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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 4

Artikel: Ateliers : les clés du succès

Autor: Clémençon, Patrick / Papazoglou, Liza / Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-392010

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: 13.07.2025

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

Ateliers – les clés du succès

Le 5e Forum des coopératives suisses d'habitation fait la part belle cette année aux utopistes, aux créateurs, invités sur scène et dans de multiples ateliers pour présenter leurs aventures. Un vrai catalogue de recettes à succès.

L'innovation

La Ville de Genève s'est fixé des objectifs ambitieux. Avec sa stratégie 2050, elle veut réduire notablement sa consommation d'énergie tout en mettant l'accent sur une production d'énergie durable. Michel Monnard, des Services industriels de Genève, a dûment expliqué comme la Ville va chauffer et refroidir les bâtiments à large échelle grâce à l'eau du Léman. Une station de pompage souterraine va pomper l'eau à 45 m de profondeur et la distribuer dans un réseau de tuyauteries existant. Des échangeurs de chaleur et des pompes à chaleur dans les maisons permettent ensuite de refroidir en été et de chauffer en hiver.

La fusion

La Suisse est le pays par excellence des petites coopératives d'habitation. Bon nombre d'entre elles ont de la peine à se développer après le retrait de leurs fondateurs. Elles répondent mal aux nouvelles demandes d'habitat et agissent souvent de manière peu professionnelle vis-à-vis des investisseurs et des communes. La fusion est une recette permettant de se secouer les puces, comme l'a démontré Peter Hegelbach de la Gewo Zurich Ouest, une entité issue de la fusion de trois coopératives d'habitation. Depuis leur fusion, elles ont pu se doter d'une administration capable de répondre à leurs besoins, avec des comités d'immeubles qui jouent notamment un rôle déterminant dans la procédure de choix des nouveaux locataires.

La crise

Transformer une crise interne en nouveau départ, c'est le cœur de l'histoire que raconte avec sa bonhommie légendaire Felix Bosshard, président de la Gemeinnützigen Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ). Tout est parti d'une simple question de rénovation des balcons, qui a tourné en eau de boudin. Une question qui fera voler en éclat le comité exécutif de la coopérative. Une explosion qui aura au moins eu le mérite de réveiller tout le monde (et de renouveler presque entièrement le comité exécutif) à l'aube de la fête des 75 ans de la coopérative. Profitant de l'atmosphère festive, les coopérateurs ont décidé, sous la férule du nouveau comité exécutif, présidé par Felix Bosshard, de diversifier leur offre en logements et de se lancer carrément dans de nouveaux projets de construction, avec l'objectif avoué de doubler son parc immobilier au cours des 25 prochaines années!

Les partenariats

Selon Kurt Bischof, de l'association Wohnen Schweiz, la meilleure façon de construire des logements pour seniors consiste à favoriser la bonne collaboration entre communes, coopératives et associations. Il a souligné qu'en l'occurrence, le partage clair et précis des responsabilités était vital. Les communes ne doivent pas forcément construire elles-mêmes, mais jouer plutôt le rôle du «facilitateur» qui pose les bonnes conditions cadres, notamment en mettant à disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique des terrains constructibles ou des prêts à taux avantageux. Quant à la construction des logements adaptés aux besoins des seniors, c'est la tasse de thé des coopératives d'habitation, qui sont de véritables pros en la matière.

La taille

Greencity – c'est le nom d'une aire de développement dans le sud de la ville de Zurich, qui va accueillir à terme 3500 habitants et encore au moins autant de places de travail. Andreas Binkert, de Nüesch Development, et Andreas Wirz, de Wohnbaugenossenschaften Zürich, ont retracé le long chemin qui a mené de l'idée de départ jusqu'au projet définitif. Dans ce futur quartier, une forte densité associée à une haute qualité d'habitation et de vie doivent contribuer à réduire les besoins en mobilité des habitants. Un arrêt de RER se trouve en plein centre du lotissement. Une grande attention a été accordée en outre à la typologie des habitations (espaces privés, publics et semi-privés) afin de garantir, même dans un contexte de forte densité du bâti, une bonne cohésion entre besoins privatifs, proximité de la nature et appropriation d'un lieu de vie.

