

100
ans

DE
LOGEMENT
ÉQUITABLE

LES 100 ANS DE COOPÉRATIVES D'HABITATION SUISSE 1919-2019



CONCOURS DU JUBILE «UN LOGEMENT POUR TOUS»

les 9 lauréats

58 projets ont été soumis au jury, 9 ont été primés: 3 prix dans chacune des catégories «Best Practice», «Innovation» et «Partenariat». L'ensemble des projets soumis étaient de bon niveau, mais les 9 lauréats reflétaient au mieux les valeurs que la fédération coopératives d'habitation Suisse cherche à promouvoir à l'avenir.

1^{er} prix «Best Practice»

Projet de construction Wasenstrasse Bienne de la coopérative d'habitation biwog et Casanostra – association pour l'habitation assistée.

La coopérative d'habitation biwog et Casanostra – association pour l'habitation assistée – ont déposé une candidature conjointe auprès de la ville de Bienne pour la reprise d'un ensemble résidentiel centenaire à la Wasenstrasse; elles ont obtenu le marché grâce à leur concept innovant. En étroite collaboration, elles ont rénové les 50 anciens logements et ont construit un nouveau bâtiment dans lequel a trouvé place, en sus des appartements familiaux, une unité pour personnes atteintes de démence, de l'association de soins gériatriques.

Dans ce projet, le fait que différents groupes sociaux se côtoient dans la vie de tous les jours a impressionné le jury. Le projet illustre comment peut réussir un mélange de générations, de milieux socioculturels et de couches sociales. En particulier, le jury a apprécié l'étroite collaboration entre une coopérative traditionnelle et une association qui jette un pont entre l'immobilier et le secteur social: des personnes socialement défavorisées reçoivent en matière de logement des conseils et un soutien professionnels adaptés à leur situation, ainsi qu'un accès à un habitat abordable et de qualité. Casanostra fournit de la sorte une contribution importante à la lutte contre la mise à l'écart de la société et contre le logement précaire de personnes en situation de pauvreté. La collaboration entre la coopérative d'habitation biwog et Casanostra est une initiative courageuse et importante. Elle signifie la reconnaissance du travail de Casanostra et, du même coup, elle amplifie l'effet du travail d'intégration de cette dernière. Avec ce classement au premier rang, le jury souhaite envoyer un signal à toutes les coopératives pour qu'elles s'engagent dans des partenariats similaires. Le mode de procéder et le projet peuvent être repris par d'autres et méritent d'être imités.



2^e prix «Best Practice»

Wohn- und Quartierhof Mattenstrasse de la coopérative Mietshäuser Syndikat Basel et IG Wohnhof Mattenstrasse

L'ensemble des immeubles de la Mattenstrasse 74/76 dans le quartier socialement et structurellement défavorisé de Rosental dans le Petit-Bâle a été menacé de démolition jusqu'à récemment. La communauté qui y vivait a résisté à la démolition avec beaucoup d'engagement et de persuasion. Collaborant avec la coopérative Mietshäuser Syndikat, elle a convaincu le propriétaire de lui vendre les maisons. Il a été ainsi possible d'éviter le déplacement des locataires et de conserver cet habitat moins cher.

Pour le jury, le projet est un bon exemple de la manière dont une initiative locale peut être soutenue et mise en œuvre par une organisation plus importante. Au sein des structures de «Mietshäuser Syndikat», la commu-



nauté d'immeuble existante sera renforcée dans son autogestion. En outre, le jury a été convaincu par le fort rayonnement dans le quartier: la cour est devenue un centre de quartier, offrant diverses manifestations et installations pour tout le monde.

Le projet soulève également l'importante question de la propriété du sol. Sous la devise «les maisons à ceux qui y habitent», la coopérative Mietshäuser Syndikat soustrait l'espace habitable à la spéculation. Le traitement des maisons dignes de protection est lui aussi exemplaire. La coopérative prévoit une rénovation douce des immeubles, moyennant une forte prestation propre des résidents.

3^e prix «Best Practice»

Sévelin 8-16 de la coopérative Logement Idéal

Avec son projet Sévelin 8-16, la coopérative Logement Idéal a créé un bâtiment pionnier remarquable, dans un milieu urbain inhospitalier. Dans un quartier en pleine transformation structurelle, coincé entre la ligne de métro en surface et des bâtiments industriels, elle a construit un immeuble de 5 étages comprenant 70 appartements subventionnés.

