

Typologie, participation et réversibilité

Dans l'écoquartier Jonction à Genève, une opération mixte expérimente une forme atypique de logements communautaires, née du dialogue avec les futurs habitants.

Julien Grisel et Nicolas Bassand

C oncilier des demandes contradictoires est certainement l'un des défis majeurs de l'architecte, en particulier lorsqu'il est engagé dans un processus participatif avec les futurs habitants d'une coopérative d'habitation qui souhaite expérimenter de nouvelles façons d'habiter. Il doit alors répondre tout à la fois à des demandes de sociabilité consolidée entre «voisins», à différentes formes de vivre ensemble, peu habituelles dans la production courante du logement, mais également à des besoins plus conventionnels de privacité comme à des souhaits individuels d'appropriations diverses de l'habitat et de ses prolongements. Depuis 2010, date à laquelle ils ont remporté le concours de l'écoquartier de la Jonction à Genève, les architectes du bureau Dreier Frenzel s'attèlent à relever ce défi.

Flexibilité du processus de projet

Ce concours portait sur la création d'un écoquartier composé d'une école, de surfaces d'activités et de logements que les architectes ont organisés stratégiquement en trois bâtiments distincts, de sorte que chacun d'eux représente un maître d'ouvrage différent. Au sein de cette opération, le bâtiment réalisé pour la CODHA¹, expérimente une forme de logements communautaires atypique, née du dialogue avec les coopérateurs (fig. 2).

Dès le stade du concours, le bureau Dreier Frenzel a intégré le besoin de flexibilité que laissait présager une démarche participative avec les futurs habitants.

En lien avec le choix d'une construction structurale simple, faite de poteaux et de dalles, la devise du concours «Social Loft» illustre bien la volonté des architectes d'hybrider des espaces économes et contraints de type «Existenzminimum» et d'autres, proposant des spatialités plus généreuses et évolutives, pouvant s'apparenter à des lofts (fig. 1).

Les échanges entre le bureau d'architectes, les coopérateurs et la CODHA, ont permis de mettre à jour les aspirations des futurs habitants à vivre dans un habitat sensiblement différent de la production courante. La question d'un mode de vie organisé entre des espaces communs et des unités privatives a été initialement posée au comité directeur de la CODHA par un groupe de femmes vivant seules et souhaitant partager leur quotidien dans un même appartement. Cette demande a été transmise aux architectes qui ont emmené en 2011 les responsables du projet à Zurich pour leur faire découvrir l'immeuble du Kraftwerk2 d'Adrian Streich. La visite de ces grands appartements communautaires a convaincu le maître d'ouvrage de poursuivre le développement des logements dans le même esprit. La recherche typologique a pu être relancée à partir d'une demande émanant des futurs habitants eux-mêmes, intéressés à trouver une solution à leur rêve d'habitat commun.

De leur côté, les architectes ont vu dans cette demande spécifique de nouvelles perspectives pour mieux définir une partie du volume du bâtiment dont ils n'arrivaient pas à optimiser la grande profondeur. Après avoir proposé plusieurs variantes, ils ont abouti en 2014 à un modèle de grand appartement communautaire comprenant des *clusters*, c'est-à-dire des

¹ La CODHA, Coopérative de l'Habitat Associatif, est une société coopérative active depuis 1994 en Suisse romande. Elle accompagne des groupes d'habitants dans le développement de leurs projets.



1 La construction en poteaux-dalles permet de proposer des espaces différenciés (perspective de concours d'un espace de séjour)

unités privatives avec chambres, salle de bain, cuisine et parfois un petit salon, agrégées au sein d'un vaste espace de vie collectif.

Ce principe d'association et de gestion spatiale entre le privé et le collectif a connu un vif succès auprès des coopérateurs, si bien que plusieurs logements ont finalement été organisés avec des unités de *cluster* de 8 à 26 pièces, qui présentent l'avantage de pouvoir accueillir des communautés aux configurations très diverses : familles recomposées, colocations intergénérationnelles, groupes de seniors, etc.

