

CodHA

COOPERATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF

Sans but lucratif, la Codha, coopérative de l'habitat associatif, rassemble des personnes souhaitant un autre type de rapport à leur logement, une autre qualité de vie basée sur la participation, la convivialité et la solidarité. La Codha cherche par ailleurs à intégrer au mieux les principes du développement durable dans ses réalisations.

Elle construit des logements sociaux, favorisant une mixité de population, dont les coûts sont contrôlés par l'Etat. Elle porte une attention particulière aux matériaux utilisés et cherche à minimiser la consommation d'énergies non renouvelables, tant à la construction qu'à l'exploitation. Elle aspire à créer du lien social en remettant la gestion de ses immeubles à l'association formée par leurs habitants et en veillant à la qualité des espaces communs mis à leur disposition.

RÉALISATION N°3
"GOULET 25"
RUE DE GENÈVE 25 - CHÊNE-BOURG
EDITION NOVEMBRE 2006



LE GOULET 25

L'histoire de la Codha et celle du Goulet de Chêne-Bourg se sont croisées à l'issue du concours d'architecture lancé par l'Etat et la commune. Le projet lauréat passait par la démolition/reconstruction de la plus grande partie de l'ancien Goulet. Il maintenait toutefois le bâtiment de tête, l'ancienne poste, pour son aspect patrimonial. Les architectes

avaient alors indiqué comme destination à ce bâtiment: «logements associatifs».

Le Département des Travaux publics de l'époque s'est alors tout naturellement tourné vers la Codha qui, depuis trois ou quatre ans, claironnait dans la République que l'offre en matière de gestion des logements devait être diversifiée et que le

«bail associatif» pouvait être une respiration dans une offre uniforme et univoque de style de vie.

La rencontre avec l'association du Goulet 25, dont les membres autogérait cet immeuble depuis plus de dix ans, a montré les synergies que pouvaient créer ces deux entités. La Codha signera un droit de superficie sur

la parcelle avec l'Etat et l'association du Goulet recevra l'immeuble en location. Ensemble, habitants et comité de la Codha procéderont à la rénovation du bâtiment en présence des habitants.

Et là commença l'aventure. Trouver un financement ne fut pas facile. Planifier la rénovation d'un immeuble à valeur patrimo-

niale et pourtant voué à la démolition depuis des décennies, était déjà un défi; faire entrer le budget dans les exigences LDTR tout en maintenant les habitants dans leurs logements se révéla vite une gageure. Cependant, grâce à la patience et au zèle des uns et des autres et, particulièrement, à ceux des architectes et

des habitants, le projet respecta toutes ces contraintes à la satisfaction de chacun.

Au terme de cette rénovation, c'est un immeuble témoin de l'urbanisme du XX^{ème} siècle qui retrouve une nouvelle prestance et dans ses murs, des coopérateurs qui peuvent développer la qualité de vie qu'ils recherchent.

L'IMMEUBLE DE L'ANCIENNE POSTE

DÉVELOPPEMENT DE CHÊNE-BOURG

L'immeuble du 25 rue de Genève a été construit en 1912-1913 dans un contexte de maisons villageoises –aujourd'hui entièrement démolies– qui composaient alors «l'îlot Floquet». L'édifice anticipait, par un retrait de façade du côté de la rue de Genève, un élargissement de la rue, déjà évoqué alors, et c'est ce qui a permis de le conserver.

La commune de Chêne-Bourg s'est rapidement agrandie dès l'arrivée du tram en 1882 ainsi qu'après l'inauguration de la gare en 1888. Jusqu'en 1978 le tram n'a circulé que sur une voie, mais la question du dédoublement de la voie s'est posée de façon récurrente dès 1900.

CONSTRUCTION DE LA « NOUVELLE POSTE » EN 1912

Marc Camoletti, l'architecte mandaté pour le projet de la nouvelle poste de Chêne-Bourg, est un spécialiste des bâtiments publics: il a construit plusieurs bureaux de postes, notamment ceux de la rue du Mont-Blanc (avec son frère John Camoletti) et de la rue du Stand mais aussi des écoles, ainsi que le prestigieux Musée d'art et d'histoire de Genève. Le programme de la poste de Chêne-



Bourg est modeste; seul le rez-de-chaussée abrite les locaux de poste alors que les étages sont dévolus au logement. La Commune vend le terrain et l'avant-projet en 1912 à la «Société pour la construction de la nouvelle poste à Chêne-Bourg».

La forme triangulaire de la parcelle a déterminé la construction d'un immeuble «en pointe»; la façade principale de l'édifice se trouve sur l'angle tronqué, dominant le carrefour. L'édifice est organisé symétriquement, malgré les longueurs différentes des façades latérales. Immeuble d'habitation bourgeoise, il co-

pie, en version réduite, les édifices des grands boulevards urbains.

