

VIVRE ENSEMBLE DANS UNE COOPÉRATIVE



IMPRESSUM

Direction de publication: Patrick Cléménçon **Conception et rédaction:** Charlotte Schusselé, Cynthia Khattar, Muriel Thalman, Isabelle del Rizzo et Patrick Cléménçon **Habillage photographique:** Nicolas Brodard, nicolasbrodard.com
Conception graphique: Marie-Josée Jordan **Impression:** media f **Tirage:** 7000 exemplaires **Editeur et ©:** revue Habitation, habitation.ch **Prospection sponsoring:** Jean-Louis Emmenegger

La rédaction remercie les sponsors pour leurs contributions. Tous quatre soutiennent ainsi les coopératives d'habitation et d'habitants, qui sont des maîtres d'ouvrage reconnus pour être des moteurs de la transition énergétique et des bâtisseurs contribuant à l'innovation sociale et architecturale de l'habitat contemporain.

la Mobilière



PIZZERA-POLETTI



VIVRE ENSEMBLE DANS UNE COOPÉRATIVE...

... c'est vouloir partager et définir collectivement son habitat, qui devient aujourd'hui plus qu'un simple logement à loyer abordable, un lieu de vie, à l'échelle de l'immeuble, mais aussi à l'échelle d'un quartier. Cette notion du partage se fonde sur un mix d'intentions économiques, politiques et sociales qui varient au fil du temps, mais qui se fondent toujours sur les valeurs fondamentales d'équité et de solidarité, d'inclusion et d'attention à l'autre. Vivre ensemble dans une coopérative d'habitation ou d'habitants, c'est partager des idées, partager des espaces, partager des activités. C'est réaliser ensemble une utopie: celle d'un habitat où ce ne sont pas les habitants qui doivent s'adapter à un logement standardisé, mais le logement qui s'adapte aux envies et aux besoins des locataires.

Vivre ensemble dans une coopérative, c'est à la fois un désir, dans un contexte environnemental et social en plein bouleversement, et un besoin, dont la nécessité s'est nettement fait sentir depuis la pandémie de Covid-19. Vivre ensemble dans une coopérative, c'est aussi se donner une capacité de résilience augmentée face aux coups du sort, à la solitude, à l'isolement et à l'exclusion. Et dans ce sens, le vivre-ensemble actuel semble réactualiser cet esprit coopératif qui s'est un tantinet évaporé dans les méandres du temps et dont certaines anciennes coopératives d'habitation ont la nostalgie.

Dans un monde où les individus sont atomisés par les bulles virtuelles des réseaux sociaux qui les emprisonnent dans leur illusion d'ubiquité, la définition et l'appropriation commune d'un habitat partagé est très valorisante pour les habitants. Les ami-e-s ne s'y comptent pas par centaines ou milliers de profils idéalisés, mais par quelques dizaines de voisin-e-s en chair et en os, qui échangent de palier à palier, d'immeuble à immeuble.

La plus-value sociale du vivre-ensemble dans une coopérative est parfois magnifiée par la plus-value architecturale du bâtiment construit en bonne intelligence entre les futurs locataires et les architectes. Avec, à la clé, des innovations aussi bien au niveau des typologies d'habitation que des techniques constructives ou des matériaux de construction. En privilégiant par exemple des ouvertures multiples dans un immeuble, pour faire communiquer les divers niveaux de paliers entre eux et avec des pièces intérieures du logement, et en offrant une série de locaux communs pour favoriser les activités partagées des locataires, l'architecture joint son génie à celui des habitants. L'habillage photographique de cette brochure en témoigne à travers les très belles prises de vue de Nicolas Brodard.

En privilégiant le vivre-ensemble, les coopératives offrent des réponses créatives et innovantes aux nouveaux enjeux sociétaux actuels, tant en termes d'habitat que de consommation énergétique et de développement urbain responsable. Vous trouverez dans les pages qui suivent une exploration de ce phénomène émergent. Les coopératives d'habitation et d'habitants offrent bien sûr encore d'autres avantages à leurs habitantes et habitants – voir la campagne nationale de la faïtière coopératives d'habitation Suisse (page 15).

