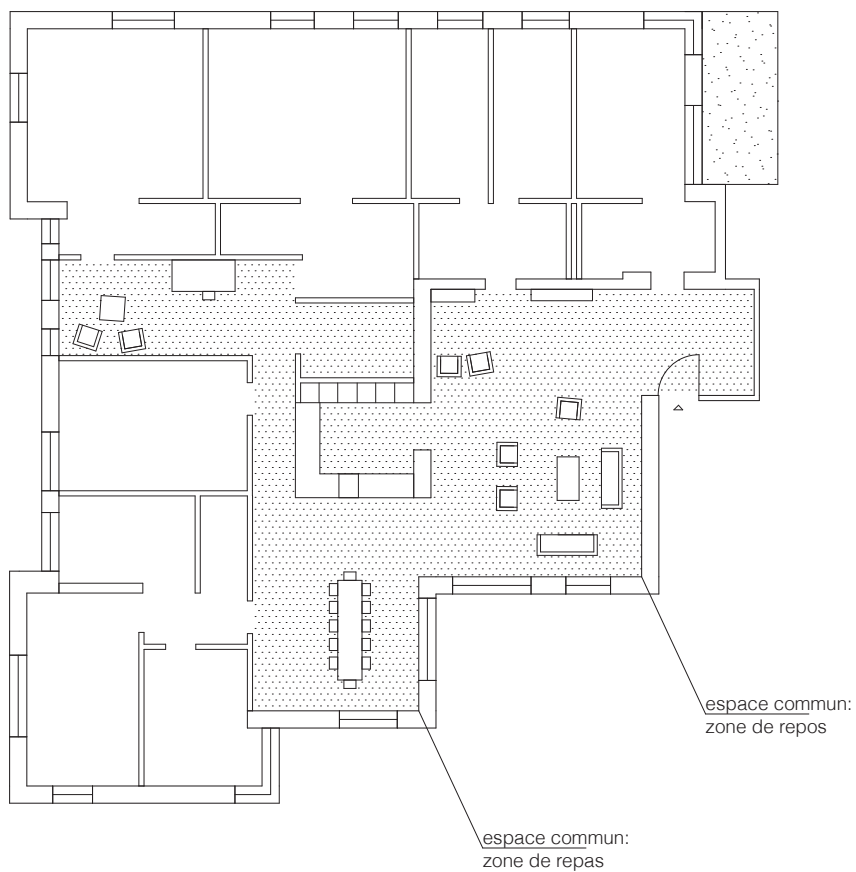


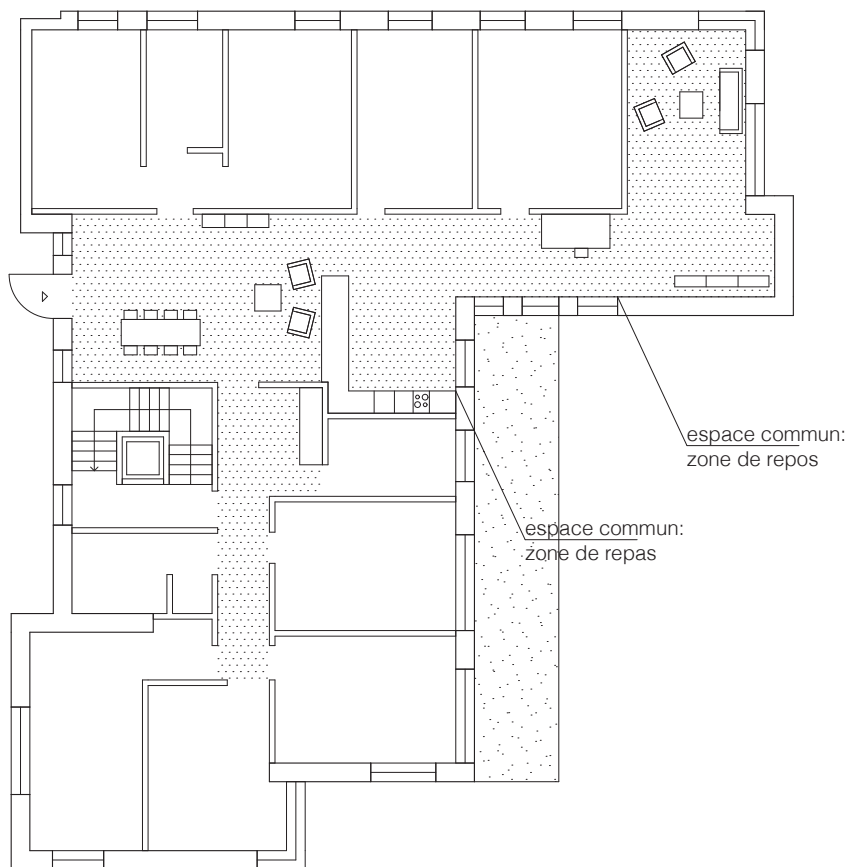
plan masse 1:10000



plan d'étage type







04/ KALKBREITE

Année	2014	
Surface	22900 m²	
Adresse	Kalkbreitestrasse 6 8003 Zürich	
Architecte	Müller Sigrist	
Nb. de logements	88	

En 2007, la coopérative nouvellement fondée Kalkbreite a obtenu le feu vert de la ville de Zürich pour construire, au-dessus d'un dépôt de tram peu utilisé, un ensemble mixte résidentiel et commercial.

Répondant à la demande de la ville de manière ambitieuse, le projet du bureau zurichois Müller Sigrist a proposé l'utilisation du vide créé dans la ville par le dépôt de tramway comme une place publique préservée du tumulte urbain par l'îlot bâti l'entourant. Cette nouvelle place située au dessus du dépôt de tramway déclare une forte centralité pour ce nouveau morceau de ville.

Cet îlot utilise le site défini et son périmètre en proposant des différences de niveau qui créent des impressions diverses selon la position de l'observateur. Ces différences de niveau sont également l'expression de la présence des espaces publics sur la rue et des logements, dont les balcons donnent sur la cour intérieure.

Soucieux de favoriser la rencontre des habitants et visiteurs occasionnels du lieu et de faciliter les échanges au sein de l'îlot, un parcours à la fois intérieur et extérieur a été imaginé, surplombant la cour intérieure puis passant ensuite par la «rue intérieure» dans la partie la plus dense de l'îlot.

Avec l'attribution de près de 40% de la surface bâtie à des programmes commerciaux et publics, cet ensemble redonne à cette extrémité de quartier une importance notoire en abritant près de 200 emplois.

Les 88 logements réalisés offrent une grande variation de typologies, allant de petits appartements d'une pièce à de grands appartements de 8 pièces qui rendent possible l'appropriation par les habitants de ces lieux sous forme de multiples modèles (grandes colocations, etc...).

Les petits appartements sont regroupés en cinq clusters, qui proposent le partage d'espaces communs tels que cuisine, salle de travail ou encore chambre d'ami indépendante.

Cette forte mixité typologique encourage une grande diversité générationnelle mais aussi socio-économique au sein des habitants .

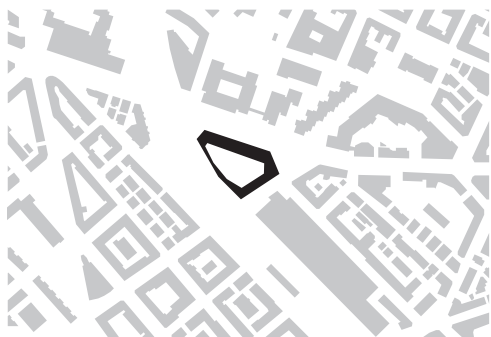
En outre, la Kalkbreite abrite une pension pour visiteurs de passage et des espaces culturels.



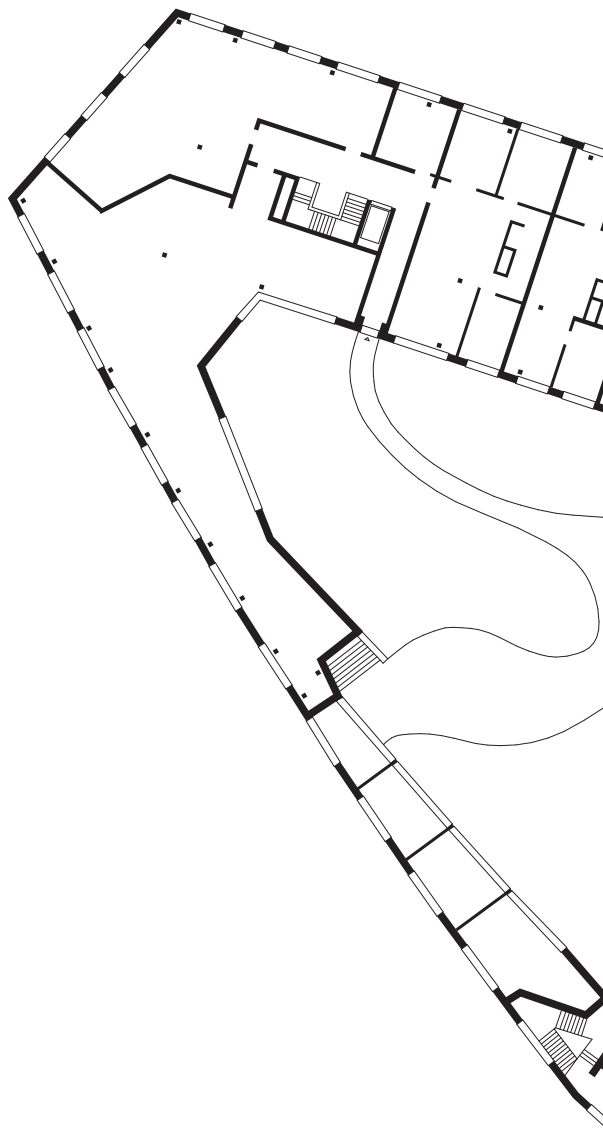
espace commun au rez-de-chaussée



vue sur la cour intérieure

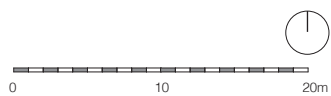


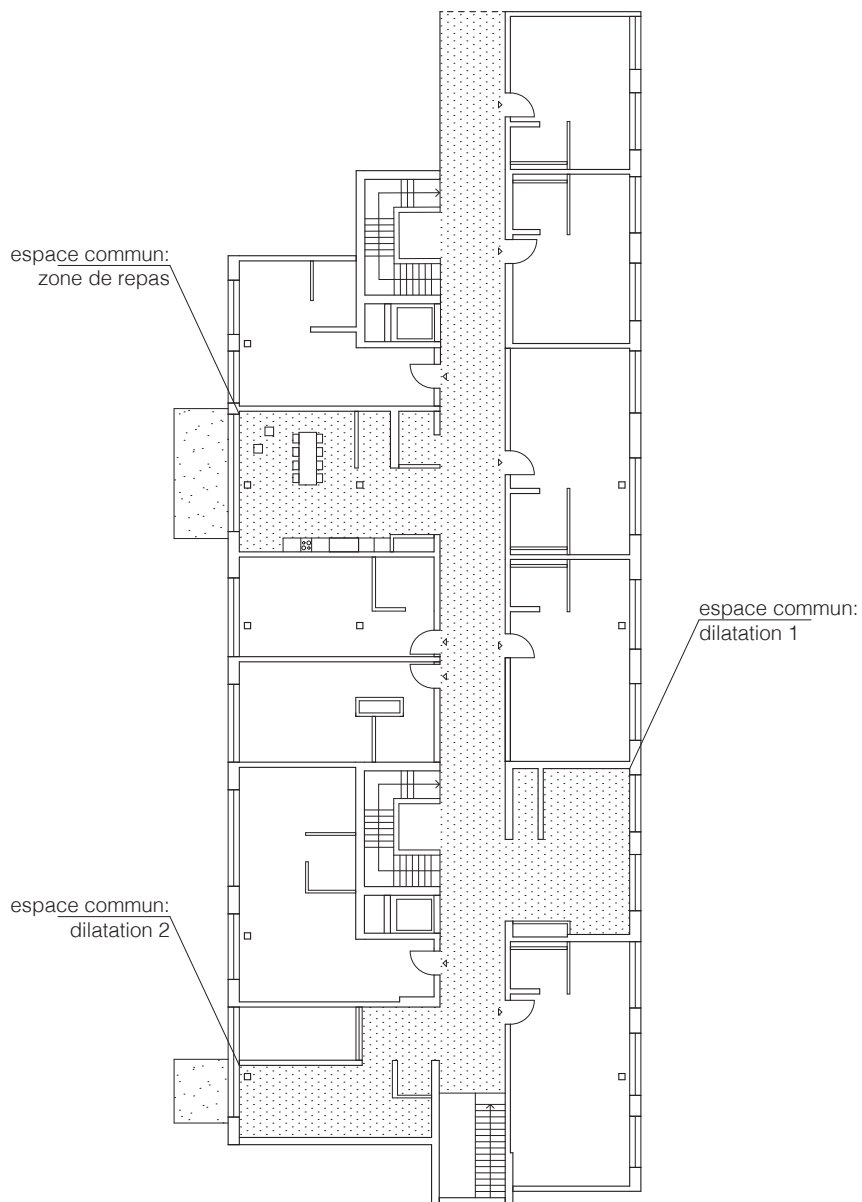
plan masse 1:10000

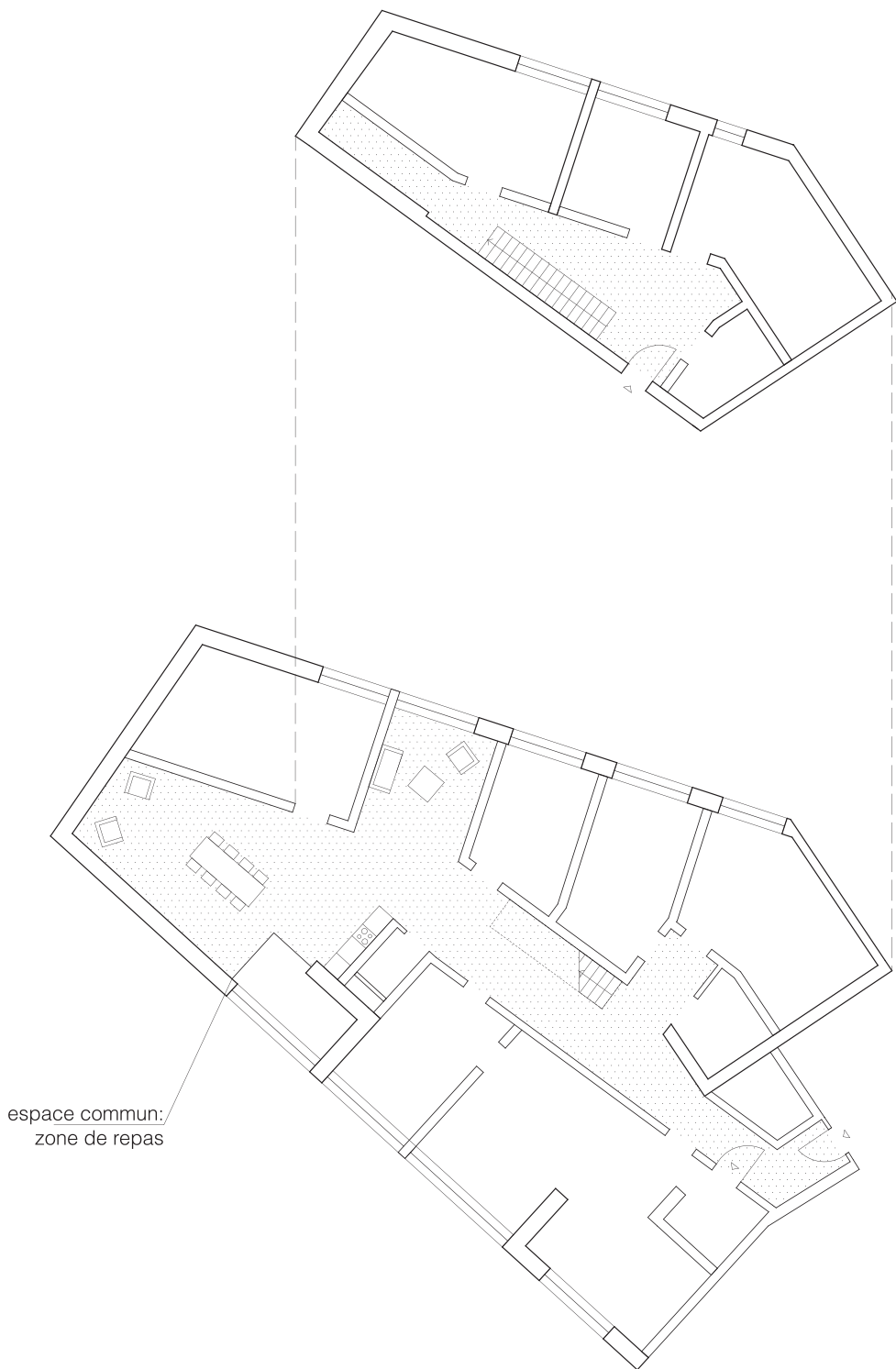




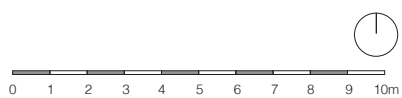
plan d'étage type: rez sur cour







typologie maisonnette: 1er et 2ème étage



05/ MUSIKERWOHNHAUS

Année	2010	
Surface	2890 m ²	
Adresse	Lothringerstrasse 165 4056 Basel	
Architecte	Buol & Zünd	
Nb. de logements	9	

Au sein d'une ancienne usine de prises électriques et d'interrupteurs, la Stiftung Habitat a réalisé une opération novatrice: proposer un ensemble de logements aux typologies variées répondant aux besoins des musiciens.

