Stratégies d'avenir pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **80 (2008)**

Heft 1

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-130138

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Stratégies d'avenir pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Les 23 et 24 novembre 2007, le Technopark Zurich a accueilli le Congrès national de la construction de logements qui coïncidait avec la Journée de l'ASH de cette année. Le congrès était le point d'orgue professionnel des manifestations marquant les cent ans d'existence de la construction de logements d'utilité publique à Zurich. Sous le titre «Davantage qu'un logement: stratégies d'avenir pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique», la manifestation a fourni une multitude de nouvelles impulsions aux quelque 350 participants.

«Une construction de logements d'utilité publique forte est une nécessité.» Telle était la première phrase prononcée lors du Congrès national de la construction de logements, en l'occurrence lors du discours de bienvenue de **Peter Schmid**, président de la section zurichoise de l'ASH, organisatrice de la manifestation, ajoutant que le fossé qui séparait les pauvres des riches ne cessait en effet de s'étendre et que, pour différents groupes de population, les logements proposés sur le marché constituaient une offre insuffisante. Par ailleurs, un nombre croissant de personnes ont besoin d'aide. Des raisons suffisantes, selon Peter Schmid, pour réfléchir à l'habitat de demain et aux possibilités d'aménagement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Parallèlement, les coopératives de construction sont placées face à des défis internes, car la part de marché des logements d'utilité publique ne cesse de baisser. De nombreuses coopératives de construction sont tombées en léthargie. On constate aussi une tendance négative en ce qui concerne l'identification avec la construction de logements d'utilité publique. Les cercles néolibéraux souhaiteraient purement et simplement supprimer tout encouragement. Dans ce contexte, la ville de Zurich est un exemple qui montre comment un comportement actif des pouvoirs publics, combiné à un comportement actif des coopératives de construction, conduit à un partenariat fructueux qui génère de multiples avantages pour notre société.

Francis-Michel Meyrat, président de la section romande de l'ASH, a transmis les salutations de la Suisse romande et a félicité les coopératives de construction zurichoises pour leur dynamisme retrouvé. Il a exprimé sa satisfaction par rapport au choix du congrès de thématiser les défis rencontrés tant dans les parties germanophones et francophones du pays que dans les régions centrales et périphériques. **Peter Gurtner**, directeur de l'Office fédéral du logement, a expliqué «pourquoi la Confédération est attachée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique». Il a comparé ceux-ci, non sans humour, à du levain qui était certes relativement insignifiant de par sa quantité, mais qui n'en était que plus important en termes de force motrice. Il a reconnu l'engagement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique dont l'offre, comme le montrent les statistiques, bénéficiait le plus souvent aux personnes dépendantes d'un logement avantageux. C'est pourquoi l'Etat encourage ce modèle depuis près de 100 ans. Son soutien concerne un total de 200 000 logements. Une situation qui devrait perdurer, puisqu'il semblerait que le fonds de roulement pourra encore être augmenté au cours des années à venir.

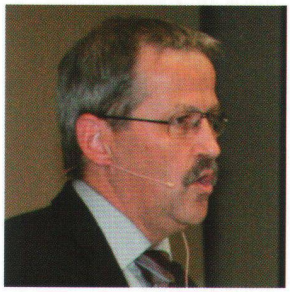
L'environnement social

Michel Rey, chargé de la direction du congrès, a assuré la transition avec le premier bloc thématique: quelles sont les évolutions politiques et sociales qui marquent la construction de logements d'utilité publique en Suisse? Comment réagissent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à la croissance et à l'évolution des agglomérations? Dans la région de Genève, en plein boom, ces questions sont particulièrement brûlantes, comme l'a indiqué **Georges Albert,** secrétaire général adjoint du Département des constructions et technologies de l'information du canton de Genève. En raison de la rareté des terrains constructibles, Genève souffre depuis des décennies de pénurie de logements, et ce en dépit des efforts du canton visant à encourager la construction de logements sociaux, notamment en période de haute conjoncture. Au XXIe siècle, la question des logements a pris de nouvelles proportions, car Genève, économiquement prospère, a de plus en plus exporté son problème de logement dans sa région et au-delà de la frontière. Ce qui a conduit, par exemple, à une surchauffe de la construction de logements dans la région française limitrophe.