Et pour terminer, nous aimerions remercier chaleureusement les habitant-e-s de la Coopérative d'en face à Neuchâtel, qui se sont prêtés de bonne grâce au jeu du shooting photo dans un bâtiment... qu'ils ont bien entendu imaginé et conçu eux-mêmes avec la complicité des architectes bienveillants et créatifs de 123architekten GmbH ;-)

S'APPROPRIER UN HABITAT, POUR SOI ET POUR LES AUTRES

Qui dit coopérative dit coopération! Et celle-ci se déploie à chaque étape du processus qui va de l'idée même de fonder une coopérative en passant par la construction, l'emménagement puis la vie au quotidien au sein de la coopérative.

Seul c'est bien, à plusieurs c'est mieux! A l'origine, on peut être une bande d'ami-e-s qui rêvent de vivre ensemble, un-e propriétaire d'une grande ferme qui décide de transformer le lieu en un habitat collectif, ou encore une ville qui souhaite proposer des logements abordables à ses citoyen-ne-s. Quel que soit le point de départ, des valeurs communes animent tous ces cas de figure: solidarité, entraide, tolérance, pour vivre ensemble dans le respect des un-e-s et des autres. Et pour vivre ensemble du mieux possible, les coopérateurs-trices sont invités à collaborer, dès la phase initiale, pour façonner ensemble leur idéal d'habitat collectif. Que l'on dispose de connaissances en matière d'architecture, de construction ou pas du tout, dès le départ, on peut s'impliquer et réfléchir avec ses futur-e-s voisin-e-s. Des groupes de travail se mettent en place par domaine, les membres se retrouvent régulièrement et chacun-e a son mot à dire pour proposer des idées jusqu'à la concrétisation du projet.

Coopérer au quotidien

Vivre en coopérative, c'est avoir l'opportunité d'être pleinement acteur-trice au sein de son habitat, avoir la chance de prendre des décisions pour soi et pour la collectivité, avec celles et ceux avec qui on s'apprête à cohabiter. Ensuite au quotidien, chacun-e prend part au bon fonctionnement de la coopérative selon ses ressources personnelles. Comment s'organiser pour la buanderie? Le tri des déchets? Chaque coopérative va trouver son fonctionnement, sa manière de communiquer, afin de s'assurer que les nécessités de base et les besoins de chacun-e soient respectés.

Vivre en coopérative, c'est ainsi faire le choix de donner un peu (voire beaucoup!) de son temps, selon ses disponibilités et ses affinités, pour favoriser le bien-être commun. Un choix qui peut susciter des réflexions sur la place de l'individu au sein du groupe et ses liens aux autres, à l'échelle de la coopérative et plus généralement de la société. En incitant autant que possible à être participatif, on vise ainsi un idéal: façonner une identité collective propre à chaque coopérative, avec l'objectif commun à toutes: bien vivre ensemble.

Et si à l'avenir, la belle énergie coopérative venait à insuffler les autres types d'habitations? Pourquoi pas aménager en coopératives tous ces bureaux inoccupés dans nos villes? Ces immeubles dont la destruction est prévue mais qui subsistent parfois plusieurs années en restant vides? Pourraient s'y mettre en place des coopératives, même temporaires, des lieux de vie offerts à celles et ceux qui ont le plus besoin de solidarité et qui cohabiteraient avec d'autres plus chanceux et privilégiés. Et ainsi en promouvant la mixité, favoriser une réelle égalité.



LA COOPÉRATIVE: UN MODÈLE DE SOLIDARITÉ

Alors que l'opinion doute parfois de la capacité de nos dirigeants à maintenir une solidarité publique efficace, la solidarité de proximité, offre une solution à la crise du lien social et aux insuffisances de l'Etat. Véritable laboratoire du vivre-ensemble, les coopératives placent cette solidarité au cœur de leur philosophie. Envers leur communauté tout d'abord, puisque leur principe consiste à sortir de la logique de la propriété individuelle pour une propriété partagée. Mais aussi par la mise en place d'actions entre coopérateurs qui favorisent un quotidien plus solidaire. Cette entraide, par et pour ceux qui vivent ensemble, est plurielle et revêt des formes toujours plus innovantes, en particulier dans les coopératives participatives.