Le complexe industriel hétéroclite a été abordé par le bureau Buol & Zünd selon une approche qualitative: le front bâti principal de la Lothringerstrasse ainsi que les bâtiments significatifs de l'arrière-cour ont été conservés, tandis que d'autres plus modestes en termes de qualité architecturale ou de dimensions ont été démontés. La typologie industrielle des trois bâtiments conservés et leurs dimensions généreuses se prêtaient tout particulièrement à accueillir l'isolation acoustique nécessaire à la réalisation de salles silencieuses, d'espaces de travail et de studios d'enregistrement.

Plutôt que de vouloir illusoirement former un ensemble homogène, les architectes ont intégré et exploité les spécificités de chaque bâtiment. Il en résulte un usage et des typologies de logement différents, reposant à la fois sur le contexte existant et sur les besoins des habitants.

Le front bâti sur la Lothringerstrasse abrite l'entrée principale ainsi que des studios d'enregistrement, A l'étage se trouvent des chambres d'invités pour musiciens ou amis de passage.

A l'arrière, l'ancien entrepôt comprend une grande colocation et des appartements privés en duplex. Pour ce bâtiment, les architectes ont inscrit au sein de la trame structurelle de 4x4x4m une boîte isolée. Cette boîte offre à la fois l'enveloppe physique nécessaire à l'ajout de logements à cet endroit ainsi qu'une nouvelle expression en façade.

L'ancien atelier compte une salle de jeu couverte et une cafétéria commune.

La variation typologique proposée, la générosité des espaces communs et la pertinence de la relation espace-usage démontrent la faisabilité et l'intérêt à mener de telles opérations de requalification de complexes industriels. Ceci d'autant plus lorsqu'elles s'inscrivent dans un cadre bâti dense où la demande en logements est forte.



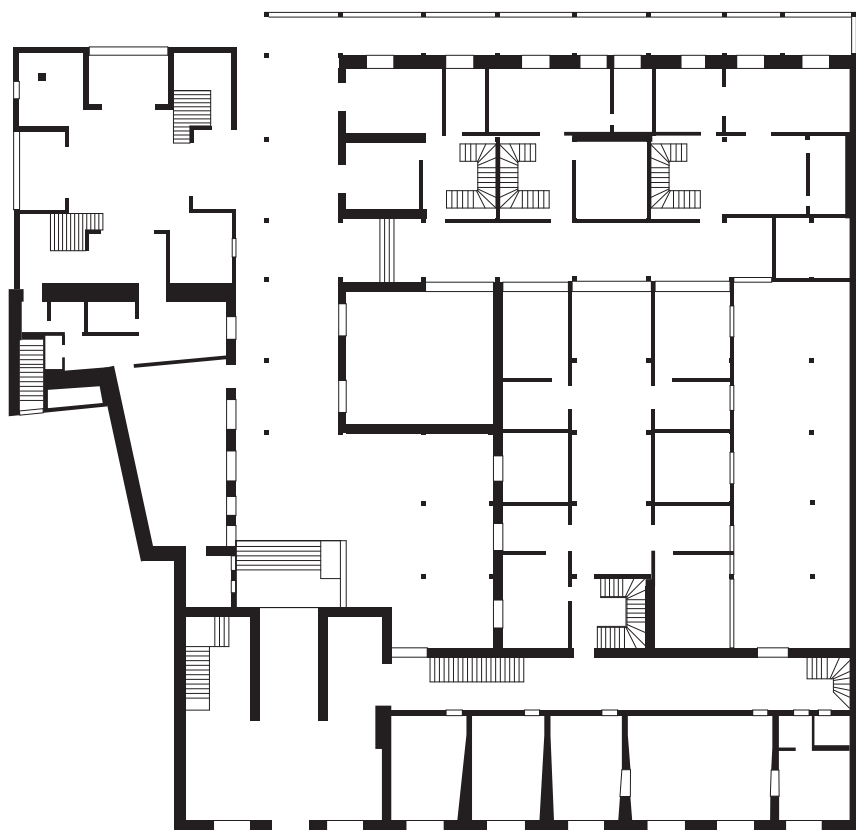
cour intérieure commune



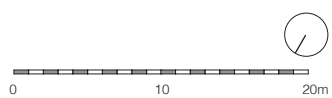
façade arrière sur la Lyssbüchelstrasse

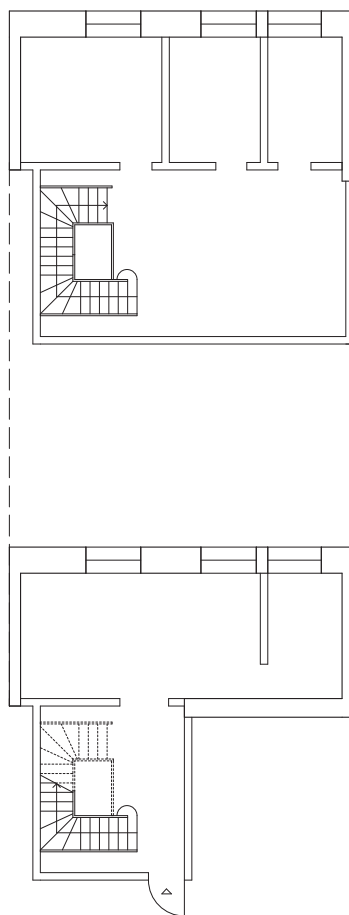


plan masse 1:10000

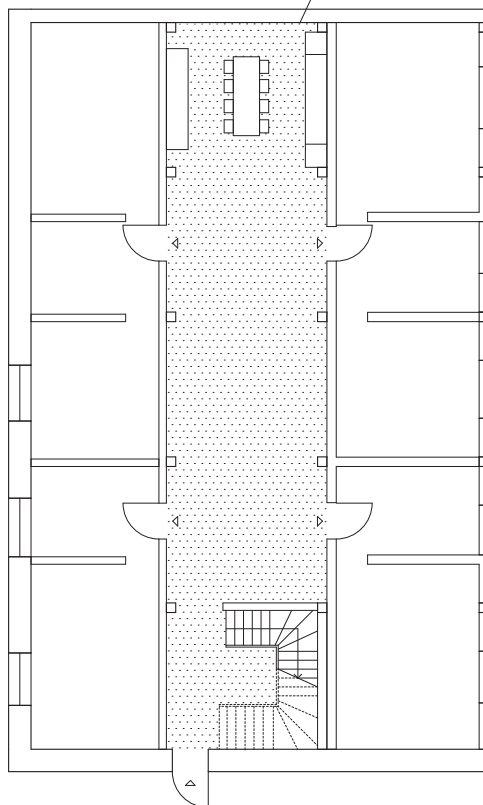


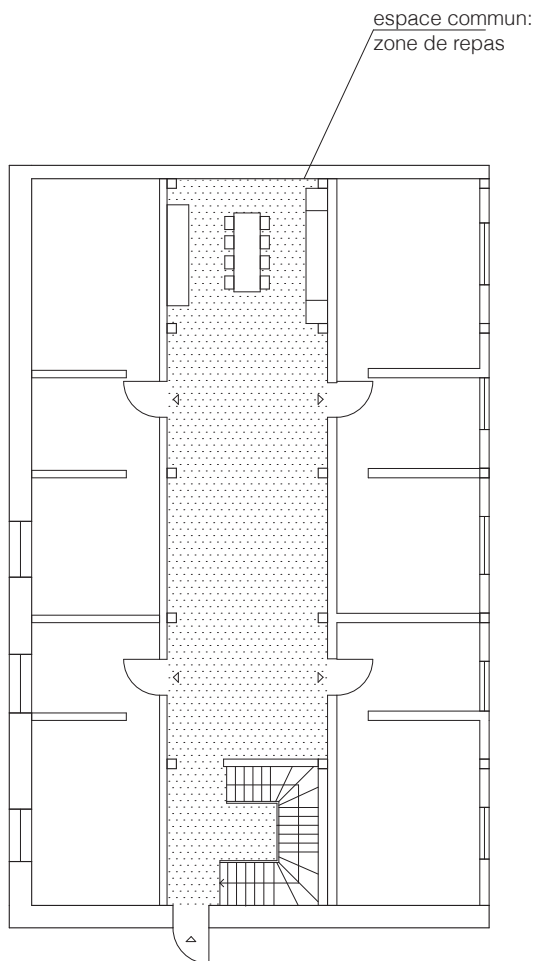
plan du rez-de-chaussée





espace commun:
zone de repas





06/ RIGAUD

Année	2018	
Surface	4489 m ²	
Adresse	Rte Rigaud 55, 1224 Chêne-Bougeries	
Architecte	Bonhôte Zapata	
Nb. de logements	49	

Dans la périphérie genevoise, la coopérative CODHA et le bureau d'architecture Bonhôte Zapata ont développé conjointement un projet de logements sur une parcelle mise au concours par la commune de Chêne-Bougeries. La parcelle à densifier s'implante entre un ensemble de petits immeubles et de villas individuelles.

Le duo a été sélectionné pour la force de la dominante sociale de son projet. En effet, l'attachement de la coopérative au lien social et au partage a été transcrite spatialement par la disposition des circulations entre les étages. Cette circulation se dilate pour déployer des paliers partagés entre les habitants des logements adjacents, offrant une échelle suffisamment réduite pour éluder l'anonymat et permettre le tissage de liens de voisinage étroits. Ces paliers réinterrogent également l'interface entre la privacité du logement et l'environnement urbain alentour.

Si le projet proposait initialement une barre uniforme avec une toiture plate, la modification de celui-ci a permis une intégration douce, transitoire entre les tissus bâtis existants entre lesquels il s'implante. Le jeu de retrait permet de donner à chaque façade une qualité équivalente, malgré les caractéristiques bien différentes entre l'est et l'ouest de la parcelle.

Au niveau typologique, ce projet marque la première expérimentation sur territoire genevois du cluster, typologie qui sera ensuite largement reprise pour le projet de la CODHA à la Jonction, puis par de nombreuses autres itérations. 45 appartements aux dimensions variables et trois chambres d'amis complètent la liste des logements.

Les espaces communs sont présents, en sus des paliers, par l'inscription au sein du projet d'une crèche, de commerces, d'autres locaux communs et d'un jardin potager communautaire.

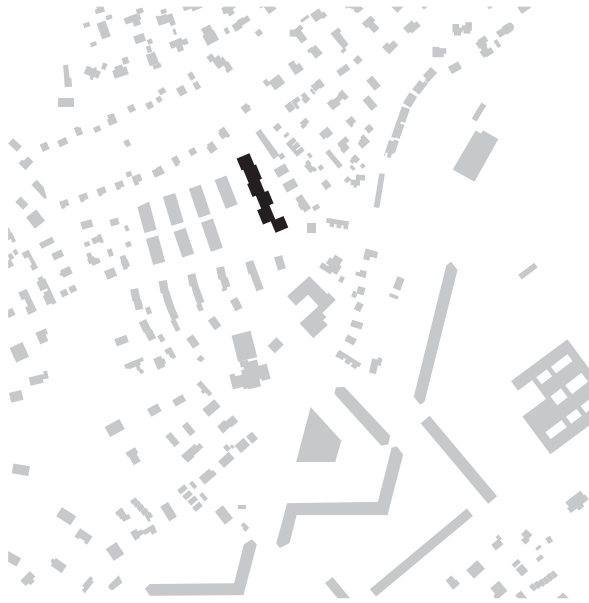
Le bâtiment répond pleinement aux exigences en termes de performance énergétique et produit près de 90% de l'électricité qu'il consomme grâce à la présence de panneaux photovoltaïques en toiture. Si la structure avait initialement été prévue en bois, ce matériau ne sert finalement que d'habillage aux façades pour des questions de rationalité de construction et d'économie de moyens.



façade sur cour



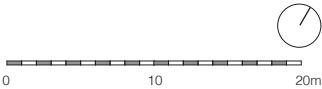
palier partagé

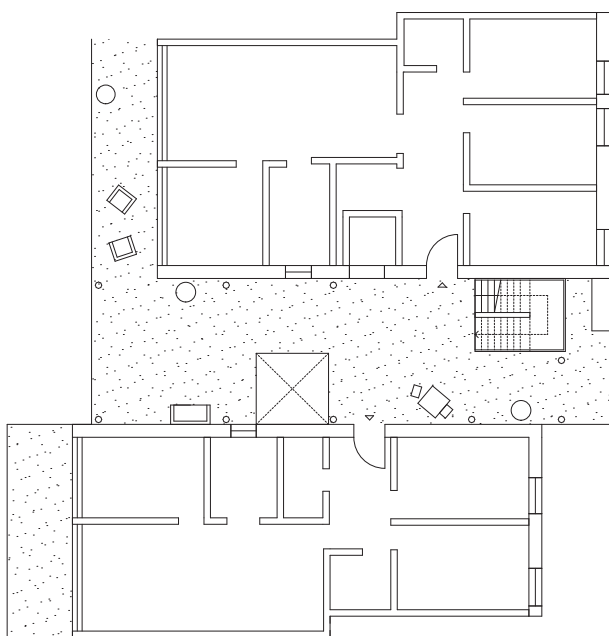


plan masse 1:10000

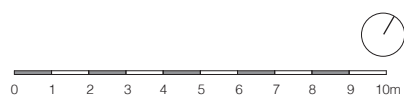


plan d'étage type





palier partagé entre deux appartements



07/ SOUBEYRAN

Année	2016	
Surface	4700 m ²	
Adresse	Rue Soubeyran 7 1203 Genève	
Architecte	atba	
Nb. de logements	38	

Pour sa seconde itération, la coopérative participative genevoise Equilibre a offert son soutien à la primo-coopérative Luciole pour développer conjointement un immeuble de 38 logements aux loyers encadrés (respectivement 24 pour Equilibre et 14 pour Luciole), profitant d'un droit de superficie octroyé par l'Etat sur cette parcelle. Ce projet a obtenu le prix cantonal genevois pour le développement durable en 2018. Après sa première expérimentation à Cressy (Confignon), Equilibre a souhaité à nouveau inclure les habitants dès l'établissement du cahier des charges. Les futurs habitants ont ainsi exprimé dès le départ leur attachement aux valeurs écologiques de la coopérative, ainsi qu'à la notion de partage et mutualisation.