Le jury a été particulièrement impressionné par le fait que la coopérative Logement Idéal ait repris de nombreux éléments de coopératives innovantes et très participatives, pour les mettre en œuvre dans un contexte différent – celui du logement subventionné pour ménages à faibles revenus. Elle crée ainsi un habitat de grande qualité et bien desservi pour des personnes qui ne pourraient pas vivre dans cette zone proche du centre.

Il convient de noter aussi l'architecture au caractère marqué, qui s'intègre

spécialement au lieu. La façade fait office de filtre architectural dans ce contexte brut. Le jury a été convaincu de la manière dont un espace social peut être créé grâce à une bonne

architecture favorisant les rencontres. Le bâtiment plutôt introverti offre des locaux attrayants, des aires de jeux intégrées, des atriums et des points de rencontre.



DR/Michel Bonvin

1^{er} prix «Innovation»**Conférence sur le changement – les besoins en logement changent en fonction de la phase de vie de la coopérative de construction et d'habitation Kraftwerk1**

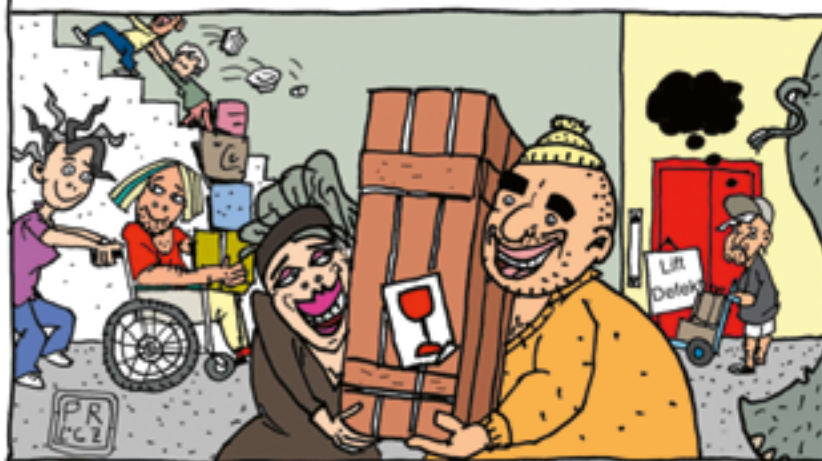
En matière de logement, les besoins varient au fil du temps, les habitants ayant parfois besoin de plus d'espace, et parfois moins. C'est pourquoi la coopérative de construction et d'habitation Kraftwerk1 a créé la conférence sur le changement: les résidents qui sont intéressés à changer de logement se rencontrent et mettent leurs besoins sur la table. A l'appui d'une animation, des discussions ont lieu et, dans le cadre d'un processus participatif, une éventuelle rocade est négociée et mise au point.

Cette idée simple et intelligente a enthousiasmé le jury. Cette nouveauté comble un vide: elle permet la flexibilisation de «phases de vie et d'habitat» ainsi que l'utilisation optimale du parc de logements. D'une part, les changements n'entraînent pas nécessairement un déménagement et, de l'autre, la surface habitable est maintenue à bas niveau, ou simplement adaptée. Des logements devenus trop grands ou trop petits sont donc à nouveau disponibles. Ce qui est impressionnant, c'est que les locataires conçoivent eux-mêmes le changement. La conférence sur le changement prend certes du temps, aussi bien pour les intéressés que pour l'administration. Mais c'est une bonne solution, car elle favorise des processus de négociation et permet à tous les participants d'assumer leur responsabilité personnelle. En décernant le premier prix, le jury souhaite encourager toutes les coopératives à prendre de telles mesures.

Des conférences pour le changement bien encadrées permettent aux participants d'exprimer leurs besoins et de trouver la meilleure solution pour des échanges d'appartements. Cela ne réussit pas toujours du premier coup. Mais les rocade finissent presque toujours par s'arranger.



Troquer son appartement contre un autre dans l'immeuble. Pouvoir rester dans son immeuble est très apprécié. Nouvelle cage d'escaliers, nouveaux voisins dans un environnement familier. L'immeuble reste en mouvement – à tous les étages.



