

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 142 (2016)
Heft: 11: Coopératives d'habitants en Suisse romande

Artikel: Coopératives d'habitants en Suisse romande : des raisons d'y croire
Autor: Sonnette, Stéphanie
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-630501>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 03.01.2025

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

Coopératives d'habitants en Suisse romande: des raisons d'y croire

Alors qu'en Suisse alémanique et à Zurich en particulier, des quartiers entiers sont construits et gérés par des coopératives d'habitants, considérées par les municipalités comme des acteurs du logement à part entière, qu'en est-il de ce côté-ci de la Suisse ?

Stéphanie Sonnette

Sans refaire l'histoire des coopératives d'habitation en Suisse, rappelons en deux mots qu'elle commence à la fin du 19^e siècle dans un contexte d'augmentation des loyers et d'insalubrité des logements. Les coopératives, sans but lucratif, produisent alors pour leurs membres des logements à loyers modérés. Le système est rodé, il perdure aujourd'hui sous la forme de grandes coopératives d'habitation.

A la fin du 20^e siècle, sous l'impulsion de mouvements militants qui revendiquent un droit au logement et des formes alternatives de vie en communauté, plusieurs ensembles immobiliers à l'abandon sont réquisitionnés et occupés par des collectifs d'habitants. Associées à une forme de marginalité, ces occupations ont mauvaise presse. C'est pourtant là, dans ces foyers de contestation, que vont se construire puis se consolider les bases de ce qui constitue aujourd'hui les coopératives d'habitants : participation, engagement, partage de valeurs souvent liées à l'écologie, invention de nouvelles formes de vie en commun. Moins radicales, mais assurément héritières des premiers squats, elles se développent à partir des années 1990, dans un contexte de marché immobilier tendu (pénurie, coût du foncier et des loyers), dans les grandes agglomérations helvètes et apparaissent pour de plus en plus de personnes comme une alternative pour construire son propre logement à des coûts abordables.

Si elles partagent avec les coopératives d'habitation les mêmes objectifs et un certain nombre de principes dans leur montage et leur financement, les coopératives d'habitants s'en distinguaient jusqu'à présent par leur échelle, celle d'un groupe d'habitants, et par l'engagement de leurs membres dans la définition et la gestion d'un projet de vie commun.

Décollage ?

En Suisse alémanique, les coopératives historiques, Dreieck et Kraftwerk1, ont fait des petits. Depuis quelques années, la production s'est accélérée, les coopératives se sont institutionnalisées, soutenues par les pouvoirs publics, et construisent, comme n'importe quel acteur du logement, des opérations de taille conséquente, voire des quartiers entiers à l'image de Kraftwerk2, Mehr als Wohnen ou Hunzinker (35 coopératives regroupées pour réaliser un quartier de 450 logements).

Qu'en est-il alors en Suisse romande ? Peut-on seulement comparer ? La culture du logement d'utilité publique n'est sans doute pas la même. A Zurich par exemple, la Ville s'est dotée en 2011, par voie d'initiative populaire, d'une loi prévoyant que la proportion de ces logements (incluant les coopératives d'habitants) puisse grimper à 33%.

Si l'écart demeure, les choses sont pourtant en train de changer. Pour Guillaume Kaeser, vice-président de la CODHA, la plus grande coopérative



1 L'immeuble Les Ouches à Genève, première opération neuve de la CODHA, livré en 2004 (© CODHA)

d'habitants « professionnelle » de Suisse romande, on assiste à un « réel renouveau de la coopérative d'une manière générale et plus particulièrement de la coopérative d'habitants », qui s'explique par plusieurs facteurs. D'abord, la prise de conscience par les politiques, tous bords confondus, de l'urgence à intervenir en matière de logement. Dans une logique de rattrapage, les municipalités s'attèlent à développer une nouvelle offre d'habitat abordable à loyers maîtrisés, en menant des politiques plus volontaristes incluant une maîtrise du foncier, le nerf de la guerre pour les coopératives d'habitants, qui ont besoin de terrains peu chers pour construire. A Lausanne comme à Genève, ce renouveau est perceptible. La dynamique impulsée par les grands projets d'agglomération (Grand Genève, Lausanne-Morges...), sous maîtrise foncière publique, ouvre de nouvelles perspectives pour les coopératives.

Le projet des Plaines-du-Loup, l'une des opérations phares du projet Métamorphose à Lausanne, pourrait agir comme un accélérateur du développement des coopératives d'habitants en Suisse romande. Sur 38.5 hectares, le projet prévoit la construction de 3500 logements, dont 30% sont subventionnés, 40% sont des loyers régulés (dont la moitié pour des coopératives d'habitants) et 30% pour le marché libre et PPE (propriété par étages) (fig. 4a).