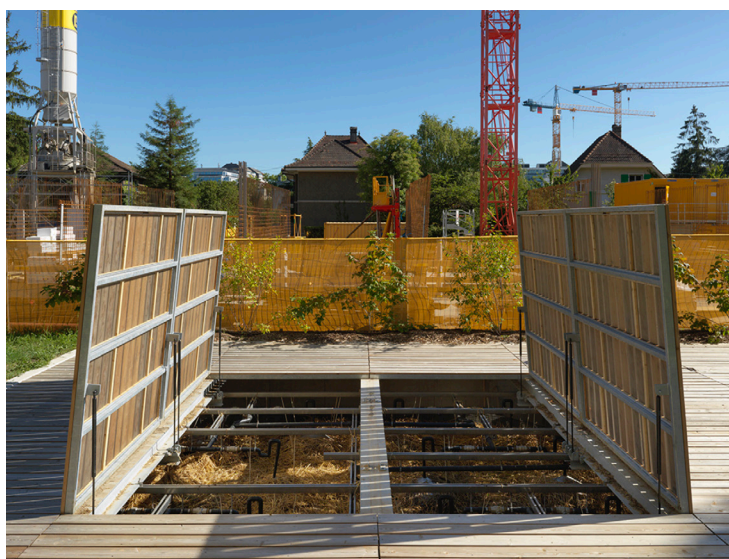
L'immeuble Soubeyran compte ainsi de nombreux espaces communs et commerces au rez-de-chaussée, puis déploie ses logements dans les étages. La circulation s'effectue par le biais de cages d'escalier latérales ou par l'espace central. Les habitants ont sciemment choisi de n'installer qu'un ascenseur dans le but de dépenser moins d'argent ; la circulation entre les cages latérales et le vide central peut également s'effectuer par les balcons-coursives communs aux étages (hors troisième étage qui comprend une rue intérieure).

Les typologies d'appartement comptent entre trois et six pièces, et tous les appartements sont à minima orientés au sud sur le balcon-coursive. Trois chambres d'amis permettent d'accueillir les visiteurs de passage. Les habitants partagent également des salles communes, bibliothèques, garde-manger, etc... La possession d'un véhicule individuel est en principe prohibée et les habitants se partagent quelques voitures. Une attention particulière a été portée au choix des matériaux de construction: isolation en caissons remplis de paille locale, enduit en terre, crépi à la chaux, etc... Chaque futur habitant a travaillé environ deux semaines sur le chantier, permettant encore de réduire les coûts.

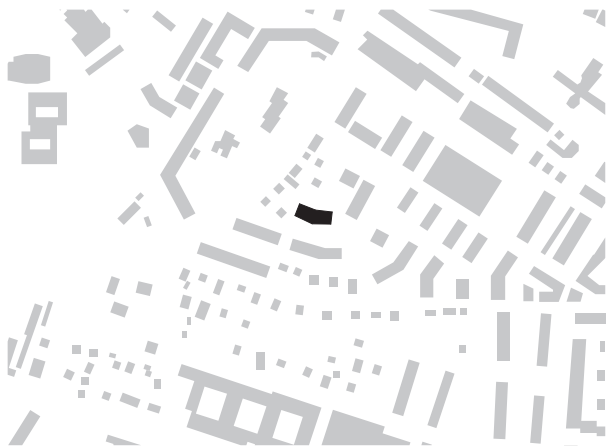
Le point marquant du projet est cependant le rapport à la production d'énergie et la valorisation des déchets: le toit est équipé de panneaux photovoltaïques qui fournissent 50% de la consommation de l'immeuble. En sous-sol, un système de traitement biologique des eaux auquel sont reliés tous les sanitaires de l'immeuble comprend filtres végétaux, minéraux et lombricompost, rendant superflu le raccord aux canalisations du quartier. Les eaux noires (féces) sont traitées et transformées en compost, tandis que les eaux grises sont filtrées et ré-utilisées pour alimenter les chasses d'eau et l'arrosage.



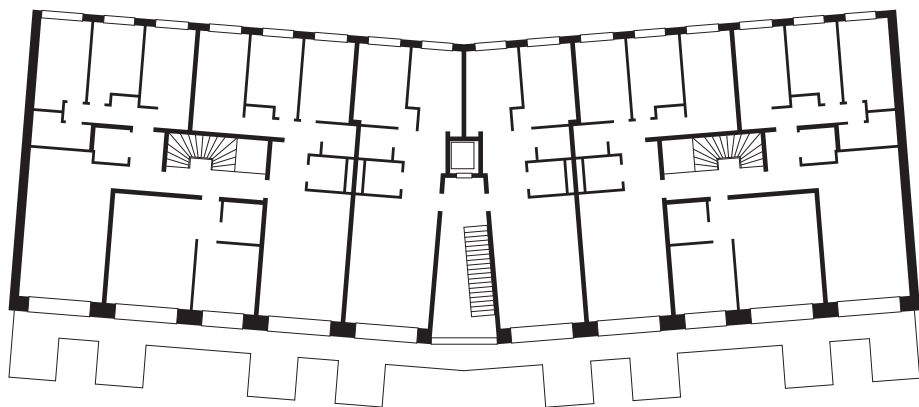
façade sud et contexte bâti environnant



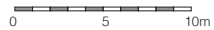
système de traitement biologique des eaux usées

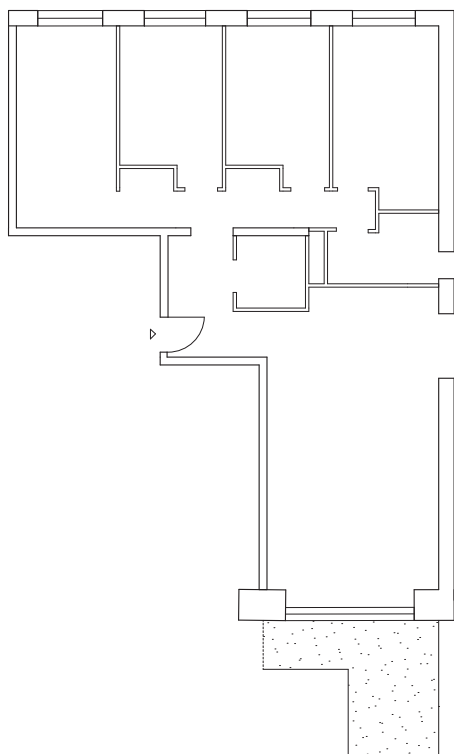


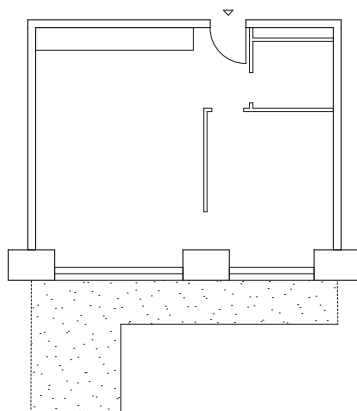
plan masse 1:10000



plan d'étage type







08/ LES VERGERS - ÉQUILIBRE

Année	2018	
Surface	8174 m ²	
Adresse	Prom. de l'Aubier 19 1217 Meyrin	
Architecte	Liengme & BLSA	
Nb. de logements	67	

Forte de ses deux précédentes itérations (Cressy et Soubeyran), la coopérative Equilibre a été choisie pour développer trois bâtiments au sein du quartier nouvellement développé des Vergers, à Meyrin. Grâce à des innovations sociales (espaces communs, café participatif) et écologiques (toilettes sèches indépendantes), la coopérative s'est vu proposer un droit de superficie et a pu réaliser au sein de trois bâtiments un total de 67 logements et 11 locaux communs pour les habitants.

Dès l'établissement du cahier des charges, Equilibre a inclus les futurs habitants en suivant trois axes: «mon cahuchemar, mon rêve, et mon souhait réalisable dans le logement». 11 bureaux d'architecture ont été auditionnés et cinq retenus pour participer au MEP. Le projet lauréat a fait l'unanimité pour la fidélité de sa retranscription en plan des besoins et demandes des habitants.

Les typologies d'appartement comptent entre 3 et 10 pièces (cluster), et certaines d'entre elles peuvent absorber la séparation d'une pièce en un nouveau logement indépendant. Chaque immeuble compte un petit appartement faisant office de chambre d'ami, et les espaces communs sont répartis entre les différents immeubles et ouverts à tous les habitants.

Une très grande attention a été portée aux questions de matériaux et ressources dans l'élaboration du projet. Dispositif commun à l'ensemble du quartier des Vergers, le système de production d'eau chaude sanitaire réutilise la chaleur produite par les systèmes de refroidissement de la zone industrielle voisine de Meyrin-Satigny. De manière spécifique au projet d'Equilibre, un système autonome de traitement des excréments a été mis au point avec un ingénieur-biologiste. Ce dispositif permet, moyennant un peu d'entretien, la production de compost au sein du logement. Ce dispositif répond également à l'indisponibilité de terrain extérieur, et est facilement déplaçable d'un appartement à l'autre, au gré du déménagement des habitants. L'installation du «cacarousel» est en effet un processus réversible. Un autre dispositif proposé par Equilibre est l'implantation d'un séparateur à urine qui permet la production d'engrais, pour lequel Equilibre espère obtenir d'ici deux ans un brevet.

En outre, une attention accrue a été portée à l'utilisation des matériaux de construction. Une structure mixte bois-béton permettant d'économiser 20% de béton a été choisie, les façades sont isolées avec des caissons contenant de la laine de bois local, et des systèmes *low-tech* ont été adoptés partout où la question se posait: stores coulissants manuels, etc...



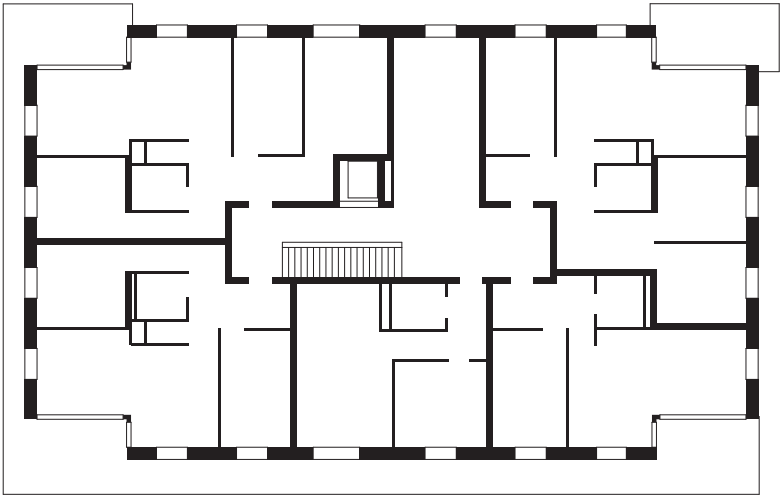
vue de l'entrée du bâtiment nord-est



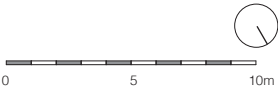
vue de la façade sur cour



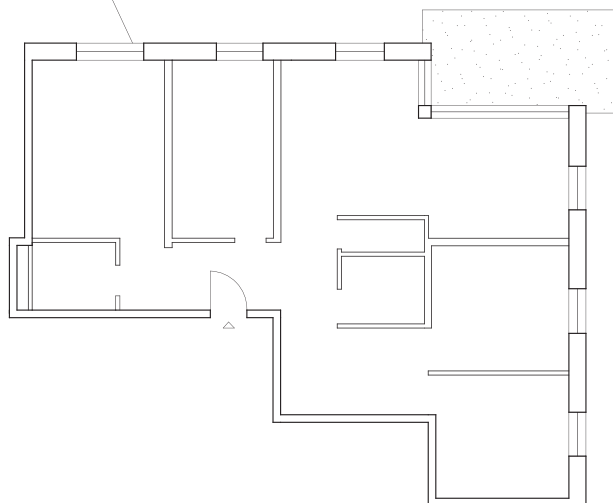
plan masse 1:10000



plan d'étage type

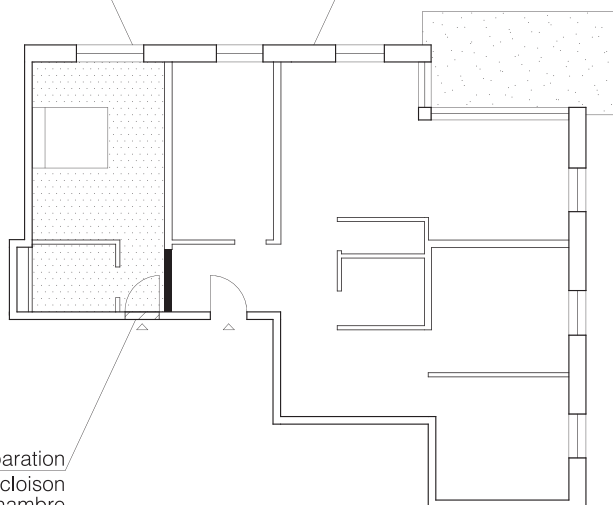


typologie
appartement de 4 chambres



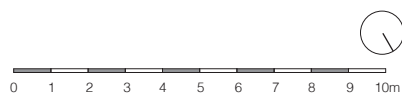
typologie
appartement de 1 chambre

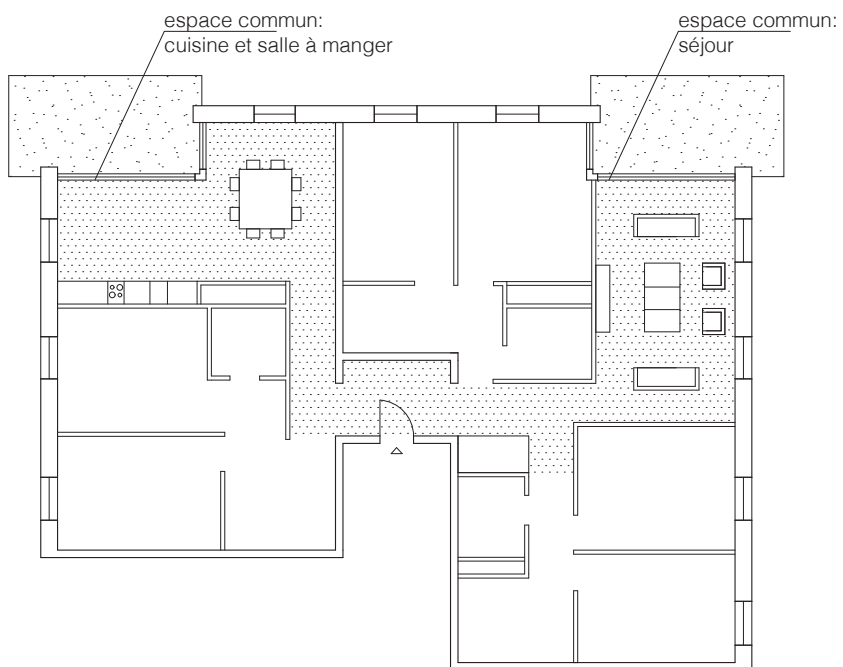
typologie
appartement de 3 chambres



séparation
ajout d'une cloison
indépendance d'une chambre
pièce d'eau

typologie modulaire: détachement d'une chambre





09/ WARMBÄCHLI

Année	2021	
Surface	17800 m ²	
Adresse	Holligerhof 8 3008 Bern	
Architecte	BHSF	
Nb. de logements	60	

A la suite du déménagement de l'usine d'incinération, la ville de Berne a fait l'acquisition d'un terrain industriel désaffecté à l'est du centre-ville, avec la volonté d'y faire construire des centaines de logements bon marché.

Six coopératives ont été choisies, parmi lesquelles la coopérative Warmbächli a choisi d'explorer les possibilités d'établir des logements dans un cadre bâti prédéfini: l'ancien entrepôt de la fabrique de chocolat Tobler.

Au cours du processus participatif avec les futurs habitants et de la collaboration avec le bureau BHSF, trois axes stratégiques ont défini le rapport à l'existant, toujours avec une attention portée à la sauvegarde des matériaux présents sur place. Démolition ciblée et spécifique, renfort structurel et surélévation à l'aide d'une structure préfabriquée en bois. La grille structurelle existante et l'importante profondeur du bâtiment ont été conservées, les typologies de logement s'adaptant au bâtiment (et non l'inverse).

Un quart de la surface totale du nouveau projet est dédiée aux espaces communs: salles communes, restaurant, ateliers, locaux commerciaux, café, etc... Une cour intérieure commune relie les deux entrées de l'immeuble, situées à des niveaux différents de part et d'autre du bâtiment. Le toit est doté d'une terrasse commune, ouverte à tous les habitants qui peuvent également faire usage de la cuisine.