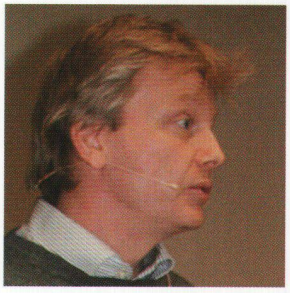
L'agglomération genevoise représente aujourd'hui déjà 800 000 habitants et 400 000 places de travail – et la tendance est à la hausse. A présent, les cantons de Genève et Vaud ainsi que la France voisine souhaitent aborder la jonction des régions via une politique territoriale et de construction de logements coordonnée qui doit permettre un développement durable. Selon la volonté de Genève, il est souhaitable que la cité de Calvin ne soit pas entourée d'une agglomération géante, mais d'une structure constituée de plusieurs centres. Dans le cadre du projet Interreg, on procède à l'élaboration d'un masterplan pour la construction transfrontalière de logements dont les principes ont déjà été formulés. Ceux-ci comprennent par exemple la gestion des terrains constructibles, l'encouragement de la densification dans les régions urbaines ou la garantie de la mixité sociale et fonctionnelle.

Georges Albert. Le fulgurant développement de la région genevoise doit être coordonné avec la France voisine et le canton de Vaud.

Corinna Heye. La redécouverte du centre-ville mène à la ségrégation sociale.



Georg Dubacher. Approvisionnement durable en énergie grâce au contracting.



Philippe Favarger. Genève mise sur le soutien aux coopératives d'habitation.

Pour sa part, **Corinna Heye**, géographe sociale à l'Université de Zurich, s'est penchée sur la transformation spatiale et sociale de la population résidente de l'agglomération zurichoise. Elle relève que la migration des familles de la ville vers les banlieues («périurbanisation») se poursuit. Ses répercussions négatives ont toutefois été considérablement atténuées par l'apparition d'un mouvement de redécouverte du centre urbain (ville-noyau) («réurbanisation»). Dans toutes les grandes agglomérations suisses, celle-ci a pour conséquence une forte revalorisation sociale des centres-villes («gentrification»).

Le revers de la médaille de ce changement: il génère des processus de refoulement. Les personnes socialement défavorisées se concentrent davantage dans les communes d'agglomération et dans les faubourgs moins attrayants. Ces quartiers «marginalisés» n'accueillent plus que les habitants qui ne trouvent pas de logement ailleurs. Pourtant, ce sont justement ces quartiers qui présentent une proportion élevée de lotissements coopératifs.

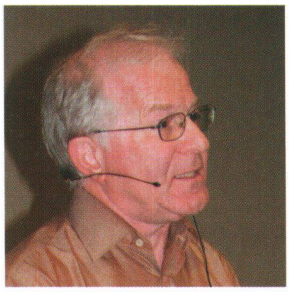
Projets et programmes innovants

Les projets présentés par la suite ont prouvé que les promoteurs innovants travaillent depuis longtemps à ce monde meilleur. D'une part, ils satisfont les exigences d'habitat et de vie les plus diverses, d'autre part ils s'orientent aussi sur les exigences actuelles de développement durable. Les solutions de contracting énergétique présentées par **Georg Dubacher** du service énergie ewz zürich ont également un impact important sur l'efficience énergétique. Dans le cadre du contracting, le fournisseur d'énergie se charge du financement, de l'étude de projets, de la construction et de l'exploitation des installations. Pour bénéficier de ces prestations, le client paie un prix indexé, fixé à long terme, pour la perception d'énergie.