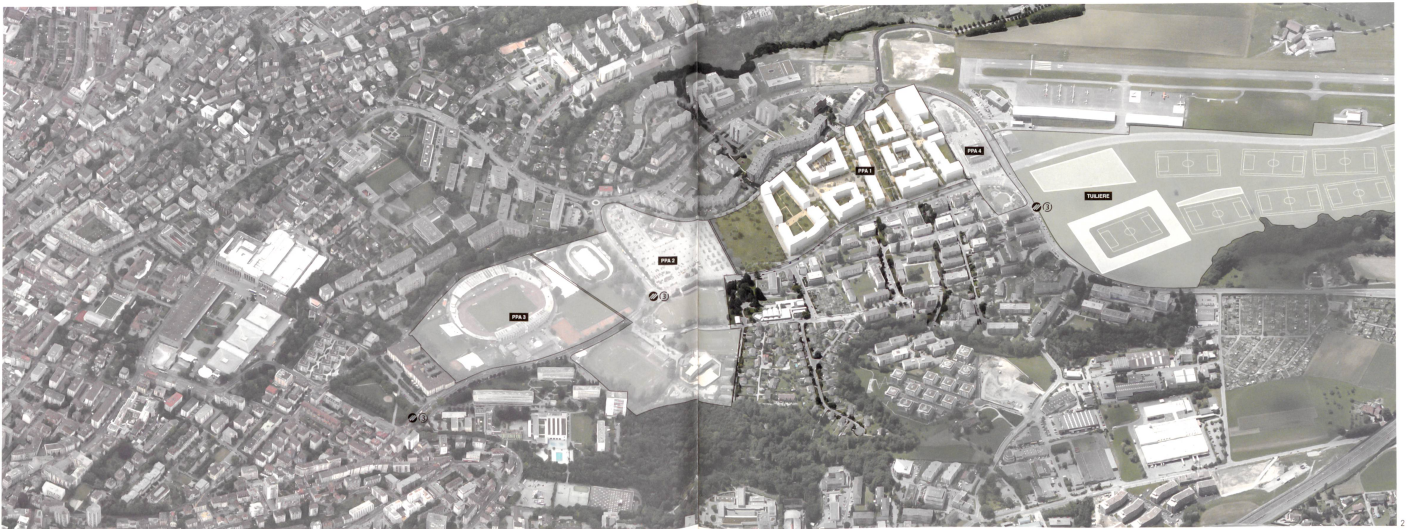
Pour la première tranche de l'opération, l'appel d'offres à investisseurs lancé par la Municipalité en

octobre 2015 répond à la « règle des quatre quarts ». Chaque pièce urbaine sera ainsi répartie en quatre lots: 25% pour les sociétés de la Ville (SILL¹ et FLCL²), 25% pour les sociétés d'utilité publique (SUP) classiques, 25% pour les coopératives d'habitants, 25% pour le privé (fig. 4b).

Cette approche est nouvelle pour la Municipalité et a valeur de test. Elle donne leur chance aux coopératives d'habitants qui, dans cette configuration, se trouvent mises en concurrence entre elles et non plus avec les autres types d'investisseurs. Cet appel d'offres a fait l'effet d'un appel d'air pour plusieurs coopératives qui se sont constituées spécifiquement pour y répondre: Le Bled, Baraka, C-Arts-Ouches... Un changement d'échelle important pour elles puisqu'après attribution des lots (en juin 2016), elles seront amenées à construire et gérer des opérations de plus d'une centaine de logements. Un risque financier aussi, car les coopératives ne disposent généralement pas des fonds propres nécessaires. Pour les soutenir, la Municipalité a demandé au Conseil communal l'octroi d'une enveloppe de 6 millions de francs. Les coopératives pourront ainsi recourir à des crédits-relais (prêts chirographaires) pour développer leur projet participatif jusqu'à la phase du permis de construire.

1 SILL: Société immobilière lausannoise pour le logement

2 FLCL: Fondation lausannoise pour la construction de logements



Autre facteur favorable au développement des coopératives d'habitants: les «écoquartiers» qui fleurissent dans les agglomérations romandes. Affichés comme durables, écologiques, peu consommateurs d'énergie, conviviaux, mixtes, ces nouveaux quartiers parés de toutes les qualités ne sont souvent rien d'autre que des quartiers d'habitat traditionnels, dont l'habillage «vert» justifie la densité. Par les valeurs qu'ils défendent, leurs montages financiers et leur mode participatif, les coopératives d'habitants sont totalement raccord avec le concept et, à ce titre, soutenues par les villes.

