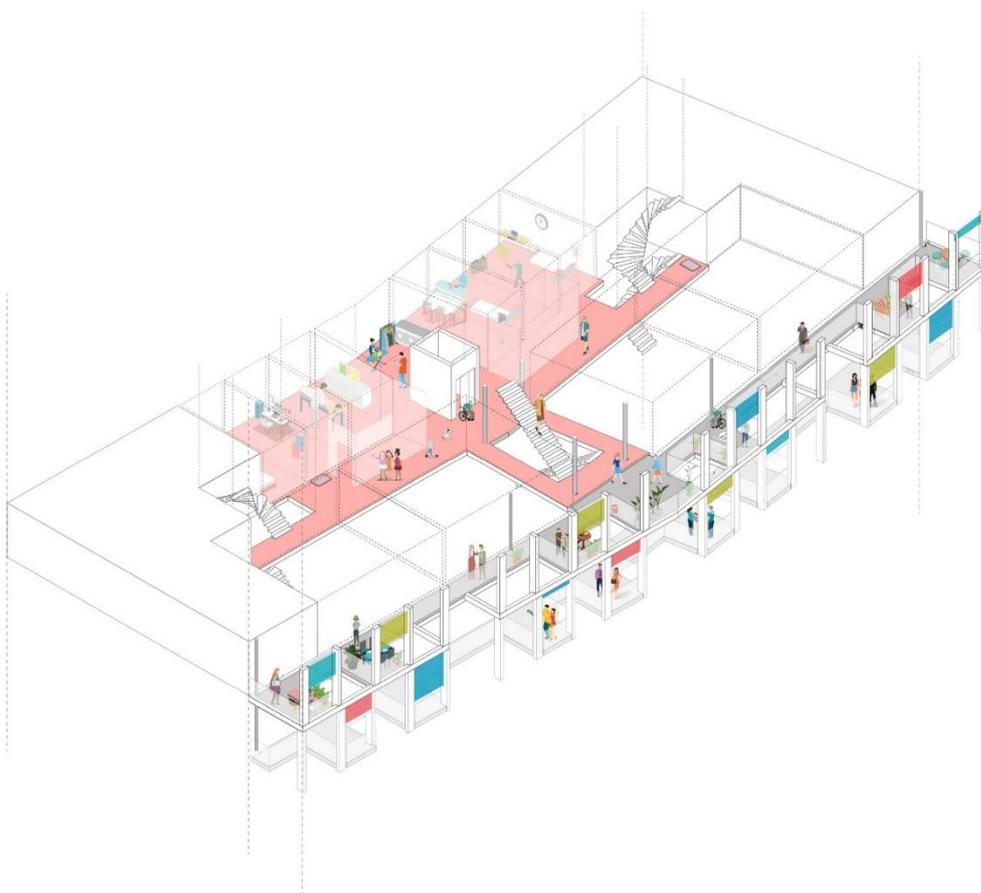


# Le développement des coopératives d'habitants pourrait-il devenir une stratégie pour l'avenir du logement urbain face aux enjeux actuels ?

- La Suisse comme modèle de l'habitat coopératif -



Travail de fin d'études présenté par Romain Defrang en  
vue de l'obtention du grade de Master en Architecture

Sous la direction de madame Mariette Dorthu  
Année académique 2020-2021



UNIVERSITÉ DE LIÈGE – FACULTÉ D'ARCHITECTURE

# LE DÉVELOPPEMENT DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS POURRAIT-IL DEVENIR UNE STRATÉGIE POUR L'AVENIR DU LOGEMENT URBAIN FACE AUX ENJEUX ACTUELS ?

- La Suisse comme modèle de l'habitat coopératif -

Travail de fin d'études présenté par Romain Defrang  
en vue de l'obtention du grade de Master en Architecture

Sous la direction de : Mariette DORTHU

Année académique 2020-2021

Axe de recherche : Transversal

## Table des matières

<b>Remerciements</b>	p.6
<b>Avant-propos</b>	p.7
<b>Introduction</b>	p.9-12
<b>Chapitre 1 - Évolution et changements de la société du 21<sup>ème</sup> siècle</b>	p.13-20
1.1 Changements démographiques	p.14
1.2 Changements environnementaux	p.15
1.3 Changements de situations familiales et personnelles	p.17
1.4 Besoins et accessibilité en matière de logements	p.18
1.5 Le logement collectif et les enjeux à l'échelle du territoire	p.19
<b>Chapitre 2 - Cohabitation : principes et typologies</b>	p.21-26
2.1 Pourquoi cohabiter ?	p.21
2.2 Typologies de la cohabitation : de l'habitat collectif standard à la coopérative d'habitants	p.24
<b>Chapitre 3 - Cohabiter n'est pas une nouveauté</b>	p.27-34
3.1 Rétrospective de l'habitat en communauté : exemples et influences	p.27
3.1.1 Charles Fourier : le Phalanstère, 1822, France	p.27
3.1.2 Jean-Baptiste André Godin : le Familistère, 1859, Guise	p.29
3.1.3 Ebenezer Howard : les Cités-jardins, 1903, Angleterre	p.32
3.2 Bilan des expériences communautaires	p.34
<b>Chapitre 4 - L'ère contemporaine et les coopératives d'habitants</b>	p.35-48
4.1 Naissance, développement et perspectives du modèle	p.35
4.1.1 Première génération de coopératives d'habitants	p.35
4.1.2 Seconde génération	p.36
4.1.3 Les coopératives d'habitants actuelles	p.38
4.2 La place des coopératives en Suisse et en Belgique aujourd'hui	p.40

4.3	Organisation, fonctionnement et spécificités des coopératives suisses actuelles	p.43
4.3.1	La création du groupe de coopérateurs	p.43
4.3.2	L'élaboration du projet commun	p.43
4.3.3	Les réunions d'avancement	p.44
4.3.4	Le terrain	p.44
4.3.5	Le financement, plan financier et loyers	p.44
4.3.6	L'organisation de la coopérative	p.46
4.3.7	L'intervention de l'architecte	p.47
4.3.8	Le chantier	p.47
4.3.9	Le règlement propre à la coopérative	p.47
4.3.10	La gestion du projet	p.47
<b>Chapitre 5 - Analyse de cas de coopératives d'habitants en Suisse</b>		p.49-92
5.1	Méthodologie / grille d'analyse	p.49
5.2	<b>Cas d'étude 1</b> Immeuble coopératif Soubeyran à Genève, ATBA, 2016.	p.53-72
5.2.1	Le contexte de la ville de Genève	p.54
5.2.2	La création du groupe de coopérateurs et les valeurs communes	p.55
5.2.3	Le site et le quartier	p.57
5.2.4	Le projet	p.58
	Le financement	
	Le choix de l'architecte	
	Implantation / intentions urbanistiques	
	Le programme	
	Organisation spatiale	
	Les circulations intérieures/extérieures	
	Les logements	
	Aspects constructifs et techniques	
5.2.5	La vie au sein de la coopérative	p.71
	L'organisation interne et le fonctionnement de l'ensemble	
	La gestion du groupe	

5.3	<b>Cas d'étude 2</b> Coopérative Kalkbreite à Zurich, Muller&Sigrist, 2014.	p.73-92
5.3.1	Le contexte de la ville de Zurich	p.74
5.3.2	La création du groupe de coopérateurs et les valeurs communes	p.75
5.3.3	Le site et le quartier	p.77
5.3.4	Le projet  Le financement Le choix de l'architecte Le programme Implantation / intentions urbanistiques Organisation spatiale Les circulations intérieures/extérieures Les logements Aspects constructifs et techniques	p.78-90
5.3.5	La vie au sein de la coopérative  L'organisation interne et le fonctionnement de l'ensemble La gestion du groupe	p.91
	<b>Chapitre 6 - Pourquoi pas une coopérative d'habitants à Ste.-Marguerite ?</b> Ensemble de logements pour une coopérative d'habitants - Ste.-Marguerite, Liège. (Projet personnel - Atelier DHLM, M2 Arch. ULiège, Avant-projet)	p.93-116
6.1	Introduction	p.93
6.2	Le site et les objectifs du projet	p.94
6.3	Le master plan - « Entre deux »	p.98
6.4	Le projet - « Ensemble coopératif à St.-Marguerite »	p.103
6.5	Retour sur expérience	p.116
	<b>Chapitre 7 - Conclusion générale</b>	p.117-126
7.1	Le système de la coopérative d'habitants : une troisième voie du logement	p.117
7.2	Le rôle de l'architecte au sein de la coopérative	p.119
7.3	Le développement des coopératives en réponse aux enjeux actuels	p.122

<b>Annexes - retranscription des entretiens réalisés</b>	p.127-162
A1 : Entretien avec Olivier Krumm (Cas 1 : Immeuble coopératif à Soubeyran, Genève)	p.128
A2 : Entretien avec Stéphane Fuchs (Cas 1 : Immeuble coopératif à Soubeyran, Genève)	p.141
A3 : Entretien avec Thomas Sacchi (Cas 2 : Coopérative Kalkbreite, Zurich)	p.150
<b>Bibliographie</b>	p.163-167
<b>Liste des figures</b>	p.168-170

## Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier ma promotrice, madame Mariette Dorthu, pour ses conseils avisés, la transmission de sa passion et de ses connaissances architecturales, sa disponibilité et son engagement continu tout au long de la rédaction de ce mémoire de fin d'étude.

Merci à madame Sonja Hildebrand, qui au travers des exposés présentés lors du cours « *Social Architecture : from the Phalanstery to Making Heimat* » qu'elle enseigne à l'académie d'architecture de Mendrisio en Suisse, m'a donné l'envie d'approfondir le sujet des coopératives d'habitants dès le début de mon année Erasmus. Je tiens aussi à remercier Madame Elena Chestnova, son assistante lors de ce cours, qui a accepté de faire partie de mes lecteurs.

Je remercie également mes deux lecteurs, madame Sophie Tilman et monsieur Emeric Marchal pour l'attention et le temps qu'ils ont consacré à la lecture de mon travail.

Merci à monsieur Olivier Krumm, Stéphane Fuchs et Thomas Sacchi, intervenants directs des études de cas de projets de coopératives analysés dans cet écrit qui, depuis Genève et Zurich, ont accepté de réaliser des entretiens ainsi que de me faire part de leur expérience sur le sujet.

Je tiens également à remercier l'ensemble des étudiants et des professeurs de l'académie d'architecture de Mendrisio et de la faculté d'architecture de Liège avec qui j'ai pu échanger à propos de mon travail au cours de ces deux dernières années.

Et enfin, j'adresse mes remerciements à ma famille, ma compagne, et toutes les personnes qui ont, de près ou de loin, participé à l'élaboration de ce mémoire et qui m'ont soutenu lors de ces deux années de travail.

## Avant-propos

Pour la réalisation de ce mémoire de fin d'étude, j'ai choisi de travailler sur le développement des coopératives d'habitants. Une alternative innovante face au logement standard, basée sur la mutualisation et l'autogestion au sein d'un groupe de coopérateurs. Ce choix s'est défini en grande partie lors de mon Erasmus, réalisé dans le cadre de ma première année de master en architecture, à l'Académie d'Architecture de Mendrisio en Suisse.

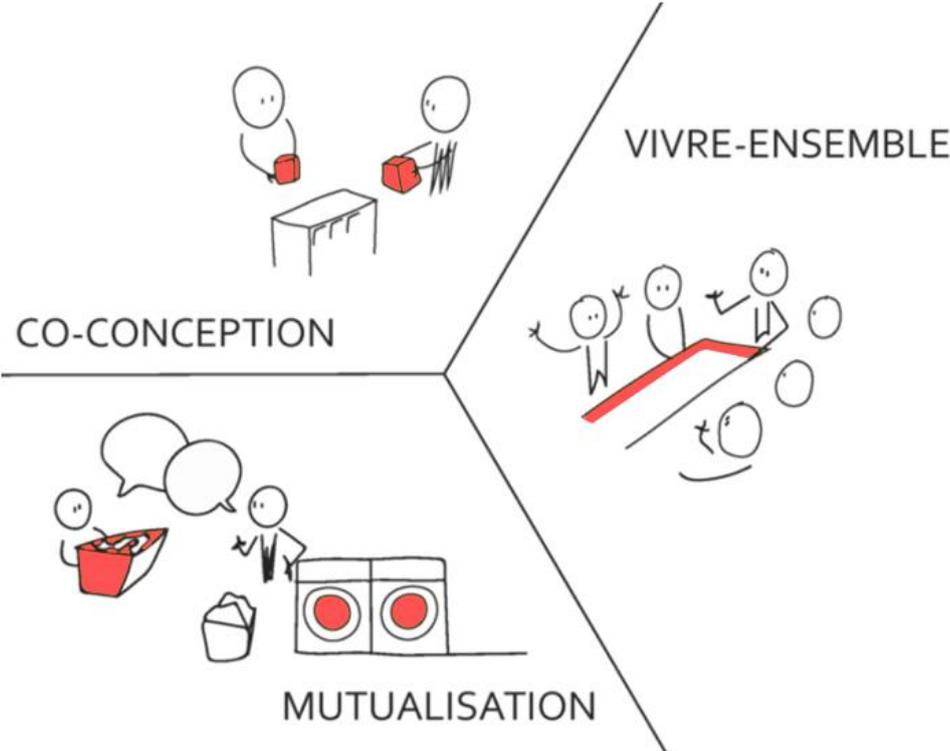
Au cours de cette année, j'ai eu l'opportunité de suivre un cours théorique donné par Madame Sonja Hildebrand intitulé « *Social Architecture : from the Phalanstery to Making Heimat* ». L'objectif du cours était de sensibiliser à l'importance, en tant que futurs architectes, de développer des possibilités de **nouveaux modes de vie** plus adaptés aux besoins de l'époque et du contexte actuel.

Il est clair que la construction de nouveaux logements s'impose comme un des défis les plus importants de notre époque. En effet, d'ici 10 ans, un milliard de nouveaux logements seront nécessaires. Un défi majeur dans lequel architectes et citoyens auront un rôle déterminant.

Au fil des leçons, nous avons mis en relation certains problèmes écologiques, sociaux et économiques actuels afin d'analyser des modèles de logements innovants, particulièrement attentifs à la qualité de vie et aux besoins des citoyens.

Parmi ces nouveaux modèles, les coopératives d'habitants m'ont particulièrement captivé par leur organisation novatrice et l'ensemble des améliorations qu'elles permettent tant au point de vue social, économique, écologique qu'architectural.

De plus, le fait que ce modèle soit très répandu notamment en Suisse, mais encore peu utilisé en Belgique, m'a interpellé et donné envie d'investiguer le sujet dans le cadre de ce travail. Une visite immersive de la coopérative d'habitants de Kraftwerk à Zurich a confirmé mon envie de développer ce thème dans le cadre de mon mémoire. Le bien-être de chacun et l'épanouissement commun d'un groupe d'individus composé d'une pluralité de profils sociaux m'a démontré que ce principe était bien plus qu'un simple « mode d'habiter ». Faire partie d'une coopérative d'habitants, c'est permettre à chacun de construire son lieu de vie en fonction de ses besoins et d'améliorer sa qualité de vie grâce au vivre-ensemble et à la mutualisation.



## Introduction

L'époque actuelle est caractérisée par une urbanisation à grande vitesse confrontant les villes à une augmentation drastique de la population. Aujourd'hui, une crise majeure d'abordabilité et d'accessibilité du logement se fait ressentir en partie car les mouvements de ces flux sociaux et la spéculation immobilière ont rendu la ville financièrement inaccessible pour la majorité de la population. Ces bouleversements ont conduit à une augmentation de l'isolement social et du sentiment de solitude au sein de toutes les générations.<sup>1</sup>

De plus, les situations de personnelles/professionnelles instables et les modifications socio-démographiques ont généré d'importants changements concernant les besoins en matière de logement, dont une grande partie de la production n'est plus adaptée à la société d'aujourd'hui.

En effet, les logements issus de la production standardisée déterminent trop souvent un plan de vie ainsi qu'un aménagement spatial figés. La maison pavillonnaire unifamiliale, bien qu'elle permette de créer un lieu personnalisé et qu'elle symbolise l'essence même de la propriété, apparaît comme un frein face aux enjeux écologiques et socio-économiques actuels. La volonté de trouver un logement adapté et accessible financièrement amène de plus en plus de personnes de cultures et de générations différentes à vivre ensemble selon des modes de vie innovants.

Ce contexte a favorisé le développement de nouvelles manières de construire, d'habiter et de penser le logement. En effet, le mouvement coopératif, basé sur la mutualisation et l'autogestion au sein d'une communauté, est né dans les années 1920 à la suite d'initiatives citoyennes. Après plusieurs périodes de stagnation, il est réapparu sous une organisation contemporaine au cours des années 2000 dans certains pays comme la Suisse ou les pays nordiques, dans l'optique de répondre aux besoins d'une société en plein changement : **la coopérative d'habitants**.<sup>2</sup>

Au cours de l'histoire, l'habitat communautaire a connu de nombreuses tentatives basées sur des principes d'organisation variés mais qui ont rarement perduré dans le temps. Dans ce cas-ci, c'est l'organisation de la communauté elle-même qui diffère. Cette nouvelle organisation de la coopérative d'habitants se positionne comme un entre-deux entre la propriété et la location, entre logement privé et espaces partagés, permettant de bénéficier des avantages de chacun.

---

<sup>1</sup> Eurostat, « Mariages et divorces statistiques ».

<sup>2</sup> Hildebrand, Sonja. « Social architecture ». AA Mendrisio, leçon du 12 novembre 2019.

Une coopérative d'habitants se définit comme un groupe d'individus vivant en autogestion, sans propriétaire externe. Chaque coopérateur est locataire d'un espace privatif et bénéficie d'espaces collectifs gérés par la société coopérative qui en est propriétaire. Par ce fait, chaque membre de la coopérative jouit donc de prestations qu'il aurait été difficile d'acquérir seul. C'est pourquoi l'organisation de la communauté est basée sur un principe de non-profit et d'égalité entre les membres. La réflexion du processus de co-conception se positionne sur des questionnements tels que le vivre-ensemble, la mutualisation, les espaces partagés, la relation avec le quartier et les modes de vie plutôt que sur une quantité de mètres carrés.

Aujourd'hui, la situation d'urgence dans les villes fait que nous ne pouvons plus vivre dans l'indifférence, l'isolement et le gâchis écologique.<sup>3</sup>

L'humain a besoin de liens pour trouver sa place dans la société et la ville a besoin de ces relations pour se construire. En tant que futurs architectes, nous avons la possibilité d'investiguer et de développer cette expérience collective en vue d'améliorer la qualité de vie dans les villes et de favoriser l'accessibilité au logement.

Densifier le nombre de logement ne suffit plus, il est nécessaire de rendre possible de nouvelles manières d'habiter ainsi que de proposer des modes d'organisation alternatifs afin de répondre aux besoins d'une société en plein changement.

Ainsi, l'essentiel de la voie d'analyse s'axera sur le développement des coopératives d'habitants et tentera de démontrer en quoi son utilisation pourrait devenir une solution durable et concrète face aux problèmes environnementaux, sociaux et économiques actuels sur base du modèle des villes suisses. La Suisse, étant un des précurseurs du modèle, possède un passé coopératif très riche et positionne aujourd'hui les coopératives comme un nouvel acteur urbain à part entière. En effet, c'est un des pays qui soutient et qui favorise le plus l'usage des coopératives d'habitants dans ses politiques de logement et de développement urbain.

**Le développement des coopératives d'habitants pourrait-il être une stratégie pour le logement de demain ? Comment cette nouvelle façon d'habiter basée sur le vivre-ensemble influence-t-elle la qualité de vie des citoyens et des quartiers ? Quels sont les avantages de l'adoption de ce modèle dans le contexte actuel face aux enjeux de notre époque ?**

---

<sup>3</sup> Marandola, Marthe et Lefebvre, Geneviève. *Cohabiter pour mieux vivre*, 9.

Le premier chapitre de l'écrit mettra en exergue certains enjeux sociétaux, économiques, démographiques, politiques et environnementaux actuels sur lesquels le secteur du logement collectif a la possibilité d'influer. L'introduction aux mutations du 21<sup>ème</sup> siècle permettra de comprendre comment celles-ci ont précipité la création de nouveaux modes d'habiter.

Secondement, la notion de cohabitation sera développée. La comparaison des différentes typologies relatives à ce concept permettra d'établir une définition de la coopérative d'habitants. Le statut des espaces (privé, partagé, public) et les variantes d'organisations du groupe seront analysés pour différencier les types d'habitat collectif.

Dans le troisième chapitre, une rétrospective d'expériences communautaires passées permettra de comprendre les origines des coopératives et comment s'en sont-elles inspirées pour construire un modèle nouveau, issu de ce mouvement en perpétuel renouvellement.

Dans le quatrième chapitre, le développement de ce mouvement lié à une évolution de la société nous démontrera comment la Suisse a favorisé son développement et a précipité son renouveau. Mais également comment ce pays, reconnu pour ses innovations et sa culture architecturale, a fait de la coopérative un acteur urbain important et une composante essentielle de ses politiques de logements actuelles/futures. De plus, l'analyse des spécificités du modèle permettra de démontrer précisément les caractéristiques de ce type d'habitat ainsi que de comprendre ses spécificités qui font que ce dernier diffère des formes d'organisations standards.

L'analyse du modèle, en relation aux enjeux de notre époque, permettra, au fil de l'écrit, de comprendre ses objectifs, ses principes, les raisons de son adoption ainsi que l'effervescence grandissante qu'il suscite auprès de la société actuelle.

Le cinquième chapitre, qui constitue le cœur de l'écrit, appuiera le développement par l'analyse de deux cas de coopératives implantées en Suisse. Celles-ci se dressent, à l'heure actuelle, comme des modèles de réussite étant devenus des références pour les coopératives futures. Nous verrons comment les coopératives ont eu un impact positif sur leur lieu d'implantation ainsi que sur les coopérateurs qui en sont à l'origine. La méthodologie ainsi que la grille d'analyse seront basées sur une dialectique entre **architecture et modes de vie, entre spatial et social**. Ces modes de vie, nous le verrons, sont établis en réponse à une volonté d'habiter, de consommer, et de vivre autrement afin de répondre aux enjeux d'aujourd'hui.

Ces études de cas seront basées sur des interviews réalisés avec les intervenants directs et des acteurs de chacun des projets analysés. Ils permettront de comprendre le fonctionnement interne et d'obtenir un retour sur expérience quant à l'acte de devenir coopérateur ou de construire pour une coopérative. Ces analyses permettront, au travers des observations, de mettre en relation certains enjeux de notre époque, tant sur le point économique, social qu'environnemental, avec les améliorations et spécificités que propose cette forme d'habitat.

Avant de tirer les conclusions de l'écrit, le dernier chapitre consistera en une proposition de mise en forme d'une coopérative d'habitants dans le cadre du cours de projet d'architecture à la faculté d'architecture de Liège. Cette opportunité m'a permis de mettre à profit les acquis théoriques, issus de l'analyse des études de cas et de la rédaction de l'écrit, afin de les appliquer à un cas concret.

Dans la partie conclusive, nous verrons en quoi le modèle de la coopérative constitue une troisième voie du logement et nous comprendrons les spécificités du rôle de l'architecte dans le développement de ce modèle, encore peu développé ici en Belgique.

De plus, les enseignements tirés des analyses de cas ainsi que de l'ensemble de la recherche permettront d'établir des conclusions qui démontreront quelles réponses et améliorations le développement de ce modèle pourrait apporter face aux enjeux actuels développés en début d'écrit.

---

NB : Afin d'être en symbiose avec le thème de la recherche, toutes les illustrations présentes dans cet écrit seront éditées en noir et blanc afin de focaliser le lecteur sur les émotions, les relations, les citoyens et les textures plutôt que sur l'apparence.

## **Chapitre 1 - Évolution et changements de la société du 21<sup>ème</sup> siècle**

Avant d'entrer dans le vif du sujet, une introduction aux changements majeurs caractéristiques de notre époque permettra de mettre en avant les conséquences qu'ils génèrent sur la société actuelle. Mais aussi de comprendre comment le secteur du logement collectif peut-il influencer sur ces problématiques. Les changements, qui seront abordés au cours de ce premier chapitre, ont et auront toujours un impact direct sur la façon de penser l'habitat mais également sur la relation entre l'habitant et l'espace habité.

En effet, ces modifications sociétales deviennent de plus en plus prégnantes et la production de logement a du mal à s'y adapter. Le monde et la société changent très rapidement au cours du temps. C'est pourquoi l'ensemble des acteurs de la construction doit en prendre connaissance afin de proposer des alternatives plus adaptées.

**Habiter, ce n'est pas uniquement le simple fait d'occuper une partie du territoire, de se mouvoir dans un certain nombre de mètres carrés. Habiter, c'est s'inscrire dans un espace issu d'une époque et d'une société qui en constituent son essence même.**

## 1.1 Changements démographiques

Depuis 1970, la situation économique et démographique sécurisante a été remplacée par une instabilité croissante. Aujourd'hui, l'incertitude et le changement ont pris le dessus. L'immigration légale et illégale associée à la croissance démographique continue donne lieu à une crise du logement généralisée à laquelle il est nécessaire de répondre.

Selon des statistiques réalisées sur la population mondiale, il y a aura d'ici 2050 pas moins de dix milliards d'habitants sur terre (figure 1). De plus, l'espérance de vie moyenne des hommes et des femmes augmente. Cette moyenne a gagné près de 6% depuis 1960 et ne cesse de croître.

D'après la commission européenne, dans cinquante ans, près de 30% de la population devrait avoir 65 ans ou plus, alors que ce taux s'élevait à 20% en 2019.<sup>4</sup>

Nous observons actuellement, dans de nombreux pays, une baisse de la fécondité mais il faudra cependant attendre au minimum quarante ans avant que la population mondiale totale ne connaisse un renouvellement équilibré de la pyramide des âges. Les démographes expliquent ce fait par le poids des générations issues des périodes passées de fécondité accrue.<sup>5</sup>

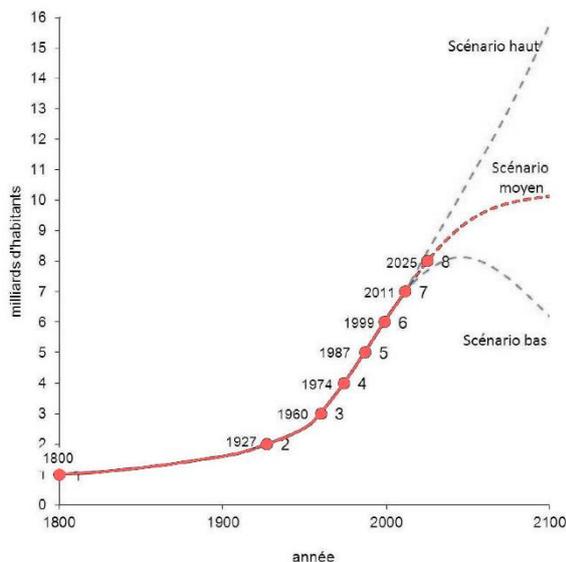


Fig.1 : Évolution de la population mondiale depuis 1800

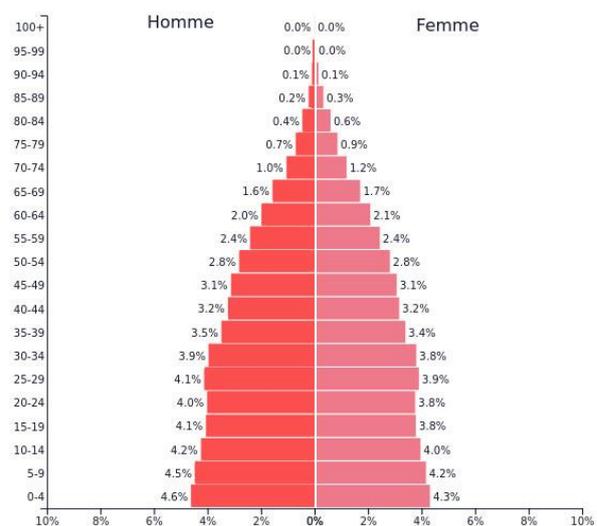


Fig.2 : Pyramides des âges dans le monde en 2018

<sup>4</sup> Europa, « Conséquences de l'évolution démographique en Europe ».

<sup>5</sup> Domenach, Hervé. « Les grandes tendances démographiques et l'environnement : l'enjeu d'une planète viable », 3-5.

Cette baisse de la fécondité, ainsi que l'augmentation de la longévité de la population évoquée précédemment, sont deux facteurs révélateurs des évolutions futures de la population. Cette mutation tend à diriger la pyramide des âges de la population mondiale (figure 2) vers les classes d'âges élevées. En effet, d'après le démographe Hervé Domenech, l'âge moyen de la population pourrait bien doubler d'ici 2050 et cela aura des conséquences sur les besoins en logements.<sup>6</sup>

Depuis 2007, à la suite des assemblées mondiales de l'ONU sur le thème du vieillissement de la population, les ministres d'états de nombreux pays se sont concertés avec la volonté commune de prôner un développement d'une société pour tous les âges. Ces bouleversements démographiques constituent sans aucun doute un défi majeur auquel la société devra faire face dans un futur proche.

Aujourd'hui, le besoin de vivre différemment semble s'être propagé dans les villes à travers le monde en raison de l'accumulation et la succession de ces crises démographiques ayant affecté l'ensemble des générations qui compose la population mondiale.<sup>7</sup>

## 1.2 Changements environnementaux

Les changements climatiques, la pollution des sols et de l'air, la surconsommation, l'atteinte à la biodiversité, l'émission de CO<sub>2</sub>, la mobilité : l'ensemble de ces phénomènes est devenu caractéristique de notre ère. Chacun d'entre eux constitue des risques environnementaux portant atteinte au bien-être de notre société et de la planète.

Le secteur du logement apparaît comme un paramètre influençant fortement ces changements climatiques. En effet, si nous analysons l'exemple de nos voisins français, les ménages constituent un total de 20% de l'émission totale des gaz à effets de serre.

C'est pourquoi le secteur de la construction de logement doit suivre ces mutations socio-économiques en s'y adaptant tout en évoluant avec celles-ci. Cela constitue un défi majeur pour les années à venir afin de rendre l'habitat plus durable et responsable, en accord avec notre environnement.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Domenach, « Les grandes tendances démographiques et l'environnement : l'enjeu d'une planète viable », 4.

<sup>7</sup> Poullain, Adrien. *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 175-179.

<sup>8</sup> Fiche de l'ADEME, « Quelles évolutions pour notre habitat ? », 2-3.

Depuis le début des années 1990, à la suite de l'urgence que constitue ces modifications et des répercussions de la surconsommation sur la Terre, un nouvel instrument de sensibilisation environnementale est apparu : l'empreinte écologique.

L'objectif principal de cet indicateur étant de faire prendre conscience à chacun de la consommation/pression qu'il exerce sur l'environnement et sur la Terre.<sup>6</sup>

Comme mentionné dans un rapport de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, l'intérêt qu'il constitue, c'est qu'il est possible de le comparer aux surfaces productives disponibles en tenant compte de la capacité de la Terre à renouveler les ressources naturelles utilisées.<sup>7</sup>

Ce concept permet de quantifier la consommation de toute activité impliquant l'usage de ressources naturelles et cela à différentes échelles : l'empreinte écologique peut être mesurée à une échelle locale (ensemble de logements ou ménage) mais aussi à l'échelle nationale (territoire d'un pays). En effet, cet outil agit tel une mise en garde sur le danger que constitue nos moyens de consommation et nos modes de vie. Il est de plus en plus utilisé par les autorités publiques et les architectes car il permet de sensibiliser à des modes de consommation/vie plus durables.

Malgré cela, l'enjeu ne se résume pas uniquement au fait de réduire personnellement notre impact sur l'environnement. Il est nécessaire de susciter, ensemble, une réévaluation profonde de notre façon de consommer en accord avec les défis auxquels nous devons faire face. Cette évolution vaut tant pour la consommation de ressources que pour la consommation d'espace.

En effet, face à cette crise environnementale, nous pouvons affirmer qu'il n'y a pas de « petits efforts » et que tout le monde a un rôle à jouer dans cette lutte. Bien que ceux-ci peuvent apparaître comme anecdotiques face à la consommation des grandes entreprises et des puissances mondiales, ils permettent néanmoins de participer à la réduction de l'impact environnemental en mettant chacun sa pierre à l'édifice. De plus, ces attentions utiles pour l'environnement permettent souvent de faire des économies sur ses dépenses personnelles ainsi que d'améliorer la qualité de vie au sein du ménage.<sup>8</sup>

---

<sup>9</sup> IBGE, « Dossier pédagogique : L'empreinte écologique », 8-10.

<sup>10</sup> Ibid., 8.

<sup>11</sup> Merckx, Annick. « Réchauffement climatique : Que faire au quotidien ? Utiles, les efforts individuels ? »

### 1.3 Changements de situations familiales et personnelles

Les modes de vie de la population sont également en mutation. Les destins sont mouvants, les changements plus fréquents et les risques de modification du statut social sont plus élevés.<sup>12</sup>

Le modèle de la famille élargie, autrefois dominant, où différentes générations se logeaient au sein d'un même ménage, s'est dissout. Aujourd'hui, on observe un spectre élargi de situations variées : familles monoparentales pour cause de divorce (figure 3), personnes veuves, personnes vivant seules, familles de toutes tailles, des couples vivant chez leurs parents, des jeunes vivant en garde alternée, etc.<sup>13</sup>

Les exemples sont nombreux et démontrent que les situations personnelles évoluent rapidement dans le temps. Cela demande une plus grande adaptabilité et flexibilité de la production mais également de l'offre dans le secteur du logement. En effet, de plus en plus de personnes sont amenées à acquérir/céder un logement en fonction de l'évolution de leur statut social, familial et professionnel en raison du manque de possibilités d'adaptation de leur précédent logement.

De plus, le phénomène de solitude, accentué par ces changements de situations fréquents, se dresse comme un frein aux échanges sociaux dans les villes. Alors que la communication et l'accès à l'information semblent de plus en plus aisés grâce aux nouvelles technologies, le sentiment de solitude n'a pourtant jamais été aussi interpellant. Selon une étude réalisée par l'ESS en 2017, près de 38% de la population suisse exprime se sentir seule.<sup>14</sup> Il est intéressant de souligner que ces phénomènes s'appliquent à toutes les générations sans exception et constituent une enclave quant à l'épanouissement de ces individus dans la société.



Fig.3 : Nombres de divorces et mariages en France (1950-2013)

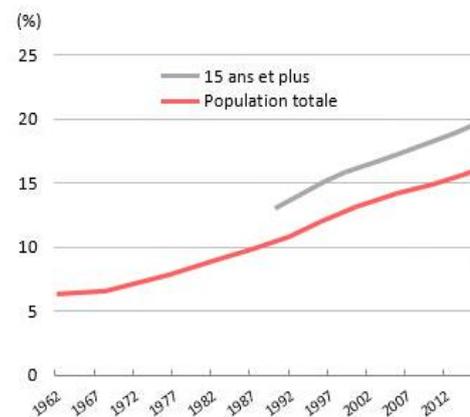


Fig.4 : Pourcentage de personnes vivant seules en France

<sup>12</sup> Marandola et Lefebvre, *Cohabiter pour mieux vivre*, 14-18.

<sup>13</sup> Eurostat, « Mariage et divorces statistiques ».

<sup>14</sup> OFS, « Le sentiment de solitude ».

## 1.4 Besoins et accessibilité en matière de logements

L'ensemble de ces changements explique, entre autres, pourquoi bon nombre de personnes n'ont pas la possibilité d'acheter un logement classique ou de faire construire leur propre maison. L'accès à la propriété individuelle et aux logements en ville se fait de plus difficilement et coûte de plus en plus cher, en partie à cause de la spéculation immobilière.

Nous observons aujourd'hui un retour vers la ville, vers le milieu urbain, malgré le fait que les loyers continuent de grimper pour l'acquisition de surfaces de plus en plus réduites. Selon une enquête de l'ONU, environ une personne sur deux sur le total de la population, vit en milieu urbain et les projections futures indiquent une augmentation jusqu'à sept habitants sur dix.<sup>15</sup>

C'est le cas notamment des jeunes adultes qui, désireux d'acquérir leur propre autonomie, quittent de plus en plus tôt le cocon familial. Mais également des personnes dont le statut social a subitement changé, étant contraintes de quitter le ménage. En effet, il y a trente ans, le taux moyen d'habitants par ménage était de trois personnes. Il s'élève aujourd'hui à deux personnes et atteindra, d'ici vingt ans, un seul habitant par ménage.<sup>16</sup>

Cependant, ces personnes sont souvent confrontées à des loyers hors de prix ainsi qu'à la difficulté de trouver un logement adapté à leurs besoins et revenus. En Belgique, l'augmentation de la population provoquera la construction de plus d'un million de nouveaux logements d'ici 2060. Afin que ces logements restent accessibles au plus grand nombre d'individu, il est nécessaire d'opter pour un élargissement de l'offre en matière d'habitat. Comme nous l'indique Robert Mûelenaere, administrateur de la Confédération Construction en Belgique : « *Notre offre en logements doit être financièrement abordable, de qualité et adaptée aux besoins et exigences actuels. Nous allons donc devoir continuer à construire, mais d'une manière différente.* »<sup>17</sup>

A mon sens, c'est là que se situe la force de l'architecte d'aujourd'hui. C'est de mettre en application son savoir, ainsi que l'influence qu'il peut avoir sur la qualité de vie, au service de la société, et non pas toujours uniquement de faire plaisir à une seule personne.

---

<sup>15</sup> ONU, « Plus de la moitié de la population mondiale vit désormais dans des villes »

<sup>16</sup> Tilman, Sophie. « Sainte Marguerite 2015 - Pluris ». ULiège, 29 septembre 2020.

<sup>17</sup> Mûelenaere, Robert. Confédérations construction : « Les besoins en logements restent importants dans notre pays »

## 1.5 Le logement collectif et les enjeux à l'échelle du territoire

Si nous analysons le schéma de développement du territoire et les politiques de développement urbain de la Wallonie, nous comprenons aisément que le secteur du logement collectif possède un rôle important et aura la possibilité d'influer sur de nombreux défis mentionnés dans ce document.

Pour illustrer les enjeux complémentaires à ceux énoncés précédemment, prenons l'exemple des objectifs principaux que la Wallonie a mis en avant dans ce schéma de développement du territoire. Ce document a pour mission de définir un projet de territoire et de « *préparer le territoire à satisfaire les aspirations de ses habitants en tenant compte des défis à moyen et à long terme auxquels il sera confronté.* »<sup>18</sup>

Ce schéma mentionne **les objectifs majeurs face aux enjeux actuels** sur lesquels les mesures seront concentrées. Ils sont issus d'une analyse contextuelle réalisée sur le territoire wallon. Cependant, ces enjeux restent d'ordre général et sont comparables à ceux de nombreux autres pays/villes car ils concernent des points qui dépassent largement l'échelle de notre territoire.

Le premier objectif mentionné est le renforcement de **la cohésion sociale**. En effet, de plus en plus de personnes se retrouvent dans des situations précaires et d'exclusion sociale. L'objectif est de « *consolider le maillage social* » par l'intermédiaire d'initiatives qui tendraient à réduire progressivement ces inégalités au sein de la population.<sup>19</sup>

Face à la croissance démographique actuelle (1.1) et la réduction de la taille moyenne d'un ménage (1.4), la Wallonie souhaite placer la solidarité et l'accueil comme valeurs principales afin de faciliter **l'accessibilité à un logement** adapté pour tous.

**La santé et le bien-être** constituent des éléments essentiels quant à l'épanouissement personnel et social d'un citoyen. En fonction du statut socio-économique de chacun, des disparités se sont créées sur ces domaines. La qualité de l'habitat et la diversité de l'offre en logement sont des facteurs caractéristiques qui ont la possibilité d'influencer positivement ces composantes nécessaires à l'épanouissement de chaque acteur de notre société.

---

<sup>18</sup> SPW, « Schéma de développement du territoire : Une stratégie territoriale pour la Wallonie », 7-10.

<sup>19</sup> Ibid., 9.

Du point de vue environnemental et climatique, il apparaît évident qu'il est également nécessaire de prendre des mesures face au **climat** afin d'atténuer les conséquences négatives qui pourraient impacter négativement la qualité de vie des générations futures.

Face aux enjeux écologiques, la Wallonie souhaite s'inscrire dans la transition énergétique en encourageant une utilisation rationnelle de **l'énergie**. Par rapport à **la production de déchets** et à la **consommation**, le contexte actuel impose une **exploitation raisonnée des ressources** disponibles et tend à mettre en place des logiques de réutilisation des ressources utilisées.<sup>20</sup>

**La mobilité**, qui est aujourd'hui caractérisée par une forte utilisation de la voiture, impacte notre territoire par la création d'infrastructures routières toujours plus importantes et par les émissions nocives pour l'environnement qui en découlent. Il est nécessaire de ralentir la croissance de l'utilisation de la voiture au profit des transports collectifs et des modes de mobilité doux. Les ensembles de logements collectifs, qui sont amenés, au cours du processus de conception, à aborder la notion de mobilité, de places de parking, d'accessibilité et de rapport avec les transports collectifs ont un rôle important à jouer quant au futur de la mobilité.<sup>21</sup>

En réponse à cela, le secteur du logement et les nouvelles formes d'habitat sont amenés à mettre en place des logiques de mutualisation, de partage, de concessions à but écologique et de solidarité dans l'optique de réduire la consommation de chacun. Cela, afin de freiner l'utilisation disproportionnée des ressources disponibles en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

L'ensemble de ces enjeux à l'échelle du territoire démontrent que le secteur du logement doit se renouveler et dépasser le fait de procurer un certain nombre de mètres carrés habitables.

Cela en soutenant la création de nouvelles formes d'habiter qui proposent un habitat plus en adéquation avec les besoins/objectifs actuels ainsi que des modes de vie qui dépassent le simple fait « de loger ». Au fil de l'écrit, nous comprendrons comment les coopératives d'habitants, en concertation avec des architectes engagés, ont su prendre en considération ces enjeux. Cela, afin de mettre en place un habitat d'un genre nouveau qui a pour objectif d'apporter des réponses à ce contexte instable et de devenir une alternative à l'habitat standard.

---

<sup>20</sup> Ibid., 9-10.

<sup>21</sup> Ibid. 10.

## Chapitre 2 - Cohabiter : principes et typologies

### 2.1 Pourquoi cohabiter ?

C'est en réponse à ce contexte instable que de plus en plus de personnes optent pour le partage de l'habitat, de biens, de services, d'espaces intérieurs/extérieurs permettant ainsi de pallier certains enjeux évoqués précédemment.

Bien entendu, le fait de cohabiter n'est pas une nouveauté dans l'histoire du logement. Néanmoins, de plus en plus de nouvelles formes apparaissent au fil du temps et optent pour une réorganisation des principes de la cohabitation. Elles proposent des offres innovantes et adaptées ainsi que de nouvelles possibilités d'habitat.

En effet, **vivre** en communauté, **unifier** un groupe d'individus issus d'horizons et de générations différentes ou **créer** une coopérative avec d'autres personnes partageant un objectif commun, suscite un engouement croissant au sein de la population.

Selon les formatrices en relations humaines Marthe Marandola et Geneviève Lefebvre, la cohabitation ainsi que le partage de l'espace de vie se dressent comme des moyens de créer des liens sociaux nécessaires à l'épanouissement des individus au sein de la société.<sup>22</sup>

Selon leur définition, une cohabitation est un lieu où chacun possède sa propre indépendance mais où chaque individu sait qu'il peut partager des moments, des espaces, des biens ou des services lorsqu'il le souhaite. Ils bénéficient également de la possibilité de rencontrer d'autres personnes quand il le désire ou quand il en ressent le besoin.<sup>23</sup>

Si nous nous référençons à une seconde définition générale de la cohabitation formulée par l'auteur/architecte anglaise Kathryn McCamant et Charles Durrett, la cohabitation est définie par un cadre bâti dans lequel chaque entité ou ménage qui la compose possèdent des espaces privés qui leurs sont propres mais aussi d'un accès à des espaces/services qu'ils partagent avec les autres individus faisant partie de la collectivité.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Marandola et Lefebvre, *Cohabiter pour mieux vivre*, 10.

<sup>23</sup> Ibid., 11-12.

<sup>24</sup> McCamant, Kathryn et Durrett, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*.

Nous observons que les auteurs formulent, dans les deux définitions, une distinction claire entre les espaces privés et partagés. En effet, cette notion est primordiale au bon fonctionnement d'une cohabitation quelle que soit sa typologie. Le degré de distinction des différents statuts de l'espace varie d'une cohabitation à une autre et peut parfois, nous le verrons plus loin, être poussé à son paroxysme.

**L'espace privé** se caractérise par un accès limité à un certain nombre de personnes. L'intrusion dans cet espace par les personnes n'en possédant pas l'accès constitue une interdiction, sauf en cas d'admission de celui qui jouit de sa propriété. Sa personnalisation et son aménagement sont définis par son propriétaire, cela faisant apparaître la notion d'intimité et d'appropriation personnelle de l'espace.

Selon le chercheur Fabrice Larceneux, ayant rédigé plusieurs articles sur le fait de devenir propriétaire d'un logement, l'espace privé permet de créer une distanciation par rapport à l'environnement extérieur et procure par ce fait le sentiment de sécurité.<sup>25</sup>

Il permet donc d'échapper, de quitter et de créer une distance avec l'espace partagé par tous.

**L'espace public** est, quant à lui, libre d'accès et ouvert à tout individu issu de notre société.<sup>26</sup> C'est le lieu où la communication, les relations et les interactions entre les citoyens s'opèrent. Il est composé de l'ensemble des espaces accessibles aux citoyens, tels que les parcs, les rues et les trottoirs, les places, les boulevards, etc. Ceux-ci étant des lieux essentiels au vivre ensemble de notre société et à la sociabilisation entre les citoyens.

**L'espace partagé** est un lieu qui permet l'utilisation commune d'un espace défini par un groupe de personnes précis. Il peut consister en un partage d'espaces collectifs ou de parties de logement. Ces lieux partagés appartiennent à la communauté qui jouit d'un accès commun.

Ils peuvent être intérieurs, comme par exemple une salle collective, une buanderie commune. Mais également extérieurs comme un potager ou un jardin commun. Ce type d'espace est souvent accompagné d'un règlement et d'une organisation qui lui sont propres et qui permettent une gestion adaptée.

---

<sup>25</sup> Larceneux, Fabrice. « J'habite donc je suis », 23-26.

<sup>26</sup> Ibid.

Il est également constitué d'espaces plus informels par rapport aux exemples déjà cités. En effet, les espaces non bâtis participent pleinement à la création de liens sociaux et aux échanges entre les individus de la communauté. Etant à la fois fonctionnels et relationnels, les circulations, les accès, les parkings possèdent ainsi une double fonction au sein de l'ensemble.

Etablir une distinction claire entre ces statuts constitue une part importante du rôle de l'architecte dans une mission de création où le principe de cohabitation intervient.<sup>27</sup>

Une gestion non attentive de ces statuts peut amener des problèmes et des conflits au sein du projet, mais aussi à l'échelle du quartier. Au contraire, une gestion attentionnée de ces interfaces peut faire du projet un lieu où chaque habitant se sentira en sécurité dans son chez-soi, tout en ayant la possibilité de créer des relations extérieures à son espace privé.

**Cohabiter**, c'est avant tout vivre ensemble. Mais aussi avoir son espace personnel et de pouvoir être entouré d'autres individus (membres d'un groupe défini) lorsqu'on le désire.

Cohabiter, c'est créer collectivement son propre monde où chacun peut y déterminer son degré de privacité/collectivité, le partager, le vivre et le faire vivre. C'est un lieu où la liberté individuelle et la vie en communauté s'équilibrent selon différents degrés en fonction du type de cohabitation concerné.

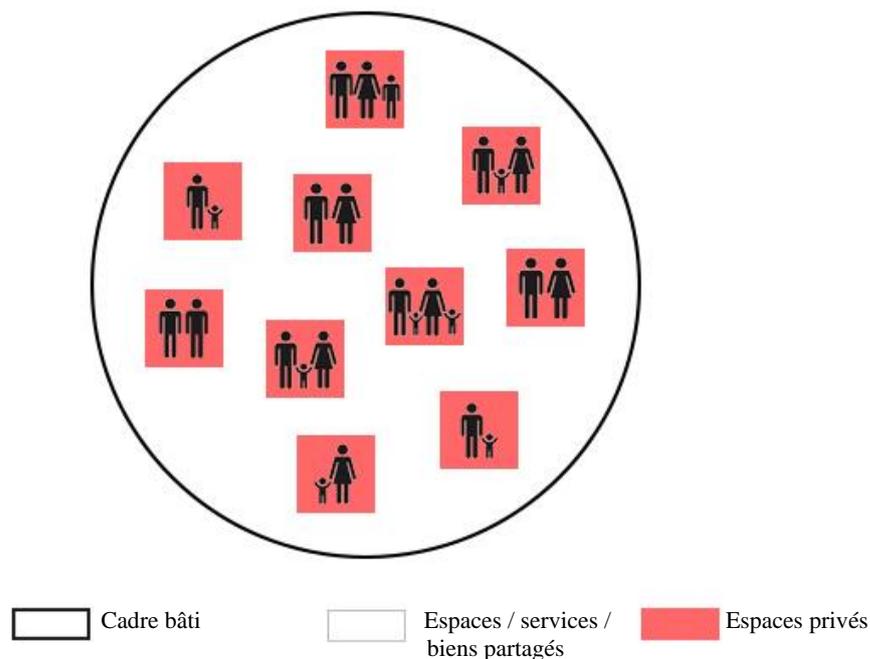


Fig.5 : Schéma conceptuel du principe de la cohabitation

<sup>27</sup> Guedes, Cristina. « Project : various typologies ». AA Mendrisio, semestre d'automne 2019/2020.

## 2.2 Typologies de la cohabitation : de l'habitat collectif standard à la coopérative d'habitants

En partant de ce principe de cohabitation, il en ressort un vaste spectre de typologies variées qui traitent du concept dans son sens large. Après avoir défini le principe de la cohabitation, il me paraît important d'évoquer certaines typologies afin de mettre en évidence leurs différences et similitudes avec les coopératives d'habitants.

**L'habitat collectif standard** est un ensemble bâti accueillant plusieurs logements constitués de familles/personnes physiques qui, en principe, ne se connaissent pas avant la mise en vente des logements par le propriétaire de l'immeuble. Celui-ci étant extérieur à la collectivité. Dans la plupart des cas, l'immeuble est réalisé préalablement à l'attribution des propriétaires/locataires. Les habitants des différentes unités partagent principalement des espaces partagés informels tels que les cages d'escalier, les accès et les parkings. L'espace privé domine et est accessible depuis ces espaces partagés informels.

