

DE LA COOPÉRATIVE À LA ZOOOPÉRATIVE

Pour lutter contre la pénurie de logements à loyers abordables à Amsterdam, des étudiants ont créé la coopérative d'habitation De Torteltuïn et ont réalisé un immeuble de construction modulaire en bois de 40 logements. Un bâtiment à énergie positive offrant un mix varié de typologies d'habitation et beaucoup d'espaces communs.



Image de synthèse. © Natrufied Architecture

PATRICK CLÉMENÇON

Depuis plusieurs années maintenant, une pénurie de logements sévit dans toute l'Europe. Elle est particulièrement sévère dans le segment des logements à loyers abordables. En Suisse, les coopératives d'habitation reconnues d'utilité publique tempèrent un brin la crise en louant des logements à prix coûtant, hors spéculation immobilière, en général 20 à 25% moins chers que les logements du marché de rendement. En Europe, le modèle coopératif commence à faire des émules. C'est le cas notamment à Amsterdam, aux Pays-Bas. La ville a décidé de remédier à la crise en soutenant le développement de l'habitat coopératif, notamment en mettant à disposition des terrains en droit de superficie dans des quartiers en développement.

Cette aide municipale n'a pas échappé à un groupe de jeunes étudiants, qui rêvaient de construire un immeuble pour se loger dignement après leurs études. Un projet qui confinait à l'utopie puisqu'il s'agissait de construire selon les standards écologiques les plus élevés des logements à loyers abordables pour une communauté inclusive de locataires de tous horizons.

Pour réaliser ce projet ambitieux, ils ont créé la coopérative d'habitation De Torteltuïn et se sont associés au bureau d'architectes Natrufied Architecture, de Bergen, une petite ville au nord d'Amsterdam. Bien leur en pris puisque le projet a été approuvé par la ville d'Amsterdam, qui leur a attribué un terrain dans le nouveau quartier d'IJburg, à une vingtaine de minutes du centre ville en tram.

Une dream team de rêve

«Natrufied Architecture s'est rapidement imposé comme le partenaire de projet idéal pour De Torteltuïn», précise Michiel Voskamp, le président de la coopérative. Le bureau bénéficiait déjà d'une bonne vingtaine d'années d'expérience en construction écologique et modulaire en bois, et avait déjà réalisé d'autres projets exemplaires avec des coopératives d'habitation. La conception participative, ils connaissent... et apprécient. «Nous avons organisé une série de workshops avec tout le groupe De Torteltuïn pour poser les bases du projet: programme, parties communes, manière de vivre, durabilité, expression architecturale, matériaux etc.», raconte Anja Verdonk, architecte chez Natrufied.



La façade en bambou et panneaux de bois recyclé.



Les futurs habitants montent les panneaux de bois recyclé de la façade.

Un programme de rêve

Une quarantaine de logements de typologies variées et des espaces communs sont au menu. Les plus grands appartements sont au rez et plus on monte, plus ils deviennent petits. Ils sont répartis de part et d'autre d'un grand espace commun qui court sur toute la hauteur et la largeur du bâtiment. Un parking souterrain accueille voitures et vélos, et le sous-sol divers locaux communs, dont des espaces de stockage, des ateliers, un studio de musique.

La partie collective du programme reste très flexible et peut facilement s'adapter à des besoins futurs. Pour le moment, ils offrent une grande cuisine collective, une bibliothèque, une salle de méditation, ainsi qu'un espace assez grand pour organiser des spectacles et d'autres événements festifs. En gros, on peut dire que les espaces communs occupent environ un tiers du bâtiment. Les corps du bâtiment délimitent un jardin au cœur du site, les habitants partagent des balcons communs à chaque étage et des terrasses végétalisées en toiture sont accessibles à tout le monde.