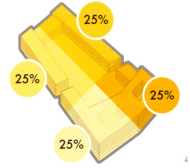
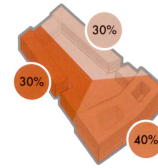
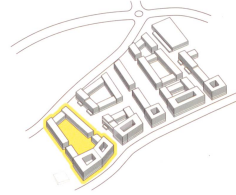
Vivre ensemble autrement

Au-delà de la question du loyer modéré, qu'est-ce que les coopératives d'habitants ont à offrir de plus que les opérations traditionnelles? Quelles sont les motivations des aspirants habitants? Qu'en est-il de l'héritage des premières expériences communautaires?

Si la démarche est sans doute moins militante que celle qui guidait les premières coopératives des

années 1980, la question: «comment vivre ensemble autrement?» reste pour la plupart des coopérateurs au cœur du projet. Le développement récent de multiples coopératives, défendant chacune sa propre vision de la participation, de la gestion et de la vie en communauté, en témoigne. Si les regards se tournent immanquablement vers Zurich et l'exemplarité de ses opérations pour y puiser des références (les appartements communautaires par exemple), le champ de la réflexion et de l'expérimentation reste largement ouvert en Suisse romande: évolution de la structure des ménages, typologies, rapports espace communautaire/espace privé, mélange des générations, programmes à mutualiser, mobilités..., en lien avec l'équilibre économique de l'opération et son montage juridique et financier.

Les coopératives apparaissent par exemple plus adaptées à des typologies de ménages qui ne composent pas forcément une structure familiale classique. Elles pourraient offrir, plus que les logements conventionnels, une réponse à des associations d'habitants à géométrie variable, composées par âge



- 2 Le projet des Plaines-du-Loup à Lausanne. A l'horizon 2030: 3500 logements, des commerces et activités, des équipements publics (© Ville de Lausanne)
- 3 Au sein du PPA 1, plusieurs pièces urbaines sont délimitées (© Ville de Lausanne)
- 4 Principes d'attribution des lots de l'appel d'offres à investisseurs lancé par la Ville dans chaque pièce urbaine
 - a) Types de logements: 30% logements subventionnés, 40% loyers régulés, 30% marché libre et PPE
 - b) Types d'investisseurs: 25% sociétés de la Ville (SIL, FLCL), 25% sociétés privées d'utilité publique classiques (SUP), 25% coopératives d'habitants, 25% acteurs institutionnels et privés traditionnels (© Ville de Lausanne)

ou par affinités. Les différentes coopératives réfléchissent à des typologies innovantes pour répondre à ces demandes singulières et à ces aspirations à partager des espaces communs. Dans l'opération de la CODHA de l'écoquartier Jonction à Genève (**lire article page 12**), des typologies de *cluster*, inspirées des appartements communautaires de Kraftwerk2, offrent ainsi aux habitants des appartements autonomes de taille très correcte (autour de 68 m² pour un 3,5 pièces), assortis d'un vaste espace commun sans affectation définie que la communauté pourra s'approprier librement.

Laurent Guidetti, de la coopérative d'habitants Le Bled, est moins convaincu par ces espaces communs sans programmation. Citant l'exemple de Kalkbreite à Zurich, où ces espaces sont liés à des fonctions et des services, il milite pour les « construire intelligemment avec les habitants, sans a priori sur ce qui peut advenir ».

Pour répondre aux variations de la taille des ménages au cours de la vie des logements, il envisage une forme de « Bled bed & breakfast » qui permettrait d'adapter les typologies en fonction du nombre d'habitants et d'optimiser ainsi l'occupation du logement. L'élasticité de la cellule familiale (les enfants partent faire leurs études, reviennent le temps de trouver un travail ou lorsqu'ils se séparent, les grands-parents âgés peuvent aussi être accueillis...) justifie pour lui « qu'on réinvente la nature des espaces communs ». Le Bled propose ainsi de construire des grands logements de 6 ou 7 pièces pour un ménage, dont une partie, conçue pour être indépendante, pourrait être sous-louée. Ces chambres en plus pourraient fonctionner comme un hôtel ou des logements de transition pour les jeunes en formation. Cette réflexion sur la typologie et les usages s'accompagne ici de l'introduction d'une flexibilité du droit au bail.

Encouragées et soutenues par les municipalités, plébiscitées par les habitants (en témoignent les longues listes d'attente), les coopératives semblent avoir de beaux jours devant elles. Les premières réalisations d'envergure aux Plaines-du-Loup ou à la Jonction marqueront un jalon dans leur développement. A suivre donc, pour voir quels chemins elles emprunteront, en dehors des modèles et sans se départir de leur vocation d'origine et de leur héritage militant...



5