**L'habitat communautaire** est un lieu de vie habité et partagé par des familles/individus partageant des valeurs communes. Le collectif et les espaces partagés occupent une place prépondérante et font l'objet d'une attention particulière. Il se place en opposition à l'immeuble collectif standard où l'espace privé y est dominant.

Selon Pascale Thys, coordinatrice de l'association belge Habitat et Participation, une idéologie clairement revendiquée et assumée par tous permet de renforcer la communauté.<sup>28</sup> Les espaces privés sont souvent de taille réduite par rapport aux espaces partagés et la distinction entre les deux est parfois minime. Ils dominent l'ensemble et en constituent l'essence même du projet.<sup>29</sup>

**L'habitat groupé** est un projet d'habitation en groupe qui est partagé par un ensemble d'habitants formant une communauté. Celle-ci peut être constituée préalablement mais ce n'est pas une nécessité.<sup>30</sup> Il diffère de l'habitat communautaire car c'est un lieu de vie où les espaces privés et les espaces partagés y sont clairement distincts. Les limites entre ces deux statuts d'espaces sont clairement définies. L'espace privé de chacun est libre d'aménagement et d'utilisation mais les espaces partagés sont soumis à des règles établies préalablement.

---

<sup>28</sup> Thys, Pascale. « Habitat collectif et habitat intergénérationnel ».

<sup>29</sup> Ibid.

<sup>30</sup> D'Erm, Pascale. *Vivre ensemble autrement*, 45-46.

**Le co-living comme service.** Depuis quelques années, le coworking connaît un succès croissant, notamment dans les villes. C'est pour cette raison que certaines entreprises ont étendu ce champ au coliving. Il est défini comme un lieu de vie dynamique, stimulant et confortable tout en restant abordable financièrement. Cette typologie est caractérisée par la mise à disposition d'un logement privé pouvant être utilisé à court/moyen/long terme selon les besoins de l'acquéreur. La flexibilité et la possibilité de pouvoir acquérir/quitter rapidement cet espace privé le caractérise. Les membres bénéficient d'un accès à un espace commun qui stimule les relations sociales en profitant de la dynamique du groupe que l'espace de travail partagé génère. Cela afin d'augmenter la productivité de l'activité professionnelle. C'est donc une variante de l'habitat groupé se situant entre le lieu de travail et une colocation standard.<sup>31</sup>

**L'habitat participatif** se rapproche de la forme de l'habitat groupé. Nous pouvons y ajouter le fait que les membres de la collectivité participent à l'aménagement du projet, aux décisions et parfois au chantier. C'est un lieu qui se construit collectivement tout au long du processus qui permet aux futurs habitants d'être impliqués dans un projet sur base d'une vision commune.<sup>32</sup>

**L'habitat coopératif - les coopératives d'habitants** font partie de la catégorie de l'habitat groupé et participatif. Cependant, son organisation et son statut diffèrent. L'autogestion, la mutualisation, le non-profit et la co-conception en sont les caractéristiques principales.

Selon Adrien Poullain, auteur spécialisé sur le thème de l'habitat partagé, le ratio quantitatif entre espaces privés et espaces partagés varie fortement d'un projet coopératif à un autre. Il est possible de créer des coopératives de formes très variées. Cependant, une logique de participation, de mutualisation et de solidarité se met en place dans chaque projet. La force de la coopérative se situe en la capacité qu'elle génère à fédérer un groupe composé de profils sociaux différents autour d'un projet commun accessible à tous.<sup>33</sup>

Les coopératives bénéficient d'un montage juridique particulier de type coopératif qui permet de s'extraire du marché immobilier spéculatif. C'est un outil qui donne la possibilité d'imaginer collectivement un lieu en collaboration avec un architecte et de l'auto-gérer. Les coopérateurs investissent à plusieurs afin de devenir ensemble propriétaire, créateur et gestionnaire du projet.

---

<sup>31</sup> Gallic Yann. « Le Co-living, un concept à la mode ».

<sup>32</sup> D'Erm, *Vivre ensemble autrement*, 42.

<sup>33</sup> Poullain, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 157.

En Suisse, pour bénéficier du statut, il faut au minimum cinq membres.<sup>34</sup> Chaque individu peut acquérir un logement dans un ensemble coopératif moyennant le paiement d'un loyer mensuel reflétant le coût réel du logement et l'achat initial de parts sociales de la société coopérative qu'il récupèrera s'il décide de quitter la coopérative.<sup>35</sup>

En ce sens, l'individu est à la fois propriétaire de l'ensemble et locataire de son logement. Il n'y a pas de promoteur extérieur, ce qui permet d'échapper au marché spéculatif. La notion de financement sera abordée plus tard dans l'écrit. Cependant, nous pouvons d'ores-et-déjà préciser que l'objectif n'est pas de réaliser des bénéfices mais bien de servir à l'intérêt commun. Le principe d'équité et d'organisation à but non lucratif sont toujours respectés. Tout est décidé en commun suivant la méthode « un individu/une voix ». Par ce fait, aucun coopérateur ne possède une importance supérieure dans le processus de décision interne.

Grace aux coopératives, nous assistons à un retournement du paradigme. On ne construit pas de logements pour ensuite se mettre à la recherche de propriétaire potentiels, mais on imagine collectivement le lieu dans lequel on va vivre afin qu'il soit le plus adapté aux besoins.

Les coopératives, qui sont réapparues sous diverses formes au fil du temps, possèdent une histoire riche qui a débuté entre le 19-20<sup>ème</sup> siècle suite à l'expansion de l'industrie. Au départ, elles constituaient des échappatoires pour les travailleurs entassés dans des logements insalubres. En s'unissant, ces coopérateurs pionniers se donnaient la possibilité de subvenir à leurs besoins et d'améliorer leur habitat grâce à la mutualisation et l'autogestion.<sup>36</sup>

Dans le chapitre suivant, nous allons tenter de comprendre comment les coopératives actuelles se sont inspirées de ces essais communautaires. Nous verrons que la grande majorité a rapidement montré des limites, provoquant ainsi une incapacité à s'inscrire dans la durée.

**Qu'en sera-t-il du modèle de la coopérative d'habitants ? Seul l'avenir nous le dira. Cependant, le renouveau actuel et le développement exponentiel nous confortent dans l'idée que ce modèle pourrait bien s'inscrire dans la durée en constituant une solution concrète pour le futur du logement. En effet, la solidarité, la mutualisation, l'autogestion, la coopération, l'évolutivité et l'écologie sont des valeurs caractéristiques de ce mode de vie qui laissent entrevoir la possibilité de faire face à certains enjeux actuels à long terme.**

---

<sup>34</sup> Poullain, Adrien. *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 33.

<sup>35</sup> Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? ».

<sup>36</sup> Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 9.

## Chapitre 3 - Cohabiter n'est pas une nouveauté

### 3.1 Rétrospective de l'habitat en communauté : exemples et influences

#### 3.1.1 Charles Fourier : le Phalanstère, 1822, France.

Au cours de la révolution industrielle, la majorité des ouvriers et des travailleurs vivaient entassés avec leur famille dans des logements précaires souvent insalubres. Dès lors, de grands patrons, issus du monde de l'industrie et des penseurs humanistes ont entrepris des expériences communautaires avec l'objectif d'améliorer la qualité de travail et de vie de ces derniers. Ces expériences ont donné naissance à des modèles d'habitats novateurs qui constituent les prémices des modèles de l'habitat coopératif. En effet, l'attention était placée sur la communauté, les espaces partagés et la mutualisation des équipements.

Au cours des années 1820, le philosophe français Charles Fourier, étant persuadé d'avoir décelé les clés de l'harmonie sociale, créa le phalanstère.<sup>37</sup>

Issu d'un milieu aisé, il fut marqué au fer rouge par la révolution et il était convaincu qu'il était possible de changer la société non plus par la violence, mais bien par le progrès.

Le phalanstère, imaginé selon son idéal de la société, est un ensemble de logements composé de plusieurs phalanges s'organisant autour de cours centrales qui constituent les lieux de vie communautaire (figure 6-plan). Une phalange permet de loger près de 1500 personnes, ayant tous droit au confort, issues de catégories différentes que Fourier définira selon les sexes, âges, passions, etc. Il se situe au cœur d'un domaine agricole éloigné de la pollution de la ville de façon à fonctionner en auto-suffisance, en consommant le fruit du travail de la communauté.

Il s'agit donc à la fois d'une coopérative d'habitants et d'une coopérative de production, un lieu où le travail et la vie quotidienne s'entrecroisent.<sup>38</sup>

La présence de grands espaces collectifs et d'une circulation collective permettent à la communauté de se divertir tout en accentuant les échanges sociaux. Les espaces partagés non-bâti qui bordent les logements sont accolés à la façade externe et permettent un contrôle social permanent (figure 6-coupe). Les logements adoptent plusieurs typologies et sont à loyers variés de façon à construire une communauté composée d'une diversité de profils sociaux.

---

<sup>37</sup> Dubesset-Chatelain, Laure. « Le familistère : l'expérimentation d'un "palais social" au Second Empire ».

<sup>38</sup> Ibid.

D'après l'auteur Michel Onfray qui a réalisé des conférences sur Charles Fourier, le phalanstère constituait une micro-société dans laquelle les individus y incarnaient les idées qu'ils partageaient. En d'autres mots, les membres créaient un monde dans lequel ils généreraient un mode de vie commun et partagé.<sup>39</sup>

Fourrier était persuadé que lorsque le monde verrait le succès du premier phalanstère, d'autres personnes voudront réitérer l'expérience. En effet, la création de cette microsociété dans laquelle les membres tentaient de faire fonctionner les idées auxquelles ils croyaient, avaient comme but d'inciter d'autres individus à faire de même. Selon la pensée de Fourier, le changement voulu ne pouvait être atteint que par la présence de ce phénomène capillaire.<sup>40</sup>

Fourrier, critiquant l'ordre monotone des villes civilisées de l'époque, ne se contentait pas du monde dans lequel il vivait.<sup>41</sup> En effet, son modèle utopique fut très critiqué en son temps par de nombreux spécialistes sur le fait que l'idée du groupe prenait le pas sur le principe de la famille. Qui plus est, Fourier ne concrétisera pas ses pensées et théories en actes concrets. Il laissera donc s'inscrire le phalanstère dans la classe des utopies sociales non réalisées.<sup>42</sup>



Fig.6 : Perspective, coupe et plan du  
Phalanstère de Charles Fourier

<sup>39</sup> Onfray, Michel. « Michel Onfray #9 : le phalanstère de Fourier ».

<sup>40</sup> Ibid.

<sup>41</sup> Choay, Françoise. *L'Urbanisme, utopies et réalités*, 25.

<sup>42</sup> Dubesset-Chatelain, « Le familistère : l'expérimentation d'un "palais social" au Second Empire ».

### 3.1.2 Jean-Baptiste André Godin : le Familistère, 1859, Guise.

Plus tard, un célèbre industriel ayant fait fortune dans la réalisation de poêles en fonte nommé Jean-Baptiste André Godin, s'inspira des principes de l'utopie sociale de Fourier. A cette époque, la question de la salubrité et de l'hygiène des logements suscitait d'interminables débats. Tout comme Fourier, Godin militait pour le progrès dans le domaine. La découverte du Phalanstère constituait pour lui une occasion rêvée d'appliquer les principes fouriéristes aux problèmes liés à la santé publique en plaçant la salubrité comme principe majeur. En 1859, il réalisera le familistère de Guise, un large ensemble bâti en briques rouges implanté dans un petit village au nord de la France (figure 7).<sup>43</sup>

L'ensemble est constitué de trois volumes distincts s'organisant autour de larges cours vitrées, lieux de rassemblement de la communauté. Les circulations se font par des coursives donnant sur l'espace central et permettent l'accès aux 500 cellules familiales à typologies variées. La salubrité exemplaire du complexe constituait un exemple pour l'époque. Tous les logements étaient ventilés, chauffés, lumineux et l'eau y était accessible à tous les étages. (figure 8)

Le familistère constituait aussi une innovation sociale du fait qu'il prévoyait l'accès à la scolarité pour les enfants avec une école où les filles et garçons y étaient mixés. Les espaces communs et les équipements collectifs y étaient omniprésents et jouaient un rôle fédérateur (figure 8). Ils avaient la possibilité de se divertir en profitant des infrastructures sportives et communes. Le bien-être du corps et de l'esprit constituait pour Godin un principe majeur à l'organisation du Familistère. Cette mutualisation a permis aux logements de gagner en surface en se débarrassant de ce qui pouvait être mis en commun. De plus, des magasins étaient mis à disposition et gérés par les membres afin de pallier la montée en flèche des prix du marché.<sup>44</sup>

Selon l'avis de nombreux spécialistes, le familistère constitue une des seules utopies sociales réussies et ayant eu un impact direct sur son époque. Selon d'autres, la discipline trop stricte et l'atmosphère contrôlée instaurée par Godin caractérisait une fausse compassion pour les ouvriers.<sup>45</sup> Cependant, on ne peut pas enlever le fait qu'il a su retranscrire ses pensées en actes avant même de les avoir exposés théoriquement.

---

<sup>43</sup> Dubesset-Chatelain, « Le familistère : l'expérimentation d'un "palais social" au Second Empire ».

<sup>44</sup> Hildebrand, Sonja. « Social architecture ». AA Mendrisio, leçon du 24 septembre 2019.

<sup>45</sup> Freitag, Barbara. « Le familistère de Guise un projet utopique réussi », 103.

Malgré le succès rencontré en son temps, ce qu'il considérait comme l'outil idéal au progrès en faisant bénéficier chacun des équivalents de la richesse, s'est écroulé à petit feu à partir de sa mort. En effet, les ouvriers étaient devenus bourgeois et arrêteraient de financer son projet.<sup>46</sup>

Malgré une disparition pouvant être qualifiée de précoce compte tenu des attentes qu'avait Godin quant à l'adoption de son modèle, nous pouvons en retirer, en plus des valeurs de collectivité qu'il prône, certains enseignements positifs.

Dans son ouvrage sur le familistère, la sociologue Barbara Freitag a synthétisé les principaux enseignements et principes visionnaires qui inspirent encore les formes d'habitats actuelles. Le familistère a permis l'introduction d'un modèle économique novateur combinant compétitivité et bénéfices sociaux pour ses membres étant organisés selon le principe de la coopérative. Le modèle démocratique pratiquant le principe de l'autogestion s'est avéré économiquement viable. Sur le plan écologique, le modèle de Godin a su anticiper les problématiques actuelles concernant le recyclage et le développement durable. Par exemple, en réutilisant les eaux chauffées par les usines afin d'en faire bénéficier les espaces de vie. Par ce fait, il effectuait un contre-poids aux émissions polluantes qu'engendraient ses usines de production. D'un point de vue socio-économique, il a démontré qu'une mixité générationnelle, sociale et sexuelle était possible d'être combinée à une efficacité économique.<sup>47</sup>



Fig.7 : Couverture du quotidien « Le Devoir »  
année 8- numéro 291, 1859.

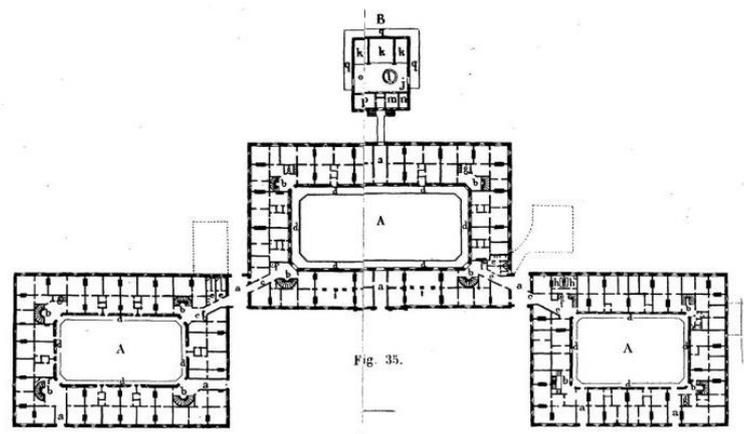


Fig.8 : Vue en plan du Familistère de Godin

<sup>46</sup> Documentaire France 3 : *Pourquoi chercher plus loin ?* « Le Familistère de Guise ».

<sup>47</sup> Freitag, « Le familistère de guise un projet utopique réussi », 107-108.

Pour conclure ces deux premiers exemples, il est intéressant de mentionner qu'ils ont été initiés par un patron issu du monde industriel et un humaniste issu de milieu aisé. Ils avaient tous deux l'objectif commun d'améliorer les conditions de vie des citoyens. Derrière cette volonté, se cachait très certainement une seconde, bénéficiant à ces personnalités au sommet de la hiérarchie, qui était de contrôler les travailleurs et d'accroître leur rendement au travail.

Aussi bien pour le phalanstère que le familistère, ces précurseurs de l'habitat communautaire avaient pensé leurs expériences pour les ouvriers qui étaient eux issus d'une classe sociale bien différente de la leur. Cela sans vraiment les inclure à la conception et à la participation au projet avant sa réalisation. Ce manque d'attention à la vie réelle, au vécu et aux besoins de la classe ouvrière par ses inventeurs actera la non-perpétuation dans le temps de ces modèles d'habitat.

Selon les propos de l'historienne Françoise Choay, ces **expériences sociales** appartenant à la catégorie de l'urbanisme progressiste sont rapidement disparues. L'impossibilité de maintenir ces modèles au cours du temps s'explique par « *le caractère contraignant, répressif et rigide de leur organisation, mais surtout par leur coupure avec la réalité socio-économique contemporaine* ». <sup>48</sup>

Cependant, elles constituent à l'époque actuelle « *un intérêt épistémologique* » non négligeable. En effet, cette foi naïve en l'imaginaire constitue la base de la méthode même de l'urbanisme et ces essais sont devenus des « *modèles de modèles* » pour les expériences qui ont suivi. <sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Choay, Françoise. *L'Urbanisme, utopies et réalités*, 25.

<sup>49</sup> Ibid., 25-26.

### 3.1.3 Ebenezer Howard : les Cités-jardins, 1903, Angleterre.

Peu à peu, le modèle d'urbanisme/pré-urbanisme progressiste illustré par les exemples précédents s'est éteint au profit de l'urbanisme culturaliste. Le principe du progrès a été remplacé par celui de la culture. Selon Françoise Choay, ce modèle diffère du cas précédent également par le fait que « *son point de départ critique n'est plus la situation de l'individu mais celle du groupement humain, de la cité* ». <sup>50</sup>

Effectivement, si nous comparons la position de l'individu au sein des deux modèles, il n'apparaît plus comme une entité interchangeable, comme il l'était dans le modèle progressiste, mais comme une entité irremplaçable étant donné ses spécificités personnelles.

Ces principes, rejetant la ville industrielle, furent exprimés par l'urbaniste anglais Ebenezer Howard qui théorisa en 1898 le modèle des cités-jardins. Une fois de plus, les préoccupations de l'époque combinées à l'échec des modèles précédents ont donné naissance à de nouvelles expériences d'habitat. L'objectif de celles-ci était d'atteindre l'épanouissement de tous grâce au groupement. Le modèle constitue un entre-deux profitant des bienfaits de la ville et de la campagne, qui étaient considérées respectivement comme polluée et trop éloignée (figure 9).

Ces cités, organisées selon des rangées concentriques de maisons non standardisées séparées par des rues, étaient imaginées comme des villages autonomes de taille modeste (figure 10). L'implantation dans un espace vert, bordé d'une ceinture agricole, permettait de subvenir aux besoins et de faire participer ses habitants aux tâches agricoles. Quant à son organisation spatiale, on y retrouvait de nombreux bâtiments imposants qui constituaient les équipements collectifs de la cité. L'attention était placée sur les espaces communs qui adoptaient des expressions architecturales nettement plus travaillées que les unités de logements.

Parmi ces lieux spécifiques figurait une administration, fonctionnant selon une organisation coopérative à qui appartenait le foncier. L'objectif était de contrer la spéculation immobilière de l'époque. A propos de l'aspect socio-politique, une charte établie par les membres et une démocratie interne à la collectivité devaient être respectés. Le concept de production, en comparaison au modèle progressiste, étant caractérisé par le rendement d'une industrie fut remplacé par une volonté d'épanouissement et de développement de chaque individu. <sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Choay, *L'Urbanisme, utopies et réalités*, 21.

<sup>51</sup> Ibid., 21-26.



### 3.2 Bilan des expériences communautaires

Dans l'ensemble, les essais communautaires analysés et ceux qui les ont suivis ont souvent été qualifiés d'échec du fait qu'ils n'ont pas su s'imposer dans la durée et qu'ils engrangeaient une certaine fabrication de l'individu. Cependant, il reste difficile d'établir des généralités entre les différentes expériences. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, le cadre spatio-temporel dans lesquels ils s'intègrent varient très fortement d'un cas à un autre.

Mais il est important de nuancer cette incapacité de pérenniser dans le temps par le caractère expérimental de ces essais. Pour certains penseurs ayant tentés de telles expériences, l'objectif était de montrer à la société que le changement était possible. Sans pour autant avoir la volonté de s'ancrer sur la durée. Ceci relativisant donc la durée de vie de certains essais communautaires : un argument qui fut souvent pointé du doigt comme une justification de l'échec de certain de ces modèles.<sup>54</sup>

L'ensemble des exemples appartient à un vaste mouvement d'expérimentations sociales ayant **l'objectif commun de s'adapter à la société** en partant du groupement d'individus en donnant l'exemple de ce qu'il était possible de faire en réponse à certains enjeux spécifiques.

D'après Michel Antony, historien spécialisé dans le principe de l'autogestion des communautés, il s'agit d'un **mouvement en renouvellement perpétuel** qui « *renaît et s'adapte au contexte ou aux exigences des nouveaux mouvements sociaux* ». <sup>55</sup>

En effet, au cours de l'histoire, chaque période de crise a provoqué (et provoquera encore) une accélération de la création. Mais également une incitation aux expériences innovantes en matière d'habitat afin d'améliorer la situation. Nous l'avons vu, les crises industrielles et les problèmes générés sur l'habitat constituent la raison initiatrice de ces expériences. Aujourd'hui, ce développement constant accélère aussi l'apparition de communauté à caractéristiques novatrices, voire parfois même utopiques, qui se diffuseront dans la société future durant les années à venir. La crise sanitaire actuelle, liée à la propagation du coronavirus dans le monde, démontre ce propos du fait que la solidarité soit, plus que jamais, une valeur phare de la société.

---

<sup>54</sup> Antony, Michel. « Les communautés utopiques sont-elles toujours condamnées à disparaître ? », 35-42.

<sup>55</sup> Ibid., 42.

## Chapitre 4 - L'ère contemporaine et les coopératives d'habitants

### 4.1 Naissance, développement et perspectives futures du modèle

#### 4.1.1 Première génération de coopératives d'habitants

C'est en se basant sur le modèle de la cité-jardin que, parallèlement à son développement, les premières coopératives d'habitants sont nées dans les années 1920. La problématique de l'époque concernait la pénurie de logement. Ce qui a favorisé l'apparition de nouvelles organisations et formes d'habitat partout en Europe. Pour faire face à cela, des groupes de travailleurs se sont organisés en coopérative afin d'accéder ensemble à des terrains mieux positionnés tout en réduisant leurs dépenses (figure 11). Pour eux, cette alternative consistait une possibilité d'habiter à proximité des usines tout en respectant leurs moyens financiers.<sup>56</sup>

Dans certains pays comme la Suisse, les dirigeants de l'époque ont octroyé des aides financières pour de nouvelles constructions afin d'atténuer la crise du logement. Ce geste de l'Etat a contribué à l'augmentation de la création de nouvelles coopératives. Cette augmentation perdurera pendant la deuxième guerre mondiale où les aides à la construction devenaient de plus en plus importantes. De nombreux terrains inutilisés furent proposés à la vente à prix très faibles : une aubaine pour les coopératives naissantes qui en ont profité pour se développer.<sup>57</sup>

Cependant, dès le début des années 1950, nous observons un retournement de situation qui a vu le nombre de coopératives diminuer drastiquement. En cause, l'apparition de nouveaux acteurs de la construction de logement tels que les fonds immobiliers et autres organisations de ce type. A cette époque, les grands ensembles de logements modernistes ont définitivement acté la mise à l'écart des premières esquisses du modèle de la coopérative.<sup>58</sup>

En effet, le modèle coopératif n'aurait pas su rivaliser avec les grands ensembles du point de vue de l'échelle des projets et de l'efficacité constructive de ceux-ci dans un contexte de crise du logement. Malgré les améliorations sociales, économiques et écologiques que ce modèle novateur engendrait, il disparaîtra peu à peu. Mais pour combien de temps ?

---

<sup>56</sup> Poullain, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 31.

<sup>57</sup> Profile of a movement, 91.

<sup>58</sup> Poullain, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 31-33.

#### 4.1.2 Seconde génération

Au cours des années 1970, l'étalement urbain et les grands ensembles furent controversés et totalement remis en question. Les centres-villes, qui avaient été oubliés, redevinrent l'élément central des débats urbanistiques. En parallèle, dans de nombreuses grandes villes, les citoyens revendiquaient une volonté de prendre part à l'aménagement des villes.<sup>59</sup>

Ce mouvement populaire nommé « mouvement squat », qui consistait en une occupation par les citoyens de bâtiments abandonnés en raison de la spéculation immobilière. C'était une réponse à l'augmentation de la spéculation immobilière dans le secteur du logement.<sup>60</sup>

Presque trente ans après leur disparition, ce contexte délicat provoquera la renaissance des coopératives d'habitants. Cette nouvelle génération avait la volonté de repartir sur les mêmes bases que ses précurseurs avaient mis en place, mais en les adaptant aux besoins de l'époque. C'est au cours de cette nouvelle vague de coopératives qu'est née, début des années deux-milles, la coopérative Kraftwerk située en périphérie de la ville de Zurich (figure 12). C'est un exemple ambitieux et un modèle de réussite ayant marqué l'histoire du mouvement. Toujours en activité aujourd'hui, il inspire encore les coopératives qui se développent actuellement du fait qu'il a su prouver qu'il était possible d'imaginer de nouveaux modes de vie tout en s'inscrivant dans la durée.

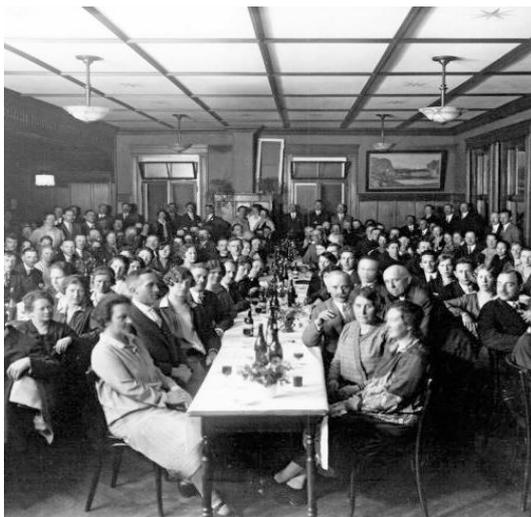


Fig.11 : Première génération : Assemblée générale de la coopérative d'habitants suisse ABZ, 1920.



Fig. 12 : Seconde génération : Réunion de la coopérative zurichoise Kraftwerk, 2010.

<sup>59</sup> Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? »

<sup>60</sup> Ibid

Si nous comparons ces deux générations, nous observons qu'elles répondent à des problématiques distinctes et que le modèle a la possibilité de s'intégrer à différentes époques. Cette capacité d'adaptation, d'évolutivité et de réinterprétation constante en rapport avec son contexte constitue la grande différence avec les modèles communautaires tels que le familistère et le phalanstère étudiés précédemment.

La première génération était principalement destinée aux travailleurs et aux ouvriers. Son développement a été freiné par une production monotone. Après un succès de quelques dizaines d'années, incapables de s'adapter aux évolutions sociétales de l'époque en termes d'échelle, les coopératives ont rapidement perdu leur caractère innovant.

Quant à la seconde génération, dont la plupart des réalisations perdurent aujourd'hui, elle a su réinterpréter les principes du mouvement fondateur tout en y introduisant de nouvelles problématiques de l'époque. Cela a provoqué l'apparition d'une dialectique entre tradition et modernité, visant à créer de nouveaux modes de vie adaptés à la société contemporaine.

Cependant, les logements construits au cours de la génération 1920-40 ne pouvaient plus servir de modèle étant donné les changements opérés dans les standards de la construction et les besoins de la population.<sup>61</sup>

Il a fallu repenser les standards afin de donner un nouvel élan au modèle et par ce fait, de susciter l'engouement des individus à la recherche de nouvelles manières d'habiter. Par ce fait, le public intéressé par l'expérience des coopératives ne se composait plus uniquement d'ouvriers mais bien d'une pluralité de profils sociaux. Cela a permis d'amener une grande mixité sociale, qui constitue une caractéristique majeure des coopératives d'habitants.

Le fait que les logements ne devaient plus être pensés pour un seul profil d'individu a fait apparaître de nouvelles typologies où la sphère privée se réduisait au profit d'espaces communs et extérieurs.<sup>62</sup>

Au cours de cette génération, nous pouvons y observer une volonté claire de proposer une forme nouvelle, tout en se basant sur les fondements principaux. Celle-ci étant plus en adéquation face aux enjeux actuels d'un point de vue social, économique et écologique.

---

<sup>61</sup> Poullain, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 36.

<sup>62</sup> Zund, Céline. « Zurich, capitale des coopératives ».

### 4.1.3 Les coopératives d'habitants actuelles

Dans la continuité de la dynamique coopérative menée par l'expérience Kraftwerk, le phénomène a continué à prendre de l'ampleur et de nouvelles coopératives sont nées en Suisse. Le modèle s'est aussi répandu, en parallèle, dans les grandes villes du monde entier.<sup>63</sup>

Ce qui la différencie de la génération précédente, c'est que les typologies de logements, l'organisation et la diversité des formes architecturales sont encore plus variés. Son adaptation est d'avantage marquée quant aux besoins de notre époque, ce qui a provoqué un intérêt grandissant chez des personnes issues de toutes les générations et d'horizons socio-culturels variés. Ce sont **le vivre ensemble et la volonté d'agir face aux enjeux actuels qui rassemblent**. De plus, nous pouvons observer que la **flexibilité, l'évolutivité** du logement ainsi que l'organisation bénéficie d'une attention plus importante que dans la seconde génération.

En effet, selon Martin Lepoutre qui est un architecte français basé à Zurich, la génération actuelle a réussi à « *réadapter la coopérative face aux problématiques du XXIe siècle* ». <sup>64</sup>

Son objectif est de **repenser la vie en ville** en permettant des **modes de vie nouveaux axés sur l'écologie et une coopération accrue entre les membres**. La montée en flèche des loyers et de la spéculation immobilière dans les villes expliquent le développement de ces alternatives. De nouvelles coopératives sont nées telles que Kalkbreite à Zurich ou le projet Soubeyran à Genève qui constitueront les cas d'étude du chapitre suivant.



Fig.13 : Coopérative Kalkbreite à Zurich, 2015.



Fig. 14 : Immeuble Soubeyran à Genève, 2016.

<sup>63</sup> Poullain, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 31-40.

<sup>64</sup> Lepoutre, Martin dans l'article de Zund, Céline. « Zurich, capitale des coopératives ».

Cette nouvelle génération démontre que la qualité architecturale n'est pas exclue lorsque nous parlons de coopératives d'habitants. De plus, l'architecte y joue un rôle prépondérant, contrairement à ce que peuvent sous-entendre certains préjugés. En effet, de plus en plus d'architectes sont sollicités pour ce type de projet en raison de l'augmentation de la demande. Ils sont amenés à proposer des solutions ingénieuses et innovantes, en concertation avec les coopérateurs, afin de subvenir aux demandes des coopératives qui sont de plus en plus poussées en matière d'écologie et de vie collective.

L'intérêt grandissant constaté depuis l'arrivée des coopératives contemporaines mis en relation aux problématiques du contexte actuel a provoqué une tendance au changement de modes de vie au sein de la population.

Le vieillissement de la population, le rapport à la famille et au travail s'est modifié, les modifications du ménage ou encore les destins changeants des individus : l'ensemble de ces facteurs influe d'autant plus sur l'habitat. Le futur de l'habitat doit s'adapter à cela et proposer des formes où les échanges sociaux sont accentués par l'aménagement spatial, des ensembles collectifs où le vivre ensemble est une composante importante mais où chaque individu possède ses espaces appropriables. Des lieux où la mutualisation et la co-conception entre citoyens permettent de créer une alternative sociale et écologique à l'architecture du logement standard.

Cette observation se confirme par une enquête réalisée sur l'ensemble de la population du canton de Vaud en Suisse qui nous démontre que prêt d'un habitant sur deux prétend être intéressé par le fait de vivre en coopérative. Et donc, par la même occasion, d'invertir son mode de vie actuel contre un mode de vie coopératif.<sup>65</sup>

**En plus d'être un laboratoire pour son concepteur, la coopérative constitue également une expérience humaine pour les personnes désireuses d'adopter ce nouveau mode d'habiter alternatif.**

---

<sup>65</sup> Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? »

## 4.2 La place des coopératives en Suisse et en Belgique aujourd'hui

**La Suisse** a toujours été un pays précurseur fervent d'innovation dans le domaine de l'architecture et du logement. A l'heure actuelle, tous les regards sont tournés vers la ville de Zurich qui, selon l'auteur Dominique Boudet, « *est en passe de devenir une référence mondiale en matière d'architecture du logement collectif grâce aux coopératives* ». <sup>66</sup>

Le développement exponentiel et l'adoption du modèle de la coopérative dans la politique du logement de la ville constitue l'essence même de sa rénovation urbaine. Il y a actuellement près de 40 000 logements coopératifs à Zurich, ce qui équivaut à 20% du parc total (figure 15). <sup>67</sup>

De nombreux ensembles coopératifs sont en cours de développement. De plus, les villes suisses incluent aujourd'hui, dans leur stratégie de développement urbain, un pourcentage de logements coopératifs à respecter. Cette disposition assure le développement du modèle à long terme. L'objectif de cette démarche est d'augmenter l'importance du modèle coopératif pour qu'il atteigne 33% du parc total de logement d'ici trente ans. <sup>68</sup>

C'est à la suite d'essais concluants en termes de développement urbain et social tel que Kraftwerk, que la ville a fait des coopératives un acteur urbain à part entière.

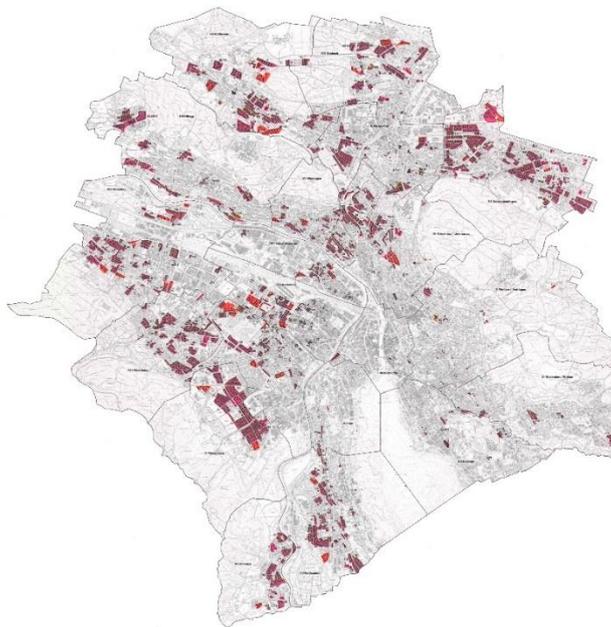


Fig.15 : Importance des coopératives d'habitants dans le parc de logement zurichois

---

<sup>66</sup> Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 9.

<sup>67</sup> Ibid., 16.

<sup>68</sup> Syfuss-Arnaud, Sabine. « A Zurich, la révolution de l'habitat partagé ».

En effet, les grandes métropoles suisses ont rapidement remarqué que la construction d'ensembles coopératifs permettait de redynamiser des quartiers et de créer un effet exponentiel de construction de nouveaux logements. Cela créant un changement profond du parc immobilier, qui était devenu de moins en moins adapté aux besoins des citoyens.

Dans l'ensemble du pays, et surtout dans les grandes villes, les administrations communales soutiennent fortement ces initiatives qui sont, à l'origine, menées par des groupes de citoyens.<sup>69</sup> L'importance des décisions politiques favorables à ce type de projets ainsi que le soutien de l'Etat joueront un rôle considérable dans le développement du modèle.

**En Belgique**, sur un parc total de logement équivalent à 5 464 000 en 2019, environ 15 000 logements sont organisés en coopérative.<sup>70</sup>

Le développement du modèle est donc clairement moins important qu'en Suisse. Cela s'explique en partie car il n'existe pas de statuts pour les coopératives dans les lois, ni de mesures de soutien favorisant son développement. Néanmoins, nous observons tout-de-même un intérêt quant à la création de coopératives, principalement en région bruxelloise où le modèle se répand plus rapidement. Cela par le fait que le modèle de la cité-jardin analysé précédemment a fait partie intégrante du processus d'urbanisation de la périphérie bruxelloise. Certaines d'entre-elles ont été reprises par des coopératives qui en assurent la gestion.

Selon un rapport réalisé en 2012 l'ACI Habitation qui est une organisation membre de l'alliance coopérative internationale, « *les dispositions régissant la création et le fonctionnement des coopératives en Belgique ont entraîné la création de plusieurs sociétés et associations ayant cette forme juridique.* »<sup>71</sup>

Cet écart de vitesse de développement s'explique également par les mentalités, les cultures et l'histoire qui diffèrent selon les pays. En Belgique, le rapport qu'a l'individu avec la propriété est plus nuancé. Actuellement, nous pouvons observer une tendance marquée par le désir de posséder sa propre maison. En effet, aux yeux de nombreux citoyens belges, la propriété individuelle constitue une démonstration de réussite à la fois sociale et professionnelle.

---

<sup>69</sup> Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? »

<sup>70</sup> Pittini, Alice. « The state of Housing in the EU 2019 », 52-53.

<sup>71</sup> ACI Habitation, « Profil d'un mouvement : Les coopératives d'habitation dans le monde », 16.

En Belgique, la maison individuelle y est perçue comme un refuge où les propriétaires n'y tolèrent pas de modifications extérieures. Selon la journaliste Martine Vandemeulebroucke, c'est cela qui rend la cohabitation plus difficile en Belgique.<sup>72</sup>

Cependant, à la suite des crises à répétition, et plus récemment la crise sanitaire du coronavirus, nous pouvons observer que la tendance se modifie en Belgique et que de plus en plus de personnes veulent s'ouvrir à de nouveaux modes d'habiter. Par ce fait, ils se mettent à la recherche d'un projet coopératif et s'intéressent à ces typologies innovantes.

Selon l'architecte belge Pierre Vanderstraeten, cette notion est en pleine évolution. Les pratiques émergentes des habitants telles que les écovillages, l'habitat groupé, les coopératives d'habitants démontrent que les citoyens aspirent à une reconnexion avec la nature et la société. Le futur de l'habitat se dessine et nous assistons à « *une transformation du champ résidentiel en un champs domestique intégré, élargi et partagé* ». <sup>73</sup>

C'est autour de ce constat que l'événement du « Salon de l'habitat groupé belge » organisera l'édition de cette année. De tels événements publics constituent un facteur important dans le développement du modèle dans les pays où il est moins reconnu qu'en Suisse. Ils participent à la diffusion de cet outil social encore aujourd'hui peu connu dans la société belge. Ils mettent en relation des individus désireux de s'engager dans un projet de coopérative d'habitants. Cela permet d'accélérer la création de nouvelles expériences coopératives en Belgique.<sup>74</sup>

Cette constatation diffère avec la culture suisse où il existe une forte dynamique de coopération et un esprit d'entraide qui perdurent de génération en génération. En Suisse, le modèle de la villa individuelle est dépassé. Les villes militent contre ce type de construction car elles vont à l'encontre des enjeux écologiques et sociaux qu'elles soutiennent. Cette dynamique a favorisé l'adoption des coopératives et a permis de développer le modèle au fil des années.<sup>75</sup>

Afin d'arriver à des résultats concrets en Belgique, il faudra donc, comme cela s'est passé en Suisse, qu'à la fois les pouvoirs publics, les citoyens et les acteurs de la construction s'unissent en faveur d'un objectif commun : favoriser le vivre ensemble et l'implication des citoyens pour faire de ce modèle une solution concrète face aux besoins en matière de logement.

---

<sup>72</sup> Vandemeulebroucke, Martine. « Comment peut-on être belge ? ».

<sup>73</sup> Vanderstraeten, Pierre. « Habitat groupé solidaire et résilience ». Salon de l'habitat groupé, 29 novembre 2020.

<sup>74</sup> Habitat groupé solidaire belge, « Salon de l'habitat groupé 2020 ». 29 novembre 2020.

<sup>75</sup> Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 9-10.

### **4.3 Organisation, fonctionnement et spécificités des coopératives suisses actuelles**

Contrairement à la Belgique, la coopérative d'habitants suisse dispose d'un statut juridique bien défini. Elles s'organisent sur base de règles, de conditions préalables à sa création et de spécificités caractéristiques. Les autorités publiques encouragent fortement ces initiatives par des mesures de soutien afin de renouveler leur parc immobilier.

Avant d'entrer dans les analyses, il me paraît important d'établir certaines précisions quant au processus et à l'organisation d'une coopérative pour comprendre ses spécificités. La succession de points qui suit permettra également d'introduire la grille d'analyse des cas d'étude.

#### **4.3.1 La création du groupe de coopérateurs**

La première étape consiste en la création du collectif des habitants qui vont créer ensemble un lieu de vie commun. Une coopérative commence donc sur base d'une volonté partagée par au moins cinq personnes désireuses d'habiter et de vivre ensemble autrement. Elle peut se former sur base d'un groupe de personnes qui se connaissent déjà, ou par l'intermédiaire d'une organisation mettant en relation les personnes désireuses d'intégrer une coopérative. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir énormément de relations sociales pour intégrer une coopérative.

En effet, tout type de profil social a le droit et la possibilité de faire partie d'une coopérative, d'autant plus que la mixité sociale et générationnelle est un facteur souvent recherché.

Les habitants vont imaginer un lieu avec l'architecte et seront propriétaires collectivement de l'immeuble coopératif mais locataire de leur espace privé. En ce sens, ce système se place entre la location et la propriété du fait qu'ils sont membres propriétaires de parts qui composent le capital de la société coopérative.<sup>76</sup>

#### **4.3.2 L'élaboration du projet commun**

Une fois que le collectif est composé, les membres se concertent afin de mettre en avant les volontés communes au groupe, les objectifs du projet et les valeurs partagées qui détermineront les modes de vie. Ce processus de mise en place commune et d'échanges participe à la formation de lien sociaux entre les futurs coopérateurs qui seront déterminants quant à la qualité de vie au sein du futur immeuble.

---

<sup>76</sup> Poullain, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 33.

### **4.3.3 Les réunions d'avancement**

Les réunions d'avancement constituent une charge d'engagement personnel non négligeable mais elles sont nécessaires à la concrétisation d'un objectif commun. Ces réunions sont organisées chaque semaine par la coopérative. Elles mettent en relation tous les coopérateurs et les intervenants du projet selon une démarche itérative. Ces réunions fédèrent le groupe et permettent à chacun de faire aboutir un projet auquel il croit et dans lequel il se sent impliqué.

### **4.3.4 Le terrain**

Dès que les membres sont d'accord sur les lignes directrices du projet et que les attentes ont été comparées à l'enveloppe budgétaire, il est nécessaire de s'atteler à la recherche d'un terrain. Dans la plupart des cas, les coopératives achètent très rarement un terrain à prix plein. Des aides de l'état sont accessibles et permettent à des coopératives de louer un terrain à la ville pour y construire son projet en lissant les coûts sur à long terme. C'est ce que l'on appelle le droit de superficie. Certaines villes réservent même des parcelles ou un pourcentage de leurs opérations de rénovation urbaine aux projets coopératifs afin d'accélérer le processus de développement. En effet, pour les villes suisses qui ont bien compris les potentialités du modèle, c'est un deal intéressant car ce type de projets assure la mise à disposition de logements à loyers abordables. De plus, les autorités publiques se sont rendu compte de l'apport que constituait de tels projets à l'échelle du quartier. Pour favoriser le développement, il existe également des associations qui acquièrent des terrains et qui les mettent à disposition de nouvelles coopératives.<sup>77</sup>

### **4.3.5 Le financement, plan financier et loyers**

Par la suite, l'étape du plan financier servira à obtenir un prêt bancaire pour réaliser le projet. Le prêt bancaire, les aides financières publiques et les fonds propres des coopérateurs constituent le financement total. Le développement rapide du mouvement s'explique aussi par le fait que les coopératives coopèrent entre elles en échangeant des modèles de plans financiers afin de faciliter la réalisation de celui-ci pour une coopérative naissante. Afin que la coopérative obtienne ce prêt nécessaire, il est indispensable que les habitants introduisent dans le capital de la coopérative un montant qui vaudra environ 5-6% du coût total de leur logement.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? ».

<sup>78</sup> Poullain, *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*, 34.

Lors de ces opérations financières, la banque demande un certain apport de fonds propres qui peut varier selon les lois des villes. En moyenne, ils sont de l'ordre de 20% pour l'achat d'une maison individuelle par exemple. Or dans de nombreux cantons suisses, une loi mentionne que la ville cautionne 15% de fonds propres auprès de la banque pour les projets de coopératives. En ce sens, il ne reste plus que 5% de fonds propres à apporter par les coopérateurs eux-mêmes, ce qui reste nettement inférieur comparé aux pourcentages moyens. Ces 5% de fonds propres sont constitués par les parts sociales apportées au départ par chaque coopérateur. Cela équivaut à un certain montant de base à payer en fonction du nombre de pièces que contiendra le futur logement. Cet apport de fonds propres est donc un investissement car il sera remboursé par le coopérateur qui lui succédera lorsqu'il décidera de quitter la coopérative. En ce sens, intégrer une coopérative est également financièrement intéressant sur le long terme.

Pour ceux qui n'ont pas la possibilité d'injecter ce montant dans le capital mais qui sont désireux d'intégrer une coopérative, il existe un autre type d'aide financier qui permet à la ville de devenir propriétaire d'un certain nombre de logement de la coopérative et donc de pouvoir les attribuer à des personnes désignées. Cela afin d'augmenter la mixité sociale au sein de l'ensemble et de permettre un accès au plus grand nombre.<sup>79</sup>

Dans d'autres coopératives, il existe également un système qui autorise chacun à investir le montant qu'il souhaite. Certains introduisent plus, d'autres moins. Par ce fait on atteint le montant nécessaire tout en augmentant la mixité sociale. Cela permet d'intégrer des personnes qui n'étaient financièrement pas en mesure de payer ce pourcentage au départ de l'opération.<sup>80</sup>

Quant aux loyers, ils sont articulés sur base du plan financier qui se compose des dettes de l'emprunt, de l'amortissement du bâtiment, des intérêts à payer à la banque et des charges d'exploitations. Cela permet d'obtenir un montant total à payer qui équivaut au fonctionnement de l'immeuble. Celui-ci sera divisé par le nombre de pièces de logements que comporte l'entièreté du projet afin d'obtenir un montant moyen par pièce. Les loyers de chaque membre coopérateur seront articulés sur base du nombre de pièce de leur logement, multiplié par ce montant moyen par pièce. Les loyers représentent donc le prix coûtant de l'immeuble et comprennent l'accès aux espaces communs. Grâce à ce système, à l'autogestion et à l'absence de promoteur, les coopérateurs obtiennent des loyers nettement plus bas que le marché.

---

<sup>79</sup> Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? ».

<sup>80</sup> Ibid.

En réalité, le terme « redevance mensuelle » sera préféré au terme « loyer » dans une coopérative. En effet, en plus de l'apport initial qui sera remboursé lorsqu'il quittera la coopérative, le coopérateur paye chaque mois une redevance qui est proportionnelle à la taille de son logement et qui couvre l'entièreté des charges.

Rappelons qu'une coopérative est une société à but non lucratif et qu'il n'y a donc aucun bénéfice ni sur l'opération immobilière, ni les loyers car il n'y a pas de propriétaire/promoteur extérieur. Tous les bénéfices sont utilisés à améliorer les intérêts collectifs de la coopérative et restent donc dans le projet. Ce montage financier, qui s'extrait du marché immobilier traditionnel, la mutualisation de biens/services ainsi que l'implication de chacun dans le projet permettent ainsi d'obtenir des loyers jusqu'à 20% moins chers que la moyenne du marché.

#### **4.2.6 L'organisation de la coopérative**

Au niveau de l'organisation, tout est basé sur l'autogestion et sur la volonté de procéder sur base d'un principe démocratique où l'avis de chaque membre est pris en compte. Pour faire partie de l'assemblée, il faut au minimum avoir une part sociale.

Cependant, avoir beaucoup ou peu de parts sociales n'influe pas le degré de pouvoir décisionnel dont le coopérateur jouit. Le fait qu'il n'y ait pas de propriétaires extérieurs ni d'actionnaires principaux permet de ne pas avoir de personnes ayant un pouvoir décisionnaire plus élevé qu'une autre lors des décisions prises aux réunions, et donc de rester dans un système égalitaire.

Le non-profit constitue une caractéristique majeure de l'organisation. Les bénéfices éventuels sont toujours utilisés pour servir à l'intérêt collectif du groupe et non pas à un intérêt personnel.

Si une personne souhaite quitter la coopérative, il récupère les parts sociales qu'il a investi pour acquérir son logement au départ. La place vacante n'est pas attribuée au plus offrant mais bien sur base de l'ancienneté de l'inscription de la coopérative. Les listes d'attentes sont souvent chargées et la demande d'intégration est croissante, notamment pour les coopératives qui ont déjà quelques années de fonctionnement.

Cela s'explique par le fait que ces coopératives voient leurs loyers diminuer au fil du temps car l'emprunt se rembourse au fil des années et que les taux d'intérêts à payer à la banque diminuent. C'est pourquoi intégrer une coopérative qui a déjà quelques années d'expérience est donc également très avantageux sur le plan financier.

### **4.3.7 L'intervention de l'architecte**

Une fois les questions administratives et organisationnelles réglées, c'est à partir de ce moment là qu'intervient l'architecte. Dans certains projets coopératifs, l'architecte est également sollicité lorsque les coopérateurs doivent choisir parmi les terrains mis à disposition par l'Etat. Sa mission est de transposer les attentes des coopérateurs en forme et en espace en fonction du budget de la coopérative. C'est un processus itératif animé par les échanges et les discussions entre coopérateurs et architectes qui se crée au fil des réunions. L'architecte est intégré à la coopérative et doit être en phase avec le groupe pour répondre au mieux à leurs besoins.