Au-delà du principe initial de « Social Loft » proposé lors du concours, qui devait permettre à chacun de configurer son espace de vie (puisque seules la structure et les gaines techniques étaient fixes), le projet démontre une capacité supplémentaire : celle d'accueillir dans des immeubles neufs des logements communautaires jusqu'ici relativement inédits en terre romande.

En quête de la définition du type et de sa durabilité

Qu'en est-il de la durabilité de ces typologies ? Depuis 2011, année durant laquelle les premiers logements communautaires ont été proposés, les coopérateurs intéressés à cette expérience ont changé ou évolué dans leurs envies, des personnes sont parties et de nouvelles sont arrivées. Que deviennent alors ces appartements lorsque les habitants initiaux changent ? C'est justement en réfléchissant à ces questions que les architectes ont cherché à concevoir des typologies capables de répondre à différents scénarii plutôt qu'à des personnes en particulier. Pour Yves Dreier, cet immeuble de 115 appartements est comme une

« petite ville » dont les habitants, en changeant de configuration familiale ou sociale, peuvent occuper successivement différents types de logements au sein du même bâtiment.

A ce stade du processus, chaque appartement peut accueillir une communauté spécifique susceptible de se transformer. Les scénarii doivent permettre une adaptation des usages des espaces en fonction des différents regroupements d'individus possibles. Le plan se présente ainsi comme une combinaison, une succession logique et indivisible d'espaces caractérisés, des plus grands et des plus exposés, aux plus petits et aux plus retirés. A noter que ce moment du projet marque la fin du processus flexible qui avait prévalu jusqu'alors et tend à présent vers une notion d'appropriation dans la manière d'habiter.

Des espaces communs semi-publics en regard de suites privatives compactes

La spécificité qui paraît se cristalliser dans ces plans de logements en *cluster* repose sur l'idée de « fusion des contraires », inscrite dans la devise « Social Loft ». D'un côté, on trouve un espace commun généreux, grande pièce polymorphe ramifiée en différents sous-espaces, très ouverte sur l'extérieur par ses baies vitrées. Cette grande pièce contient tout à la fois salon, salle à manger, cuisine, espaces de travail et circulations, autant de fonctions collectives calibrées en regard du nombre de « colocataires ». Par ses dimensions qui lui confèrent un statut semi-public, elle joue un rôle déterminant avant d'accéder aux unités privatives. L'avenir montrera quelle appropriation, adaptée et circonstanciée, en feront effectivement les occupants (fig. 5).

De l'autre côté, les *clusters*, entités compactes, présentent des proportions sensiblement réduites par rapport à l'espace commun. Dans un équilibre savant mené avec le service cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), les architectes ont dû prouver que l'économie des surfaces ne nuisait pas aux standards d'habitabilité et permettait d'accorder à ces espaces «semi-publics» les quelques mètres carrés gagnés, tout en garantissant une densité d'usage supérieure à des appartements traditionnels. Disposés sur les façades extérieures du bâtiment sur cour, les *clusters* reçoivent suffisamment de lumière naturelle et fonctionnent en autonomie, avec kitchenette et salle de bains. Ils peuvent être fermés à clé comme un appartement. Ainsi, cette dualité espace commun / *cluster* renouvelle fondamentalement les notions de seuil traditionnellement associées aux appartements standards (fig. 3 et 4).

La chambre blanche privatisable et la chambre d'accueil

A mi-chemin entre les *clusters* et l'espace commun se trouve une autre pièce importante pour l'habitabilité de certains appartements communautaires, que les architectes ont appelé «chambre blanche». Polyvalente et privatisable, elle occupe le centre du bâtiment et légitime ainsi la grande profondeur des appartements (20 mètres). Bordée par un atrium, elle bénéficie de lumière naturelle en suffisance. Elle peut être utilisée de différentes manières: par une grande famille occupant le *cluster* adjacent et souhaitant un espace privatif plus généreux, comme salle de repli ou lieu de travail pour l'ensemble des occupants de l'appartement.

