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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 93 (2021)

Heft: 4

Artikel: Cinq coopérratives, un site, neuf qualités

Autor: Schindelholz, Jude

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-966008

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: 14.07.2025

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

CINQ COOPÉRATIVES, UN SITE, NEUF QUALITÉS

Cinq coopératives de logement ont uni leurs forces pour planifier la construction d'un lotissement sur d'anciens terrains industriels, au centre de Lucerne. Au moyen de processus innovants, elles ont impliqué leurs partenaires et défini les qualités à renforcer sur le site.

JUDE SCHINDELHOLZ, OFL

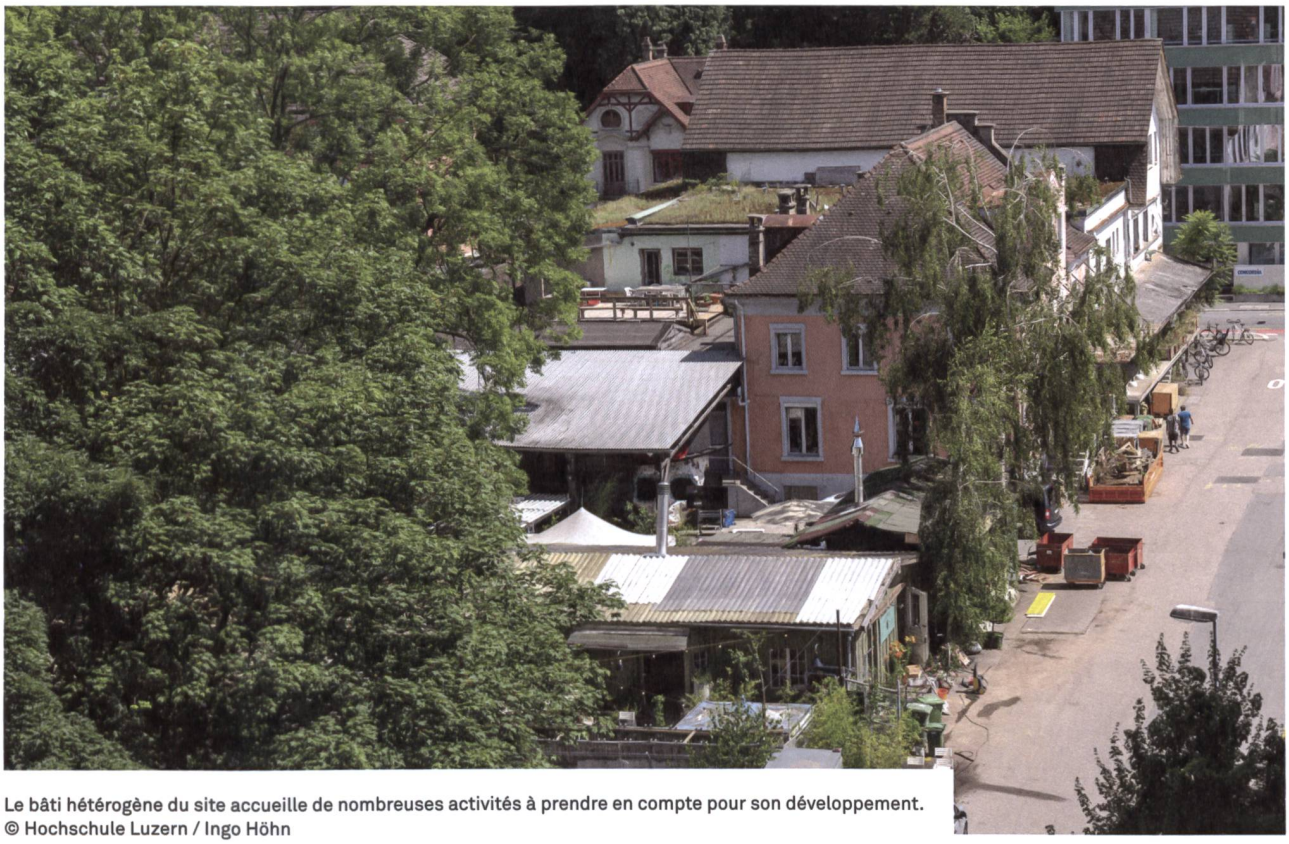
Le site de l'Industriestrasse à Lucerne, qui occupe une surface de 8700 m², a abrité différentes fabriques et entrepôts jusqu'à la fin des années 1970. Depuis lors, il héberge des activités transitoires et s'est mué au fil du temps en un véritable quartier accueillant des entreprises artisanales, des institutions culturelles et des habitants.

En 2014, la ville de Lucerne a attribué un droit de superficie sur les parcelles concernées à la «Kooperation Industriestrasse Lucerne» (KIL), un consortium regroupant cinq coopératives lucernoises, pour certaines bien établies et pour d'autres récentes ou issues des acteurs du quartier. Ces coopératives se sont unies dans l'idée de préserver les qualités existantes du site et de définir les autres objectifs de transformation avec la participation des utilisateurs actuels, pour y faire vivre et travailler, à terme, près de 600 personnes.