### **4.3.8 Le chantier**

Au niveau de la réalisation du chantier, une fois le projet élaboré, les coopérateurs sont invités à participer à certaines étapes du chantier s'ils le souhaitent. L'objectif est d'impliquer les coopérateurs et de renforcer les liens sociaux qui les lient.<sup>81</sup>

Dans certains cas, ce sont même les membres de la coopérative qui participent à la réalisation en mettant à disposition leur savoirs ou leurs professions. Par exemple, si un menuisier fait partie de la coopérative, c'est lui qui sera chargé de réaliser le mobilier du projet. Dans une démarche éco-responsable, les entreprises et artisans locaux seront préférés pour la réalisation du chantier afin de rester dans une démarche écologique.

### **4.3.9 Le règlement propre à la coopérative**

Malgré la confiance mutuelle qui lie les membres, il existe un règlement qui est nécessaire au bon fonctionnement de la coopérative. Celui-ci est choisi et déterminé par tous les membres et peut être modifié au cours du temps. C'est donc très différent d'un règlement qui est imposé par une régie ou une organisation car dans ce cas, il est modulable sur base des besoins et des décisions communément prises selon un principe d'égalité entre les membres.

### **4.3.10 La gestion du projet**

Lorsque le projet est habité, la volonté de créer ensemble un lieu qu'ils ont imaginé doit perdurer et pousser chaque membre à s'investir dans la gestion du projet. En effet, au sein d'une coopérative, tout est géré par les coopérateurs, ce qui constitue un réel engagement.

---

<sup>81</sup> Herz, Jean-François. « La coopérative immobilière ». Salon de l'habitat groupé belge 2020. 29 novembre 2020.

Selon Françoise Julier-Costes, membre de la coopérative genevoise « Equilibre », une gestion adaptée se caractérise par deux conditions à rajouter aux règles du vivre-ensemble. La première est qu'il est nécessaire que les membres participent aux réunions organisées qui serviront à régler les problèmes ainsi qu'à gérer l'organisation de la coopérative. La seconde est qu'il est nécessaire de répartir les tâches sous forme de commissions. Une commission, c'est une équipe de quelques membres qui vont gérer une tâche précise au sein du projet (exemple : commission jardin, commission économat, ...). Il en existe une pluralité au sein d'une coopérative et c'est ce qui permet d'organiser la gestion de l'ensemble. Chaque commission a pour mission de gérer ce dont elle est responsable et de travailler à son amélioration.<sup>82</sup>

Maintenant que nous avons analysé les aspects caractéristiques du modèle, nous pouvons affirmer que les coopératives d'habitants diffèrent sur de nombreux points de l'habitat standard et des formes d'habitat traditionnelles présentes sur le marché. Que ce soit au niveau de son organisation, de ses objectifs, du processus, de la relation avec l'architecte et avec les habitants du quartier, de la gestion du projet, les coopératives ont su mettre en place une organisation qui positionne les besoins et l'implication des citoyens au centre des débats.

Malgré ces spécificités qui reviennent dans la majorité des projets coopératifs, il me paraît important de mettre en avant le fait que les formes et les possibilités qu'offre l'organisation en coopérative sont infinies et peuvent être de natures très variées. En effet, il est possible de créer des coopératives d'appartements, de logements étudiants, de logements mixtes, de logement intergénérationnel, etc. Faire partie d'une coopérative, c'est avant tout un état d'esprit ; c'est vouloir concrétiser un objectif et un projet commun ainsi que de mettre en place de nouvelles manières d'habiter en réponse aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux actuels. C'est une réponse citoyenne où le coopérateur décide de faire face à certaines facettes de la société actuelle et d'aménager ses modes de vies en fonction de convictions partagées.

Grace à cet outil permettant de favoriser une plus grande accessibilité au secteur du logement, les citoyens ont la possibilité de s'impliquer dans un projet commun caractérisé par des principes de mise en commun et d'autogestion. Par ce fait, les coopératives d'habitants apportent d'autres manières d'occuper le territoire, de consommer, de s'organiser, de fonctionner, d'habiter et de vivre ensemble en réponse à une société en plein changement.

---

<sup>82</sup> Julier-Costes, Françoise. Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? ».

## Chapitre 5 - Analyse de cas de coopératives d'habitants en Suisse

### 5.1 Méthodologie / grille d'analyse

Après avoir mis en relation le développement des coopératives d'habitants en réponse à certaines problématiques actuelles et compris les spécificités du modèle, il s'agira de démontrer comment, aujourd'hui, une volonté commune à un groupe d'individus peut être transposée par les architectes en un acte construit.

Au travers des analyses détaillées de cas concrets, nous comprendrons comment de tels projets sont devenus de réels acteurs de leur quartier et quels sont les avantages sociaux, économiques et environnementaux résultant de l'utilisation de ce type d'habitat.

Quel a été le rôle des architectes au sein du projet et quelles sont les réponses apportées face aux enjeux actuels qui motivent les citoyens à s'investir dans une coopérative ?

Afin de démontrer cela, deux exemples récents issus de la génération actuelle de coopératives suisses seront analysés. La raison qui justifie le développement de ce chapitre sur base d'étude cas, est qu'il sera possible d'aborder toutes les étapes de processus et du fonctionnement d'un projet coopératif au travers des cas concrets. De plus, ces cas d'étude permettront de faire ressortir les améliorations que porte le modèle en relation aux enjeux actuels développés au cours de l'écrit.

L'objectif est de comprendre comment les échanges entre un groupe de coopérateurs et son concepteur mènent à une architecture construite spécifique aux modes de vie désirés et quels en sont les mécanismes pour y arriver. Cette démarche sera réalisée sur base d'une grille d'analyse couvrant les aspects caractéristiques du modèle qui participent à ces améliorations sociales, environnementales, architecturales et économiques.

Le premier cas consistera en l'analyse du projet « Immeuble coopératif à Soubeyran » de la coopérative « Equilibre » et « Luciole » implanté à Soubeyran (figure 16-17), un quartier proche du centre-ville de Genève. Le bureau d'architecture ATBA fut désigné pour élaborer le projet sur base des attentes des coopérateurs et fut achevé en 2016. Le projet accueille 38 logements organisés autour d'une large circulation collective, des espaces partagés ainsi que des espaces commerciaux s'ouvrant à la fois sur l'espace public et un jardin partagé.

Le second cas d'étude consistera en l'analyse du projet de la « Coopérative Kalkbreite » (figure 18-19) implanté à Zurich et achevé en 2014, à la suite d'un concours organisé par la coopérative et la ville qui fut remporté par le bureau zurichois Müller&Sigrist.

Contrairement au premier cas d'étude, qui se situe relativement proche du centre-ville, celui-ci se place dans la continuité du tissu urbain du centre-ville densément bâti et définit un nouveau morceau de ville. L'ensemble, dont la morphologie délimite un espace partagé surplombant un arrêt de tram, est composé de 88 logements, de nombreux espaces et salles communes ainsi que de locaux commerciaux s'ouvrant sur les rues qui entourent le projet.

La méthodologie et la grille d'analyse, qui permettront d'aborder les deux projets sur base d'une approche identique, ont été développées sur base d'une approche architecturale mise en relation avec la notion de groupe de coopérateurs, de ses modes de vie et du vivre ensemble au sein de la coopérative.

La grille d'analyse sera élaborée sur base d'une corrélation entre architecture et usage, entre spatial et social. Elle sera appliquée à ces deux exemples qui sont volontairement issus de lieux, de situations géographiques et d'échelles diverses afin de pouvoir comparer les impacts de la coopérative en fonction du quartier dans lequel elle s'implante et du groupe qu'elle accueille.

Afin d'être en mesure de mettre en relation ces deux cas ainsi que d'en ressortir les caractéristiques propres à chacun, l'analyse se fera de manière systématique suivant une même grille d'analyse.

Celle-ci dernière comporte cinq parties distinctes qui se divisent en sous-catégories qui permettront de développer plus en détails les aspects spécifiques abordés précédemment. Au travers de la grille d'analyse, les trois échelles sur lesquelles la coopérative influe seront abordées. A savoir : l'échelle du quartier, de l'ensemble et de l'individu.

L'objectif est d'entrer profondément dans chacun de ces deux projets afin de comprendre tous les mécanismes spécifiques aux coopératives. Cette séquence débutera par aspects relatifs à la grande échelle pour en arriver aux détails de l'organisation et des choix architecturaux.

## **Grille d'analyse**

### **1. Le contexte de la ville**

### **2. La création du groupe de coopérateurs et les valeurs communes**

### **3. Le site et le quartier**

### **4. Le projet**

Le financement

Le choix de l'architecte

Implantation / intentions urbanistiques

Le programme

Organisation spatiale

Les circulations intérieures/extérieures

Les logements

Aspects constructifs et techniques

### **5. La vie au sein de la coopérative**

L'organisation interne et le fonctionnement de l'ensemble

La gestion du groupe

Afin d'aborder ces deux projets en partant de la source et de façon à être en lien direct avec la grille d'analyse élaborée préalablement, des discussions avec les membres et des entretiens ont été réalisés avec des intervenants directs (architectes, maîtres de l'ouvrage, coopérateurs).

Ces échanges et interviews seront les principales sources des deux études de cas. (voir annexes) Ils permettront d'apporter des informations spécifiques liées à l'usage du lieu, d'avoir un regard immersif sur le lieu mais aussi d'obtenir des retours sur expérience quant au fait d'être un membre coopérateur, responsable ou architecte impliqué dans de tels projets.

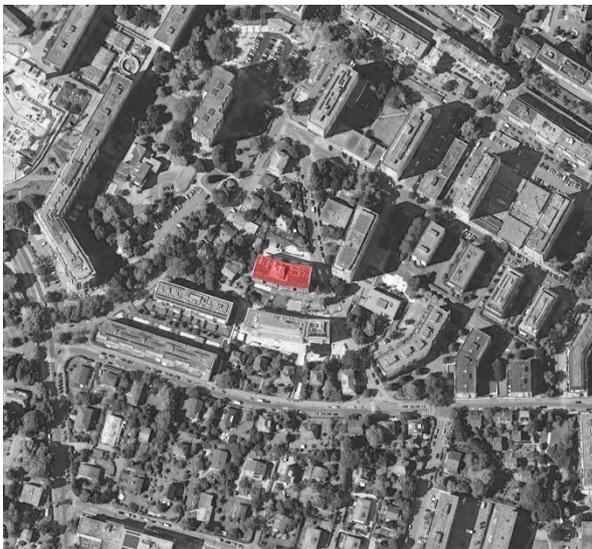


Fig.16 : Implantation, Coopérative Equilibre  
à Soubeyran, Genève, 2016. (Cas 1)



Fig. 18 : Implantation, Coopérative Kalkbreite  
à Zurich, 2014. (Cas 2)



Fig.17 : Jardin partagé - Coopérative Equilibre



Fig. 19 : Cour intérieure - Coopérative Kalkbreite

## 5.2 Cas d'étude 1

### Projet

Immeuble coopératif à Soubeyran

### Lieu

Rue Soubeyran 7, 1203 Genève - Suisse

### Coopératives propriétaires

Coopérative Equilibre (63%)

Coopérative Luciole (37%)

### Architecte

ATBA Architecture (Dir. : Stéphane Fuchs)

### Date (discussions à l'inauguration)

2012-2016

### Surface de la parcelle

3200 m<sup>2</sup>

### Volumétrie de l'immeuble

R+5

### Nombre d'habitants coopérateurs

93

### Nombre de logements

38

(24 à Equilibre et 14 à Luciole)

### Surface moyenne par coopérateur

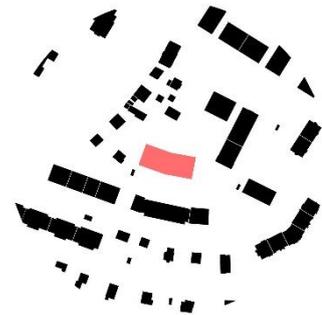
28 m<sup>2</sup> (hors espaces communs)

### Espaces communs

Jardin, potager, toit-terrasse, parking vélo et voitures partagées, hall d'entrée, salle commune, bibliothèque, espaces de travail, salle de jeu, buanderie, économat, chambres d'invités, pièces supplémentaires au logement, circulations intérieures et extérieures.

### Espaces publics / commerciaux

Jardin, place, brasserie locale, deux surfaces d'activités commerciales.



### 5.2.1 Le contexte de la ville de Genève

Comme nous l'avons vu précédemment, la ville de Zurich soutient depuis longtemps le mouvement coopératif. Cela a provoqué une réelle transformation du parc locatif dont 20% appartient aujourd'hui à des coopératives d'habitants, contre 4% dans la ville de Genève.<sup>83</sup>

Une partie des citoyens genevois, dans la continuité du « mouvement squat » qui luttait contre la spéculation immobilière croissante, en a eu assez d'être soumis aux promoteurs immobiliers qui rendaient le logement en ville financièrement inaccessible. Du fait qu'ils construisaient des ensembles similaires, sans possibilité d'appropriation et avec comme seul objectif l'intérêt lucratif. Il était nécessaire de réfléchir à des alternatives et de proposer d'autres formes d'habitat pour que les citoyens redeviennent des acteurs principaux du territoire. À la suite de cet élan populaire et des avancées exemplaires en matière de logement de leurs voisins zurichois, la ville de Genève a consacré de plus en plus d'intérêt/soutien au mouvement coopératif. Aujourd'hui, elle souhaite augmenter son ampleur à 10% d'ici 2030.<sup>84</sup>

Pour cela, l'Etat a mis en place un outil primordial : la « Fondation pour la Promotion du Logement Coopératif » qui donne la possibilité aux coopératives d'acquérir des parcelles de l'Etat qui seront constructibles en droit de superficie. De plus, la ville de Genève intègre les coopératives dans ses projets urbains en leur réservant un pourcentage de présence dans les opérations de construction de nouveaux logements. Suite à l'adoption de ces mesures facilitant le développement et la création des coopératives, Genève enregistre depuis quelques années une nette hausse et un intérêt croissant pour ce type de projet.<sup>85</sup>

Ces mesures, couplées aux avantages de l'organisation en autogestion et aux aides financières attribués au statut des coopératives en Suisse, ont donné la possibilité aux citoyens d'améliorer leur qualité de vie en ayant des prestations (en plus de leur logement) bien supérieures aux loyers qu'ils payent. Aujourd'hui, elles se créent de plus en plus facilement et s'emparent de cet outil permettant de devenir acteur de la ville, de son habitat et de son mode de vie.

C'est dans ce contexte que deux coopératives locales, « Equilibre » et « Luciole », désireuses d'imaginer leur lieu de vie sur base d'une organisation en autogestion, se sont associées afin de développer un projet d'immeuble coopératif.

---

<sup>83</sup> Martin, David. « Les coopératives d'habitation : innovantes, durables, solidaires - la preuve par l'acte ».

<sup>84</sup> Monfrini, Judith. « Une initiative pour que Genève compte 10% de logements coopératifs en 2030 ».

<sup>85</sup> Ibid.

## 5.2.2 La création du groupe de coopérateurs et les valeurs communes

Le projet est né à la suite de l'association entre ces deux coopératives de taille et d'ancienneté qui diffèrent grandement, mais qui partagent des valeurs communes. En effet, la coopérative « Equilibre », qui est propriétaire de 63% des parts du projet, se compose de près de 700 membres coopérateurs et est dotée de seize ans d'expérience. Cette structure coopérative, ayant déjà réalisé d'autres projets, participe à l'accroissement du nombre de logements coopératifs en Suisse. Ses objectifs se développent à long terme et d'autres initiatives sont en cours.

En revanche, la coopérative « Luciole », qui possède les 37% restant des parts, est de taille nettement plus réduite et ne compte que dix années d'expérience. Cette société coopérative s'était fixé l'achèvement de l'immeuble coopératif Soubeyran comme objectif final à atteindre. Elle a donc été créée par quelques citoyens qui avaient l'intention de faire aboutir cet unique projet mais qui n'avaient pas la volonté de se relancer dans d'autres chantiers une fois celui-ci terminé.

Les futurs habitants ont été choisis sur base d'un appel à candidature auprès des nombreux membres des deux coopératives afin de déterminer lesquels d'entre eux prendront part à cette expérience. Sachant que les deux coopératives sont organisées distinctement quant à leur fonctionnement interne, les critères de choix des coopérateurs sont également différents mais sont toujours déterminés sur base du principe d'équité et de critères objectifs.

À la suite de nombreuses réunions de groupe qui ont été organisées pendant plusieurs années, les futurs habitants de Soubeyran ont établi, ensemble, les enjeux et les lignes directrices du projet en fonction de leurs besoins, de leurs valeurs communes ainsi que des attentes du quartier.

L'enjeu majeur du projet était de pouvoir être organisé selon un principe d'autogestion. Cela avec une volonté de s'extraire du marché immobilier de Genève qui devenait difficile d'accès pour la majorité des citoyens en raison de l'augmentation constante des loyers. Le système entre propriété et location qui caractérise les coopératives apparaissait pour eux comme un moyen de faire face à cette problématique grâce à l'autogestion.

En réponse à cela, chaque coopérateur qui s'est engagé dans le processus, se donnait la possibilité d'agir en construisant, avec d'autres citoyens, un habitat engagé face aux enjeux sociaux, économiques et écologiques actuels.

Face aux défis écologiques, les coopérateurs avaient la volonté de mutualiser des espaces et services qu'il n'était pas nécessaire d'avoir chacun chez soi. Cela afin de réduire, chaque coopérateur à son échelle, leur empreinte écologique et la consommation de ressources.

Mettre en commun pour bénéficier de prestations qu'ils n'auraient pas été possible d'obtenir seul, mutualiser afin de consommer moins d'espace/énergie et de dépenser plus intelligemment en sont les raisons principales. Cette volonté devait se prolonger au bâtiment qu'ils ont construit ensemble : un projet où chaque choix architectural, déterminé en concertation avec l'architecte et les coopérateurs, devait se placer dans cette dynamique commune.

D'un point de vue social, ils étaient soucieux de créer un lieu d'échange et de partage où l'organisation spatiale/programmatique permettrait de se croiser régulièrement et de favoriser les échanges sociaux. Cela tout en gardant leur intimité personnelle et une autonomie quant à la nécessité de pouvoir se retrouver « chez-soi ». Cela constitue un juste milieu entre la possibilité de bénéficier à la fois d'espaces communs et de son espace privé personnel. L'organisation spatiale et la mise en place de certains dispositifs architecturaux, nous le verrons, permettent à chacun de décider le degré de privacité/collectivité souhaité.

Une autre volonté commune, qui revient régulièrement dans les coopératives, était que chacun des membres devait bénéficier d'un pouvoir décisionnel égal et que toutes les décisions soient prises en concertation avec l'ensemble des personnes désireuses de s'impliquer. Dans ce projet, ils ont poussé plus loin ce principe en choisissant de ne pas créer de comité de décision fixe. Seul deux représentants du maître d'ouvrage (les deux coopératives) furent désignés afin de jouer le rôle de porte-parole du groupe d'habitants auprès des intervenants extérieurs. Pour le reste, chacun était libre de participer ou non aux réunions d'avancement.

L'objectif était d'instaurer une liberté totale quant à l'implication de chacun. Rien n'était imposé et cela a permis à chacun de s'approprier le projet comme il le désirait et d'y définir son degré d'implication.

La volonté d'imaginer un lieu convivial, d'avancer ensemble vers un objectif commun et d'opter pour de nouveaux modes de vie en réponse aux problématiques actuelles ont poussé les coopérateurs à se lancer à la recherche d'un terrain et d'un architecte afin de transposer ces intentions partagées en une réalité architecturée.

### 5.2.3 Le site et le quartier

Une fois que les intentions et les besoins personnels/collectifs furent recensés, les deux coopératives se sont mises à la recherche d'une parcelle. A Genève, il existe des associations, en contact avec l'Etat et les communes, qui acquièrent des parcelles afin de les mettre à disposition des coopératives en droit de superficie. Ce principe permet de lisser les coûts du terrain sur le long terme et d'obtenir ainsi des plans financiers plus avantageux ainsi que des loyers plus bas. Sur les onze terrains proposés par une de ces associations, les coopérateurs se sont entendus pour orienter le choix sur la parcelle située dans le quartier de Soubeyran à Genève. Notamment par rapport à sa situation proche du centre, des espaces verts et des valeurs portées par le plan local de quartier (PLQ). De plus, la parcelle se situe à seulement deux kilomètres de la gare et est largement desservie par les transports en commun, ce qui facilite l'accès au centre-ville. C'est un quartier vivant du fait des commerces de proximités, des bars et des nombreuses autres activités qui participent à la qualité de l'habitat.

Auparavant, cette zone était occupée par plusieurs maisons individuelles. Le plan local de quartier, dont la parcelle choisie fait partie, prévoyait de densifier la zone en substituant les villas par l'implantation d'immeubles de logements collectifs. Depuis cela, la densification en logements ne cesse de croître et le quartier a totalement changé. D'autres coopératives s'y sont implantées par la suite, recréant ainsi une nouvelle dynamique de quartier.



Fig. 20 : Plan masse - Genève

## 5.2.4 Le projet

### Le financement

Avant de choisir l'architecte en charge, il fut nécessaire que les coopérateurs établissent ensemble un plan financier en tenant comptes des paramètres issus de la parcelle, du nombre de logements possibles, des normes et des spécifications du plan local de quartier. Cela constitue une étape non négligeable du processus de construction pour une coopérative d'habitants car il définit à la fois la faisabilité de l'opération, les montants des futurs loyers et toute l'organisation financière pour parvenir à la concrétisation du projet.

Pour cela, les coopératives suisses se soutiennent entre elles en mettant en commun leurs expériences passées liées à la rédaction du plan financier de façon à faciliter la création de nouveaux projets. Dans ce cas-ci, c'est donc la coopérative Equilibre, étant plus ancienne que la coopérative Luciole, qui a principalement géré le plan financier du fait de ses expériences précédentes. En ce sens, Equilibre est juridiquement propriétaire de l'immeuble et Luciole lui loue 14 logements sur les 38 disponibles.

L'accord pour l'obtention d'une parcelle est le premier élément nécessaire à l'introduction d'une demande d'emprunt à la banque. Comme énoncé précédemment, les banques demandent l'apport d'en moyenne 20% de fonds propres pour la construction d'une maison unifamiliale, pour seulement 5% pour un projet de coopérative. Dans ce cas, les 15% de différence sont cautionnés par la ville de Genève qui soutient le développement de ces initiatives citoyennes. Les 5% de fonds propres que devaient apporter les coopérateurs, constituant les parts sociales, représentaient en moyenne 5000 CHF (4600 euros) par pièce du logement. Ce montant sera récupéré s'ils décident de quitter la coopérative car le successeur devra rembourser ce montant initial pour acquérir le logement vacant. En ce sens, c'est un investissement qui permet de devenir propriétaire tout en gardant la possibilité de le récupérer. Ce principe de remboursement d'investissement encourage les coopérateurs à investir collectivement.

Les avantages du financement d'un projet coopératif et ceux de l'obtention d'une parcelle en droit de superficie ont permis de réduire considérablement les coûts de l'opération ainsi que d'obtenir des loyers prêts de 20% moins cher que la moyenne. Cela a également permis l'accessibilité au logement à un spectre de profils sociaux nettement plus large, provoquant ainsi une augmentation de la mixité sociale et culturelle au sein de l'immeuble Soubeyran.

## Le choix de l'architecte

Quant au choix de l'architecte, la coopérative a refusé de démarrer d'un projet issu d'une procédure de concours comme c'est souvent le cas en Suisse. Cela s'explique par la volonté d'intégrer la coopérative dans un processus de développement continu plutôt que de choisir une proposition déjà élaborée. Pour les coopérateurs, le contact humain avec l'architecte était primordial car ce dernier devait partager certaines valeurs. De nombreuses réunions ont été organisées afin de rencontrer différents architectes et de discuter des thématiques principales.

À la suite de ces échanges axés sur les valeurs humaines, sociales et écologiques des architectes, c'est le bureau ATBA qui a été choisi car il était le plus adapté aux besoins et à la demande. (figure 21) Ce choix a été renforcé par le fait que ce bureau genevois connaissait le territoire et qu'il réalisait leurs constructions sur base de principes innovants d'un point de vue écologique et social. Mais aussi car il avait déjà réalisé plusieurs projets pour d'autres coopératives.

Afin de comprendre les besoins, le bureau a proposé à la coopérative de rédiger un texte exprimant les envies, les désirs, les attentes et les besoins du groupe. Cela sans se limiter dans les idées exprimées et tendant parfois même vers un univers utopique. Sur base de ce document et des réunions, les architectes ont proposé des intentions. Par la suite, le projet s'est développé au fil du temps selon un principe itératif entre le bureau et les coopérateurs. (figure 22)

Aujourd'hui, ATBA a installé son atelier d'architecture au rez-de-chaussée du projet. Cela a permis de renforcer les liens sociaux entre les architectes et les coopérateurs ainsi que de participer à la mixité fonctionnelle qui, nous le verrons, anime le rez urbain de cet ensemble.



Fig.21 : Présentation du projet par S.Fuchs, Dir. ATBA.



Fig.22 : Réunion entre coopérateurs

## Implantation / intentions urbanistiques

La parcelle choisie, issue du plan local de quartier, définissait un gabarit de cinq niveaux s'inscrivant dans la trame existante. Les architectes devaient impérativement le respecter. Sur le plan de site, nous observons que le gabarit rectangulaire est relativement étroit et qu'il s'étend dans la longueur. De plus, une cassure située au centre, renforçant le principe de « barre pliée » très courant dans le quartier, définit deux volumes reliés par un espace d'articulation. L'immeuble, orienté nord/sud, est bordé par une place publique au nord et un jardin au sud.

Ce contexte d'implantation favorable a conforté la coopérative dans l'idée que le rez urbain ne devait pas contenir de logement, mais bien d'être un lieu communiquant avec le quartier et ouvert à tous. La coopérative s'opposait à créer un ensemble renfermé sur lui-même.

Le fait que le gabarit soit un volume simple uniformément orienté sur sa longueur correspondait parfaitement aux principes d'équité que les coopérateurs recherchaient. En effet, cette disposition rendait possible le fait que chaque logement, malgré qu'ils soient de tailles variées, bénéficie du même droit au soleil et d'un rapport visuel similaire avec le quartier. Cela donnait également la possibilité au rez de s'ouvrir de part et d'autre de l'espace public afin de profiter du rapport avec les espaces extérieurs qui l'entourent. Le gabarit proposé par le PLQ de la ville permettait donc de renforcer deux composantes primordiales aux attentes de la coopérative.



Fig.23 : Plan de site - Soubeyran, Genève

L'accès au projet se fait par une route peu fréquentée qui dessert plusieurs ensembles de logements collectifs à typologies diverses. Une des intentions était de minimiser l'utilisation de la voiture pour des raisons écologiques. Par ce fait, la coopérative a instauré, dès le départ, un système de partage de voitures et a décidé que chaque membre propriétaire d'un logement devait renoncer à la voiture personnelle.

L'objectif de cette concession était de favoriser les modes de mobilités doux ainsi que l'utilisation des transports en commun. Mais aussi de diminuer l'emprise au sol du parking, normalement défini en moyenne par 1,5 place par habitant, afin de préserver la place publique devant l'immeuble. Grâce à ces démarches, la coopérative a su faire baisser cette moyenne à 0,47 place par habitant, réduisant ainsi les émissions nocives liées à l'utilisation des voitures et préservant la qualité de l'espace public. En revanche, le parking vélo a été agrandi et constitue un élément essentiel du projet qui encourage les coopérateurs à délaissier l'automobile.

D'un point de vue social, la coopérative et les architectes ont également réfléchi à la manière d'intégrer au mieux le projet au quartier. L'objectif était que l'immeuble construit soit bénéfique au quartier et qu'il devienne un lieu de rencontre entre habitants et coopérateurs. Cela s'est fait par l'organisation d'ateliers, de visites et d'évènements qui donnaient la possibilité à chacun de découvrir le projet et de participer aux discussions. Cette transparence d'information couplée à l'intégration des citoyens dans le processus de développement a fait en sorte que l'immeuble coopératif fut très bien accueilli par les habitants du quartier.

## **Le programme**

Le programme, élaboré en fonction des choix des coopérateurs et des architectes, mais aussi sur base des indications du PLQ, devait contenir 38 logements de tailles variées. Pour le niveau du rez, le programme comportait des fonctions commerciales, des espaces louables, un hall-bibliothèque public et une brasserie locale. En plus de cela, des espaces partagés tels qu'une buanderie, une salle commune, une salle de jeu, des circulations collectives, des pièces supplémentaires et un économat ont été déterminés.

Quant aux espaces extérieurs, le grand parking vélo et quelques emplacements pour les voitures partagées/visiteuses devaient être implantées sur le parvis. De plus, le jardin à l'arrière devait être aménagé afin de devenir un lieu de rencontre entre tous les habitants du quartier.

## Organisation spatiale

A première vue de la façade nord, nous pourrions penser que cet immeuble, en apparence discret, s'inscrit dans la continuité des « barres pliées » présentes à Soubeyran. En réalité, son fonctionnement, son organisation interne et la vie qui s'y développe diffèrent grandement de ses voisins de quartier.

Au rez-de-chaussée, un hall, placé au point de friction du volume, accueille l'utilisateur en créant un lien visuel entre la place et le jardin grâce à une grande transparence. Ce hall est connecté perpendiculairement à une rue intérieure, reliant les trois dispositifs de circulation verticale, qui joue à la fois le rôle de circulation (rose) et d'espace commun. Quant aux espaces partagés (rouge), la bibliothèque et la salle commune sont accessibles depuis cet espace. Ils font partie des espaces communs les plus utilisés par les coopérateurs et leurs usages peuvent varier selon les besoins. L'ensemble (rouge + rose), conjuguant circulation et espaces partagés, tend à favoriser les rencontres et les échanges entre eux.

De plus, une brasserie locale gérée par les coopérateurs anime le lieu et constitue un point de rencontre entre la coopérative et les habitants. (figure 27) Deux espaces commerciaux (gris), actuellement occupés par le bureau d'architecture ATBA et un salon de coiffure, créent de l'activité au niveau de l'espace public et renforcent la mixité fonctionnelle de l'ensemble.



Fig.24 : Plans/coupe - organisation spatiale

Au-dessus de cette effervescence, les cinq niveaux supérieurs accueillent les logements (blanc). La morphologie du bâtiment a été utilisée pour créer plusieurs typologies de simplex. De spacieux logements quatre pièces traversants ont été placés au centre. Le positionnement des circulations donnait quant à lui l'opportunité de créer des logements trois pièces, qui constituent une forte demande en Suisse. De plus, les plus grands logements comportant six pièces ont été positionnés aux extrémités de façon à bénéficier d'une triple orientation. Cette disposition a permis de respecter un des principaux critères de la coopérative qui était que chaque logement soit orienté au sud de façon à bénéficier du même droit au soleil.

Le troisième étage constitue une exception charnière à l'organisation spatiale du projet, tout comme le niveau du rez, du fait que les dispositifs de circulations verticales soient reliés par une large rue intérieure qui prolonge l'espace partagé. C'est un lieu de vie en communauté qui donne accès aux autres fonctions communes du projet. (figure 25)

Cette rue définit deux espaces distincts de part et d'autre : au sud, les logements trois pièces et les balcons qui font vivre la façade. Au nord, la buanderie commune et les pièces réservables qui permettent aux coopérateurs d'agrandir l'espace privé en fonction de leurs besoins. L'espace de la buanderie, la plupart du temps confiné dans des espaces secondaires, fait ici partie intégrante de la vie en communauté et est baigné de lumière naturelle. C'est un espace mutualisé qui remplit son rôle fonctionnel tout en accentuant les échanges sociaux.

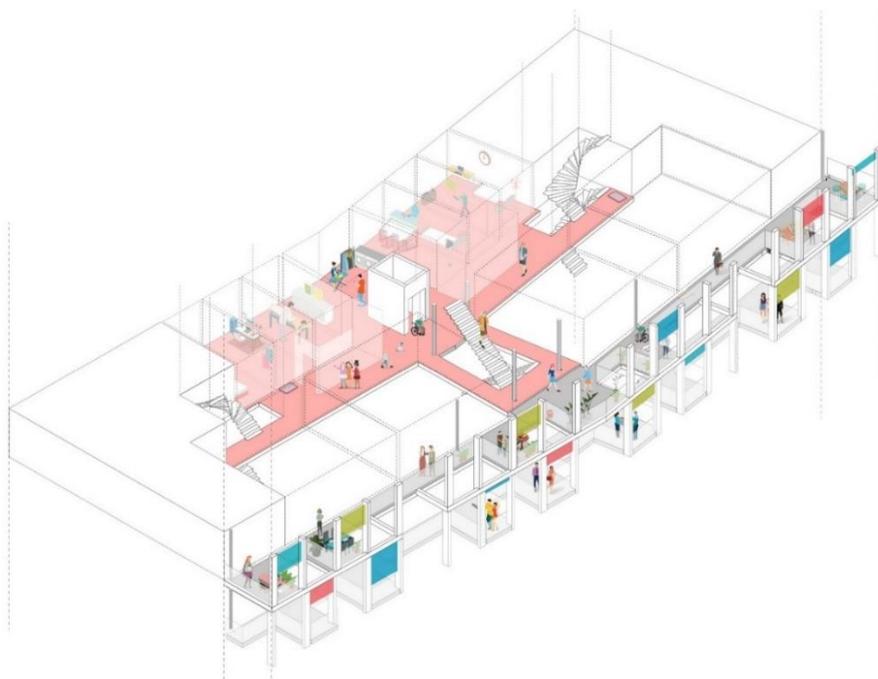


Fig.25 : Axonométrie - R+3

Les choix architecturaux impliquant la mutualisation de ce qui n'était pas nécessaire de posséder chacun chez soi de façon à gagner de la surface dans l'espace privé du logement ainsi que de réduire l'impact sur l'environnement ont été préférés. Cette logique de mutualisation d'espaces et de services se prolonge jusque sur le toit et dans le sous-sol.

Au sous-sol, un économat met à disposition des denrées alimentaires et des produits d'entretien respectueux de l'environnement selon une organisation d'achats groupés entre les coopérateurs. Cela, afin de réduire la production de déchets issus de la consommation dans l'immeuble et de réduire les dépenses grâce à des achats en grande quantité et à la mutualisation.

Quant au toit, il accueille un potager à ciel ouvert qui permet également de subvenir aux besoins des habitants tout en constituant une activité partagée supplémentaire.

De plus, il abrite une terrasse commune qui profite de la vue sur la ville et qui communique avec le quartier. (figure 27)

L'immeuble coopératif à Soubeyran est, avant tout, un projet qui favorise le vivre-ensemble et la mutualisation afin de répondre aux besoins des coopérateurs, mais aussi d'apporter des réponses à des enjeux relatant à une échelle dépassant le cadre de cet immeuble.

Néanmoins, l'organisation des espaces et son fonctionnement ont permis à chacun d'avoir son propre espace privé sans être dérangé par la vie en communauté. En ce sens, le coopérateur peut définir lui-même le degré de privacité et collectivité qu'il souhaite adopter. Cela tout en profitant des avantages matériels et sociaux que constitue la vie dans cet immeuble coopératif.



Fig.26 : Brasserie locale



Fig 27 : Potager / Toit-terrasse

## Les circulations intérieures/extérieures

Sachant que l'un des objectifs des coopérateurs était que l'organisation spatiale favorise les rencontres, les circulations devaient jouer un rôle primordial dans le fonctionnement.

Elles s'organisent selon trois espaces de circulations verticales : une large circulation ouverte au centre est placée au cœur du volume et deux cages d'escalier sur les extrémités. Des rues intérieures relient ces trois dispositifs et deviennent de véritables lieux d'échange. Ces rues ont été positionnées aux étages stratégiques du projet : la première au rez-de chaussée, faisant le lien entre le jardin et la place. Et la seconde, au troisième étage, autour duquel s'organise la majorité des espaces communs. Le fait de placer ces larges circulations à des étages spécifiques permet de libérer les autres niveaux des circulations horizontales et de définir des espaces communs aux endroits les plus adaptés. (figure 28-29)

De plus, ne pas avoir à les intégrer à chaque étage permet de réduire les nuisances sonores causées par l'espace partagé du fait de son éloignement par rapport la majorité des logements.

Pour des raisons écologiques, il n'y a qu'un seul ascenseur. Cela est compensé par un dispositif de circulation extérieure sur la façade sud. Ces coursives animent la façade et communiquent avec les terrasses des logements. La complémentarité entre circulations intérieures et extérieures permet des parcours et scénarios divers tout en favorisant les relations. La circulation dépasse son rôle fonctionnel et devient un élément accentuant les échanges sociaux.

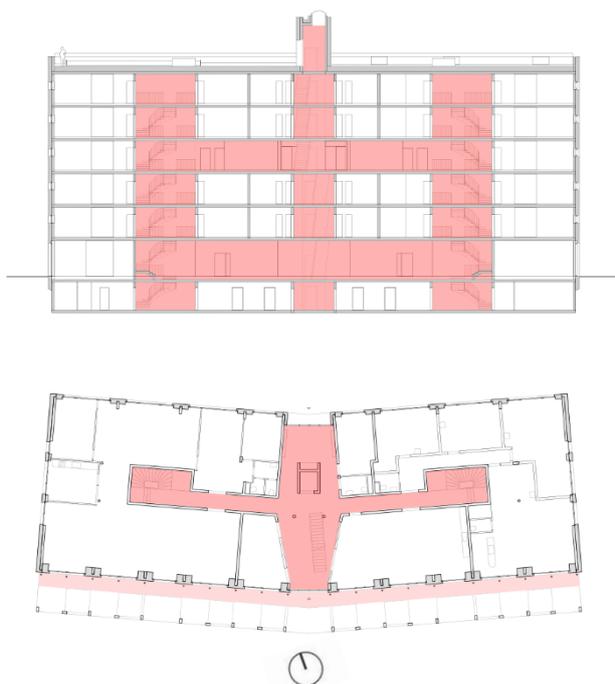


Fig.28 : Schémas circulation - Coupe / plan R0



Fig.29 : Rue intérieure - R0

## Les logements

Les typologies de logements, allant du trois pièces au six pièces, s'organisent sur cinq niveaux. Un des souhaits de la coopérative était que tous les logements s'organisent sur un seul niveau afin de gagner de la surface par l'absence de circulations verticales dans l'espace habitable.

Tous les logements ont été imaginés pour que l'espace de vie soit orienté au sud et l'espace nuit au nord. En ce sens, les appartements sont, pour la plupart, traversants sur une profondeur de quatorze mètres. Cependant, des plus petits logements (3pc.), mono-orientés au sud, destinés à accueillir des personnes seules ou des couples. L'ensemble des appartements sont accessibles soit par les rues intérieures et circulations, soit par la coursive permettant ainsi des parcours d'accès variés.

Le regroupement de la salle d'eau, des sanitaires et de la cuisine contre les murs mitoyens permet de définir clairement l'espace nuit/jour mais aussi de libérer un espace de vie généreux. De larges baies au sud permettent de faire pénétrer la lumière naturelle. L'épaisseur du mur extérieur est exploitée afin d'habiter les façades en créant des sous-espaces appropriables.



Fig.30 : Plans logements

En été, les brise-soleils créés par les terrasses protègent l'espace habité des rayons solaires afin d'éviter de surchauffer les pièces de vie. L'espace jour se prolonge sur les terrasses créant ainsi des possibilités d'extension extérieure. (figure 29) Le jeu de pleins et de vides entre les balcons permet d'accentuer les relations visuelles entre eux. Ces espaces appropriables sont animés par des tables de jardin, des objets personnels et des plantations qui donnent vie à l'ensemble. (figure 30) Sachant que ceux-ci sont ouverts sur les quatre directions et que la coursive peut servir d'accès aux logements, des dispositifs architecturaux mobiles tels que des rideaux et des stores ont été imaginés afin que chacun puisse définir son degré d'intimité.

L'évolution de la situation personnelle/familiale de chacun peut, au cours du temps, amener le coopérateur à changer de typologie tout en restant dans cet ensemble afin de ne pas perdre ses repères ni d'interrompre les liens créés avec les autres habitants. Cela est possible en raison de la grande diversité de typologies présentes. Un point supplémentaire renforçant l'évolutivité de l'ensemble est qu'il existe des pièces complémentaires au logement, réservables gratuitement. Ces espaces, placés au nord du troisième étage, peuvent servir de bureaux, d'atelier, de pièce supplémentaire ou à d'autres fonctions permettant de subvenir aux besoins de chacun.

Cette diversité de typologies et l'évolutivité possible permettent d'accueillir différents profils sociaux afin d'accentuer la mixité sociale/générationnelle. Cela est renforcé par le fait que la ville, en contrepartie des avantages financiers octroyés lors du financement du projet et du terrain, possède un droit d'attribution sur deux logements au sein de l'immeuble. La ville favorise l'accès à des personnes qui ont du mal à trouver un logement car elle soutient le fait qu'un collectif d'habitants constitue un réel outil de réinsertion sociale. Mais aussi car elles permettent une plus grande accessibilité du secteur du logement.



Fig.31 : Intérieur logement - espace jour



Fig 32 : Terrasses des logements

## Aspects constructifs et techniques

Comme la plupart des immeubles d'une telle hauteur en Suisse, la structure a été réalisée en béton armé pour des questions de facilité de mise en œuvre et pour répondre à la norme incendie exigée à Genève. Pour ne pas multiplier les coûts liés à l'application de matériaux distincts, les architectes ont également choisi d'utiliser ces voiles béton comme finition intérieure et isolant acoustique. En contrepartie, ce choix de matériaux économiquement avantageux a permis d'opter pour des finitions de qualité supérieure ainsi que de choisir les peintures intérieures, les revêtements de sol et le mobilier sur base du critère du « plus écologique et durable ».

Cependant, le fait que le projet ait été pensé sur base des principes de l'architecture solaire (espace de vie au sud /espace nuit au nord) a engendré la création de deux façades distinctes d'un point de vue constructif. La façade nord est recouverte d'un enduit terre-sable-chaux local qui recouvre les panneaux de façade préfabriqués en bois. (figure 33-34) La façade sud, animée par les terrasses, laisse apparaître la structure en béton et joue le rôle de pare-soleil. (figure 35)

L'ensemble a été isolé selon un principe innovant et écologique peu commun. En effet, les caissons de bois ont été remplis de bottes de paille issues de la production d'un agriculteur local. Ils ont servi de calepinage au projet et ont été apposés sur la structure en béton. (figure 36)

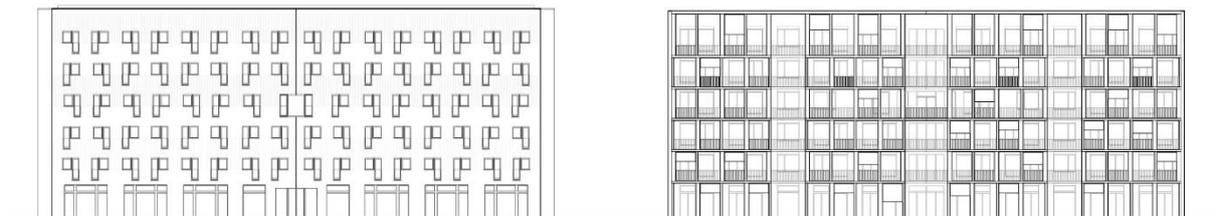


Fig.33-34 : Façade nord



Fig.35-36 : Façade sud

Le fait d'avoir des façades très ouvertes permet de faire entrer la lumière naturelle et de réduire les besoins en chauffage et en électricité. De plus, l'immeuble est équipé d'un éclairage artificiel à détecteur de présence, ce qui réduit nettement la consommation en électricité.

Quant au chauffage, la chaleur est récupérée des systèmes de ventilation simple flux et de la toiture avant d'être renvoyée dans des ballons d'eau placés au sous-sol. Ce procédé permet de distribuer de l'eau chaude pour le chauffage et les logements.

Au niveau du traitement des eaux, le système est tout aussi innovant. A l'arrière du jardin collectif, un plancher en bois abrite une fosse à lombricompostage. Ce système permet de traiter les eaux usées de l'immeuble avant de la renvoyer dans une citerne afin de réutiliser l'eau pour les sanitaires, les tâches de jardinage et d'entretien.

La taille du toit, en plus de pouvoir accueillir un potager et une terrasse collective, a permis de placer une zone technique qui rassemble les groupes de ventilation et les panneaux photovoltaïques auto-consommés. Au moment du chantier, c'était une première à Genève que tout ce qui était produit par ces panneaux soit utilisé sur place en électricité.

L'ensemble de ces procédés techniques ont permis au projet d'être autonome, auto-géré, écologique et d'obtenir le statut de « Très Haute Performance Energétique ». Les architectes ont longuement travaillé en collaboration avec les coopérateurs et les artisans afin de simplifier les procédés techniques et de trouver des alternatives écologiques simples. Cette réflexion a permis de diminuer les coûts liés à la production d'énergie, d'améliorer la qualité de vie et de créer un lieu en adéquation avec les aspirations écologiques des coopérateurs.



Fig.37 : Système de traitement des eaux



Fig.38 : Panneaux solaires sur le toit-terrasse

De plus, le choix de chaque entreprise de construction a été effectué en fonction de la proximité avec le site d'implantation, favorisant ainsi l'implication d'entreprises et d'artisans locaux. Même les cuisines ont été réalisées par des menuisiers genevois, rejetant ainsi l'idée de faire appel à des grands fournisseurs industriels. Faire intervenir des artisans locaux a permis d'obtenir une réponse personnalisée, originale et mieux adaptée aux besoins de la coopérative.

En plus de cela, certaines étapes du chantier, notamment concernant celles de l'isolation des façades, ont été réalisées sur place sous la forme d'un chantier participatif impliquant les coopérateurs désireux de s'investir. Le remplissage de paille des caissons de bois a été réalisé sur le site en collaboration avec une entreprise locale spécialisée qui a suivi la réalisation complète de cette étape.

Le fait de faire participer les coopérateurs au chantier, mais également certains habitants volontaires du quartier, a permis de renforcer les liens sociaux avant même d'habiter le projet mais aussi de faire baisser les coûts liés à la construction. (figure 40) Cette démarche permet de sensibiliser les membres à la bonne utilisation de l'immeuble et de garantir son respect à posteriori étant donné qu'ils ont participé eux-mêmes à sa conception/réalisation.

Les coopérateurs se sont engagés ensemble dans un processus englobant l'entièreté des étapes, de l'imagination à la gestion, formant ainsi un collectif d'habitants attaché à un projet partagé qui correspond réellement à leurs besoins et modes de vie.



Fig.39 : Chantier participatif - isolation



Fig.40 : Chantier participatif

## 5.2.5 La vie au sein de la coopérative

### L'organisation interne et le fonctionnement de l'ensemble

Afin d'assurer la gestion et l'organisation, les coopérateurs consacrent en moyenne une soirée par semaine à des réunions. Celles-ci sont basées sur une gestion divisée en commissions (petits groupes attachés à une tâche spécifique) qui proposent des modifications, soulèvent les problèmes et avancent des améliorations potentielles concernant leur domaine. L'avis de chacun est écouté et tous les coopérateurs possèdent un pouvoir décisionnel égal. (figure 41)

Pour ce qui est de l'entretien des espaces partagés, ils ont établi ensemble une charte spécifique à chaque fonction. Par exemple, pour les pièces réservables, celui qui l'utilise s'engage à la remettre dans l'état initial. Pour l'économat, celui qui se sert dans les denrées s'engage à participer aux achats groupés qui l'alimentent. (figure 42) En plus de cela, un concierge, qui habite la coopérative, s'occupe de l'entretien. L'objectif était que tout soit géré en interne et que ces tâches à temps partiel constituent un complément de revenu à des membres.

Cet emploi et les améliorations proposées aux réunions sont possibles grâce aux loyers que payent les coopérateurs, comprenant l'accès à tous les espaces partagés. Ils reflètent le coût réel du logement sans profit extérieur à la coopérative. Ils sont déterminés sur base d'un prix moyen par pièce de logement calculé selon le montant total à dépenser par an pour la totalité de l'immeuble (remboursement à la banque, charges, travaux, entretien). Cela permet d'organiser les loyers suivant le nombre de pièces dont chacun bénéficie, multipliés par ce montant moyen par pièce. En ce sens, il existe donc aussi une certaine mutualisation et équité quant au calcul des loyers.



Fig.41 : Réunion hebdomadaire - commissions



Fig.42 : O. Krumm dans l'économat partagé

## La gestion du groupe

En ce qui concerne la gestion des relations entre coopérateurs, un règlement spécifique mentionne les règles liées à la bonne conduite, à l'utilisation des espaces partagés et à la vie en communauté. Il a été rédigé collectivement par l'ensemble des membres.

Sachant que tout est géré en interne et qu'il n'a pas été défini par une entité supérieure, ce règlement peut être révisé selon les besoins/usages pouvant provoquer une adaptation des règles initiales. Les décisions liées à ces modifications sont prises selon un principe d'équité et sur base des demandes émises par les commissions concernées. Cette flexibilité constitue une différence majeure supplémentaire par rapport à la majorité des copropriétés traditionnelles.

Bien que chacun possède son propre espace privé, la présence accrue d'espaces partagés rend probable l'apparition de conflits liés à la vie en communauté. Notamment par rapport aux nuisances sonores qui découlent de l'utilisation de ces espaces communs. Ces conflits, liés aux relations humaines entre les coopérateurs, sont également gérés en interne et discutés lors des réunions hebdomadaires. Ici encore, tous les avis sont écoutés et une solution est déterminée, après discussion, en tenant compte des besoins personnels de chacun.

Néanmoins, dans ce projet, ces conflits sont peu fréquents. D'une part, car l'architecte et les habitants ont longuement réfléchi au positionnement de ces espaces par rapport aux logements afin de diminuer les risques pouvant provoquer de tels conflits. D'autre part, il existe une confiance et un respect mutuels s'appliquant naturellement du fait qu'ils ont décidé d'intégrer un mode d'habiter basé sur le vivre-ensemble et qu'ils ont eux-mêmes participé à la conception. Il est nécessaire de pouvoir faire certains compromis pour bénéficier de ces prestations supplémentaires au logement. C'est une forme d'engagement commun que les coopérateurs ont pris lorsqu'ils ont décidé d'entreprendre ce projet partagé.

Afin de faire perdurer les liens sociaux entre les coopérateurs et les habitants du quartier, il me paraît intéressant de mentionner, pour conclure ce cas d'étude, que la coopérative organise des événements tels que des fêtes locales, des ateliers de quartier, etc. Cela afin d'encourager une dynamique de quartier plaçant **l'humain au centre**. Cette démarche démontre une fois de plus que, bien que cet ensemble constitue un univers à lui-seul, il s'ouvre sur son contexte et fait profiter des aspects qualitatifs du projet à un spectre plus large de citoyens plutôt qu'exclusivement aux personnes qui y habitent.