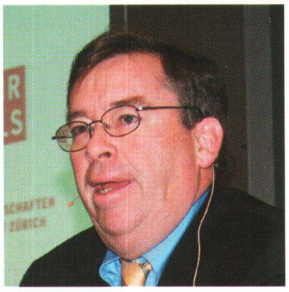
Les deux interventions suivantes traitaient d'une autre forme de développement durable, en l'occurrence celle de l'aide au logement. A Genève, la réorganisation de l'aide au logement est en cours, comme l'a expliqué **Philippe Favarger**, directeur adjoint de l'office responsable. En lieu et place de l'ancien système prévoyant une diminution des loyers limitée dans le temps, on souhaite créer un parc durable de logements d'utilité publique. Objectif avoué: 15% de tous les logements aux mains des pouvoirs publics ou de fournisseurs à but non lucratif d'ici dix ans. Des prescriptions en matière de revenus et d'occupation ainsi qu'un contrôle étatique des loyers doivent assurer que ces logements bénéficient réellement aux personnes nécessiteuses et que le subventionnement des loyers puisse être réduit de manière continue. Pour atteindre cet objectif ambitieux et stimuler les nouvelles constructions, le canton se propose de débloquer un crédit de 300 millions de francs. Un premier projet comprend l'acquisition de 1600 logements issus du portefeuille de la Banque Cantonale de Genève, en difficulté, qui seront ultérieurement transférés à des sociétés coopératives et à des fondations.

Mixité et cohabitation

Le terme de «mixité» est devenu un mot-clé dans la construction de logements d'utilité publique. Au quotidien, la cohabitation de personnes de statut social et de culture différents recèle toutefois passablement de matière à conflits. C'est ce qui est ressorti d'un débat public initié par **Brigit Wehrli-Schindler**, directrice du service du développement urbain de Zurich. «Qui se ressemble s'assemble» – c'est également vrai pour le domicile. Cependant, celui-ci n'est pas toujours choisi librement, car il dépend du revenu. Il est un fait que la ségrégation, la séparation spatiale de groupes de population, favorise l'inégalité sociale et nuit à l'égalité des chances. C'est pourquoi la ville de Zurich prend différentes mesures pour maintenir et améliorer la mixité. Ceci inclut l'encouragement de certains segments de logement (familles, personnes âgées, jeunes en formation) ou la revalorisation de quartiers. Cependant, l'intégration intervient avant tout au niveau du lotissement et de l'immeuble et est par conséquent avant tout du ressort des maîtres d'ouvrage, ceux d'utilité publique pouvant justement accomplir davantage.

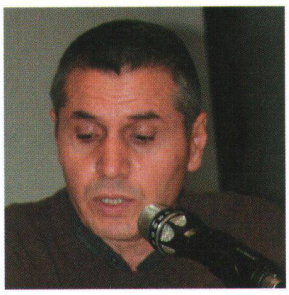


Alfons Sonderegger. Collaboration exemplaire entre ville et coopératives à Zurich.



Martin Vollenwyder. La ville de Zurich soutient le modèle coopératif.

Heidi Lüdi. Trouver la bonne mixité sociale parmi les locataires demande beaucoup d'efforts.



Osman Osmani. Les immigrants sans formation n'ont pas de porte-parole en Suisse.

Cette affirmation a suscité quelques réactions parmi les représentants des coopératives dans le public. Diverses coopératives de construction souhaiteraient attribuer plus souvent des logements qui se libèrent à des personnes moins bien intégrées. Cependant, les responsables rencontrent des résistances de la part des habitants établis. De tels processus de changement doivent être abordés avec précaution et ils nécessitent beaucoup de temps. Les coopératives de construction sont, par conséquent, moins appropriées pour une première intégration, alors que les «secondos» sont surreprésentés dans leurs lotissements. Une autre voix s'est élevée pour attirer l'attention sur le fait que le travail d'intégration devait commencer par les enfants et les jeunes, une tâche pour laquelle les coopératives de construction manquaient toutefois de moyens.