A l'initiative d'une équipe interdisciplinaire de la Haute Ecole spécialisée de Lucerne, l'Office fédéral du logement a soutenu un travail d'accompagnement, d'évaluation et de documentation de ce projet. En effet, deux questions présentent un intérêt particulier, également pour d'autres sites en Suisse: Comment les qualités existantes d'un quartier «vivant», utilisé de manière intense, peuvent-elles être transférées au nouveau lotissement? Et comment la collaboration de différentes coopératives, traditionnelles ou nouvellement créées, peut-elle contribuer à la réalisation des objectifs? Quelques réponses à ces questions figurent dans le rapport succinct paru récemment, dont le présent article s'inspire largement.

Le dialogue pour fondement

L'investigation a porté sur la «phase de dialogue» mise sur pied entre 2018 et 2020, suite au concours d'urbanisme et d'architecture. Au cours de cette phase, la KIL a invité les futurs



Le bâti hétérogène du site accueille de nombreuses activités à prendre en compte pour son développement.
© Hochschule Luzern / Ingo Höhn

utilisateurs potentiels ainsi que les autres parties prenantes à un échange commun, dont la pièce centrale était une série de quatre événements publics, portant notamment sur les espaces extérieurs, le climat et l'énergie, le voisinage et la communauté. Le résultat des discussions a été intégré au «Règlement». Ce document, sans être un instrument formel d'urbanisme validé politiquement, permet néanmoins à la KIL de définir les lignes directrices en vue du développement futur du site et de rendre visible les options retenues à l'attention des planificateurs, des coopératives, mais aussi des autres parties intéressées.

Selon les évaluateurs, malgré le côté chronophage de la participation, le jeu en vaut la chandelle. Grâce au dialogue avec toutes les personnes concernées, la planification repose ainsi sur une large base et répond aux besoins des futurs utilisateurs. L'importance de coordonner et d'adapter les processus participatif et de planification a également été relevé. D'une part, la participation doit être calibrée et séquencée en fonction des impératifs du projet de construction, notamment en ce qui concerne le calendrier. D'autre part, il est important que les planificateurs s'adaptent au processus de dialogue et adoptent un rôle de médiateurs, en s'exprimant à titre consultatif lors des rencontres participatives et en traduisant dans le concept architectural les idées d'utilisation des participants.

Un secrétariat impartial

Pour ce qui a trait à l'organisation, l'association de cinq coopératives présentant des différences notamment en termes de taille, d'âge ou de manière de fonctionner constitue un véritable défi. L'enjeu consiste ainsi à profiter des complémentarités entre elles, en valorisant les atouts de chacune, que ce soit la solidité financière, l'expérience en matière de développement de projets immobiliers, la force d'innovation, la réactivité ou la proximité avec la société civile.

Afin d'assurer le développement du projet, la KIL s'est dotée dès 2016 d'un secrétariat professionnel, pourvu de 1,7 poste de travail. Parmi les mérites de cette structure mises en valeur par l'évaluation, il convient de relever le rôle d'«équilibrage» joué entre les différentes coopératives. Le travail partenarial et les processus participatifs nécessitent effectivement des ressources humaines importantes, ce qui ne va pas sans poser problèmes aux petites coopératives gérées par des bénévoles. Le secrétariat a pu, dans ces circonstances, fournir un appui spécifique, bien que limité. Un second élément d'importance pour le bon fonctionnement de la collaboration est d'une part le fait que le secrétariat veille à ne pas empiéter sur les compétences décisionnelles des coopératives, et d'autre part qu'il garde une posture impartiale en toute circonstance.

Neuf qualités à valoriser

Le développement d'un site sur un mode coopératif doit pouvoir se fonder sur des visions communes, qui constituent l'essence même de la coopération. Dans le cas spécifique de l'Industriestrasse, il y avait consensus sur la volonté de préserver les qualités existantes du site. Il est toutefois apparu lors de la phase de dialogue qu'un travail visant à identifier et à préciser ces qualités devait être mené. Cela a abouti à la formulation des qualités suivantes, qui guident l'élaboration du quartier:

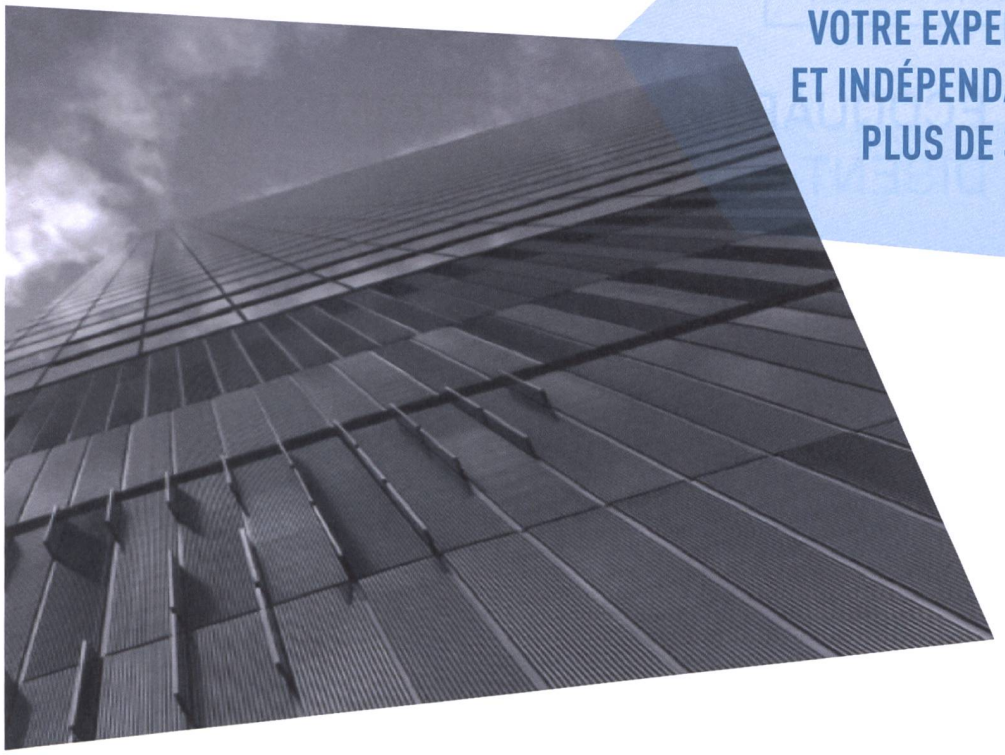
- Participation: possibilité de s'impliquer dans l'aménagement et l'utilisation du site;
- Rencontres entre voisins: rencontres à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments grâce à des occasions et des mesures architectoniques appropriées;
- Ecologie: construire et vivre selon les exigences de la société à 2000 watts;
- Diversité: offre permettant la cohabitation de différents modes de vie et de travail, groupes d'âge et classes sociales;
- Loyer basé sur les coûts: garantir à long terme un espace de vie et de travail abordable pour les familles, les couples et les célibataires;
- Adaptabilité: ouverture au changement à chaque étape (planification, construction, exploitation);
- Authenticité historique et identité: reconnaître et enrichir l'identité existante;
- Diversité d'utilisation: coexistence de l'habitat, du travail et de la culture;
- Développement différencié à petite échelle: la structure bâtie, les espaces extérieurs et l'architecture créent différents degrés d'intimité (espaces privés, semi-privés et publics).

Les qualités identifiées peuvent apparaître comme autant de défis dans de nombreuses villes et communes: comment offrir des logements abordables, concevoir des quartiers vivants et mixtes, prendre en compte la population ou encore préserver les ressources naturelles? Le projet mené à l'Industriestrasse témoigne que de nouvelles constellations d'acteurs peuvent offrir des pistes pour répondre à ces défis. Il montre également que dans le cas de sites très hétérogènes dont il s'agit d'identifier, de préserver et de développer les qualités existantes, une approche nouvelle, qui ne se focalise pas sur la disparition de l'existant, mais plutôt sur sa transformation, au moyen de nouvelles impulsions positives, est appelé à se développer. ■

RÉFÉRENCE:

Thomas Steiner, Richard Zemp. Développer un site en coopération et par le dialogue. Enseignements tirés du projet de l'Industriestrasse à Lucerne. Septembre 2021.
Le document est disponible sur le site internet de l'OFL: www.bwo.admin.ch/projets-reference > Projets de référence sélectionnés

Plus d'infos sur le site de la «Kooperation Industriestrasse Lucerne» (KIL): www.kooperation-industriestrasse.ch



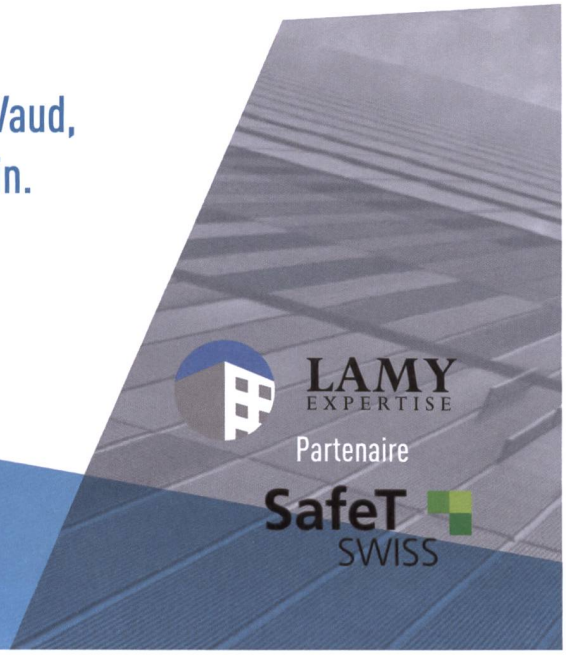
VOTRE EXPERT NEUTRE ET INDÉPENDANT DEPUIS PLUS DE 30 ANS.

LAMY EXPERTISE

VOUS CONSEILLE DANS LES DOMAINES

- des polluants des bâtiments (amiante, plomb, PCB, HAP),
- de l'efficience énergétique (CECB, CECB+, audit énergétique)
- des normes incendies et de la sécurité au travail

Retrouvez nos experts à Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel et au Tessin.