## 5.3 Cas d'étude 2

### Projet

Kalkbreite

### Lieu

Kalkbreitestrasse 6, 8003 Zürich - Suisse

### Coopérative propriétaire

Coopérative Kalkbreite

### Architecte

Müller&Sigrist Architekten

### Date (discussions à l'inauguration)

2006-2014

### Surface de la parcelle

6350 m<sup>2</sup>

### Volumétrie de l'immeuble

R+3 à R+7

### Nombre d'habitants coopérateurs

256 (+150 travailleurs)

### Nombre de logements

88

### Surface moyenne par coopérateur

35 m<sup>2</sup> (espaces communs compris)

### Espaces communs

Cour/jardin central, terrasses extérieures, toit-terrace, hall d'entrée, cafétaria, salle commune, bibliothèque, ateliers, salle de jeu, buanderie, pièces « joker » au logement et de travail, espaces polyvalents, parking vélos, circulations intérieures et extérieures.

### Espaces publics / commerciaux

Cour/jardin central, café-restaurant, bars, ateliers, commerces de proximité, bureaux, cinéma de quartier, cabinets médicaux, centre d'accueil, crèche, pension, locaux pour ONG/agences, locaux d'activités commerciales locales,...



### 5.3.1 Le contexte de la ville de Zurich

A Zurich, les coopératives d'habitants sont également considérées comme des acteurs urbains à part entière du fait que la ville ait soutenu le mouvement depuis ses prémices et qu'elle les intègre aux politiques de logement actuelles.<sup>86</sup>

Comme nous l'avons également vu à Genève, les loyers à Zurich sont très élevés en raison de la spéculation immobilière et de la qualité des infrastructures. Afin de diminuer cette tendance tout en restant dans une logique de densification, Zurich souhaite accroître l'importance du logement coopératif/d'intérêt public en passant de 22% à 33% du parc de logement d'ici 2050.<sup>87</sup> Depuis quelques années, le programme de soutien attribué aux coopératives (participation au financement, intégration aux projets urbains, mise à disposition de parcelle en droit de superficie, statuts prioritaires, etc) a encore évolué, favorisant ainsi la création de nouvelles initiatives citoyennes et un développement croissant du modèle coopératif.<sup>88</sup>

De plus, les citoyens, souvent très engagés et soucieux de la qualité des projets développés dans la ville, sont constamment intégrés aux processus de discussion concernant les opérations de revitalisation des quartiers zurichois. Le projet « Kalkbreite », constituant le deuxième cas d'étude, apparaît comme un exemple confirmant le fait que les interventions des habitants sont considérées par les autorités locales pour « fabriquer la ville collectivement ».

C'est sur base de cet élan populaire qu'est née l'initiative de soutenir la construction d'un ensemble de logements sur une parcelle, appartenant à la ville, qui était vouée à devenir un complexe de bureaux. Ce vide urbain, situé à proximité du centre, qui était autrefois un dépôt pour les trams, a suscité de nombreuses discussions quant à son affectation. Au départ, la ville considérait que le contexte de la parcelle était trop complexe pour y construire des logements comme le revendiquait la population. Pourtant, après de longues années de débats entre la municipalité, les citoyens et la société de tram, la ville prit le risque d'accepter la construction de logements. Elle accordera finalement les droits de construire à une coopérative, qui s'était formée au fil des débats, pour y bâtir un projet alliant mixité fonctionnelle et sociale.<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 9.

<sup>87</sup> Zund, Céline. « Zurich, capitale des coopératives. »

<sup>88</sup> Martin, David. « Les coopératives d'habitation : innovantes, durables, solidaires - la preuve par l'acte ».

<sup>89</sup> Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 217-219.

### 5.3.2 La création du groupe de coopérateurs et les valeurs communes

Le point de départ de la naissance de l'association de citoyens remonte donc au premier atelier public organisé par la ville de Zurich. L'objectif était de déterminer le futur de cette zone du quartier et d'améliorer la situation existante. Ce groupe de citoyens, qui pour la plupart ne se connaissaient pas, s'est développé au fur et à mesure des années de discussions et de débats avec les autorités locales. Ils se sont mobilisés avec l'objectif de créer, au cœur de ce vide urbain, un ensemble de logements coopératifs basé sur l'autogestion. Cela afin d'éviter que la ville n'attribue la parcelle à un promoteur pour y construire un projet immobilier.

Au départ, le collectif militant pour l'implantation de logements sur la parcelle Kalkbreite ne possédait seulement que le statut d'association. En 2006, lorsqu'il a obtenu les droits de construction, le collectif s'est associé avec deux coopératives locales (Karthago et Dreieck) afin de s'organiser juridiquement. Dès cette annonce, près de cent personnes, parfois même extérieures à la coopérative, ont apporté une aide financière pour soutenir le projet. De plus, un appel à candidature pour trouver des membres supplémentaires et l'organisation d'ateliers de concertation avec les citoyens furent lancés afin de mettre sur pieds un projet à présenter à la ville. C'est dans ce contexte de résistance qu'est née la « coopérative Kalkbreite » et que les décideurs politiques ont approuvé les intentions du projet proposé étant donné qu'il répondait à l'ensemble des critères recherchés par la ville et la société de tram.<sup>90</sup>

A ce jour, la coopérative Kalkbreite comptabilise près de 2000 membres. Bien évidemment, tous les membres n'habitent pas actuellement dans l'immeuble, mais ils ont été amenés à participer au processus de discussions qui a permis de le concrétiser. Certains d'entre eux n'avaient pas l'intention d'y habiter mais défendaient simplement l'intérêt de construire des logements à cet endroit. Afin de donner de l'ampleur à l'initiative citoyenne, les habitants et les membres se sont fédérés autour d'une démarche commune. Il est vrai qu'au départ, la société de tram avait l'intention de prolonger l'usage initial de ce terrain en rénovant le parking de tram alors que plusieurs promoteurs voulaient y construire un ensemble de bureaux. Pour ces citoyens engagés, la conquête pour l'affectation de la parcelle était donc loin d'être gagnée d'avance. Cependant, ils ont su mettre en place un projet qui était difficile de refuser pour la ville étant donné ses qualités urbaines, sociales et de développement pour le quartier.

---

<sup>90</sup> Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 219.

Concernant les intentions générales de la coopérative, elle avait l'intention de créer un lieu combinant des logements et des espaces de commerces à loyers abordables. Un lieu alliant espaces de vie et de travail, animé par une grande mixité sociale et fonctionnelle.

Tout cela, non pas à des fins lucratives, mais avec comme idéal à atteindre le bien-être collectif sur base d'une organisation auto-gérée. Par ce fait, la coopérative n'était pas subordonnée à un promoteur extérieur et était donc dissociée de la spéculation immobilière très présente à Zurich. Il est vrai que de tels terrains, idéalement situés, sont très recherchés par les promoteurs pour des raisons financières. En ce sens, il apparaissait nécessaire pour les citoyens de proposer une alternative qui favoriserait le développement d'autres modes d'habiter et qui permettrait l'accès à des logements abordables, tout en apportant une plus-value pour le quartier.

D'un point de vue écologique et du développement durable, elle s'était fixée comme objectif que le projet soit en accord avec les objectifs de la « société 2000 watts »<sup>91</sup> (certificat énergétique qui récompense les projets attentifs au respect du climat et à l'utilisation des ressources). Mais également de diminuer la surface moyenne par habitant au sein de l'ensemble dans une optique de densification de la ville. Cette démarche couplée à la mutualisation d'espace partagés/services, l'attention portée à la consommation des ressources et la vie en communauté devait permettre d'obtenir une empreinte écologique du projet et par coopérateur nettement inférieure à la moyenne.

De plus, les membres se sont engagés, tout comme le premier cas analysé précédemment, à renoncer à la voiture personnelle afin de favoriser les modes de mobilités doux ainsi que de profiter de l'offre et de la proximité avec les transports en communs.

Quant aux aspects sociaux, la coopérative désirait créer un lieu de rassemblement entre les coopérateurs et les habitants de la ville. Les membres du collectif soutenaient fortement les valeurs telles que l'autogestion, l'entraide et l'acceptation de tous. Cela, dans une logique d'ouverture sur le quartier et avec comme objectif de faire bénéficier des potentialités du projet à tous. C'est pourquoi la mixité sociale et fonctionnelle étaient les principaux facteurs pour favoriser la création d'un lieu vivant et dynamique.

Le projet devait s'ouvrir sur le quartier et profiter de sa position stratégique pour devenir un « nouveau morceau de ville ».

---

<sup>91</sup> Site 2000 watts, « Se familiariser avec les sites 2000 watts »

### 5.3.3 Le site et le quartier

Contrairement au premier projet étudié, les coopérateurs n'ont pas dû rechercher de terrain à proprement parler. Dans ce cas-ci, la parcelle était définie directement car c'est cet endroit précis de la ville qui a engendré la création et l'initiative de la coopérative Kalkbreite.

Le tissu du quartier s'organise sur base d'une grille définissant un ensemble d'îlots denses qui abritent des espaces ouverts en leurs centres. Le quartier accueille des ensembles commerciaux et d'habitations qui se développent sur une hauteur moyenne de sept étages. La plupart des rues dessinées par les interstices entre le bâti sont assez larges, permettant ainsi d'y laisser entrer la lumière. Au rez-de-chaussée, les nombreux commerces, cafés et restaurants animent l'espace public et renforcent la qualité de l'habitat en favorisant la création d'un lieu vivant. Cependant, un manque d'espaces verts, de parcs et d'aires de jeux se faisait ressentir au sein du quartier.

Le site précis, situé au croisement de deux quartiers distincts, était autrefois un dépôt de tram. Sa position centrale a renforcé la volonté de la ville de conserver un arrêt de tram à cet endroit, même si un bâtiment devait y être construit. Les limites de la parcelle sont clairement définies par de larges rues et une ligne de chemin de fer en contre-bas à l'ouest. Par ce fait, le site est facilement accessible en transports en commun. En revanche, il doit faire face aux nuisances sonores qui en découlent et doit gérer les interfaces liées à la proximité de ces infrastructures.

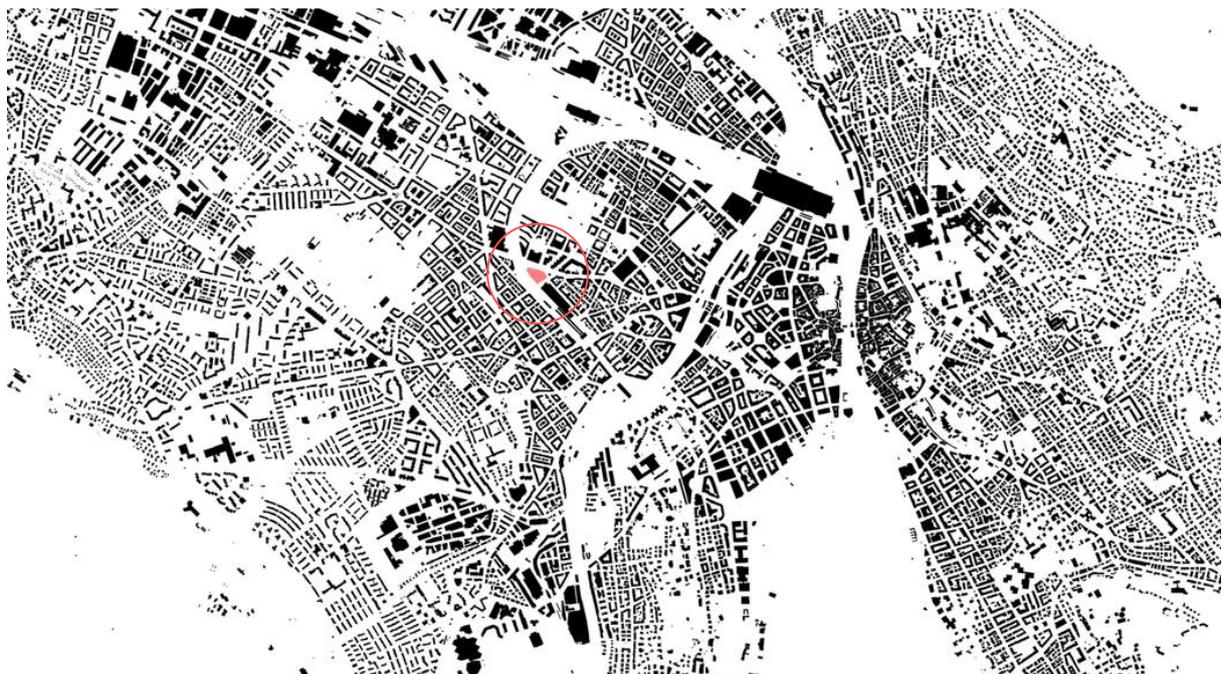


Fig.43 : Plan masse - Zurich

### 5.3.4 Le projet

#### Le financement

Une fois que les autorisations furent accordées pour l'affectation de la parcelle, la coopérative a dû élaborer un plan financier solide pour pouvoir obtenir un permis de construire.

Les coopérateurs ont investi ensemble afin d'apporter les 7% de fonds propres nécessaires à l'obtention du crédit auprès de la banque. Pour rappel, une opération standard requiert l'apport d'en moyenne 20% de fonds propres. Cependant, les villes suisses qui soutiennent les coopératives participent au financement en prenant en charge la différence afin d'accentuer le développement de projets coopératifs. Il est vrai que sans cette disposition, il aurait été difficile de réunir 20% de fonds propres uniquement avec l'apport des coopérateurs, étant donné l'ampleur et la complexité du projet Kalkbreite.

Afin de déterminer l'apport initial de chacun (qui détermine les parts sociales de chaque coopérateur), une moyenne a été calculée sur l'ensemble du projet pour définir un montant moyen par m<sup>2</sup> de surface de logement. Ces investissements individuels (remboursés lorsqu'ils quittent la coopérative), une fois qu'ils furent regroupés, ont permis d'atteindre les 7% de fonds propres requis pour l'opération. Ce système, basé sur les quantités de surfaces diffère du premier cas d'étude, où le montant initial qu'ils devaient payer pour devenir propriétaire fut déterminé sur base d'un prix moyen par pièce de logement, calculé sur le total de l'immeuble.

Etant donné son affectation précédente, la ville a dû prendre en charge les travaux nécessaires pour rendre la parcelle constructible. Notamment par rapport à la réalisation d'une dalle qui devait recouvrir le dépôt pour permettre la construction d'autres fonctions par-dessus.

Contrairement au premier cas d'étude, la complexité de la demande et l'implication de la ville dans le projet ont provoqué l'organisation d'un concours d'architecture. Ce dernier, ainsi que l'étude de faisabilité, furent également financés par la ville en contrepartie de l'intégration de certaines exigences urbanistiques que devaient respecter la coopérative et les architectes.<sup>92</sup>

L'opération de financement démontre l'implication des dirigeants de la ville au projet et la confiance accordée à la coopérative. Sans cette concertation entre les coopérateurs, les citoyens et la ville, la parcelle Kalkbreite n'aurait jamais été ce qu'elle est devenue par la suite.

---

<sup>92</sup> Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 219.

## Le choix de l'architecte

La ville a poursuivi ces mesures de soutien en finançant le concours. L'objectif était de déterminer, en concertation avec la coopérative, la réponse la plus adaptée parmi une multitude de propositions.

A Zurich, les procédures de concours d'architecture font partie de la tradition et participent à l'exhaussement de la qualité construite. Les enjeux urbanistiques attendant au projet ont conforté les partis dans l'idée que cette forme d'organisation était la plus adéquate.

Le briefing a été élaboré principalement sur base des besoins de la coopérative, mais aussi selon certaines exigences de la ville, notamment du point de vue urbanistique. Préalablement à son organisation et pendant presque un an, la coopérative a mis en place une dizaine de groupes de membres destinés à travailler chacun sur une thématique précise. Cette démarche était accessible à tous les membres qui souhaitaient participer et s'engager dans le projet.

Le concours a suscité énormément d'intérêt auprès des bureaux d'architecture étant donné la complexité que constituait un tel défi. En effet, la coopérative voulait y développer de nouveaux modes d'habiter tout en intégrant un programme mixte au sein d'un site complexe. (figure 44)

Plus de cinquante propositions ont été analysées par les coopérateurs et un jury composé de professionnels du domaine. C'est finalement le bureau zurichois Muller&Sigrist qui a remporté le concours grâce à l'habilité à prendre en compte des besoins urbanistiques de la ville et de la transposition des attentes de la coopérative en une réponse spatiale. (figure 45)



Fig.44 : Concours - Périmètre constructible



Fig.45 : Concours - Maquette 1:500, Müller&Sigrist Arch.

## **Le programme**

Le vaste programme mixte est composé de 88 logements à typologies variées, d'espaces partagés et d'une pluralité d'espaces commerciaux. Il a été élaboré sur base des besoins des coopérateurs et ceux des habitants, à la suite d'une analyse du quartier. L'objectif était de créer un lieu vivant dont la mixité fonctionnelle devait être bénéfique au développement du quartier.

La taille de la parcelle et l'implication de la ville dans le projet constituait pour elle l'opportunité d'y implanter un large éventail de fonctions qui seraient renforcées par la relation avec les coopérateurs. En plus de la conservation du dépôt de tram et de la création d'un espace vert, le programme comporte 4000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux (café-restaurant, commerces locaux, bureaux, crèche, locaux pour indépendants, ateliers, etc.) et environ 7000 m<sup>2</sup> de logements coopératifs.

## **Implantation / intentions urbanistiques**

Sur le plan de site, nous observons que la parcelle est isolée du reste du bâti étant donné la présence d'axes de circulation sur l'ensemble du périmètre. La morphologie du nouvel îlot a été définie par une extrusion des axes directeurs générés par le bâti environnant, de façon à s'intégrer dans le tissu urbain tout en prolongeant les perspectives.

Cependant, l'ensemble de la surface constructible n'a volontairement pas été exploitée pour bâtir. Si nous comparons la limite du périmètre constructible (figure 44) avec la forme bâtie sur la maquette de site (figure 45), nous remarquons l'importance de la création d'un recul du bâtiment par rapport à ces limites. Ce choix urbanistique a permis de créer de larges trottoirs et espaces publics tout autour de l'ensemble, jouant ainsi le rôle d'interface entre les rues et le projet.

Cette disposition permet à chacune des façades périphériques de bénéficier d'ouvertures et de relations avec l'extérieur. Du côté des rues, la largeur des trottoirs permet de proposer des activités au rez qui animent les rues en s'étendant sur l'extérieur. Du côté des rails, la différence de niveau ne permet pas d'en faire de même. C'est pourquoi une promenade a été créée le long du bâtiment grâce à un décalage plus subtil afin de ne pas interrompre les parcours urbains au sein du quartier mais en créant des relations visuelles avec l'intérieur du dépôt de tram.

En effet, le projet se développe au-dessus d'un large socle qui abrite le dépôt de tram et qui, autour de ce passage, accueille une pluralité de fonction. Au niveau du rez, les trams traversent le bâtiment, tout en étant couverts par la dalle qui sépare le socle de la partie habitée. Le socle permet de créer une distance avec les routes avoisinantes grâce à la surélévation. Le bâtiment, creusé en son centre jusqu'au niveau du dépôt de tram, devient une bordure habitée, qui permet de gérer les interfaces entre son périmètre et l'espace central.

Une seule exception au principe de définition la morphologie par les axes structurants permet de mettre en exergue la maison qui était déjà présente sur le site avant la construction en définissant une place publique autour de celle-ci grâce à une cassure de la forme bâtie. Cette ancienne maison, située à l'est de la parcelle, accueille aujourd'hui le bureau de la coopérative. C'est cet endroit précis où a été placé l'accès depuis la rue à l'espace central surélevé.

Etant donné le manque d'espaces verts dans le quartier, la taille de la parcelle et l'attribution à une coopérative constituait une occasion rêvée pour la ville d'y implanter un parc accessible à tous. Comme la plupart des îlots du quartier, le vide central est défini par une réduction du périmètre à rue. Il se positionne au-dessus des trois premiers niveaux qui accueillent le dépôt de tram. C'est un lieu de rassemblement animé par la diversité de fonctions partagées au niveau de la cour, tout en étant protégé de l'effervescence du contexte environnant. C'est un moment de pause dans le quartier, un endroit où le citoyen perd la sensation d'être en plein centre-ville.

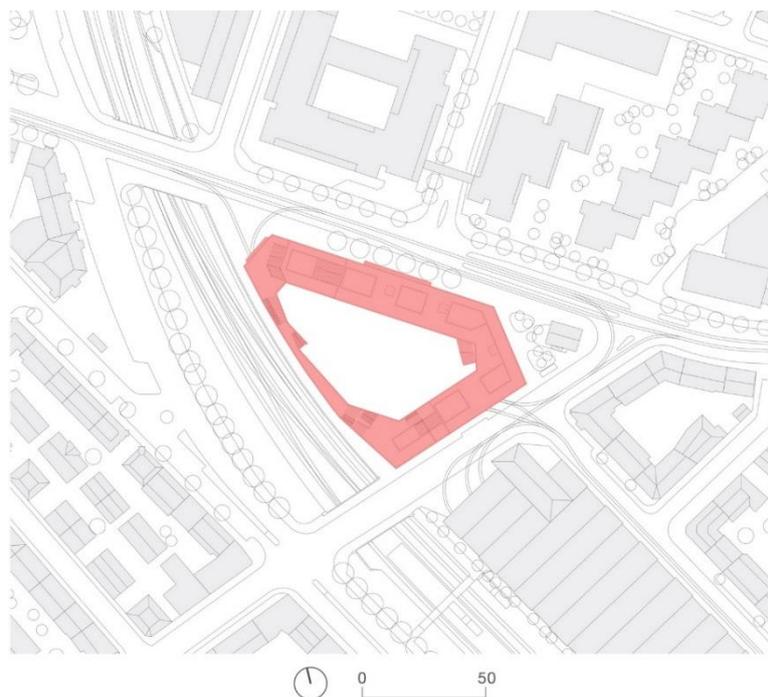


Fig.46 : Plan de site - Kalkbreite, Zurich

## Organisation spatiale

Afin de répondre à la complexité du programme tout en préservant les besoins de la coopérative, les architectes ont élaboré une solution pour que le projet s'ouvre sur le quartier mais que les logements et l'espace central restent protégés de l'effervescence des rues. La réponse spatiale se définit par la création d'un nouveau morceau de ville qui s'organise autour d'un vide central, placé au-dessus d'un large socle traversé par l'arrêt de tram existant. L'ensemble des fonctions commerciales et publiques (gris) ont été regroupées aux trois premiers niveaux afin d'animer l'espace public qui entoure le bâtiment. Au quatrième niveau, la dalle qui recouvre le dépôt a été exploitée pour créer le parc public. Les espaces partagés (rouge) par les coopérateurs s'organisent concentriquement autour de cette cour afin de faire vivre ce microcosme protégé de la circulation. Les logements (blanc) ont été placés aux étages supérieurs afin de les éloigner des nuisances sonores, tout en créant un dialogue visuel avec l'espace central et la ville. La distinction entre le socle et le volume habité est adoucie par les dispositifs de circulation et des rues intérieures qui connectent l'ensemble.

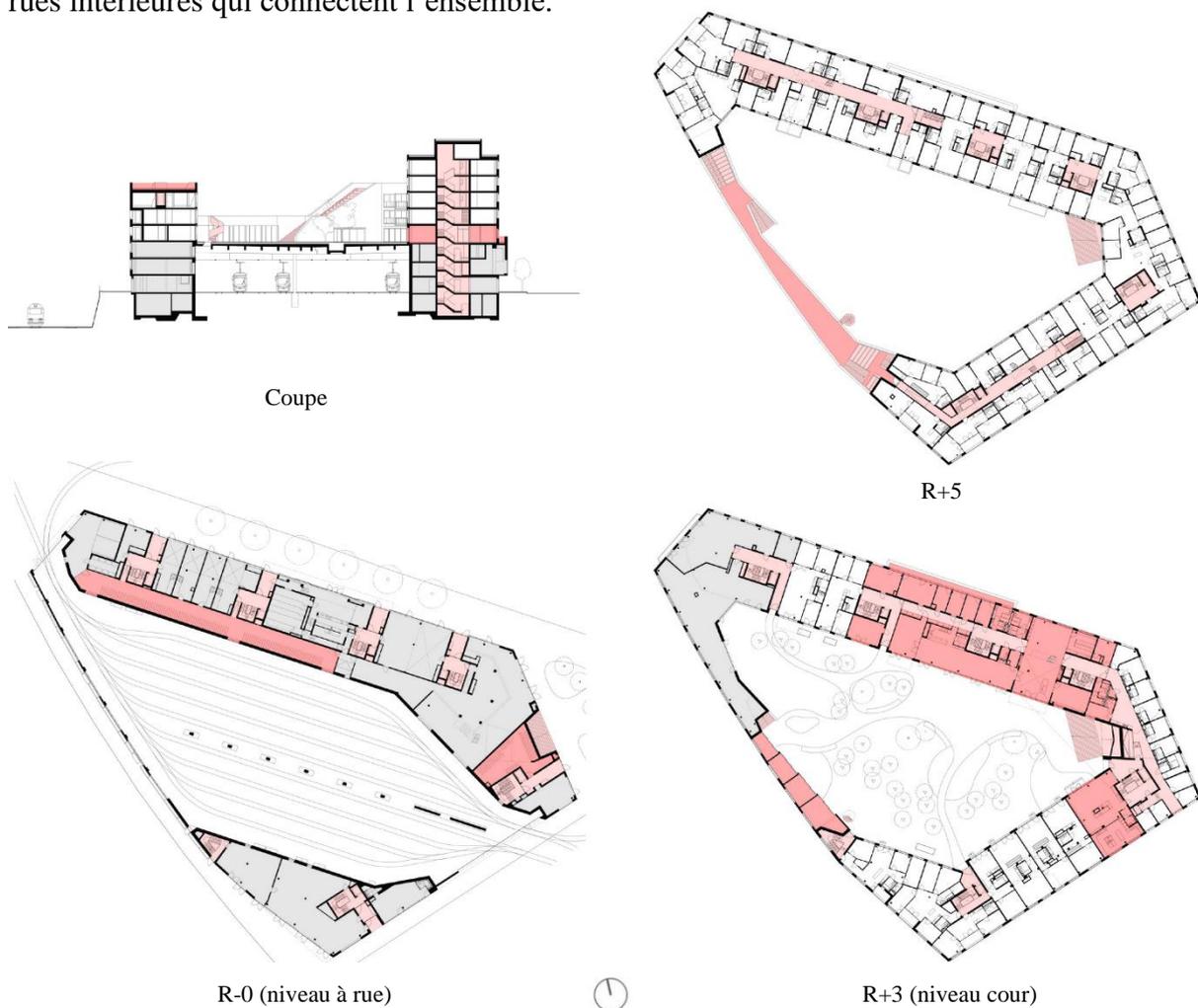


Fig.47 : Plans/coupe - organisation spatiale

Les coopérateurs soutenaient le fait que chaque niveau ayant la possibilité de communiquer physiquement avec les espaces extérieurs, devait participer à l'activation de l'espace public grâce à l'implantation de fonctions commerciales, publiques et partagées.

Bien que le soubassement qui se compose des trois premiers niveaux profite de connexions visuelles entre le socle et l'intérieur du dépôt de tram, les fonctions qu'il accueille s'orientent principalement vers le périmètre extérieur afin de communiquer avec l'espace public. Ces locaux commerciaux ont été attribués à des entreprises/indépendants qui partageaient les valeurs de la coopérative et qui s'étaient engagés à apporter une plus-value au quartier. Notamment par rapport aux thématiques liées au développement durable et à l'impact social du projet sur le quartier.

Au-dessus du socle, la cour intérieure, accessible par un large escalier depuis la rue, constitue l'élément clé du projet. (figure 48) C'est un lieu de rassemblement entre les coopérateurs et les habitants qui a permis de pallier le manque d'espaces verts au sein du quartier. (figure 49) Les fonctions partagées accessibles aux coopérateurs telles que la cafétéria, la salle commune, la salle de conférences et les ateliers s'étendent sur la cour et favorisent la création d'un lieu vivant. (figure 50) Par ce fait, les fonctions partagées profitent d'une relation physique avec la cour et d'une relation visuelle avec la ville. La présence du cœur d'îlot, surélevé par rapport au niveau de la rue, a donné la possibilité de créer des ouvertures de part et d'autre du volume.

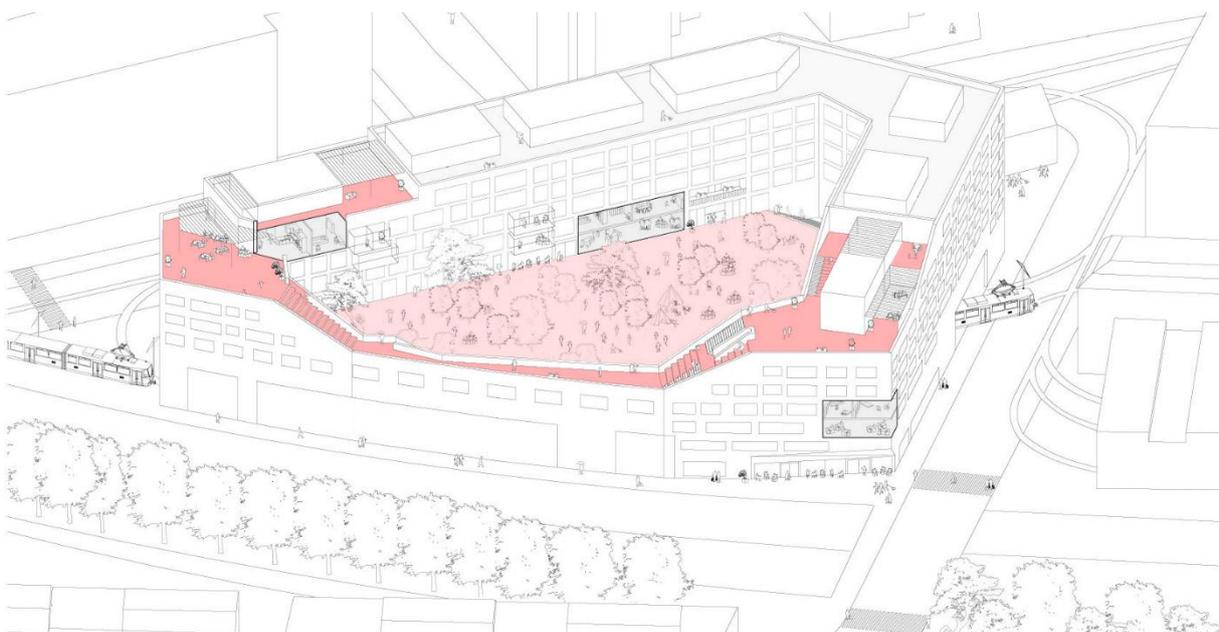


Fig.48 : Axonométrie

De plus, une recherche sur la volumétrie du bâti a été réalisée afin de rendre l'espace central le plus accueillant pour ses utilisateurs. Les hauteurs de la bordure habitée ont été déterminées en fonction du cheminement du soleil pour que la lumière pénètre abondamment dans la cour. Les variations du volume sont progressives de façon à pouvoir exploiter les surfaces supérieures en créant une succession de terrasses partagées, accessibles à tous les coopérateurs.

De plus, le jeu des volumes a permis de définir une circulation continue qui traverse l'ensemble du bâtiment. Sa nature varie entre rue intérieure et promenade extérieure. La circulation intérieure partagée trouve sa source dans le hall commun situé au niveau de la cour. Cet espace dépasse son rôle primaire et constitue un lieu de vie accentuant les échanges sociaux. Ce dernier accueille une réception, les tableaux de réservation, une bibliothèque et d'autres fonctions adjointes telles que la buanderie collective. Dans la continuité du hall, plusieurs chambres d'invités, studios et pièces joker sont accessibles aux coopérateurs par le biais d'une simple réservation. Leurs usages varient dans le temps et ils s'adaptent aux besoins de la coopérative.

Entre la toiture partagée et la cour s'organisent les logements. La trame hétérogène issue du choix d'une structure ponctuelle, qui offre la possibilité d'aménager l'espace interne uniquement par des parois légères, ainsi que l'épaisseur du bâtiment ont permis de créer une grande diversité de typologies. Cela dans l'optique de pouvoir accueillir un spectre élargi de profils sociaux ainsi que de développer des modes de vies alternatifs à l'offre standard.

En ce sens, l'organisation spatiale témoigne d'une habilité d'intégration d'une mixité de fonctions commerciales, partagées et résidentielles, qui a permis au projet de devenir un lieu partagé par près de 400 citoyens (travailleurs/habitants). Mais aussi de redynamiser le quartier grâce à une habile compréhension des besoins des habitants et de ses utilisateurs.



Fig.49 : Cour sur l'arrêt de tram - R+3



Fig.50 : Salle commune - R+3

## Les circulations intérieures / extérieures

Tout comme le premier cas analysé, les coopérateurs voulaient que les circulations soient des espaces de rencontres et qu'elles participent au fonctionnement interne et à la vie sociale au sein du projet. Dans ce cas, la circulation s'organise selon sept noyaux de circulations verticales répartis uniformément à travers le gabarit, qui sont accessibles par des halls connectés à la rue. Ils sont reliés entre eux par de larges rues intérieures placées au centre de l'épaisseur du bâtiment, définissant ainsi deux espaces distincts de part et d'autre. (figure 51)

Le point de départ des rues intérieures est situé au niveau du hall d'entrée au niveau de la cour. A partir de cet espace charnière (figure 52), la circulation intérieure se développe tel un ruban continu qui traverse l'entièreté du projet. Sa position varie selon les étages et l'ascension se fait progressivement grâce à un système de paliers en cascade, illuminés par des puits de lumière qui perforent verticalement le bâtiment.

A l'ouest, là où le volume est plus bas afin de laisser pénétrer la lumière dans l'espace central, la circulation devient extérieure. Cela permet d'accentuer les relations avec la cour. Une fois de plus, la circulation s'articule selon une variation entre espaces intérieurs et extérieurs et permet de définir des parcours variés. Les circulations sont ici considérées comme des espaces partagés et non pas comme un dispositif fonctionnel. Sa disposition, en relation avec les espaces communs, lui confère un usage flexible tout en favorisant les échanges entre les utilisateurs.

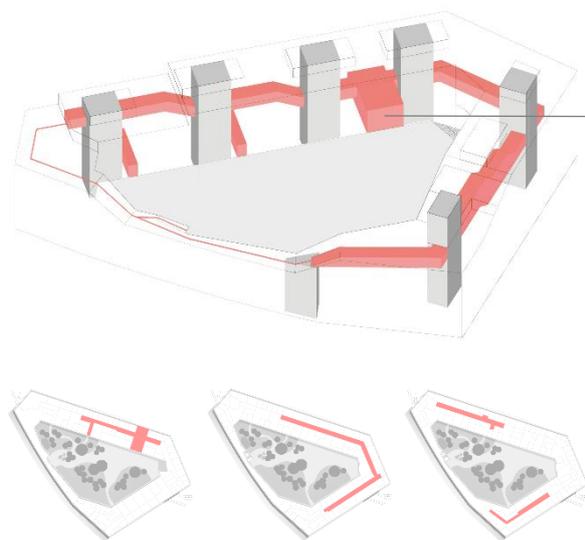


Fig.51 : Schémas circulation



Fig.52 : Circulation intérieure - hall / R+3

## Les logements

Un des objectifs de la coopérative était de créer un nombre important de logements sur la parcelle. Ceux-ci devaient donc être assez compacts et de typologies variées, étant donné la présence des espaces communs. Ils s'organisent aux étages supérieurs au niveau de la cour. La complexité du volume, le jeu des circulations et l'utilisation d'une structure sans mur porteur ont permis d'obtenir une offre de logements très hétérogène. Lorsque les rues intérieures traversent l'étage, celles-ci définissent des logements mono-orientés ou des duplex qui bénéficient de larges ouvertures sur la cour ou la ville. Dans le cas contraire, cela permet d'avoir des logements traversants sur l'entièreté de l'épaisseur. En effet, la création de près de septante typologies (taille, forme, volumétrie) a permis de loger des profils sociaux et ménages variés. (figure 53) Cela renforce la cohérence du projet face à la problématique de la crise du logement sur laquelle la coopérative s'était engagée à apporter des solutions alternatives et innovantes.

De plus, la coopérative souhaitait réduire la surface de la zone privée afin que chacun profite au maximum de la disponibilité des espaces communs. Néanmoins, chacun devait avoir la possibilité de se retrouver dans son espace privé. Cette démarche garanti l'utilisation des espaces communs et a permis d'accueillir un nombre important de logements. La mutualisation de services et la multifonctionnalité des espaces partagés a libéré les logements des éléments pouvant être mis en commun pour l'ensemble. (figure 54) Cela a permis d'obtenir une surface moyenne par coopérateur de 35 m<sup>2</sup> à Kalkbreite, pour en moyenne 42 m<sup>2</sup> dans la ville.

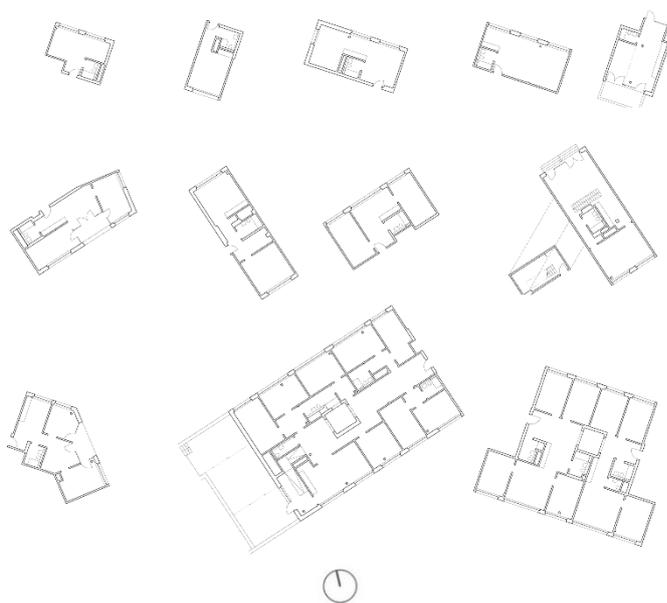


Fig.53 : Typologies de logements



Fig.54 : Intérieur logement

Cependant, les coopérateurs ont décidé que la majorité des logements n'auraient pas de terrasse individuelle. Cela s'explique par une volonté rationnelle de préserver un maximum d'espace intérieur et, en contrepartie, d'exploiter la surface de toiture en y implantant de larges terrasses collectives. Néanmoins, les baies des logements, qui s'étendent du sol au plafond, peuvent s'ouvrir afin que l'espace interne accolé à la façade se transpose en balcon.

Sachant que la structure porteuse est indépendante des parois des logements, l'agencement peut évoluer. En plus de cela, les coopérateurs peuvent louer des pièces joker afin d'agrandir l'espace privé. Cette flexibilité montre qu'il est possible de rester dans l'immeuble même si leur situation se modifie dans le temps. La diversité de l'offre, la flexibilité et ces pièces joker renforcent l'évolutivité au sein du projet. Cela permet de faire face à une réalité du contexte actuel, qui démontre que les situations familiales/professionnelles changent rapidement. Grâce à ce principe, le coopérateur sait qu'il peut s'engager à long terme dans un cadre de vie stable.

Afin de répondre à une société en mutation, la coopérative a également développé des modes de vie innovants caractérisés par l'intégration de logements « cluster ». Ces clusters se composent d'un ensemble de studios (salle de bain, chambre, espace cuisine) dont les propriétaires partagent des espaces communs (cuisine/salon communs, ateliers, buanderie). De plus, la circulation, qui rassemble ces studios, connecte les espaces partagés et définit une large zone de vie commune. (figure 55) En d'autres mots, c'est une sorte de colocation au sein de la coopérative. Ce mode de vie contemporain constitue une forte demande à Zurich, notamment pour les personnes seules et les jeunes travailleurs, qui sont attirés par la mixité sociale ainsi que par les prestations qu'offre ce type de logements à loyers modérés. (figure 56)



Fig.55 : Plan log. cluster - R+5



Fig.56 : Espace partagé du cluster - R+5

## Aspects constructifs et techniques

Etant donné la complexité du projet, la structure des étages inférieurs au niveau de la cour a été réalisée en béton armé sur base d'un système poteaux-dalles. L'étape la plus difficile consistait à pouvoir supporter la dalle qui supportait le jardin qui surplombe le dépôt de tram. Pour se faire, quatre grands treillis métalliques ont été bétonnés pour former un « pont » franchissant les 40 mètres de portées. De plus, les poutres-voiles en béton, formant une grille bidirectionnelle, complètent la structure et sont visibles depuis l'intérieur du dépôt. (figure 57)

Les sept blocs de circulations verticales ainsi qu'une partie des murs des étages en-dessous de la cour ont aussi été réalisés en béton armé. Quant aux étages où les logements et les fonctions partagées se développent, la structure se compose de colonnes préfabriquées en béton. Ce changement de type de structure s'explique par la volonté d'augmenter la flexibilité du projet en dissociant les séparations intérieures de la structure porteuse grâce à l'utilisation d'éléments ponctuels. (figure 58) De plus, toutes les cloisons ont pu être réalisées en structure légère grâce à l'implantation de la grille de colonnes. Cela donne la possibilité à l'aménagement intérieur d'évoluer dans le temps en fonction des besoins et des usages rencontrés lors du cycle de vie du bâtiment. En revanche, une attention particulière fut accordée à l'isolation acoustique de ces cloisons en raison de la compacité de l'ensemble et de la proximité avec les espaces partagés.

Tout comme le premier cas analysé, le béton a été laissé apparent dans certains espaces et joue le rôle de finition intérieure afin d'éviter de devoir réappliquer une couche additionnelle. Le choix du béton, qui est un matériau relativement économique, a permis de choisir des finitions de qualité supérieure et d'avoir l'entièreté des éléments de finitions intérieures en bois.

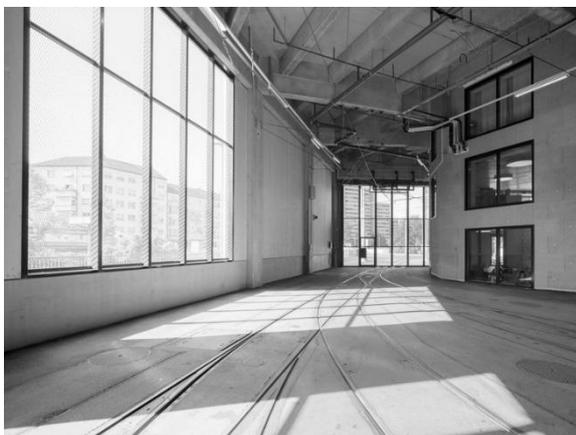


Fig.57 : Dépôt de tram sous le projet



Fig.58 : Structure béton indépendante de la façade

Les façades sont composées de panneaux légers en bois qui ont été apposés sur la structure directement sur site. (figure 59) L'utilisation de panneaux creux, préfabriqués en usine, a permis d'intégrer l'épaisseur de l'isolation dans le complexe du mur extérieur et de réduire ainsi le nombre d'étapes nécessaires à la réalisation des façades sur place. De plus, une triple couche d'enduit minéral, positionnée entre le panneau et le revêtement extérieur, permet de restituer l'humidité et de protéger le complexe face aux intempéries. La couche de finition extérieure est composée d'un crépi terreux dont les nuances chromatiques varient légèrement en fonction de l'orientation et des façades. Au fil de l'approche du bâtiment, la perception de la texture des façades change et le relief créé par le crépi s'accroît plus on s'en rapproche.<sup>93</sup>

Le fait que la façade n'ait pas de rôle structurel a permis une plus grande liberté quant au positionnement et au dimensionnement des ouvertures. Sur les façades qui donnent sur la rue, la hauteur des baies a été définie au niveau du garde-corps et la largeur par la trame des élévations. Bien que les logements soient positionnés relativement haut par rapport au niveau de la rue, cela permet de protéger l'intérieur des vues intrusives depuis l'espace public. Du côté cour, le caractère privé défini par l'espace central a permis de créer de larges ouvertures sur la totalité de la hauteur de l'espace interne. (figure 60) Les seuls éléments saillants des façades sont les balcons extérieurs qui sont liés aux espaces partagés, créant ainsi une communication physique et visuelle avec la cour intérieure.

Cependant, des dispositifs amovibles, tant internes qu'externes, ainsi que les garde-corps ajourés permettent d'augmenter le degré d'intimité lorsque les coopérateurs le souhaitent.



Fig.59 : Assemblage de la façade sur site



Fig.60 : Façade - cour intérieure

<sup>93</sup>Maier, Johannes. « New building for Genossenschaft Kalkbreite, 7-story hybrid structure in Zürich », 6-8.

Ces larges ouvertures, ainsi que le travail sur l'orientation et la compacité de l'ensemble, ont permis d'obtenir des besoins en chauffage plus bas que la moyenne. Les pompes à chaleur puisent l'eau dans les nappes phréatiques situées sous le bâtiment. Elles produisent ensuite l'eau chaude nécessaire aux différentes fonctions en récupérant une partie de la chaleur des systèmes de ventilation et du mécanisme de refroidissement du congélateur alimentaire commun.

L'importante surface de toiture disponible a été exploitée pour y placer des panneaux solaires qui produisent une partie des besoins en électricité. (figure 61) De plus, les toitures communes a été utilisé pour implanter des potagers à ciel ouvert accessibles aux coopérateurs. (figure 62)

Contrairement au projet de Soubeyran, la complexité du chantier et du site n'a pas permis aux coopérateurs de pouvoir participer aux travaux. Cependant, de nombreux événements ont été organisés sur le site afin de renforcer les liens entre les coopérateurs et les habitants.

Quant aux choix des entreprises qui ont participé aux différentes étapes de ce chantier, la coopérative a favorisé les entreprises et artisans locaux selon une logique de proximité avec le site, tout en restant dans un équilibre entre qualité, coût et durabilité.

Les critères de la coopérative liés au développement durable ainsi qu'à la vie en communauté étaient très exigeants et ont guidé les architectes lors de la conception. Le fait que le projet soit partagé, hétérogène, multifonctionnel et attentif à la mobilité renforce son statut de « nouveau morceaux de ville ». Comparé au premier cas d'étude, la durabilité n'a pas principalement été considérée au niveau de l'inventivité des procédés techniques mais bien sur la diminution de la surface moyenne par habitant ainsi que sur une mutualisation accrue. Cela démontre que les coopératives ont la possibilité de prendre en considération la problématique de la durabilité selon des formes variées et peuvent répondre aux enjeux actuels selon différentes approches.



Fig.61 : Panneaux solaires sur toiture



Fig.62 : Potager collectif / toit-terrasse

### 5.3.5 La vie au sein de la coopérative

#### L'organisation interne et le fonctionnement de l'ensemble

Tout comme à Soubeyran, la coopérative Kalkbreite s'organise sur le principe du « une personne = une voix » afin de garantir l'équité entre tous les coopérateurs. Celle-ci a créé un conseil commun des locataires (figure 63), qui se déroule une fois par mois, afin d'organiser la gestion de l'ensemble, d'entretenir les nombreux espaces communs et de proposer des améliorations/modifications liées à l'utilisation du bâtiment. Chacun est libre d'y participer ou pas, mais l'avis de chacun y sera toujours écouté.

Cependant, il n'y a pas de propriétaire/promoteur extérieur car la coopérative est auto-gérée et est une organisation à but non lucratif. En ce sens, les loyers, qui sont déterminés en fonction d'un prix moyen au m<sup>2</sup> calculé sur la totalité du projet ainsi que les charges d'exploitation de l'immeuble, correspondent au prix coûtant du logement sans aucun supplément.

Compte tenu du nombre élevé d'habitants et du nombre de fonctions partagées dans le projet, il existe plusieurs règlements spécifiques à un domaine ou à une fonction. Ils ont été élaborés en concertation avec tous les coopérateurs et les personnes qui travaillent à Kalkbreite. Cela, sur base de principes d'égalité, de partage et de développement durable.

Par exemple, le fait que tous les coopérateurs aient décidé de renoncer à la voiture personnelle permet de réduire les émissions nocives liées à son utilisation, d'encourager l'utilisation des voitures partagées et des transports en commun disponibles. Un autre exemple est que, si un coopérateur veut louer une salle commune pour organiser l'anniversaire de sa fille, il doit le mentionner sur le tableau des réservations afin de garantir une bonne organisation quant à l'utilisation des locaux collectifs mis à dispositions des coopérateurs. (figure 64)



Fig.63 : Conseil commun des coopérateurs



Fig.64 : Fred Frohofer devant le tableau des réservations

## La gestion du groupe

Dans ce type de projet caractérisé par l'autogestion, la gestion du groupe est moins contraignante car il existe de nombreux moyens pour les habitants de participer et de s'impliquer dans le projet. De plus, les règlements liés à la gestion du groupe ont également été réalisés par l'ensemble des coopérateurs préalablement à l'utilisation du bâtiment. Tout comme dans le premier projet analysé, les coopérateurs ont la possibilité de proposer des modifications de celui-ci en fonction de l'évolution des besoins et des usages. En d'autres mots, ce sont les membres et les coopérateurs qui créent le lieu et qui le font vivre ensemble.

Dès lors, nous pourrions penser que l'association entre un nombre élevé d'habitants et la présence de nombreux espaces communs pourrait être pourvoyeuse de conflits liés au vivre-ensemble. Cependant, de tels conflits restent assez rares au sein du projet étant donné que chacun possède son propre espace privé. De plus, la disposition spatiale du projet a été pensée pour éviter les problèmes liés à la proximité entre espaces partagés et espaces privés. Mais aussi grâce à l'utilisation de plusieurs dispositifs architecturaux permettant à chacun de définir le degré de privacité/collectivité qu'il souhaite adopter. Néanmoins, lorsque des conflits entre coopérateurs apparaissent, ceux-ci sont également gérés en interne. En effet, pour solutionner ces frictions inévitables lorsqu'on vit en communauté, le gardien de la réception, un médiateur et le conseil commun sont disponibles pour en discuter.

Lorsqu'il arrive le moment où un coopérateur est amené à quitter l'immeuble, un appel à candidature est réalisé par la coopérative auprès des membres afin de trouver le ménage/membre volontaire qui correspondra au mieux au type de logement qui se libère. Ce choix est basé sur des critères d'attribution tels que l'ancienneté d'inscription à la liste de membres de la coopérative, l'adéquation de la situation par rapport à la typologie de logement et le motif de la demande. En effet, la coopérative Kalkbreite compte plus de 2000 membres pour deux projets construits à ce jour (Kalkbreite et Zollhaus). La liste d'attente démontre l'intérêt que suscite le projet depuis ses débuts et garantit l'utilisation du bâtiment à long terme.

A Kalkbreite, mais aussi également partout en Suisse, la demande est très forte par rapport à l'offre quantitative de logements coopératifs. Néanmoins, ce projet démontre que densification et vivre ensemble sont compatibles pour redynamiser des parcelles urbaines grâce à des propositions innovantes d'un point de vue social, fonctionnel, environnemental et économique.

