

100  
ans

DE  
LOGEMENT  
ÉQUITABLE

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



Photo: Martin Bichsel

# CONCOURS DU JUBILE «UN LOGEMENT POUR TOUS» RAPPORT DU JURY



wohnbaugenossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

## 1. Introduction

La fédération coopératives d'habitation Suisse fête en 2019 ses 100 ans d'existence. Durant cette année jubilaire, notre souhait n'est pas seulement de célébrer, mais aussi de favoriser des projets déployant un effet tout au long de l'année, et dont notre branche ainsi que les personnes vivant dans les coopératives pourront bénéficier. C'est la raison pour laquelle nous avons lancé le concours du jubilé, sous le titre «Un logement pour tous».

Dans leur Charte, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'engagent à proposer un habitat à tous les milieux de la population et à tendre à une mixité autorisant divers styles de vie, tout en intégrant les plus faibles plutôt que de les exclure. Un défi qui est aujourd'hui plus d'actualité que jamais, car nous vivons dans une société de plus en plus diversifiée. La multiplicité ne se retrouve pas seulement dans les projets de vie, les contextes culturels ou les bagages éducatifs – les gens vivent aussi de plus en plus longtemps et leur style de vie est toujours axé sur l'individualité.

En organisant ce concours, nous voulions donner de la visibilité à la contribution des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en ce domaine important pour la société, et nous entendons trouver ainsi inspiration et motivation mutuelles. Nous recherchions les idées et projets les meilleurs montrant comment il est possible d'améliorer la diversité, le vivre ensemble et l'accès au logement en coopérative. Et nous avons trouvé. 58 projets nous sont parvenus de toutes les régions de Suisse, tous de haute qualité. La tâche du jury consistant à distinguer les meilleurs trois projets dans trois catégories s'est révélée extrêmement difficile. Nombre d'entre eux auraient mérité un prix – mais «seulement» neuf places étaient disponibles sur le podium. C'est pourquoi le jury s'est décidé à reconnaître également dans son rapport les projets qui avaient été présélectionnés.

Nous profitons de l'occasion pour remercier chaleureusement ici toutes les coopératives, fondations, associations et institutions sociales pour leur participation au concours et pour l'effort fourni.

## 2. Tâche

Dans le cadre du concours, nous recherchions des projets apportant des réponses à trois questions essentielles:

1. Comment l'habitat en coopérative peut-il être accessible à de larges couches de la population?  
En particulier, comment améliorer l'accès pour les ménages bénéficiant de faibles ressources ou pour des personnes connaissant des besoins spéciaux?
2. Comment le vivre ensemble de personnes se trouvant dans différentes phases et situations de vie peut-il réussir?
3. Comment peut-on maintenir la mixité et la diversité à plus long terme?

Le concours s'adressait aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Tous parmi ceux-ci – coopératives d'habitation, fondations, associations ou sociétés anonymes d'utilité publique – furent invités à participer. Pouvait également prendre part au concours d'autres acteurs et groupements de l'habitat d'utilité publique, ainsi des associations régionales, des communautés d'intérêts ou des alliances de plusieurs maîtres d'ouvrage. Le but du concours était d'attribuer des prix à de petits ou grands projets en provenance de tout le pays. Lors de la sélection des projets, le jury a donc tenu compte de la répartition régionale.

### 3. Participants

Au total, 53 organismes ont participé au concours du jubilé. Trois coopératives ont déposé deux projets, et une autre trois. Ce sont donc 58 projets en tout qui nous sont parvenus.