Solidarité intergénérationnelle

A l'heure où le modèle de la famille groupée s'essouffle et face à la crainte des personnes âgées de se retrouver seules dans leur logement, l'habitat coopératif offre une solution rassurante. En proposant également une large typologie de logements, les coopératives donnent la possibilité aux habitants de changer d'appartement en fonction de l'évolution de leur situation familiale.

Solidarité financière

Certaines coopératives soutiennent leurs habitants en difficultés économiques ou les aident à financer leurs parts sociales à travers la création d'un fonds de solidarité.

Partage des espaces communs

La solidarité passe aussi par une adaptation architecturale, permettant la création d'espaces communs. Salle de musique, jardin, atelier de bricolage, sont alors vecteurs de rencontres et de lien social entre locataires, mais également avec le quartier à proximité lorsque ces espaces sont ouverts au voisinage.

Solidarité environnementale

En favorisant des circuits courts, dans l'alimentation ou la construction par exemple, les coopératives font le choix de faire de l'activité économique un puissant levier de solidarité, entre consommateurs et producteurs.

Solidarité dans le partage d'objets et de compétences

Partager des objets de la vie quotidienne plutôt que les acquérir, troquer une formation numérique pour seniors contre un coaching pour les plus jeunes; que ce soit en mutualisant des objets ou les savoir-faire, les coopératives favorisent, au-delà des intérêts économiques et environnementaux, davantage de lien social et de solidarité.

Solidarité en cas de coup dur

On l'a vu avec la pandémie de Covid-19, le voisinage est vite devenu le premier rempart contre l'isolement. Plusieurs initiatives ont permis l'information et l'accès à la vaccination des personnes vivant en logements protégés, quand d'autres ont abouti à la création de solutions numériques permettant de prendre des nouvelles des plus fragiles, de faire les courses des uns ou d'offrir une solution de garde aux autres.

Face à la tendance à l'individualisation des dernières décennies, l'enjeu sera de retrouver des lieux de solidarité à taille humaine. A la condition de respecter le libre choix de chaque habitant, la solidarité ne doit pas être perçue comme un oubli de soi, mais une possible source d'épanouissement joyeux.



DÉCIDER AUTREMENT

Un sociétaire, une voix. C'est le principe de base de la coopérative; il permet à chacune et à chacun d'avoir le même poids, indépendamment du nombre de parts sociales acquises. Cette voix s'exprime au minimum dans le cadre de l'assemblée générale (AG) et permet de proposer une modification des statuts, de faire des propositions ou de poser des questions sur la gestion de la coopérative.

Le degré de participation est modulable; il peut aller bien au-delà de la simple participation à l'AG, avec la mise en place de différents dispositifs de gestion et de sociabilité. Il est considéré comme élevé, lorsque ses membres font partie de groupes de travail qui gèrent les affaires courantes de la coopérative, comme la gestion des espaces communs, l'organisation des rénovations, le suivi financier, l'organisation d'événements, voire lorsqu'ils ont été impliqués dès le départ dans le montage du projet et qu'ils ont pu se prononcer sur des points importants comme l'architecture ou les espaces communs.

Gouverner à plusieurs est un art!

L'intelligence collective est un outil puissant, créatif et fédérateur, mais le temps supplémentaire investi en vaut-il la peine? Nous connaissons le modèle «top-down» où les décisions sont prises par le plus haut niveau hiérarchique et sont appliquées jusqu'en bas. Bien que ce système managérial ait prouvé son efficacité pendant le siècle précédent, le niveau de complexité et de challenge qui s'offre à nous actuellement invite à repenser la gouvernance en profondeur. Dans le paysage des entreprises ou des collectivités, on voit apparaître peu à peu des systèmes organisés autrement, et notamment un nouveau modèle de gouvernance plus horizontal appelé «holocratie».