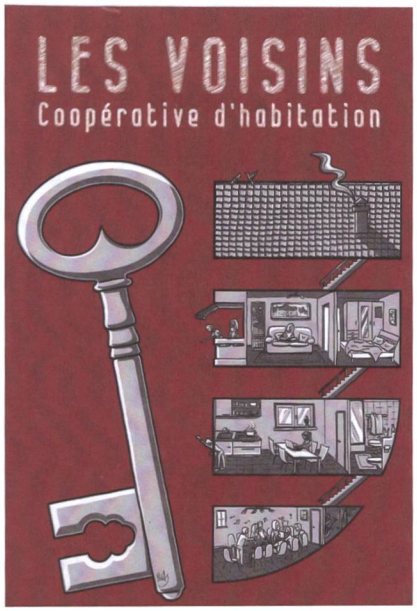


info@lamy-sa.ch
www.lamyexpertise.ch

LAMY EXPERTISE

Partenaire

SafeT SWISS

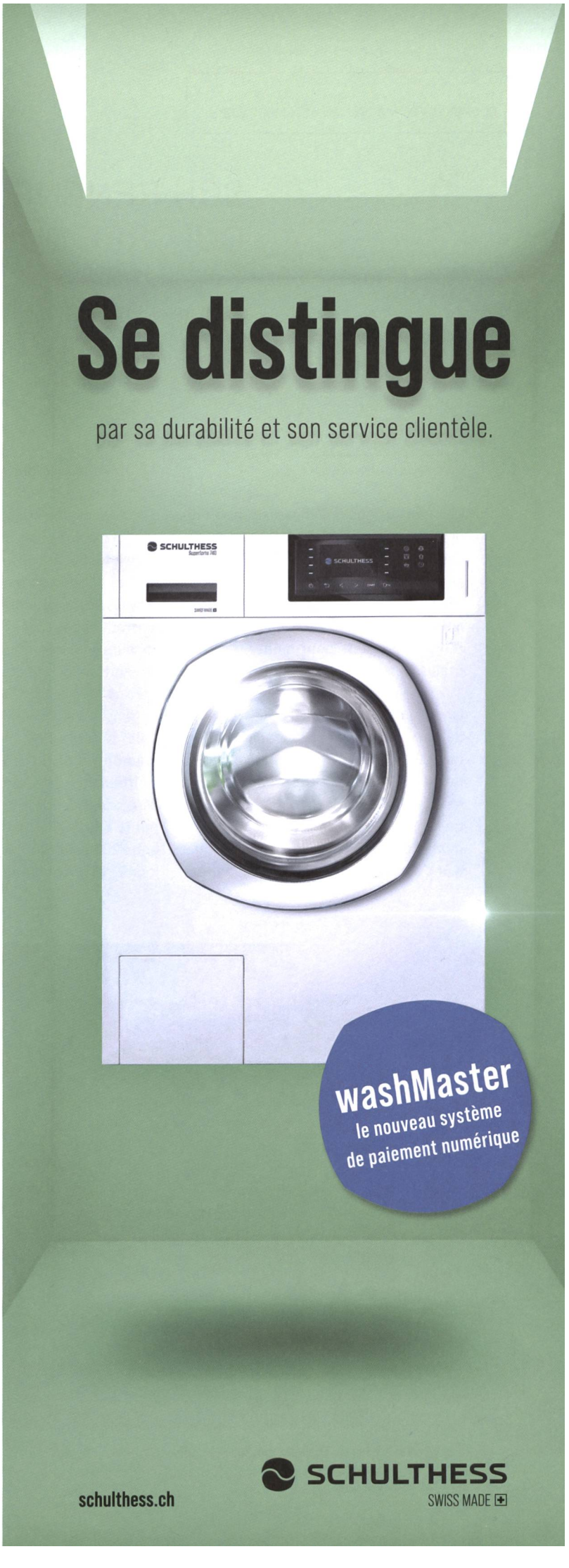


Flyer créé pour la coopérative par l'illustratrice Nadège Fleury.

sonnes âgées, mais offriront davantage de confort, de sécurité et de flexibilité à toutes les générations. Il sera labellisé Minergie-ECO ce qui engendrera une plus-value en incluant des aspects liés à la santé et à l'écologie de la construction. Le chauffage sera une pompe à chaleur géothermique. Une citerne d'eau de pluie sera connectée à la buanderie, aux WC et à l'arrosage du jardin.

Cinq des sept logements sont déjà réservés et les futurs coopérateurs-locataires, répondant aux critères de diversité souhaités, ont signé une attestation d'engagement pour leurs logements et le paiement de leurs parts sociales. Aujourd'hui, il reste donc deux appartements disponibles.

Par une lettre, le Conseil communal de Courtételle fait part qu'il apprécie le projet de rénovation et surtout que le bâtiment soit adapté aux personnes à mobilité réduite. La commune est devenue membre de la coopérative. Les Voisins s'est donné beaucoup de peine pour faire connaître le projet au voisinage et recevoir leur soutien dans la commune. Le début des travaux est prévu pour fin 2021, la fin de l'histoire sera belle et reste à écrire. ■



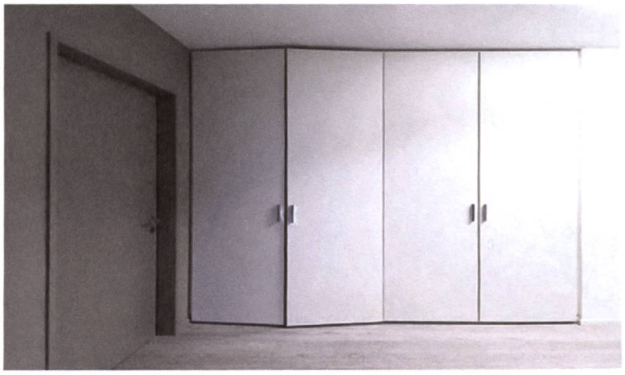
Christian Muller et Uli Amos dans l'écoquartier Les Vergers.

