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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 90 (2018)

Heft: 1

Artikel: Bientôt plus de coopératives d'habitation au Tessin?

Autor: Liechti, Richard / Bosco-vin Allmen, Monique / Würth, Rolf

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-815986

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: 16.12.2025

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

Bientôt plus de coopératives d'habitation au Tessin?

Il est grand temps que la construction de logements d'utilité publique prenne pied également au Tessin. La nouvelle présidente de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI), Monique Bosco-von Allmen, a de belles ambitions et communique à tour de bras pour faire connaître les vertus des coopératives d'habitation au Tessinois/es.

Monique Bosco-von Allmen et Rolf Würth, membre du comité d'administration, en sont persuadés: les coopératives d'habitation pourraient non seulement contribuer à résoudre des problèmes sur le marché du logement, mais également remédier au problème du mitage qui sévit dans la région et soulager la prolifération du trafic routier.

Quand les Suisses romands vont au Tessin, ils vont la plupart du temps dans des vallées idylliques où sont perchés des villages rustiques, où l'on ne croise plus guère d'autochtones. Mais on en sait pas vraiment comment vivent les 350 000 Tessinois/es...

Rolf Würth: Les Tessinois préfèrent habiter dans leur propre petite maison. La villa individuelle avec un jardin privatif reste un idéal pour la majorité des gens.

Monique Bosco-von Allmen: Mais ils sont aussi de plus en plus nombreux à ne pas pouvoir se le permettre à cause des prix élevés. De plus en plus de gens migrent de leurs vallées en plaine, pour y chercher du travail, ce qui exerce une forte pression sur les logements au pied des vallées et dans les régions urbaines. Le taux de propriétaires est certes plus élevé au Tessin qu'à Zurich, mais la plupart des Tessinois/es vivent dans des appartement de location.

Le prix de la propriété d'habitation a augmenté de presque 50% ces dernières années au Tessin. Mais les loyers ne sont pas en reste, avec près de 35% d'augmentation – plus que la moyenne suisse. Quelles en sont les conséquences?

M. B.: Des ménages à revenus modestes sont contraints de chercher un logement en dehors des villes ou à leur périphérie, où les loyers et les coûts d'une maison individuelle ne sont pas encore trop élevés. Mais cela alourdit encore le trafic routier et contribue à l'expansion urbaine.

R. W.: Le trafic routier est un des gros problèmes du Tessin, ne serait-ce qu'à cause des 60 000 frontaliers qui viennent travailler chaque jour dans le canton.

En Suisse romande et alémanique, on assiste à un «retour en ville», et au Tessin?

M. B.: Non, les prix sont tout simplement trop élevés. A Lugano, la plus grande de nos villes, la situation est extrême, car beaucoup d'étrangers investissent dans l'immobilier. D'anciennes maisons sont démolies et remplacées par de nouveaux immeubles avec un standard plus élevé.

R. W.: Et en tant que canton touristique, le Tessin a un important parc de résidences secondaires. Et comme déjà dit, les gens qui quittent leurs vallées renforcent encore la pression sur les agglomérations.

Et pourtant on a beaucoup construit au Tessin ces dernières années.

R. W.: Oui, on y construit à tour de bras – mais pas dans le segment où règne la pénurie. On construit avant tout des logements de luxe, en propriété ou en location. Certains investisseurs construisent uniquement parce qu'ils ont du capital, sur lequel ils devraient payer un taux négatif sur un compte en banque. Cette tendance est absurde du point de vue économique. On constate déjà un début de logements inoccupés, même dans le segment de location.

Est-ce que le projet Alptransit, qui a permis de réduire massivement le temps d'accès entre Suisse romande et Tessin, a eu des conséquences sur le marché immobilier?

R. W.: Le tunnel de base du Gothard ouvert récemment n'a pas eu de grandes conséquences, car il sert avant tout aux liaisons nationales et internationales. Mais ce qui pourrait avoir des conséquences dramatiques pour le paysage immobilier tessinois, c'est le tunnel de base du Ceneri, qui sera achevé en 2020. On pourra alors aller de Locarno à Lugano en vingt minutes. On pourra donc vivre quelque part sur les rives du Lac Majeur, où les logements sont encore abordables, et aller travailler à Lugano. Les questions d'aménagement du territoire, de densification urbaine et de construction de logements à loyers abordables prennent ainsi une toute autre ampleur.