Agile et flexible, ce système de gouvernance enterre les pyramides et fait émerger des cercles. L'organisation est retranscrite en divers rôles indispensables pour atteindre ses propres objectifs. Ces rôles se distribuent dans des cercles d'autorité qui sont eux-mêmes compris dans un cercle plus grand. Chaque détenteur d'un rôle l'a choisi, est reconnu compétent et détient tout pouvoir sur les décisions et actions prises, restituant ainsi un réel sentiment d'autonomie et de responsabilité.

Il existe plusieurs modes de prise de décision: par consensus, par consentement, par vote, consultatif et autoritaire: plus l'engagement du groupe est fort, plus le processus est long. Ce modèle permet néanmoins de limiter les pressions considérables exercées sur les postes à responsabilité et de (re)motiver l'équipe, tout en garantissant une bonne répartition de la charge mentale.

Défini par les membres fondateurs dans les statuts, ce système de fonctionnement horizontal reflète la philosophie du groupe et constitue le socle de toutes ses décisions prises par et pour lui-même. C'est donc un bénéfice certain pour les coopératives participatives de s'approprier ces pratiques de gouvernance partagée au plus tôt.



VOUS DITES?

«Le vivre-ensemble dans un projet de coopérative d'habitation permet de s'impliquer pleinement dans la conception d'immeubles en définissant ensemble les valeurs qui nous tiennent à cœur et que nous souhaitons privilégier pour notre habitat (durabilité, intergénérationnel, innovation). Dans la durée ou suivant les disponibilités des uns et des autres, il faut aussi apprendre à se passer le relais et à déléguer avec confiance lorsque c'est nécessaire.»

Maurice Gardiol, Coopérative La Bistoquette

«Les avantages de vivre ensemble dans une coopérative sont multiples, pour ma part, je me sens écoutée, quand j'ai une question ou un problème dans l'appartement, on me répond très rapidement. Il y a une bonne collaboration entre les locataires et le comité de la coopérative.»

Caroline Uwera, Société coopérative Jordils-Moulins

«La coopérative ESPACE à Nyon m'avait chargé de concevoir un habitat groupé urbain constitué de duplex. Le projet définitif s'est fait dans l'idéal coopératif. Au bout de quelques années, l'attrait spéculatif a entraîné la transformation de la coopérative en PPE grâce à 51% des voix. Moralité: la nature coopérative devrait être fortement renforcée dans les statuts.»

FJ Z'GRAGGEN, architecte-urbaniste EPF/SIA

«Sans le respect de tous, le vivre-ensemble souhaité est impossible.»

Samuel Baumann, Société coopérative pour la promotion du logement COPROLO

«Pour l'instant, je ne vois que des points positifs au fait de créer notre projet à plusieurs; nous sommes plus intelligents, nous avons davantage d'idées, nous nous partageons les tâches et nous nous réjouissons d'être voisin-e-s :)»

Christel Rodriguez de C-Arts-Ouches

«Le vivre-ensemble dans une coopérative, c'est pouvoir vivre mieux. La coopérative d'habitants représente un excellent moyen d'adapter le logement aux besoins des habitants.»

Liliya Pelouas, responsable de la politique du logement et habiter autrement de la ville de Lausanne

«Vivre ensemble dans une coopérative permet d'élargir son chez-soi, non seulement d'un point de vue de l'espace mais aussi intérieur. Car échanger, créer ensemble à partir d'un projet commun permet de s'ouvrir à soi et aux autres. C'est se sentir vivant dans un monde complexe, aux défis sans précédents.»

Mathilde Freymond, Coopérative de la Bistoquette

«Pour le Bled, le vivre-ensemble se fait à travers la section, l'association des voisins qui gère en commun les différents espaces mutualisés (salle de spectacle, atelier de bricolage, studios d'amis Bled B'nB, salon de lecture, terrasse commune, etc.) La section permet de rendre concrète une vie collective basée sur la proximité du voisinage et de favoriser l'entraide.»

