Les Voisilots

Un quartier relié mais préservé

Le périmètre proposé à l'étude, au Songy, situé sur la commune de Sciez est un quartier résidentiel typique des années 1970, dans la forme de son découpage parcellaire et dans l'architecture de ses maisons pavillonnaires. Son implantation vient en extension d'un hameau aujourd'hui au bord de la départementale qui relie Thonon à la périphérie de Genève.

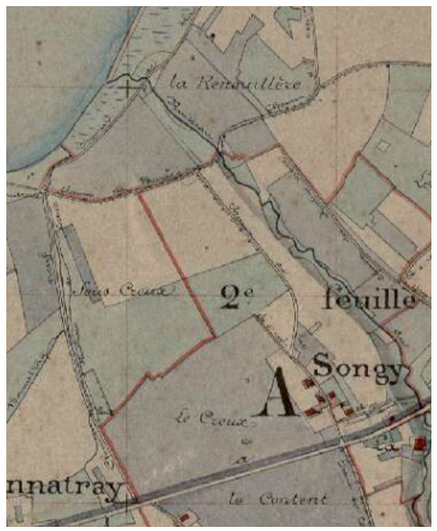
Lorsque les environs se sont surtout développés autour du tourisme généré par le lac, le périmètre semble pourvu uniquement de résidences principales. Le quartier peut intéresser une population diversifiée, attirée par de multiples raisons, qu'il s'agisse d'un jeune couple travaillant dans les pôles économiques proches recherchant un « bout de campagne », ou des retraités souhaitant passer une partie de l'année au bord du lac Léman.

La problématique concerne donc un quartier résidentiel, mais dans un cadre touristique et dans un contexte de vie économique importante avec Genève, Lausanne, Thonon, Evian...Ce qui pose évidemment la question d'une urbanisation importante sur des lieux qui demanderaient à être préservés.