Dans quels segments manque-t-il aujourd'hui des logements?

R. W.: Particulièrement pour les jeunes familles, qui ont besoin de place et qui ne trouvent pas de logement adapté à leurs besoins. Les grands appartements sont souvent occupés par des personnes seules, qui ne veulent pas quitter leur appartement, précisément parce qu'il est bon marché.

Les logements bon marché pour les seniors devraient donc être très demandés. Alloggi Ticino vient d'achever la construction à Gordola d'un immeuble avec des appartements libres d'obstacles et des services communs. Quelles leçons en tirez-vous?

R. W.: Nous pensions que nous aurions une longue liste d'attente, mais quatre mois après la fin du chantier, nous n'avons loué que 10 logements sur 44. Le problème n'est certainement pas le prix des loyers, car ils sont basés sur les loyers maximum des prestations complémentaires à l'AVS. Nous avons plutôt l'impression que ce genre de logements est encore prématuré au Tessin. Les Tessinois/es veulent encore habiter le plus longtemps possible dans leur propre maison. Et les liens familiaux sont encore très prégnants. Qui plus est, ils ont tendance à engager une

La maison C de Alloggi Ticino SA à Gordola.

bonne, comme en Italie, qui vient la plupart du temps des pays de l'Est, et qui prend soin à bon marché des personnes âgées et fait aussi leur ménage.

Une nouvelle étude du ETH-Wohnforum confirme que le débat autour du logement adapté aux seniors a lieu «en différé» au Tessin. Et de fait, l'habitat en commun, à savoir la coopérative d'habitation, n'existe presque pas au Tessin.

M. B.: C'est sûrement une conséquence de notre culture de l'habitat. Il existe bien une tradition de formes d'habitation en commun dans les grandes familles, avec des liens forts avec le voisinage. Mais ces dernières années, les gens se sont plutôt dirigés vers la petite famille et ne connaissent plus guère leurs voisins. On est devenu très individualistes, et même la tendance du *Sharing* n'a guère de succès ici.

Vous avez donc décidé de prendre le taureau par les cornes et de faire découvrir les vertus du logement d'utilité publique aux Tessinois/es. Pour ce faire, vous avez réactivé la section tessinoise de Coopératives d'habitation Suisse, longtemps restée en sommeil. Et vous, Madame Bosco-von Allmen, vous en avez pris la présidence. Quelles sont vos motivations?

M. B.: je me suis demandé à quoi pouvait ressembler notre avenir. Quand j'aurai l'âge de la retraite, il y aura plus de vieux qu'en moyenne au Tessin. On peut donc se demander si on en fait assez pour les jeunes familles aujourd'hui. Car ils risquent bien de s'en aller si la situation économique se dégrade encore. La demande de logements adaptés aux besoins des seniors va en parallèle fortement augmenter. Un des remèdes à cette évolution serait la mixité générationnelle. Et comme il manque aujourd'hui de grandes familles, un voisinage collectif pourrait y suppléer. Nous aimerions donc montrer aux gens qu'il existe des modèles de logements coopératifs qui offrent ces avantages. Il ne s'agit donc pas seulement de logements à loyers abordables, mais de questions sociales et de relations entre les gens. A quoi s'ajoutent encore des questions écologiques, de densification, de trafic routier – et nous avons un grand besoin de rattrapage dans ces domaines.

Est-ce que le canton a conscience de ces problèmes?

M. B.: Certainement. Il a élaboré un plan cantonal du logement qui prévoit de renforcer également le logement d'utilité publique. Le canton va d'abord mettre sur pied un centre de compétences pour répondre aux nouveaux défis. Dans l'état actuel des choses, il devrait s'intégrer à la Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI), la Haute Ecole du sud de la Suisse. On peut d'ailleurs mentionner qu'une rencontre du comité administratif de Coopératives d'habitation Suisse avec l'ancien président du gouvernement a joué un rôle important dans cette affaire. Des jalons y ont été posés afin de donner plus de poids aux coopératives d'habitation au Tessin.

Quel sera le rôle des coopératives d'habitation et de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI) au sein de ce centre de compétences?