Laurent Guidetti, Coopérative Sociale d'Habitants Le Bled



PARTICIPER À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pionnières, innovatrices et intégratives, les coopératives d'habitation sont les mieux placées pour relever les défis du XXI^e siècle, en particulier ceux liés à l'environnement et à la mobilité. De tout temps, les coopératives d'habitation se sont démarquées par leurs fortes capacités d'adaptation: si elles ont mis sur le marché, ces dernières décennies, des logements de qualité, respectueux des normes énergétiques, qui consomment moins de surface habitable et favorisent la mixité sociale, il leur faut désormais répondre aux nouvelles aspirations sociétales tout en participant de manière décisive à la lutte contre le changement climatique.

Ainsi, la conception de la mobilité a évolué et l'automobile est en train de perdre sa fonction de marqueur social alors que les villes remodelent l'espace public afin de donner plus d'espace aux piétons et aux cyclistes.

Les adeptes de la multimodalité sont de plus en plus nombreux et prêts à se déplacer à pied ou à vélo/vélo électrique pour rejoindre un moyen de transport public, voire à abandonner leur propre voiture pour jouir des bénéfices de l'autopartage. Les coopératives d'habitation peuvent ainsi repenser leurs espaces collectifs et leurs espaces publics, en redimensionnant les garages, en aménageant des locaux à vélo plus spacieux, conviviaux et facilitant l'usage quotidien du vélo, en intégrant un abonnement à l'autopartage dans les prestations incluses dans le loyer, pour faire la part belle aux espaces verts et au mieux vivre.

Créer un cadre de vie de qualité et s'ancrer dans un quartier où il fait bon vivre, voilà le programme du XXI^e siècle. Les sociétaires-citoyens aspirent à travailler non loin de leur domicile, à développer une activité économique à domicile, à échanger dans de généreux espaces publics, à prendre soin des aînés, à jardiner, à organiser des fêtes de quartier, à échanger leurs compétences et leurs expériences, à participer à la vie du quartier.

Un développement urbain durable

Les coopératives d'habitation savent s'adapter aux nouveaux enjeux de l'habitat; elles sont connues pour lancer des projets pilotes écologiques innovants et développer avec les collectivités publiques d'importants projets sous forme d'«écoquartiers» durables. Elles s'attachent à réduire la circulation tout en densifiant, elles intègrent des emplacements Mobility et veillent à garantir une cohabitation harmonieuse entre vélos et piétons. Elles rénovent régulièrement afin de conserver la substance bâtie tout en s'adaptant aux standards écologiques les plus récents et construisent en respectant les standards Minergie. Certaines vont même plus loin, en développant par exemple leurs projets en fonction des arbres majeurs existants et en impliquant les voisines et voisins.

La coopérative de demain aura à cœur de lutter contre les îlots de chaleur, de favoriser la biodiversité de ses espaces extérieurs, de soigner la biodiversité de ses espaces, de construire des pergolas végétalisées et de faire large place à l'eau.



S'OUVRIR

Notre «chez-soi» nous ressemble, nous protège et nous ressource. Il incarne notre espace de liberté, aussi petit soit-il, et représente la demeure où l'on se sent maître. Pour chacun de nous, la privacité est un privilège auquel il serait difficile de renoncer. Alors pourquoi s'ouvrir? Bavarder sur le palier? Nourrir le chat de la voisine? S'ouvrir aux autres est une démarche personnelle sensible, et exposer ses opinions lors de l'assemblée générale n'est pas aisé pour tout le monde. Vivre en coopérative implique-t-il une ouverture minimum?

Depuis longtemps, le terme «coopérative» est associé à l'habitat social ou au logement communautaire. Cependant, on constate aujourd'hui que l'envie de s'ouvrir à ce mode d'habiter est insufflé à tous types de population, grâce à des exemples actuels réussis (voir habitation.ch). En effet, les loyers modérés ne sont plus l'argument central! Désormais, les coopératives, notamment participatives, relèvent un défi sociétal d'avant-garde: l'art de s'entendre collectivement dans le quotidien, tout en respectant la privacité de chacun. Le besoin de s'identifier, de s'approprier, de «faire partie» constitue la pierre angulaire du renouveau de ce mode d'habiter. Véritable alternative aux modes d'habiter individuels, la vie en coopérative procure le sentiment de «faire partie de»: en tant que coopérateur, on fait partie d'une assemblée, d'un comité, on cogère son habitat avec des personnes qui partagent des valeurs communes, dès lors, ce sentiment d'appartenance fait qu'on se sent «chez soi». Et ce «chez-soi» ne s'arrête plus à la lisière de son paillason, mais s'étend plus largement au bâtiment, inclut ses abords et englobe même le quartier.