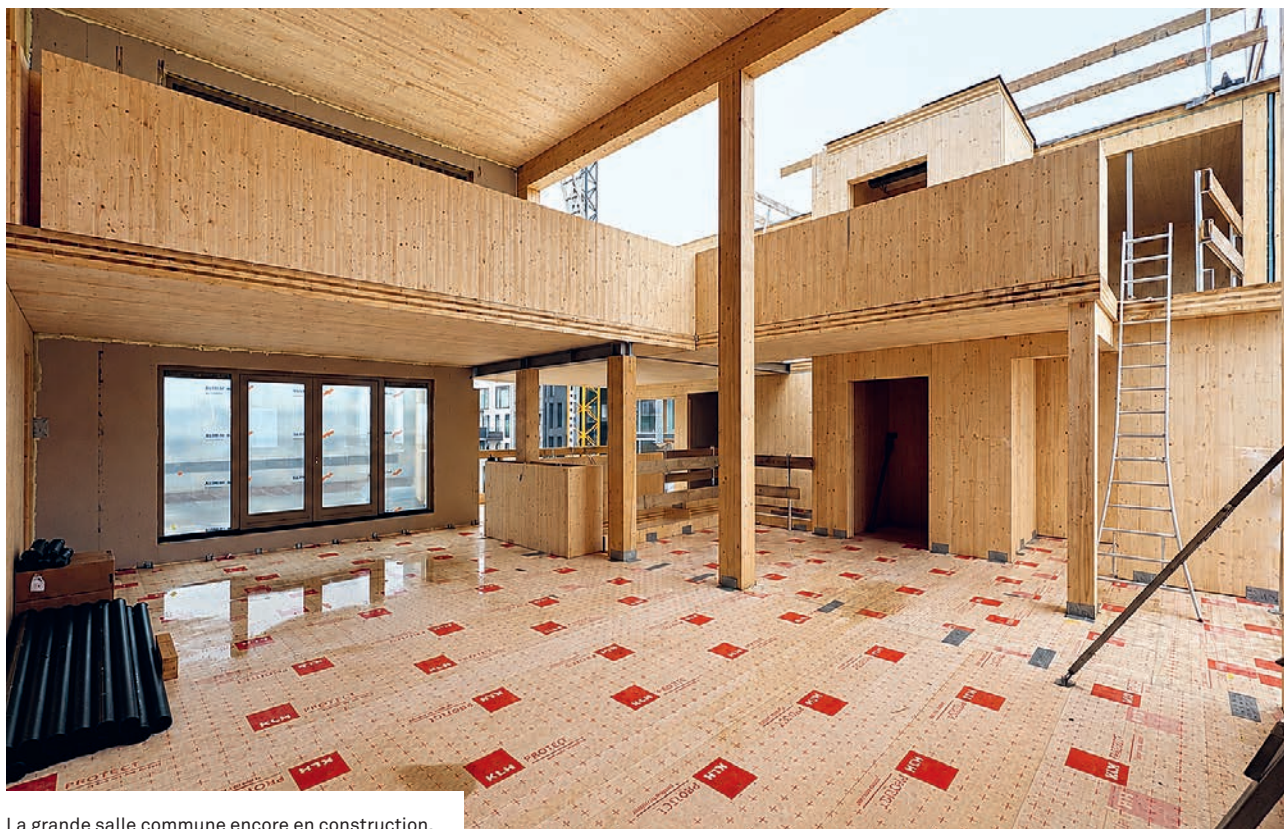
Une construction modulaire en bois... en partie recyclé

Si les sous-sols sont en béton, les quatre étages sont en bois : panneaux en bois CLT préfabriqués pour les sols et les parois, qui comprennent déjà les cadres des fenêtres, et la charpente de la toiture, en bois également. Le tout est acheminé depuis l'usine jusque sur le chantier. Les quatre étages sont montés en un mois, environ un étage par semaine.

«La partie collective du programme reste très flexible et peut facilement s'adapter à des besoins futurs. En gros, on peut dire que les espaces communs occupent environ un tiers du bâtiment.»

Le revêtement de façade est en bambou sur le rez-de-chaussée et en bois recyclé pour les trois étages supérieurs. Cela confère une expression architecturale très originale au bâtiment, mais cela a un peu compliqué les choses question permis de construire, cet assemblage étant tout à fait inédit et hors normes. Et ce sont souvent les architectes et les futurs habitants qui ont eux-mêmes trouvé les éléments en bois recyclé. Les futurs locataires ont d'ailleurs participé à l'édification de la façade avec l'aide d'une petite entreprise : autoconstruction et apprentissage en bonus. Au final, l'immeuble parfaitement isolé produit plus d'énergie qu'il n'en consomme, grâce à ses panneaux photovoltaïques. Des panneaux solaires thermiques et une ventilation mécanique avec récupération de chaleur rendent l'immeuble totalement indépendant du chauffage à distance urbain, auquel il n'est pas raccordé ! En toiture et sur les balcons, on trouve des installations de stockage de l'eau de pluie, qui sera utilisée pour l'arrosage des jardins.

Les premiers habitant-e-s emménagent cette fin d'été et mettront encore la main à la pâte pour les finitions en autoconstruction à l'intérieur de leur appartement. Le projet a donc



La grande salle commune encore en construction.

tenu ses promesses économiques, écologiques, participatives et sociales. Et si l'on observe bien ses façades, on voit qu'en plus de l'habitat inclusif pour les humains, on trouve même des nichoirs pour les oiseaux.