TRANSFORMATION DE L'ÎLOT FLOQUET

Après des années de discussion, la Commune annonce en 1987 sa résolution à poursuivre l'élargissement de la rue de Genève, en maintenant toutefois l'immeuble de l'ancienne poste, jusqu'ici voué à la démolition depuis plusieurs années. C'est pourtant le moins représentatif de l'îlot. Défenseurs du patrimoine et partisans du développement s'affrontent pendant plusieurs années sur la question de

la démolition du «Goulet». En 1993 la Commune organise un concours d'aménagement, à l'issue duquel le projet du bureau d'archi-

tectes Bohnet, Ray et Stiles est primé. Les défenseurs du Goulet lancent un ultime référendum, qui échoue. Les immeubles sont démo-

lis, et le bureau BRS est mandaté pour construire le complexe de logements HBM, commerces et salle polyvalente, achevé en 2005.

LA RÉHABILITATION

SITUATION

L'immeuble comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages, un niveau de combles et des surcombles. A chaque niveau

tie centrale, comprise entre deux corniches, comprend des encadrements de fenêtres en simili-pierre en béton préfabriqué. Ces encadrements sont un des principaux

PROGRAMME

L'immeuble a été acheté par l'Etat de Genève en 1968 pour être destiné à la démolition. Inhabité depuis au moins 1981 il a cruellement manqué d'entretien. Il a été occupé en 1991, ce qui a permis de ralentir sa dégradation.

Le programme prévoit une rénovation douce avec la réparation des éléments encore récupérables et le remplacement par des éléments neufs avec des technologies modernes de ceux qui sont perdus.

Le remplacement ou l'installation des équipements sanitaires, électricité, chauffage et ventilation.

Le renforcement de la dalle du rez qui ne correspondait plus aux charges admissibles actuelles.

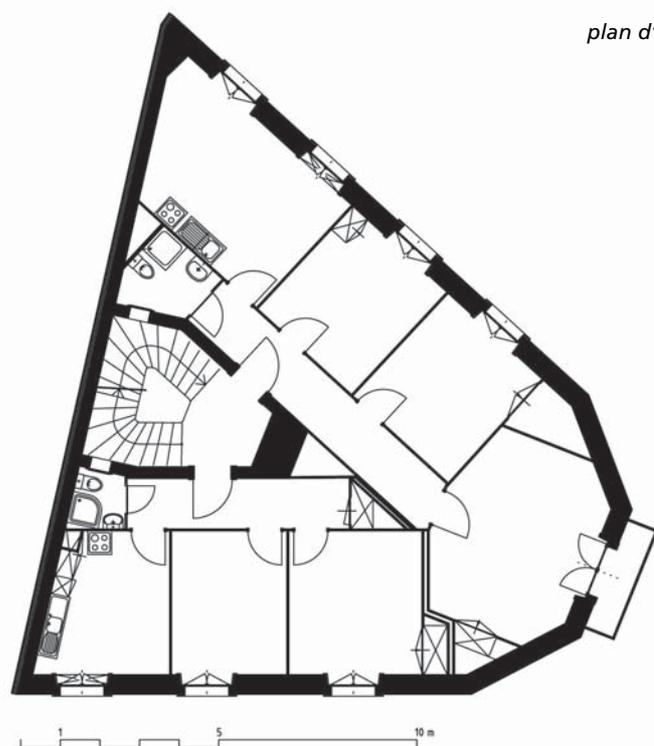
L'abaissement partiel du radier du sous-sol et la création d'un accès indépendant à la cave.

Les typologies ne sont pas modifiées, les appartements sont réhabilités sans changer leur disposition et le rez-de-chaussée conserve sa destination commerciale.

Les travaux de peintures des appartements et de la cage d'escalier sont réalisés par les habitants coopérateurs.

ÉCOLOGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans une intervention volontairement modeste les possibilités d'améliorer les performances écologiques restent limitées. Ainsi, lors de la réalisation de la nouvelle toiture, l'isolation thermique est constituée d'un rem-



plan d'étage type

on trouve deux logements: un petit appartement de trois pièces du côté de la rue de Genève et un appartement de quatre pièces du côté de la rue Floquet comprenant aussi une chambrette de bonne annexée à la cuisine, disparue depuis.

Les façades, d'inspiration néoclassique, sont organisées en trois parties. La partie inférieure, comprenant le rez, est en pierre naturelle et s'exprime comme un socle avec un bossage rustique et une plinthe. Au dessus, les façades sont en maçonnerie crépie. La par-

éléments du décor des façades. La dernière partie comprend le troisième étage et constitue le couronnement. Ici la décoration est plus discrète et reprend le dessin des étages inférieurs, en le simplifiant. Une dernière corniche en bois souligne le passage entre la verticalité des façades et le berceau en bois de l'avant-toit. Les angles de l'édifice sont ornés par des bossages. La toiture a forte pente, composée de 5 pans et un terrasson, comprend une verrière sur la cage d'escalier, ainsi que 4 lucarnes et 8 tabatières.

plissage entre chevrons par des floclés de papier issus de vieux journaux et par des panneaux en fibres de bois.