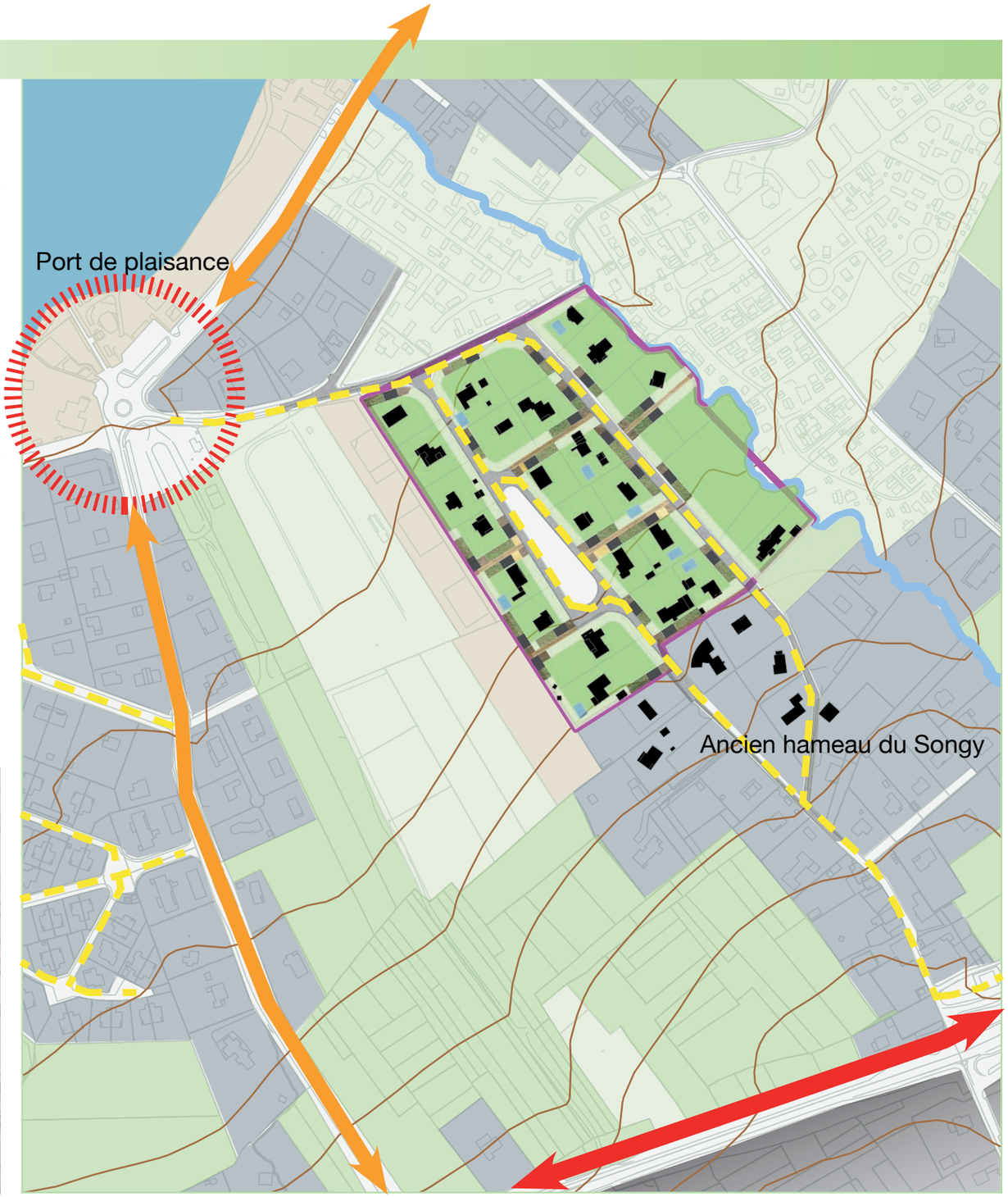
Ce paysage à préserver, quel est-il ? C'est un environnement d'un plat relatif, au regard des montagnes imposantes qui dessinent l'horizon. Le paysage est structuré par l'eau et le relief, composé également de champs ouverts, de quelques massifs boisés, de labours et d'herbages, plus en amont de vignobles. Le site possède encore des poches agricoles et naturelles qui viennent entourer une partie du périmètre.

Le quartier, situé entre la départementale et le lac ne subit pas l'effet de jonction entre ces deux éléments car excentré par rapport à la voie de liaison principale. Il conserve le calme d'un espace résidentiel, tout en étant connecté à son territoire. Le quartier semble préservé de la route (dont le trafic est important) et des activités touristiques de bord de lac. Tout en restant un quartier à part entière, il n'est pour autant pas enclavé.

Le paysage du golfe de Coudrée et du lac Léman depuis la Maladière



Les bords de lac et leur identité agricole



Un quartier relié, mais préservé (Plan global du quartier)

L’équilibre entre Intimité et Communauté

En soi le modèle urbain et architectural des lotissements pavillonnaires reste caractérisé par une forte consommation de l’espace, un isolement supposé et un rapport distant à une vie en communauté. Le cas du quartier du Songy laisse présager une autre envie par le biais d’une ambiance et une attitude prometteuse : espace central collectif, rapport de voisinage, participation à cette étude, …Ce projet doit se trouver sur un curseur qui oscille entre les notions d’intimité et de communauté, il veut réintroduire le côté humain à un processus urbain qui s’en était soustrait.

Parce que toucher aux implantations bâties existantes (hors travaux d’initiative privée) n’est raisonnablement pas répondre à la problématique (ce serait nier ce qu’est le quartier, agir sous le principe d’une tabula rasa), le projet devient celui d’une nouvelle organisation de parcelle, donc celui des limites et des interstices.