Autre espace offrant une souplesse à certains de ces appartements, la chambre d'accueil se trouve très souvent à une extrémité de l'espace commun. Pensée en premier lieu pour les visites de passage, elle autorise aussi des scénarii variés en fonction des différents regroupements d'habitants possibles. Elle pourra ainsi se transformer en petit salon, en espace de travail ou encore en pièce de jeu ou éventuellement en chambre pour adolescent. Bien qu'elle bénéficie de la proximité directe d'une salle de bains collective, elle restera a priori dépendante de la cuisine partagée des espaces communs ou de l'un des *clusters*, sans être en lien direct avec l'un d'eux.

Percevoir les limites de la réversibilité et la valeur de l'indétermination

La réversibilité n'est généralement pas exploitée dans les immeubles de logements contemporains ou modernes conçus pour offrir cette possibilité. Cela demande en effet des travaux conséquents et complexes dans du logement collectif occupé par ses habitants. Il a pourtant été demandé aux architectes de pouvoir transformer certains appartements communautaires en appartements «traditionnels» s'ils venaient à ne plus fonctionner après les premières rotations d'habitants. Si en effet on peut envisager de cloisonner certaines



- 2 Les appartements communautaires sont développés sur deux niveaux dans la partie basse du bâtiment donnant sur la cour (maquette de travail)
- 3 Plan du premier niveau sur cour
- 4 Plan du deuxième niveau



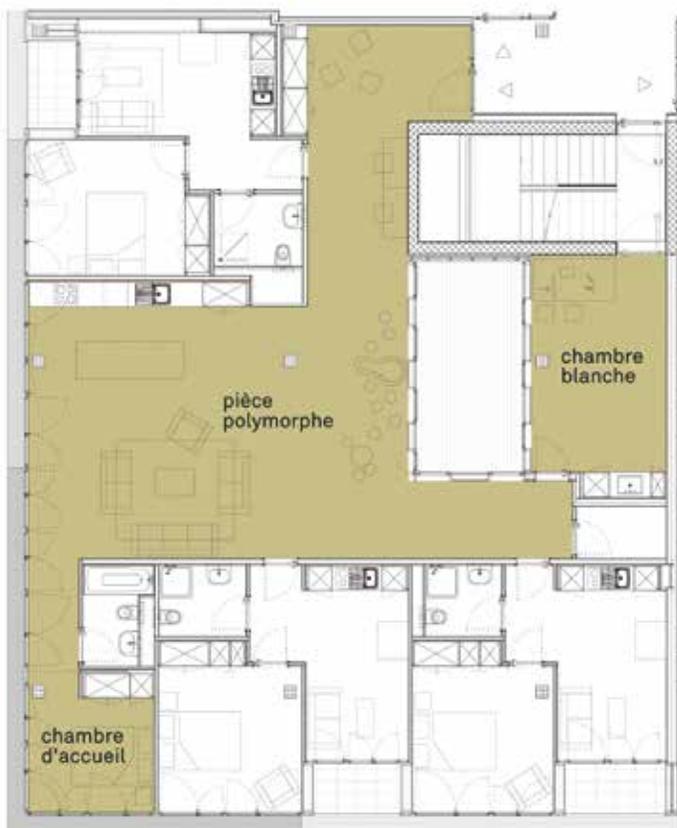
- CLUSTER DE 8 PIÈCES**
2 SUITES DE 4 PIÈCES
- CLUSTER DE 26 PIÈCES (DUPLIX)**
6 SUITES DE 3 PIÈCES
4 SUITES DE 2 PIÈCES
- CLUSTER DE 9 PIÈCES (DUPLIX)**
3 SUITES DE 3 PIÈCES
- CLUSTER DE 17 PIÈCES (DUPLIX)**
1 SUITE DE 4,5 PIÈCES
3 SUITES DE 3,5 PIÈCES
1 SUITE DE 2 PIÈCES
- CLUSTER DE 10,5 PIÈCES**
3 SUITES DE 3,5 PIÈCES

