

RECONVERTIR LES BUREAUX VIDES EN LOGEMENTS COOPÉRATIFS

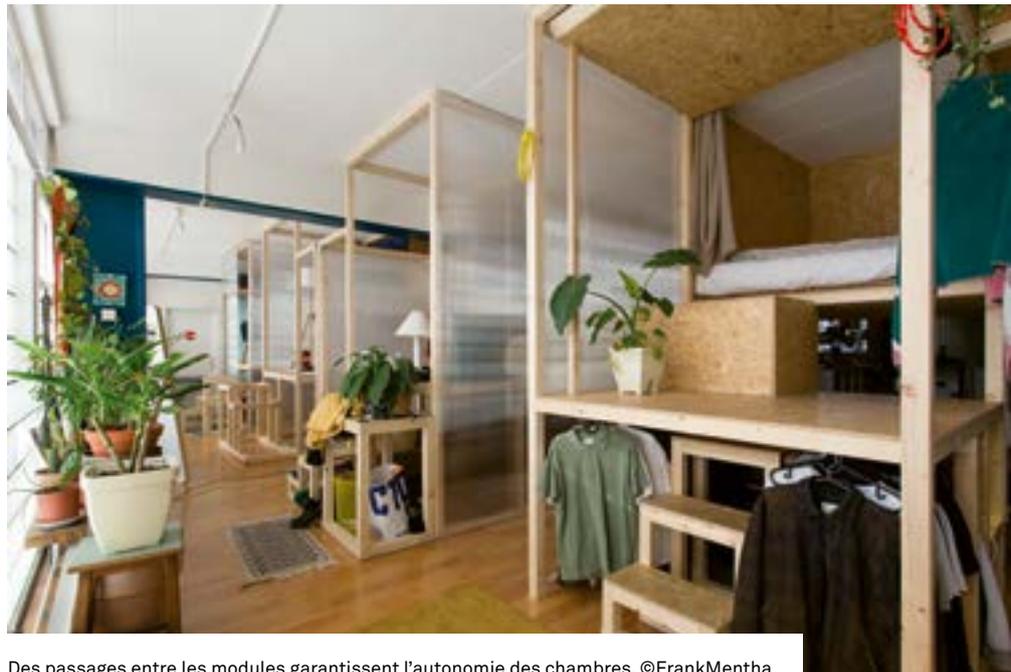
Genève possède un territoire exigu, affiche le taux de vacance des logements le plus bas de Suisse et compte plus de 250 000 m² de surfaces commerciales vacantes. La Ciguë propose de reconvertir ces surfaces en logements communautaires et développe des expériences pilotes.

SASKIA ZÜRCHER ET ALINE JUON

Nous sommes en 2018. La Ciguë, coopérative de logement pour personnes en formation basée à Genève, possède alors huit bâtiments en propriété – dont l'immeuble de l'écoquartier des Vergers qu'elle vient d'inaugurer. Pourtant, elle loge encore la majorité de ses coopérateurs·trices dans des logements temporaires, en attente de rénovation ou de démolition. Or, en 2018 déjà, ce type de biens tend à se raréfier à mesure que les projets de densification prennent forme. La coopérative cherche alors des solutions alternatives et découvre que plus de 250 000 m² de surfaces commerciales sont vacantes – soit l'équivalent de soixante terrains de football. Dans un contexte de crise du logement, il n'est pas admissible de laisser tant de surfaces vides, qu'elles soient en attente de trouver preneur ou définitivement laissées à l'abandon. Pour La Ciguë, cela doit représenter une opportunité de créer du logement. Genève n'est pas extensible et la ville doit se construire vers l'intérieur. Cela suppose de permettre des transformations et reconversions en marge des grands projets urbains. Par ailleurs, un bâtiment administratif à l'abandon représente un bilan en énergie grise catastrophique. Au contraire, son réemploi pour d'autres usages s'inscrit dans un objectif de développement durable.

Le Manifeste

Face à ces constats, la commission Habitat de La Ciguë s'empare de la thématique. Elle entreprend un travail de cartographie, arpente les rues de Genève et constate que les panneaux indiquant des surfaces commerciales à louer pullulent. En 2020, alors que la crise Covid accélère le phénomène et que le télétravail laisse les