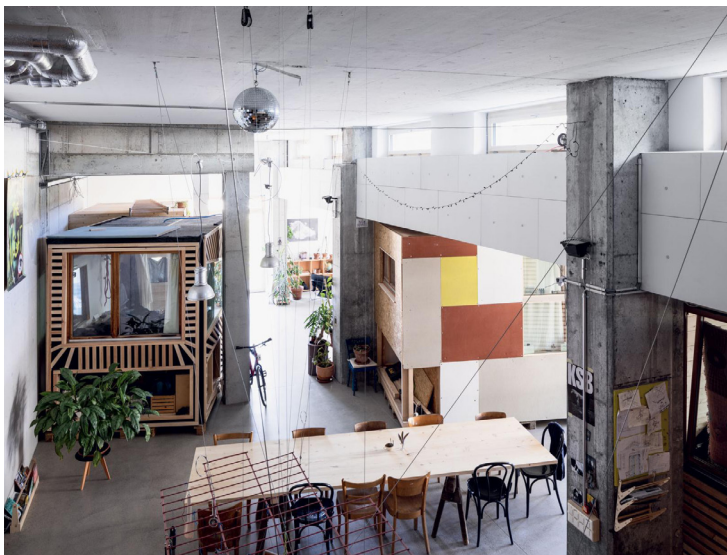
Une emphase particulière a été portée à la variété des typologies de logement, ceci afin de favoriser la diversité générationnelle et socio-économique des habitants. Les logements «traditionnels» comptent entre 1 et 6 pièces, et les clusters entre 10 et 15 unités privatives. Les circulations intérieures percées dans la structure existante déploient de larges paliers que les habitants s'approprient comme une extension de leurs logements.

Une marge de manoeuvre a également été laissée dans la non-définition volontaire de certains dispositifs, rendant possible une appropriation à la fois individuelle et collective (photographie ci-contre).

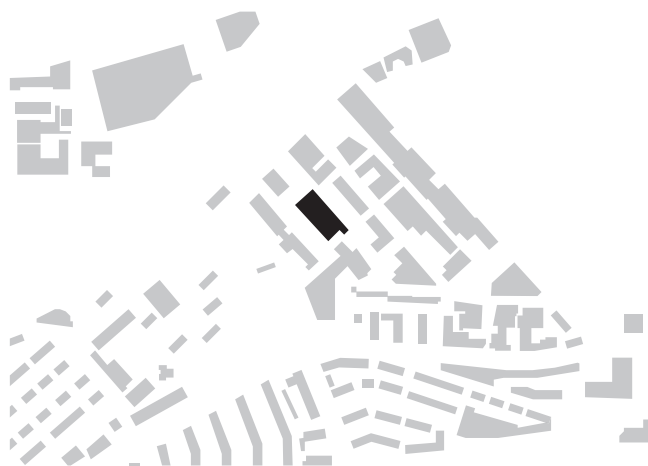
Avec sa première itération, la coopérative Warmbächli démontre la souplesse d'usage fournie par un ancien entrepôt et sa trame structurelle aux dimensions généreuses, et la faisabilité d'y implémenter des logements répondant aux besoins contemporains.



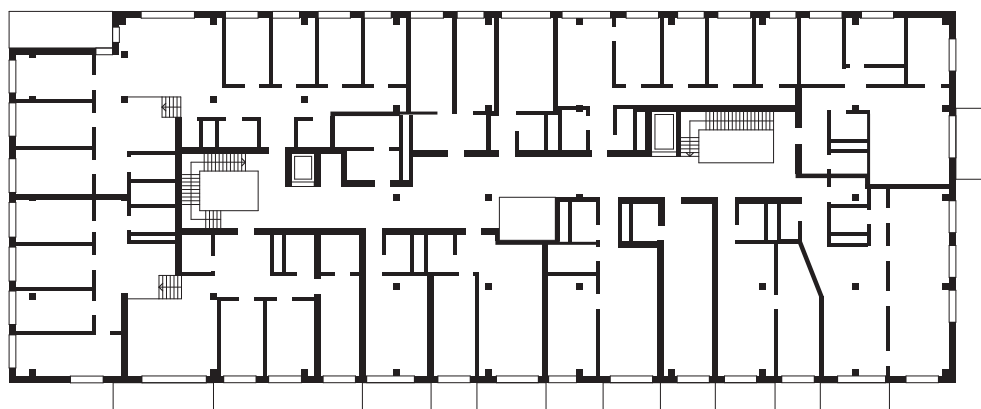
façades nord et sud-est



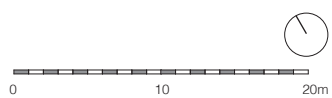
grand appartement et cellules privatives auto-construites

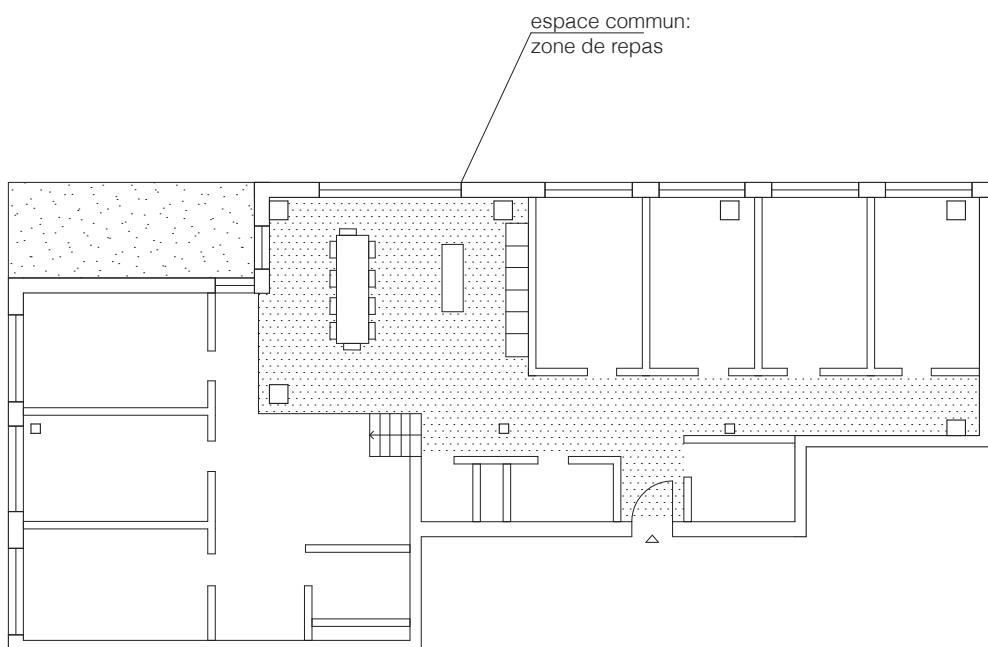


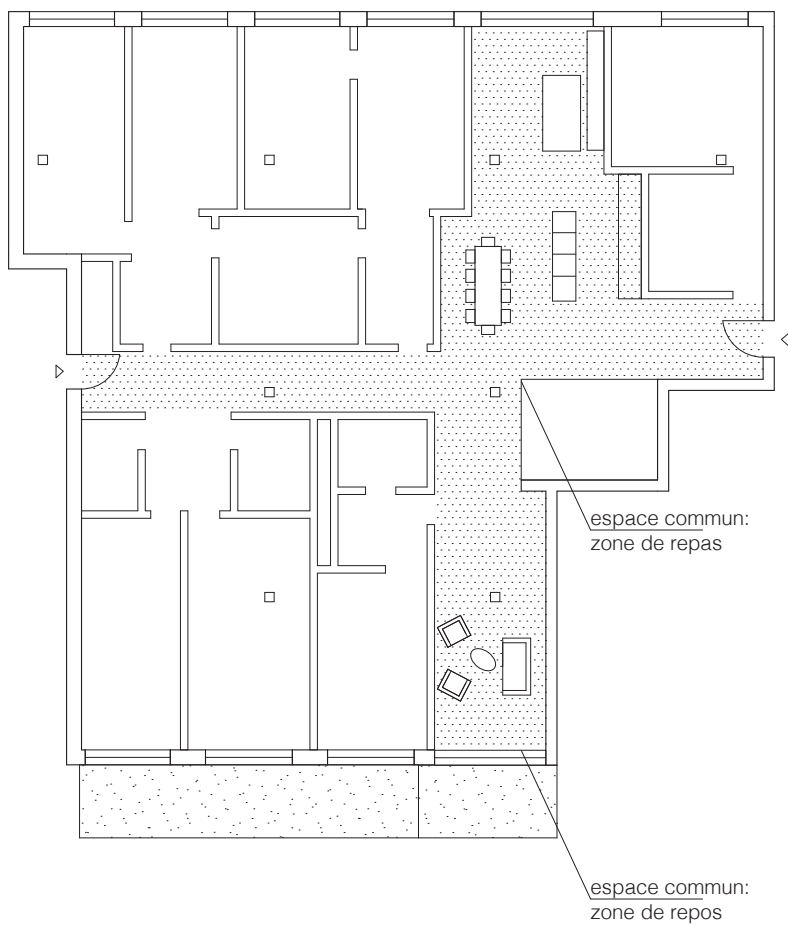
plan masse 1:10000



plan d'étage type







10/ ANALYSE SYNTHÉTIQUE

L'analyse approfondie de ces neuf cas d'études offre une perspective éclairante sur les propositions contemporaines suisses dans le domaine du logement collectif, mais montre aussi les limites de ces propositions ; limites notamment dues à la nécessaire insertion dans un cadre financier viable.

La page ci-contre offre un aperçu synthétique du classement des cas d'études selon les trois critères présentés précédemment, et laisse entrevoir la diversité des réponses apportées par chacun des projets. En effet, cette synthèse permet d'observer la réponse très pointue d'un projet à un thème en particulier, ou alors la multiplicité des aspects pris en compte, permettant rarement d'obtenir un résultat maximal dans les trois critères d'évaluation.

mixité typologique

bilan carbone

social

LE BLED



CHAUCHY



HEIZENHOLZ



KALKBREITE



MUSIKERWOHNHAUS



RIGAUD



SOUBEYRAN



LES VERGERS



WARMBACHLI



11/ AXES DE DÉVELOPPEMENT

¹⁹Joud, «A l'intérieur: les espaces domestique du logement collectif suisse», 36.

L'analyse approfondie des neuf cas d'étude révèle quatre axes principaux, émergeant comme des outils de travail dans l'établissement d'une proposition de résolution de la double inadéquation exposée précédemment. Ces axes sont autant de dispositifs qui pourront être réutilisés et adaptés dans le travail du projet de Master.

Le premier axe repose sur la proposition de types de logements multiples et variés, s'adaptant aux besoins des usagers: taille et nombre de pièces, coût, flexibilité d'usage et évolution au fil du temps. En étudiant au préalable les besoins des habitants et en projetant l'évolution de leur cellule familiale, il devient possible d'atténuer le déséquilibre entre les logements proposés et la demande des usagers, optimisant à la fois le confort de vie des usagers et la durée de vie du bâtiment, qui offre ainsi une certaine souplesse d'usage. A ce titre, les projets de la Kalkbreite, Musikerwohnhaus et du Bled surtout (ainsi que son cahier typologique) sont les plus probants.

Le second axe se concentre sur la proposition d'espaces communs accessibles à tous les habitants de l'immeuble (ou du quartier, selon les échelles de mutualisation propres à chaque projet), cherchant à la fois à répondre à un besoin exprimé et à offrir spatialement des espaces de respiration et de dilatation.

Au vu de l'analyse des cas d'études, deux types d'espaces communs majeurs répondant chacun de manière différente à la question de la mutualisation spatiale peuvent être présentés. Premièrement, les paliers partagés extérieurs, dispositif déployé par exemple au sein du projet Rigaud ou de manière assez comparable au sein du projet Heizenholz, sont des espaces de respiration dont «le statut est ambigu, sans une frontière nette entre le privé et le public».¹⁹ Ces paliers sont utilisés par les habitants comme prolongement extérieur de leur espace domestique, comme espace de stockage mais aussi comme lieu de rencontres entre voisins; rencontres d'autant plus facilitées que le nombre de logements qui se partagent le palier est restreint. Deuxièmement, les autres espaces communs que l'on pourrait qualifier d'«utiles» qui répondent chacun à une fonction bien précise (salle commune, local de bricolage ou de musique, garage-atelier de réparation pour vélos) permettent de mutualiser

les espaces et les outils nécessaires à certains usages, réduisant d'autant la consommation privée d'un logement qui contiendrait tous ces usages et serait démultipliée par le nombre d'habitants.

Le troisième axe concerne l'attention donnée au bâtiment comme acteur d'un rôle non négligeable dans le système global de notre société carbonée. Au-delà des thématiques de production d'énergie renouvelable et d'isolation thermique performante, la manière dont la coopérative Equilibre propose le traitement des eaux usées semble particulièrement inspirante, en ce sens qu'elle remet en cause l'inévitabilité de voir nos logements comme producteurs de déchets, déléguant la tâche de leur traitement à la collectivité publique. Successivement à Cressy, Soubeyran, et aux Vergers, Equilibre a su proposer un système alternatif s'adaptant à la réalité projectuelle (hauteur du bâtiment, disponibilité d'un terrain extérieur, nombre de logements) et permettant une autonomie du bâtiment dans ce domaine.

Enfin, le quatrième axe traite d'une considération commune au domaine de l'architecture en général: le rapport à l'existant.

De manière plus large que la prise en compte d'un site, quel est notre rapport au patrimoine bâti existant, qu'il soit jugé digne de préservation et d'une attention particulière ou non ? Comment pouvons-nous limiter la consommation de matériaux de construction, les nuisances pour les riverains ou encore le coût d'un projet en restaurant, modifiant, étendant un bâtiment existant ? Parmi les neufs cas d'études, les projets Chauchy, Musikerwohnhaus et Heizenholz (ainsi que Kalkbreite dans une moindre mesure) démontrent la faisabilité d'une telle démarche. A Chauchy, un changement d'affectation a même été absorbé par le projet, en exploitant les grands espaces libres comme communs. A Musikerwohnhaus et Heizenholz, l'existant a été exploité comme véritable ressource, apportant au projet fini une réelle plus-value. Si elle est parfois impossible ou trop complexe, la transformation de bâtiments existants est une considération sérieuse pour la pertinence de l'inscription du projet de logements dans une architecture plus consciente de son impact.

III. POUR UN FUTUR COMMUN

HYPOTHÈSES DE PROJET

01/ DONNÉES GÉNÉRALES

²⁰Office fédéral de la statistique OFS, «Dénombrement des logements vacants 2022».

Ce chapitre regroupe des éléments d'analyse offrant une première entrevue du site proposé en vue de la réalisation du travail du projet de Master au second semestre.

Genève, plus petit canton romand, présente des caractéristiques singulières en termes de territoire, de densité ou encore de disponibilité de logements. En effet, sur un territoire de 282km² situé à l'extrémité ouest du pays, le canton de Genève comprend à la fois une ville-centre de près de 200'000 habitants, des zones périphériques densément peuplées, des zones périurbaines où le modèle de la villa individuelle prédomine, ainsi que des zones agricoles, industrielles ou encore forestières. En ce qui concerne le logement spécifiquement, Genève présente un taux de vacance (nombre de logements disponibles par rapport au parc total de logement) particulièrement bas, celui-ci étant de 0.38% au premier juin 2022.²⁰ Cette situation de pénurie chronique s'explique par de nombreux facteurs qui ne seront pas amplement détaillés ici, mais parmi lesquels nous pouvons notamment citer: un fort dynamisme économique et la rareté des terrains à bâtir disponibles. Il résulte de cette situation d'importants mouvements migratoires vers les zones frontalières vaudoises et françaises, lesquelles accueillent une grande proportion de la main d'oeuvre genevoise ne trouvant pas à se loger convenablement sur le territoire cantonal. Si l'Etat a récemment pris la mesure du problème et encourage désormais activement la construction de nouveaux quartiers denses (en périphérie proche notamment), la construction ex nihilo de ces nouveaux ensembles et la disparition des terres agricoles engendrée ne saurait être l'unique réponse à cet enjeu.