## Chapitre 6 - Pourquoi pas une coopérative d'habitants à Ste.-Marguerite ?

Ensemble de logements pour une coopérative d'habitants - Ste.-Marguerite, Liège.

(Projet personnel - Atelier DHLM, M2 Arch. Uliège, Avant-projet)

### 6.1 Introduction

Le chapitre qui suit se place dans la continuité de la recherche et constitue, en quelque sorte, l'aboutissement d'une démarche entreprise depuis le début de mon Erasmus à Mendrisio (Suisse) en première année de master. Afin d'appuyer le propos de ma recherche et des enseignements tirés de l'écrit, j'ai trouvé intéressant le fait de prolonger le développement en proposant de mettre en relation ce travail avec un de mes deux projets de fin d'études.

C'est sur base de ce souhait que j'ai choisi d'intégrer l'atelier de Master « Dans et Hors Les Murs », organisé par les enseignants de la faculté d'Architecture de Liège, Mariette Dorthu, Frédéric Delvaux et Philippe Greisch.

Cet atelier positionne la question des modes d'habiter au centre des débats. Il travaille principalement sur des sites d'implantation complexes et des contextes urbains en mutation qui sont, comme nous l'avons vu précédemment, propices au développement des coopératives d'habitants. De plus, cet atelier permet une assez grande liberté quant à la définition du programme et donne la possibilité d'aborder la notion d'habitat partagé en approfondissant une réflexion sur de nouveaux modes d'habiter.

*« Nous guidons aussi nos étudiants vers la conception d'espaces de liens, partagés, d'espaces d'échange social et, dans ce sens, nous insistons sur le raisonnement à travers plusieurs échelles et sur la nécessité de fonder et d'argumenter des positions qui engagent un devenir collectif. [...] cette notion d'habitat dépasse largement la question du simple fait de loger et il s'agit donc d'imaginer un scénario de vie et une architecture qui l'accompagne »<sup>94</sup>*

Au fil de l'année, l'avancement des recherches liées à mon travail de fin d'étude, les discussions avec les enseignants, les enseignements et observations tirés des deux cas d'étude de coopératives en Suisse m'ont permis de nourrir mes connaissances sur le sujet afin de mettre en place un projet d'un ensemble coopératif destiné à accueillir une coopérative d'habitants dans le quartier de Sainte-Marguerite à Liège.

---

<sup>94</sup> Atelier de Master DHLM, « Les nouveaux modes d'habiter ».

## 6.2 Le site et les objectifs du projet

Le thème du projet consiste en la requalification du quartier de Sainte-Marguerite et, plus précisément, de l'entrée de la ville entre Fontainebleau et Bas-Rhieux.

Au cours des années septante, le quartier de Sainte-Marguerite, situé au nord-ouest de la ville de Liège (figure 30), fut coupé en deux par un axe rapide qui permettait aux automobilistes d'accéder rapidement au centre-ville.

Aujourd'hui, la ville réfléchit à des alternatives afin de diminuer l'impact de cet accès qui influe négativement sur la qualité de vie du quartier. (figure 31)

En ce sens, la prise en compte de la circulation automobile, du réseau de transport en commun ainsi que de l'arrivée du tram font partie intégrante de la réflexion du master plan du quartier. L'objectif de cette démarche urbanistique est d'apaiser la relation entre l'automobile et les habitants du quartier ainsi que d'encourager le développement des modes de mobilité doux.

Au cours de ces dernières années, la population locale a également fait ressentir le besoin de développer la qualité des espaces publics du quartier. La population désire faire évoluer les rapports entre les habitants sur base d'une démarche de partage, d'entraide et de convivialité. À la suite des besoins fondés de la population, la ville de Liège a fait de ce quartier une des priorités du plan de revitalisation et a approuvé, en 2016, un projet de rénovation urbaine.<sup>95</sup>

Sainte-Marguerite est un quartier de 15.000 habitants qui possède une forte densité de population. En revanche, nous constatons que la taille des ménages est très faible et qu'ils sont principalement composés de personnes seules et isolées. C'est un quartier qui est fortement fréquenté par des jeunes du fait qu'il accueille un nombre important d'écoles.

En opposition, la population de personnes âgées ne constitue que 10% de la population.<sup>96</sup>

Si nous analysons l'ensemble de la population, nous observerons une forte mixité sociale ainsi qu'une grande diversité quant aux profils sociaux des habitants. Au niveau de l'activité économique, le quartier abrite près de 150 commerces qui participent à l'activité. (figure 33) Cependant, il ne possède que très peu d'espaces publics où les habitants peuvent se retrouver.

---

<sup>95</sup> Hagelstein, Roger. « Démarches du projet urbain et de territoire ». ULiège, leçon du 1 février 2021.

<sup>96</sup> Ville de Liège, « Le projet de quartier 2016-2030 ».

Depuis le début des années 2000, le quartier a développé une forte démarche participative/associative et compte près de vingt collectifs qui participent à son développement socio-culturel en plaçant les besoins des citoyens au cœur des préoccupations.

Si l'on se réfère au rapport réalisé par la ville de Liège, les habitants ressentent le besoin de se rassembler autour de projets et de lieux communs.<sup>97</sup>

Pour ces différentes raisons, la revitalisation du quartier passera par la création d'espaces publics favorisant les échanges entre habitants, une diversification de l'offre de logements et l'implantation de fonctions publiques. Cela afin de développer l'activité en impliquant les citoyens sur base d'une démarche participative qui vise à renforcer les liens sociaux.



Situation du quartier - Ste.-Marguerite à Liège



Axe automobile divisant le quartier



Densité de l'environnement bâti



Commerces et cafés locaux

<sup>97</sup> Ville de Liège, « Le projet de quartier 2016-2030 ».

Concernant le site précis d'implantation entre Bas-Rhieux et Xhovémont, il se situe au pied de la colline de Naimette-Xhovémont (figure 34). Autrefois, ce lieu remplissait la fonction de parking pour l'hôpital CHC du site de Saint Joseph qui a récemment été délocalisé. Cette mutation a provoqué une inutilisation de cette zone du quartier. Celle-ci possède pourtant un riche potentiel pour le développement d'activités mixtes et d'implantation de logements.

En effet, le site est bordé par un vaste espace boisé d'un côté et permet un lien physique et visuel avec le quartier de l'autre. Le site jouit d'une orientation favorable et le relief détermine une sorte d'amphithéâtre ouvert qui est défini par la topographie du flanc de colline. (figure 35) Cependant, lors des visites immersives, nous avons pu ressentir que le lieu était encore trop impacté par la circulation, le stationnement et les nuisances causées par la pression automobile qui asphyxie littéralement le quartier.

C'est en partie pour cela que ce lieu constitue un élément fondamental du plan de rénovation urbaine du quartier. La première grande phase concernera d'abord la restructuration du système de mobilité pour ensuite se concentrer sur le développement de cette zone inutilisée en la transformant en un espace vivant où les échanges entre habitants et utilisateurs seront accentués.<sup>98</sup>

Un des objectifs majeurs de la revitalisation de ce lieu consiste donc à recréer du lien entre les deux quartiers situés en pied et au sommet de la pente. En effet, une des particularités de ce site est qu'il existe une forte opposition entre le bas et le haut de la colline. Le bas est caractérisé par des îlots denses majoritairement composés d'habitations mitoyennes en briques dont des annexes se sont rajoutées au fil du temps à l'arrière des parcelles. En opposition, le quartier du haut est moins densément bâti. L'ancien parking est surplombé par de vastes terrains vagues et espaces boisés qui profitent de vues lointaines sur le paysage urbain.

Actuellement, seul un escalier créant une percée dans la masse végétale et quelques sentiers connectent physiquement ces deux quartiers. Le paradoxe entre le besoin des habitants d'avoir des espaces publics verts et l'inutilisation de cette zone accolée à la forêt renforce la cohérence du fait que le site constitue un lieu pouvant devenir un réel accélérateur du développement des relations sociales et du bien-être au sein du quartier.

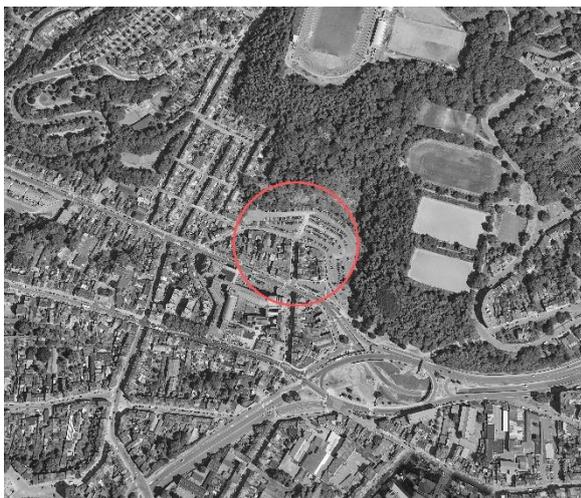
---

<sup>98</sup> Ville de Liège, « Le projet de quartier 2016-2030 ».

A mon sens, l'espace boisé de la colline devait être préservé le plus possible du fait qu'il définit un fond de scène végétal idéalement orienté. Cet entre-deux végétalisé en pleine ville occupe une place stratégique et constitue une base qualitative à la création d'un nouvel espace public.

Un des enjeux consiste également en la requalification des îlots dégradés. En effet, de nombreux îlots présentent des poches vides qui déforcent les potentialités de développement de ses intérieurs mais aussi la continuité des parcours. Ces poches constituent une opportunité de densifier en logements à typologies variées, permettant d'accueillir différents types de ménages.

Il est clair que l'opération de revitalisation du quartier ne fera pas d'une traite. Néanmoins, il possède de nombreuses potentialités de développement sur le plan économique et social. En ce sens, ce lieu nécessite une attention particulière afin qu'il redevienne un espace de vie agréable, accessible à tous et tirant profit de son environnement et de la mixité sociale qui le caractérise.



Situation du site d'implantation dans le quartier



Site - ancien parking de l'hôpital CHC

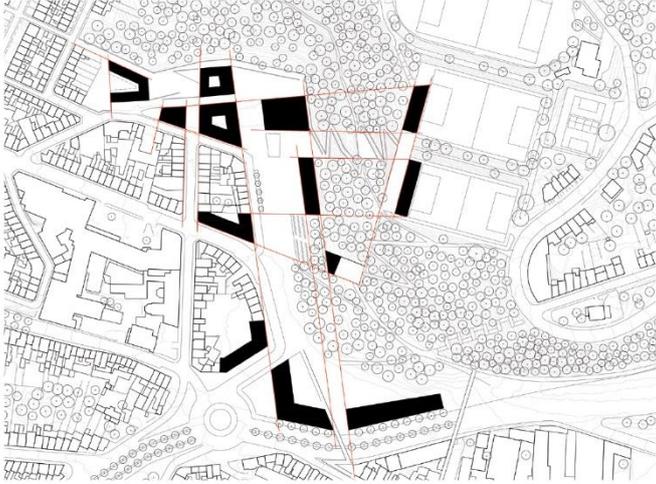
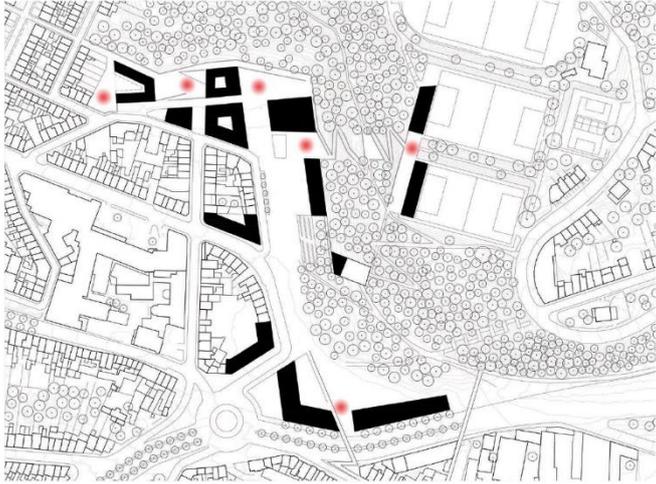
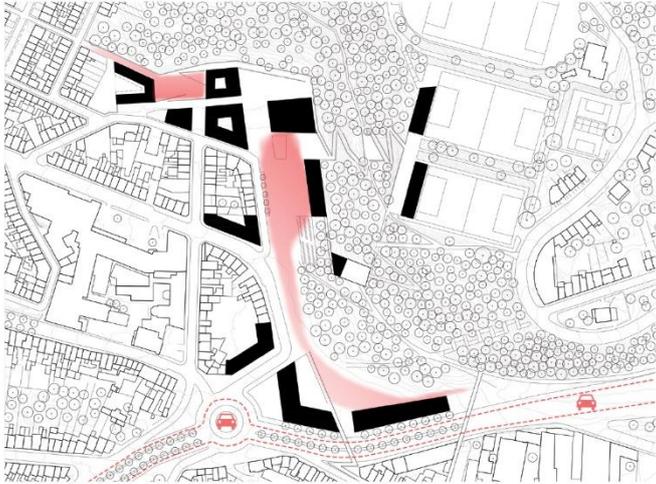


Pied de colline - Bas-Rhieux



Haut de colline - Xhovémont

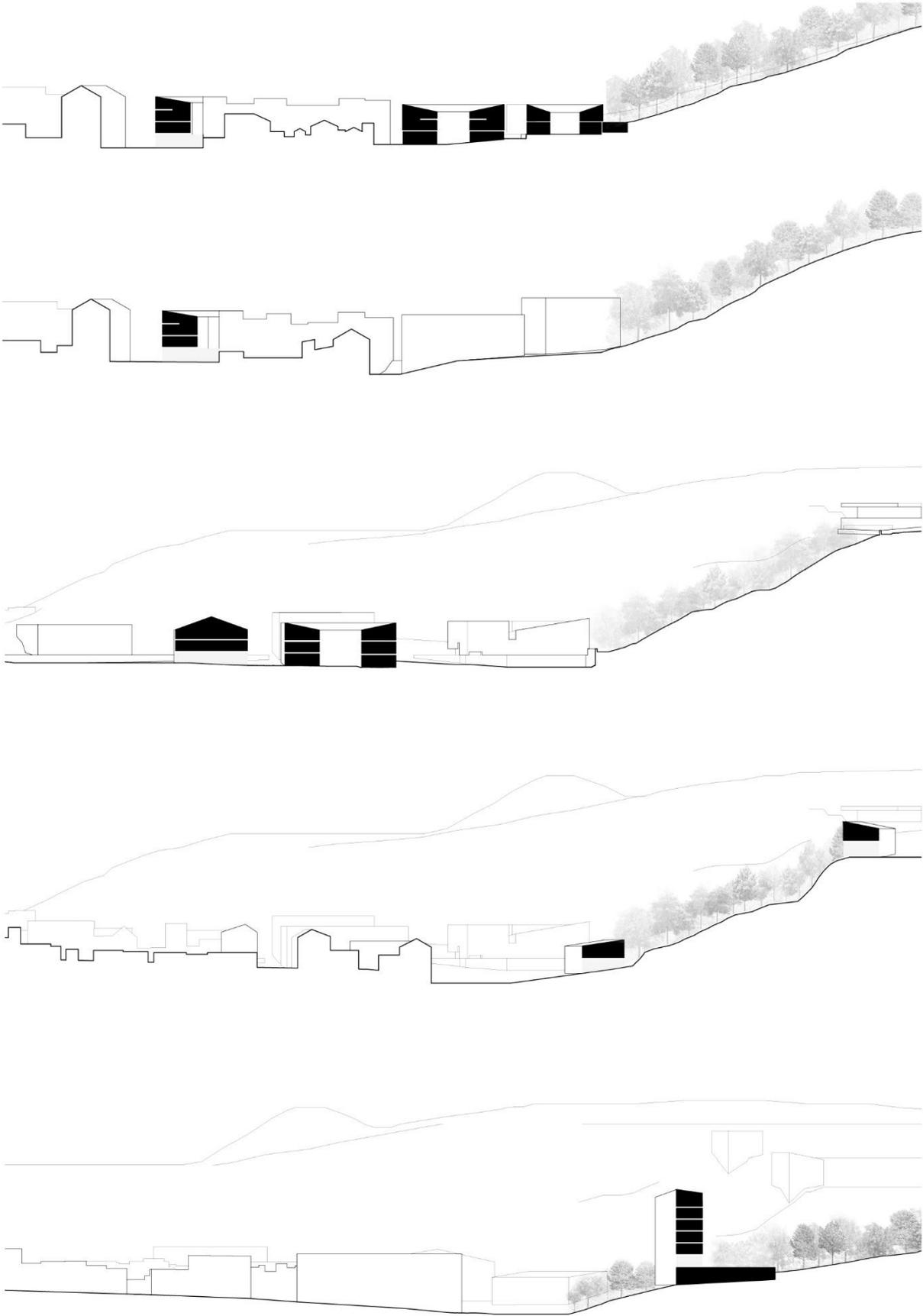
### 6.3 Le master plan - « Entre deux »



Schémas d'intentions



Master plan - St. Marguerite



0 50

Coupes de contexte - Ste.-Marguerite

A la suite de l'analyse du quartier, le master plan et la stratégie urbaine ont été élaborés par groupe de quatre étudiants. (M.Hiligsman, M.Pirson, C.Thiry et moi-même) Par la suite, chacun a choisi d'investiguer une partie du master plan et d'y développer un programme déterminé en fonction des besoins du quartier et des objectifs de la stratégie globale.

Le master plan du groupe s'insère dans la continuité de la réflexion urbanistique réalisée par le bureau *Pluris*<sup>99</sup> et la ville de Liège pour le plan de rénovation urbaine du quartier. Du fait qu'il favorise une reconnexion entre les deux quartiers, en pied et en haut de colline, par la création d'un lieu récréatif où s'implantent diverses fonctions et ensembles de logements collectifs.

L'intention directrice du master plan commun se définit par la création d'un nouvel espace public pour le quartier, un lieu de vie et de rassemblement en pied de colline. Nous avons fait le choix de ne pas construire au cœur de l'espace boisé de façon à concentrer le bâti au pied et au sommet de la pente, laissant ainsi la végétation s'établir entre les deux.

Le bâti définit un espace public en pied de colline où la diversité des fonctions participera au renforcement de la cohésion sociale au sein du quartier et donneront vie à cet espace.

Afin de rendre ce lieu propice au développement d'un parc public, nous avons réorganisé une partie la circulation existante qui actait auparavant comme une cassure dans le tissu urbain en divisant le quartier en deux. Nous avons opté pour la création d'un rondpoint afin d'adoucir l'importance de cet axe. Il se place derrière un nouvel îlot qui accueillera des espaces de bureaux. Cela permet de libérer l'espace en pied de colline et de fluidifier les parcours.

Une série de passerelles traverse ce boulevard urbain et connecte la ville aux nouvelles fonctions. Le tracé de la route est redéfini afin que l'axe passe désormais contre le front bâti existant (principalement composé de bâtiments commerciaux et de fonctions publiques). En face de ce front existant, nous avons recréé un nouveau front bâti avec des fonctions pouvant bénéficier d'une ouverture arrière sur le nouvel espace public.

L'objectif est de protéger cet espace et de diminuer l'importance de l'accès routier en se rapprochant de la spatialité traditionnelle d'une rue.

---

<sup>99</sup> Tilman, Sophie. « Sainte-Marguerite 2015 - Pluris ». ULiège, 29 septembre 2020.

Les nouveaux volumes qui s'implantent dans l'espace public s'inscrivent dans la continuité du bâti existant. Certains îlots sont complétés et une communication entre le haut et le bas est établie. Les jeux de toitures inclinées des volumes permettent de faire pénétrer la lumière dans l'espace public, les entre-deux, ou dans des patios plus introvertis. Les volumétries délimitent les espaces non bâtis et induisent des parcours à travers l'ensemble. Des hauteurs et directions de murs de soutènement permettent de lier les différents espaces extérieurs.

Afin de connecter les projets au quartier, une promenade dont la forme et position varient au fil du cheminement a été établie. D'autres dispositifs spatiaux tels que des escaliers, un théâtre ouvert, des placettes, situés aux entre deux du bâti viennent se greffer à la promenade et permettent de lier les différents niveaux du site.

Ces espaces interstitiels créent des scénarios d'espaces publics différents afin de proposer une expérience variée du lieu. La position de cette promenade, entre l'espace public et la forêt, permet d'amener un contrôle social et du mouvement depuis la place en contrebas.

L'ensemble des fonctions implantées favorise la création d'une nouvelle dynamique de quartier. Les projets en pied de colline proposent des fonctions publiques ainsi que des ensembles collectifs/coopératifs qui sont ouverts sur le quartier de façon à recréer du lien avec les habitants. Un centre culturel et une médiathèque agissent comme un fond de scène à l'espace public et renforce l'offre de lieux de rencontres entre utilisateurs et habitants.

Concernant le haut de la colline, les volumes construits proposeront des espaces sportifs et polyvalents. Ce nouveau pôle profitera des infrastructures sportives déjà présentes, qui étaient jusqu'à aujourd'hui inexploitées. Ces fonctions s'intègrent à la végétation, à la topographie et profitent de vues lointaines sur le paysage.

Un appel géométrique est créé à l'entrée du site avec un bâtiment plus haut annonçant l'activité qui se développe au sein du nouvel espace. Sa volumétrie ponctue l'ensemble et connecte visuellement le bâti en pied de colline avec le nouveau complexe sportif situé sur les hauteurs.

Ces deux niveaux d'intervention, entre haut et pied de colline, entre quartier et paysage, se complètent et dialoguent entre eux afin d'impacter les deux quartiers en créant des liens physiques et visuels.

## 6.4 Le projet - « Ensemble coopératif à Ste.-Marguerite »

### Titre du projet

Habiter le socle - Ensemble coopératif à Ste.-Marguerite

### Lieu

Rue Bas-Rieux, Sainte-Marguerite, 4000 Liège - Belgique

### Coopérative propriétaire

Coopérative Sainte-Marguerite

### Etudiant

Romain Defrang

Atelier DHLM / ULiège Master 2 (Avant-projet)

### Date

2020-2021

### Surface de la parcelle

1740 m<sup>2</sup>

### Volumétrie de l'immeuble

R+3

### Nombre d'habitants coopérateurs

35

### Nombre de logements

14

### Surface moyenne par coopérateur

35 m<sup>2</sup>

### Espaces communs

Jardin, potager, terrasse panoramique, halls d'entrée, salles communes, atelier, salle de réunion entre coopérateurs, buanderie, circulation intérieure et extérieure, parking vélo.

(+ accès à la médiathèque voisine)

### Espaces publics / commerciaux

Brasserie locale, ateliers, jardin, placette.



Personnellement, j'ai travaillé sur les deux projets qui se situent le plus au nord du master plan. (cfr. p.99) Ces deux entités accueillent une médiathèque ainsi qu'un ensemble de logements destiné à accueillir une coopérative d'habitants, qui fera l'objet de ce chapitre.

Lors des visites de site, j'ai notamment été inspiré par la forte présence de murets de soutènement qui caractérisaient le lieu en raison d'une topographie définie par de nombreuses variations de niveaux. (A)

En pied de colline, se trouvait un espace surélevé par rapport au niveau de la rue qui était présent sur le site en raison de ses affectations précédentes. Le point de départ de ce projet consiste en la réutilisation de cet espace surélevé existant ainsi que du muret qui suit son périmètre comme éléments principaux de composition. (B)

Sur le master plan (cfr. p.99), nous remarquons que ce socle s'étend d'une partie d'îlot d'habitations située à l'ouest jusqu'à l'alignement de l'îlot au sud. Cela démontre qu'il fait partie intégrante du tissu urbain et qu'il joue un rôle primordial dans l'organisation spatiale et le dessin des parcours au sein du quartier. De plus, il permet de définir des espaces interstitiels entre le socle et le bâti environnant. Il agit comme un espace de transition entre le quartier et la forêt. Ce socle devient un outil permettant, soit d'établir des liens avec le quartier, soit de définir des espaces plus privés grâce aux différences de niveaux qu'il crée.

A mon sens, ce dernier constitue un repère pour son contexte proche et permet d'ancrer cet espace dans le paysage.



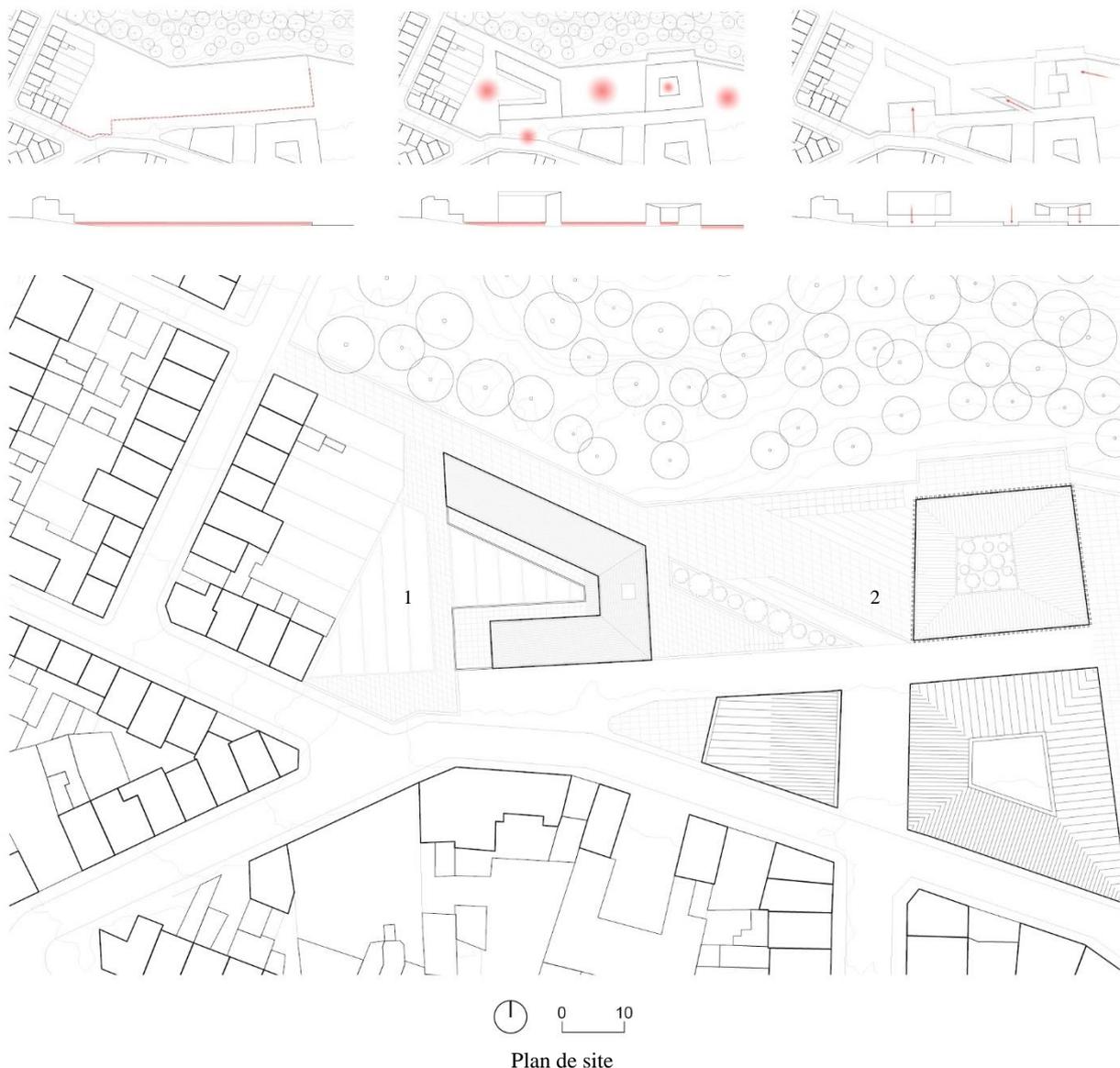
A. Muret de soutènement

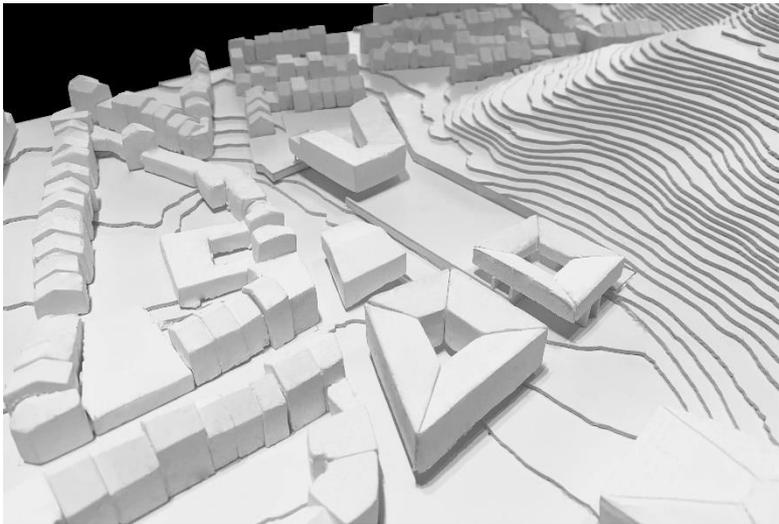
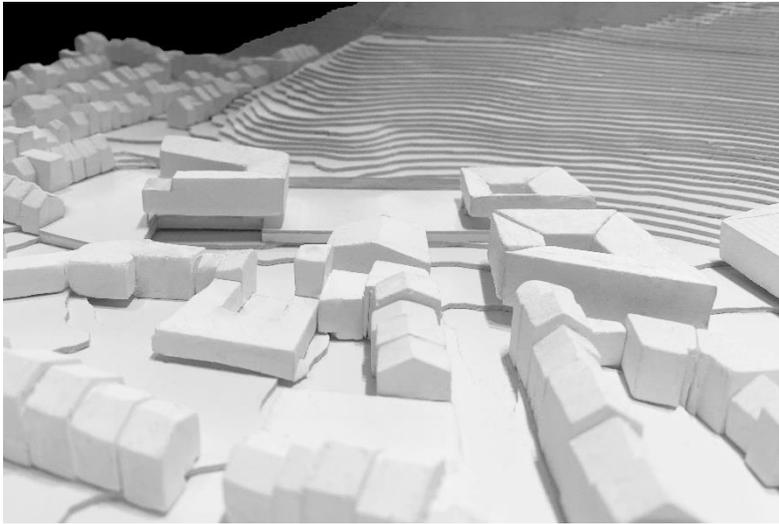
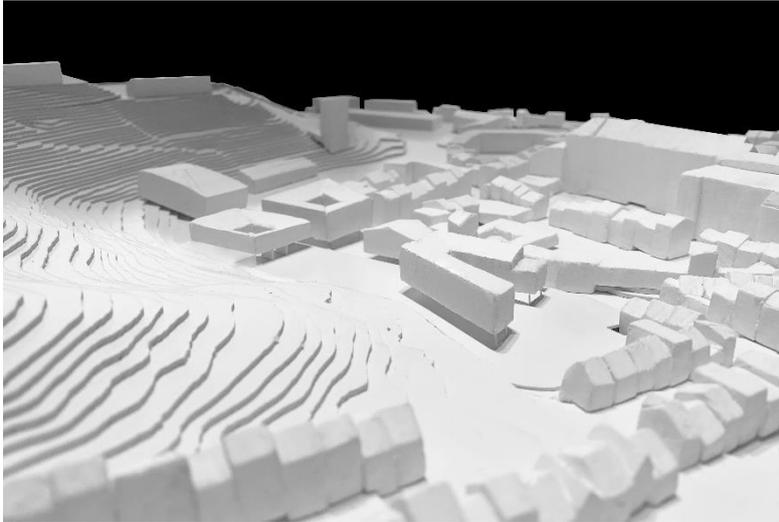


B. Espace surélevé existant

Les deux projets occupent chacun une position stratégique sur l'espace surélevé. L'ensemble de logements (1) se place dans la continuité du bâti afin de redéfinir un intérieur d'îlot. La médiathèque (2) se place à l'extrémité ouest et jouit de la visibilité depuis la place publique. Le socle existant est creusé à différents moments afin de créer des relations physiques et visuelles entre cet espace et le quartier en fonction des parcours, des différences de niveaux et des connexions avec les espaces extérieurs. Les deux projets s'appuient le long du socle afin de communiquer avec la rue, les espaces créés au niveau du socle et ceux en contrebas.

La position et la morphologie des nouvelles masses bâties intégrées au bâti existant créent les vides interstitiels qui dessinent les espaces publics. Par ce principe, un espace public entre le quartier et la forêt est défini au centre du socle. Les deux volumes définissent chacun un espace plus introverti autour duquel les espaces internes s'organisent.





Photos maquette 1:500

Au niveau du programme de l'ensemble de logements coopératifs, celui-ci comporte 14 logements de typologies et tailles variées de façon à accueillir différents profils sociaux et types de ménages. En plus de cela, des espaces collectifs tels un jardin-potager, un café-bistrot et une salle commune s'ouvrent sur l'espace public et définissent des lieux de rassemblements entre coopérateurs et habitants. D'autres espaces communs (buanderie, salon commun, halls, circulations) sont réservés aux coopérateurs. Leurs dispositions et usages permettent d'accentuer les relations sociales entre les coopérateurs.

Dans ce projet, et compte tenu des besoins d'une coopérative d'habitants, l'objectif était de réduire la surface intérieure privée afin de bénéficier de plus d'espaces partagés destinés à la collectivité. En effet, chaque coopérateur n'aurait pas pu acquérir seul l'ensemble de ces espaces supplémentaires à son espace privé sans le principe d'organisation en coopérative. A mon sens, chaque logement devait avoir son propre espace personnel intérieur et extérieur mais également la possibilité d'utiliser des espaces collectifs où les échanges sociaux pourraient se créer.

Quant à l'organisation spatiale, la morphologie est définie par la forme de l'îlot et le tracé de l'espace surélevé existant (1). Le volume, qui constitue une bordure perméable habitée, est creusé afin d'aérer l'intérieur d'îlot en y implantant un jardin-potager (2).

Les noyaux et les circulations verticales sont placés aux articulations des trois volumes à orientations distinctes de façon à libérer l'espace (3). Les coursives extérieures, qui sont des lieux de rassemblement et d'échange, sont orientées vers cet espace central. Les espaces collectifs du projet, qui sont liés aux coursives, s'ouvrent sur les trois directions et communiquent à la fois avec l'espace public et l'intérieur d'îlot (4). Chaque logement bénéficie d'espace(s) privé(s) extérieur(s) permettant de s'étendre (5) mais aussi d'un intérieur traversant (6) de façon à respecter l'équité entre tous les coopérateurs.

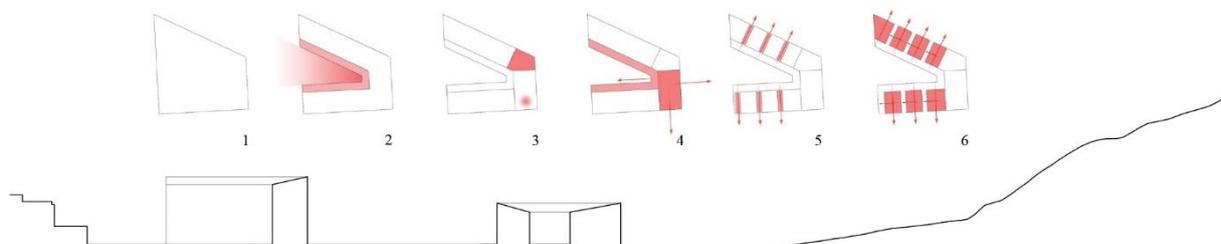
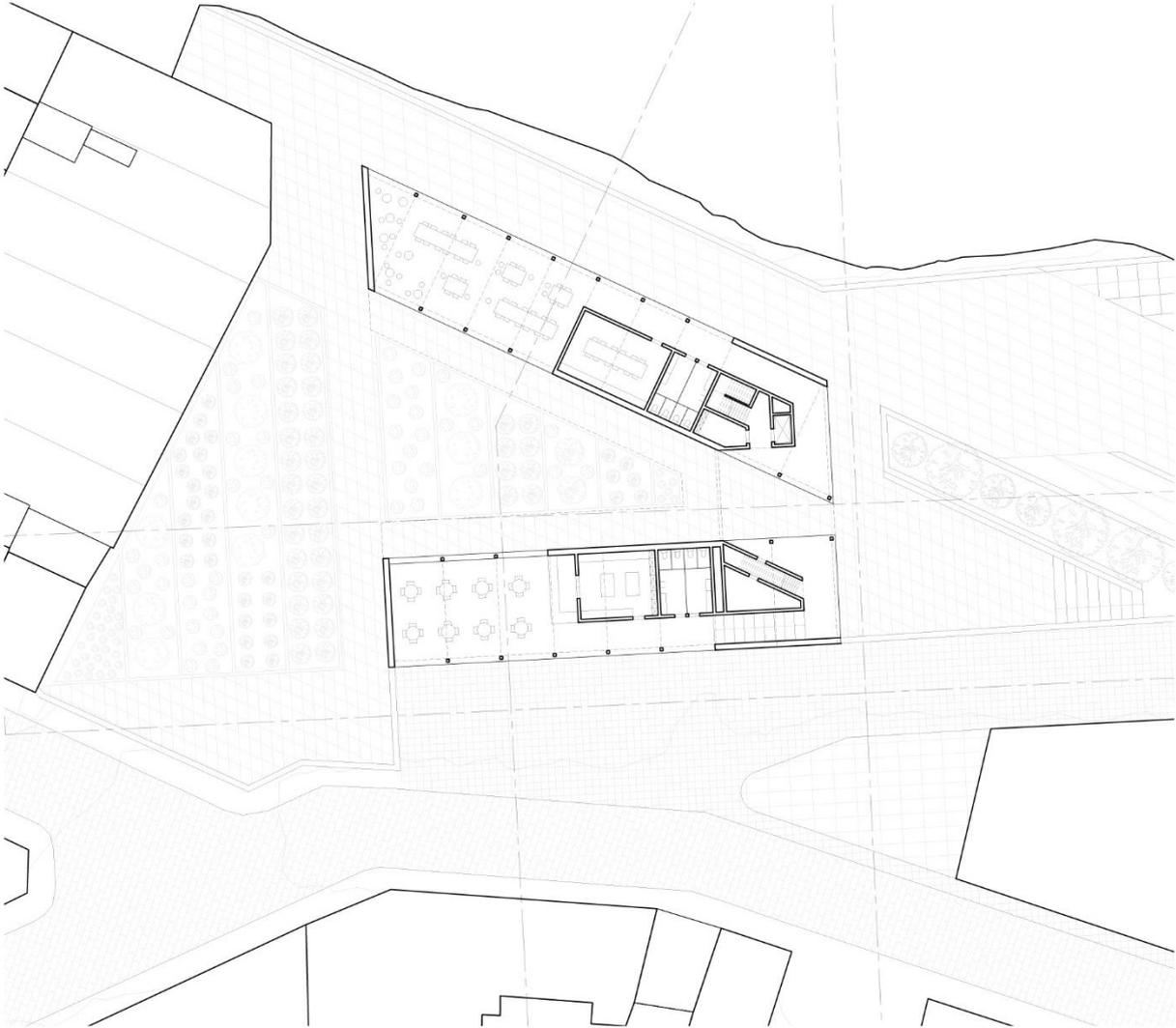
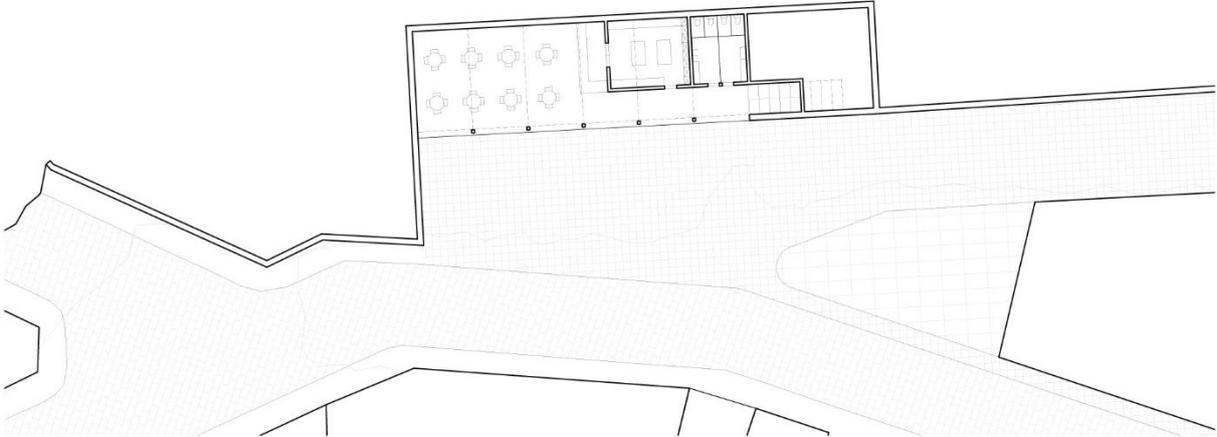


Diagramme organisation spatiale

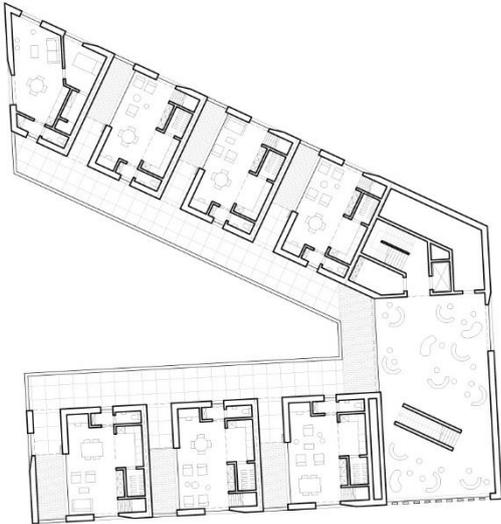


Plan R-0 - niveau socle

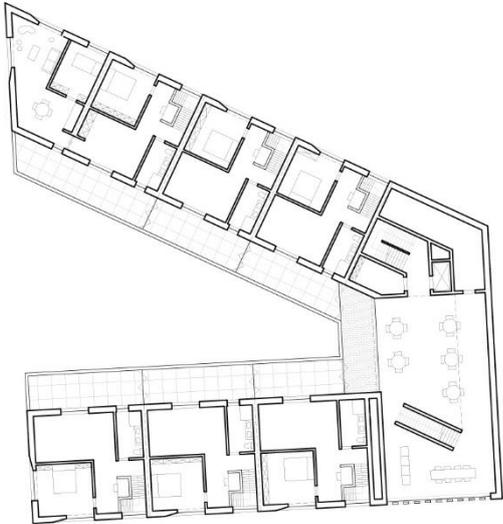


Plan R-1 - niveau à rue



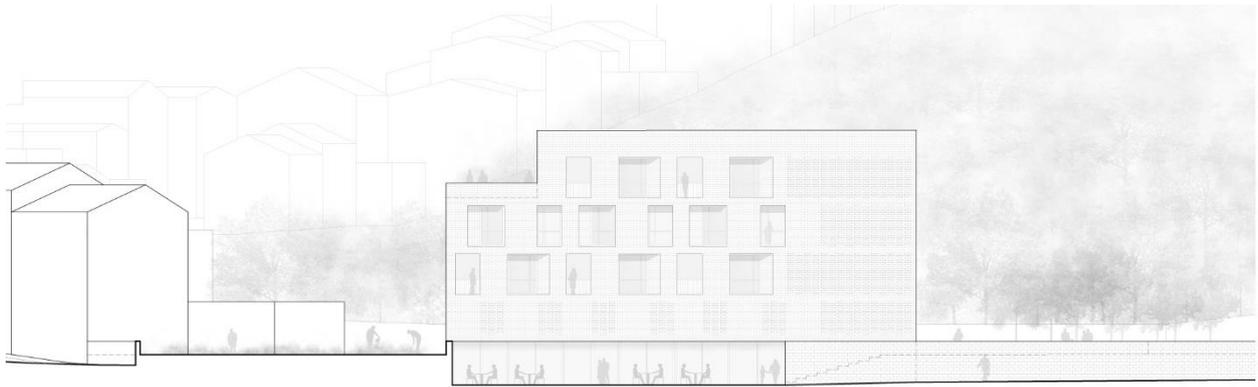


Plan R+2

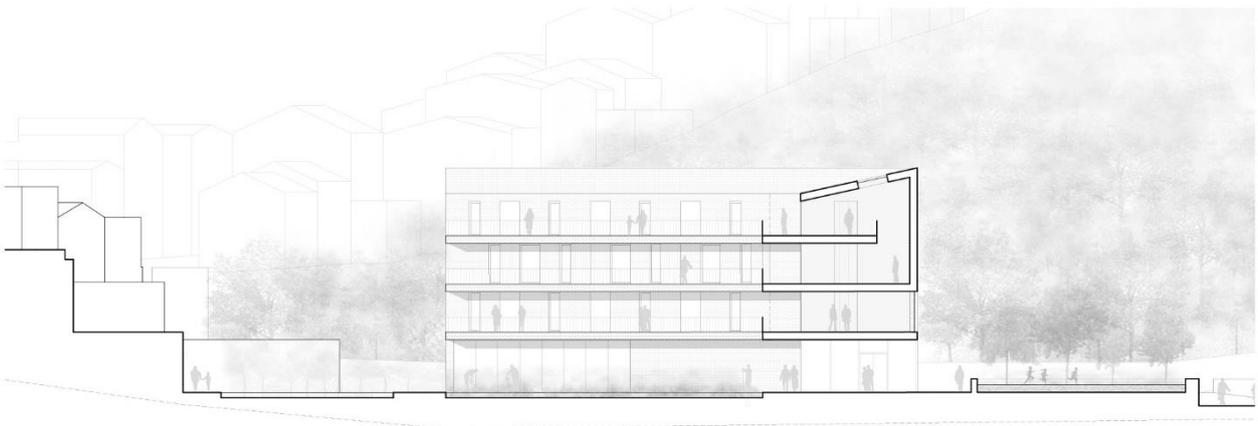


Plan R+1

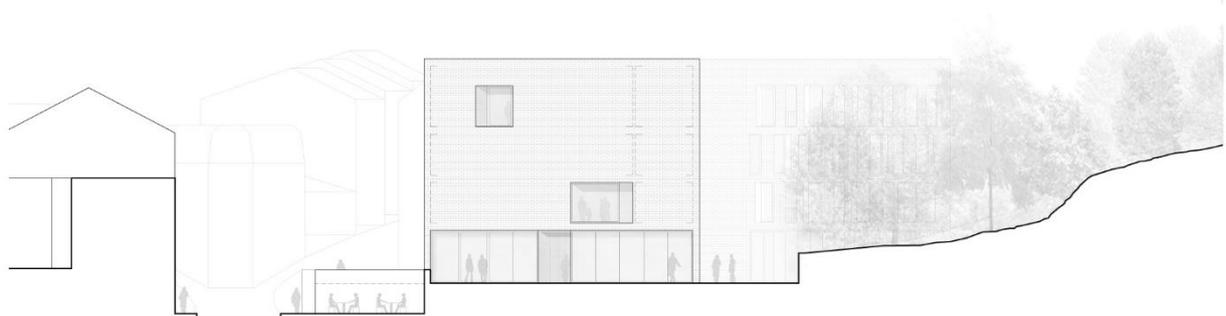




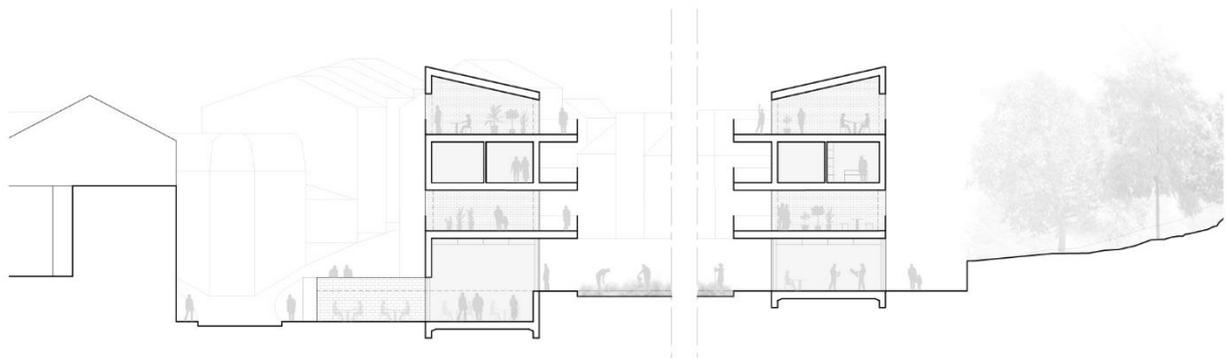
Elévation Sud



Coupe longitudinale



Elévation Est

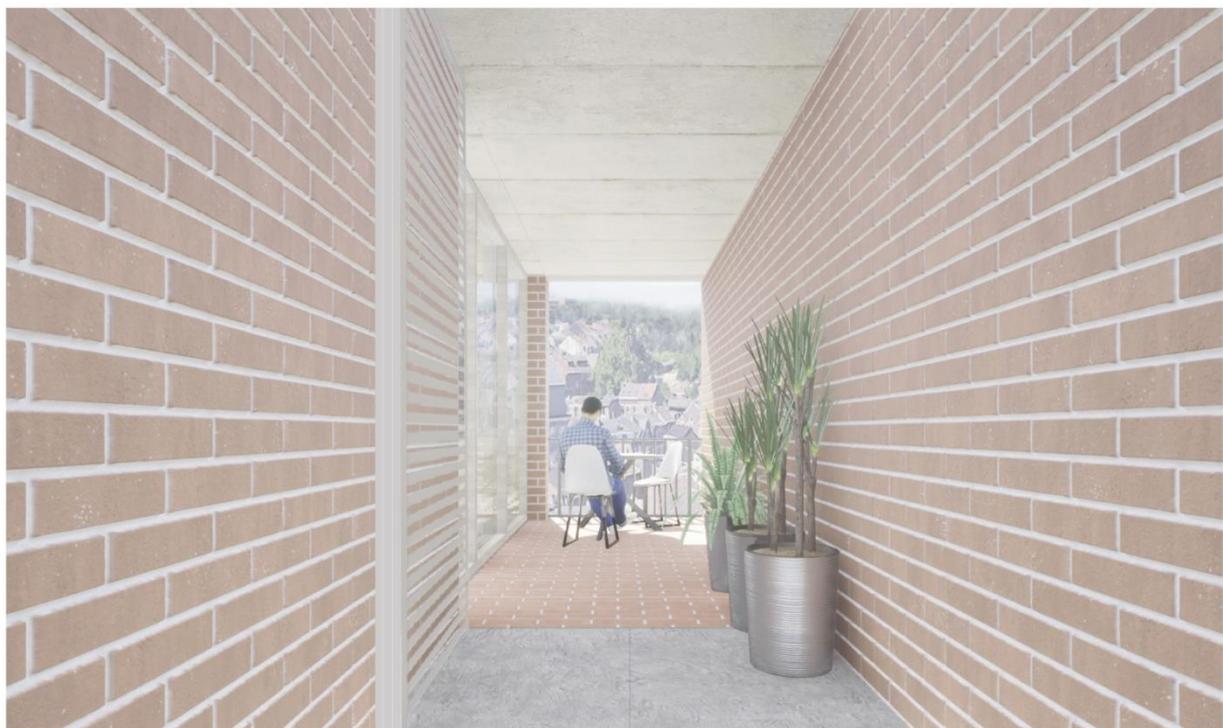


Coupe transversale





Perspective - café-bistrot



Perspective - patio privé

**Le niveau inférieur**, situé au niveau de la rue, est un espace creusé dans le socle qui accueille le café-bistrot créant un lien entre le quartier et la coopérative. Le prolongement des murs extérieurs vers l'espace interne ancre le projet au socle et crée une continuité entre le dedans et le dehors. La différence de niveau induit des relations visuelles traversantes entre la rue et l'intérieur de l'îlot.