3



- CLUSTER DE 13,5 PIÈCES**
3 SUITES DE 4,5 PIÈCES
- CLUSTER DE 9 PIÈCES**
3 SUITES DE 3 PIÈCES
- CLUSTER DE 20 PIÈCES**
1 SUITE DE 5 PIÈCES
4 SUITES DE 3 PIÈCES
- CLUSTER DE 26 PIÈCES (DUPLIX)**
6 SUITES DE 3 PIÈCES
4 SUITES DE 2 PIÈCES
- CLUSTER DE 9 PIÈCES (DUPLIX)**
3 SUITES DE 3 PIÈCES
- CLUSTER DE 17 PIÈCES (DUPLIX)**
1 SUITE DE 4,5 PIÈCES
3 SUITES DE 3,5 PIÈCES
1 SUITE DE 2 PIÈCES
- CLUSTER DE 10 PIÈCES**
1 SUITE DE 4 PIÈCES
2 SUITES DE 3 PIÈCES
- CLUSTER DE 8 PIÈCES**
2 SUITES DE 4 PIÈCES

4



5



6

- 5 Plan d'un appartement communautaire d'angle. Une vaste pièce commune équipée d'une cuisine et d'une salle de bains, accueille un salon, une salle à manger et des espaces de travail. Elle dessert trois *clusters*, une chambre blanche et une chambre d'accueil.
- 6 Vue intérieure du même appartement communautaire. La grande pièce polymorphe sur laquelle s'ouvrent les *clusters*. A droite, le patio amène de la lumière naturelle au cœur de l'appartement (maquette de travail). (Les documents illustrant cet article ont été fournis par Dreier Frenzel architectes.)

parties pour revenir à des logements plus standards ou moins grands, il faut cependant prendre en compte la grande dimension des espaces communs qui resteront probablement marqués par leur nature semi-publique, donc peu privatisable (grandes baies vitrées, trajet de l'entrée au *cluster*, etc.). Il faut en outre rester attentif au fait que la disparition de la souplesse et des alternatives actuelles de ces plans (la chambre blanche et la chambre d'accueil en particulier) fera perdre l'attrait et l'équilibre des appartements, qui fonctionneraient alors dans une bipolarité un peu frontale «espace commun - *cluster*», peut-être plus subie que souhaitable.

Vers une société du partage?

Le projet des architectes Dreier Frenzel démontre qu'il existe dans le milieu de l'habitat associatif une réelle demande pour des structures de logements plus ouvertes à la vie en communauté. Comme le relève Yves Dreier, ces typologies poursuivent et consolident le modèle du «vivre ensemble» des années soixante, tout en s'en démarquant par une définition plus nette de la sphère privée vis-à-vis des espaces communs.

Les grands appartements de la CODHA apportent ainsi une réponse originale aux modèles définis par une société qui souffre d'un individualisme exacerbé. On peut se demander si, à terme, les *clusters* remplaceront les homes de personnes âgées, s'ils deviendront

une norme dans le monde du logement qui peine à offrir des appartements pour les familles recomposées. Cet exemple illustre une tentative de conciliation architecturale entre l'individualisme devenu une norme et l'envie de reformer des groupements d'individus partageant des valeurs communes.

Julien Grisel, architecte, docteur ès sciences, enseignant EIA-FR / HES-SO, associé bunq architectes

Nicolas Bassand, architecte, docteur ès sciences, chargé de cours hepia / HES-SO

L'architecte, la CODHA et les habitants

Entretien avec Yves Dreier, du bureau Dreier Frenzel, architecte de l'opération de la CODHA dans l'écoquartier de la Jonction à Genève.