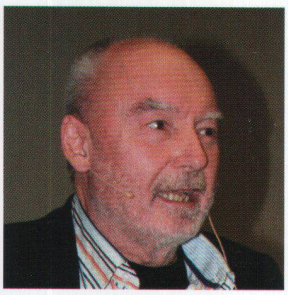
Lors du débat animé par **Richard Wolff**, il a été question d'un projet qui, justement, concerne également les jeunes gens. **Elinora Krebs**, responsable du Service du logement et des gérances de la ville de Lausanne, s'est exprimée sur l'effet intégratif de la télévision de quartier de la Bourdonette. Dans ce quartier périphérique des années 70 qui compte environ 1700 habitants, la proportion d'étrangers s'élève à près de 70%. Une communication insuffisante parmi les voisins a fait naître l'idée d'une station de TV non commerciale, idée qui a débouché sur un centre de rencontre où se retrouvent les cultures et groupes d'âge les plus divers pour produire leurs émissions consacrées à la vie de quartier ou aux différentes coutumes. Un cours de français est également diffusé. Le projet, qui vit principalement grâce au bénévolat, est encadré par deux professionnels salariés (www.tvbourdo.net).

La présidente de la coopérative d'habitation Daheim à Bienne, **Heidi Lüdi**, s'est exprimée sur la problématique de l'intégration dans une coopérative bilingue dont les quelque 500 logements sont habités par 25 à 30% d'étrangers. Elle souligne l'importance de «l'accueil des nouveaux locataires» où l'on prend le temps d'expliquer les règles de cohabitation dans une coopérative d'habitation. La responsabilité en incombe à une commission de coopérative qui s'occupe également de l'encouragement des contacts dans les lotissements et de l'organisation de manifestations les favorisant. Les concierges, qui viennent des quatre coins du monde, jouent également un rôle important. En revalorisant les espaces extérieurs, on crée par ailleurs des lieux de rencontre pour les habitants.

Osman Osmani, responsable animation jeunesse en milieu ouvert[1] Zurich Affoltern, appartient au grand groupe des immigrés d'ex-Yougoslavie d'origine albanaise. Il est cofondateur et coresponsable de l'association de promotion Pro Integra qui a vu le jour dans la communauté albanaise du quartier de Birch à Schaffhouse. De par son travail dans un centre de rencontre de jeunes, il sait que la cohabitation de différentes nationalités est un fait depuis longtemps, et pas seulement dans le domaine de l'habitat. Il plaide en faveur du déblocage par l'Etat de ressources suffisantes pour les projets d'intégration. Toutes les communes ne sont pas aussi actives que Lausanne ou Zurich selon lui, ajoutant qu'il est également important de renouveler les structures existantes, celles des associations de quartier par exemple où les jeunes et les étrangers sont insuffisamment représentés. Il rend attentif au fait que les immigrants présentant un retard dans leur formation et de faibles compétences sociales n'ont justement pas de porte-parole en Suisse.

Annalis Dürr est codirectrice de la fondation Domicil qui procure des logements à des ménages à faible revenu et aux personnes défavorisées, mais qui est également active au niveau de l'intégration d'habitation et du conseil en cas de conflits de voisinage. L'intégration se fait souvent à très petits pas. Chez Domicil, on accorde une grande importance à ce que les nouveaux locataires, des immigrants à raison de 80 à 90%, s'intègrent de manière «positive» dans leur environnement d'habitation. Se présenter à ses voisins est une étape certes banale, mais c'est le premier pas. Ensuite, il est important d'informer les gens du quotidien de l'habitat, qu'il s'agisse du nettoyage de la cage

Annalis Dürr.
Il est important de bien introduire les nouveaux locataires.



Lutz Freitag.
Les coopératives d'habitation ne doivent pas être des roues de secours.