**Le rez-de-chaussée** accueille des fonctions semi-publiques/publiques caractérisées par une forte transparence qui fait le lien entre la rue, le jardin partagé et la forêt. Ces espaces expriment un rapport direct avec les espaces extérieurs alors que les étages supérieurs sont enveloppés par une peau creusée qui communique avec l'intérieur de l'îlot et le quartier. La rencontre des deux volumes définit l'entrée ainsi que l'accès à la cour centrale. Une placette, créant un filtre entre l'entrée et la place publique, se positionne dans le prolongement du chemin au nord et de la rampe qui permettent d'accéder à l'espace surélevé. Le jardin-potager, défini par la morphologie de l'îlot, est un lieu de partage où les coopérateurs cultivent ensemble des légumes, des fruits et des plantes permettant d'alimenter le café-bistrot et de subvenir à une partie des besoins des habitants. L'objectif est, qu'à moyen terme, les arrières de maisons qui composent l'îlot s'ouvrent également sur cet espace et que les habitants du quartier se l'approprient.

Les noyaux, placés aux articulations, accueillent les dispositifs de circulation, les espaces techniques mais aussi une buanderie collective et la salle de réunion. Cet espace de réunion est nécessaire au programme d'un ensemble coopératif car c'est le lieu où les décisions communes se prennent et où l'organisation de la coopérative est mise en place.

**Les étages supérieurs** sont accessibles par deux dispositifs de circulation distincts. Le premier se compose d'une cage d'escalier fermée et fonctionnelle. En revanche, le second est une circulation ouverte qui crée un parcours à travers les espaces collectifs qui sont superposés les uns au-dessus des autres. L'objectif de l'implantation de cette circulation verticale ouverte passant par les espaces partagés est de favoriser les échanges sociaux tout en permettant de découvrir le paysage au fil de l'ascension.

Au-dessus de ce vide, s'organisent les trois niveaux qui accueillent les logements et les espaces collectifs. La masse surélevée en brique se dépose sur le mur existant en pierre et semble flotter au-dessus du niveau du socle. L'horizontalité des dalles débordantes des coursives renforcent le langage horizontal du socle.

Ces coursives sont connectées aux espaces collectifs et permettent l'accès aux logements à typologies variées. Le premier niveau accueille les espaces jours des duplex et le second les espaces nuits. Le dernier niveau, dont la toiture est sculptée afin de laisser entrer la lumière dans l'espace central et de pouvoir accueillir des panneaux solaires, abrite sept logements organisés en cluster. Ces simplex, destinés à des personnes seules ou des couples, ont une surface privée réduite mais partagent un large foyer commun. Ce dernier est en relation avec les espaces partagés des niveaux inférieurs mais est utilisé par les coopérateurs du cluster.

L'avantage d'intégrer des typologies variées au sein d'une coopérative est qu'il est possible que, en cas de changement de situation ou de nouveaux besoins, les coopérateurs puissent changer de type de logement tout en restant au sein du même ensemble. Cela favorise le développement et l'intégration de la personne à la coopérative sur le long terme.

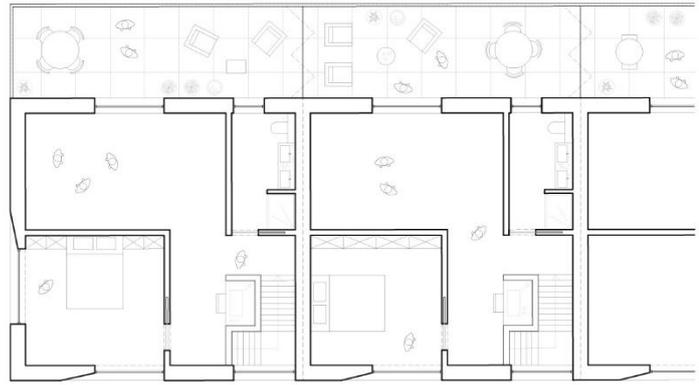
A l'extrémité sud-ouest, une terrasse collective s'ouvre sur le quartier et profite de vues lointaines sur le paysage. Comme nous pouvons voir sur la coupe détaillée, des relations se créent entre la terrasse du dernier étage, le socle et le café-bistrot au niveau de la rue. Les façades en briques, rappelant le caractère du bâti environnant, sont creusées par les balcons et les baies dont l'orientation et la position varient au fil des niveaux.



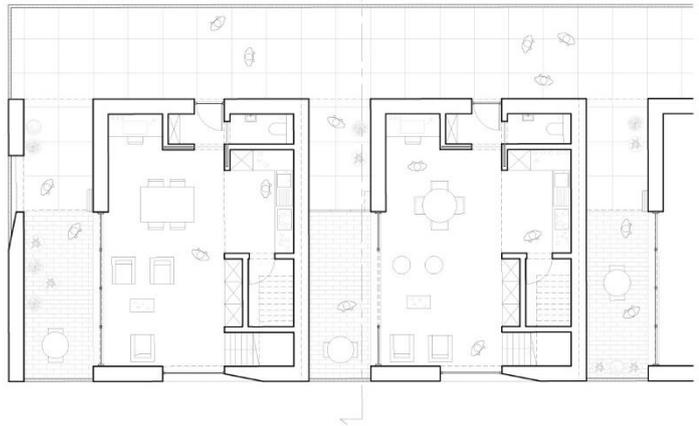
Détail coupe/façade



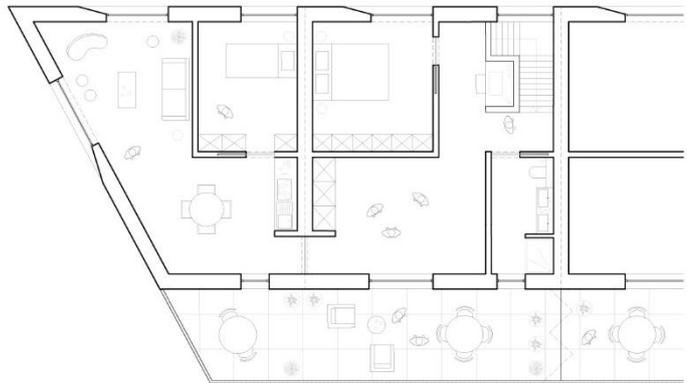
Duplex (étage sup.)



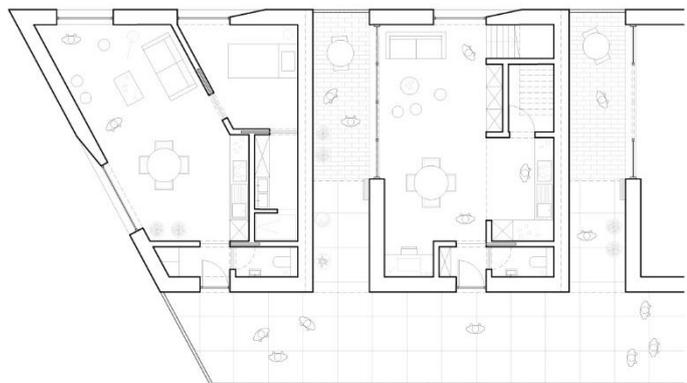
Duplex (étage inf.)



Duplex + dépendance (étage sup.)



Duplex + dépendance (étage inf.)



Simplex



Les typologies de logements s'organisent différemment selon les étages. Les variations engendrées par la morphologie du projet donnent lieu à des exceptions spatiales qui permettent de créer d'autres typologies de simplex et un duplex avec une dépendance adjacente.

De plus, chaque duplex bénéficie d'une pièce à usage non déterminé, située au niveau supérieur, qui s'ouvre sur un second espace extérieur. Cette pièce est appropriable de façon différente par chaque ménage en fonction de ses besoins spécifiques et de son évolution. Cependant, tous les logements ont un point commun : ils sont traversants et bénéficient, au minimum, d'un espace extérieur s'ouvrant sur le quartier/la forêt de façon à garantir l'équité entre coopérateurs.

Chacun des patios est couvert par l'étage supérieur et s'organise selon une logique d'alternance de pleins et de vides. Ces espaces entre le dedans et le dehors constituent des lieux d'appropriations et d'extension de l'espace interne. Leur positionnement perpendiculaire aux circulations permet de créer de larges ouvertures sur le patio tout en préservant l'intimité. Une série de filtre mobiles, de reculs de façade et de différenciations de revêtement de sol permettent à chacun d'avoir son espace extérieur privé et de pouvoir définir son degré d'intimité/relation qu'entretient cet espace avec la coursière.

Quant à l'organisation interne des logements, les espaces techniques, la circulation, la cuisine et la salle de bain sont accolés sur la longueur contre les murs structurels afin de dégager une large zone de vie traversante s'ouvrant sur le patio.

La structure est réalisée en béton armé pour des raisons structurelles liées à l'intégration au socle mais également pour des questions de simplicité de mise en œuvre. Le béton étant un matériau pouvant être coulé en place, il est possible d'imaginer que les futurs coopérateurs pourraient coparticiper à ce type d'étape du chantier afin de fédérer le collectif et d'impliquer les coopérateurs au projet.

La composition de parois permet de laisser le béton brut apparent. Le fait qu'il joue également le rôle de finition intérieure permet de diminuer le nombre de matériaux distincts à mettre en œuvre. La diminution des coûts liée à l'utilisation du béton brut permet d'opter pour des finitions de qualité sur des éléments influant directement sur la qualité de vie. Comme des châssis ouvrants/coulissants en acier, du mobilier intégré en bois ainsi que des portes coulissantes dans les parois intérieures de façon à économiser un maximum d'espace et de pouvoir créer différents scénarios d'occupation.

## 6.5 Retour sur expérience

Le projet intervient à l'échelle du quartier, de l'ensemble et du citoyen en proposant des fonctions gérées par les coopérateurs mais ouvertes aux habitants permettant de retrouver une dynamique de partage et d'entraide dans le quartier de Ste.-Marguerite.

Créer une coopérative, ce n'est pas uniquement réfléchir à l'organisation de son propre projet en relation à des convictions personnelles, mais bien de penser comment cet ensemble, imaginé et partagé par un groupe de citoyens aux côtés d'un architecte, peut-il influencer positivement le quartier dans lequel il s'implante.

En ce sens, l'ensemble coopératif Ste.-Marguerite constitue un monde en soi qui s'ouvre sur le quartier et qui place les citoyens et coopérateurs au centre de la réponse architecturale.

Bien que je n'aie pas pu aborder la relation et les échanges avec les coopérateurs du fait que ce soit un exercice académique, ce projet m'a permis de mettre en application les acquis théoriques et les conclusions tirées de l'écrit. Mais également d'aborder le programme nécessaire au fonctionnement d'une coopérative, de réfléchir à de nouveaux modes de vie partagés en réponse aux enjeux actuels ainsi que de proposer une réponse architecturale bénéfique à la collectivité. Ce qui est à mon sens un des objectifs majeurs de l'architecte aujourd'hui.

Cette expérience concrète, la rédaction de cet écrit ainsi que les interviews réalisés avec des personnes reconnues dans le mouvement des coopératives, m'ont conforté dans l'idée que, en tant que futur architecte, j'aimerais m'investir dans le domaine de l'habitat collectif et avoir l'opportunité de concevoir des projets de logements coopératifs.

## **Chapitre 7 - Conclusion générale**

### **7.1 Système de la coopérative d'habitants : une troisième voie du logement**

En considérant la propriété traditionnelle et la location comme les deux premières voies du logement, nous pouvons émettre l'hypothèse que les coopératives d'habitants en constituent une troisième du fait de l'offre et de l'organisation innovante qu'elles proposent. Depuis leur arrivée, cette troisième voie permet d'élargir l'offre et de pallier le manque criant de logements abordables. Mais également de faire face à la spéculation immobilière qui reste un phénomène fortement présent dans les grandes villes. L'ensemble des particularités du modèle, notamment sur l'organisation financière et la forme juridique qui diffère de la propriété ou de la location, ont confédéré le statut de troisième voie du logement au mouvement coopératif.

A la suite de cet écrit, la question du développement de cette troisième voie dans d'autres pays (Belgique, France) que la Suisse se pose. Si cela ne tenait qu'aux citoyens désireux d'adopter de nouveau mode de vie, il est clair que ce modèle aurait une ampleur bien supérieure qu'à l'heure actuelle. Cela, malgré la différence d'éducation et des mentalités entre ces pays qui explique sûrement pourquoi la Suisse est autant en avance dans ce domaine. Cependant, nous ne pouvons pas dissocier son développement de l'engagement politique. En France/Belgique, ce n'est pas la demande qui manque pour les projets coopératifs, mais bien un réel soutien politique ainsi qu'une reconnaissance du statut de la coopérative d'habitants.

En effet, au travers des cas d'étude suisses, nous avons constaté que les autorités publiques jouent un rôle considérable quant à leur développement et soutiennent (financièrement, juridiquement, etc.) les coopératives afin de faire perdurer le mouvement coopératif.

L'avantage des coopératives suisses est qu'elles jouissent d'un soutien des autorités publiques non comparable à celui de ces deux autres pays. Il est vrai que le modèle politique suisse encourage grandement la participation citoyenne et la création d'initiatives locales. Ce développement exponentiel s'explique en partie par le fait que les habitants soient impliqués dans les processus de décisions politiques, comme nous l'avons vu dans les cas d'analyse. Aujourd'hui, cette confiance accordée aux coopératives a permis de revitaliser de nombreux quartiers, de fabriquer le territoire en concertation avec ses utilisateurs et de proposer des alternatives au logement standard.

De plus, la location domine le marché suisse. L'accès à la propriété reste peu fréquent en raison de l'immobilier spéculatif et des dissonances du modèle pavillonnaire face aux enjeux écologiques et sociétaux. Comme nous l'avons vu, la coopérative constitue un intermédiaire entre la propriété et la location. C'est notamment pour cela qu'elles attirent un large spectre de citoyens. L'ensemble de ces raisons a permis aux coopératives de devenir un réel acteur urbain du territoire suisse et de répondre aux besoins d'une population constamment en recherche d'innovation.

En revanche, dans les pays comme la France ou la Belgique, la propriété est encouragée et constitue un objectif à atteindre. De plus, le modèle de la maison unifamiliale jouit d'une place prépondérante dans le parc immobilier. Le rapport qu'une partie des Belges et Français entretiennent avec la propriété ne favorise pas une création abondante de projets coopératifs basés sur l'autogestion. Néanmoins, les crises à répétition ont fait apparaître un besoin de changement et nous assistons à une modification de la tendance, qui s'opère petit à petit.

Malgré l'adoption de mesures récentes visant à l'amélioration du statut des coopératives qui ont suivi cette demande croissante, les autorités publiques et les banques ont encore du mal à faire confiance à ce type de projet alors que les aides quant à l'acquisition d'un terrain et au financement leurs sont primordiales. En effet, selon l'architecte Martin Lepoutre, les villes qui sont contactées pour un terrain et les banques pour un emprunt ne prennent pas souvent le risque d'accepter ces opérations car elles sont parfois situées dans des zones urbaines complexes.<sup>100</sup>

Mais en réalité, cela devrait être l'opposé, comme en Suisse, où les banques et les autorités font confiance aux projets coopératifs. Elles ont compris la garantie qu'ils constituent car ils s'organisent sur des loyers plus bas et qu'ils suscitent une demande exponentielle. De plus, les villes soutiennent leur développement grâce aux expériences précédentes, auxquelles elles ont fait confiance, qui ont prouvé que les coopératives pouvaient particulièrement mettre à profit leurs avancées sociales, économiques et écologiques dans ces zones urbaines complexes.

**L'exemple de la Suisse nous a démontré que cette troisième voie du logement ne pourra se développer dans nos frontières, qu'avec une politique de logement intégrant les initiatives citoyennes, et surtout avec le soutien des pouvoirs publics.**

---

<sup>100</sup> Boudet, Dominique et Lepoutre, Martin. « Une «troisième voie» du logement en France? Exposition Zurich ».

## 7.2 Rôle de l'architecte au sein de la coopérative

L'architecte jouera, sans aucun doute, un rôle prépondérant dans le développement de cette troisième voie. La création et la conception d'un ensemble destiné à accueillir une coopérative d'habitants est, nous l'avons vu, le résultat d'un long processus de discussions et d'échanges entre un collectif constitué d'une pluralité de profils sociaux et d'un concepteur.

Selon Pierre Vanderstraeten, vice-doyen de la faculté d'architecture et d'urbanisme de Louvain et architecte praticien que j'ai pu interroger dans le cadre du salon de l'habitat partagé, le rôle de l'architecte dans ce type de projet dépasse de loin le simple rôle du constructeur.<sup>101</sup>

En plus de cela, l'architecte y joue le rôle d'un animateur et d'un médiateur qui se doit de faire intervenir la co-conception à toutes les échelles/étapes du projet.

Aujourd'hui, les villes ont besoin d'alternatives innovantes afin de sortir de la crise du logement et les architectes doivent s'engager dans cette démarche afin que le mouvement coopératif puisse exploiter l'ensemble de ses potentialités. Partant d'une volonté de répondre aux défis écologique et sociétaux de l'époque actuelle, ainsi que de s'impliquer dans des processus participatifs portés par les citoyens, de plus en plus d'architectes s'engagent dans ce type de projets qui constituent une véritable expérience humaine.

D'après les propos de l'architecte français Thomas Huguen, c'est au cours de ce processus de conception et à la suite des échanges avec les coopérateurs qu'il « *doit anticiper la manière dont ils veulent vivre les lieux, leur rapport à l'intimité et au confort, ou encore les espaces qu'ils veulent partager. [...] d'améliorer l'adéquation entre la conception du bâti et le mode de vie des occupants, mais aussi de favoriser la maîtrise et l'appropriation de son habitat.* »<sup>102</sup>

Le rôle de l'architecte est de proposer une réponse spatiale adaptée aux besoins et aux modes de vie désirés par les futurs habitants. Ces attentes diffèrent fortement selon les collectifs, ce qui constitue à chaque projet une expérience unique. L'architecte possède donc aussi un rôle social, qui est de créer un collectif tout en favorisant son ouverture et l'apport sur le quartier dans lequel il s'intègre. Il a donc la possibilité d'influencer considérablement sur trois échelles distinctes : l'échelle du quartier, l'échelle de l'ensemble collectif et l'échelle de l'individu.

---

<sup>101</sup> Vanderstraeten, Pierre. « Habitat groupé solidaire et résilience ». Salon de l'habitat groupé, 29 novembre 2020.

<sup>102</sup> Mettetal, Lucile. « Quand l'architecte implique les habitants dans la conception de leur logement. Avec T. Huguen »

Créer une coopérative, c'est aussi imaginer collectivement le lieu dans lequel les membres y habiteront ensemble, et c'est seulement en coopérant avec un architecte que ce rêve commun peut devenir réalisable.

Nous avons vu, au travers des deux cas d'études, que les réunions organisées avec l'ensemble des intervenants jouaient un rôle prépondérant dans le processus. Le projet se construit au fil du temps et des échanges sur base d'un principe itératif entre les coopérateurs et l'architecte. La plupart du temps, les collectifs de coopérateurs sont déjà créés et les terrains sont attribués lorsqu'ils contactent l'architecte. Il n'a donc pas d'impact sur le choix des membres qui composent le collectif mais il a la mission de fédérer les coopérateurs, tout le long du processus, autour d'une vision commune du projet qu'il partage également. (figure 65) L'architecte fait donc partie intégrante du collectif de la coopérative. Plus tôt il intègre le projet, plus tôt il pourra mettre à profit son savoir et ses compétences au service de celle-ci.

Une fois la construction terminée et l'immeuble habité, la relation ne s'arrête pas là car l'architecte peut prendre part aux réunions de la coopérative, ce qui permet de garder un contact avec les membres. En ce sens, la relation post-construction avec le projet ainsi que le processus de conception sont donc bien différents d'un projet de logements standards. Pour un architecte, les projets coopératifs sont des expériences humainement et intellectuellement riches car ils constituent une expérience à part entière à chaque demande. De plus, les échanges réciproques avec les coopérateurs renforcent la cohérence de la réponse architecturale qu'il met en place.

Comme dans les projets analysés, les coopérateurs désirent également inclure des techniques écologiques novatrices tels que des panneaux solaires auto-consommés, des jardins collectifs, des économats, des systèmes de réutilisation d'eaux usées, etc. Cela, afin de répondre à leurs attentes et idées toujours plus innovantes. Grâce à son savoir, sa créativité, et la liberté de conception que les coopérateurs lui accordent, l'architecte a la possibilité de mettre en place de nouveaux systèmes d'organisation spatiale et des procédés techniques répondants à leurs besoins, ainsi qu'à une forte demande d'innovation tant au niveau social qu'écologique.

Au cours de ce processus de conception, l'architecte doit être à l'écoute des coopérateurs mais aussi des habitants du quartier. Il a la mission de spatialiser une réponse architecturale basée sur la demande, les besoins, les attentes et les échanges avec les coopérateurs/habitants. Celle-ci doit permettre des possibilités au projet d'impacter positivement le quartier dans lequel il s'implante grâce à la mixité sociale et fonctionnelle qui le caractérise. (figure 66).

Cependant, l'architecte qui s'engage dans un projet de coopérative doit être en mesure de faire des compromis. En effet, le processus coopératif est le fruit d'un travail commun réalisé par une grande équipe composée, entre autres, du bureau d'architecture et des coopérateurs. Tous ces intervenants travaillent collectivement et avancent vers un objectif commun : imaginer un projet où chacun est impliqué tout en construisant un ensemble qui répond à des problématiques actuelles et aux besoins des citoyens. En ce sens, il ne doit pas imposer une posture rigide issue d'un processus de réflexion personnelle, mais bien de tenter de comprendre les besoins des coopérateurs afin de transposer cette vision commune en une réalité architecturée.

Mais il est vrai que cela requiert un engagement considérable ainsi qu'une implication sans relâche. Ceci explique sans doute pourquoi une partie des architectes n'ose pas encore se lancer dans de tels processus de conception.

Selon l'architecte-urbaniste Véronique Biau, « *L'habitat coopératif mobilise des architectes militants, prêts à s'engager dans des démarches longues, ouverts à des formes de dialogue approfondi avec les collectifs d'habitants qui sont leurs commanditaires. Ils ne renoncent pas, pour autant, à un rôle dominant dans la conception de l'espace.* »<sup>103</sup>

**A l'heure actuelle, compte tenu de son rôle social ainsi que la possibilité d'influence qu'a l'architecte sur la société et l'environnement, ne se doit-il pas de préconiser la richesse du film qui constitue le processus plutôt que la simple photo finie ?**



Fig.65 : Réunion entre coopérateurs et l'architecte S.Fuchs (Immeuble coopératif à Soubeyran)



Fig.66 : Les coopérateurs échangent autour de la première maquette (Kraftwerk 2 à Zurich)

---

<sup>103</sup> Biau, Véronique. « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence ».

### 7.3 Le développement des coopératives d'habitants en réponse aux enjeux actuels

En début d'écrit, nous nous sommes intéressés aux enjeux caractéristiques de l'époque et de la société actuelle sur lesquels le secteur du logement a la possibilité d'influer.

Au fil de la recherche, l'approfondissement du développement et des spécificités du modèle ainsi que les études de cas ont permis de faire ressortir les réponses qu'apportent les coopératives face à ces enjeux. Les deux cas d'étude ont démontré que les coopératives prenaient en considération des problématiques telles que la durabilité, la densification, l'accessibilité au logement, la spéculation immobilière, la mobilité et l'utilisation des ressources selon des formes variées en répondant à ces enjeux selon de multiples approches. Chaque coopérative les aborde différemment, mais s'organise selon des principes communs tels que l'autogestion, la non-lucrativité, la mutualisation et selon une démarche de développement durable. Le regroupement de ces différents concepts, couplé à un système d'organisation spécifique, a permis de **repolitiser la question de l'habitat** et de favoriser la création de **nouveaux modes d'habiter** attentifs aux besoins et enjeux de notre société.

L'analyse du modèle coopératif nous a démontré qu'il existe des possibilités de vivre différemment et que l'accroissement de l'offre en logements non spéculatifs permettrait une plus grande accessibilité au logement. **L'organisation en auto-gestion** et le fait que les coopératives soient à **but non lucratif** apportent une réelle contribution sur le **droit d'accessibilité au logement**. En effet, ce principe permet d'être dissociée de la présence d'un promoteur extérieur et donc de pouvoir organiser les **loyers sur le coût réel** des logements. Cela permet d'obtenir des loyers jusqu'à 20% moins cher que la moyenne des villes suisses abordées au travers des cas d'étude. Par ce fait, les coopératives renforcent l'accessibilité à tout type de profil social et font de cette **mixité une opportunité**.

En ce sens, les coopératives d'habitants sont plus accessibles et apparaissent comme un **outil d'insertion sociale** du fait qu'elles **favorisent la sociabilisation** et garantissent une **mixité sociale et générationnelle**. Face à l'isolement social auquel les villes font face, les coopératives apportent des possibilités pour chacun de s'investir dans un projet et de faire partie d'une communauté qui valorise les différences. Citoyen lambda, immigrés, personnes à mobilité réduite, jeunes ou âgées, personnes financièrement faibles ou aisées : chacun peut y trouver sa place, s'investir dans un projet et se sentir impliqué dans son rôle de citoyen.

Pour faire face aux situations personnelles-familiales-professionnelles qui changent rapidement, les coopératives placent la **flexibilité et l'adaptabilité** comme éléments essentiels à leur démarche. À la suite des cas analysés, nous avons pu constater que les coopératives favorisaient le développement de propositions innovantes pour faire face à une société en pleine mutation et à l'imprévision qui caractérise l'époque actuelle. Dans le processus de conception des coopératives, le logement et les espaces communs sont en effet considérés comme des entités qui doivent être en mesure d'évoluer et de s'adapter en fonction de situations variables.

Elles sont à l'origine de solutions nouvelles dans le secteur du logement telles que les « **pièces joker** » (cas d'étude 1) qui permettent de faire fluctuer la taille de l'espace privé en y ajoutant un espace supplémentaire selon les usages et besoins qui subviennent au cours du cycle de vie. Cela permet au coopérateur de rester au sein de l'immeuble même dans le cas où sa situation changerait subitement, et donc de pouvoir construire son lieu de vie sur le long terme. Mais également les « **appartements en cluster** » (cas d'étude 2) qui répondent à une forte demande de personnes voulant à la fois bénéficier d'espaces partagés et privés au sein d'une même entité.

En plus de cela, le système coopératif, caractérisé par un investissement collectif des coopérateurs qui mutualisent leur capital pour développer un projet commun, permet de bénéficier d'un **accès à des espaces et services partagés** qu'il n'aurait pas été possible d'obtenir seul. Ceux-ci participent à de la qualité de vie de l'ensemble en renforçant la cohésion sociale et en favorisant les possibilités de rencontres avec les habitants du quartier.

En effet, lorsqu'elles sont intégrées aux opérations de revitalisations de quartiers, les coopératives permettent d'accentuer la **relation entre les espaces collectifs/publics** en intégrant une pluralité de fonctions partagées/commerciales qui accompagnent l'offre de logements. L'activité générée par cette **mixité fonctionnelle** anime l'espace public par des possibilités de communications entre ces espaces partagés et le quartier.

Pour les villes, l'intérêt du développement du modèle, en plus des aspects sociaux, économiques et écologiques, est qu'il permet de réduire l'édification « d'ensemble de logements fantômes » n'ayant pas d'impact sur leur lieu d'implantation. C'est donc une alternative intéressante du fait qu'elles favorisent la **création d'ensembles vivants** composés de logements à **loyers plus bas** (donc accessibles à un spectre plus large de profil sociaux), tout en formant des « morceaux de ville » attentifs à la relation qu'ils entretiennent avec le quartier et ses habitants.

En effet, les coopérateurs intègrent les habitants et les besoins du quartier au processus de co-conception. Dans la plupart des cas, certaines étapes de la construction sont réalisées en **chantier participatif** et des événements y sont organisés de façon à **créer une dynamique de quartier**. En plus de garantir une bonne utilisation du projet par ses utilisateurs, cela permet de **renforcer les liens entre les coopérateurs et habitants**. Afin de s'inscrire dans une **démarche écologique et locale**, les coopératives favorisent le chantier participatif, la participation citoyenne, les circuits courts, les matériaux locaux et le choix d'entreprises/artisans locaux.

De plus, les coopératives participent au développement de **l'écologie** dans le secteur du logement et s'inscrivent systématiquement dans une **démarche durable**. Des avancées écologiques telles que le traitement des eaux à lombricompostage, les panneaux solaires auto-consommés et l'isolation des murs avec de la paille n'auraient jamais pu voir le jour dans un ensemble de logements standard. Elles favorisent les techniques qui prennent en compte les éléments de la nature (eau, vent, rayonnement solaire, terre, paille) pour faire fonctionner le bâtiment. Elles **encouragent l'innovation technique/écologique** en collaborant avec les architectes pour réduire l'empreinte écologique des immeubles qu'ils imaginent collectivement.

La **réduction de l'empreinte écologique** ne s'arrête pas à la conception de l'immeuble mais se prolonge à l'usage des coopérateurs et des ménages selon des principes de mutualisation. Mettre en commun certains espaces/services permet une **utilisation des ressources plus raisonnée**. Par exemple, l'organisation d'achats groupés pour un économat, des potagers partagés ainsi qu'une mise en place de procédés écologiques permettent de réduire les dépenses/pollution par la **mutualisation** mais également d'**amoindrir les incidences sur l'environnement**. La mise en commun de services tels que la buanderie ou les congélateurs, étant très énergivores, permet de gagner de l'espace dans le logement privé tout en **diminuant l'utilisation de ressources des ménages en réduisant leur consommation**.

Face à d'autres enjeux environnementaux tels que la **mobilité**, les coopératives requestionnent le rapport entre habitants et transports en militant pour une réduction de la moyenne de 1,5 place de parking par logement. En effet, nous avons vu dans les deux cas d'études que les coopérateurs renonçaient à la voiture personnelle afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, les systèmes de voitures partagées et les modes de mobilités doux. Mais également dans l'optique de **réduire l'emprise des parkings et de l'automobile** dans les villes au profit d'espaces publics partagés par les citoyens.

Un des objectifs de l'écrit était également de démontrer qu'il est nécessaire de dépasser l'apriori qui freine certaines personnes à s'engager dans un projet coopératif. Celles-ci imaginent une grande colocation où les habitants partagent le salon, la salle de bain, etc. À la suite des analyses, nous avons vu que le modèle de la coopérative était bien différent que celui de la colocation.

En effet, les coopératives sont à la recherche d'un **équilibre entre privacité et communauté**, composante nécessaire à l'épanouissement d'un individu dans notre société. Chaque citoyen a besoin de pouvoir se retrouver seul, mais également d'avoir des échanges sociaux. C'est pourquoi les coopératives proposent des solutions où chaque coopérateur possède son propre espace privé et qui, en plus de cela, jouit de l'accès à des espaces communs lorsqu'il le désire. En d'autres mots, c'est une **forme de vie communautaire où chacun conserve son degré de privacité tout en jouissant des avantages de la mutualisation**.

Par ce fait, les citoyens qui souhaitent intégrer une coopérative peuvent avoir des motivations économiques, écologiques, mais ce sont principalement les motivations humaines qui doivent guider ce choix de mode de vie. Malgré tous ces avantages, nous avons vu que s'engager dans un projet coopératif constituait un engagement considérable, une participation importante et que les processus pouvaient parfois durer assez longtemps. Le **côté humain** constitue tout de même une étape que tous les citoyens ne semblent pas encore prêt à franchir. Néanmoins, cet engagement préalable à l'utilisation de l'immeuble permet en retour de pouvoir **s'engager à long terme** et d'avoir un **cadre de vie adapté** grâce au processus de co-conception.

Cependant, ce nouveau mode de vie n'est pas une alternative à la société actuelle. C'est une possibilité d'habitat et il est évident que tous les types de coopératives ne sont pas adaptés à tout le monde. A mon sens, il faut considérer les coopératives de manière globale, comme un concept, et pas nécessairement comme un immeuble collectif en ville. Les **possibilités et formes qui émanent de ce modèle sont infinies car ce sont aux citoyens de les imaginer**. Le système d'organisation reste le même, mais il n'y a pas de formes fixes prédéfinies ni de lieux d'implantation favorisés. (Coopératives classiques/d'étudiants, projet de rénovation/neuf, maisons partagées/immeubles, en ville/campagne, etc.) Elles peuvent **s'adapter à différents contextes** en fonction de la nature qui résulte du processus et des objectifs soutenus. Le fait qu'il existe une possibilité infinie d'imaginer plusieurs formes sur base de principes communs permet de convenir potentiellement à un public très large. Mais aussi de renforcer la perspective que son développement pourrait être une stratégie pour l'avenir du logement urbain.

L'habitat coopératif est donc une **possibilité d'habitat** qui permet aux citoyens, architectes et politiques désireux de trouver des **alternatives** à certaines facettes du système, de lutter face aux enjeux actuels. Il est clair que si le modèle se développe dans les prochaines années, l'impact de son adoption se fera ressentir dans les villes, comme c'est le cas à Zurich et Genève.

Les coopératives ont su démontrer que ça devait être l'offre de logements qui devait s'adapter aux citoyens et non l'inverse. Cette troisième voie du logement encourage un **retournement du paradigme du logement standardisé** : ne plus construire de logements pour ensuite se mettre à la recherche de propriétaires potentiels, mais imaginer collectivement le lieu avec les futurs habitants afin qu'il soit plus adapté à leurs besoins. Concevoir collectivement un projet dans lequel les habitants vont par la suite y habiter ensemble, c'est très différent d'un promoteur qui va construire un immeuble de logements sur base d'intérêts personnels.

L'objectif est de faire du secteur du logement un domaine qui n'est plus uniquement soumis au marché immobilier spéculatif et où le citoyen est intégré dans les processus de conception des villes. A mon sens, dans le contexte actuel, il faut pouvoir laisser place à d'**autres formes d'habiter** et de **nouveaux modes de vie** plus en phase avec les besoins des citoyens. A la suite des crises à répétitions, nous constatons que les citoyens s'engagent de plus en plus dans cette dynamique de recherche de nouvelles formes d'habitat et qu'une effervescence est perceptible. L'organisation de la biennale d'architecture de Venise de cette année, titrée « *How will we live together ?* »<sup>104</sup>, confirme que le thème du **vivre ensemble** a encore de beaux jours devant lui.

**L'avenir du logement ne se situe donc pas uniquement dans l'innovation technique mais aussi dans l'évolution des modes de vie/possibilités d'habitat. Densifier les villes en termes de nombre de logements ne suffit plus, il faut également densifier en termes de relations humaines et élargir l'offre pour faire face à ces problématiques. La ville est avant tout un espace-temps en renouvellement perpétuel qui doit se vivre et se modeler collectivement.**

**En s'affranchissant des contraintes de l'immobilier spéculatif et de l'habitat standardisé, les coopératives d'habitants démontrent que le secteur du logement ne doit plus s'apparenter à une addition de logements standards empilés, mais qu'il peut être un lieu de vie partagé, une étendue d'appropriation et un espace des possibles.**

---

<sup>104</sup> Baratta, Paola. « Biennale Architettura 2020: how will we live together? »



## **Annexes - retranscription des entretiens réalisés**

### **A1 : Entretien avec Olivier Krumm**

Cas d'étude concerné : Immeuble coopératif à Soubeyran, Genève (Cas 1)

Rôle : Responsable du maître de l'ouvrage (Coop. Equilibre/Luciole) et habitant-coopérateur

Date : 3 février 2021

#### **Préambule**

- Présentation du travail, du thème et des objectifs liés à l'écrit et aux entretiens.

#### **Naissance du projet / du groupe de coopérateurs**

- Quelles sont les raisons qui vous ont poussé de vous engager dans un projet de coopérative d'habitants ?

*« Personnellement, je me suis toujours intéressé à l'habitat en autogestion. A Genève, il y a eu un gros mouvement dans les années 80-90 appelé le mouvement squat qui avait pour objectif de combattre la spéculation immobilière dans les grandes villes suisses.*

*J'adorais ce milieu car je le trouvais très créatif, enthousiasmant et surtout d'une liberté rare. Aux alentours des années 2000, quand j'ai découvert les coopératives d'habitants pour la première fois, j'ai trouvé que ce mode de vie était la continuité concrète pour faire perpétuer ce qui représentait le cœur du mouvement, à savoir l'autogestion.*

*Dès que j'ai commencé à m'investir plus en profondeur dans les coopératives, je me suis rendu compte que mes intentions écologiques et alternatives au milieu de l'immobilier et construction traditionnel pouvaient trouver des réponses dans le mouvement coopératif. Ce qui était intéressant, c'est que nous n'étions pas entre professionnels de l'immobilier. Au contraire, nous avions une liberté et une créativité importante pour aller dans ce sens plutôt que dans un autre. Très vite, je me suis plongé dedans et ça a abouti à un projet concret. C'était un vieux rêve, et quand les rêves se réalisent, c'est souvent positif. »*

- Quelles sont les valeurs communes portées par le collectif de coopérateurs ?

*« Clairement, la première, c'est l'autogestion. La grande particularité de ce projet c'est que nous avons décidé depuis les premières réunions de ne pas créer de comité. Tout le monde était invité à participer mais personne n'y était obligé.*

*La condition d'organisation, c'était juste qu'il y ait un représentant du maître de l'ouvrage.*

*C'est-à-dire une personne rémunérée pour faire le lien et le porte-parole entre les futurs habitants, les banques et les architectes. Je détenais ce rôle en collaboration avec un collègue et nous avons la mission de mener la barque.*

*Le fait que tout le monde ne soit pas obligé de venir aux réunions a été un choix gagnant car finalement, nous n'étions ni trop ni trop peu. Cela a très bien marché comme ça. Nous avons fait une réunion tous les dix jours pendant quatre ans. Cela a permis à tout le monde de bien s'approprier le projet. Aujourd'hui, c'est ce qui fait la force du projet car les habitants se sont réellement attachés au projet et ont vraiment participé à sa création et sa réalisation. C'est un processus très riche et fédérateur d'un collectif.*

*Une autre valeur importante est la convivialité, le fait de porter ensemble un projet. La solidarité, l'égalité entre tous sont également des valeurs communes.*

*La question de l'écologie qui a porté sur le projet tout le long sur des systèmes simples, des matériaux de proximité, des constructions portées par des artisans plutôt que des grosses entreprises. Je pourrais encore continuer longtemps sur ces valeurs communes mais celles-ci sont les principales. »*

- Pour enchaîner sur ce point, les coopérateurs se connaissaient-ils entre eux avant ce projet ?

*« Le collectif du projet de Soubeyran est un groupe composé de membres de la coopérative Equilibre et la coopérative Luciole qui sont d'échelles différentes d'un point de vue de la taille. Chez Luciole, on était une coopérative de 7-8 familles donc on se connaissait déjà très bien. On faisait déjà des réunions depuis quelques années.*

*En revanche, les membres de la coopérative Équilibre qui étaient motivés par le projet de Soubeyran ne se connaissait pas pour la plupart. Majoritairement, on a appris à se connaître au fil des réunions et c'est allé très vite.*

*Nous avons dû accorder les violons entre les deux coopératives pour être sûrs que le projet prenne bien. Nous avons écrit une charte collective ensemble et regardé comment cela allait marcher sur d'un point de vue financier. Puis un jour, je me suis rendu compte que plus personne ne savait qui était de la coopérative Equilibre ou Luciole. Et là, c'était gagné. »*

## **Le site et le quartier**

- Concernant le site, comment avez-vous acquis ce terrain pour implanter le projet commun à ces deux coopératives ?

*« L'Etat nous a proposé onze terrains à Genève. Ici, il existe une association qui s'appelle le Groupement des Coopératives d'Habitations Genevoise qui regroupe près de soixante coopératives de différentes tailles et anciennetés. Le but est que celle-ci soit l'interlocuteur principale de l'Etat et des différents organes politiques.*

*A l'intérieur de cette association, on reçoit les terrains qui sont mis à disposition par l'Etat ou les communes. Ces terrains sont mis à disposition en droit de superficie, c'est-à-dire une location sur 99 ans qui permet de lisser le coup du terrain sur une longue période et d'obtenir des plans financiers qui tournent avec des loyers très avantageux. Cette association permet que*

*chacun ait la même chance et les mêmes règles pour obtenir un terrain. En ce sens, ce ne sont donc pas les gens qui ont le plus de contacts dans le monde de l'immobilier, le plus d'expérience ou autre qui sont privilégiés pour l'attribution.*

*C'est au sein de ce groupement que nous avons obtenu ce terrain. Sur les onze propositions et à la suite d'un commun accord avec tout le monde, nous avons décidé de postuler pour celui-ci à Soubeyran. Nous étions surtout intéressés par le fait que le terrain soit proche du centre-ville. Aujourd'hui, tout le monde en est très satisfait.*

- Comment l'annonce de ce projet à cet endroit a-t-il été accueilli par les habitants du quartier ?

*« Il y a eu pas mal de contacts avec une coopérative étudiante qui récupère des maisons qui vont être démolies pour créer de nouveaux logements étudiants à prix très accessibles. Ils ont fait des animations dans les rues pour communiquer avec les habitants du quartier. Tout le quartier était curieux de voir ce qui allait se construire sur ce terrain.*

*On a remarqué que pas mal d'habitants ne savait pas ce que cela allait être, nous avons donc réalisé des posters pour expliquer le projet. Le nombre de logements, des images du bâtiment, les différents commerces qui allaient s'y implanter était expliqués par les biais de ces posters.*

*Aujourd'hui, ce qui constitue un point extrêmement intéressant est que l'immeuble accueille une brasserie locale au rez-de-chaussée. Depuis le début, les habitants et les coopérateurs utilisent énormément cet espace, c'est un lieu de rencontre entre personnes de tous les âges et de toutes les classes sociales. En plus de ça, nous essayons d'organiser des événements en relation avec le quartier. Les enfants aident également à créer du lien entre les coopérateurs et les habitants. Cette relation d'intégration se fait petit à petit au cours du temps. Ça se passe très bien. »*

- Quel a été l'impact majeur du projet sur ce quartier ?

*« On participe à une mutation du quartier de manière très spectaculaire. Au départ, c'était un quartier de villas et aujourd'hui c'est devenu une zone où de nouveaux ensembles collectifs se construisent et d'autres coopératives vont arriver. »*

## **Financement et organisation**

- Concernant l'aspect économique, comment s'est déroulé le financement du projet ?

*« Niveau financier, c'est principalement la coopérative Equilibre qui a géré le plan financier. Nous avons choisi de n'avoir qu'une seule des deux coopératives engagées dans le projet qui détienne le bâtiment juridiquement. Cela afin de simplifier les procédures et l'organisation. C'est pour cela que l'autre coopérative (Luciole) loue en bloc 14 appartements. C'était donc une manière de simplifier les choses et notre manière de faire.*

*D'un point de vue financier, nous fonctionnons toujours avec la même banque qui est la Banque Alternative Suisse. Car c'est la banque la plus proche de nos valeurs. Le principe est que, une fois que nous avons la promesse du droit de superficie pour le terrain, nous pouvons aller rencontrer la banque et lui présenter toutes les caractéristiques du projet. On obtient donc un crédit de construction lorsque le dossier est complet.*

*En général, les banques sont toujours d'accords car le logement est un domaine très peu risqué et elles connaissent bien le fonctionnement des projets de coopératives. Surtout à Genève. La banque a rapidement fait confiance à la coopérative Equilibre et nous n'avons pas rencontré de soucis.*

*Le crédit de construction se débloque lorsque nous obtenons le permis de construire et que les 5% de fonds propres sont rassemblés. La banque ne demande qu'une seule chose, c'est que nous devons apporter un certain nombre de fonds propres. En général, ils sont de l'ordre de 20% pour l'achat d'une maison individuelle par exemple ou dans l'immobilier.*

*La chance qu'on a à Genève, c'est qu'il existe une loi qui dit que le canton cautionne 15% de fonds propres auprès de la banque pour les projets de coopératives. Ce qui fait que nous les coopérateurs, nous n'avons plus que 5% de fonds propres à apporter ensemble. Cela est très important car ces 5% de fonds propres sont en fait les parts sociales de chaque coopérateur.*

*Cela représente en moyenne 5000 CHF (4600 euros) à investir par pièce de notre logement. C'est un investissement car en fait je peux récupérer cette somme, ce montant sera remboursé par le coopérateur qui me succèdera si je décide de quitter la coopérative.*

*Pour donner une idée, moi et ma compagne, nous avons un appartement qui fait 100m<sup>2</sup> et comporte cinq pièces (salon, cuisine et trois chambres). A nous deux, nous avons donc dû investir 25 000 CHF au départ (5 pièces x 5000 CHF), ce qui est extrêmement accessible et très en dessous d'un logement standard ou une villa. Sans cette loi qui aide les projets de coopératives d'habitants à voir le jour, on aurait donc dû payer quatre fois plus que cette somme-là, ce qui aurait été plus compliqué financièrement. Cette disposition de soutien du canton de Genève est très importante car elle permet l'accessibilité au plus grand nombre. »*

- Toujours d'un point de vue financier mais cette fois dans un rapport à l'individu lui-même et non pas à l'ensemble du groupe, comment les loyers sont-ils organisés ?

*« Une fois que le bâtiment est habitable et que le chantier est terminé, les coopérateurs intègrent leur logement et doivent donc payer un loyer. Le statut de coopérateur est entre le principe d'être propriétaire et locataire d'un logement.*

*Les loyers sont articulés sur base d'un plan financier, un grand tableau Excel où tout est précisé. Donc les dettes de l'emprunt, les charges, l'amortissement du bâtiment (1%), les intérêts à payer à la banque, les charges d'exploitations (conciergerie, travaux, charges).*

*Une fois que tout cela est mis en commun, on obtient un montant total à dépenser par an qu'on va diviser par le nombre de pièces total de l'immeuble. Les loyers de chaque coopérateur seront donc déterminés par le résultat entre le nombre de pièces qu'il détient dans son logement multiplié par le montant moyen par pièce. Le loyer correspond au prix coûtant que coûte l'ensemble du bâtiment chaque année. C'est donc du logement à prix coûtant. Cela sans coût supplémentaire ni aucun profit possible comparable à un promoteur traditionnel par exemple. S'il y a un bénéfice sur l'année, ceux-ci sont utilisés pour la coopérative pour des améliorations, l'organisation d'évènements, ...*

*Tous ces mécanismes applicables au principe de la coopérative d'habitants permettent donc d'obtenir des loyers entre 15-20% moins cher que le marché. »*

### **Le choix de l'architecte et le processus de conception**

- Une fois le terrain acquis et le plan financier établi, comment avez-vous déterminé l'architecte en charge pour réaliser votre projet ?

*« Pour ça, on voulait partir d'une feuille blanche plutôt que de partir d'un avant-projet issu d'une procédure de concours comme le font certaines coopératives par exemple. Pour notre projet à Soubeyran, nous avons deux critères.*

*Le premier était de partir de cette page blanche et le second était de pouvoir rencontrer plusieurs architectes pour voir celui avec qui on sentait plus de feeling. On a donc pensé à faire des auditions lors des réunions de la coopérative. Au départ, on avait une liste de onze bureaux d'architecture, puis tous ensemble, nous en avons sélectionné quatre. Sur base des auditions entre ces quatre bureaux, nous avons choisi le bureau ATBA géré par Stéphane Fuchs (Interview A2). Il possédait de réels avantages car il avait déjà réalisé certains projets pour d'autres coopératives d'habitants.*

*Cependant, malgré le choix du bureau ATBA comme gagnant, nous avons été séduits par la singularité d'un second bureau qui faisait donc partie des quatre derniers. C'était le collectif CARPE, qui travaille ce type de projet avec des isolations en bottes de paille et de proposer aux coopérateurs de faire le chantier en mode participatif. Beaucoup de nos coopérateurs étaient intéressés par ce mode d'isolation qui était à la fois innovant et écologique.*

*Enfin, on a gardé le bureau ATBA, mais on leur a demandé d'isoler le bâtiment en botte de paille avec le collectif CARPE qui encadrerait aussi le chantier participatif lors de cette étape. »*

- Une fois les architectes choisis, comment la conception du projet architectural s'est-elle développée au fil du temps ? (Échanges entre architectes et coopérateurs)

*« Le projet s'est développé selon de grandes phases. La phase de départ qui constitue en l'Adn du bâtiment. Les architectes sont venus à de nombreuses reprises pour présenter le projet sur bases des contraintes et attentes qu'on leur avait données.*

*Il y avait trois grandes contraintes pour le projet. La première est que tout le monde devait avoir le même droit au soleil. Cela était possible car le plan d'urbanisme proposait un bâtiment allongé et relativement étroit et donc la possibilité de faire des logements traversants.*

*La deuxième était de ne pas construire de logements sur le sommet afin de créer un toit accessible à tous les coopérateurs et y placer des potagers.*

*Le troisième élément était de réduire le nombre d'ascenseur car c'était un choix qui nous plaisait d'un point de vue écologique et économique.*

*Nous étions également partis sur le fait de ne pas avoir de duplex mais l'ensemble des appartements sur un niveau. Ne pas faire de duplex et réduire le nombre d'ascenseur était, il est vrai, une demande assez complexe.*

*Ils ont eu une proposition magique pour respecter ces contraintes : sur un ensemble de cinq étages, ils ont fait du troisième (celui du milieu) une rue intérieure qui permet de relier les trois cages d'escaliers du projet qui débutent au rez-de-chaussée. Seule la cage centrale possède un ascenseur.*

*Ce qui fait que si on habite au-delà du troisième niveau et près d'une des deux cages d'escalier latérales (qui n'ont donc pas d'ascenseur), on peut toujours prendre l'ascenseur jusqu'au troisième étage pour ensuite continuer à monter les deux derniers étages à pied. C'est quelque chose qui se fait largement à Genève.*

*Pour en revenir aux échanges architectes/coopérateurs, je dirais que les architectes sont venus beaucoup de fois et que le processus de conception a été assez rapide.*

*Les différentes commissions (petit groupe de coopérateurs ou groupe de travail qui s'occupe d'une partie du projet : commissions jardin, commission espaces communs) pouvaient aller poser des questions supplémentaires en dehors des réunions si elles le souhaitaient.*

*C'est donc un échange et un processus continu où tout le monde est impliqué. »*

- Toujours par rapport à la circulation au sein du projet, tous les espaces sont-ils accessibles aux PMR ?