Yves Dreier, architecte, propos recueillis par Julien Grisel et Nicolas Bassand

Dans cette opération en cours de construction, les futurs habitants sont engagés depuis 2011 dans un processus participatif de choix collectifs concernant la typologie des appartements, les finitions et la configuration des espaces communautaires. Yves Dreier revient sur les marges de manœuvre des habitants et le rôle de l'architecte dans la conception et les processus de décision.

Julien Grisel et Nicolas Bassand: Pour le projet de l'écoquartier de la Jonction, comment la démarche participative a-t-elle été menée avec la Coopérative de l'Habitat Associatif (CODHA)?

Yves Dreier: La CODHA a procédé à la répartition des appartements au stade de l'avant-projet. Lorsque 80% des locataires, c'est-à-dire environ 150 personnes, ont été connus, ils ont constitué une association qui prendra à terme la gestion de l'immeuble. Cette association a organisé avec nous les séances de participation. Pour le suivi du projet au sein de la CODHA, quatre groupes de travail composés des futurs habitants ont été formés sur différents sujets: «aménagement extérieurs», «locaux communs», «matérialisation intérieure» et «programmation».

La participation fonctionne ensuite selon quatre «niveaux». Le premier est celui de la relation entre le maître d'ouvrage et l'architecte. Avec la CODHA, nous définissons les éléments structurels, les façades, la distribution, la taille des appartements, l'affectation des rez et tous les éléments techniques. Il n'y a rien de nouveau, c'est ce que nous faisons traditionnellement dans un projet normal.

Ensuite, il y a un deuxième niveau avec tous les futurs habitants qui se réunissent en plénière pour prendre des décisions collectivement.

Le troisième niveau est celui des quatre groupes de travail. Ils font des pré-choix pour les présenter en plénière. Ils peuvent par exemple travailler sur les matériaux intérieurs. Nous leur faisons plusieurs propositions et ils en choisissent une qui s'applique ensuite à l'ensemble de l'immeuble, par exemple pour les revêtement de sol (lino, parquet ou chape). C'est donc un choix collectif qui impacte, sans exception, tous les appartements.

Le quatrième niveau est celui des choix individuels. Chacun a ainsi la possibilité de choisir dans une gamme prédéfinie, par exemple pour la couleur des portes, mais les coloris ont été validés collectivement, en amont.

Il est intéressant d'observer que ce travail de participation crée des liens entre les futurs habitants. Lors des différentes séances, il y a déjà une vie d'immeuble, on la sent. Il y a une attitude, une atmosphère.

Le premier appartement communautaire de l'opération est issu d'un groupe de personnes qui a demandé cette typologie particulière. Par la suite, vous avez dessiné d'autres appartements de ce type que les habitants ont choisis. Ce sont-ils organisés en fonction des typologies proposées?

Oui, notre seul mérite est d'avoir rebondi et amplifié l'idée initiale. Lors de la première séance de participation-présentation publique, les gens ont commencé à discuter ensemble. Des groupes se sont

formés et chacun a fait une proposition avec trois choix en définissant ses priorités. Le dispositif mis en place par la CODHA fonctionne très bien. S'il n'existait pas, nous n'aurions sans doute pas obtenu ce résultat et dans l'autre sens, sans cette participation, la CODHA n'aurait pas pris le risque de faire ces appartements.

Il y a donc une attribution des appartements à des groupes qui se constituent lors de ces assemblées participatives, mais que se passera-t-il si des habitants quittent le groupe ?

Avec la CODHA, nous avons décidé de traiter cette question au cas par cas au moment où elle surviendra. Les cas de figure sont très variés : dans certains appartements, les gens se séparent, dans d'autres un partant est remplacé par un entrant et certains groupes ont tendance à s'assembler en cherchant à former des *clusters* plus grands. On sait aussi que pour certains *clusters*, on peut revenir en arrière et recréer des appartements traditionnels.

Il y a deux options finalement. Soit la construction ne change pas, comme vous l'avez proposé dans cette opération, soit l'espace peut être reconfiguré en fonction de la typologie des nouveaux ménages.