Le réseau

A Bienne, 30 coopératives d'habitation ont pris le taureau par les cornes pour se mettre en réseau afin de mieux appréhender leurs besoins communs et leurs envies de développer des projets. Ce qui ne représente pas moins de 16% du parc de logements de la ville, comme le précisent les trois orateurs de l'atelier, Heidi Lüdi, Daniel Bachmann et Uwe Zahn, de la Communauté d'intérêt des coopératives biennoises d'habitation de l'association régionale Berne-Soleure de coopératives d'habitation Suisse. De fil en mise en réseau, la Communauté d'intérêt des coopératives biennoises était née, une plateforme d'échanges d'idées, de connaissances et de moyens. Ont suivi des pourparlers avec la ville pour le renouvellement des contrats de droits de superficie; la mise en place d'un canal de communication commun et même un rating public des candidats aux élections municipales en rapport avec leurs intérêts en matière de politique du logement! Des cours de formation continue ont été mis sur pied, une étude a été réalisée sur les coopératives d'habitation communales, une carte des coopératives mise en ligne. Depuis, la Communauté d'intérêt des coopératives biennoises est devenue un interlocuteur digne de parte-

nariat avec les autorités communales, comme quoi, l'union fait bien la force!

Les loyers à prix coûtants

Cipriano Alvarez, chef du secteur Droit de l'Office fédéral du logement (OFL), a fait salle comble pour son atelier sur les loyers à prix coûtants: une clé de succès en soi, car ils assurent un socle de logements à loyers modérés qui modèrent un petit tantinet l'évolution générale des loyers sur le marché immobilier. Les loyers à prix coûtants sont inscrits dans le Code des obligations et dans l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBFL). Pour les logements subventionnés, c'est la loi fédérale encourageant le logement à loyer et prix modérés (loi fédérale sur le logement, LOG) qui fait foi. Celle-ci présente quelques particularités, notamment au niveau des apports dans le fonds de rénovation. Qui plus est, les locataires doivent faire contrôler la conformité au droit d'une majoration auprès de l'OFL. (Voir article OFL, pages 40-41)

La politique

Que faut-il pour que les coopératives d'habitation aient accès à du terrain constructible malgré de misérables conditions de marché? Comment pourraient-elles gagner une notoriété suffisante pour apparaître comme porteurs de solutions dans la pénurie de logements? Kurt Landis, de l'office du logement de Zoug, et une discussion sur scène entre représentants communaux l'ont clairement montré: tout n'est que question de confiance entre les différentes parties concernées. Les coopératives d'habitation feraient en outre bien de se mettre en réseau afin de créer des plateformes offrant un interlocuteur commun avec les différents partenaires possibles. Cela leur permettrait de donner une meilleure visibilité de leurs compétences et donc une meilleure crédibilité en tant que promoteurs immobiliers, tant face à l'Etat que face aux propriétaires fonciers.

Richard Liechti, Liza Papazoglou et Patrick Clémençon

Formation continue

Hes·so
Haute Ecole Spécialisée de Suisse occidentale
Fachhochschule Westschweiz

Master of Advanced Studies (MAS) en
Energie et développement durable dans l'environnement bâti (EDD-BAT)
Comprenant **10 Certificates of Avanced Studies (CAS)** répartis en 3 profils:

Tronc commun
- CAS Notions de base d'EDD-BAT
- CAS Architecture climatique

Profils
- CAS Techniques énergétiques
- CAS Constructions durables
- CAS Rénovation énergétique des bâtiments

- CAS Techniques énergétiques
- CAS ERTA*: Electrique
- CAS ERTA*: Thermique

* Energies renouvelables techniques et applications

- CAS Territoires urbains et énergie
- CAS Planification et gestion de projets
- CAS Cité de l'énergie

Informations et inscription:
www.edd-bat.ch • MAS entier ou CAS séparé possible