De Torteltuïn

La coopérative d'habitation De Torteltuïn est aussi singulière que sa première réalisation. Elle est née il y a un peu plus de six ans de la volonté d'un poignée d'étudiants qui voulaient réagir face à la forte pénurie de logements à loyers abordables à Amsterdam... et qui voulaient construire plus que juste des logements: créer un habitat qui soit un espace de vie en partie communautaire, proche de la nature, écologique et inclusif. Leur immeuble se voulait un véritable manifeste de construction écologique et solidaire.

Aux Pays-Bas, environ un tiers des logements à loyers abordables sont des logements sociaux. Mais le système peine à se financer et semble de plus en plus précaire. C'est la raison pour laquelle le modèle coopératif semble actuellement faire des émules, auprès de la population (surtout les jeunes) et des autorités publiques, qui désespèrent de trouver une solution à la lancinante pénurie de logements qui gangrène le marché immobilier. «La ville d'Amsterdam a bien mis sur pied un fonds de prêts pour les coopératives et mis à disposition une quinzaine de terrains constructibles réservés aux coopératives, dont nous avons bénéficié pour notre projet. Mais cette évolution est très lente.», explique Michiel Voskamp.

«Les valeurs qui sont au fondement de la coopérative De Torteltuïn sont la durabilité environnementale au sens large, l'indépendance énergétique, l'inclusion sociale et l'accessibilité.»

L'accessibilité, une valeur cardinale

Les valeurs qui sont au fondement de la coopérative sont la durabilité environnementale au sens large, l'indépendance énergétique, l'inclusion sociale et l'accessibilité. De Torteltuïn offre ainsi un mix varié de logements, dont un certain nombre de logements sociaux, en partie réservés aux migrants, et de logements à prix coûtant. Le but étant de ne pas augmenter les loyers au fil du temps, ou juste ce qu'il faut pour compenser l'inflation, afin de se retrouver dans une trentaine d'années avec des loyers presque 50% moins chers que les prix du marché.

L'organisation de la coopérative

En plus du conseil d'administration composé de six personnes, De Torteltuïn s'articule autour d'un certain nombre de groupes de travail, tous dédiés à une facette de la construction et de l'exploitation de l'immeuble: gestion administrative et finances, aménagements intérieurs, gestion, recrutement et animation des membres de la coopérative, et un groupe qui s'occupe des relations publiques, des médias et des réseaux sociaux – «car nous tenons à ce que notre modèle puisse en inspirer d'autres», Michiel Voskamp dicit. Chacun de ces groupes est subdivisé



Plan de coupe. © Natrufied Architecture

en sous-groupes, qui travaillent tous de manière plus ou moins autonome, mais coordonnée. «Certains de ces sous-groupes naissent pour répondre à des besoins précis et disparaissent quand la mission est achevée. C'est un système très dynamique et évolutif» souligne Michiel Voskamp.

L'avenir de la coopérative

Les premiers locataires emménagent cette fin d'été. Prendre possession des lieux et faire la fête. Et puis se tourner vers l'avenir. Michiel Voskamp aimerait ensuite développer le modèle coopératif aux Pays-Bas et il est l'un des fondateurs du Fonds néerlandais de solidarité... directement inspiré du Fonds de solidarité existant en Suisse. La fondation qui gère ce fonds devrait à terme regrouper divers acteurs afin d'en développer

et assurer la pérennité: en plus de la ville d'Amsterdam, déjà partie prenante, il pourrait y avoir le Ministère de l'habitat, des grandes banques, des entreprises immobilières etc. De Torteltuïn est également active au sein du réseau de coopératives de logements d'Amsterdam, qui soutient ses membres dans leurs projets et mène un intense travail de lobbying et de médias.

De la coopérative à la zoopérative

Et l'un des projets qui tient tout particulièrement à cœur à Michiel Voskamp, c'est de développer un nouveau modèle de coopérative d'habitation: la ZOOP. On ne parlerait alors plus seulement de coopérative, mais de zoopérative. Une nouvelle façon de concevoir l'habitat comme un tout incluant les gens, les plantes, les animaux, les insectes, la flore et les générations futures, et que ce tout soit représenté par une voix au sein de la zoopérative. Histoire d'agir concrètement en faveur de la biodiversité sur le long terme, et d'œuvrer avec des projets régénératifs et positifs pour la transition climatique. ■

Pour les curieux:

De Torteltuïn: <https://detorteltuïn.co/en>

Natrufied Architecture: <https://www.natrufied.nl/>

SIMPLE TOUJOURS. SÛR.

Laine de pierre suisse avec protection incendie naturelle.

FLUM ROC

flumroc.ch/1000

SWISS