D'ailleurs, l'influence positive des coopératives sur leur milieu porte ses fruits: les communes les reconnaissent dorénavant comme vecteurs de vie de quartier en les positionnant stratégiquement dans les zones de développement. L'apparition de certains mécanismes financiers permettant de cofinancer les espaces associatifs de l'immeuble coopératif par les bâtiments du quartier ne laisse aucun doute sur l'empreinte positive d'une attitude ouverte.

Rester soudé

On peut se sentir enclin à s'ouvrir et à s'impliquer, certes, mais à condition d'en avoir envie! Lorsqu'une coopérative participative éclot, et pendant la phase d'exploitation, une énergie importante est mise à disposition bénévolement pour aboutir au meilleur projet commun possible, incluant les désirs de chacun-e.

C'est pour cette raison que la cohésion du groupe de travail est déterminante pour la réussite d'un tel projet d'envergure. Afin que le groupe reste soudé, il est important pour tous-tes d'atteindre un niveau confortable d'attention des autres à son égard*. Ensuite, il est important de se positionner pour obtenir un pouvoir d'agir, une influence et une responsabilité suffisantes pour avoir envie de s'investir. Enfin, on peut décider de s'ouvrir de manière plus ou moins significative: simplement aborder les tâches ou au contraire, s'ouvrir sur le plan personnel, le panel des nuances d'ouverture est vaste!

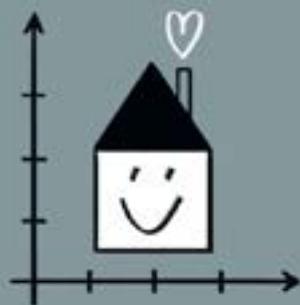
La décision de s'investir repose sur la résolution de ces phases, c'est un processus itératif qui se vérifie à l'apparition de chaque nouveau membre. Il est à souligner que l'ouverture reste un levier majeur de résolution de problèmes relationnels qui permet de résoudre conflits et tensions. Elle fluidifie le fonctionnement et renforce la confiance d'un groupe.

*Source: «L'élément humain» de William Schutz



LOYERS ÉQUITABLES

Nous fixons les loyers sur la base des coûts et proposons des logements abordables.



BUT NON LUCRATIF

La plus-value sociale constitue notre priorité, pas le profit.



PARTICIPATION

Nous permettons à nos résident(e)s de participer aux décisions et à l'organisation.



PLUS QU'UN LOGEMENT

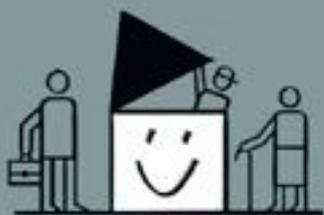
Nous proposons des espaces et des activités collectifs, gages de quartiers résidentiels animés.

10 PRINCIPES



SÉCURITÉ

Nous garantissons la sécurité du logement et un environnement sûr.



OUVERTS À TOUS

Nous accueillons toutes les franges de la population et veillons à une bonne mixité sociale.



QUALITÉ D'HABITAT

Nous offrons une qualité de vie élevée en termes d'habitat, lotissements bien conçus et extérieurs attrayants.



PRÊTS POUR L'AVENIR

Nous développons des solutions durables et innovantes pour la construction et l'habitat du futur.



ESSOR

Nous voulons davantage de logements d'utilité publique pour permettre à plus de gens d'y accéder.



BONS PARTENAIRES

Excellents partenaires pour les pouvoirs publics, nous apportons un réel bénéfice à la société.



il y a
plus efficace
pour votre
communication!

media f

Fribourg | Bulle | Payerne | Montreux