

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 73 (2001)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** Séminaire d'impulsion à Soleure : rencontres, idées et perspectives

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129888>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# SEMINAIRE D'IMPULSION A SOLEURE

## Rencontres, idées et perspectives

Plus de 150 personnes, venues des quatre coins de la Suisse, ont participé au séminaire d'impulsion organisé par l'Association suisse pour l'habitat: l'occasion de discuter des questions actuelles liées aux coopératives d'habitation et d'innover en matière d'utilité publique.

Monsieur Fritz Nigg, directeur de l'ASH, a présenté le déroulement de la journée qui avait notamment pour objectif de générer des impulsions entre les participants. Travailler sous forme d'ateliers permet d'aborder chaque thème en petits groupes. Chaque participant a donc opté pour l'un des cinq thèmes qui ont fait l'objet de débats nourris.

### RESULTATS

**Atelier 1: Prestations de services sociaux** (Direction: Uwe Zahn, Büro für Vor- und Nachdenken)

De plus en plus de personnes ne trouvent plus leur place dans notre société, ce pour diverses raisons: elles vieillissent, leur formation ne correspond plus à la demande, elles sont d'origine étrangère, ou encore elles ne gagnent pas assez malgré un travail à temps complet. C'est dans ce domaine que les coopératives d'habitation pourraient intervenir. Le groupe de travail a discuté des avantages et des inconvénients que pourrait apporter la prise en charge de ce type de prestation. Les participants étaient d'avis que les coopératives d'habitation devaient offrir non seulement un logement mais aussi un espace vital, et que ce type de prestation exige l'engagement des locataires et induit une baisse du taux de rotation des logements. Cependant les directions des coopératives se sentent déjà débordées financièrement et personnellement. Elles se heurtent, de plus, aux barrières linguistiques et culturelles. Il serait cependant possible, dans un premier temps, d'initier certaines démarches, comme la formation ponctuelle des responsables et la mise sur pied de projets simples et déjà connus, comme le service aux personnes âgées. Un groupe s'est donc intéressé aux services destinés aux personnes âgées, un autre aux besoins des groupes d'immeubles réservés aux personnes âgées. D'autres, enfin, ont examiné les mesures à prendre pour permettre à certains locataires de surmonter des difficultés financières tem-

poraires, ou le projet „Genossenschaft Plus« développé par la section Zurich. Finalement, le groupe s'est penché sur la problématique suivante: comment montrer aux locataires que la vie dans une coopérative offre plus qu'un simple logement.

**Atelier 2: Des coopératives d'habitation pour créer la propriété** (Direction: Hans-Rudolf Schulz, Président du conseil d'administration Sapomp Wohnbau AG)

Les Suisses rêvent toujours de devenir propriétaires d'une villa. Les coopératives devraient-elles s'adapter à cette tendance et offrir à l'avenir de plus en plus de logements en propriété? Les avantages de la propriété, comme la liberté personnelle, le privilège de vivre dans ses propres murs et le placement de son épargne, ont été confrontés aux désavantages qui se cristallisent principalement autour de l'engagement financier et de la mobilité restreinte. Pour le groupe, il est clair que les coopératives ne peuvent pas ignorer ce rêve que beaucoup désirent réaliser: devenir propriétaire. Il existe toutefois des contradictions évidentes entre la coopérative dans le sens traditionnel et l'accession à la propriété. Il faudrait trouver une solution mixte qui combine les avantages de la propriété et ceux de la coopérative. Il semblerait que cette discussion pourrait élargir et renouveler l'idée de coopérative. L'ASH est invitée à creuser cette question et à mettre éventuellement un groupe de travail sur pied.