*« Pour tout ce qui est en rapport avec les personnes à mobilité réduite, ils peuvent bien sur utiliser l'ascenseur et les couloirs intérieurs qui sont assez larges.*

*Ils peuvent également car il y a des coursives de 120 cm de large qui relient tous les appartements et les rendent accessibles par la façade sud.*

*Ces coursives et terrasses communicantes constituent réellement l'ADN du projet. Sans cela, le projet ne serait pas ce qu'il est aujourd'hui. »*

## **Le chantier et la construction**

- Une fois que la construction du projet était lancée, les coopérateurs ont-ils pu participer à certaines étapes du chantier ?

*« Pour cela c'était très simple. On s'est dit que c'était plus astucieux de faire participer les coopérateurs uniquement à l'étape de l'isolation avec des bottes de paille avec le collectif CARPE. Cela représentait déjà suffisamment de travail à notre sens, environ deux semaines de bénévolat lors de l'année 2016. L'organisation, la quantité du travail à fournir et les règles à suivre ont été déterminés par le bureau CARPE. On a pas mal travaillé sur le détail avec les architectes pour réaliser cette étape. Tout le monde a joué le jeu, c'était super. »*

- Concernant les autres étapes du chantier, comment avez-vous déterminé les entreprises qui allaient participer au chantier du projet ? Cela était-il important d'avoir une possibilité de choix sur celles-ci ?

*« Oui beaucoup, cela était également très important pour nous. On a bien sûr voulu favoriser les entreprises locales et les artisans. Cependant, pour certains aspects comme la plomberie par exemple, les architectes nous ont fait une proposition de travailler avec une entreprise avec laquelle ils avaient déjà eu des expériences passées. On a vraiment fait confiance aux architectes car ils ont très bien compris notre démarche.*

*Par exemple pour les cuisines, on y a mis beaucoup d'énergie. On voulait que ce soit réalisé par des menuisiers locaux et non pas des industriels de la cuisine. On a également travaillé sur les plans de travail pour qu'ils soient originaux. Ils sont en béton massif et ont été réalisés par le même maçon genevois qui a aussi fait les crépis de l'extérieur. »*

## **Le projet architectural et les modes de vie**

- Quant aux logements individuels, selon vous, est ce que l'utilisation de différentes tailles de logements renforce la qualité de l'ensemble ? Sachant que vous ne comptez pas sur des duplex.

*« Pour la taille des logements, cela était en partie imposé par l'Etat. Les logements trois pièces devaient constituer au minimum 60% des logements et maximum 10% pour les logements six pièces et plus. De base, il y a déjà une mixité de tailles qui se crée par ces règles et cela nous convenait très bien car dans notre groupe, il y avait des coopérateurs qui avaient besoin de logements de trois, quatre, cinq, six pièces.*

*On voulait que tout le monde y trouve son compte en faisant quelque chose de très large en termes de spectre de logement. De plus, si les situations familiales et personnelles changent au cours du temps, les coopérateurs peuvent se diriger vers un logement plus adapté tout en restant dans le même immeuble.*

*On s'est servi aussi des expériences des projets précédents de la coopérative Equilibre et on sait qu'actuellement, elle regrette de ne pas avoir fait plus de petits logements trois pièces car c'est ce qui est le plus demandé aujourd'hui.*

*En plus de cela, deux appartements sont réservés à des personnes exilées, des expatriés ou des migrants. C'est la ville qui a le droit d'attribution sur ces deux logements. L'entraide, c'est aussi une valeur forte dans notre coopérative et un outil de réinsertion sociale très puissant. »*

- Comment vous décririez vous la vie au sein de ces logements ? Quels types de modes de vie l'aménagement suggère-t-il ?

*« Je dois avouer que l'intérieur des logements reste assez conventionnel du point de vue de l'aménagement mais en gardant une forme d'originalité. Nos appartements sont, en ce sens, peu adaptés à des colocations par exemple. Bien sûr, il pourrait y en avoir sans aucun problème, mais je veux dire par là que ce n'est pas ce qu'on fait de plus original aujourd'hui en matière de collocation de 4-5 personnes. Sur ce point précis, il existe des coopératives qui se penchent plus sur cette question de collocation de manière inventive en utilisant les clusters. Comme la coopérative Kalkbreite à Zurich par exemple. (Cas d'étude 2)*

*Nous, on a décidé de ne pas faire de cluster car ce n'était pas le type de mode de vie recherché pour ce projet-ci.*

*Cependant, un élément intéressant que nous avons fait à ce niveau-là, qui était de créer des pièces indépendantes. C'est donc trois chambres d'amis au troisième étage qui peuvent être réservées gratuitement selon une tournante entre chaque logement. Il y aussi trois autres pièces indépendantes supplémentaires que nous pouvons louer en plus de notre logement. Il est donc possible de faire fluctuer la taille du logement si on a besoin d'une pièce en plus pour travailler ou une chambre d'adolescent par exemple. Cette pièce reste dans le même bâtiment mais c'est une entité autonome au logement.*

*Nous avons aussi un économat, qui fonctionne avec des achats groupés en plus grande quantité, où tout le monde peut se servir de produits de toutes sorte en plus du potager commun qui se trouve sur le toit. Voilà pour ce qui est des modes de vie intérieurs. »*

- En ce qui concerne le rapport avec l'extérieur : les terrasses orientées vers le sud qui communiquent entre-elles constituent une caractéristique majeure du projet. La volonté de faire communiquer ces terrasses entre elles étaient-elles commune à tous les coopérateurs ?

*« Pour l'extérieur, c'est beaucoup plus original car on a des balcons qui sont très communicants. C'est très ouvert sur l'extérieur.*

*Malgré ces possibilités de communications entre les balcons, les architectes ont mis en place toutes une série de dispositifs permettant de leur donner plus d'intimité. De minces câbles tendus entre les poteaux en façade pour qu'on puisse y mettre des rideaux par exemple. Les plantations sur les balcons permettent aussi de créer plus d'intimité. On a aussi des stores extérieurs qui permettent de se protéger du soleil, de la vue depuis le jardin et des voisins du*

*dessus car comme vous l'avez souligné, les balcons sont en alternance au fil des étages et des travées.*

*Il y a donc une promiscuité importante, ce qui fait souvent réagir les visiteurs lors des visites du bâtiment. Mais tout le monde a su s'adapter à cela. Certains coopérateurs préfèrent se créer plus d'intimité sur ces balcons mais la grande majorité restent très ouverts. »*

- Situé en contre-bas de ces balcons, quels rôles joue le grand jardin commun orienté sud ?  
Quels sont ses usages ?

*« Concrètement, il est bien évidemment très utilisé par les enfants. C'est rare de pouvoir bénéficier d'un si grand jardin aussi proche du centre-ville.*

*Il joue aussi un rôle d'ouverture sur le quartier car il y a beaucoup d'enfants et de familles, souvent amis avec des coopérateurs, qui viennent se divertir et s'amuser dans ce jardin. C'est super pour créer du lien avec le quartier.*

*Dès que les beaux jours arrivent, beaucoup de gens passent du temps dans cet espace vert. C'est aussi un sujet très important d'entretien dans notre projet. C'est un lieu de création, c'est un espace de liberté que nous avons ensemble. Il est possible d'y faire ce que l'on souhaite. »*

- Dans l'immeuble, quels sont les lieux où les personnes se rassemblent le plus souvent ?

*« Indiscutablement la salle commune qui est très utilisée pour des événements et pour les réunions entre coopérateurs. En plus de cela, elle est aussi utilisée pour des événements qui sont organisés par les coopérateurs lorsqu'ils en ont besoin. Comme des fêtes de famille ou des anniversaires par exemple.*

*Le toit et son potager sont également très utilisés, surtout en été. La bibliothèque commune aussi, qui est située au rez-de-chaussée, où pas mal de coopérateurs aiment venir s'y ressourcer. Les enfants affectionnent aussi cet espace.*

*Mais l'endroit où se croise le plus souvent reste la buanderie commune. Elle est cœur du bâtiment et baignée de lumière naturelle. »*

Concernant la relation entre ces espaces partagés et les espaces de logements dans ce type de projet, avez-vous eu déjà à faire à des conflits liés à des relations entre ces deux statuts ? Je pense par exemple à un manque d'intimité ou des problèmes liés à des nuisances sonores.

*« Dans ce genre de projet, ce n'est pas rare du tout. Le sujet du bruit des salles communes sont des sujets très récurrents. Nous, dans ce projet-ci, on a eu de la chance car on y a été confrontés mais très peu. Le fait que toutes les chambres des logements soient positionnées au nord, donc pas au-dessus de la salle commune était un choix judicieux à ce sujet.*

*Nous avons mis en place des principes et une charte pour justement répondre à cette problématique et limiter le niveau sonore. Mais je sais que dans d'autres projets, c'est beaucoup plus compliqué qu'ici. Des coopérateurs arrivent parfois à vouloir quitter la coopérative pour cette raison. La position des espaces communs dans ce type de projet est une composante très importante.*

*Acoustiquement, notre projet fonctionne très bien. Cela a été très bien fait. Il n'y a pas vraiment de soucis sur ce point. Lorsqu'on est chez soi, nous sommes très tranquilles. »*

## **L'organisation au sein de la coopérative**

- Si un membre, doit partir de la coopérative pour quelconque raison, comment choisissez-vous les futurs coopérateurs qui prendront sa place ?

*« Il y a deux coopératives différentes dans le projet, ce qui donne lieu à deux modes d'attribution différents.*

*Si c'est un appartement appartenant à la coopérative Equilibre qui se libère, il y a beaucoup de monde car elle compte plus de 400 membres. C'est une grande coopérative qui donne vie à beaucoup d'autres projets de coopérative en Suisse.*

*Un appel à candidature auprès de ses membres (citoyens inscrits sur la liste des membres) est réalisé selon trois critères les plus objectifs. Tout d'abord, l'ancienneté d'inscription à la liste de membre. Ensuite le taux d'occupation qui consiste à comparer la taille du logement avec le nombre de personnes qui veulent y vivre. Et le dernier qui est le critère des revenus où on va privilégier les personnes le plus dans le besoin.*

*En revanche, si un des quatorze appartements appartenant à la seconde coopérative engagée dans le projet de Soubeyran se libère, à savoir la coopérative Luciole qui est plus petite et moins ancienne, cela se fait par cooptation. Cela veut dire que, à tour de rôle, chaque membre de Luciole aura la possibilité de proposer quelqu'un pour acquérir le logement vacant et qui selon lui, sera un bon candidat et partage les valeurs de notre coopérative.*

*C'est donc deux manières de faire distinctes. Cela est, en réalité, logique car les deux coopératives sont de tailles très différentes. La coopérative Equilibre va continuer de faire d'autres projets alors que Luciole s'arrête à celui-ci, c'était son objectif final. »*

- Nous avons déjà commencé à parler de règlement et de charte commune plus tôt dans l'entretien. Mais existe-t-il un règlement général commun à la coopérative ? Comment est-il rédigé et défini ?

*« Oui, et il a entièrement été décidé collectivement. Chaque commission a travaillé sur sa partie pour établir et proposer des règles pour l'ensemble des coopérateurs. Elles ont ensuite été*

*approuvées par des votes toujours réalisés sur le même principe d'égalité où chacun possède le même pouvoir décisionnel. Une personne est égale à une voix. Celui-ci n'est pas figé pour autant, il peut être revu et modifié sur bases de propositions spécifiques qui seront présentées lors des réunions. »*

- Comment est géré l'entretien des espaces communs ? Comment répartissez-vous le financement de l'entretien des espaces communs ?

*« Par exemple, pour ce qui est des chambres d'amis et des pièces supplémentaires, on part du principe où celui qui l'utilise doit la rendre dans l'état dans lequel il l'a trouvée. L'utilisateur rend la chambre propre et prête à l'emploi pour le suivant.*

*Après pour tout ce qui est espaces communs donc la bibliothèque, la salle commune et la buanderie, nous avons la chance d'avoir deux concierges qui sont aussi des habitants. Pour cela, ils ont un pourcentage et cela constitue un revenu fixe complémentaire. Cela s'est décidé sur un appel lancé à l'ensemble des membres.*

*Ce qui est bien, c'est que tout reste en interne, nous n'engageons pas un concierge d'une entreprise extérieure mais on donne la possibilité à un coopérateur d'avoir un complément financier. »*

### **Conclusion - retour sur expérience et perspectives**

- Selon vous, est ce que les architectes ont su transposer les modes de vie et besoins du groupe en une réponse architecturale adéquate ?

*« On a énormément partagé en réunion donc tout le monde est d'accord pour dire que oui. Quand les architectes sont arrivés avec le projet de la rue intérieure qui coupait les espaces en deux à cet étage et qui permettait de dégager un certain nombre de pièces au nord et des petits appartements trois pièces au sud, c'est à ce moment-là qu'on s'est dit que ce projet était fait pour nous. C'était parfait.*

*Aussi car dans ces pièces au nord du troisième étage, on a la buanderie commune au cœur du bâtiment avec une grande baie vitrée. Nous sommes conscients que c'est rare pour ce type de fonction. Cela correspondait très bien à nos attentes.*

*La proposition s'est bonifiée au fil du processus de conception car nous allions souvent visiter d'autres coopératives déjà construites ailleurs. Après avoir visité les coopératives zurichoises, c'est à ce moment-là qu'on a décidé de faire une bibliothèque dans notre projet.*

*Pour donner suite à ce nouveau souhait, les architectes ont très bien travaillé pour intégrer un espace convivial et accueillant comme la bibliothèque. Mais aussi pour trouver les manières de faire pour que ça puisse respecter la réglementation au feu. Ça a été vraiment bien mené. »*

- Selon vous, quels sont les avantages de vivre dans une coopérative ? Ce modèle peut-il remédier à certains défis et enjeux de l'époque actuelle ?

J'entends par cela, l'écologique, l'accessibilité aux logements, la spéculation immobilière, ... Personnellement, je suis convaincu que oui et j'aimerais également avoir votre avis sur ce point.

*« Oui totalement, c'est certain. Ce qui est très intéressant c'est que le mouvement des coopératives modifie la question de l'habitat. Toutes les personnes qui habitent dans l'immeuble coopératif à Soubeyran et dans les autres coopératives se rendent bien compte qu'ils payent des loyers bien en dessous de la moyenne.*

*Pour en revenir à l'autogestion, on se rend bien compte que si on a la possibilité de s'occuper nous-même de notre logement et que personne n'a la possibilité de faire des bénéfices sur ce chemin, les montants des loyers à Genève ne seraient pas ce qu'ils sont aujourd'hui. Cela changerait beaucoup de chose si c'était le cas pour tous.*

*Toutes les coopératives se réunissent autour d'un point commun : être des sociétés à but non lucratif afin de faire face à la spéculation immobilière. Aujourd'hui, c'est sans aucun doute un défi central.*

*Concernant l'aspect écologique, les coopérateurs se rendent bien compte qu'ils ont tout intérêt à imaginer un projet de qualité dont ils doivent être fiers et satisfaits car ils vont y habiter.*

*L'autogestion permet d'être autonome, de prendre les choses en main face aux défis actuels et à se responsabiliser par rapport à des choses essentielles de la vie, comme se loger, se nourrir, s'éduquer, se cultiver et surtout habiter. »*

- Selon vous, habiter en coopérative peut-il correspondre à tout le monde ?

*« Pour moi oui, cela peut correspondre à tous. Car quand on est chez soi, on est réellement chez soi. C'est différent des formes de colocations car nous avons accès à des nombreux espaces partagés que nous n'aurions pas pu nous offrir seul mais on a aussi chacun notre espace privé. C'est un bon équilibre entre privacité et communauté.*

*En plus de ça, on n'oblige personne à participer de manière intensive aux commissions ni aux réunions. On demande juste un minimum pour que tout le monde reste dans le coup et impliqué dans le projet.*

*Mais tout le monde reste libre de ses choix détermine son degré de privacité/communauté tel qu'il le conçoit.*

*Après je ne dis pas que notre projet coopératif de Soubeyran conviendrait à tout le monde, mais la grande richesse et force de ce mouvement est qu'il existe plein de possibilités. Que ce soient des coopératives ouvrières, d'étudiants, des jeunes ou des coopératives plus anciennes qui sont gérées par des professionnels.*

*Selon moi, dans le contexte actuel, il faut pouvoir s'ouvrir à de nouveaux modes de vie. Aujourd'hui, c'est qu'on ne peut plus tous vivre chacun dans nos maisons individuelles d'un point de vue écologique et social. Pour répondre à cela, l'habitat collectif aura une grande importance.*

*Pour ceux qui ont des envies collectives plus limitées, il existe des modes d'habitat qui sont moins collectif que d'autres mais qui restent quand même dans quelque chose de partagé, au sein d'un commun. D'autres formes peuvent être adaptées à d'autres demandes et par ce fait, satisfaire un large éventail de profils sociaux différents. »*

- A votre avis, pourquoi de plus en plus de personnes souhaitent intégrer, créer ou faire partie d'une coopérative d'habitants aujourd'hui ?

*« Car cela répond à énormément d'envies, d'attentes et de besoin de la société aujourd'hui. L'histoire des loyers exorbitants, du marché spéculatif, des enjeux écologiques, le fait de créer du lien avec d'autres habitants, de donner la possibilité à tout le monde de s'engager dans un projet concret et motivant ont participé au fait que ce mouvement connaisse un succès grandissant aujourd'hui.*

*Il y a une forme de décalage et d'originalité par rapport à l'habitat standard et cela plaît beaucoup. Participer à une coopérative, ça donne envie de faire des projets et de les concrétiser. La liberté, les formes et les possibilités qu'offrent les coopératives sont énormes.*

*La coopérative est une démonstration supplémentaire qui prouve qu'à plusieurs, on peut faire énormément de choses qu'on n'aurait jamais pu faire tout seul. Nous avons une réelle possibilité de faire des choses et d'avoir une emprise sur nos projets. »*

- Et pour terminer, est-ce que vous pensez que ce mouvement des coopératives d'habitants peut perdurer dans le temps et continuer à s'imposer comme un acteur de la ville à part entière ?

*« Oui, sans aucun doute. Il ne va surement pas s'en arrêter là et il n'est pas près de perdre de la vitesse. Avec la crise écologique, la crise du logement et la crise sanitaire, le mouvement coopératif à encore de beaux jours devant lui. C'est fait pour être de plus en plus prégnant.*

*C'est vrai qu'en Suisse, nous sommes très engagés dans ce domaine mais ça devient aussi un phénomène grandissant dans de nombreux autres pays. Par exemple, on voit qu'en France, alors qu'ils avaient abandonné le statut dans les années septante pour des raisons politiques, c'est complètement reparti et relancé aujourd'hui. Et tant mieux, c'est positif.*

*J'espère que ça sera aussi le cas en Belgique et que, durant les années à venir, les coopératives d'habitants prendront de l'ampleur.*

*En tout cas, bravo pour l'initiative et l'objectif de votre travail. Bonne continuation pour la suite. »*

## **A2 : Entretien avec Stéphane Fuchs**

Cas d'étude concerné : Immeuble coopératif à Soubeyran, Genève (Cas 1)

Rôle : Architecte en charge du projet - Directeur du bureau ATBA et habitant-coopérateur

Date : 3 février 2021

### **Préambule**

- Présentation du travail, du thème et des objectifs liés à l'écrit et aux entretiens.

### **Le bureau d'architecture et ses projets de coopératives**

- Tout d'abord, en tant qu'architecte en charge du projet, quel est votre lien/rôle avec la coopérative d'habitants de Soubeyran aujourd'hui ?

*« Il existe toujours un lien fort car une fois que l'immeuble coopératif à Soubeyran fut construit, on a décidé d'implanter notre bureau d'architecture au rez-de-chaussée du projet. S'il faut, on fait des retouches sur le projet, on est toujours présent pour eux s'ils ont des soucis. Ce sont des gens que nous apprécions beaucoup et avec qui nous discutons tous les jours. Le fait d'être dans l'immeuble, c'est très facile de faire perdurer les liens. »*

*Pour tous les autres projets de coopératives que nous avons déjà faits, s'ils ont des soucis, ils nous appellent et on répond directement. Nous avons vraiment une relation qui est très forte tous ensemble. »*

- Quelles sont les raisons qui ont amené votre bureau d'architecture ATBA à s'engager dans de nombreux projets pour des coopérative d'habitants ?

*« Personnellement, j'habite aussi une coopérative, je suis aussi donc membre d'une coopérative. C'est quelque chose que je pousse énormément et que j'avais réellement envie de faire. C'est une expérience exceptionnelle et nouvelle à chaque projet pour une coopérative. »*

### **Le début du processus**

- A quel moment du processus du projet le bureau est-il intervenu ?

*« Généralement, pour ce type de projet, on ne recherche pas nous même le terrain. Les coopératives viennent nous trouver avec un terrain qui souvent leur a été attribué en droit de superficie. Dès qu'elles ont leur terrain, elles démarrent les recherches pour trouver un architecte qui correspond à leurs attentes. Ensuite, on démarre avec eux à ce moment-là. »*

*Avant de commencer le processus de conception pour la coopérative, on demande aussi que les coopérateurs rédigent ensemble une sorte de cahier des charges exprimant leurs souhaits et besoins. Une sorte de cahier d'utopie. »*

- Par rapport à ce cahier des souhaits et besoins, quelles étaient les valeurs communes portées par les coopérateurs de Soubeyran qui vous ont guidées lors de la conception architecturale du projet ?

*« Par rapport à ce document rédigé par les coopérateurs qui constitue la base et l'essence même du projet, nous avons cherché à trouver les éléments prioritaires. Dans ce projet on devait respecter que chaque habitant ait le même droit au soleil, donc orienté sud.*

*Mais aussi le fait de réaliser l'isolation du bâtiment en bottes de paille et d'organiser cette étape autour d'un chantier participatif. Ils désiraient aussi que les espaces permettent une grande vie sociale au sein du projet. Ces trois aspects étaient les points prioritaires et il était impensable d'y déroger pour eux et pour nous.*

*Pour tout le reste, on l'a intégré aussi en fonction de leurs envies et nous avons essayé de transformer leurs souhaits en une architecture construite. »*

### **Le site et le quartier**

- Selon vous, pourquoi ce terrain est-il propice à l'implantation d'un ensemble collectif destiné à accueillir une coopérative ? Le terrain et le contexte convenaient-ils à l'implantation d'une coopérative d'habitants ?

*« Pour une coopérative, c'est très rare de trouver un endroit qui ne convient pas. Elles peuvent fonctionner partout. Même dans des lieux très complexes comme pour le projet Kalkbreite à Zurich par exemple (Cas d'étude 2), où le bâtiment s'implante au-dessus de la station de métro en plein centre-ville, cela fonctionne très bien.*

*Dans certains cas donc, les terrains sont beaucoup plus difficiles qu'à Soubeyran. Ici, c'était très bien. On fait toujours du mieux possible par rapport au terrain que la coopérative nous confie. »*

- Comment le projet de Soubeyran se connecte-t-il au quartier et aux autres habitants ? Quelles sont les relations entre la coopérative et le quartier ?

*« Ici, il y a eu un lien très intéressant qui s'est créé car les coopérateurs ont fait visiter le système de traitement des eaux aux habitants du quartier. Mais également à toutes les classes d'écoles du quartier.*

*Les gens s'y sont intéressés dès le début et ils savaient ce qu'il se passait ici. Tout le quartier était invité pour l'inauguration du bâtiment. L'adaptation et les échanges se font très naturellement.*

*Le fait que le projet accueille une brasserie locale au rez-de-chaussée permet aussi de créer du lien avec les habitants du quartier. C'est un lieu ouvert à tous. »*

## **Le chantier et la construction**

- Lors de la phase du chantier, est-ce que vous teniez à ce que les coopérateurs participent à certaines étapes ?

*« Alors nous, on propose toujours aux coopérateurs s'ils veulent intervenir ou faire des travaux eux-mêmes. Ensuite on voit s'ils sont motivés à rentrer là-dedans. Pour ce projet, il y avait une forte envie de le faire pour certaines étapes comme l'isolation par exemple.*

*Ce qui est très intéressant, c'est que cela crée vraiment une cohésion entre les futurs habitants. Car c'est leur maison à tous. La plupart des coopératives font au moins une étape en travaux commun. Une cohésion se met en place et renforce le projet et c'est quelque chose qui se ressent une fois que le bâtiment est terminé. »*

- Toujours par rapport à la construction, comment et sur quels critères avez-vous choisi les entreprises qui allaient participer à la construction du projet ?

*« Nous favorisons toujours les entreprises locales en priorité. Par ailleurs, il faut aussi voir par rapport au prix qui rentre aussi en compte dans certains choix. Mais le but est d'intégrer les entreprises du lieu d'implantation et que les mouvements de transport soient le plus réduits possible. Les choix des matériaux et techniques de construction se font toujours avec le lieu. »*

## **Le projet**

- Par rapport à la mobilité qui est un thème qui fait le lien entre le projet, les coopérateurs et le quartier : quels moyens sont-ils utilisés et favorisés ?

*« Dès le départ, nous avons tout fait pour minimiser la voiture. Pour des raisons écologiques bien sûr. Nous nous sommes battus avec les autorités pour réduire le nombre de places de parking normalement imposé. Ce fut un long travail et un combat de deux ans pour obtenir une dérogation pour la réduction par deux le nombre de place.*

*Cela avait pour objectif de favoriser et d'encourager la mobilité douce, que ce soit à pied ou à vélo. Un grand parking vélo est disponible devant le bâtiment au nord.*

*Même par rapport au fonctionnement interne du projet, le fait de n'avoir qu'un seul ascenseur encourage les gens à monter à pied. En revanche, s'ils ont besoin de cet ascenseur, tout est fait pour que ce soit possible.*

- Pour en venir au programme à intégrer à l'ensemble (logements, brasserie locale, espaces communs...), comment décririez-vous l'organisation spatiale du projet ?

*« D'abord, le fait d'orienter tous les logements au sud était quelque chose de primordial pour nous et les coopérateurs. On avait envie que les balcons deviennent de réelles zones de vie.*

*Ils créent des relations verticales, horizontales et diagonales entre les logements s'ils le souhaitent. Des dispositifs permettent de définir le degré d'intimité souhaité.*

*Les chambres sont positionnées sur la façade nord. Les appartements sont tous ouverts des deux côtés sauf quelques trois pièces du troisième étage qui sont orientés sud. Ensuite, les pièces supplémentaires disponibles au troisième étage qui permettent un agrandissement des espaces privés et les pièces communes qui doivent être des zones de relations sociales.*

*Il me paraissait également important de bien délimiter la zone publique et la zone privée. Certains espaces sont publics comme la brasserie par exemple, d'autres sont semi-publics comme le hall d'entrée. C'est très important que les coopérateurs gardent leur intimité. »*

- Comment la circulation de l'immeuble est-elle organisée et quels sont les relations entre circulation verticales et circulations horizontale ? Quels sont les impacts et usages de cette circulation ? (Lieu de rencontre, extension du logement)

*« La circulation a été faite pour qu'il n'y ait qu'un seul ascenseur dans tout le projet. De base, il y a trois cages d'escalier.*

*Mais le but c'était de pouvoir permettre des parcours divers avec cette rue intérieur au rez-de-chaussée et au troisième étage qui permet aussi une relation très rapide entre les gens. La circulation est un point très important concernant les relations entre les habitants.*

*L'autre possibilité de circulation est à l'extérieur, avec ces larges coursives qui permettent de rejoindre les appartements et les balcons qui permettent d'étendre son logement sur l'extérieur.*

*Pour moi, c'est aussi important que la circulation soit un mixte entre circulation intérieure et circulation extérieure. Cela crée de nombreuses possibilités et scénarios. »*

- Pour rebondir sur ce point, comment les circulation PMR est-elle gérée dans l'ensemble de l'immeuble ?

*« Ils peuvent se déplacer et aller partout. Si l'appartement est situé à côté d'une cage d'escalier où il n'y a pas d'ascenseur direct, ils peuvent passer par la circulation extérieure. Les balcons ont été pensés pour que l'on puisse accéder partout si on est une personne à mobilité réduite.*

*Mais très souvent dans ce projet, on favorise l'accès aux PMR en leur attribuant un logement dans ce fameux troisième étage avec la rue intérieure et la proximité de la cage d'ascenseur. »*

- Dans le projet, quels espaces et fonctions étaient-ils importants de mettre en commun pour les coopérateurs ?

*« La circulation en premier lieu. C'est un lieu d'échanges et de rencontres qui doit avoir des qualités spatiales et fonctionnelles à la fois.*

*Ensuite on a toutes les pièces qui sont partagées. Comment va-t-on amener les gens pour pouvoir se positionner et comment favoriser les échanges entre eux ? Nous avons créé ce hall d'entrée aménagé avec un espace de bibliothèque. On a aussi la salle commune qui est polyfonctionnelle et les pièces indépendantes qui peuvent être louées.*

*Pour nous, la buanderie était aussi un élément important et il ne fallait pas la mettre au sous-sol comme on le voit dans beaucoup de projet. C'est un lieu où les gens doivent pouvoir se rencontrer. La buanderie fonctionne sans horaire ce qui fait que tout le monde peut y aller à n'importe quel moment. C'est un lieu de passage et un lieu de rencontre très fort. L'économat aussi qui est un lieu où des achats groupés sont mis en place. Concernant l'extérieur, le toit joue un rôle fédérateur car il accueille un potager commun.*

*Après chaque coopérative doit développer en fonction de ses besoins. Toutes les coopératives sont différentes sur ce point. Dans la plupart des cas, la buanderie, la salle commune sont automatique et après il y a plusieurs autres possibilités pour le reste. Cela dépend des envies de chacun. C'est très libre et varié. C'est ça qui est intéressant aussi dans les coopératives. »*

- Quant aux espaces privés et les logements individuels, selon vous, est ce qu'il est essentiel d'utiliser plusieurs tailles de logements ? Sachant que la coopérative n'avait pas l'intention de faire des duplex dans ce projet.

*« Dans les logements subventionnés par l'Etat, il existe des impositions par rapport aux tailles et nombres de logement. Mais nous avons une multitude de logements allant de trois à six pièces et plus. C'est important d'avoir suffisamment de typologies au sein d'un même ensemble.*

*Ici, il y beaucoup d'appartements de trois et quatre pièces car ils constituent une grande demande aujourd'hui. Ce qui permet aussi par la suite d'avoir ce type d'appartement qui se libère pour que quand les familles et les enfants partent, ils peuvent aller dans un trois pièces qui est plus adapté à leur nouvelle situation.*

*Avoir plusieurs typologies au sein de l'immeuble rend possible un changement de type de logement en fonction de sa situation personnelle et familiale mais tout en restant dans l'immeuble. Ce qui permet une certaine évolutivité.*

*Mais pour cela, il faut qu'il y ait un appartement qui se libère. Dans les coopératives, les gens ne quittent pas souvent car ils s'y sentent bien. »*

- Comment vous décririez vous la vie au sein de ces logements ? (Balcons, logements traversants)

*« Pour ce projet, on avait un plan localisé de quartier qui nous imposait une largeur de 15 mètres pour le bâtiment. Nous ne pouvons pas faire mieux, mais en général, nous préférons une largeur de 13 mètres pour des logements traversants. L'idée était d'avoir des logements le plus traversants possible. Mais il y a quand même certains logements de trois pièces qui sont mono-orientés vers le sud.*

*Par rapport aux balcons, c'est vraiment un espace supplémentaire à l'appartement. C'est une prolongation vers l'extérieur. Ces espaces extérieurs accompagnent la vie sociale de l'immeuble. »*

Par rapport à des questions plus techniques : quels procédés ou innovations permettent de vivre de manière plus écologique et durable ? J'entends par là la notion de chauffage, de ventilation, la gestion des eaux et de l'électricité.

*« Au niveau de l'électricité, on avait ici les premiers panneaux solaires auto-consommés sur le canton de Genève. C'est-à-dire que tout ce qui est produit par les panneaux photovoltaïques est réutilisé sur place. Nous utilisons le maximum de l'électricité. Toutes les lampes et tous les systèmes électriques sont prévus en détection de présence pour utiliser un minimum d'électricité. Aussi le fait d'avoir un maximum de lumière naturelle dans les appartements permet de moins consommer d'électricité.*

*Pour ce qui est du système de chauffage, on récupère la chaleur des ventilations qui est renvoyée dans des ballons d'eau chaude dans le sous-sol. Cela distribue l'eau pour le chauffage et fournit l'eau chaude. Au départ, nous avions prévu une chaudière gaz. Aujourd'hui, elle va bientôt être remplacée par un système de chauffage à distance.*

*Au niveau de la ventilation, c'est une ventilation simple flux. L'objectif était de simplifier le plus possible la ventilation. On récupère aussi la chaleur en toiture.*

*Au niveau sanitaire, nous avons fait un travail conséquent sur le traitement des eaux. L'ensemble des eaux usées est traité in-situ dans l'immeuble. A l'extérieur, il y a une fosse qui fonctionne avec un système de lombricompostage qui va traiter l'eau et elle est ensuite renvoyée dans une citerne. Cette eau sera renvoyée dans les toilettes et servira également à l'arrosage. Le surplus est renvoyé dans le domaine public pour tout ce qui est des eaux claires. »*

- Toujours d'un point de vue technique, comment envisagez-vous ce point pour ce type de projet ? Comme le système d'isolation avec des caissons de bottes de paille par exemple.

*« D'un point de vue technique, nous au bureau ATBA, on travaille principalement sur trois points. Le premier est la bioclimatique, c'est donc tout ce qu'on peut utiliser comme solaire passif et les procédés de protection contre la surchauffe estivale.*

*Le second est un travail sur une isolation par l'extérieur de qualité. Ici, l'isolation du bâtiment a donc été réalisée avec des caissons remplis de bottes de paille. Dès le départ, la coopérative et notre bureau voulions de la paille pour l'isolation. Nous avons calepiné et architecturé tout le projet à partir de ça. La paille est issue d'un champ de Genève et donc une fois de plus, d'un producteur local.*

*Ensuite, on y intègre des techniques. Moins il y aura de techniques, moins il y aura d'énergie dépensée pour cela et mieux ça sera. »*

- Comment avez-vous déterminé les matériaux à utiliser et le choix béton pour la structure ?

*« Les lois avant 2015 nous obligeait à utiliser du béton si on isolait le bâtiment avec de la paille. Nous devons avoir une structure incombustible. Nous avons donc préféré le béton au métal car il pouvait jouer le rôle de finition intérieure également. Nous avons décidé de le laisser brut ce qui permettait d'augmenter la qualité des finitions bois par exemple. »*

*Au niveau des autres matériaux, on a choisi ce qui avait de plus écologique pour les peintures, les crépis et la chaux, les finitions intérieures et les revêtements. Tout a été prévu pour qu'il n'y ait aucunes émanations de pollution intérieure. »*

- Comment avez-vous envisagé la cinquième façade, le toit du bâtiment ? Quels rôles a-t-elle d'un point de vue technique et social ?

*« C'est vrai que cette cinquième façade à un rôle à la fois technique et social. Il y a une partie technique avec les panneaux solaires et une partie qui est dédiée aux habitants. C'est une terrasse commune aux habitants et plus intime. Elle permet de s'occuper d'un potager commun et d'avoir de belles vues sur le paysage. C'est un lieu très apprécié des coopérateurs. »*

- Pour continuer sur les espaces partagés : par rapport au jardin partagé qui positionné au sud du bâtiment, comment êtes-vous intervenus sur cet espace ? Quels scénarios avez-vous voulu créer et permettre dans ce lieu ?

*« Tout a été développé avec les coopérateurs. Sur ce point, il existe une commission jardin qui s'occupe de celui-ci. L'entretien, les possibilités d'améliorations et les événements qui peuvent y être organisés. Nous avons architecturé ce lieu avec eux et selon leurs souhaits. »*

## **Conclusion - retour sur expérience et perspectives**

- Selon vous, en quoi le fait de vivre en coopérative diffère de l'habitat standard ? Sachant que vous aussi vous êtes un membre coopérateur.

*« C'est l'autogestion qui constitue une des grandes différences par rapport à l'habitat standard. C'est notre projet, notre bâtiment et nous pouvons nous autogérer tous ensemble. Nous avons notre propre comité qui est entièrement composé de coopérateurs et habitants du projet. Il y aussi une volonté très forte de construire des bâtiments écologiques et de créer des modes vie partagés. Cela permet de répondre à de nombreux enjeux de l'époque actuelle. »*

*Les coopératives d'habitants apportent d'autres manières de faire, ce sont une des alternatives. Les communs, c'est génial, car nous n'aurions jamais pensé avoir autant d'espaces qualitatifs différents en plus de notre espace privé.*

*Je remarque que les conflits et les modifications nécessaires au projet sont plus faciles à gérer au sein d'une coopérative que dans un bâtiment standard. En coopérative, c'est un travail*

*d'équipe, comme la vie d'un bureau d'architecture. Mais cela n'empêche pas qu'il y ait parfois des conflits. C'est la nature humaine, après tout. »*

- Pour rebondir sur ce point, est-ce que vous pensez qu'il faut un profil spécifique pour se plaire au sein d'une coopérative ou est-ce que cela peut convenir à tout le monde ?

*« Une coopérative reste avant tout une possibilité d'habitation. En ce sens, tous les types de coopératives ne sont pas fait pour tout le monde. Il y a des personnes pour qui avoir des relations sociales n'est pas quelque chose de nécessaire. Quelqu'un qui n'aime voir personne n'aimera pas vivre en coopérative.*

*En fait, c'est une réponse à une partie des gens. En revanche, je pense que tout le monde devrait découvrir ce que c'est et ces gens-là changeront sûrement d'avis en cours de route. Il existe un vaste nombre de possibilités et de natures de coopératives. C'est cela qui est extraordinaire. »*

- Selon vous, pourquoi de plus en plus de personnes en Suisse se dirigent vers les coopératives d'habitants ? Car nous observons un intérêt exponentiel et de plus en plus de nouveaux projets. Ce qui fait que de plus en plus de personnes et d'architectes s'intéressent à cette forme d'habitat.

*« Car les coopératives amènent une autre possibilité d'habiter, à la fois originale et écologique. Elles permettent de créer des lieux d'appropriations.*

*L'aspect économique qui est non négligeable, avec des loyers nettement plus bas que le marché traditionnel en raison de ce détachement du marché immobilier spéculatif.*

*C'est une réponse à plein de choses. Aujourd'hui, bien que je pense que toutes les coopératives sont faites pour tous, je vois que de plus en plus de personnes veulent habiter en coopératives. Il va y en avoir encore énormément et nous allons pouvoir en faire pendant longtemps. Aujourd'hui, la demande est extrêmement forte. Nous ne sommes qu'au début du renouveau. »*

- Par rapport à votre expérience sur des projets de coopératives, j'aimerais savoir comment vous percevez le rôle de l'architecte dans ce type de projet précis ? A mon sens, en s'engageant dans ce type de projets, son rôle dépasse de loin le simple rôle du constructeur et du concepteur.

*« L'architecte pilote, mais il a aussi un rôle de médiateur qui doit être en mesure de faire des compromis.*

*S'il vient face aux coopérateurs en disant qu'il a le savoir absolu et une idée fixe du projet avant même d'avoir échangé avec eux, ça ne va pas aller.*

*Il faut savoir écouter et il faut savoir avancer et travailler ensemble. Sans ça, l'architecte va se casser les dents car on fait du projet avec les gens et non pas tout seul. En soi, les coopérateurs font aussi du projet. Ce sont nos clients et nous devons respecter leur besoins et attentes.*

*Ce qui est génial c'est qu'à chaque projet de coopérative, j'ai grandi en tant qu'architecte. Il y a des choses que je n'aurais pas faites et des idées auxquelles je n'aurais pas pensé sans les échanges avec tous ces gens.*

*C'est un échange réciproque à chaque projet.*

*En ce moment, mon équipe et moi-même au bureau, sommes sur quatre nouveaux projets pour des coopératives d'habitants et j'en suis ravi. Ce sont des défis excitants pour un architecte. »*

- Et pour terminer, est-ce que vous pensez que le mouvement coopératif peut perdurer dans le temps et continuer à s'imposer comme un acteur de la ville à part entière ? Quelles réponses apportent-elles aux enjeux actuels ?

*« Les coopératives d'habitants ne s'arrêteront jamais car c'est une excellente réponse sur énormément de points.*

*A Genève, ce sont les coopératives qui ont développé l'écologie. C'est du non lucratif, les gens s'engagent pour le bien commun et non pas pour le profit d'un seul promoteur par exemple.*

*Les coopératives ont un poids au niveau des innovations qui est énorme. »*

- Et pour conclure cet entretien : Comment expliqueriez-vous le fait que la Suisse soit autant en avance sur l'utilisation des coopératives d'habitants par rapport à d'autres pays ?

*« En Suisse, la villa est très rare de base. Contrairement à la France et la Belgique où beaucoup de gens habitent encore dans des villas.*

*En Suisse, la fin des villas s'explique en partie car elles coûtent extrêmement cher et qu'elles s'éloignent des enjeux de notre époque. Donc automatiquement, il y a 70% des gens qui sont en locatif à Genève par exemple. Ce qui fait que les coopératives connaissent un grand succès. C'est une excellente alternative entre la propriété et la location. »*

***Pour les villes, les coopératives sont des acteurs très intéressants et qui ont énormément de potentiels et de points positifs à être intégrées dans les stratégies de logements.***

***Il faut pouvoir profiter du fait que les formes et les organisations sont infinies et qu'elles peuvent se créer aussi bien en ville qu'en campagne.***

***Tout part du fait de se mettre ensemble et de développer des lieux et espaces communs.***

***Je suis heureux de voir que des étudiants commencent à développer ce sujet pour faire bouger les choses dans les pays où le modèle n'est pas encore très utilisé. Très bien pour le sujet des coopératives et bonne chance pour la suite de votre diplôme. »***

### **A3 : Entretien avec Thomas Sacchi** (traduit de l'anglais)

Cas d'étude concerné : Coopérative Kalkbreite, Zurich (Cas 2)

Rôle : Chef de projet et responsable du maître d'ouvrage - habitant coopérateur - Baut Utopien

Date : 15 et 17 février 2021

#### **Préambule**

- Présentation du travail, du thème et des objectifs liés à l'écrit et aux entretiens.

#### **Naissance du projet / du groupe de coopérateurs**

- Pourquoi avez-vous décidé de vivre et de vous impliquer dans un projet de coopérative ? Quel rôle avez-vous joué au sein de projet ?

*« Car, selon moi, une coopérative d'habitants est l'une des meilleures formes juridiques possible pour la création d'un immeuble collectif dans le domaine de l'immobilier car ce type de projet possède de nombreux avantages économiques, sociaux, écologiques, etc. Surtout car ce type de montage est basé sur l'autogestion par les membres coopérateurs. Par ce fait, les coopératives sont aussi à but non lucratif.*

*En Suisse, c'est un actionnariat largement soutenu notamment dans les grandes villes car elles ont bien compris les avantages de l'utilisation de ce modèle. C'est une initiative qui est indépendante du capital. Le fait qu'une coopérative s'organise sur le principe « d'une personne = une voix » a été un accélérateur quant à ce choix. Chaque membre a droit à la parole et le bien-être de tous au sein de la coopérative est l'objectif commun.*

*Concernant mon rôle au sein du projet de Kalkbreite, je suis l'un des fondateurs et un membre de la coopérative qui est née en 2006. Une fois que la coopérative a obtenu les droits de construction, elle a dû s'organiser professionnellement et juridiquement. Par ce fait, mon rôle a également changé. J'ai donc dû assumer le rôle de représentant du maître de l'ouvrage, qui est donc la coopérative Kalkbreite. D'abord avec un taux de 40% à partir de 2010, puis c'est devenu un emploi à temps partiel de 80%. »*

- Pourquoi, selon vous, tant de coopératives d'habitants se sont créées dans la ville de Zurich ? Sachant que Zurich est souvent considérée comme la ville qui a propulsé les coopératives sur le devant de la scène et qui a participé au renouveau auquel nous assistons aujourd'hui.

*« Il est vrai que la ville de Zurich possède une longue tradition de coopératives. Les premières d'entre-elles existent depuis plus de cent ans. C'est un modèle très utilisé et qui est intégré à toutes les politiques de logements et de développement urbain de la ville. Aujourd'hui, environ 27% des appartements de la ville sont à but non lucratif et dont une grande partie est détenue par des coopératives d'habitants. La ville soutient fortement ces initiatives et a pour objectif que ce taux passe à 33 % d'ici 2050. Cette décision a été prise en concertation avec la population zurichoise il y a quelques années.*

*La ville de Zurich dispose également d'un bon programme de soutien aux coopératives à but non lucratif. En règle générale, elle doit donner tous les biens immobiliers à des promoteurs sans but lucratif. Cela démontre que ce modèle est un acteur urbain important aujourd'hui et qu'il le sera encore plus dans les années à venir. »*

- Dans quel contexte la coopérative Kalkbreite est-elle née à Zurich ? Qu'est-ce qui a précipité sa création ?

*« La coopérative a été créée après un atelier public, qui a duré plus de deux jours, au cours duquel les possibilités et les perspectives futures pour le quartier ont été discutées. La société de tramway, qui occupait le site de notre projet, voulait rénover le parking du tram. Au départ, la ville voulait vendre cette parcelle afin d'y faire construire des immeubles de bureaux. Mais les citoyens n'étaient pas d'accord avec ce choix et c'est pour cela que deux jours d'atelier ont été prévus pour discuter du futur de ce terrain. »*

*C'est lors de cet atelier qu'est née l'initiative de créer une coopérative qui aurait l'objectif de créer un projet d'habitat participatif sur ce terrain. »*

- Les membres de la coopérative Kalkbreite ne se connaissaient donc pas avant sa création ?

*« Le groupe fondateur s'est formé à partir des participants de l'atelier. La plupart d'entre eux ne se connaissaient pas. En outre, d'autres personnes ont été recherchées selon des critères bien précis pour constituer le conseil d'administration. »*

*Depuis sa création, toute personne qui le souhaite peut devenir membre de la coopérative Kalkbreite. Aujourd'hui, notre coopérative compte plus de 2000 membres mais n'a construit que 150 appartements. La coopérative se compose donc d'habitants coopérateurs de Kalkbreite mais aussi de citoyens extérieurs désireux de s'engager dans cette démarche sans pour autant être propriétaire d'un logement dans ce projet-ci...pour l'instant. »*

- Quelles sont les valeurs communes et les principes soutenus par la coopérative Kalkbreite ?

*« Dans les statuts de la coopérative, nous avons écrit et mis en avant les valeurs principales qui caractérisent la coopérative et les principes majeurs. »*

*A. La coopérative a pour objet l'acquisition de terrains afin d'y implanter des ensembles coopératifs. Les projets issus de la coopérative, tel que celui de Kalkbreite, doivent combiner la location de logements et de commerces à loyers abordables. Ce sont des lieux où la vie de tous les jours et le travail sont mixés. La mixité doit également être respectée quant aux personnes qu'ils accueillent et aux fonctions qu'ils mettent à disposition. De plus, tous les projets doivent être en accord avec les objectifs de la société 2000 watts afin de s'intégrer dans une démarche respectueuse de l'environnement et dans l'optique de développement durable.*

*B. Dans tous les cas, il est nécessaire que ses activités soient à but non lucratif.*

*C. Les bâtiments sont retirés de toute utilisation ou manipulation spéculative. Par ce fait, ils ne peuvent donc être vendus une fois que le projet est terminé, mais cela dépend des statuts mentionnés dans les contrats.*

*D. Du point de vue écologique et du développement durable, la coopérative doit construire, entretenir et gérer ses bâtiments sur base d'une démarche durable.*

*E. La coopérative doit établir ses règles concernant la location dans des règlements écrits. Cela permet, entre-autre, qu'il n'y ait pas de sous exploitation des logements (une personne dans un appartement de quatre chambres). Ces règlements mentionnent aussi que seulement les personnes inscrites à la liste de membres de la coopérative peuvent louer un logement.*

*F. Quant aux loyers, ils sont définis selon les réglementent de Zurich et calculés sur base du prix de revient. Une fois de plus, il n'y a pas de promoteurs extérieurs, ce qui fait que le loyer correspond au prix cotant de l'appartement.*

*G. Comme je l'ai souligné auparavant, la coopérative a comme devoir d'être organisée sur base de principe d'autogestion et d'égalité entre tous quant au pouvoir décisionnel.*

*H. Dans tous les organes et les processus de décision, il est nécessaire qu'il y ait un rapport équitable entre les sexes.*

*I. La coopérative a le droit de faire des partenariats avec d'autres sociétés ayant des objectifs et valeurs similaires. C'est le cas de notre partenariat avec la société de car-sharing qui est aussi une coopérative.*

*J-K. Ces deux points soulignent que, lors des décisions, une majorité de 75% doit être atteinte pour valider une décision et qu'au minimum de 20% des membres soient représentés lors de l'assemblée générale.*

*Voilà pour ce qui est dans principes généraux de notre coopérative. »*

## **Le site et le quartier**

- Pourquoi pensez-vous que ce site était particulièrement adéquat pour y fonder un projet de logements coopératifs et non pas des bureaux ou autre comme cela était initialement prévu ?

*« Le terrain était décidé avant même que la coopérative soit née car l'atelier qui a précipité la création de la coopérative Kalkbreite concernait cet endroit précis de la ville. Le collectif s'est mobilisé pour y implanter des logements coopératifs. L'objectif était que la ville utilise un tel terrain aussi bien situé pour des logements à but non lucratif et non pas de le vendre comme elle en avait la première intention. Sans l'intervention de notre coopérative et des citoyens, cette parcelle ne serait pas ce qu'elle est aujourd'hui. C'était une question de développement urbain qui constituait un réel défi politique. Ce que le terrain est devenu n'était pas initialement prévu comme cela. »*

- Toujours par rapport au quartier : quels sont les avantages pour la coopérative de s'installer dans le centre de Zurich ? Inversement, quels sont les avantages pour le quartier d'accueillir cette coopérative ?