Nous sommes à la campagne, pas à la ville. On peut imaginer que le travailleur genevois a hâte de retrouver sa maison hors de la ville. L’idée du hameau renforcé peut convenir à ce quartier : résidences, réseau de venelles (qui relient au territoire : qui amènent au lac, aux champs...), espaces collectifs avec éventuels partages de vergers. Sur le « 23ème » par exemple, un verger partagé apporterait utilité et structure, tout en restant très facile à entretenir et à investir.

Jeu d’intimité dans un quartier d’habitation et ses jardins communautaires (à Naerum, Danemark, projet de Carl Theodor Sørensen de 1952)

Pour le «23ème», un minimum d’effet peut structuré un véritable lieu collectif (projet de Michel Corajoud)

La venelle, instrument de liaison (un projet «Built in my backyard» dans le cadre de l’initiative Bimby proposé par l’ANR)

Le principe des « voisilots »

Voisilot *: n.m. Nouvelle entité urbaine créée à partir d'une sous-division d'un îlot, terme issu de la contraction des mots « voisin » et « (î)lot ».Les habitants d'un voisilot sont les voisilotes.*
Ex : j'ai invité à dîner mes voisilotes.

Voisiloter *: v. Créer des voisilots sur un quartier. Définir une démarche participative au sein d'un quartier.*
Ex : La commune de Sciez a voisiloté le quartier du Songy.

Chercher une solution de densification pour ce quartier de Songy, c'est en fait chercher une solution pour tous les quartiers résidentiels de ce type, tous les cas de figures possibles. Rien que dans le périmètre d'étude proposé, nous trouvons diverses façons d'investir une parcelle, chaque famille est différente et porte ses propres problématiques.
Nous avons cherché un genre de « charte », un principe adaptable à toutes les parcelles, aujourd'hui et dans l'avenir. Sous quelques règles simples et récurrentes, chaque projet pourrait en réalité répondre à chaque contexte, être facile à installer dans le temps, et à organiser entre les anciens, et les nouveaux habitants, ou locataires ponctuels. Notamment, nous souhaitons aussi laisser à chacun la liberté de participer comme il veut et peut à l'attitude du quartier.

C'est de cette dynamique que naît la notion de « Voisilot ». On peut reprocher au lotissement type 70 son manque de pertinence à l'échelle urbaine et sociale. Le voisilot tente de « rattraper le coup », réinjecte une notion collective, sociale - et repose la question de « qu'est-ce qu'un voisin? » - à l'Histoire du lotissement. Il est un moyen de fédérer les habitants autour de leur choix, leur «vivre-ensemble», de leur implication au-delà de leur propriété stricte.

Formation du voisilot

La mise en place de venelles permet de relier un peu plus le quartier à son territoire, et permet aussi de donner plus de surface et d'espace accessible à pied ou en voiture pour développer de nouvelles parcelles. Ces nouvelles venelles et les rues existantes forment des sous-divisions de l'îlot physiques et humaines, les voisilots. Les voisilots deviennent un groupe de parcelles et d'habitants liés.

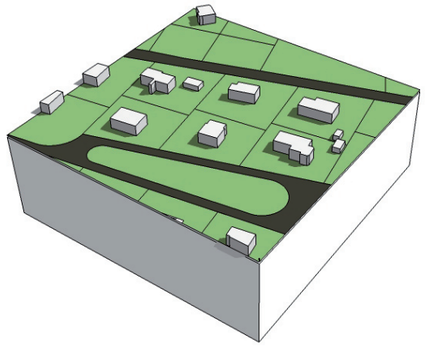
Les règles de la venelle :
-Le choix de l'emplacement de ces venelles vient des habitants eux-même : ils se regroupent en voisilots. Ces groupes se forment entre voisins initiaux, en fonction d'intérêt commun d'ordre pratique, du bon sens à l'échelle de leur quartier ou de leur parcelle, voire de leurs affinités...
-Un voisilot est composé d'au moins deux parcelles initiales.
-Une venelle fait 3m de large, chaque riverain « donne » 1,50m de largeur de son terrain pour la créer.
-Une venelle va de rue à rue, ou de rue à limite de périmètre.
-Une venelle n'est pas une rue, son revêtement est choisi en conséquence.

