



# Pour une culture du développement urbain participatif

**Longtemps, les coopératives d'habitation ont construit des logements de qualité à loyers abordables pour les ménages à revenus modestes. Mais un vent de réforme souffle sur le logement d'utilité publique, et certaines coopératives ont désormais des objectifs plus ambitieux.**



Les 17 et 18 mars derniers, plusieurs coopératives d'habitation et d'habitants romandes (Equilibre, codha, En Face, Le Bled) ont été invitées à Zurich pour rencontrer et échanger avec des coopératives alémaniques. Organisée par Plattform-Genossenschaften (plattform-genossenschaften.ch), une plateforme dédiée à l'exploration de nouvelles formes d'habitat et de développement urbain innovant, la rencontre s'est déroulée en trois étapes.

Le vendredi après-midi, une vingtaine de personnes se sont retrouvées autour d'une table ronde dans une salle commune de la coopérative Kalkbreite (kalkbreite.net), la coopérative d'habitation devenue célèbre pour la récente construction d'un immeuble bien singulier, édifié au-dessus d'une halle de stationnement de tramways. Romands et Zurichois ont échangé au sujet des différentes conditions-cadres des aides communales et cantonales dans lesquelles ils évoluent respectivement, et ont pu faire part de leurs revendications et de leurs visions d'avenir en tant que maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

L'architecte Andreas Hofer (Kraftwerk, mehr als wohnen) a ouvert le débat en présentant les grands traits de la

*Table ronde entre Romands et Zurichois.*  
© PC2017

politique du logement de la Ville de Zurich, à l'aide de quelques chiffres marquants. Ainsi, 90% des logements sont des appartements locatifs, dont 26% sont d'utilité publique (20% aux mains des coopératives et 6% aux mains de la Ville de Zurich). Seuls 3,4% du total des logements locatifs sont subventionnés, ce qui reflète une volonté politique très marquée des autorités, qui préfèrent mener une stratégie de soutien aux MOUP via des droits de superficie dits «sociaux», avec des taux de référence très favorables. Cette politique répond d'ailleurs à la volonté affichée des coopératives de favoriser la mixité sociale dans leurs parcs immobiliers, et donc d'éviter le subventionné qui limiterait leur marge de manœuvre. La Ville investit également directement dans des projets, notamment par le biais de prêts remboursables et/ou en achetant des parts sociales dans les coopératives, où elle siège ensuite souvent au sein du comité administratif. La collaboration semble plutôt efficace, puisque le loyer moyen d'un 4 pièces (90 m<sup>2</sup>) est de Fr. 1801.- sur le marché libre, contre Fr. 1172.- pour les coopératives. Les autorités collaborent également très étroitement avec les MOUP en ce qui concerne l'intégration des migrants, des handicapés et des étudiants, ainsi que dans la mise en place d'infrastructures publiques (écoles, maternelles, crèches et foyers de quartier).

#### **Différences et similitudes**

Ces conditions font rêver les Romands présents à la table ronde. Comme le souligne Eric Rossiaud (Codha), à Genève règne plutôt un arsenal de mesures arrachées aux autorités au fil du temps, plutôt qu'une volonté politique d'aide à la zurichoise. Mais les choses semblent enfin évoluer un tantinet, avec l'Etat de Genève, qui veut favoriser l'émergence de «primo-coopératives», et le Groupement des coopératives d'habitation de Genève, qui semble enfin être pris au sérieux comme interlocuteur de poids pour gérer des projets de construction d'envergure digne d'une participation active au développement urbain (lire Habitation 1-2017, pp. 6-11). Tout en présentant le projet du Vieux Châtel de la coopérative d'En Face, Yves Froidevaux rappelle que le canton de Neuchâtel s'est aussi distingué ces dernières années par une aide croissante au logement d'utilité publique, notamment par le biais d'un fonds immobilier public de 3 millions de francs en faveur des MOUP, et toute une gamme de mesures allant de cautionnements et de prêts garantis à des prises en charge d'intérêts, en passant par l'acquisition de parts sociales jusqu'à 20%.

Quant au canton de Vaud, il se distingue par l'introduction de la toute récente L3PL et le projet Métamorphose à Lausanne, caractérisé par les quatre catégories d'investisseurs définis par la Ville, avec 25% de coopératives d'habitants, 25% de coopératives d'habitation, 25% de la Ville et 25% de promoteurs libres. A ce propos, Elinora Krebs rappelle que Lausanne souhaite également favoriser l'émergence de petites coopératives dites d'habitants, à l'esprit plus novateur et participatif que les traditionnelles coopératives d'habitation.