2^e prix «Innovation»

Développement de zone à l'Industriestrasse à Lucerne avec le projet Coopération Industriestrasse Luzern

Cinq coopératives de nature très différente ont uni leurs forces pour développer le site de l'Industriestrasse. Depuis les années 1970, le site en question revêt le caractère d'affectation temporaire et évoque une histoire mouvementée. Le projet Coopération Industriestrasse veut reporter la qualité existante des anciennes structures sur du bâti neuf et favoriser grandement la créativité participative. Le développement du site comprend donc non seulement des structures innovantes en matière de construction, de bâtiments et d'utilisation, mais aussi un processus participatif à large assise.

Le jury considère que la forme d'organisation choisie dans ce projet est réussie et efficace. Les cinq coopératives ont formulé une vision globale, applicable à toutes. En même temps, elles restent indépendantes et construisent chacune sur leur propre chantier. Le regroupement de petites et grandes coopératives, déjà établies ou nouvellement fondées, contribue au renouveau et à la diversité

du futur de la construction. Coopération Industriestrasse se considère comme une «organisation apprenante» et s'appuie – pour le développement du processus – sur un partenaire externe, soit la

Haute Ecole de Lucerne. Dans l'ensemble, le jury a été convaincu par l'approche de travail «orientée processus» et réflexive, ainsi que par la volonté de s'engager dans un échange intense.



DR/Stefano Schröter

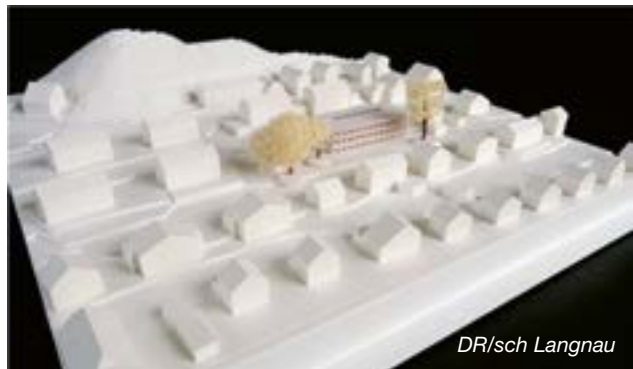
3^e prix «Innovation»

Maison des générations Mooseggstrasse de la coopérative d'habitation Langnau dans l'Emmental

La coopérative d'habitation Langnau prévoit dans l'Emmental une maison multigénérationnelle comprenant près de 20 logements. Une forte ouverture sur le quartier attenant caractérise ce projet. Par exemple, un repas de

midi sera proposé à la crèche locataire ainsi qu'aux résidents de l'immeuble et du quartier. L'idée centrale de la Maison des générations est la *Caring community* – l'esprit de communauté et le souci de l'autre doivent y avoir une importance prépondérante.

un «logement nid» incluant deux studios annexes pour une famille dont les parents sont séparés. Le jury apprécie le fait que la coopérative ait traité des projets urbains et les ait adaptés pour elle-même dans une zone à caractère plutôt rural. La construction projetée, avec sa cour intérieure généreuse, ses arcades et ses divers plans d'étage, est également intéressante d'un point de vue architectural. Dans l'ensemble, il s'agit d'un projet solide, très novateur dans le contexte rural, et qui se distingue par son ouverture et son aspect communautaire. En attribuant ce prix, le jury souhaite attirer l'attention d'autres coopératives rurales sur ce projet ambitieux et les motiver à en réaliser de semblables.



DR/sch Langnau

1^{er} prix catégorie «Partenariat»

Vivre autrement, habiter différemment de la coopérative de l'habitat associatif Codha

La Codha et la Fondation Ensemble créent conjointement des locaux voués au logement et au travail, pour des personnes handicapées ou non. Le projet de Chêne-Bougeries (GE) comprend un total de 19 appartements et 5 ateliers; il vise à inclure des personnes en situation de handicap. Recourant à des modes d'habitat mixtes, Codha et Ensemble veulent contribuer à une société plus inclusive et plus solidaire.

