

## Cluster: l'expérience soft communautaire

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

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

C'est dans cette perspective que la Codha s'apprête à expérimenter à Genève. Dans le futur écoquartier de la Jonction, la coopérative proposera 14 grands et très grands appartements qui se déclineront en espaces privés et en espaces communs, pour des occupants intéressés par des aventures soft-communautaires. Par exemple, un appartement comportant trois 3 pièces genevois d'environ 40 m<sup>2</sup> chacun (avec coin cuisine et salle de bains), et un vaste espace commun de près de 90 m<sup>2</sup> (salon, salle à manger, patio, et chambre d'ami) sera proposé. Selon les estimations du moment, le prix pour un 3 pièces, pris dans un appartement de 180 m<sup>2</sup> pour trois suites, reviendrait, en loyer libre, à 1538 francs. Et, pour les logements subventionnés entre 1325 francs et 875 francs, en fonction de l'aide personnalisée.

### Une genèse en trois temps

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

C'est d'abord un groupe d'une dizaine de femmes qui frappent à la porte de la coopérative. «Elles nous ont dit: «Nous avons 55-60 ans, les enfants sont partis, les maris sont partis. Pouvez-vous nous proposer

quelque chose qui nous permettrait de vivre autrement que chacune séparément?» La réponse a été: «non.» Une autre fois, deux femmes se présentent, en nous disant: «Nous vivons chacune seule avec nos enfants. Avez-vous quelque chose qui nous permettrait de nous entraider plutôt que de ramer chacune de notre côté?» La réponse a encore été négative.»

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

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

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

### Sociabilité à géométrie variable

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

L'évolution sociale va vers des appartements plus grands. Le cluster en propose de plus petits, tout en permettant à leurs occupants de bénéficier de plus grandes surfaces. Paradoxe? Un 40 m<sup>2</sup> pour deux personnes est un petit appartement, mais si viennent s'y ajouter 85 m<sup>2</sup>, cela fait 125 m<sup>2</sup>, et c'est beaucoup.

Cette arithmétique a tout pour plaire à l'office cantonal qui subventionne. Eric Rossiaud: «Selon le règlement, qui fixe un maximum de pièces et de surface en fonction du nombre d'habitants, deux personnes peuvent avoir droit à un 4 pièces (genevois) subventionné de 80 m<sup>2</sup>. Trois appartements font donc (3 X 80) 240 m<sup>2</sup>. Or le nôtre, destiné à trois couples, n'en fait que 205 m<sup>2</sup>. Ce gain de 35 m<sup>2</sup> est très parlant pour l'Office du logement.»

### L'ornithorynque et l'Etat

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

les plans de la Codha, quelques appartements 4,5 pièces, alors que le subventionnement n'est pas possible pour plus de 4 pièces pour deux personnes. C'est aussi l'espace commun de 85 m<sup>2</sup>, qui a d'abord été décompté comme 1 pièce. Début février, la Codha essayait encore de faire admettre que la chambre d'ami, commune, soit considérée comme une pièce, ce qui, faute d'accès direct à une salle de bain, ne correspond pas à la définition officielle fournie par l'Office cantonal de la statistique!

### Subventionnés et loyers libres

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

mage que des disparités financières les en empêchent.

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

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

Une question demeure cependant ouverte. La Codha va-t-elle réussir à

remplir ses clusters? Oui, parce que la demande pour du logement bon marché au centre de Genève est énorme. Oui, parce que la coopérative a besoin d'aventuriers pour occuper 30 ou 40 suites, pas 400. Le risque économique est par ailleurs nul: en dernier recours, des nuées d'étudiants et de jeunes en formation se ruèrent sur ces logements. Mais Eric Rossiaud est optimiste: «Cela va être passionnant de voir comment cela va se passer. Aujourd'hui, il y a un manque de repères. Mais je pense que lorsque les gens verront que ça fonctionne, ils auront envie d'essayer. C'est un état d'esprit à découvrir. Une chose est sûre, je me réjouis d'être à la fête que nous organiserons avec les futurs locataires, et de faire leur connaissance.» Gloire aux pionniers.