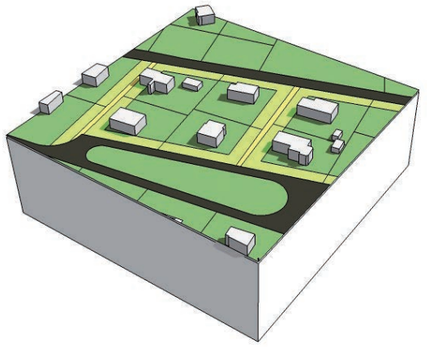
Organisation du voisilot

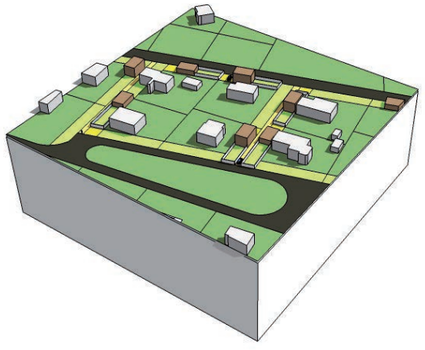
Le quartier est à présent re-découpé en voisilots. Chaque voisilot est composé du cœur de voisilot où se préservent les habitations initiales (l'ancien habitant profite d'un coeur d'îlot, qu'il a utilisé déjà comme jardin, potager, ou bord de piscine), et du bord de voisilot. Ce bord de voisilot devient la zone d'accueil potentielle des nouveaux voisilotes.

Les règles du Bord de voisilot :
-Il fait 6,5m de large sur toute la périphérie du voisilot. Cette distance est une largeur minimale adéquate pour la construction de logements (cette largeur correspond à un minimum confortable pour tenir les dimensionnements dus notamment à la réglementation PMR).
-L'un des intérêts les plus importants du voisilot concerne le rapport qu'il institue entre le vendeur et l'acquéreur. Le choix de l'emplacement prévu pour la construction de la nouvelle parcelle se fera dans une concertation entre les deux parties, afin de définir la meilleure situation pour l'un et l'autre dans l'espace de bord d'îlot.
-La nouvelle parcelle a ses limites construites (façades de la maison, palissades ou murets de soutènements autour du jardin, etc...). Ceci permet de structurer les voisilots, et donc les venelles et les rues.

Les règles du Coeur de voisilot :
-La famille voisilote initiale ne change rien à ses habitudes, et doit juste s'habituer au fait que son jardin est un peu plus petit.

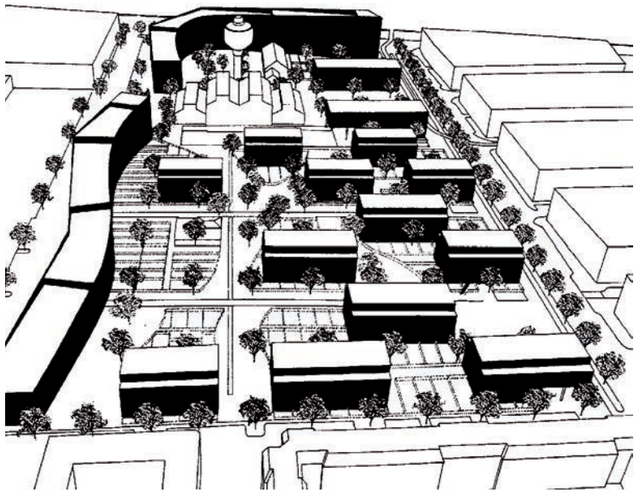






Processus de création du voisilot

Coeur d'îlot/Bord d'îlot (plan Cerdà, Barcelone)



Coeur d'îlot/Bord d'îlot (projet GLW, Amsterdam)

Des voisins « gagnant-gagnant »