*« Dans de nombreuses grandes villes suisses et partout dans le monde, les emplacements centraux sont très recherchés. Et dans la plupart des cas pour des raisons financières ou à des fins spéculatives. Cela provoque parfois la création des quartiers et des centres « morts » qui sont sans vie, sans échanges sociaux et sans relation avec le contexte environnant.*

*Avec l'implantation d'une coopérative, vous avez la garantie d'obtenir un lieu vivant grâce à sa population mixte ainsi qu'une mixité de fonctions qui dialoguent avec le quartier. Ces fonctions, qui font partie intégrante de la coopérative, permettent au projet de s'ouvrir sur le quartier et d'accentuer les échanges sociaux entre les coopérateurs et les habitants.*

*De plus, à Zurich, les conditions pour les coopératives sont très bonnes et très avantageuses. Cela encourage la création d'initiatives de ce type. Les contrats de bail qui sont accordés aux coopératives sont relativement bons car vous ne payez les intérêts du bail à construction qu'après l'occupation. Des prêts avantageux sont également octroyés aux coopératives. »*

- Comment l'annonce et la construction d'un tel projet a-t-elle été reçue par les habitants du quartier ? Y a-t-il eu des initiatives ou événements mis en place par la coopérative pour échanger avec les locaux avant que le projet ne soit construit ?

*« Avant même d'obtenir le permis de construire, nous avons invité l'ensemble des habitants du quartier à participer aux discussions. Par ce biais, nous souhaitons communiquer avec ceux qui n'avaient pas participé aux ateliers qui concernaient le futur de cette parcelle.*

*De plus, tout au long de la planification et de la construction, nous avons organisé des dizaines d'événements de toute sorte sur le site.*

*Nous avons loué la petite maison qui se situait juste à côté de notre parcelle et nous y avons installé le siège de la coopérative ainsi qu'une salle d'événements qui était destinés à créer des liens entre habitants et coopérateurs.*

*Grâce à l'implication constante du quartier dans le processus et à la bonne information, il n'y a eu aucune objection au projet. Une fois le chantier terminé et après son ouverture, le nouveau bâtiment a été très bien accueilli. Comme s'il avait toujours été là depuis toujours. »*

## **Financement**

- Comment le projet a-t-il été financé ? Quel pourcentage du financement total représente les fonds propres apportés par la coopérative afin d'obtenir un prêt bancaire ?

*« Les fonds propres ne représentent qu'environ 7 % du capital des membres de la coopérative. Tous ceux qui louent payent un capital social de 260 CHF/m<sup>2</sup> de surface utile. Ensuite, il y a*

*les prêts des membres de la coopérative en tant que fonds propres. Il y a également le fonds de pension de la ville et les banques.*

*Le plus gros problème était le délai avant que le permis de construire ne soit délivré et que les banques puissent intervenir. Cet argent doit être organisé et doit apparaître dans le plan financier de la coopérative.*

*Pour les loyers, les coopérateurs s'engagent à payer un montant tous les mois qui est calculé selon une clé fixe. Ils sont contrôlés par la ville et ils peuvent diminuer au fur-et-à-mesure des années écoulées depuis le prêt bancaire initial.*

*Grace à son organisation particulière en autogestion et son statut juridique, les loyers des projets de coopératives sont nettement plus bas que la moyenne de la ville. C'est aussi pour cela que de nombreux citoyens s'intéressent de plus en plus à ce modèle. »*

### **Le choix de l'architecte et le processus de conception**

- Une des particularités de ce projet de coopérative est qu'il est issu d'un concours organisé par la coopérative et la ville de Zurich.

Cela diffère du premier cas d'étude à Genève que j'ai analysé pour mon travail car il n'a pas fait l'objet d'une procédure de concours.

Comment s'est déroulé ce concours pour la réalisation du projet ? A votre avis, le fait d'organiser un concours d'architecture pour la construction d'un projet de coopérative d'habitants augmente-t-il la qualité de la réponse architecturale ?

*« A Zürich, lorsque vous obtenez un terrain de la ville en droit de construction, vous devez avoir un concours d'architecture. Les concours sont une tradition à Zurich et sont très souvent gage d'augmentation en qualité de la réponse souhaitée par les maîtres d'ouvrage.*

*A mon sens, il est clair que ce concours pour le projet de notre coopérative a renforcé la qualité de la réponse architecturale. Nous avons été heureux de choisir parmi les 55 projets proposés par les différents bureaux d'architecture participant au concours.*

*La proposition du bureau d'architecture Muller&Sigrist, lauréat du concours, était la plus en adéquation avec notre vision du projet.*

*Dans les concours pour des projets de coopératives, il est nécessaire que les architectes soient à l'écoute de la coopérative et qu'ils respectent le plus possible de critères mentionnés par la coopérative pour avoir une chance de le remporter.*

*Mais cette procédure ouverte n'aurait pas pu être réalisée sans la cinquantaine de membres coopérateurs qui, avant ce concours, a travaillé dans neuf groupes de travail sur une période*

*de neuf mois afin de déterminer l'organisation et le briefing de ce concours qui a été financé par la ville.*

*Le jury du concours était majoritairement composé de professionnels et d'architectes mais également de représentants de la coopérative et de la ville. Tous les membres de la coopérative ont été invités à assister au jury qui était ouvert au public. »*

- Sachant que les architectes qui participent au concours de projet de coopératives doivent proposer une réponse en adéquation aux besoins, aux valeurs et aux attentes de la coopérative, quels étaient les points importants à considérer par les architectes pour le projet Kalkbreite ?

*« Les points à respecter par les architectes lors du concours étaient très, très nombreux. Nous avons un programme spatial très complexe avec de nombreux types d'appartements différents et des fonctions communes/publiques diverses.*

*Nous avons aussi des exigences élevées en termes d'écologie et de durabilité sans pour autant que cela ne coûte trop cher.*

*Il fallait ajouter à cela que le site est également très complexe. Le fait que l'arrêt de tram, qui se situe en dessous du projet, y était déjà construit et qu'il était obligatoire pour la ville qu'il reste en activité rendait le projet encore plus complexe.*

*La mission n'était pas simple mais c'était un défi excitant pour les architectes. »*

- Après la désignation du cabinet d'architectes zurichois Muller&Sigrist comme lauréat du concours, quelles ont été les relations entre les architectes et les membres de la coopérative ?

*« Personnellement, en tant que représentant de la coopérative Kalkbreite, j'étais en contact permanent avec les architectes. J'ai essayé de les guider du mieux possible quant aux attentes de notre coopérative. J'avais un rôle de médiateur entre les architectes et les membres coopérateurs.*

*De plus, nous avons créé un comité de construction de la coopérative qui prenait les décisions sur base de l'opinion de l'ensemble des membres.*

*Les coopérateurs qui ne faisaient pas partie de ce comité ont été informés lors de nombreux événements et réunions mais ils n'avaient pas droit de codétermination. »*

- Concernant le chantier, pourquoi avez-vous décidé que les membres de la coopérative n'auraient pas la possibilité de participer à certaines phases du chantier ?

*« Nous avons pris ensemble la décision que les membres de la coopérative ne participeront pas au chantier du projet. Cela en raison de la taille du site qui était trop grande et du fait que le chantier était trop complexe pour pouvoir y faire participer les coopérateurs. »*

- Toujours à propos de ce chantier, avez-vous choisi de faire participer principalement des entreprises locales au chantier ?

*« Une grosse moitié des entreprises qui ont participé au chantier sont des entreprises zurichoises donc locales. Notre idée était de prendre en priorité les entreprises qui se situaient le plus près du chantier. »*

*Dans la mesure du possible, nous avons favorisé les entreprises locales mais parfois pour des raisons de complexité des tâches à réaliser mais aussi des raisons économiques, nous avons dû faire aussi appel à des entreprises extérieures. »*

## **Le projet**

- En quelques mots, pouvez-vous décrire l'objectif du projet Kalkbreite ?

*« Le titre de notre candidature était "Créer un nouveau morceau de la ville". Je pense que cela résume bien notre objectif. Dès le début, notre volonté était de créer un lieu public et un projet avec une forte densité. Pouvoir combiner de nombreuses typologies de logements et fonctions différentes s'organisant sur le système d'une coopérative ainsi que de rendre vivant ce morceau de quartier étaient nos objectifs premiers. »*

- Pour faire le lien entre la rubrique du quartier et du projet, j'aimerais parler de la mobilité qui est un élément important lorsque nous abordons les enjeux écologiques.

*« En Suisse, les systèmes et réseaux de mobilité sont très performants. Le projet est très bien desservi que ce soit par le tram, dont l'arrêt se situe en dessous du projet, ou bien encore les lignes de bus passant par les rues qui bordent le projet. »*

*Afin de s'inscrire dans une démarche écologique responsable, nous avons décidé que les propriétaires de logements n'auraient pas le droit d'avoir de véhicules personnels. S'ils ont besoin à un certain moment d'utiliser la voiture, nous avons mis en place un partenariat avec une société locale de car-sharing qui est organisée aussi sur le principe d'une société coopérative. Cette société permet également de louer des places de parking qui sont situées dans les environs proches de notre bâtiment. C'est très abordable et très facile à utiliser.*

*Principalement, les habitants utilisent le vélo et le tram. Nous avons un large parking intérieur de vélos où il est également possible d'en louer. »*

- La question suivante concerne le programme du projet. Nous savons que le projet de Kalkbreite accueille de nombreuses fonctions publiques et collectives. Je pense notamment aux restaurants, cafés, le jardin public qui sont ajoutés à une large offre de logements à typologies différentes. Par rapport à cela, comment avez-vous décidé quels fonctions publiques ou collectives intégrer au projet ?

*« La majorité de ces fonctions publiques se situent au niveau de la rue afin de communiquer avec le quartier mais également au-dessus du dépôt du tram. Le choix du type de fonctions »*

*résulte des besoins de la ville et de la coopérative. C'est une décision qui a été prise entre ces deux parties.*

*Nous avons analysé les environs pour déterminer ce qui serait intéressant d'ajouter au projet de Kalkbreite pour que cela constitue une réelle plus-value pour le quartier. Mais il était hors de questions d'inclure des grandes enseignes commerciales ou autre. Tous ceux qui louent les espaces commerciaux comme des docteurs, des artisans, des restaurateurs locaux, des coiffeurs, ont des valeurs en commun avec l'esprit du mouvement coopératif. Cela a été difficile d'un côté car nous avons dû trouver ces personnes avant même que le projet ne soit construit car elles devaient aussi participer au financement et aux discussions.*

*Mais avant tout, ces fonctions devaient être pour les gens, pour les habitants. Elles devaient avoir une utilité pour le quartier et pour son développement. Nous avons la volonté que ces espaces devaient s'ouvrir sur l'extérieur et être accessible au public au niveau de la rue.*

*Le grand jardin public au centre du projet, qui est protégé du trafic par le bâtiment et situé au-dessus du dépôt de tram, était une demande de la ville de Zurich et faisait partie intégrante du programme. »*

- Pour rebondir sur cela : quel est le rôle de la grande cour centrale au cœur du projet ? Sachant que c'est un endroit où les habitants du quartier et les membres de la coopérative se rencontrent.

*« La cour extérieure est située au-dessus du tram et donc surélevée par rapport au niveau de la rue. En outre, le contrat avec la ville mentionnait que cet espace devait être accessible à tous. Il est vrai que c'était une demande de la ville mais cela correspondait très bien avec nos attentes car c'est un lieu qui crée du lien entre les habitants et les coopérateurs.*

*La question était de savoir comment utiliser et aménager cet espace afin qu'il soit animé et non pas insalubre. En collaboration avec les architectes, nous avons décidé de placer la majorité des fonctions communes du projet à ce niveau-là afin de créer de l'activité autour de cette cour située à l'intérieur de l'îlot. Les entrées de la cour publique se font par de larges escaliers ouverts qui permettent de lier la rue avec cet espace surélevé ainsi que de créer de la porosité depuis l'intérieur de la cour.*

*C'est très intéressant car c'est un lieu public, mais qui est animé par les fonctions collectives du projet. Sans cette cour centrale, qui est un lieu d'appropriation important et un lieu d'échanges entre coopérateurs et habitants, le projet ne serait pas pareil. »*

- A propos des espaces collectifs, quelles sont les fonctions mutualisées et comment ont-elles été pensées afin de favoriser les échanges sociaux et les relations entre les coopérateurs ? Je pense notamment à la grande circulation qui traverse tout le projet et tous les niveaux.

*« Un des principes importants de notre projet est que les appartements privés devaient être relativement compacts. La surface moyenne habitable par personne est seulement de 35m<sup>2</sup>.*

*En contrepartie, les coopérateurs peuvent profiter de l'accès à de nombreux espaces collectifs et publics intérieurs et extérieurs. Par exemple, la généreuse circulation qui est une grande rue intérieure connectée aux circulations extérieures du toit et aux escaliers constitue un élément central du projet. La circulation est très ouverte et devient un vrai lieu de partage. L'intérieur de cette rue, les espaces communs répartis dans le bâtiment, les buanderies communes et la cafétéria favorisent la possibilité de rencontres.*

*Un autre exemple, à une échelle plus petite mais toujours aussi importante : les boîtes aux lettres de tous les membres sont centralisées. Ce qui fait que le hall devient un lieu de rencontre et de discussions. C'est un détail, mais cela crée aussi un lieu favorisant les échanges.*

*Dans ce projet, il y a énormément d'espaces communs qui sont inclus dans le loyer comme la bibliothèque, la circulation, le restaurant et la buanderie. D'autres sont payants comme chambres d'hôtes, salles de réunion, bureaux communautaires, etc. L'utilisation de tous ces espaces varie grandement et peut également s'adapter au fil du temps selon les besoins des coopérateurs. »*

- Toujours par rapport à la circulation du bâtiment, est-ce que les personnes à mobilité réduite peuvent accéder à tous les locaux du projet ?

*« Oui, ils ont accès absolument partout. Cela grâce aux dispositifs de circulations verticale qui sont répartis dans l'ensemble du bâtiment. C'était important pour nous qu'ils puissent aller où ils voulaient. Mais c'est aussi la loi suisse pour les coopératives de permettre l'accès aux PMR à tous les espaces. »*

- Avant d'aborder les appartements privés, j'aimerais savoir si vous avez souvent eu à faire face à des conflits liés à la relation entre les espaces collectifs dont nous avons discutés et les appartements privés ? (Nuisances sonores, absence de privacité, ...) Qu'est-ce qui est mis en place pour gérer ces conflits en interne ?

*« Oui, car lorsque les gens vivent plus proches les uns des autres, il y automatiquement des petits conflits et des frictions qui apparaissent. Dans notre projet, c'est assez rare malgré qu'il y ait beaucoup d'habitants.*

*Je pense que la disposition spatiale du projet a été bien pensée car elle permet à chacun d'avoir son intimité chez soi sans être dérangé par l'activité des nombreux espaces communs.*

*En cas de conflits entre coopérateurs, le gardien de la réception est présent pour les résoudre et discuter avec les membres concernés. En outre, il existe aussi le conseil communautaire mensuel qui est un comité d'utilisateurs dans lequel les problèmes peuvent être discutés afin d'y trouver la solution adéquate. En dernier lieu, il y a un médiateur.*

*Tout est géré en interne et tous ceux qui interviennent sont aussi des membres de notre coopérative. »*

- En ce qui concerne les appartements individuels, en quoi l'utilisation de typologies de logements variées améliore la qualité de l'ensemble ?

*« Mettre en place un large éventail de typologies de logements était un élément clé du programme du concours. C'est également très important pour le fonctionnement de l'ensemble du projet car cela permet d'accueillir différents profils sociaux et donc de créer une mixité sociale et générationnelle au sein du projet. »*

*Si la situation d'une personne change, elle peut aussi changer d'appartement tout en restant dans la coopérative. Cela est essentiel dans le contexte actuel et compte tenu de l'évolution rapide des situations des ménages et des destins qui se modifient très rapidement.*

*En plus de ces typologies d'appartements, nous avons également mis en place des typologies de logements plus contemporaines. Je parle ici des appartements en cluster. C'est-à-dire qu'un groupe d'une trentaine de coopérateurs possède chacun une chambre et une salle de bain privée mais où le reste des fonctions (cuisines, salon, etc.) est placé dans un large espace commun pour ce petit groupe d'habitants.*

*Cela se rapproche du principe de la colocation, mais qui est intégrée au système coopératif. »*

- Selon vous, quels sont les critères qui doivent être pris en compte lorsqu'un architecte conçoit une unité pour une coopérative ?

*« Il est essentiel que la coopérative ait une idée claire du mélange qu'elle vise pour que l'architecte comprenne bien sa démarche et ses besoins. Elle doit mettre en place, avec les architectes, un aménagement spatial qui est en adéquation avec ces différents types de logements. Chaque type de logement a des exigences et des besoins différents. Cela doit se refléter dans les appartements. »*

- La question suivante concerne les espaces privés extérieurs des logements. Lors de l'analyse du projet, nous pouvons remarquer qu'il n'y a pas d'espaces extérieurs privés pour la majeure partie des logements.

Pourquoi ce choix ? Cela était-il une décision que vous avez prise en concertation avec les architectes ?

*« C'était un choix de la coopérative de ne pas créer de terrasses extérieures privées. La raison à cela est que la taille du projet a permis d'accueillir de nombreux espaces extérieurs communs de qualité et ceux-ci doivent être utilisés.*

*Une autre raison à cela est que la profondeur du bâtiment est de 17 mètres, ce qui est très profond. Si nous mettions en place des balcons, de deux mètres en retrait de la façade par exemple, nous perdions trop d'espace intérieur bien ensoleillé et cela rendrait l'appartement trop sombre. »*

- En quoi la vie au sein de la coopérative Kalkbreite diffère de l'habitat standard ?

*« Un des avantages, en plus de l'autogestion, est qu'il existe de nombreuses possibilités et offres qui permettent à chaque coopérateur de s'impliquer et de participer. Les membres locataires d'une coopérative sont aussi un peu propriétaires, ils ont donc plus de droits. Le fait que la vie soit différente dépend des personnes qui y vivent. »*

- Existe-t-il une réglementation commune pour la coopérative depuis le départ du projet ? Si oui, a-t-elle été approuvée par tous ou par un petit groupe de décideurs ?

*« Oui, bien sûr. Ce règlement a été rédigé par le début et tous les coopérateurs y ont participé. Il est disponible sur notre site si vous cherchez de plus amples précisions. [www.kalkbreite.net/reglemente/](http://www.kalkbreite.net/reglemente/) »*

- Dans le cas où un membre doit quitter la coopérative pour une raison quelconque, comment choisissez-vous les futurs coopérateurs qui prendront le relai de l'appartement ?

*« Comme vous le savez, la coopérative compte aujourd'hui beaucoup plus de membres que d'appartements disponibles. Il y a presque 2000 membres pour seulement 150 appartements. La liste d'attente est donc bien remplie et nous réalisons un appel à candidature lorsqu'un appartement se libère afin de trouver les futurs résidents les plus appropriés au type d'appartement concerné. »*

- Comment l'entretien des nombreux espaces communs est-il géré ? Comment les fonds pour l'entretien des zones communes sont récoltés ?

*« La coopérative dispose d'un fond de renouvellement et d'un budget annuel pour l'entretien et l'amélioration de ces nombreux espaces communs. La gestion et la mise en œuvre sont assurées par la direction ainsi qu'un comité de construction. »*

## **Conclusion - retour sur expérience et perspectives**

- Selon vous, les architectes ont-ils réussi à traduire le mode de vie du groupe en une réponse architecturale cohérente ?

*« Oui, sans aucun doute, l'équipe de Müller&Sigrist a trouvé une très bonne réponse à la tâche fixée dans le programme du concours. Ils ont très bien compris nos besoins et notre demande.*

*Tout le monde est très heureux aujourd'hui, que ce soient les coopérateurs où les voisins. »*

- A votre avis, quel est le rôle de l'architecte dans un projet de coopérative ?

*« L'architecte a un rôle important, mais le rôle le plus important est joué par la coopérative, qui doit savoir ce qu'elle veut vraiment de façon que les architectes répondent au mieux à cette demande.*

*Le projet Kalkbreite est le résultat d'une concertation entre les coopérateurs et les architectes. Il faut mettre en œuvre ce projet en collaboration avec l'architecte. C'est un collectif composé d'une pluralité d'acteurs. C'est là que le rôle de l'architecte entre en jeu, lorsqu'il a compris les besoins réels de la coopérative et du quartier. Sa réflexion et sa proposition doivent pouvoir influencer sur trois échelles distinctes : celle du quartier où même de la ville, celle du projet et celle de l'individu en tant que tel.*

*Il doit être à l'écoute de la coopérative et échanger constamment avec eux. Par ce fait, il dépasse de loin le rôle de constructeur et a un rôle de médiateur.*

*La question à se poser avant de se lancer dans un projet de coopérative lorsqu'on est architecte est : est-ce que l'architecte peut comprendre les besoins de la coopérative en collaboration avec le comité de construction et les mettre en œuvre ? »*

- Quels sont, selon vous, les avantages de vivre dans une coopérative d'habitants ? Est-ce que ce modèle peut répondre à certains défis actuels ? (Écologie, l'accessibilité au logement...)

*« Oui, bien sûr. Du fait qu'elles soient à but non lucratif, les coopératives sont plus accessibles. Elles peuvent contribuer à stopper le dépeuplement des centres-villes qui s'opère dans certains quartiers en raison d'une augmentation des logements spéculatifs.*

*Les coopératives sont toujours à l'avant-garde en matière de nouvelles formes de logement, de nouveaux modes de vie et de nouvelles normes écologiques. C'est un modèle qui répond aux demandes de la société actuelle. Encore plus depuis la crise sanitaire dans laquelle nous sommes aujourd'hui. »*

- Selon vous, pourquoi pensez-vous que de plus en plus de personnes en Suisse optent pour Ce choix d'intégrer ou de créer une coopérative d'habitants ?

*« Il y a une raison économique, car les loyers augmentent fortement dans les grandes villes et les habitants cherchent des alternatives. C'est en partie pour cela que la plupart des logements à Zurich sont loués et non pas achetés.*

*Avec le système de la coopérative, les citoyens payent des loyers nettement moins chers et qui sont équitables en raison de l'absence de promoteur immobiliers et qu'une coopérative est à but non lucratif.*

*Il y aussi toutes les raisons écologiques et de mise en commun des biens qui attirent les habitants.*

*Le coopérateur a la possibilité de s'investir dans son lieu de vie et de s'inscrire dans une démarche sociale dont notre société a besoin. C'est avant tout une forme de logement sûre car elle allie communauté et privacité. »*

- Et pour conclure cet entretien, comment expliquez-vous le fait que la Suisse soit aussi en avance sur l'utilisation des coopératives que d'autres pays voisins et a su faire de la coopérative d'habitant un acteur urbain à part entière ?

*« Je pense que pour comprendre cela, il faut faire un retour à l'histoire. La ville de Zurich a toujours accueilli des coopératives et a toujours encouragé le développement de ce modèle au fil du temps. Ce n'est pas encore le cas dans toutes les villes, mais cela évolue avec le temps.*

***Aujourd'hui, les coopératives d'habitants sont des acteurs urbains à part entière. C'est une véritable forme de logement urbain porteuse d'énormément d'avantages qui permettent de faire face aux enjeux de notre époque. Et cela, la ville de Zurich l'a très bien compris. C'est une réelle solution pour l'avenir du logement urbain.***

***Pour démontrer cela, nous pouvons comparer le graphique qui montre la qualité de vie dans les villes et celui qui exprime le pourcentage d'utilisation de logements coopératifs. Les villes où la qualité de vie est la plus élevée, comme Zurich ou Vienne par exemple, ont un pourcentage très élevé de logements coopératifs à but non lucratif.***

***Cela démontre l'impact positif de ce modèle, qui intéresse de plus en plus de personnes et de plus en plus de villes, et qui permet d'apporter des réponses concrètes face aux enjeux actuels. C'est pour cela que je suis sûr que les coopératives d'habitants ont encore de beaux jours devant-elles et doivent être intégrées aux politiques de logements urbains.***

***En tout cas, je vous félicite d'avoir choisi d'investir le thème de la coopérative d'habitants et je vous souhaite bonne chance pour la suite. »***

## Bibliographie

### Ouvrages

Blum, Martin et Hofer, Andreas. *Kraftwerk 1 : Construire une vie coopérative et durable*. Paris : Editions Linteau, 2014.

Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*. Zurich : Park Books, 2017.

Choay, Françoise. *L'Urbanisme, utopies et réalités*. Paris : Editions Seuil, 1965.

Connan, Yves. *Habitat groupé participatif*. Rennes : Ouest France, 2012.

D'Erm, Pascale. *Vivre ensemble autrement*. Paris : Editions Ulmer, 2009.

La Grange, Christian. *Habitat groupé : écologie, participation, convivialité*. Paris : Terre vivante, 2008.

Marandola, Marthe et Lefebvre, Geneviève. *Cohabiter pour vivre mieux*. Paris : JC Lattès, 2009.

Maury, Yann. *Les coopératives d'habitants : méthodes, pratique et formes d'un autre habitat populaire*. Bruxelles : Bruylant, 2011.

McCamant, Kathryn et Durrett, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Californie : Ten Speed Press, 1993.

Poullain, Adrien. *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*. Marseille : Éditions Parenthèses, 2018.

Rollot Mathias et Guérant, Florian. *Repenser l'habitat : des alternatives et des propositions*. Paris : Editions Libre & Solidaire, 2018.

Younes, Chris. *Ensemble à l'ouvrage : quand coopérer fait habiter*. Plaisan : Museo, 2007.

### Articles et reportages écrits

ACI Habitation, « Profil d'un mouvement : Les coopératives d'habitation dans le monde ». *Année internationale des coopératives*, 2012, 1-99.

Antony, Michel. « Les communautés utopiques sont-elles toujours condamnées à disparaître ? ». *Cahiers d'histoire*, 2016 (n° 133), 19-42.

Biau, Véronique. « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence ». *Métro politiques*, 2012, 1-4.

Boudet, Dominique et Lepoutre, Martin. « Une «troisième voie» du logement en France? "Exposition Zurich" à la Cité de l'archi. et du patrimoine, Paris ». *Espazium* (17 octobre 2019).

Domenach, Hervé. « Les grandes tendances démographiques et l'environnement : l'enjeu d'une planète viable ». *Mondes en développement*, 2008/2 (n° 142), 97-111.

Dugeny, François. « Les cités-jardins, un idéal à poursuivre ». *Les Cahiers IAU Ile-De-France*, 2013 (n°165) : 1-109.

Freitag, Barbara. « Le familistère, un projet utopique réussi ». *Diogène*, 2005 (n°209): 101-108.

Gaitsh, Sophie. « L'habitat du futur sera partagé. » *Le Temps* (2 décembre 2015) : 16.

Himmelreich, Jorg. « Kalkbreite cooperative, Zurich - A gentle giant. » *Architektur Aktuell* (Juillet/août 2015) : 58-69.

Larceneux, Fabrice. « J'habite donc je suis ». *Etudes foncières*, 2011 (n° 51) : 23-26.

Leonardi, Paolo. « La nature nous apporte tout ce dont nous avons besoin. » *Le Soir* (15 octobre 2020) : 11.

Maier, Johannes. « New building for Genossenschaft Kalkbreite, 7-story hybrid structure in Zürich ». *Internationales Holzbau-Forum* (2013) : 1-11.

Müller Sigrist Architekten. « Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite in Zürich ». *Detail* (2015) : 868-880.

Ogi, Christophe. « La coopérative Soubeyran, enfin un vrai immeuble écolo. » *Eco-logique* (6 novembre 2017) : 1-6.

Pittini, Alice. « The state of Housing in the EU 2019 ». *Housing Europe* (octobre 2019) : 1-96.

Schärer, Caspar. « Wohn- und Gewerbeüberbauung Kalkbreite in Zürich von Müller Sigrist Architekten ». *Werk, bauen + wohnen* (11 juin 2014) : 1-10.

Zund, Céline. « Zurich, capitale des coopératives. » *Le Temps* (3 février 2020) : 6.

### **Travaux universitaires et mémoires consultés**

Chadob, Louis et Hanssens Nicolas. *Regards sur l'habitat coopératif genevois*. Enoncé théorique de Master : EPFL Lausanne, 2019. 236 p.

Genin, Elisabeth. *La conception des cités-jardins à la française : trois études de cas à Reims* (en ligne). Mémoire de fin d'étude : Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, 2015. 266 p. Disponible à l'adresse : <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01180648/document>

Poullain, Adrien. *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret* (en ligne). Mémoire de fin d'étude : ENSA Paris Belleville, 2015. 111 p. Disponible à l'adresse : <https://www.kraftwerk1.ch/assets/Memoire%20Kraftwerk%20-%20Adrien%20Poullain.pdf>

## Articles en ligne et sites internet

Europa, Conséquences de l'évolution démographique en Europe. [En ligne] Disponible sur : <https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/new-push-europeandemocracy/impact-demographic-change-europe.fr>

Eurostat : Mariage et divorces divorce statistiques, juillet 2020. [En ligne] Disponible sur : [https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.title=Marriage\\_and\\_divorce\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.title=Marriage_and_divorce_statistics).

Dossier pédagogique de l'IBGE, « L'empreinte écologique ». [En ligne] Disponible sur : [https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/DOP\\_Empreinte\\_ecologique\\_FR](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/DOP_Empreinte_ecologique_FR).

OFS, sentiment de solitude. [En ligne] Disponible sur : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population/migration-integration/indicateurs-integration/indicateurs/sentiment-solitude.html>

Fiche de l'ADEME, « Nos logements en 2050 : Quelles évolutions pour notre habitat ? » [En ligne] Disponible sur : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/fiche-evolution-habitat-2050.pdf>

Mas coop, « Coopérative d'habitants Mas Coop : côté finance ». [En ligne] Disponible sur : <http://www.mascoop.org/le-financement/>

Mûelenaere, Robert. Confédérations construction : « Les besoins en logements restent importants dans notre pays » [En ligne] Disponible sur : <http://www.confederatiebouw.be/PressCommunication%5C%5C%20Les%20besoins%20en%20logements%20restent%20importants%20dans%20notre%20pays.pdf>

ONU, « Plus de la moitié de la population mondiale vit désormais dans des villes ». [En ligne] Disponible sur : <https://www.un.org/development/desa/fr/news/population/world-urbanization-prospects.html>

SPW, « Schéma de développement du territoire : Une stratégie territoriale pour la Wallonie » [En ligne] Disponible sur : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_aménagement/aménagement/sdt](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/aménagement/sdt)

Site 2000 watts, « Se familiariser avec les sites 2000 watts ». [En ligne] Disponible sur : <https://www.2000watt.swiss/fr/>

Thys, Pascale. « Habitat collectif et habitat intergénérationnel », Etopia, 1 Octobre 2006. [En ligne] Disponible sur : <https://etopia.be/habitat-collectif-et-habitat-intergenerationnel/>

Merckx, Annick. « Réchauffement climatique : Que faire au quotidien ? Utiles, les efforts individuels ? » Rtb, Info, 3 décembre 2015. [En ligne] Disponible sur : [https://www.rtb.be/info/dossier/le-climat-et-moi/detail\\_rechauffement-climatique-que-faire-au-quotidien-utiles-les-efforts-individuels?id=9154392](https://www.rtb.be/info/dossier/le-climat-et-moi/detail_rechauffement-climatique-que-faire-au-quotidien-utiles-les-efforts-individuels?id=9154392)

Gallic, Yann. « Le Co-living, un concept à la mode ». France Inter, 13 octobre 2020. [En ligne] Disponible sur : <https://www.franceinter.fr/le-coliving-un-concept-a-la-mode>

Dubesset-Chatelain, Laure. « Le familistère : l'expérimentation d'un "palais social" au Second Empire ». *GEO Histoire*, 18 octobre 2018. [En ligne] Disponible sur : <https://www.geo.fr/histoire/le-familistere-lexperimentation-dun-palais-social-au-second-empire-193049>

Vandemeulebroucke, Martine. « Comment peut-on être belge ? ». *Le Soir*, 11 avril 1989. [En ligne] Disponible sur : [https://www.lesoir.be/art/comment-peut-on-etre-belge\\_t-19890411](https://www.lesoir.be/art/comment-peut-on-etre-belge_t-19890411)

Syfuss-Arnaud, Sabine. « A Zurich, la révolution de l'habitat partagé ». *Challenge*, 2 juin 2016. [En ligne] Disponible sur : [https://www.challenges.fr/immobilier/a-zurich-la-revolution-de-l-habitat-partage\\_21289](https://www.challenges.fr/immobilier/a-zurich-la-revolution-de-l-habitat-partage_21289)

Mettetal, Lucile. « Quand l'architecte implique les habitants dans la conception de leur logement. Entretien avec Thomas Huguen ». *L'institut Paris région : Habiter autrement*, 22 novembre 2018. [En ligne] Disponible sur : <https://www.institutparisregion.fr/societe-et-habitat/habitat-et-logement/habiter-autrement/quand-larchitecte-implique-les-habitants-dans-la-conception-de-leur-logement.html>

Martin, David. « Les coopératives d'habitation : innovantes, durables, solidaires - la preuve par l'acte ». *Le Temps*, 3 février 2018. [En ligne] Disponible sur : <https://blogs.letemps.ch/david-martin/2018/les-cooperatives-dhabitation-innovantes-durables-solidaires-la-preuve-par-lacte/>

Monfrini, Judith. « Une initiative pour que Genève compte 10% de logements coopératifs en 2030 ». *Radio LAC Actualité*, 11 mars 2021. [En ligne] Disponible sur : <https://www.radiolac.ch/actualite/une-initiative-pour-construire-10000-cooperatives>

Atelier de Master DHLM, « Nouveaux modes d'habiter ». [En ligne] Disponible sur : <http://dansethorslesmurs.be/pedagogie.html>

Ville de Liège, « Le projet de quartier 2016-2030 ». [En ligne] Disponible sur : <https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/logement/logement/renovation-urbaine/renovation-urbaine-sainte-marguerite/le-projet-de-quartier-2016-2030>

Baratta, Paola. « Biennale Architettura 2020: how will we live together? » [En ligne] Disponible sur : <https://www.labiennale.org/en/news/biennale-architettura-2020-how-will-we-live-together>

### **Conférences, cours et exposés**

Hagelstein, Roger. « Démarches du projet urbain et de territoire : stratégies, outils, acteurs ». ULiège, M2. Premier semestre, 2020/2021.

Herz, Jean-François. « La coopérative immobilière ». Salon de l'habitat groupé belge 2020. 29 novembre 2020.

Hildebrand, Sonja. « *Social Architecture: from the Phalanstery to Making Heimat* ». Académie d'Architecture de Mendrisio. Semestre d'automne, 2019/2020.

Tilman, Sophie. « *Sainte-Marguerite 2015 - Pluris* ». ULiège, Faculté d'Architecture - Atelier de projet DHLM. 29 septembre 2020.

Vanderstraeten, Pierre. « *Habitat groupé et solidaire* ». Salon de l'habitat groupé belge 2020. 29 novembre 2020.

### **Entretiens réalisés (voir annexes)**

A1 : Entretien avec Olivier Krumm (3 février 2021)

Cas d'étude concerné : Immeuble coopératif à Soubeyran, Genève (Cas 1)

Rôle : Responsable du maître de l'ouvrage (Coop. Equilibre/Luciole) et habitant-coopérateur

A2 : Entretien avec Stéphane Fuchs (3 février 2021)

Cas d'étude concerné : Immeuble coopératif à Soubeyran, Genève (Cas 1)

Rôle : Architecte en charge du projet - Directeur du bureau ATBA et habitant-coopérateur

A3 : Entretien avec Thomas Sacchi (15 et 17 février 2021 - traduit de l'anglais)

Cas d'étude concerné : Coopérative Kalkbreite, Zurich (Cas 2)

Rôle : Chef de projet et responsable du maître d'ouvrage - habitant coopérateur - Baut Utopien

### **Documents audio-visuels**

CAUE Haute-Savoie. « Les coopératives suisses : un modèle qui a fait ses preuves. » 2 avril 2021. [En ligne] Disponible sur :

[https://www.youtube.com/watch?v=20s7\\_FLSaew&ab\\_channel=CAUEHaute-Savoie](https://www.youtube.com/watch?v=20s7_FLSaew&ab_channel=CAUEHaute-Savoie)

Chevallier, Laurent. Tout compte fait, « Habitat groupé : partage à tous les étages ». 28 mai 2016. [En ligne] Disponible sur : <https://www.france.tv/france-2/toutcompte-fait/103253-habitat-groupe-partage-a-tous-les-etages.html>

Chevalier, Laurent. Tout compte fait, « Habitat partagé, bienvenue dans un monde appart ». 12 septembre 2015. [En ligne] Disponible sur : <https://www.france.tv/france-2/tout-compte-fait/103301-habitat-partage-bienvenue-dans-un-monde-appart.html>

Documentaire France 3 : Pourquoi chercher plus loin ? « Le Familistère de Guise » 23 février 2017. [En ligne] Disponible sur :

[https://www.youtube.com/watch?v=FUvo8zmMK7g&ab\\_channel=France3Hauts-de-France](https://www.youtube.com/watch?v=FUvo8zmMK7g&ab_channel=France3Hauts-de-France)

Maury, Yann. « Les coopératives d'habitants, des outils pour refonder la ville durable ». 9 novembre 2018. ». [En ligne] Disponible sur :

[https://www.youtube.com/watch?v=U6lbCEq3I8M&t=971s&ab\\_channel=Ensag](https://www.youtube.com/watch?v=U6lbCEq3I8M&t=971s&ab_channel=Ensag)

[https://www.youtube.com/watch?v=U6lbCEq3I8M&t=971s&ab\\_channel=Ensag](https://www.youtube.com/watch?v=U6lbCEq3I8M&t=971s&ab_channel=Ensag)

Onfray, Michel. « Michel Onfray #9 : le phalanstère de Fourier ». 26 juin 2017. [En ligne]

Disponible sur : [https://www.youtube.com/watch?v=g5WzIAyJ8w&ab\\_channel=Th%C3%A9%C3%A2treduRond-Point](https://www.youtube.com/watch?v=g5WzIAyJ8w&ab_channel=Th%C3%A9%C3%A2treduRond-Point)

[https://www.youtube.com/watch?v=g5WzIAyJ8w&ab\\_channel=Th%C3%A9%C3%A2treduRond-Point](https://www.youtube.com/watch?v=g5WzIAyJ8w&ab_channel=Th%C3%A9%C3%A2treduRond-Point)

Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? » 27 avril 2018. [En ligne]

Disponible sur :

[https://www.youtube.com/watch?v=b3FqnGyDypc&t=84s&ab\\_channel=TempsPr%C3%A9sent](https://www.youtube.com/watch?v=b3FqnGyDypc&t=84s&ab_channel=TempsPr%C3%A9sent)

## Liste des figures

**Figure de couverture** : Axonométrie - Immeuble coopératif à Soubeyran, Genève. Réalisation/adaptation à partir des documents graphiques fournis par le bureau ATBA Architecture à Genève.

**Figure d'introduction** : Schéma d'Abricoop. [En ligne] Disponible sur : [http://abricoop.smeuh.org/?page\\_id=632](http://abricoop.smeuh.org/?page_id=632)

**Figure 1** : Évolution de la population mondiale depuis 1800. Pison, Gilles. « Les perspectives démographiques mondiales : entre certitudes et interrogations. » *Alternatives humanitaires* n.12 (2019) : 3.

**Figure 2** : Pyramides des âges dans le monde en 2018. [En ligne] Disponible sur : <https://www.se-comparer.com/index-comparer-age-jeune-vieux-demographie-population-francaise-mondiale.html>

**Figure 3** : Les divorces et mariages en France (1950-2013). [En ligne] Disponible sur : <https://www.parismatch.com/Actu/Societe/Infographie-les-Francais-face-au-divorce>

**Figure 4** : Pourcentage de personnes vivant seules en France. [En ligne] Disponible sur : [http://www.observationsociete.fr/structures-familiales/personnes-seules/evol\\_vie\\_solo.html](http://www.observationsociete.fr/structures-familiales/personnes-seules/evol_vie_solo.html)

**Figure 5** : Schéma conceptuel du principe de la cohabitation. Réalisation personnelle, 2020.

**Figure 6** : Perspective, coupe et plan du Phalanstère de Charles Fourier. [En ligne] Disponible sur : <https://my-stere.org/le-projet-my-stere/histoire/le-phalanstere/>

**Figure 7** : Couverture du quotidien « Le Devoir », année 8 - numéro 291, 1859. [En ligne] Disponible sur : [lasindias.com](http://lasindias.com)

**Figure 8** : Vue en plan du Familistère de Godin. [En ligne] Disponible sur : <http://baguenaudes.net/godin/>

**Figure 9** : Schéma des trois aimants selon E. Howard. Réalisation personnelle à partir de l'image disponible sur <https://books.openedition.org/septentrion/4042>

**Figure 10** : Plan du concept de cité jardins selon E. Howard. Réalisation personnelle à partir de l'image issue de l'article de Duperré, Martin. « Le lendemain de la veille #13 : Le jardin ». *Trop Urbain : Pratiquer la ville*. [En ligne] 24 janvier 2011. Disponible en ligne : <http://www.urbain-trop-urbain.fr/le-lendemain-de-la-veille-urbaine-13/>

**Figure 11** : Première génération : Assemblée générale de la coopérative d'habitants suisse ABZ, 1920. POULLAIN, Adrien. *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*. Éditions Parenthèses, Marseille, 2018, 32.

**Figure 12** : Seconde génération : Réunion de la coopérative zurichoise Kraftwerk, 2010. [https://www.ateliergrandparis.fr/aigp/questionsvives/seminaire4/Andreas\\_Hofer\\_AIGP6mars2015.pdf](https://www.ateliergrandparis.fr/aigp/questionsvives/seminaire4/Andreas_Hofer_AIGP6mars2015.pdf)

**Figure 13** : Coopérative Kalkbreite à Zurich, 2015. [En ligne] Disponible sur : <https://www.wbs.admin.ch/fr/objets-residentiels/apercu-immeubles-dhabitation/kalkbreite-zurich>

**Figure 14** : Immeuble Soubeyran à Genève, 2016. [En ligne] Disponible sur : <https://atba.ch/realisations/immeuble-cooperative-rue-soubeyran/>

**Figure 15** : Importance des coopératives d'habitants dans le parc de logement zurichois. Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, 8.

**Figure 16** : Implantation - Coopérative Equilibre à Soubeyran, Genève, 2016. Réalisation personnelle à partir de cartes disponibles sur Google Earth Pro.

**Figure 17** : Jardin partagé - Coopérative Equilibre. [En ligne] Disponible sur : <https://habitat-mobilitedurable.ch/exemples/grande-ville-centre/geneve-soubeyran/?L=1>

**Figure 18** : Implantation - Coopérative Kalkbreite à Zurich, 2014. Réalisation personnelle à partir de cartes disponibles sur Google Earth Pro.

**Figure 19** : Cour intérieure - Coopérative Kalkbreite. Cusick, Ashley. « Wins and losses: Natalie Allen ». *Architecturenow*, 11 avril 2019. [En ligne] Disponible sur : <https://architecturenow.co.nz/articles/wins-and-losses-natalie-allen/>

**Figure 20** : Plan masse - Genève. Réalisation personnelle à partir de cartes disponibles sur [Schwarzplan.eu](http://Schwarzplan.eu)

**Figure 21** : Présentation du projet par S. Fuchs, directeur ATBA. [En ligne] Disponible sur : <http://www.maison-architecture-74.org/visiteGeneve2.htm>

**Figure 22** : Réunion entre coopérateurs. Image envoyée par Olivier Krumm, représentant du maître de l'ouvrage - Immeuble coopératif à Soubeyran.

**Figure 23** : Plan de site - Soubeyran, Genève. Réalisation personnelle à partir des documents graphiques fournis par le bureau ATBA Architecture à Genève.

**Figure 24** : Plans/coupe - organisation spatiale. Réalisation personnelle à partir des documents graphiques fournis par le bureau ATBA Architecture à Genève.

**Figure 25** : Axonométrie - R+3. Réalisation/adaptation à partir des documents graphiques fournis par le bureau ATBA Architecture à Genève.

**Figure 26** : Brasserie locale. [En ligne] Disponible sur : <http://www.maison-architecture-74.org/visiteGeneve2.htm>

**Figure 27** : Potager / Toit-terrasse. Ibid.

**Figure 28** : Schémas circulations - Coupe/plan R0. Réalisation personnelle à partir des documents graphiques fournis par le bureau ATBA Architecture à Genève.

**Figure 29** : Rue intérieure. [En ligne] Disponible sur : <https://atba.ch/realisations/soubeyran/>

**Figure 30** : Plans logements. Réalisation personnelle à partir des documents graphiques fournis par le bureau ATBA Architecture à Genève.

**Figure 31** : Intérieur logement - espace jour [En ligne] Disponible sur : <https://www.wbs.admin.ch/fr/objets-residentiels/aperçu-immeubles-dhabitation/soubeyran-geneve>

**Figure 32** : Terrasses. [En ligne] Disponible sur : <https://atba.ch/realisations/soubeyran/>

**Figure 33-35** : Elévations Nord/sud. Documents graphiques fournis par le bureau ATBA Architecture à Genève.

**Figure 34** : Façade nord. [En ligne] Disponible sur : <https://atba.ch/realisations/soubeyran/>

**Figure 36** : Façade sud. [En ligne] Disponible sur : <https://www.ge.sia.ch/node/186>

**Figure 37** : Système de traitement des eaux. Ogi, Christophe. « La coopérative Soubeyran, enfin, un vrai immeuble écolo ». *Eco-logique* (6 novembre 2017) : 5.

**Figure 38** : Panneaux solaires sur le toit-terrasse. [En ligne] Disponible sur : <https://atba.ch/realisations/soubeyran/>

**Figure 39** : Chantier participatif - isolation. [En ligne] Disponible sur : <http://docplayer.fr/75954257-10-ans-d-equilibre-une-cooperative-en-evolution.html>

**Figure 40** : Chantier participatif. Ibid.

**Figure 41** : Réunion hebdomadaire - commissions. Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? » 27 avril 2018. Disponible en ligne : [https://www.youtube.com/watch?v=b3FqnGyDypc&t=84s&ab\\_channel=TempsPr%C3%A9sent](https://www.youtube.com/watch?v=b3FqnGyDypc&t=84s&ab_channel=TempsPr%C3%A9sent)

**Figure 42** : O. Krumm dans l'économat partagé. Ibid.

**Figure 43** : Plan masse - Zurich. Réalisation personnelle à partir de cartes disponibles sur [Schwarzplan.eu](http://Schwarzplan.eu)

**Figure 44** : Concours - Périmètre constructible. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/fr/kalkbreite/>

**Figure 45** : Concours - Maquette Kalkbreite 1:500, Müller Sigrüst Arch. [En ligne] Disponible sur : [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe\\_2009/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2009/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite.html)

**Figure 46** : Plan de site - Kalkbreite, Zurich. Réalisation personnelle à partir des plans disponibles sur le site de la coopérative Kalkbreite. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/fr/kalkbreite/>

**Figure 47** : Plans/coupe - organisation spatiale. Réalisation personnelle à partir des plans disponibles sur le site des architectes du projet de la coopérative Kalkbreite. [En ligne] Disponible sur : <https://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

**Figure 48** : Axonométrie. Réalisation personnelle à partir de l'image disponible sur Pinterest. [En ligne] disponible sur <https://nl.pinterest.com/pin/325736985530406963/>

**Figure 49** : Cour sur l'arrêt de tram - R+3. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/en/about-us/organisation/>

**Figure 50** : Salle commune - R+3. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/medien/downloads/>

**Figure 51** : Schémas circulation. Réalisation personnelle à partir des documents disponibles sur le site de la coopérative Kalkbreite. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/fr/kalkbreite/>

**Figure 52** : Circulation intérieure - hall / R+3. [En ligne] Disponible sur : <https://www.metropolismag.com/cities/housing/kalkbreite-co-op-zurich-cooperative-renaissance/>

**Figure 53** : Typologies de logements. Müller Sigrist Architekten. « Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite in Zürich ». *Detail* (2015) : 874.

**Figure 54** : Intérieur logement. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/mieten/>

**Figure 55** : Plan log. Cluster - R+5. Réalisation personnelle à partir des plans disponibles sur le site des architectes du projet de la coopérative Kalkbreite. [En ligne] Disponible sur : <http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/>

**Figure 56** : Espace partagé du cluster - R+5. Müller Sigrist Architekten. « Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite in Zürich ». *Detail* (2015) : 869.

**Figure 57** : Dépôt de tram sous le projet. [En ligne] Disponible sur : [https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten/5bb8c516f197ccd65400002-kalkbreite-muller-sigrist-architekten-photo?next\\_project=no](https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten/5bb8c516f197ccd65400002-kalkbreite-muller-sigrist-architekten-photo?next_project=no)

**Figure 58** : Structure béton indépendante de la façade.  
[En ligne] Disponible sur : <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/912251/kalkbreite-muller-sigrist-architekten/5bb8c661f197ccfd500000f-kalkbreite-muller-sigrist-architekten-photo>

**Figure 59** : Façade - cour intérieure. [En ligne] Disponible sur : <https://www.umweltnetz-schweiz.ch/themen/bildung/2325-wg-neu-definiert-der-generationenmix.html>

**Figure 60** : Assemblage de la façade sur site. [En ligne] Disponible sur : <https://www.pavatex.ch/fr/application/references/edifice-residentiel-et-commercial-kalkbreite-zurich/>

**Figure 61** : Panneaux solaires sur toiture. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/medien/medienberichte/>

**Figure 62** : Potager collectif / toit-terrasse. Himmelreich, Jorg. « Kalkbreite cooperative, Zurich - A gentle giant. » *Architektur Aktuell* (juillet/août 2015) : 63.

**Figure 63** : Conseil commun des coopérateurs. [En ligne] Disponible sur : <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/gemeinrat/>

**Figure 64** : Fred Frohofer devant le tableau des réservations.  
[En ligne] Disponible sur : <https://www.hellozurich.ch/de/aktuell/kalkbreite.html>

**Ensemble des figures du chapitre 6** : Réalisations personnelles, Atelier de projet DHLM -Master 2 Uliège architecture, 2020-2021.

**Figure 65** : Réunion entre coopérateurs et l'architecte S.Fuchs (Immeuble coopératif à Soubeyran). Temps Présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? » 27 avril 2018. Disponible en ligne : [https://www.youtube.com/watch?v=b3FqnGyDypc&t=84s&ab\\_channel=TempsPr%C3%A9sent](https://www.youtube.com/watch?v=b3FqnGyDypc&t=84s&ab_channel=TempsPr%C3%A9sent)

**Figure 66** : Les coopérateurs échangent autour de la première maquette (Kraftwerk 2 à Zurich). Poullain, Adrien. *Choisir l'habitat partagé : l'aventure de Kraftwerk*. Marseille : Éditions Parenthèses, 2018, 120.

**Figure de conclusion** : Groupe de coopérateurs. Réalisation/adaptation à partir de l'image disponible sur <https://www.medicis-patrimoine.com/actualites-immobilier-neuf/guides-conseils/2020/11/06/3301-lexique-de-l-immo-habitat-participatif-vs-inclusif-vs-partage.html>