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

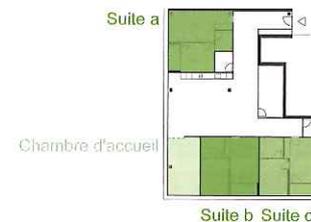
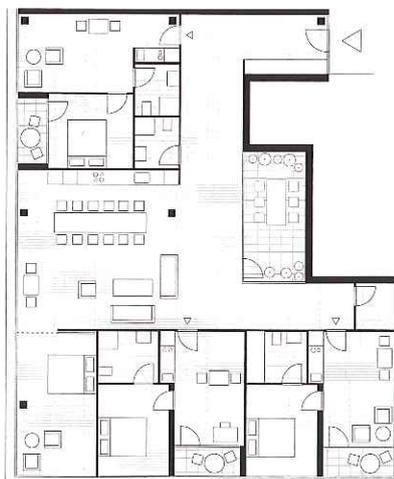
Renseignements: info@codha

Vincent Borcard

## Les bons plans de la sociabilité choisie

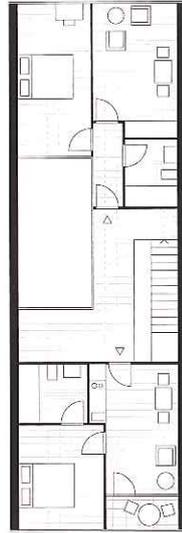
**Quelques exemples de typologies, et les commentaires de l'architecte responsable du projet, Yves Dreier, du bureau Dreier Frenzel Architecture + Communication. Celui-ci précise que les plans peuvent encore évoluer en fonction du genre (seniors, familles monoparentales, etc.) et des désirs des occupants.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

A priori pour 3 couple de seniors. 205 m<sup>2</sup>. Appartement composé de trois suites de 40 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup> et 35 m<sup>2</sup> de deux pièces avec cuisine et salle de bain. Espace commun de 85 m<sup>2</sup> avec patio (au milieu à droite) et chambre d'ami (en bas à gauche). Loyer libre: 1708 francs par mois et par suite. Yves Dreier: «L'objectif était de «sortir» un maximum de m<sup>2</sup> des parties privatives, pratiquement l'équivalent d'une pièce, pour obtenir une partie mutuelle aussi vaste que possible. La volonté d'opposer un espace commun, très irrégulier, peu académique, des «suites» très traditionnelles, est ici bien affirmée.»



1<sup>er</sup> étage

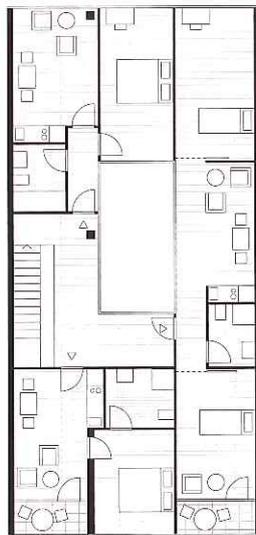
Duplex pouvant convenir à une famille recomposée de 6 personnes. 182 m<sup>2</sup>. 3 suites de 33,4 m<sup>2</sup>, 38.8 m<sup>2</sup> et 35 m<sup>2</sup>. Espaces communs de 75 m<sup>2</sup>. Loyer libre: 1538 francs par mois et par suite, ou total de 4613.-. Yves Dreier: «Il pourrait convenir à une famille recomposée. Avec la suite A, au niveau inférieur, pour des enfants présents ponctuellement ou pour la chambre des parents. Mais tous les cas de figure sont possibles. Les parents peuvent estimer préférable de rapprocher, ou au contraire d'éloigner les enfants en les logeant à l'étage. Dans les chambres de ceux-ci, l'espace accordé à la cuisine se libère très facilement au profit d'armoires.»



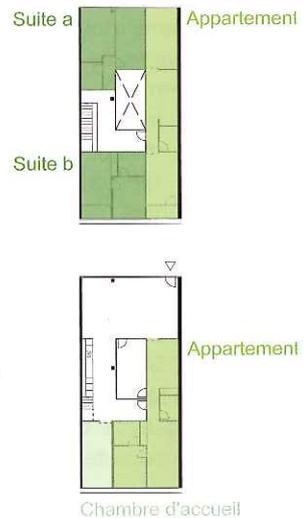
2<sup>e</sup> étage



Duplex pour 4 couples, certains éventuellement avec un enfant présent ponctuellement. Une variante est prévue pour 2 femmes avec enfants et une femme seule. 288.2 m<sup>2</sup>. Suites de 39,5, 39,6, 32 et 32,3 m<sup>2</sup>. Espaces communs de 144,8 m<sup>2</sup>. Loyer libre: 1794 francs par mois et par suite. Yves Dreier: «Avec quatre couples, il devient nécessaire de penser les espaces communs de manière plus différenciée. Au milieu à gauche sur le plan avec une pièce séparée par une porte coulissante, qui pourrait devenir par exemple un salon tv ou un salon de musique en lien avec l'appartement a.»