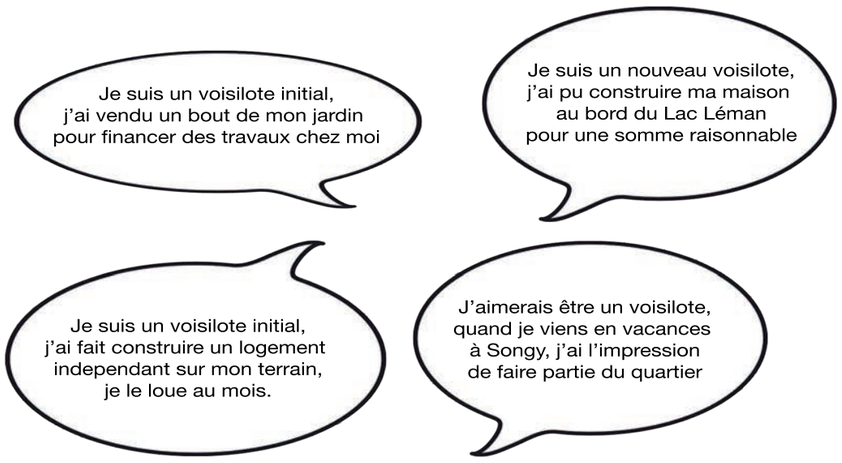
L'organisation du voisilot se base en effet sur deux souhaits nécessairement liés. D'une part, les habitants qui sont déjà installés dans le quartier, depuis parfois des années, ne doivent pas se sentir délogés. D'autre part, les nouveaux habitants, ou locataires, doivent se sentir respectés et motivés à investir.

Les habitants initiaux ont sans doute passé là une partie importante de leur vie, ou prévoient de le faire. La décision de vendre une partie de son terrain et d'accueillir de nouveaux voisins peut être un choix difficile, et ne doit pas être synonyme de « sacrifice ». Il faut savoir que la surface cédée n'a pas forcément à être très grande : nous savons déjà que cette parcelle appartient au Bord de voisilot, qu'elle fait 6,5m de large et que son emplacement découle d'une concertation entre le voisilote initial et le nouveau voisilote.

Nous proposons que cette parcelle, dans la logique du voisilot, soit cédée sous le principe de la « surface 60 000 euros». Cette somme, à Sciez, correspond grosso modo à une surface de 300 m2 (selon prix constatés sur plusieurs sites immobiliers), c'est moins d'un quart d'une parcelle actuelle. Le montant de la vente, une fois acquis au vendeur, permet de faire des travaux conséquents chez lui, ou peut être épargnée. Rien n'empêche le vendeur, s'il le souhaite et si son bord de voisilot le permet, de faire plusieurs ventes de ce même type de parcelle, au cours des années.

Une parcelle de 300 m2 permet également à l'acheteur d'avoir une surface où construire confortablement une petite maison avec garage et jardin. S'il choisit d'investir à la construction pour environ 140 000 euros (qui est le budget moyen pour une construction neuve constaté par des primo-accédants selon l'ANIL), l'achat et la construction de sa parcelle l'engage donc sur une somme d'environ 200 000 euros. Ce budget nous semble plutôt intéressant pour accueillir de nouvelles familles dans le contexte immobilier de Sciez et des bords du Lac Léman en général.

Si l'habitant initial décide de ne pas céder une partie de son terrain, il peut toutefois envisager de redessiner une nouvelle parcelle dans la logique du voisilot et de construire un logement voué à la location, au moins dans un premier temps. S'il construit une maison type T4 d'environ 140 000 euros, une simple location touristique ou saisonnière à environ 600 euros/semaine (tarif moyen constaté sur différents site de location*) permet un amortissement au bout de 15 ans (à raison de 15 semaines de locations par an). Une location à l'année, à environ 1400 euros/mois (*), permet un amortissement au bout de 9 ans.