Oui, on doit le prévoir, mais sans pouvoir le gérer réellement. De toute façon, dans ce type de projet qui s'élabore collectivement sur huit ans environ – ici entre 2010 et 2018 – 30% des gens qui étaient présents au début ne sont plus là.

Ces changements interviennent dans tous les appartements et aussi au sein des *clusters*. L'idée est donc de remplacer les ménages qui s'en vont par d'autres qui ont une configuration similaire. Prenons l'exemple le plus simple, celui d'un appartement intergénérationnel, dans lequel on trouve une famille et les grands-parents. Lorsque les grands-parents partent, ils sont remplacés par d'autres personnes âgées. Cela veut dire que cet appartement intergénérationnel ne concerne pas forcément la même famille.

Est-ce la CODHA qui arbitre ces changements ?

Ils sont d'abord arbitrés par les habitants eux-mêmes, puis par la CODHA. Évidemment, les habitants de chaque appartement ont un droit de vote pour les nouveaux arrivants, comme dans une colocation. Ils font passer des entretiens. Ça fonctionne par affinités. Cet immeuble a le potentiel d'une petite « ville ». On peut changer d'appartement tout en restant dans le même cadre social. Des échanges ont déjà eu lieu entre les différents appartements et *clusters* avant même qu'ils ne soient construits.

Ces appartements communautaires n'ont-ils pas introduit une dynamique un peu particulière dans les discussions sur les typologies ? Comment se passe l'adaptation du plan ? Est-ce que la concrétisation dans l'espace du désir de communauté a des influences sur le groupe et inversement ?

Lors de la première séance, nous avons présenté les typologies séparément et expliqué leurs potentiels, leurs spécificités et les scénarios d'appropriation que nous avions imaginés. Nous avons montré que certains appartements fonctionnaient plus pour les seniors car ils étaient sur un niveau et de plain-pied avec la cour. D'autres scénarios étaient pensés pour les familles recomposées, monoparentales ou intergénérationnelles. Ensuite, les gens se sont inscrits selon leurs propres critères et nous ont fait changer des choses sur cette proposition de base. Ils avaient déjà choisi leur appartement en fonction de son emplacement dans l'immeuble et selon notre proposition de scénario.

Quels sont les éléments du plan des appartements communautaires qui pouvaient être adaptés ou discutés par le groupe des futurs habitants ?

Les habitants pouvaient choisir d'avoir une « chambre d'accueil », ce qui leur permettait de former une suite avec trois espaces, plutôt que deux avec une chambre en plus. Ils pouvaient également définir l'emplacement de la cuisine parmi plusieurs propositions, et intervertir le salon et la salle à manger, chose qui est toujours possible aujourd'hui dans tous les appartements.

Les typologies polymorphes donnent toujours la possibilité d'utiliser leurs « méandres », leurs zones « résiduelles », mais surdimensionnées, pour en faire un petit bureau, ou un autre type d'espace qui permet de privatiser encore l'entrée de chaque suite.

Enfin, il y a ces « pièces blanches », que l'on peut s'approprier de multiples manières. Elles peuvent être rattachées à un appartement avec une fonction spécifique ou à la logique commune de l'immeuble. Elles peuvent devenir un sas d'entrée pour un appartement qui appartient au *cluster* par exemple, ou un bureau, ou la chambre d'un adolescent qui souhaite vivre de manière semi-autonome. Je crois beaucoup à ces espaces « non programmés », qui sont dans des situations extrêmement spécifiques, voire inédites, dans l'intériorité de l'appartement, de l'immeuble. Ils ne donnent jamais sur l'extérieur, mais sur un patio. Ils sont toujours en lien avec d'autres espaces dans une forme d'habitat très dense, et leur positionnement a quelque chose de résiduel et de peu usuel, de l'ordre de l'atelier.

Yves Dreier est architecte et fondateur du bureau Dreier Frenzel architectes.