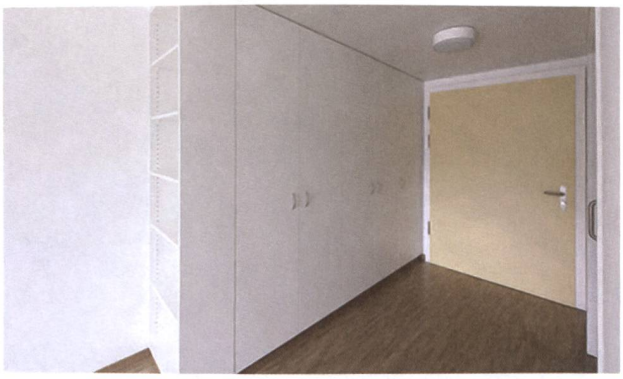
NORBA

MENUISERIE

GROUPE ATRYA

www.norba.ch

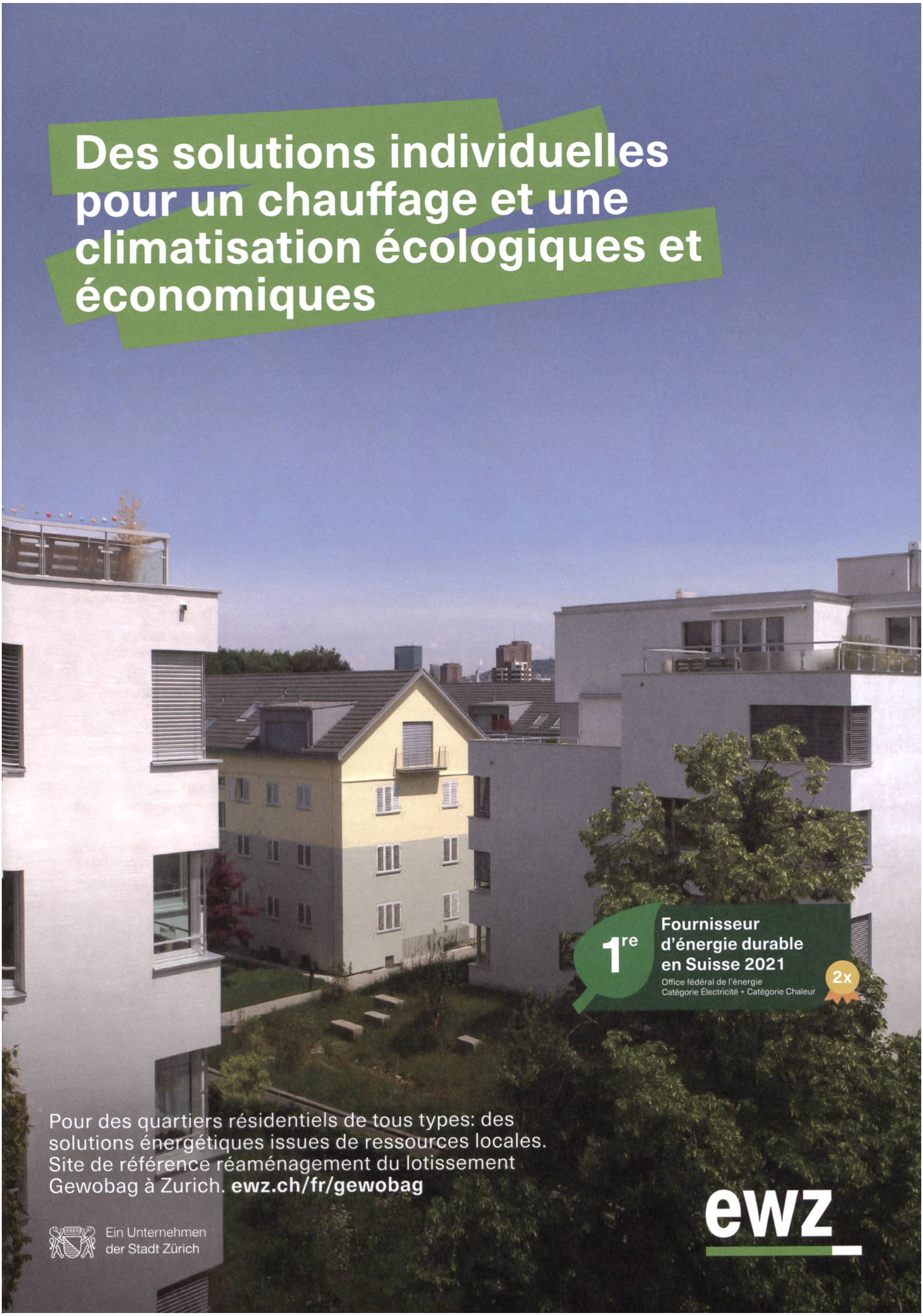




LA REFERENCE DE LA MENUISERIE

FENETRES | PORTES | ARMOIRES

Des solutions individuelles pour un chauffage et une climatisation écologiques et économiques



Pour des quartiers résidentiels de tous types: des solutions énergétiques issues de ressources locales. Site de référence réaménagement du lotissement Gewobag à Zurich. **ewz.ch/fr/gewobag**

Ein Unternehmen der Stadt Zürich

ewz

De manière plus générale, on peut cependant regretter que cette question n'ait pas été élargie par exemple à Minergie-Eco, seul label qui permet enfin de tenir compte de l'énergie grise, la part finalement prépondérante dans un bilan énergétique sérieux.