M. B.: Le centre de compétences doit documenter toutes les formes de logement, mais devra également donner des informations sur la construction à prix coûtant. Cela devrait permettre à un propriétaire de terrain de connaître toutes les options et les problématiques qui s'offrent à lui avant de se lancer dans un projet. Et nous partons du principe que la CASSI s'occupera du domaine du logement coopératif. Cela impliquerait donc par exemple que nous expliquions au potentiel propriétaire de terrain qu'il a la possibilité de céder son terrain en droit de superficie à une coopérative d'habitation, ce qui serait un grand avantage, puisque la cherté du terrain est le principal obstacle à la construction de logements coopératifs.

Lotissement Novazzano de Alloggi Ticino SA, conçu par Mario Botta.

Monique Bosco-von Allmen, dipl. arch. EPF/SIA, a travaillé de 1996 à 1998 à Milan chez Antonio Citterio & Partners. Depuis 1998, elle travaille comme architecte indépendante, d'abord à Milan, puis à Lugano depuis 2012. Au printemps 2017, elle a été élue présidente de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI).

Rolf Würth, lic. éc. HSG, a œuvré depuis de nombreuses années à la promotion et la direction du logement d'utilité publique. En 2006, l'Office fédéral du logement (OFL) l'a délégué au conseil d'administration d'Alloggi Ticino SA, dont il est le directeur depuis 2007. En juin 2017 il a transmis le flambeau à Susanna Ziliotto, tout en restant délégué au conseil d'administration. Rolf Würth est membre du comité d'administration de la Section de la Suisse italienne des coopératives d'habitation suisse (CASSI) et représente la section en tant que délégué à la faîtière Coopératives d'habitation Suisse.

Quel rôle jouera Alloggi Ticino, qui est le seul grand maître d'ouvrage d'utilité publique?

R. W.: Le canton compte sûrement sur nous, car il est notre principal actionnaire avec la Confédération. Avec les dix millions de francs que le canton veut débloquer ces dix prochaines années, on ne pourra toutefois pas faire grand-chose, d'autant plus que cela devra aussi financer le centre de compétences. Nous ne pourrons pas résoudre le problème touts seuls, mais nous y remédions déjà depuis longtemps dans la limite de nos moyens. Nous entretenons des contacts réguliers avec plusieurs communes, notamment au sujet du logement pour les seniors. Mais d'ici à ce qu'un nouveau projet voie le jour, cela peut durer une éternité, au Tessin.

Quels sont les plans de la CASSI pour promouvoir le logement coopératif au Tessin?

M. B.: Nous allons commencer par communiquer un maximum tous azimuts. Nous sommes déjà en contact avec la ville de Lugano et nous échangeons beaucoup avec d'autres sections de Coopératives d'habitation Suisse, notamment à Genève, et avec l'OFL, mais aussi avec des organisation similaires dans le nord de l'Italie. Nous avons soutenu l'exposition «Import Zürich – cooperative housing: new ways of inhabiting», organisée par Cities Connection Project avec la collaboration de i2a, institut international d'architecture, et nous avons pu présenter notre section lors du vernissage.

Nous avons en outre organisé notre première conférence de presse le 16 janvier dernier, où nous avons présenté notre vidéo *Vivere in una cooperativa* et nous allons organiser toute une série de rencontres avec le public tessinois pour promouvoir le logement d'utilité publique. Le 27 février a eu lieu une table ronde sur le thème des coopératives d'habitations, organisée par SIA Ticino et la revue ARCHI (Espazium) à Bellinzone. Je suis invitée à m'assoir autour de la table aussi parce que j'ai collaboré avec le rédacteur de la revue pour préparer le premier numéro de 2018 qui sera consacré aux coopératives. Et le 13 mars, la Cassi a organisé une autre soirée publique sur le thème du financement des coopératives à Lugano. Mais ce qui compte le plus, c'est que nous puissions bientôt présenter un projet concret réalisé par une (future) coopérative d'habitation, qui pourra servir d'exemple pour faire connaître aux autorités et à la population les avantages du logement d'utilité publique, pour les coopérateurs et pour l'ensemble de la société. Plus sous www.cassi.ch

Richard Liechti
Adaptation PC

Miele
Dans la vie, certaines choses sont faites pour durer.
Les meilleurs amis pour toujours ! Accordez votre confiance aux appareils Miele, à leur excellente qualité et longue durée de vie. Ainsi, vous ménagez à la fois les ressources, l'environnement et votre porte-monnaie. Longue vie à l'amitié !
Miele. Immer Besser.
www.miele.ch