Au sud-ouest de Genève, la commune de Confignon comptait fin 2022 4600 habitants sur un territoire de 2.77km² (1% du territoire cantonal). Si la taille de cette commune peut sembler négligeable au regard des enjeux contemporains genevois en matière de logement, elle se trouve néanmoins au coeur de grands projets futurs qui, s'ils se réalisent tel que prévu, feront passer sa population à 12'000 habitants à l'horizon 2030. Ce triplement de la population confignonaise présente de très nombreux défis d'intégration, de dimensionnement des infrastructures scolaires et de mobilité et

de services à la population. Ceci d'autant plus que cette évolution modifiera grandement les caractéristiques moyennes des logements confignonais, qui sont actuellement plus grands que la moyenne cantonale (principalement des villas individuelles et mitoyennes). En outre, la population confignonnaise est à 52% propriétaire de son logement²¹, ce qui est une rareté sur le plan cantonal et suisse.

Les chantiers prévus sont localisés au sein des périmètres des «grands projets» identifiés par l'Etat de Genève (en rouge sur la carte ci-dessous).²² En premier lieu, le périmètre de grand projet Bernex repose la prolongation de la ligne de tramway 14 le long de la route de Chancy en direction de l'ouest et propose l'adjonction, sur territoire bernésien, de 1600 logements pour autant d'emplois, principalement au nord de la route de Chancy, jusqu'à la jonction autoroutière à proximité. La commune de Confignon est directement concernée par ce projet à travers le plan localisé de quartier (PLQ) Vuillonex, qui propose la construction à l'horizon 2030 de 200 nouveaux logements à proximité du centre du village et du cycle d'orientation du Vuillonex, au sud de la route de Chancy.²³ En second lieu, le périmètre de grand projet qui aura le plus grand impact sur le visage de la commune est celui des Cherpines. Ce périmètre est implanté à cheval sur les communes de Plan-les-Ouates et Confignon et se base une nouvelle fois sur la prolongation d'une ligne de tramway, la ligne 15 le long de la route de Saint-Julien. A terme, il vise la construction d'un quartier entier, avec près de 10'000 nouveaux habitants (répartis à 70% sur le territoire de Confignon et 30% pour Plan-les-Ouates) et près de 2500 emplois sur une zone comptant actuellement des terres agricoles ainsi que quelques bâtiments artisanaux et industriels.²⁴

Si ces grands projets sont une réponse quantitative sans doute nécessaire à la résolution de la pénurie chronique de logements qui touche Genève, les questions sociétales et environnementales qu'ils soulèvent laissent envisager une autre manière d'opérer la nécessaire densification de ce territoire, en prenant en compte le bâti existant et en ne contribuant pas une nouvelle fois à la disparition des terres agricoles, nécessaires à la sécurité de l'approvisionnement en denrées alimentaires indigènes.

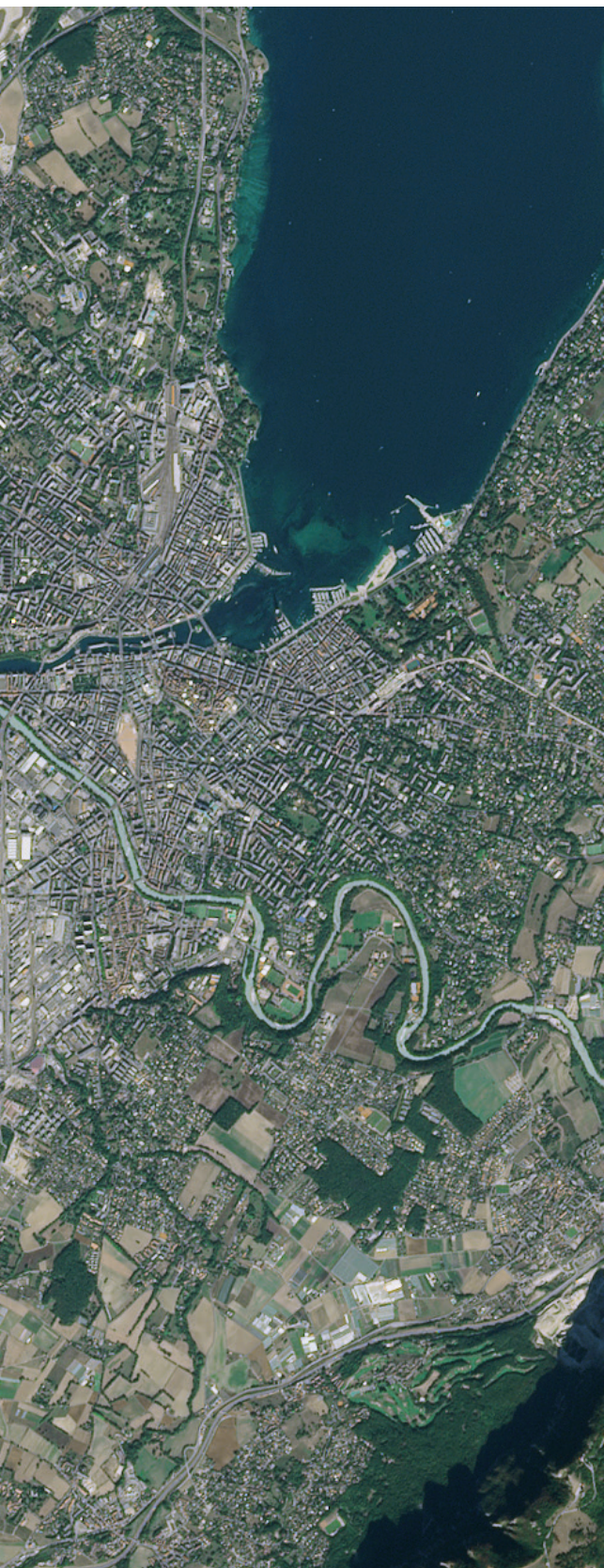
²¹Etat de Genève, «Plan directeur communal et des chemins pour piétons de Confignon, Politique d'urbanisation».

²²Etat de Genève, «Nouveaux quartiers».

²³Etat de Genève, «Nouveaux quartiers, Bernex, Grands projets, Vuillonex».

²⁴Etat de Genève, «Nouveaux quartiers, Grands projets, Cherpines».





*limites communales de Confignon
périmètre des grands projets Bernex / Cherpines*

Les cinq cartes ci-dessous présentent chacune des éléments utiles à la lecture du site choisi.

La première carte (légende ci-contre) montre la localisation du site choisi, présenté au sein du territoire communal et de son contexte urbain proche. Ce contexte urbain est composé, en partant du coin haut droit de la carte, d'un tissu dense aux caractéristiques fortement urbaines (communes de Lancy et Onex). La densité du tissu bâti diminue progressivement en suivant la route de Chancy pour arriver sur les territoires confignonais puis bernésien, territoires au sein desquels les immeubles sont de moindre importance et forment un tissu mixte avec des villas mitoyennes et individuelles de faible hauteur. En plus de ces zones bâties, la commune de Plan-les-Ouates (sud-est) présente une zone industrielle relativement développée, comptant de nombreux bâtiments industriels de taille importante qui couvrent la majeure partie de la production horlogère genevoise. Le restant des terres est majoritairement agricole.

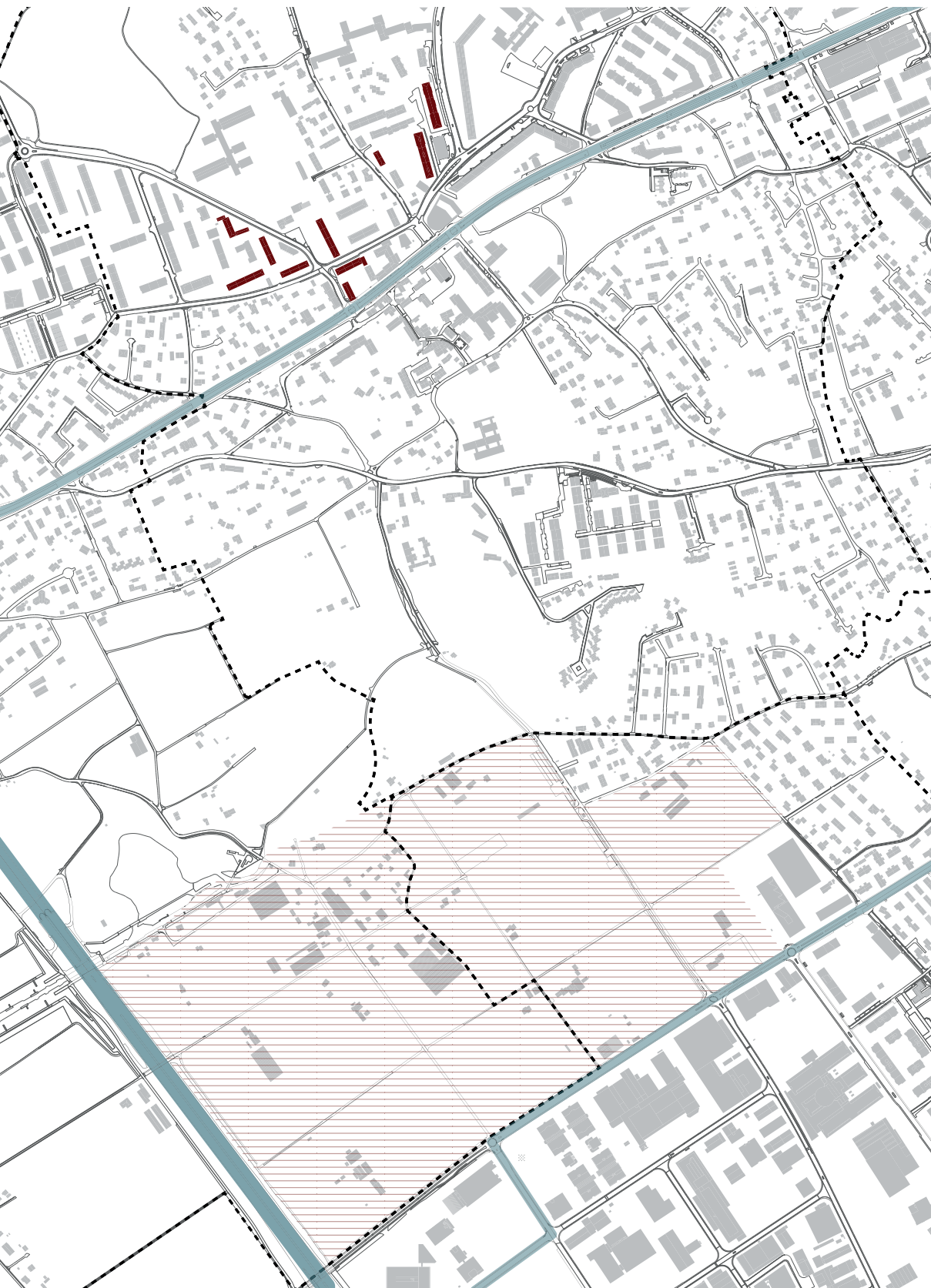
Les axes de transport majeurs de ce territoire sont les routes de Chancy et Saint-Julien (et leurs lignes de tramway respectives), ainsi que l'autoroute A1 de contournement qui relie la France à l'aéroport. Les zones hachurées en rouges sont les quartiers projetés qui concernent le territoire de Confignon (Vuillonnex, Cherpines), et les immeubles mis en évidence présentent des caractéristiques similaires: hauteur peu importante (2-3 étages), période de construction similaire (années 60-70) et identité architecturale peu marquée. C'est sur cette architecture que l'on pourrait qualifier d'«ordinaire» que le futur travail de projet de Master souhaite se concentrer.

Les quatre autres cartes au cadrage plus rapproché présentent chacune un thème défini, décrit immédiatement à côté de la carte concernée.

Légende carte territoriale

Site présenté	
Bâti similaire	
Quartiers projetés	
Limites communales	
Axes de transport majeurs	





02/ ANALYSE HISTORIQUE

La carte ci-contre présente le développement progressif des zones situées à proximité immédiate du coeur du village de Confignon (angle sud-est) au cours du XXe siècle.

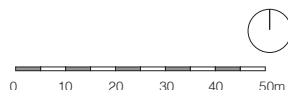
Si le coeur du village regroupe des bâtiments communaux publics et mixtes (commerces), le secteur s'est principalement développé avec des bâtiments de logements sortis de terre dans la seconde moitié du XXe siècle, et plus spécifiquement durant les Trente Glorieuses. Si une opération de densification a eu lieu récemment (immeuble au croisement des chemins des Hutins et de Chaumont), ces opérations restent rares et peu fréquentes.

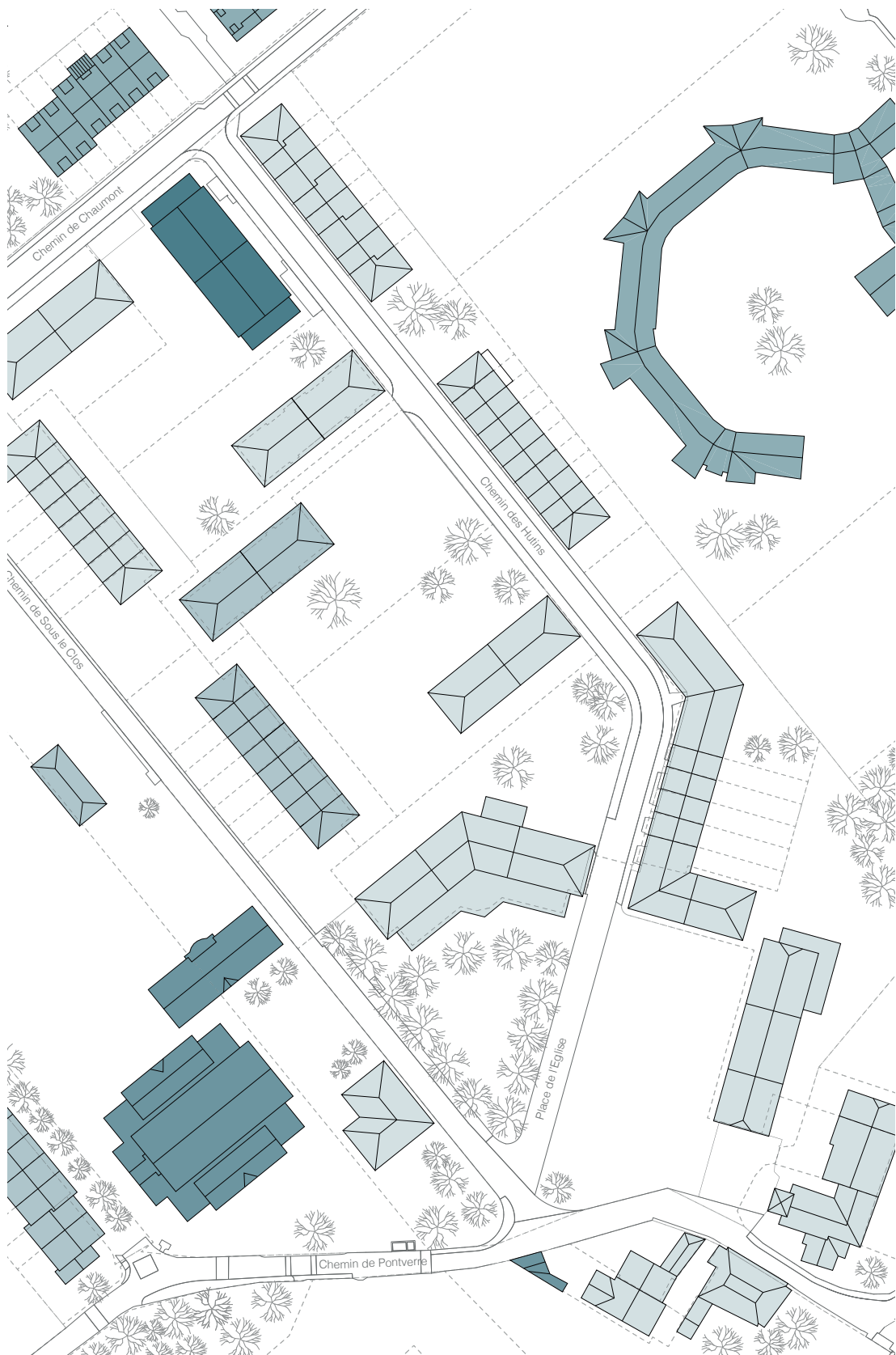
L'école de Confignon (bâtiment circulaire à l'est) a été planifiée en 1978 pour répondre à l'accroissement de la population de la commune par l'architecte Paul Marti. Un pavillon provisoire y a été ajouté en 1998, puis définitivement agrandi en 2006 pour connaître son état actuel.