Quels retours avez-vous de la part des membres de votre coopérative à propos de leur vécu au sein de leur logement ainsi que du quartier?

UA: Nous avons beaucoup de retours très positifs sur la qualité de vie dans nos immeubles et le quartier. Il y a aussi beaucoup de contraintes (difficultés de livraison liées à l'interdiction des voitures en surface, retard de livraison des aménagements extérieurs à cause du retard de certains constructeurs donc toujours un peu d'ambiance de chantier, un système d'approvisionnement d'eau chaude un peu contraignant...) Mais rien n'est insurmontable et les habitants sont contents de vivre ici. Nous avons eu très peu de changements de locataires durant ces trois ans et demi.

On se rend compte d'une problématique: quand la vie dans un immeuble est déjà riche et animée, c'est plus difficile de motiver les habitants à participer aussi au niveau du quartier.

CM: C'est en ultime ressort la seule et vraie question! Notre coopérative déploie d'importants efforts pour proposer des logements de qualité pour un loyer très attractif. La réalisation proposée par Aeby, Perneger et associés va d'ailleurs dans ce sens en proposant une architecture de haut vol. Les typologies de logement y sont variées et de grande qualité, tant dans leurs configurations spatiales que dans leur facture. Nos locataires les jugent confortables et sont très satisfaits de leur nouvel habitat. Par ailleurs, notre coopérative a la vertu d'offrir une série de services bienvenus sous son même toit.

Le vécu est peut-être moins maîtrisable dans le cadre élargi d'un quartier aux dimensions conséquentes. Diverses incivilités nous ont été rapportées, réalité probablement inévitable dès lors qu'une certaine masse critique est atteinte. Certains déplorent aussi que l'accès à notre salle commune, certes aménagée pour les 21 logements IEPA, mais destinée à l'origine à tous, ait été fortement restreint par les instances même de l'IMAD.

Le modèle d'autogouvernance souhaité vous semble-t-il atteint? Sinon, que manque-t-il pour y arriver selon vous?

UA: Si on parle de l'autogouvernance du quartier, non. Il y a un comité de gestion des dépendances et un comité de gestion des parkings, les deux composés de représentants des superficiaires, propriétaires privés et de la commune. Il s'agit de deux copropriétés. Le GMO a organisé pendant plusieurs années dès 2014 la participation, notamment au niveau des aménagements extérieurs et la programmation dans les rez-de chaussée (choix des locataires des surfaces commerciales). Depuis 2018 et sur impulsion du GMO, un groupe d'habitants, GoVergers, a travaillé sur la question de savoir comment organiser une gouvernance participative qui intègre tous les acteurs du quartier. Ils ont identifié plusieurs obstacles. Pour pouvoir gouverner, il faut une délégation de pouvoir et de décision. Sans cette délégation, on ne gouverne pas, on anime seulement. Un autre obstacle est le niveau très différent d'expérience de participation. Dans un quartier mixte comme Les Vergers, il y a des personnes qui n'ont jamais entendu parler de la participation et d'autres qui sont quasi des professionnels du sujet (et tous les niveaux entre les deux). Pour organiser une démarche participative qui inclut tout le monde, il faut d'abord aller vers les personnes qui ne connaissent pas encore la participation, montrer l'intérêt et donner envie de se lancer dans une nouvelle aventure.

CM: Non, le modèle d'autogouvernance souhaité dès le début n'a malheureusement pas pu se mettre en place. Le retrait des maîtres d'ouvrages au profit des habitants a mis en évidence le manque de forces vives prêtes à s'engager de manière active dans le développement d'activités. En ce qui nous concerne, nous ne voulons forcer personne. Chaque sociétaire doit pouvoir rester libre de ses choix et attribuer le temps qu'il estimera utile à la thématique de son habitat, selon sa sensibilité et l'importance qu'il accordera lui-même à cette question. Rappelons que nous sommes une coopérative d'habitation et non d'habitants.

Comment percevez-vous les liens entre les habitant·e·s des Vergers? Entre eux et les autres Meyrinois?

UA: Il ne faut pas oublier qu'on parle d'un quartier d'environ 3500 habitants. Les contacts entre voisins se créent en général autour des activités. Nous avons la chance que le quartier en propose beaucoup: les potagers, le poulailler, les soirées de jeux de société, le supermarché, autour de l'alimentation... des activités créatives, sportives et culturelles... Il y a aussi tous les contacts qui se créent autour de l'école, les crèches... Les liens sont souvent plus forts à l'intérieur des coopératives parce que les habitants partagent des idéaux et des lieux, mais avec le temps les liens avec les autres se renforcent aussi.

CM: Naturellement, dès le départ, la commune a eu le souci d'éviter tout effet de ghetto. De sorte que déjà le PLQ proposait une configuration spatiale décloisonnée, dont les volumes soient fortement perméables au contexte environnant, naturel ou bâti. Cette réalité spatiale impacte finalement les esprits et se traduit par des osmoses profitables à tous.

Les Vergers, modèle à suivre? Oui/Non? Pourquoi?