2<sup>e</sup> étage



**i\_mmob8.5**

Financial tools  
Technical tools  
Administrative tools

Logiciel pour la gestion d'immeubles locatifs ou en PPE  
avec module pour les coopératives d'habitation



Zürich / Ostschweiz

**B-ITS**

Postfach 34 - 8280 Kreuzlingen 3  
Telefon 071/680.06.70  
info@b-its.ch

[www.b-its.ch](http://www.b-its.ch)

Suisse Romande

**thurnherr sa**

Route de Châtaigneriaz 1 - 1297 Founex  
Téléphone : 022/950.92.00  
info@thurnherr.ch

[www.thurnherr.ch](http://www.thurnherr.ch)

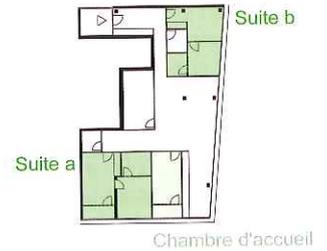
Bern / Mittelland

**thurnherr sa**

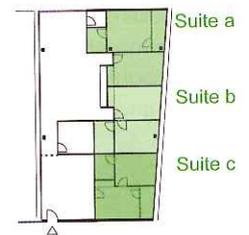
Morgenstrasse 121 - 3018 Bern  
Telefon 031/990.55.55  
info@thurnherr.ch

[www.tsab.ch](http://www.tsab.ch)

Appartements pour 2 couples de seniors. 156,4 m<sup>2</sup>. Suites en haut à gauche et en bas à droite, de 33.4 et 46,9 m<sup>2</sup>. Espaces communs de 76,1 m<sup>2</sup>. Loyer libre: 2050 francs par mois et par suite. Yves Dreier: «Même dans un appartement pour deux couples, nous essayons de développer un espace peu académique, pratiquement biscornu ou fluide. Nous savons que plus l'espace est irrégulier, plus grandes sont les possibilités d'appropriation.»

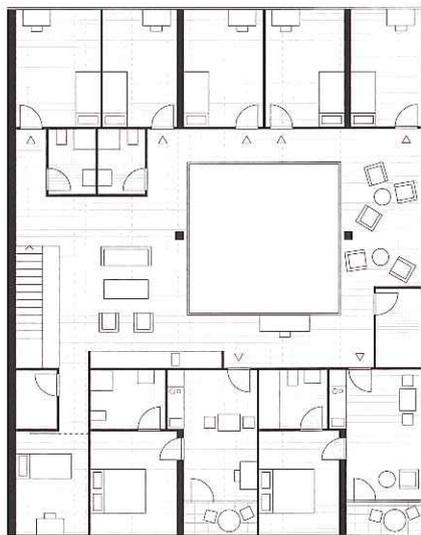
1<sup>er</sup> étage

Appartements pour 3 couples ou de 205 m<sup>2</sup>. Suites de 40, 45 et 35 m<sup>2</sup>. Espaces communs de 85 m<sup>2</sup>. Loyer subventionné entre 1399 francs et 899 francs. Yves Dreier: «Les appartements sont différemment orientés. Certains donnent plutôt sur la rue, d'autres sur la cour. Les espaces communs de celui-ci donnent massivement sur l'espace communautaire qui sépare l'immeuble du bâtiment de 10 étages de la Codha. Il est donc très exposé. Cela favorise les échanges et pourrait donc avoir la préférence de familles monoparentales.»

2<sup>e</sup> étage

Un appartement pour 15 étudiants apporte un supplément de mixité sociale à l'ensemble. 502 m<sup>2</sup>. Avec 4 suites de 39,5 m<sup>2</sup> pour couples (2 à chaque étage en bas à droite) et 5 chambres individuelles et 15 m<sup>2</sup>, en bas à gauche à chaque étage, et en haut au R+2. Espaces communs: 205 m<sup>2</sup>. Chambre d'étudiant, avant subvention à 544.- par mois. Yves Dreier: «Il touche à la limite du dispositif, il devient difficile de faire plus grand. Avec l'alignement des studios, on se rapproche d'un agencement d'hôtel avec salle d'eau hors de la chambre. Les deux espaces communs, de chaque côté du puits de lumière qui donne sur l'atrium, favoriseront un système d'intégration qui devrait très bien fonctionner. Il est aussi entendu qu'on s'attend à des mouvements importants, d'un semestre à l'autre.»

**Vincent Borcard**



2<sup>e</sup> étage