Le périmètre après «voisilotement» (Plan global)

Les Voisilots

Une architecture qui s’insère sans « écraser »

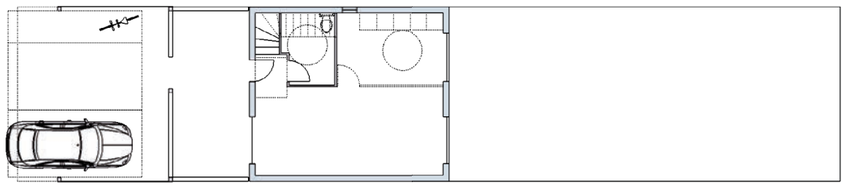
Notre proposition sur les parcelles des familles C et M s’attache davantage à illustrer cette réflexion immobilière que répondre à des problématiques concrètes nécessitant la discussion avec le(s) voisilote(s). Nous faisons le choix d’une architecture abordable pour de jeunes familles ou des retraités, facile à construire et économe, tout en restant pratique et confortable. Il nous paraît important de préserver un équilibre entre le bâti pavillonnaire des années 70, qui marque malgré tout l’identité du quartier, et les architectures futures, qui le feront évoluer petit à petit.

Les deux parcelles appartiennent dans notre simulation à deux voisilots différents, une venelle sépare les deux nouveaux logements, et ils entrent ici dans un rapport nécessaire. Sont présentés un logement T2 bis de plain-pied d’environ 65 m2 et une maison type T4 d’environ 90 m2, en construction bois. Les plans sont élaborés de façon à optimiser l’espace, à profiter d’une double orientation, tout en répondant à la réglementation des Personnes à Mobilité Réduite (PMR), qui permettra location ou vente sans difficultés.

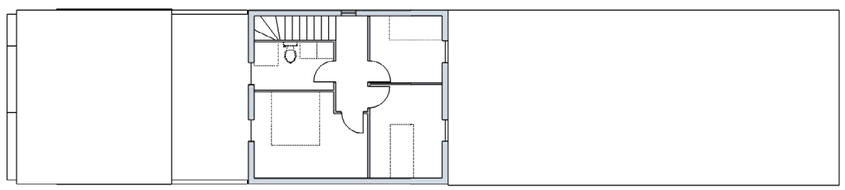
La parcelle en longueur permet un complexe « Jardin-Maison-Courette-Garage » en enfilade. Ce principe, pouvant s’adapter à de nombreux cas de figures, peut devenir un principe-type pour tous les voisilots.

Trouvez ci-après une estimation rapide par lots pour une maison de type T4 d’environ 90 m2 habitables,
construite en bois et « labellisable BBC » :
-Travaux préliminaires : 2 000 €
-Fondations : 10 000 €
-Ossature bois (murs, charpente, solivage, escalier...) : 60 000 €
-Isolation : 15 000 €
-Couverture, Etanchéité, Zinguerie : 15 000 €
-Menuiseries (extérieur) : 10 000 €
-Electricité : 3 000 €
-Chauffage : 10 000 €
-Plomberie, Sanitaire : 6 000 €
-Sols : 5 000 €
-Peinture : 1000 €
-Assainissement (situation éloignée de la voie) : 3 000 €
-Frais divers chantier, Etudes : 5 000 €