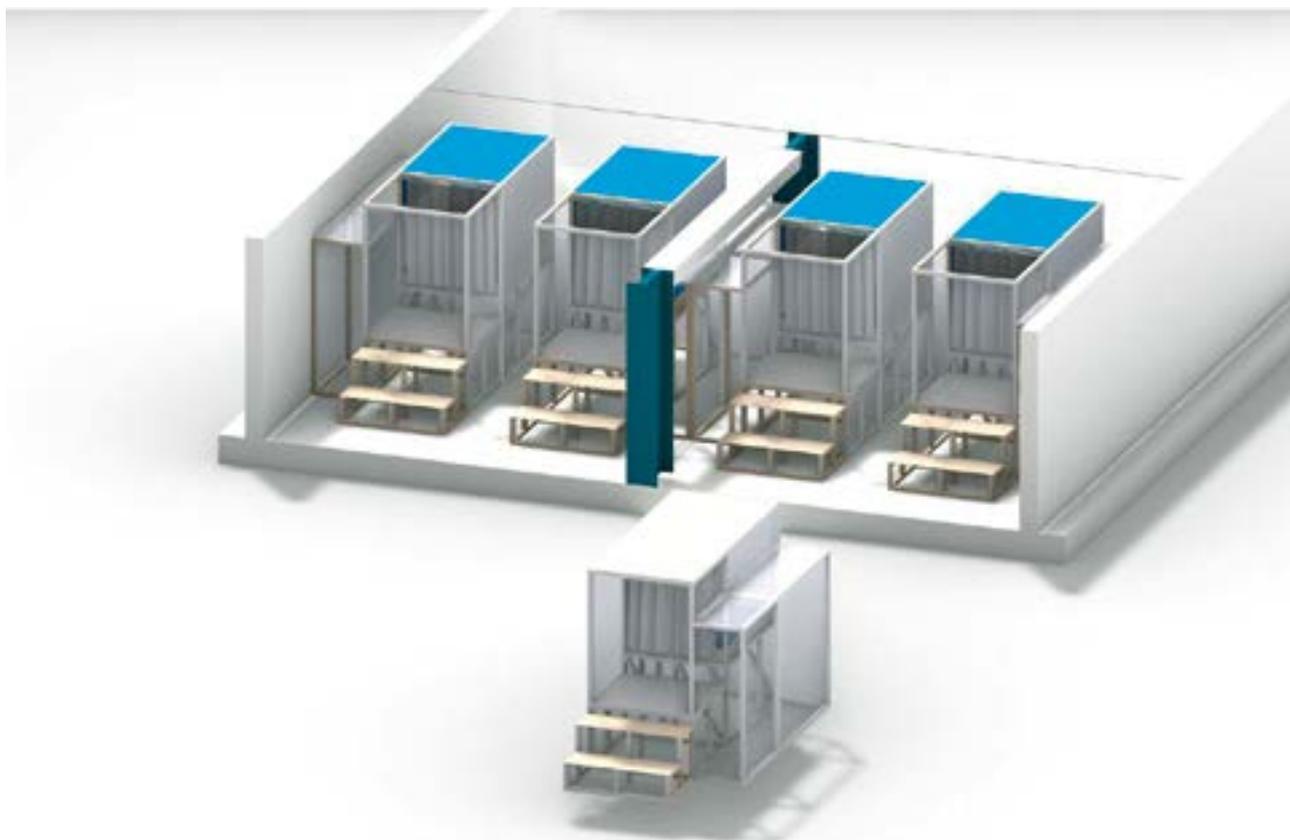
Des passages entre les modules garantissent l'autonomie des chambres. ©FrankMentha

bureaux déserts, elle présente son «Manifeste pour une reconversion des bureaux vides en logement coopératif»¹ dans la catégorie «Utopie» du concours Label-Co, organisé par le Groupement des coopératives d'habitation genevoises. Ce manifeste résume ses principales observations et lance des pistes concrètes d'action à destination des décideurs. La thématique serait-elle pour autant vouée à demeurer dans le domaine de l'Utopie? C'est ce que certain·e·s s'empressent de défendre, taxant le projet de naïf, brandissant l'argument de la rentabilité attendue, du cadre légal en vigueur, du zonage, etc. La Ciguë n'est pas la première à soulever la question et d'autres ont été découragé·e·s avant elle. Pourtant, une expérience pilote menée à Genève dès 2021 démontre que ce modèle d'habitat peut représenter une solution concrète à la pénurie de logements bon marché tout en permettant

l'émergence de modes d'habiter plus communautaires, solidaires et écologiques.

Un type bien adapté au logement communautaire

Les espaces de bureaux et les surfaces commerciales sont généralement conçus pour être ouverts et flexibles, ce qui se traduit par de grands plateaux largement vitrés, une structure ponctuelle et une réduction des gaines techniques à quelques noyaux sanitaires. Ces caractéristiques s'avèrent particulièrement intéressantes pour les typologies de logement communautaires généralement caractérisées par des espaces communs généreux, des sanitaires partagés, une plus grande flexibilité d'usage et une réduction des espaces individuels privés. Dans le logement communautaire, une formule courante est le «moins c'est plus»



Estrades et niveaux tirent parti de la hauteur sous plafond de 3 m – rendu par Dawit Tadesse et Valentin Calame. ©hexao

qui traduit le fait que la réduction des surfaces individuelles sont compensées par des espaces collectifs confortables et des programmes alternatifs et additionnels au logement. C'est cet esprit qui transparaît dans l'expérience pilote menée par La Ciguë.