**Atelier 3: Aides et barrières architecturales** (Direction: Markus Zimmermann, directeur du service d'encouragement à la construction de logement d'utilité publique, section Zurich)

Le public-cible des coopératives de construction, la famille traditionnelle, a évolué. Comment les coopératives peuvent-elles répondre aux nouveaux modes de vie, aux nouveaux besoins? Trois groupes se sont penchés sur ces questions. Simone Gatti a plaidé pour la création de logements attractifs répondant aux besoins des personnes vivant seules. Les besoins en logement, ceux des personnes qui se situent en aval de la phase familiale, ont changé. Aux coopératives de les prendre en considération, en adaptant au fil des rénovations une partie des logements aux besoins des adultes actifs professionnellement. Beaucoup se contenteraient d'une pièce spacieuse, et seraient heureux de partager la cuisine et les chambres d'accueil pour les visites; cette for-

mule à l'avantage d'encourager les contacts naturels entre personnes partageant la même philosophie de vie. Ces idées ont déclenché une large discussion, cette stratégie allant à l'encontre de la tendance actuelle qui vise à instaurer la mixité sociale du logement. A ce sujet, Kurt Knobel a donné l'exemple de la coopérative BG-Freiblick qui a habilement converti des logements de 3 pièces démodés en logements spacieux et pourtant abordables. Joe Manser a, de son côté, évoqué les barrières architecturales qui constituent des obstacles infranchissables dans les logements habités par des handicapés et des personnes âgées. Il ne s'agit ici pas d'offrir des logements accessibles aux handicapés, mais de construire des logements qui peuvent être adaptés à d'éventuels besoins ultérieurs. Les coopératives de construction sont favorables à cette idée, mais il semblerait qu'il soit difficile de trouver les architectes capables de la réaliser.

**Atelier 4: Les chances des grandes coopératives d'habitation** (Direction: Alfons Sonderegger, Président de la Familienheimgenossenschaft, Zurich)

La discussion a débouché sur deux thèses centrales:

1. Seules les grandes coopératives ont de l'avenir; elle doivent le saisir par tous les moyens et travailler activement à leur développement

2. Les petites coopératives ne pourront pas survivre sans s'unir ou fusionner avec une grande coopérative.

Il n'est pas surprenant de constater qu'aucune des deux thèses n'a rencontré l'unanimité. On attend des grandes coopératives (c'est-à-dire des coopératives possédant plus de 1000 logements) qu'elles restent actives et continuent à se développer en construisant de nouveaux logements, afin de préserver au moins leur part de marché actuel, mais pas à n'importe quel prix. Elles doivent faire preuve de responsabilité sociale et éviter d'entrer en concurrence avec d'autres coopératives. De même, elles ne doivent pas se distinguer par un comportement agressif. Quant aux petites coopératives, implantées depuis de nombreuses années, il leur est recommandé de donner à l'extérieur des tâches d'administration lorsqu'elles rencontrent de trop grands problèmes de recrutement pour compléter leur comité directeur. Il ne faut, de même,

suite page 9

*suite séminaire d'impulsion*

pas forcément exclure une fusion avec d'autres coopératives. Quant aux nouvelles coopératives de petite taille, il ne faut pas minimiser leur rôle de précurseur. Leur avantage comparatif consiste à découvrir et combler les lacunes du marché. Il convient enfin de relever que seules les coopératives de petite taille ont la possibilité de pratiquer une 'véritable' autogestion en matière d'administration.