Dès la phase de planification, les futurs résidents ont été impliqués dans la conception du projet de construction et de leur future cohabitation. La coopérative emprunte une voie exigeante pour y parvenir. Une équipe multidisciplinaire – composée de personnes en situation de handicap ou non – accompagne le processus de participation. Parmi les éléments de cette équipe interviennent une troupe de théâtre et un groupe d'artistes qui documentent l'ensemble du processus à l'aide d'enregistrements sonores. Enfin, la Haute Ecole de travail social de Genève

suit le projet et effectue des recherches à ce sujet. Les connaissances acquises sont traitées et mises à la disposition de cercles plus larges.

Le jury a été impressionné par le sérieux et l'engagement important du processus de participation réalisé. Le projet, qui met l'accent sur la promotion du vivre ensemble, est extrêmement ambitieux et novateur. Il vise à marquer un changement social dans la manière dont les personnes handicapées sont traitées et intégrées activement dans la société.

Pour les curieux

Un PDF du rapport complet du jury peut être téléchargé sur habitation.ch/actualites > Concours «Un logement pour tous»



DR/codha

2^e prix «Partenariat»

Projet Feuerwehr Viktoria de la coopérative Feuerwehr Viktoria

La coopérative Feuerwehr Viktoria reprend une exploitation mixte d'activités – au plan commercial, des locaux utilitaires pour le quartier et de l'habitat – dans l'ancienne caserne des sapeurs-pompiers à Berne, qui servait auparavant d'affectation transitoire. Elle veut convertir l'actuel caractère provisoire en une affectation de durée indéterminée et définitive, et le compléter par une surface habitable supplémentaire, une école municipale à journée continue agrandie, des locaux commerciaux supplémentaires et des services pour le quartier. En collaboration avec l'association Gastwerk, de nouveaux projets doivent être développés avec et pour des réfugiés. Il s'agit en particulier de créer des possibilités de formation et d'emploi pour réfugiés, dans les secteurs de la restauration et de l'hôtellerie, du nettoyage et de la conciergerie. Un projet d'hôtel – géré par et avec des réfugiés – est également à l'étude.

Le jury a été convaincu par le soin apporté dans la façon de traiter les structures et les réseaux existants. Le projet de Feuerwehr Viktoria démontre de manière convaincante les forces de l'approche «de bas en haut»: ce projet s'est développé en effet à partir du lieu précis et du quartier, et son développement devrait être poursuivi

avec le quartier – et non pour le quartier. Le changement d'affectation trouve sa régularisation grâce à la Fondation Edith Maryon, qui est titulaire des droits de superficie accordés sur des terrains de la ville. La collaboration avec la fondation d'utilité publique est une solution idéale pour la coopérative nouvellement créée.



DR/Feuerwehr Viktoria

3^e prix «Partenariat»

«Supported Transition» – Partenariat pour l'intégration professionnelle et sociale de jeunes réfugiés de la coopérative Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

Le projet Supported transition de la Fondation Futuri offre aux requérants d'asile mineurs non accompagnés (MNA) un cadre de vie calme et sûr, et constitue ainsi la base d'un apprentissage. La coopérative d'habitation Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) est la première



à s'être engagée dans un partenariat avec la Fondation Futuri. Dans plusieurs lotissements du canton de Zurich, elle propose à de jeunes réfugiés un logement supervisé et des contacts avec la population locale.

Le projet est mis sur rails et accompagné de façon professionnelle. Ses points forts résident dans le fait que la Fondation Futuri assume simultanément la responsabilité de la situation du logement et de l'insertion professionnelle des participants. Elle a besoin pour cela de partenaires solidaires tels que l'ABZ. Celle-ci s'est donné pour objectif de louer 2,5% de son parc de logements à des institutions sociales. Ce qui est encore plus décisif pour le jury, c'est que les sous-locataires d'institutions sociales peuvent conclure un contrat de bail directement avec ABZ, après au moins un an, et être admis ensuite en tant que membres de la coopérative. Cette mesure simple déploie un grand effet d'intégration.

Avec la distinction accordée à ce projet, le jury souhaite faire appel à tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour qu'ils louent une partie de leurs logements à des institutions sociales. Diverses autres coopératives attribuent même une proportion nettement plus élevée de leur parc – par exemple 10% – de cette manière.