Salle comble au Forum d'architecture de Zurich © PC2017

Par delà les différences entre Zurichois et Romands, deux constats s'imposent: d'une part, il s'avère qu'une frange des coopératives se distingue par un intense mouvement de réforme et de pratiques innovantes, et cela des deux côtés de la Sarine, et que la grande majorité des coopératives campent sur leurs acquis, et cela aussi des deux côtés de la Sarine. D'autre part, si la frange innovante des acteurs zurichois (Kraftwerk, Kalkbreite, mehr als wohnen, etc.) tendent à apparaître comme le modèle à suivre en Suisse romande (aussi bien par les coopératives que par les autorités), il n'en reste pas moins que les préoccupations et les visions d'avenir se rejoignent étonnamment à bien des égards.

### En point de mire

Alémaniques et Romands s'entendent pour dire qu'il serait bon de renforcer les liens entre les différentes régions de Suisse, notamment en mettant sur pied des réseaux d'échange, genre Plattform-Genossenschaften, afin de multiplier les échanges et de valoriser les expériences et les projets novateurs des uns et des autres. Dans le but, comme le souligne notamment Barbara Thalmann, présidente de wbg-schweiz Zurich, de fédérer et rassembler les différents acteurs du logement d'utilité



Départ de la visite du samedi à Schwammendigerplatz © PC2017

publique et de peser plus lourd par rapport au marché du logement libre et des autorités publiques. Des initiatives toutes simples suffisent parfois à générer prise de conscience et envie d'agir ensemble, comme le montre l'exemple des coopératives biennoises, qui ont pris conscience de leur nombre et de leur force en dessinant une simple carte répertoriant les coopératives d'habitation dans le tissu urbain de la ville de Bienne (voir article *Habitation* 3-2015, pages 6-15: [habitation.ch/archives/](http://habitation.ch/archives/)).

Il serait bon également de tenter d'une part de combler un peu le fossé qui existe entre les régions urbaines (où les coopératives ont la cote) et rurales (où elles sont mal connues), et de rapprocher d'autre part les coopératives innovantes et les coopératives traditionnelles, afin de promouvoir mieux la vertu intégrative de leur diversité. Car tout le monde s'accorde à dire qu'à l'avenir, on ne devrait plus seulement se contenter de construire du logement à loyers abordables, mais développer et expérimenter de nouvelles manières de vivre ensemble, dans un contexte de développement urbain, social et politique participatif et collaboratif.

### Les Romands face au public zurichois

Le vendredi soir, les coopératives romandes invitées ont pu présenter leurs projets les plus récents dans la salle comble du Forum d'architecture de Zurich. Les Romands ont tellement bien profité de l'occasion pour se faire connaître que les présentations ont duré le double du temps prévu et la part réservée au débat public a viré en discussions animées après les conférences, au bar du Forum d'architecture. Ce qui est sûr, c'est que la rencontre a été chaleureuse et les présentations des Romands ont éveillé un vif intérêt du côté du public zurichois, notamment celle de la coopérative d'habitation genevoise Equilibre. La construction d'un nouvel immeuble à Soubeyran 7 en a surpris plus d'un: une très forte participation des futurs locataires, pour concevoir et construire un immeuble répondant aux normes cantonales genevoises de Très Haute Performance énergétique (THPE) et aux concepts bioclimatiques pour une utilisation de l'énergie passive (maximisant les gains solaires) et des protections solaires (contre la surchauffe estivale). Avec son isolation en paille, montée en autoconstruction avec les coopérateurs, avec son système d'épuration des eaux usées en circuit fermé, de panneaux solaires et jardin potager en toiture, de matériaux de construction écologiques et sains, de systèmes d'aération naturels, le projet Soubeyran montre à quel point il est possible de construire de manière innovante et écologique, tout en privilégiant à fond le low tech.

Samedi, une petite randonnée a permis aux Romands et autres visiteurs de découvrir plusieurs sites en développement ou fraîchement réalisés aux confins de la ville de Zurich et communes avoisinantes, dont notamment le fameux et tout récent lotissement du Zwicky Areal (Dübendorf), déjà primé deux fois, et une balade dans le quartier du Hunziker Areal (mehr als wohnen), qui vient de recevoir le World Habitat Award 2016-17.