**Atelier 5:** La survie des petites coopératives (Direction: Roger Dubuis, vice-président-section romande)

Le séminaire romand s'est tout d'abord penché sur la nouvelle loi fédérale, afin de déterminer si cette dernière représente un danger pour les petites coopératives de construction. Une question à laquelle Jacques Ribaux, vice-président de l'OFL, a répondu clairement par la négative, bien qu'il reste encore à élaborer les modalités du nouveau système. L'obtention des fonds propres reste le souci principal des petites coopératives. Il leur est extrêmement difficile de trouver suffisamment de souscripteurs pour leurs parts sociales. Pour les personnes qui n'ont pas les moyens d'acheter les parts sociales requises, on pourrait envisager d'introduire une garantie de loyer qui serait prise en charge par les services sociaux. Cette garantie remplacerait les parts sociales, elle ne pourrait cependant pas être considérée comme du capital propre. Un autre thème a été abordé, celui de la solidarité, qui ne recouvre pas seulement l'aspect financier, comme un fonds de solidarité, mais aussi d'autres domaines qui pourraient contribuer à l'amélioration de l'attractivité des coopératives, p. ex. l'aide de proximité (cours pour personnes âgées et handicapés, petits services, excursions communes) ou un concierge ou autre responsable qui organiserait des fêtes et des réunions. Ce type de solidarité serait particulièrement bienvenu dans la région de Genève, les locataires étant plus rarement coopératives. Enfin, pour renforcer les petites coopératives, on pourrait envisager d'organiser des réunions, afin qu'elles puissent bénéficier de leurs expériences mutuelles et résoudre ainsi les différents problèmes. Cet atelier n'a pas apporté de recettes universelles, mais il a donné l'occasion d'échanger des idées constructives.

**DES IDEES À DEVELOPPER!** Les participants ont pu se rendre compte du travail intensif et créatif généré par les cinq séminaires lors de la présentation finale des résultats des séminaires. A l'ASH et à la revue habitation d'exploiter toutes ces bonnes idées...

# CITE DAVIDSBODEN

## A BALE

### 2 ème évaluation huit ans après

# L

**e résumé d'un travail de recherche sur la cité Davidsboden de Bâle vient de paraître sous la forme du volume 71 du Bulletin du logement. La publication renferme les principaux résultats d'une étude approfondie réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL) et des deux maîtres d'ouvrage, soit la Fondation Christoph Merian (CMS) et la société Helvetia Patria.**

Peu après l'emménagement, au début des années 90, l'OFL avait fait réaliser une première étude du lotissement par le Wohnforum de l'ETH-Z. A l'époque, l'intérêt était concentré sur la genèse du projet, le processus de planification et de construction et les enseignements à tirer de la procédure de participation. Ces résultats ont alors été publiés dans le volume 57 du Bulletin du logement. Entre-temps, le lotissement a fait l'objet d'une nouvelle évaluation, huit ans après l'emménagement. Il s'agissait cette fois de

mettre en lumière l'évolution intervenue durant la phase d'utilisation ainsi que le point de vue des différents acteurs. Cette deuxième évaluation est basée sur des méthodes qualitatives et sur des enquêtes menées auprès des personnes concernées. Elle permet également d'établir des comparaisons avec des valeurs moyennes.

La cité Davidsboden de Bâle a été bâtie à la fin des années 80 et son histoire remonte ainsi à une bonne quinzaine d'années. Un grand nombre d'exigences liées à la politique du logement de l'époque et pour lesquelles les expériences disponibles avaient été récoltées dans la construction de maisons individuelles et de maisons mitoyennes ont trouvé ici leur première application dans la construction de logements locatifs. L'expérience ne se limite pas au processus de planification, au cours duquel les souhaits des futurs locataires ont été pris en compte, mais englobe également les aspects urbanistiques et sociaux, la revitalisation du quartier ainsi que les enseignements apportés par les méthodes de codécision et d'autogestion.

La publication peut être obtenue auprès de l'Office fédéral des constructions et de la logistique, OCFIM (diffusion), 3003 Berne (Erreur! Signet non défini.) en indiquant le numéro de commande 725.071 f ou en librairie pour la somme de fr. 7.50. Elle est également remise gratuitement aux représentants des médias directement par l'Office fédéral du logement.



*Le rapport de recherche complet (en langue allemande) est disponible sur le site de l'OFL à l'adresse suivante: [www.bwo.admin.ch/de/forsch/jffr\\_04.htm](http://www.bwo.admin.ch/de/forsch/jffr_04.htm)*  
Service de presse et d'information  
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT  
Renseignement et version électronique:  
Office fédéral du logement, Verena Steiner, tél. 032 / 654'91'91 [verena.steiner@bwo.admin.ch](mailto:verena.steiner@bwo.admin.ch)

*Rue longeant les bâtiments situés entre les cours*