Les nouvelles fenêtres en verre isolant, remplaçant les anciennes, assurent une très bonne isolation thermique et phonique.

Le chauffage par une chaudière à gaz et l'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires sont partagés avec l'immeuble mitoyen (propriété d'une fondation) afin de réaliser des économies d'échelle et d'obtenir des meilleurs rendements énergétiques.

CHANTIER

Au cours du chantier sont apparues des dégradations supplémentaires non décelées lors des sondages. Il s'agit pour l'essentiel de la pourriture de plusieurs solives qui a nécessité la démolition complète de certains planchers ou la réalisation de renforcements pour d'autres, compliquant considérablement le chantier d'autant plus qu'il a été réalisé avec les habitants sur place.

Les travaux réalisés sont les suivants :

- Toiture : démolition de la toiture, consolidation des fermes et reconstruction d'une nouvelle toiture isolée avec couverture en tuiles plates, remplacement des 4 anciennes lucarnes par des nouvelles et pose de 8 Velux.

- Structure : remplacement des solives dégradées ou consolidation selon les cas, traitement contre les insectes et les champignons de toute la charpente mise à nu, reconstruction des planchers démolis, pose de tirants aux combles et au rez pour reprendre les désordres des façades.

- Façades : isolation du mur mitoyen, remplacement des anciennes fenêtres par des nouvelles avec verres isolants, réparation ou remplacement des volets, pose de vitrines au rez en profilés d'acier avec verres isolants, nouveau crépi aux étages et nettoyage par sablage de la pierre naturelle.

- Surcombles : consolidation des planchers et installation du local ventilation.

- Immeuble : nouveaux réseaux de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, ventilations mécaniques des sanitaires, cuisines et locaux en sous-sol, installation du chauffage et de l'eau chaude avec production partagée avec l'immeuble voisin.

- Étages : reconstruction des chapes, sols, plafonds et cloisons démolies suite aux réparations structurelles, réhabilitation des salles d'eau et

Données générales

Surface parcelle	167 m ²
Emprise au sol	167 m ²
Cube SIA	3785 m ³
Nombre logements	8
Nombres pièces	27.5
Surface brute plancher	994 m ²
Surface nette logements	475 m ²
Surface nette commerces	216 m ²
Surface brute pièce	17.16 m ²
Surface nette pièce	13.73 m ²
Coût des travaux	2'020'000 fr
Coût m3 SIA	533 fr
Loyer appart. 4 pièces	entre 682 et 720 fr/mois
.....	selon subventions HM

Intervenants

Maître d'ouvrage	Codha
Architectes	G. Curonici et D. Taschetta
Ingénieur civil	CKN Cêtre, Kocher et Nusbaumer
Contrôle crédit construction	René Giddey
Financement	ASH et Helvetia Patria

Corps de métiers

liste non exhaustive

Maçonnerie et BA	Tramax
Charpente	Dasta SA
Ferblanterie et Couverture	Canedoli
Installations électriques	Cometel SA
Chauffage et sanitaire	Sanitherm
Ventilation	CM Applications Thermiques
Menuiserie fenêtres	P.A. & L. Aguet
Menuiseries métalliques	Baciu Ioan
Volets et menuiseries int.	Biedermann
Chapes et parquets	Multisol
Sol résine	Famaflor
Serrurerie int.	Serrurerie des Gares
Plâtrerie/peinture	Matamoros
Carrelage	Bernard Nef
Stores	Bottiglieri SA
Cylindres	Clé-Cité
Protection antipigeons	Deratex
Nettoyage façades	Amconser SA
Nettoyage	Serres aménagements services

création de nouvelles gaines techniques, pose de faux-plafonds dans les couloirs, réparation des menuiseries et des parquets abîmés.

- Rez : remplacement de la dalle du rez, nouveau cloisonnement en fonction des nouvelles utilisations, réalisation d'un nouvel accès au sous-sol, création de vides techniques pour armoires électriques et boîte aux lettres, pose de nouveau faux-plafonds dans tous les locaux.

- Sous-sol : abaissement du radier d'environ 30 cm, construction d'un nouvel escalier d'accès à la cave et démolition de l'ancien, installation de nouveaux locaux sanitaires et d'une buanderie.

CODHA

COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF

24 RUE DE MONTBRILLANT - CP 2237 - 1211 GENÈVE 2

TÉL: 022.740.32.91 - FAX: 022.740.33.09 - INFO@CODHA.CH - WWW.CODHA.CH