Légende

Année de construction

1946-1960	
1961-1970	
1981-1990	
1991-2000	
2001-2023	





03/ MORPHOLOGIE

Cette zone du village de Confignon présente majoritairement des bâtiments de hauteur faible à moyenne.

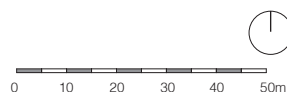
Le seul bâtiment comprenant plus de deux étages a été bâti en 2018 au nord-ouest du site, à proximité de l'école et de la zone de densification future du Vuillonnex. La majorité de cette portion de village étant classée en zone 4B (rurale), la hauteur des bâtiments n'y excède pas 10 mètres en principe.

En outre, les autorités communales sont attachées à ce que les bâtiments présentent des toitures à pans, ceci dans une optique de maintien de l'identité bâtie villageoise.

Légende

Nombre d'étages

Rez	
Rez+1	
Rez+2	
Rez+3	





04/ AFFECTATION

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments implantés au sein du site, ils comprennent en grande majorité des logements. Ceci s'explique par l'évolution historique du lieu mais aussi par le classement de cette portion de territoire en zone 4B (rurale), zone principalement destinée aux maisons d'habitation à plusieurs logements.

Au vu de la situation au coeur du village de Confignon, ce site présente également quelques bâtiments à usages publics (de la commune principalement) et commerces (souvent au rez-de-chaussée d'immeubles de logements).

Légende

Affectation

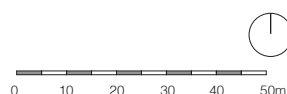
Public



Mixte



Logement





05/ PARCELLAIRE

Selon le plan directeur de Confignon, le site présenté est compris en majorité en zone rurale 4B, zone destinée à accueillir des bâtiments de logements collectifs avec possibilité d'inclure des activités.

A l'ouest du chemin de Sous le Clos, une zone de verdure est préservée (zone de délassement et cimetière). Au nord de l'école se trouve une zone agricole dite «réserve pour extension du village» comprise dans le plan localisé de quartier Vuillonnex. Au nord du chemin de Chaumont se trouve une zone de développement vouée à être densifiée. Au sud, le centre du village est protégé ; cette portion de la zone 4B est soumise aux dispositions spéciales concernant les villages genevois protégés (art. 10 de la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988).

Les deux parcelles et l'immeuble proposés pour le développement du travail de master se trouvent en zone 4B non protégée. Les deux parcelles ainsi que l'immeuble sont propriétés de la Fondation d'intérêt public communal pour le logement.

Légende

Zone 4B



Zone de
développement



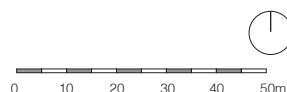
Zone de protection

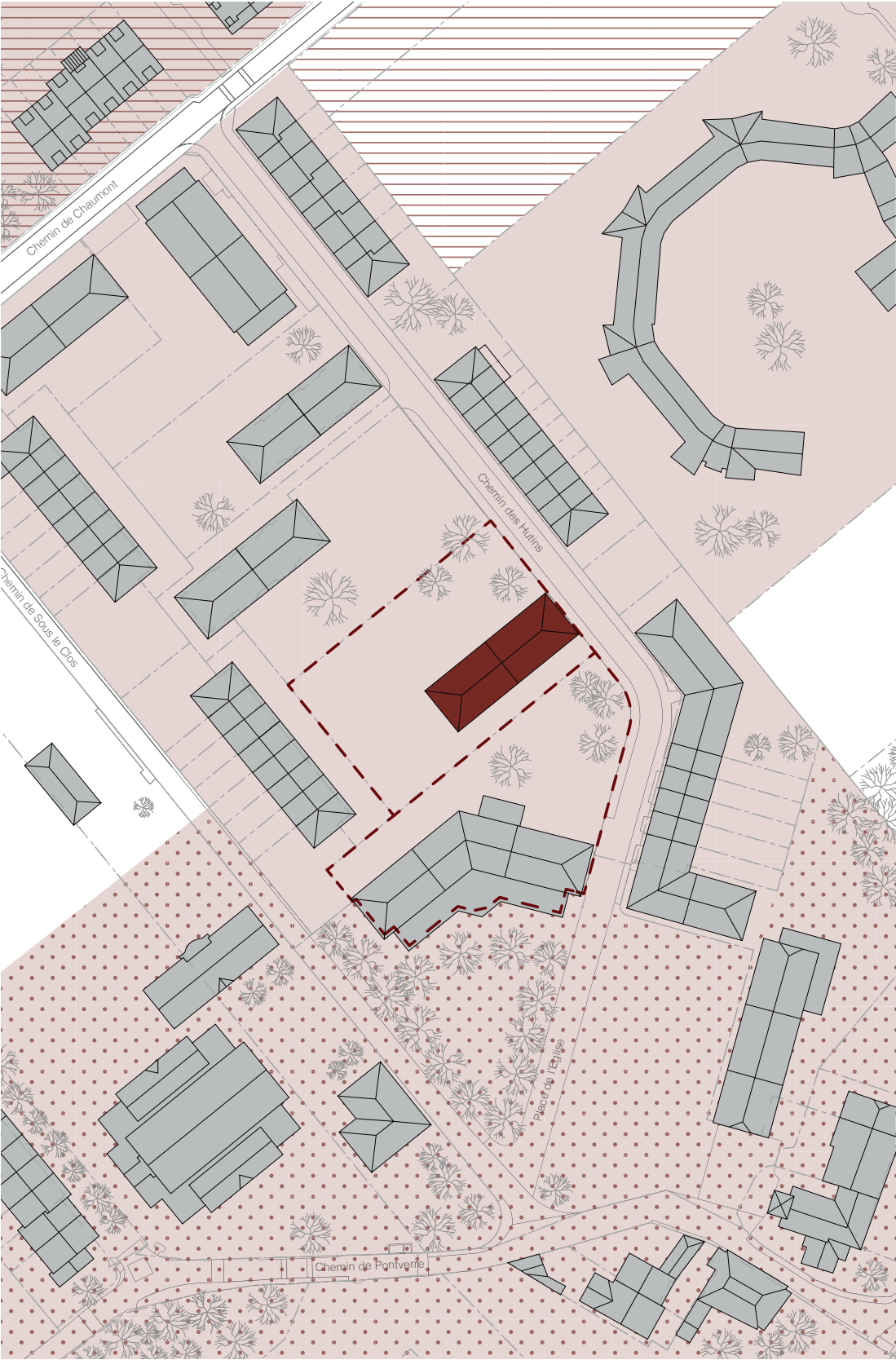


Bâtiment n. 33/1656



Parcelles 10303/11814





06/ REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

L'immeuble proposé pour le développement du projet de Master sis au chemin des Hutins 7/9 (bâtiments n. 33/1656) est un ouvrage des années soixante, propriété de la Fondation d'intérêt public communal pour le logement à Confignon.

Celui-ci comprend 18 logements locatifs de 3.5 pièces (selon les normes genevoises: appartement comprenant deux chambres, dont une de moins de 9m² comptant comme une demi-pièce) répartis autour de deux circulations verticales. La surface au sol de l'immeuble est de 388m². La toiture à deux pans est caractéristique et commune à tous les bâtiments de la zone. Un garage souterrain de 485m² est présent au devant de l'immeuble, côté nord.

L'ensemble est dans un mauvais état de conservation et requiert une rénovation globale et mise aux normes énergétiques, techniques, etc...

Soucieuse de la densification de la zone, la commune de Confignon et sa Fondation d'intérêt public communal pour le logement avaient lancé en 2018 un concours d'architecture pour une opération de démolition-reconstruction visant cet immeuble ainsi que les parcelles voisines 11346 et 11814. En mars 2023, la population a accepté par 55% des voix un référendum empêchant le transfert de la parcelle 11346, rendant impossible la réalisation du projet lauréat du concours d'architecture (qui proposait la construction de 38 appartements). Depuis lors, tout projet a été mis en veille sur ce site.

L'idée est ici de proposer une rénovation et potentielle densification du patrimoine bâti existant, sous l'aune de la thématique de l'habitat partagé. Ceci afin d'ouvrir une autre voie pour la résolution de la pénurie chronique de logements à Genève que celle des grands projets d'immeubles neufs remplaçant de précieuses zones agricoles.

Les photographies ci-contre et sur les pages suivantes présentent l'immeuble concerné ainsi que son contexte immédiat.



façade sud



façade sud



entrée au numéro 7 du chemin des Hutins



pignon est



entrée du garage souterrain



façade nord



façade nord et pignon ouest



maisons mitoyennes au sud



immeubles collectifs au nord



école de Confignon



maisons mitoyennes au nord (ch. de Chaumont)



auberge de Confignon



église de Confignon

CONCLUSION

Pour conclure ce travail, nous souhaitons revenir sur les principaux points évoqués, ainsi que proposer une ouverture du sujet.

L'identification de la double inadéquation résultant du décalage entre logements existants, besoins de la population et rapport aux ressources a permis d'identifier une problématique, qui propose d'utiliser le modèle de l'habitat partagé pour résoudre cette double inadéquation.

Ainsi, l'étude de neuf références contemporaines suisses a fait apparaître quatre axes majeurs offrant autant de potentielles résolutions à la double inadéquation présentée: la variation des typologies de logement au sein d'un bâtiment et leur adaptabilité, la mise à disposition d'espaces communs, l'implémentation de solutions rendant le bâtiment hautement performant sur le plan énergétique et l'intégration du projet au sein d'un site bâti existant. Ces projets sont autant d'exemples probants de la possibilité d'une autre voie pour la production de logements en Suisse, répondant aux besoins et aux usages de ses habitants et non uniquement aux intérêts financiers de ses propriétaires.

La suite du travail et notamment l'analyse du site envisagé pour le projet de Master permet d'entrevoir la rénovation, à l'aide de ces axes, d'un bâtiment existant. Cette opération pourrait être appliquée spécifiquement pour mettre aux normes et adapter le bâtiment concerné et densifier en douceur une portion de territoire. Elle pourrait aussi être vue comme un mode opératoire applicable à plus grande échelle sur des bâtiments similaires.

Si ce travail propose une vision pragmatique mais néanmoins optimiste, force est de constater qu'aussi bien les méthodes et le rythme actuel de rénovation du parc bâti que les méthodes de production de logements neufs se placent bien en deçà des besoins de la population et des attentes relatives à la nécessité d'atteindre une société décarbonée.

Il est urgent d'agir à tous les niveaux pour modifier les paradigmes dominants en matière de logement.

BIBLIOGRAPHIE

01/ BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages

Andreas, Paul, Karen Jung, Peter Cachola Schmal, et Deutsches Architekturmuseum, éd. *Wohnen für Alle: Bautenkatalog*. Berlin: DOM publishers, 2019.

Beyeler, Mariette. *Métamorphouse: transformer sa maison au fil de la vie*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2014.

Boudet, Dominique, éd. *Nouveaux logements à Zurich: la renaissance des coopératives d'habitat*. Zurich: Park Books, 2017.

Coopérative de l'habitat associatif. *La Codha, 25 ans d'utopie... !*. Genève: CODHA, 2021.

Della Casa, Francesco. *À demeure*. Genève: Furor, 2019.

Eleb, Monique. *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*. Collection 101 mots. Paris: Archibooks, 2015.

Lucan, Jacques. *Habiter: ville et architecture*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2021.

Neuenschwander Feihl, Joëlle et Société coopérative d'habitation Lausanne. *75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie: Société Coopérative d'Habitation Lausanne 1920-1995*. Lausanne: Société Coopérative d'Habitation, 1995.

Poullain, Adrien. *Choisir l'habitat partagé: l'aventure de Kraftwerk*. Marseille: Parenthèses, 2018.

Rey, Emmanuel, Marilyne Andersen, et Bruno Marchand, éd. *Urban recovery*. Première édition. Architecture albums. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2015.

Roulet, Daniel de et P. M. *Bolo'bolo*. Lausanne: Editions d'en bas, 1985.

Kries, Mateo, Müller, Mathias, Niggli, Daniel, Ruby, Andreas, et Ilka Ruby, éd. *Together! The New Architecture of the Collective*. Berlin: Ruby Press, 2017.

Articles scientifiques

Frank, Frédéric, et Bruno Marchand. «Suburbanité: des théories urbaines au logement collectif contemporain». *Cahier de théorie* 8. Presses polytechniques et universitaires romandes, 2012.

Joud, Christophe. À l'intérieur: les espaces domestiques du logement collectif suisse. *Cahier de théorie* 13. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2016.

Conférence

Thalmann Philippe. «Rénover le bâti et éviter les démolitions : une solution pour préserver les ressources ?». EPFL, 2023.

Entretiens

Uli Amos, 20 novembre 2023.

Philippe Bonhôte, 20 novembre 2023.

Arthur de Buren, 19 octobre 2023.

Jeanne Della Casa, 4 décembre 2023.

Didier Challand le 17 novembre 2023.

Frédéric Frank, 6 décembre 2023.

Darius Golchan, 17 octobre 2023.

Bruno Marchand, 7 décembre 2023.

Laura Mechkat, 20 octobre 2023.

David Vigo, 26 octobre 2023.

Rapport

Pattaroni, Luca et Vanessa Marmy. *Les coopératives de logement dans le canton de Vaud*. Lausanne: Etat de Vaud, 2016.

Thèse

Agriantoni, Margarita. «Towards sufficiency in housing: Agent-based model and transition scenarios.» PhD diss., EPFL, 2022.

02/ RESSOURCES CAS D'ÉTUDE

Le Bled

Frochaux, Marc. «Faire la ville, mode d'emploi». *Tracés*, 7 avril, 2023.

TRIBU. «Le Bled». Consulté le 16 octobre 2023. <https://tribu-architecture.ch/projets/99/le-bled/>

Chauchy

Gailing, Héloïse. «Du commun à la communauté». *Tracés*, 3 octobre, 2023.

Sprungbrett. «Clusterwohnungen auf dem Lande». Consulté le 23 octobre 2023. <https://sprungbrett-wohnungsbau.ch/projekte/umbau-einer-scheune-zu-clusterwohnungen/>

Heizenholz

Adrian Streich Architekten. «Kraftwerk1 Heizenholz». Consulté le 14 novembre 2023. <https://www.adrianstreich.ch/werkliste/>

Age Stiftung. «Wohnen im Cluster». Consulté le 4 décembre 2023. <https://www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/wohnen-im-cluster-siedlung-kraftwerk-1-heizenholz-zuerich/>

Kraftwerk1. «Heizenholz». Consulté le 19 octobre 2023. <https://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html#tab-1>

Kalkbreite

Genossenschaft Kalkbreite. «Ein neues Stück Stadt». Consulté le 8 octobre 2023. <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/>

«Kalkbreite». Dans *Nouveaux logements à Zurich: la renaissance des coopératives d'habitation*, édité par Dominique Boudet, 217-221. Zurich: Park books, 2017.

Muller Sigrist Architekten. «Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite». Consulté le 12 octobre 2023. <https://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

Musikerwohnhaus

Buol&Zünd Architekten. «Musikerwohnhaus». Consulté le 17 novembre 2023. <https://buolzuend.ch/projekte/musikerwohnhaus/>

Stiftung Habitat. «Musikwohnhaus 1 Lothringerstrasse». Consulté le 22 novembre 2023. <https://www.stiftung-habitat.ch/sh/liegenschaften/haeuser-und-projekte/musikwohnhaus-lothringerstrasse.html>

Rigaud

Bassand, Nicolas. «Coopérer en zone villas». *Tracés*, 7 mars, 2019.