Une expérience pilote

En février 2021, la Fondation Emma Kam-macher met à disposition de La Ciguë à titre gracieux une surface commerciale de 250 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements à la route des Acacias. Anciens ateliers d'une entreprise de plastique, le lieu est destiné à être transformé en ludothèque lors de la rénovation de l'immeuble, prévue à l'automne 2023. Dans l'intervalle, La Ciguë a carte blanche et propose de mettre en place un programme d'habitat expérimental. La proposition séduit. Un appel à projet ouvert aux coopérateurs-trices de la Ciguë est lancé en avril 2021 pour habiter l'espace livré brut. La coopérative incite les candidat-e-s à mener une réflexion sur la

«La Ciguë réfléchit désormais à des modules clés en main et à des solutions de mises en œuvre moins exigeantes pour les coopérateurs-trices à l'avenir.»

réduction des surfaces privées au privilège d'un espace commun généreux et sur un programme complémentaire au logement, à destination des habitant-e-s et ponctuellement ouvert aux autres coopérateurs-trices. Le modèle proposé est largement inspiré du groupe Anders Wohnen à Zurich², qui a occupé un ancien atelier avant de pouvoir intégrer le premier projet de Hallenwohnung développé par la coopérative Kalkbreite et achevé en 2020^{3/4}.

A la route des Acacias, le projet retenu tire parti de la mise à disposition d'un vaste plateau pour imaginer et expérimenter une forme d'habitat différente, flexible et ouverte, avec une mixité d'usage. Hex.ao pour «habitat expérimental et ateliers ouverts» commence son installation dès août 2021 et les premiers habi-

tant-e-s emménagent en janvier 2022. L'aménagement de l'espace est réalisé sur place et en auto-construction, en privilégiant des matériaux et équipements de réemploi. Il articule un lieu de vie décloisonné et un atelier ponctuellement ouvert au public, lors de workshops et d'événements. Les quatre chambres sont réduites à des modules individuels de 9 m² au sol, développés sur deux demi-niveaux et tirant profit de la hauteur sous plafond de 3 m environ. Dans la partie haute, une première plateforme forme un seuil d'accès vers le lit double, placé au fond. En-dessous, l'espace est laissé à la libre interprétation des habitant-e-s. Ici, c'est une chambrette permettant d'accueillir un enfant le week-end, là un bureau, ailleurs encore un petit séjour. L'espace du lit est cloisonné sur trois



L'espace libéré accueille des événements culturels et des workshops. © hexao

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Budget du projet: Fr. 10 000.– pour les modules et la rénovation, avancés par La Ciguë et remboursés sur deux ans par les loyers des habitant·e-s + env. Fr. 1500.– pour la cuisine, financée par la FEK.

Loyer: env. Fr. 280.– par mois et par habitant·e, charges comprises
Durée du projet: d'août 2021 à fin août 2023

> Voir la vidéo du vernissage hex.ao sur [habitation.ch](https://www.habitation.ch)

côtés et isolé phoniquement. Le reste de la structure peut être clos à l'envi par des panneaux de polycarbonate. Différentes solutions sont ainsi expérimentées par les habitant·e-s (panneaux coulissants, portes à vérins, rideaux acoustiques, etc.) pour moduler leur niveau d'intimité. Les chambres évoluent au fur et à mesure du temps et de l'expérience concrète de la vie dans les lieux.

Aujourd'hui laboratoire, l'espace ouvre la voie vers de nouveaux projets.

L'expérience a mobilisé un groupe de huit personnes, dont quatre habitant·e-s, qui ont fourni un temps de travail non négligé

geable pour leur installation dans l'espace et la réalisation des modules d'habitat en auto-construction. Bien que convaincue de l'intérêt de l'auto-construction et de l'état d'esprit d'appropriation qui y est rattaché, La Ciguë réfléchit désormais à des modules clés en main et à des solutions de mises en œuvre moins exigeantes pour les coopérateurs·trices à l'avenir. En avril 2022, le sujet de la reconversion des surfaces commerciales vacantes en logements est précipité au cœur de l'actualité. Plus personne n'ose le taxer de naïf et il devient une solution concrète, envisagée à tous les échelons politiques pour loger les personnes victimes de la guerre en Ukraine. Le vernissage d'hex.ao, mi-mars, intéresse largement et la solution proposée par les étudiant·e-s ayant porté le projet est envisagée avec le plus grand sérieux par de multiples acteurs, dont l'Hospice général. La Ciguë développe depuis plusieurs années des partenariats avec les programmes Horizon académique et Scholar at Risk. Ainsi, elle compte bien participer à cet effort et profiter de la soudaine ouverture d'esprit des décideurs pour jouer aujourd'hui un rôle d'accueil dans cette crise, et démontrer, au-delà du temps de l'urgence, le potentiel de reconversion de ces espaces. ■

¹ Télécharger le manifeste sur [habitation.ch](https://www.habitation.ch)

² <https://www.srf.ch/play/tv/dok/video/anders-wohnen-mitten-in-zuerich---eine-wohngemeinschaft-in-der-gewerbehalle?urn=urn:srf:video:6f70b5bf-8bca-4e94-b54d-7e63f61ef99b>

³ Bâtiment Zollhaus, coopérative Kalkbreite, Enzmann Fisher Partner AG, achevé en 2020 <https://www.kalkbreite.net/zollhaus/wohnen-zollhaus/hallenwohnen/>

⁴ Des halles conquises de haute lutte, «Habitation» 1-2021, pages 19-25, https://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2022/03/2021_01_journal.pdf