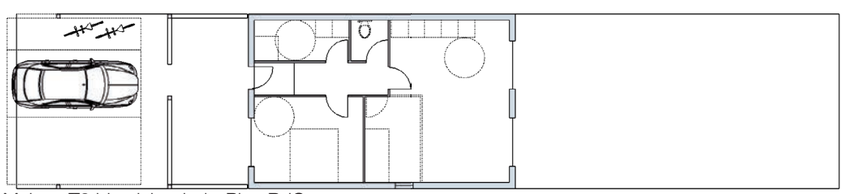
Total : 145 000 €



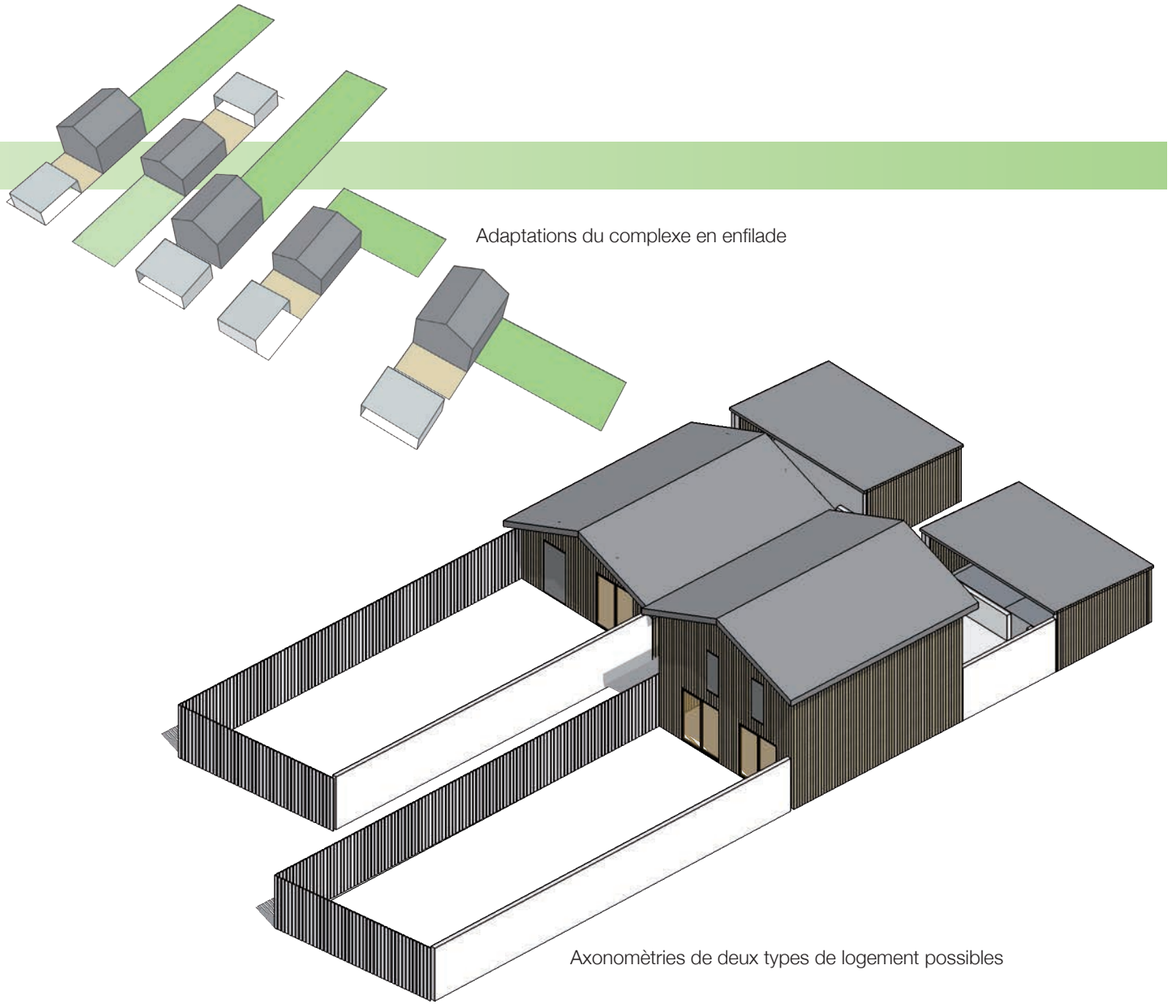
Maison T4 - Plan RdC



Maison T4 - Plan R+1



Maison T2 bis plain-pied - Plan RdC



Adaptations du complexe en enfilade

Axonomètries de deux types de logement possibles

Une maison simple sait être soignée et contemporaine (maison ferm’h en Morbihan, et maison à Luxembourg