Bonhôte Zapata. «Logements en coopérative route Rigaud». Consulté le 4 novembre 2023. <https://bonhotezapata.ch/fr/travaux/logements-en-cooperative-et-creche-route-rigaud>

Soubeyran

Coopérative Equilibre. «Projet Soubeyran». Consulté le 29 septembre 2023. <https://www.cooperative-equilibre.ch/projets/soubeyran/>

Atba architecture+énergie. «Immeuble coopératif rue Soubeyran». Consulté le 12 novembre 2023. <https://atba.ch/realisations/immeuble-cooperatif-rue-soubeyran/>

Les Vergers

Coopérative Equilibre. «Les Vergers». Consulté le 3 décembre 2023. <https://www.cooperative-equilibre.ch/projets/les-vergers/>

BLSA architectes . «Les Vergers». Consulté le 3 décembre 2023. https://www.blsa.ch/projet.php?id_projet=11

Warmbächli

Concheiro, Isabel. «Non finito: logements coopératifs dans un ancien entrepôt de chocolat». *Tracés*, 14 novembre, 2022.

Genossenschaft Warmbächli. «Bauprojekt». Consulté le 18 novembre 2023. <https://www.warmbaechli.ch/projekt/>

03/ ICONOGRAPHIE

Pages 34-35 (Orthophoto)

Image satellite du territoire suisse, Swiss National Point of Contact for Satellite Images NPOC, 2018.

Pages 36-43 (Le Bled)

Photographies du projet Le Bled, TRIBU SA. 2023. © Dylan Perrenoud. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 44-49 (Chauchy)

Photographies du projet Chauchy, arge.co. 2023. © Nora Rupp. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 50-55 (Heizenholz)

Photographies du projet Heizenholz, Adrian Streich Architekten AG, 2012. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 56-61 (Kalkbreite)

Photographies du projet Kalkbreite, Müller Sigrist, 2014. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 62-67 (Musikerwohnhaus)

Photographies du projet Musikerwohnhaus, Buol&Zünd, 2010.
© Walter Mair, Michael Fritschi. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux

Pages 68-71 (Rigaud)

Photographies du projet Rigaud, Bonhôte Zapata, 2018. © Johannes Marburg. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 72-77 (Soubeyran)

Photographies du projet Soubeyran, atba SA, 2017. © Annik Wetter. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 78-83 (Les Vergers)

Photographies personnelles du projet Les Vergers - Equilibre, novembre 2023. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 84-89 (Warmbächli)

Photographies du projet Warmbächli, BHSF Architekten, 2022.

© Jürgen Beck. Redessins personnels selon plans d'architecte originaux.

Pages 98-99 (Orthophoto)

Image satellite du territoire genevois, Swiss National Point of Contact for Satellite Images NPOC, 2018.

Pages 102-103 (Carte territoriale)

Redessin personnel selon cadastre SITG, <https://ge.ch/sitg/>.

Pages 104-111 (Cartes de site)

Redessins personnels selon cadastre SITG, <https://ge.ch/sitg/>.

Pages 113-119 (Reportage photographique)

Photographies personnelles de Confignon, décembre 2023.

ENTRETIENS

Le thème de l'habitat partagé étant une notion empirique aux multiples définitions et applications dans sa théorisation et sa pratique architecturale, la réalisation de ce travail a également été l'occasion d'échanges passionnants avec des chercheurs et architectes.

Les personnes interrogées sont toutes concernées de près ou de loin par cette thématique dans leur travail et leurs profils sont autant de visions différentes pour la pratique architecturale ou la conception de celle-ci. Si certaines se montrent résolument optimistes quant au rôle de l'architecte pour résoudre l'inadéquation du parc de logements avec les besoins actuels, d'autres sont bien plus critiques par rapport à l'inertie globale du système de production de logements en Suisse.

Nous avons ici souhaité retranscrire la substantifique moëlle de ces échanges, offrant des clés de compréhension supplémentaires, se rapportant à certains cas d'étude de manière spécifique ou offrant des considérations plus larges.

Les entretiens sont classés par ordre alphabétique.

01/ ULI AMOS	130
02/ PHILIPPE BONHOTE	132
03/ ARTHUR DE BUREN	134
04/ JEANNE DELLA CASA	135
05/ DIDIER CHALLAND	136
06/ FREDERIC FRANK	137
07/ DARIUS GOLCHAN	138
08/ BRUNO MARCHAND	139
09/ LAURA MECHKAT	140
10/ DAVID VIGO	141

01/ ULI AMOS

Conversation avec Uli Amos (Amos architectes)
tenue le 20 novembre 2023 à Meyrin
à propos de la coopérative Equilibre aux Vergers

Quel est le contexte dans lequel le quartier des Vergers s'est développé ?

Cette zone a été identifiée par le canton en 2001. Meyrin était donc un village jusque dans les années 60, puis la construction de la première cité-satellite de Suisse, le quartier de Champs-Fréchets, etc... La commune compte autant d'habitants que de places de travail, ce qui est une spécificité.

Comment l'attribution des terrains s'est-elle déroulée ?

Fin 2007, le conseil communal a entériné la volonté de faire un éco-quartier. En 2012 a été lancé l'appel d'offres pour les droits à bâtir et chaque candidat devait présenter un projet social, culturel ou écologique. Ainsi, cela n'était pas intéressant pour la plupart des promoteurs classiques. La coopérative Equilibre a présenté un dossier proposant un assainissement alternatif (toilettes sèches, ndlr), et un projet de café alternatif et participatif.

Les coopératives sont-elles ici toutes participatives ?

Sur les sept coopératives présentes aux Vergers, cinq sont participatives (Equilibre, CODHA, Ciguë, Voisinage et Polygones) et deux sont plutôt classiques (Les Ailes et Le Niton).

Quels types de logements retrouve-t-on aux Vergers, en termes de financement ?

A l'époque en zone de développement il y avait la règle des quatre quarts: 25% de LUP, 25% HM, 25% libre et 25% PPE. Les coopératives ont pour la plupart renoncé à leur droit de construire de la PPE et ont reçu un peu d'argent en contrepartie. Equilibre s'est concentrée sur les logements à loyer subventionné, et d'autres coopératives ont aussi fait des logements à loyer libre.

Comment les futurs habitants ont-ils été intégrés ?

Les futurs habitants ont été inclus dès la rédaction du cahier des charges. Des ateliers participatifs ont été organisés avec tous les membres intéressés.

Comment s'est effectué le choix du bureau d'architecture partenaire ?

En tout, 11 bureaux ont été auditionnés. 5 ont participé au MEP et on a rapidement été unanimes sur le lauréat, dans le sens que le projet était la traduction exacte du cahier des charges en plan.

Comment la coordination

Une coordination au sein du quartier a aussi été nécessaire, sur la

s'est-elle faite au sein du quartier ?

partie technique mais aussi sur la partie participative. Au final, tous les maîtres d'ouvrage/propriétaires du quartier devaient s'entendre car tous les projets se sont réalisés de manière simultanée sur une période de cinq ans. Les aménagements extérieurs appartiennent à tous les maîtres d'ouvrage du quartier, avec les mêmes droits et devoirs.

Quels espaces communs sont offerts aux habitants ?

On a 11 locaux communs répartis dans les trois immeubles. Chaque immeuble compte un studio (chambre d'ami), des bureaux partagés (comptés comme surface commerciale), un petit local commun de 25 m²: salle de bricolage, salle calme et un stock de matériaux partagés par les habitants. La salle commune, deux locaux pour la musique, un local atelier pour des gros travaux bois/métal, et un bar partagé où on fait aussi des réunions informelles. Tous les habitants renoncent en principe à la voiture individuelle et peuvent s'inscrire au système d'autopartage. Des garages à vélos assez généreux sont aussi présents.

Equilibre est connue pour son traitement des eaux usées, quel système avez-vous développé ici ?

On a donc développé le «cacarousel», qui comprend à l'intérieur du local toilettes un compostage. Sur le bâtiment du haut, deux colonnes de chute avec séparateur ont été installées pour récupérer l'urine. On espère obtenir d'ici les deux prochaines années le brevet pour pouvoir officiellement utiliser la matière récupérée comme engrais.

Au niveau des matériaux et de la structure, quel travail avez-vous réalisé ?

Les socles ont été réalisés en béton, avec une isolation périphérique classique. A partir du premier étage, c'est une construction mixte: la cage d'escalier est en béton et sert de rigidificateur. Les façades sont en préfa-bois isolées en caisson avec de la laine de bois et un crépi à la chaux. Les dalles sont en poutres bois, 6cm de béton pré-dalle et 6cm de surbéton. La dalle fait ainsi 14-15cm d'épaisseur en moyenne, alors qu'au vu de la portée avec un système classique on aurait dû faire 25cm de béton. Le travail a été fait avec les ingénieurs dès le début pour optimiser l'usage des matériaux.

A l'usage, diriez-vous que votre projet est une réussite au niveau social ?

D'autres coopératives participatives ont un peu plus de difficulté à créer du lien entre les habitants à cause de l'échelle de leurs bâtiments. Notre projet a l'avantage de voir se créer une dynamique propre à chaque bâtiment, ainsi qu'une dynamique générale.

02/ PHILIPPE BONHOTE

Conversation avec Philippe Bonhôte (Bonhôte Zapata)
tenue le 20 novembre 2023 à Genève
à propos du projet Rigaud

*Parleriez-vous d'habitat
partagé pour définir votre
projet Rigaud ?*

La conception du projet Rigaud 55 a maintenant de 12 ans. On a conçu le projet en tenant compte d'un contexte donné, en y introduisant des thèmes liés à la cohabitation. Le terme d'habitat partagé n'était pas utilisé à l'époque.

*Comment s'est noué
ce partenariat avec la
CODHA ?*

On a donc fait le concours avec la CODHA à nos côtés comme partenaire et non comme membre du jury. Il est clair que pour eux, le thème des paliers était un point extrêmement important, mais il ne suffit pas de réduire le projet à cela. Il a fallu mettre en place des dispositifs pour créer la sociabilité recherchée, ce qui ne peut pas s'improviser simplement en mettant des m² à disposition. Une combinaison d'anticipation et de chance aussi sont nécessaires pour que ces espaces vivent vraiment.

*Votre pratique est/était-
elle en phase avec les
demandes de l'époque de
la CODHA ?*

C'est clair que pour nous le logement est forcément plus que du logement. Tous ces espaces annexes, collectifs, dont font partie aussi les paliers et les espaces de distribution, l'interface entre intérieur et extérieur sont pour nous véritablement les endroits où il se passe énormément de choses. La relation entre l'intimité de l'habitat et l'environnement urbain y est fortement réinterrogée.

*Au niveau du projet,
quel parti pris a été le
votre en ce qui concerne
l'implantation dans le tissu
périurbain ?*

Par rapport au plan de quartier donné, qui proposait deux barres côte à côte mais laissait une certaine marge d'appréciation, nous avons proposé au final de bâtir six maisons. Ce geste a permis de bien gérer la relation entre le quartier résidentiel de villas qui se trouve derrière et les barres de logement qui se trouvent à l'avant. Les interstices créés entre chacune de ces maisons ont permis de diminuer l'effet de coupure avant-arrière et donné une valeur similaire aux deux fronts du bâtiment, bien qu'ils aient des caractéristiques différentes.

*En plus des paliers
partagés, quels espaces
communs habitent le
projet ?*

Les locaux communs consistent en diverses pièces pour la collectivité au rez-de-chaussée, des chambres d'amis, ainsi qu'un espace pour le coworking. Le bâtiment contient aussi une crèche gérée par la commune, et un cluster (qui fut le premier développé par la CODHA). On trouve aussi des dépôts d'outils pour le jardinage, un atelier et une salle de musique. Ces éléments ajoutés complètent le projet, mais le point fort reste les paliers ouverts et couverts, dont la dimension et le positionnement ont permis une très bonne appropriation par les habitants.

*Comment la matérialité du
projet exprime-t-elle cette
relation intérieur-extérieur
?*

Au cours du développement du projet, la façade est venue réunir les corps de bâtiment en fermant les paliers. Les six maisons réunies ont pris des toits à deux pans. Ce geste formel permettait de placer les paliers à l'intérieur et non entre les volumes, et de s'intégrer au mieux dans le tissu existant en gardant une lecture de six maisons et non pas d'un bâtiment unique articulé. Les paliers sont inclus dans les bâtiments, mais de par leur caractère ouvert ils ne font pas partie intégrante des logements, mais fonctionnent plutôt comme un prolongement.

*Quelle a été l'attitude
des habitants, au final,
par rapport à ces paliers
partagés ?*

Les paliers ont immédiatement été investis par les habitants. A mon goût on y trouve un désormais un peu trop de vélos mais les espaces restent très vivants. Les habitants y mangent, bricolent, s'y rencontrent (se 'faire un palier' signifie prendre un apéro avec ses voisins), etc...

De mon point de vue il y a deux raisons à ce succès: les habitants étaient bien préparés à ce dispositif, de par leur implication dans le processus de projet. Par ailleurs, ces paliers ont des dimensions très généreuses: entre 60 et 80m², pour deux à trois appartements maximum; ce qui permet de grandes variétés d'usages sans gêner la fonctionnalité première. Les habitants connaissent donc leurs voisins immédiats et peuvent échanger avec eux, les baskets et objets d'enfants qui y traînent sont identifiables, etc...

03/ ARTHUR DE BUREN

Conversation avec Arthur de Buren (arge.co)
tenue le 19 octobre 2023 à Lausanne
à propos du projet Chauchy

Pourquoi avoir développé ce thème d'habitat partagé dans ce contexte ?

L'idée de l'habitat collectif dans le cadre de Chauchy est venue de nous (architectes), car cela permettait d'utiliser au mieux un espace existant.

Comment vous-est venue la typologie du cluster ?

Le premier logement de type cluster qui a été défini en tant que tel était au sein de Kraftwerk II, dans une situation existante également.

Quel est le modèle de financement du projet ?

Le format est locatif, avec des baux et une gérance. Des questions légales sont encore à clarifier: la nature des espaces communs est difficilement gérable au niveau des baux à loyers.

Ce projet a quand même un aspect novateur non ?

Ce qui a été réalisé à Denens n'est pas nouveau dans le sens où de nombreuses personnes habitent ainsi à la campagne, avec des groupes d'amis qui se sont spontanément organisés. Ce qui est nouveau ici c'est la volonté d'un propriétaire d'investir dans un tel modèle de logement. Le projet a été lancé sans demande préalable. Trois banques sur quatre ont accepté de financer le projet, la transformation du cluster en logements «classiques» étant possible et limitant la prise de risque. Les arrivées d'eau, chauffage et électricité ont été planifiées dans l'optique de transformer le cluster en quatre appartements indépendants.

La demande est là. Le milieu rural en Suisse est au final plutôt péri-urbain: Denens est très proche de l'agglomération Lausanne-Morges. Tous les habitants de Chauchy travaillent et étudient entre Morges et Lausanne.

Comment sont corrélés les montants des loyers avec le projet que vous avez réalisé ?

Le prix un peu plus élevé que dans une coopérative est justifié par l'échelle: la transformation d'un bâtiment existant sans les dispositifs favorisant l'implantation des coopératives. La volonté de produire du logement de manière peu polluante a encouragé l'emploi de matériaux ré-employés, notamment issus du bâtiment. Cette volonté est venue des architectes, pas spécialement du maître d'ouvrage.

04/ JEANNE DELLA CASA

Conversation avec Jeanne Della Casa (L-architectes)
tenue le 4 décembre 2023 à Lausanne
à propos de sa pratique en matière de logement

*Quel a été le contexte
dans lequel votre pratique
a évolué ?*

Dans les années nonante, il y avait une grande crise du secteur de la construction et pas de travail pour nous qui étions fraîchement diplômés. Ceci a perduré jusqu'à la fin des années 90. Cela a été un vrai schisme par rapport à la décennie précédente qui avait connu un grand boom du secteur, sans précocupation aucune pour les questions sociales, environnementales, etc...