Elinora Krebs, entourée de Brigit Wehrli-Schindler et Richard Wolff.
Contact entre les cultures grâce à une TV de quartier.

d'escalier ou de l'utilisation de la buanderie, et de s'assurer qu'ils comprennent ces informations.

L'économie du logement en Allemagne face à de grands défis

Le président de l'Association fédérale des Entreprises Du Bâtiment (GdW)[2], **Lutz Freitag**, a spontanément rebondi sur la discussion précédente, en indiquant que pour l'économie allemande du logement l'intégration de personnes issues de l'immigration figure également au nombre des défis centraux. A ce sujet, l'opinion générale semble toutefois considérer l'économie du logement comme l'organisme à même de résoudre les problèmes de toute la nation. Cependant, si on ne parvient pas à assurer l'égalité des chances dans le système d'éducation, indépendamment de l'origine sociale et ethnique, il n'est plus possible de la compenser au niveau du quartier. Il faut être conscient que l'intégration n'est jamais un état, mais toujours un processus. L'apparition de «no-go-areas» sociales doit être évitée à tout prix, tout en rappelant que les pays germanophones présentent encore un excellent standard comparé par exemple aux Etats-Unis où l'on connaît une ségrégation extrême de la population afro-américaine. Cette situation n'est toutefois pas garantie pour toujours, il faut y travailler en permanence. A cet égard, les coopératives d'habitation, avec leur système de participation de l'ensemble des habitants, sont idéales. Cependant, les tensions sociales dans la société rejaillissent dans les coopératives. On ne peut pas attendre de ses membres qu'ils soient des martyrs ou des avant-gardistes socio-romantiques. C'est pourquoi il est important que la coopérative soit une organisation apprenante qui ne craigne ni la nouveauté ni l'étranger et qu'il y ait un travail commun visant à renforcer la tolérance. Ceci est déterminant pour l'avenir de notre société.

Autre défi majeur de l'économie du logement en Allemagne selon Lutz Freitag: la «société qui rétrécit» qui se dessine dans différentes parties du pays. Ceci a pour conséquence qu'il faut résoudre les problèmes non pas au moyen de nouvelles constructions, mais via le parc existant – par exemple le logement des personnes âgées ou l'amélioration de l'efficience énergétique – ce qui est beaucoup plus exigeant. Un habitat approprié à la vieillesse posera des exigences énormes, également en relation avec les prestations de services dont les personnes très âgées ont besoin. Dans ce domaine, l'Allemagne n'échappe pas non plus au problème de la pauvreté dans la vieillesse qui apparaît dans l'est du pays en raison de rentes réduites et d'absence de capital-vieillesse. De manière générale, le pouvoir d'achat diminue en Allemagne. C'est pourquoi les maîtres d'ouvrage doivent prendre en compte le fait que les coûts de l'habitat augmentent certes, mais que de nombreuses personnes disposent de moins d'argent. Dans le même temps, on constate un recul effrayant de la construction de logements sociaux en Allemagne. En 2010, on prévoit de disposer encore de plus de 1,4 million de logements sociaux en location – ce en regard des 3,5 millions de chômeurs permanents.

Peter Schmid a profité du mot de la fin pour remercier les organisateurs du congrès, en particulier les responsables de projet **Richard Wolff et Monika Sprecher** et leur équipe de l'ASH Zurich. Il est revenu sur le thème du congrès, les stratégies d'avenir. Les conférences et les discussions des deux derniers jours ont prouvé, selon lui, qu'une construction de logements d'utilité publique forte, avec tous ses avantages supplémentaires, constituait réellement une nécessité. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont le potentiel de contribuer à résoudre les problèmes de notre société. «Mais nous devons mettre la main à la pâte!», a-t-il conclu.

Texte: **Richard Liechti**
(Wohnen 1-2/2008)
Traduction: **Eugène Knecht**

[1] Offene Jugendarbeit Zürich Affoltern.
[2] Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.