UA: Je pense que oui. C'est un projet exceptionnel. La charte «objectifs écoquartier» date de 2012 et le niveau d'exigence est élevé. C'était un grand laboratoire pendant des années. Toujours à la recherche de la meilleure solution au niveau écologique, économique et social. C'est difficile et pas toujours couronné de succès.

C'est un modèle à suivre mais, pas à copier. Il faut l'analyser, trouver les échecs et les «victoires», mesurer l'effort, ne pas sous-estimer le temps nécessaire. On a eu la chance de travailler avec une commune et des partenaires très motivés et engagés.

Il y a encore des marges d'amélioration, notamment par rapport à la construction plus écologique des immeubles (non

seulement du point de vue consommation énergétique mais matériaux et énergie grise), la récupération d'eau de pluie, un concept plus abouti d'un quartier sans voitures qui inclut les réflexions beaucoup plus en amont sur les livraisons des commerces qui animent le quartier.

CM: A l'origine d'un nouveau projet de réalisation d'écoquartier, se trouve généralement une ambition, souvent politique, de créer un quartier exemplaire à l'image de ce qui a pu être réalisé ailleurs, en Suisse comme à l'étranger.

Bien que la volonté politique soit importante, elle n'est en aucun cas un gage de la réussite d'un écoquartier. En effet, si cette dernière ne rencontre pas l'adhésion des habitants de la région concernée, alors il y a de fortes chances que l'alchimie ne soit pas au rendez-vous et que le pur marketing politique ne puisse se transformer en une réalité.

Comment imaginez-vous le quartier évoluer?

UA: Le quartier a déjà beaucoup changé. Il est déjà plus vert, les arbres et arbustes se développent bien. Bientôt les dernières clôtures de chantier auront disparu.

J'espère que les efforts consentis afin de créer une vie de quartier animée porteront leurs fruits.

J'espère qu'on pourra convaincre davantage d'habitants que vivre dans un écoquartier signifie plus que vivre dans un immeuble bien isolé à basse consommation. La clé de la réussite, c'est l'utilisateur.

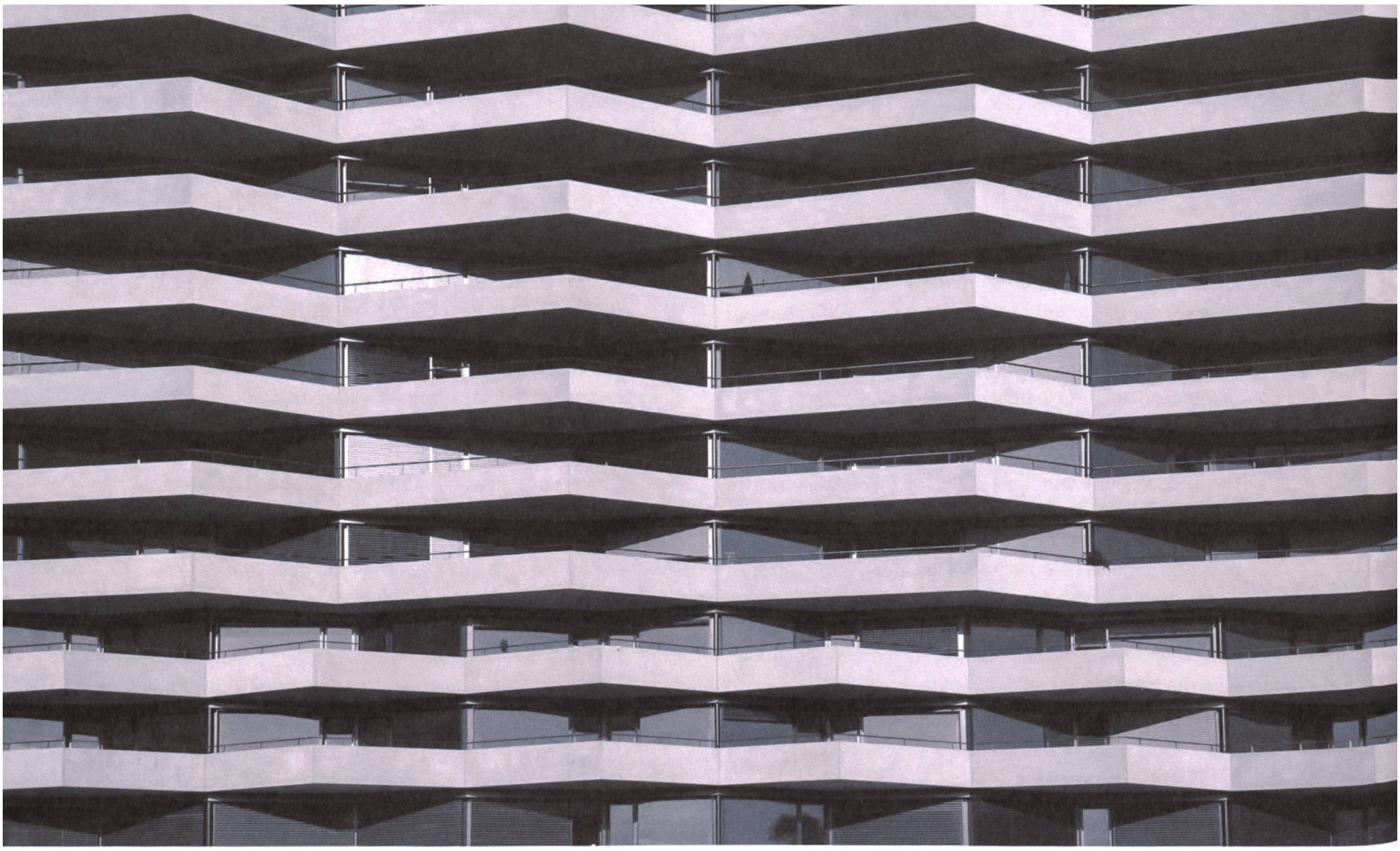
CM: C'est sans doute un peu tôt pour le dire. Tout dépendra de la manière dont ses résidents en deviendront finalement les habitants, et de leur envie de développer et de participer à des projets communs dont ils pourront tirer un sentiment de bien-être, individuel ou collectif, supérieur à celui qui les anime aujourd'hui. ■