*Quelle est votre approche
projectuelle en matière de
logement ?*

L-architectes a proposé le développement de trois ensembles en PPE à Chavannes-près-Renens, Prilly et Lausanne. Au début, nous n'avions pas la confiance de partenaires sur qui compter, nous avons donc proposé un mode de financement innovant en utilisant nos honoraires d'architectes pour financer l'achat du terrain. Notre travail a ensuite été reconnu et nous avons eu par la suite plus de facilité à développer nos projets.

*Comment prenez-vous
en compte la situation
existante dans laquelle
vos projets s'implantent ?*

A Prilly, notre projet a proposé une intégration sur le site sans phagocyter la maison existante par l'implantation du projet, la préservation des vues et des dégagements par jeu de forme sur les façades, la densité et les rapports de voisinage.

Pour la Violette à Lausanne, la construction s'est faite en trois étapes, successivement et au fur et à mesure de l'obtention des parcelles. A nouveau, les bâtiments projetés l'ont été avec le souci de ne pas phagocyter l'existant, et de préserver les vues et dégagements du site pour tous les habitants. Le plus bel endroit a été préservé pour un jardin commun accessible à tous les habitants.

*Percevez-vous aussi
cette nécessaire dualité
partage-intime ?*

L'humain a besoin de se projeter mais aussi d'espaces de repli. L'acte de bâtir est fort: nos intentions s'imprègnent dans les futurs habitants de nos projets.

*Quel est votre regard sur
la pratique dominante
actuelle ?*

Les nouveaux quartiers coupent trop souvent les liens de voisinage et limitent de fait la tolérance et les échanges. Sans endroit pour se rencontrer, la méfiance est accentuée. Quand on connaît son voisin, cette relation non choisie devient saine et aidante.

05/ DIDIER CHALLAND

Conversation avec Didier Challand (hepia)
tenue le 17 novembre 2023 en visioconférence
à propos d'habitat partagé

*Comment abordez-vous
le thème de la flexibilité
typologique pour
s'adapter à l'évolution des
besoins ?*

Le thème de la flexibilité typologique est crucial pour moi, il remonte aux années septante et même avant: le Weissenhof est une expression de la relation entre structure porteuse et liberté typologique: les quatre architectes qui sont invités à déployer des logements dans la même carcasse offrent des propositions finalement très différentes.

*L'adaptabilité est-elle
récente ?*

Les structuralistes des années soixante avaient aussi déjà commencé à penser le potentiel d'évolution de la structure habitable.

*Est-ce quelque chose que
vous développez dans
votre pratique ?*

Dans mon travail avec les étudiants à l'Hepia, on constate la pauvreté typologique des barres de logements des années 60 à Genève. Elles datent d'une époque où les questionnements que vous soulevez d'évolution des noyaux familiaux et de besoin en flexibilité n'existaient pas. Je n'ai pas tellement d'exemple à vous proposer de réalisation de ce genre de modèle, mais je pense que cela viendra durant les dix prochaines années.

*Comment définiriez-vous
l'habitat partagé ?*

L'habitat partagé c'est pour moi d'abord une question d'échelle, à quelle échelle peut-on partager l'habitat ? Cela peut être à l'échelle d'un groupe d'immeubles ou plus petit, à l'échelle d'un immeuble.

*La densification est-elle
une cause perdue ?*

Le débat sur la densification se pose. Je suis architecte donc je vois toutes les vertus que la densification peut avoir, mais je comprends aussi que cela suscite des débats.

*Qu'en est-il du contexte
local ?*

Genève est déjà une ville très dense, mais elle offre une matière très intéressante pour toutes ces thématiques de partage, densification, adaptation, etc...

06/ FREDERIC FRANK

Conversation avec Frédéric Frank (Etat de Neuchâtel)
tenue le 6 décembre 2023 à Neuchâtel
à propos de bâti existant

*Comment percevez-vous
(ou non) l'inadéquation
entre logements proposés
et modes de vie ?*

L'inadéquation du parc bâti existant est très marquée: les acteurs traditionnels ne proposent pas d'innovation, dans l'idée que le vieux système fonctionne. C'est la poule et l'oeuf: les gens ne cherchent-ils pas autre chose parce qu'ils ne connaissent pas l'existence d'autres dispositifs et modèles de logement ? Ou vice-versa ?

*Quel est le rôle de
l'architecte ici ?*

L'architecte a un rôle de conception et de proposition de modèles. La définition de la sphère domestique renvoie à un modèle de société.

*Comment se porte la
production suisse à ce
propos?*

En Suisse, hormis quelques villes, le milieu est très conservateur. Même dans le cas de figure où les architectes sont volontaires, ils ne trouvent pas de répondant dans leurs partenaires. Dans la production architecturale contemporaine, les projets innovants représentent une infime partie. On peut même se demander si la médiatisation de ces projets ne présente pas une aubaine pour accentuer encore la banalité du parc construit, au prétexte que l'innovation a cours ailleurs.

*Qu'en est-il des espaces
communs dans le projet
de logement ?*

De manière générale, les espaces communs sont très bénéfiques et favorisent les interactions, sous condition d'une dynamique sociale positive. Au niveau environnemental toutefois, les espaces communs sont souvent construits en plus des logements, ce qui engendre une plus grande consommation de matériaux, émissions de CO₂, etc... Par exemple, le cluster a une plus-value sociale mais consomme plus de surfaces.

*Le bâti neuf est rare en
Suisse, comment prendre
en compte l'existant ?*

Au niveau de l'intervention sur l'existant, la structure porteuse des Siedlungen des années 40 est parfaitement compatible avec l'implantation de pièces communes sur les paliers. Les immeubles des années 60 sont intéressants pour leurs espaces non exploités: dessous de pilotis et toit-terrasses.

07/ DARIUS GOLCHAN

Conversation avec Darius Golchan (acau)
tenue le 17 octobre 2023 en visioconférence
à propos d'habitat partagé

*Quelle est votre vision sur
l'évolution du logement
par rapport à nos modes
de vie ?*

Sortir des modèles classiques du logement n'est pas nouveau, mais le logement évolue très peu par rapport au reste de la société. Certains épiphénomènes apparaissent dans les coopératives. Toutefois, la production de logement reste classique, notamment au regard du besoin d'obtenir une autorisation de construire: certains projets de clusters de la CODHA ont par exemple difficilement obtenu une autorisation de construire.

*Quel est votre approche
projectuelle à ce propos ?*

Le logement est le premier programme qui devrait offrir de l'agilité, car c'est l'intimité de chacun. En réalisant un projet, on n'a jamais la réponse immédiate. L'agilité du bâtiment est à promouvoir pour répondre à la versatilité du profil des ménages.

*Comment cela se traduit-il
dans votre pratique
actuelle ?*

Pour le projet d'une maison non médicalisée pour seniors en cours actuellement à Chambésy, nous proposons des espaces communs qui sont très intéressants au niveau spatial, notamment les espaces partagés qui offrent de l'agilité au bâtiment: chambre d'ami, bricolage, etc...

Pour le projet de centre d'accueil pour réfugiés Rigot à Genève, nous avons développé un système de porte et compartimentage qui permet de faire face à l'hétérogénéité des profils de réfugiés. En fonction de l'arrivée de groupes ou de personnes seules, chaque cellule peut être connectée l'une à l'autre. Les cellules se juxtaposent ainsi et peuvent être connectées au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

*Quelle est votre regard sur
les coopératives ?*

Les coopératives sont de beaux laboratoires, période des squats également (1990-2010). La culture alternative s'est aussi adaptée au logement. A nouveau, les lieux communs offrent de la ressource et rendent les bâtiments agiles. Le système se fige lorsque les espaces communs sont trop déterminés.

08/ BRUNO MARCHAND

Conversation avec Bruno Marchand (EPFL)
tenue le 7 décembre 2023 à Lausanne
à propos d'habitat partagé

*Comment l'inertie relative
au développement
de l'habitat partagé
s'explique-t-elle ?*

Malgré de grandes résistances, l'abandon de ce paradigme une personne-une voiture qui nous vient des années cinquante et a promu la voiture comme une marque de progrès social, de liberté et a défendu un modèle de société très simple, tend à se répandre. La grande complexité de nos jours est ce passage entre l'individualisation extrême qui a cours dans nos sociétés et la mise en commun de certaines choses. Jusqu'à maintenant, les voisins sont impliqués de manière involontaire dans notre quotidien.

*Quelle rôle l'architecture
peut-elle jouer dans ce
partage ?*

Les dispositifs architecturaux sont très importants, de manière à avoir toujours son intimité en donnant une portion de sa sphère privée aux autres. Cela peut être vécu comme un grand enrichissement mais aussi comme un grand embêtement. C'est aussi une question générationnelle. Le partage doit être vu comme une question globale.

*Si le thème de l'habitat
partagé est grandement
développé par les
coopératives, cela est-il
une solution universelle ?*

Par rapport au logement, les coopératives sont une niche qui ne peut pas répondre à l'ensemble de la population. C'est aussi un enjeu d'identifier les demandes par rapport au partage: si la colocation vient d'un problème économique, il en est autrement sur une base volontaire de partage.

*Quelle est votre regard sur
l'évolution historique de
cette pratique ?*

Luigi Snozzi a réalisé, dans les années septante avec Livio Vacchini, un bâtiment avec une structure modulaire permettant l'aménagement des logements au gré de la volonté de leurs habitants. Au final, les habitants ont visité le logement témoin de Snozzi et ont tous souhaité l'aménager de la même manière.

*Comment l'architecture
peut-elle s'adapter aux
changement sociétaux ?*

Au niveau des modes de vie, la recomposition des ménages est un véritable défi en terme de surface et du nombre de pièces. Le travail sur les seuils est intéressant ici, au vu du grand nombre de ménages recomposés.

09/ LAURA MECHKAT

Conversation avec Laura Mechkat (Liengme Mechkat architectes sàrl)
tenue le 20 octobre 2023 au téléphone
à propos de sa pratique avec les coopératives

*Comment travaillez-vous
avec les habitants ?*

La participation des habitants nourrit notre manière de travailler et notre motivation.

*Quelle est votre vision
pour le logement
aujourd'hui ?*

Les coopératives sont sans but lucratif, ce qui est nécessaire pour le logement. La coopérative Equilibre pousse les architectes en dehors de leur zone de confort. L'innovation n'est pas imposée mais portée par des habitants volontaires qui souhaitent innover.

*Comment voyez-vous
l'évolution de certaines
innovations portées
en premier lieu par les
coopératives ?*

La salle commune et les chambres d'amis sont des dispositifs repris par certaines fondations de droit public. L'Office genevois du logement s'adapte peu à peu et propose une grille qualité qui permet de dé plafonner les loyers en zone de développement. Ainsi, certains promoteurs privés se mettent à adapter leurs propositions en fonction de cette grille de qualité.

*Quel rôle les coopératives
peuvent-elles jouer de
manière plus large ?*

De nombreux grands quartiers sont sortis de terre à Genève, avec le risque de devenir des quartiers morts, vides d'activités. Les coopératives sont parfois choisies par la commune pour amener un savoir-faire de participation, des activités sociales et participatives qui font vivre les quartiers.

*Constatez-vous aussi ce
manque de mixité ?*

Le profil socio-économique des habitants coopératifs est un peu toujours le même ce qui est très dommage.

*Menez-vous d'autres
projets en ce sens au-delà
de vos activités pour les
coopératives ?*

Nous menons un groupe de réflexion sur l'habitat pour les quatre générations: la société vieillit et on vit de plus en plus âgé. Nos modes de vie ont changé mais pas l'habitat. Quel devrait être le nouvel ordinaire de l'habitat pour répondre aux besoins de tous? Il faut partir des personnes les plus vulnérables et construire l'habitat autour d'elles. Si on répond aux besoins des plus vulnérables, on répond aux besoins de tous. Il faut aller vers une société plus solidaire, et l'habitat est une source de réponses.

10/ DAVID VIGO

Conversation avec David Vigo (TRIBU)
tenue le 26 octobre 2023 à Lausanne
à propos du projet Le Bled

Comment expliquez-vous ce schisme entre la pratique courante et la pensée contemporaine sur le logement ?

Un investisseur traditionnel aura tendance à produire un logement traditionnel: le quatre pièces, avec la cuisine qui donne sur la salle à manger, sans prise de risque. La notion d'habitat partagé va plutôt convenir à des maîtres d'ouvrage aux valeurs affirmées, et plutôt à de petites opérations.

Quelle est la marge de manoeuvre des architectes ?

Notre champ d'action est souvent malheureusement limité. Soit on crée son propre maître d'ouvrage comme ici, soit on en trouve un qui a des valeurs intéressantes et prend parti. On peut proposer plein de choses, mais il faut au final acquérir un mandat.

Comment votre coopérative a-t-elle intégré les habitants dans le processus de projet ?

Le Bled est en contact avec les habitants depuis maintenant 8 ans et de manière constante, pour les sensibiliser aux règlements imposés. Leurs besoins ont défini le cahier des charges, puis on a travaillé au sein de la forme urbaine proposée et réparti les logements par taille: de grands logements dans les épaisseurs importantes du bâtiment, de très grands logements dans les angles, de plus petits logements dans les épaisseurs moindres, et les plus petits logements autour d'une distribution centrale. Ensuite, les habitants ont été sensibilisés à la typologie d'un logement: quel est l'impact des choix architecturaux sur le mode de vie? L'impact d'un logement à hall distributif, d'un long couloir, d'un traversant ?

Quels ont été les résultats de cette participation active ?

Après quelques ateliers avec les habitants, le cahier typologique a été défini, proposant un catalogue pour les 60 habitants inscrits. Ce catalogue a permis de proposer des évolutions possibles au sein des logements: ajout d'une pièce, fusion de deux petits logements, ajout ou retrait d'une cloison, etc... On a également proposé un mix entre des appartements évolutifs au niveau des chambres (choix entre une cloison pleine ou avec une porte) ou au niveau de la fusion d'appartements (ce qui requiert des travaux).

Comment assurez-vous

On a également du mouvement au sein du bâtiment: en fonction

une juste répartition des logements ?

de l'évolution du noyau familial et sous réserve de disponibilité, un habitant aura un an pour déménager au sein d'un logement plus petit dans la coopérative. Le fait de proposer une grande flexibilité typologique liée à un engagement citoyen de la part des habitants permet d'être au plus près des besoins des habitants. Ceux-ci étant potentiellement amenés à déménager, on leur a demandé de se projeter dans chaque logement du Bled.

Les coopératives sont souvent peu mixtes, non ?

Au Bled, pour avoir une ouverture totale et non une coopérative par cooptation, on a par exemple tenu des stands au marché de Lausanne. On ne voulait pas se refermer dans un modèle classique coopératif. Au final, la plupart des habitants sont quand même issus d'études supérieures et ont un profil socio-économique semblable.

Les logements sont-ils seulement proposés à la location ?

La présence d'une PPE au sein de la coopérative (ce qui est une première en Suisse) a permis de lever des fonds pour les étapes du projet. Les logements sont à un prix inférieur de 25% par rapport au marché, et 20% de ce prix (7500.-/m²) est dédié à la construction d'espaces communs.

Comment garantisseriez-vous un maximum de diversité au sein du projet et du quartier ?

La diversité est donc présente par la présence de logements en PPE, subventionnés ou loués en coopérative, et aussi par la diversité d'investisseurs au sein du quartier. Les quartiers existants autour des Plaines du Loup sont par exemple très peu mixtes.

Quelle a été la place des questions de durabilité dans la réalisation du projet ?

Au niveau du concept énergétique, un concept global a été mis en place, avec des sondes et réseaux partagés par chaque îlot. Egalement, la chaleur des eaux usées est récupérée. Cette énergie n'est pas considérée comme renouvelable, il a donc fallu que 25% de la consommation de ces sondes soit fournie par les panneaux solaires, qui couvrent au total 25% de la consommation du bâtiment et du système de pompe à chaleur. Avec un bâtiment comme celui-ci à rez+8 étages, le rapport façade toiture est très haut et toutes les techniques ont ainsi été placées au sous-sol. Certaines bonnes intentions ont donc eu des impacts négatifs au niveau du bâtiment. Pour favoriser la déconstruction ou la rénovation lourde, les matériaux de revêtement ont été évités. Cette approche brute a été expliquée aux habitants qui en ont bien compris les raisons.