PIZZERA-POLETTI

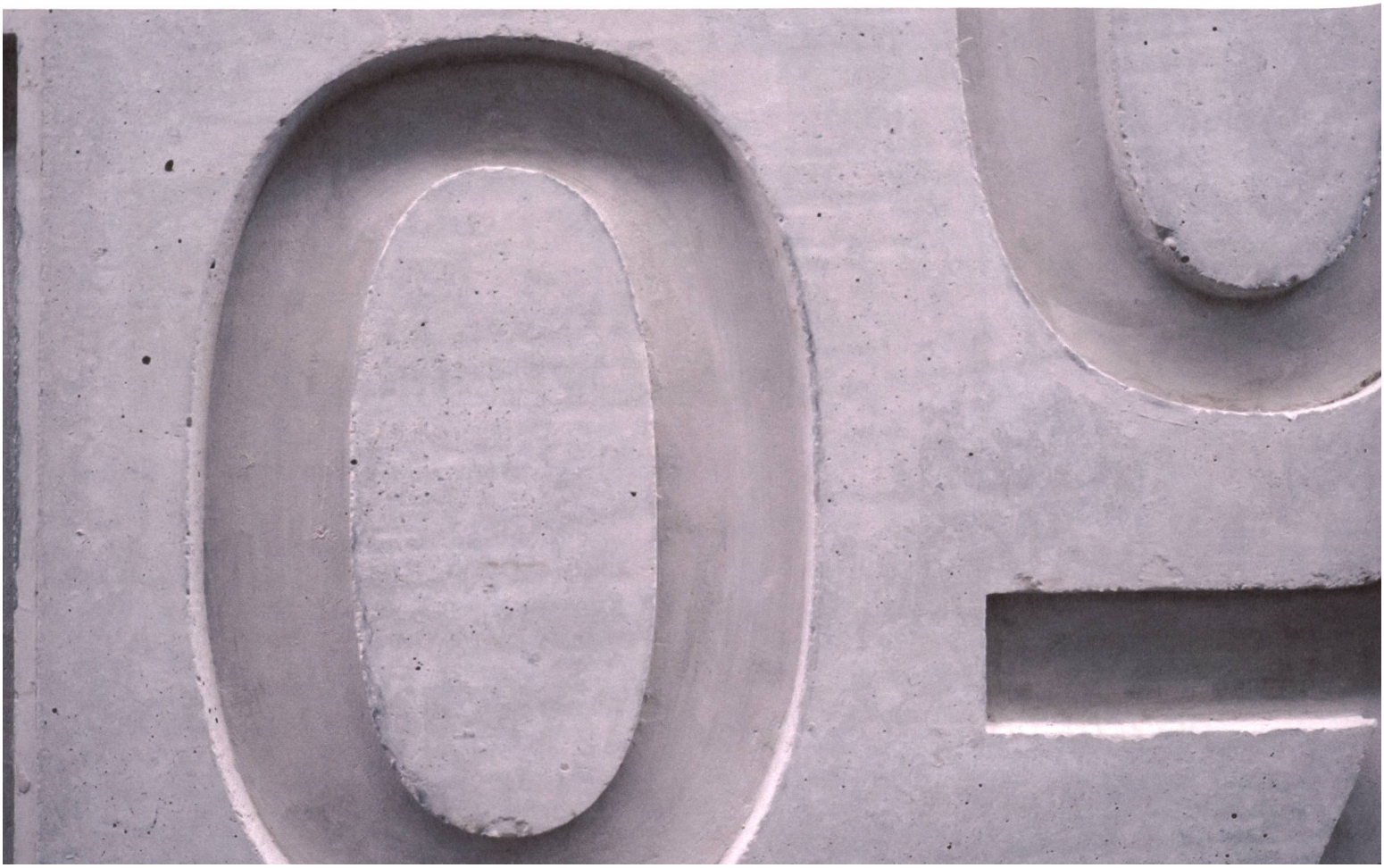
Entreprise familiale spécialisée dans le béton armé qui compte aujourd'hui plus de 65 ans d'expérience et de savoir-faire.

Un héritage transmis depuis plusieurs générations et qui accompagne chaque jour les intervenants qui construisent l'immobilier de demain.

www.ppsa.ch



Les Ailes
COOPÉRATIVE
D'HABITATION

Les avantages en **commun**, la liberté pour **chacun**

—— lesailes.ch