| ORGANISME  | PROJET   | LIEU                 |
|--|--|----------------------|
| Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl                                      | Neubauprojekt Himmelrich 3   | Luzern               |
| Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ                                      | Siedlung Glattpark:<br>Unspektakulär spektakulär   | Zürich               |
| Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ                                      | «SUPPORTED TRANSITION»: Partnerschaft<br>für die berufliche und soziale Integration<br>von jungen Flüchtlingen | Zürich               |
| Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa                                     | Broggepark   | St.Gallen            |
| ASIG Wohngenossenschaft  | We are family: Papa Moll zieht bei der ASIG ein  | Zürich               |
| Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1                                       | Veränderungskonferenz – Wohnbedürfnisse<br>ändern sich je nach Lebensphase                                     | Zürich               |
| Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte<br>Nachbarschaft (LeNa)              | Mitten in der Zukunft wohnen – Das Projekt<br>LeNa-Haus (Westfeld Basel)                                       | Basel                |
| Bau- und Wohngenossenschaft NeNa1  | GeNow! – Das Genossenschaftslabor im Quartier  | Zürich               |
| Baugenossenschaft mehr als wohnen  | Der sozialintegrative Gemeinschaftsgarten<br>«mehr als wohnen»   | Zürich               |
| Baugenossenschaft mehr als wohnen  | Das Hunziker Areal: Eine Innovations- und Lern-<br>plattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau                | Zürich               |
| Baugenossenschaft wohnen&mehr  | Westfeld – ein neues Stück Stadt entsteht  | Basel                |
| Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern  | Wohnen und Werken in der Teiggi – Gemeinsam<br>unterwegs in einer lebendigen Siedlung                          | Kriens (LU)          |
| biwog Bieler Wohnbaugenossenschaft /<br>Casanostra-Biel Verein für Wohnhilfe | Bauprojekt Wasenstrasse –<br>Projet de construction Rue du Wasen   | Biel/Bienne (BE)     |
| Casanostra-Biel Verein für Wohnhilfe   | «Aus der Not wird eine Tugend<br>und daraus ein Erfolgsrezept»   | Biel (BE)            |
| Codha – Coopérative de l'habitat associatif                                  | Vivre autrement, habiter différemment  | Chêne-Bougeries (GE) |
| Coopérative «OSONS !»  | Le vivre ensemble, une philosophie de vie  | Rossens (VD)         |
| Coopérative Cité Derrière  | Le Patio   | Lausanne             |
| Coopérative d'Ateliers   | Erlenmatt Ost Baustein 5   | Basel                |
| Coopérative de construction et d'habitation MOUL2                            | La coopération, moteur de l'action   | Bioley-Magnoux (VD)  |
| Einfach Wohnen – Stiftung für bezahlbare<br>und ökologische Wohnungen        | FOGO – Leben am Vulkanplatz  | Zürich               |
| Gemeinnützige Baugenossenschaft Pratteln                                     | Sanierung Vogelmatt  | Pratteln (BL)        |
| Gemeinnützige Investorengemeinschaft GIG<br>«Gurzelenplus», Biel             | Gurzelenplus Biel  | Biel (BE)            |
| Genossenschaft Feuerwehr Viktoria  | Projekt Feuerwehr Viktoria   | Bern                 |
| Genossenschaft für<br>selbstverwaltetes Wohnen Gesewo                        | Pflichtdarlehensfonds Gesewo   | Winterthur (ZH)      |
| Genossenschaft für<br>selbstverwaltetes Wohnen Gesewo                        | Tour de Gesewo   | Winterthur (ZH)      |
| Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen<br>Gesewo – Hausverein Giesserei | «Ein Leuchttürmchen in der Neuen Stadt»  | Winterthur (ZH)      |
| Genossenschaft Kalkbreite  | Hallenwohnen: Chancen und Tücken bei der<br>Vermietung von Wohnraum im Edelrohbau                              | Zürich               |
| Genossenschaft LYSE-LOTTE  | LYSE-LOTTE   | Basel                |
| Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel /<br>IG Wohnhof Mattenstrasse      | Wohn- und Quartierhof Mattenstrasse  | Basel                |

## ORGANISME

## PROJET

## LIEU

|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| Genossenschaft WAK   | <b>Gemeinsam statt einsam</b>  | Elgg (ZH)              |
| Genossenschaft Wohnen bis fünfundzwanzig Samedan   | <b>Wohnraum für junge Leute im Oberengadin</b>   | Samedan (GR)           |
| Genossenschaft Zimmerfrei  | <b>Wohnhaus StadtErle</b>  | Basel                  |
| Graphis Bau- und Wohngenossenschaft  | <b>Genossenschaftlichkeit als Ganzes</b>   | Allschwil (BL)         |
| Hofgesangsverein   | <b>HOFgesang</b>   | verschiedene Orte      |
| Initiative Urbane Dörfer   | <b>Initiative Urbane Dörfer</b>  | Bern                   |
| Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband                                 | <b>Arealentwicklung Industriestrasse Luzern</b>  | Luzern                 |
| La coopérative d'en face   | <b>Vieux-Châtel – Vers une vie en vert et en commun</b>  | Neuchâtel              |
| LEGENO – Lebensgenossenschaft Schaffhausen   | <b>«s'WAGI» Überbauung Wagenareal</b>  | Schaffhausen           |
| Logement Idéal Société Coopérative   | <b>Sévelin 8-16</b>  | Lausanne               |
| SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg  | <b>Neue Mitte Altona Baufeld 01</b>  | Hamburg (DE)           |
| Schweizerischer Gemeinnütziger Frauenverein sgf Bern   | <b>Erhalt von altersgerechtem, bezahlbarem Wohnraum in der Stad Bern für Menschen im Alter</b>         | Bern                   |
| Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Zürich   | <b>Asylsuchende in genossenschaftlichem Wohnraum</b>   | Zürich und Dietikon    |
| Siedlungsgenossenschaft Eigengrund, Zürich   | <b>Mehrwert durch Partnerschaft</b>  | Zürich und Umgebung    |
| Société coopérative d'habitation d'utilité publique La Renouvelle                            | <b>Rénovation d'un immeuble de 30 appartements</b>   | La Chaux-de-Fonds (NE) |
| Société Coopérative d'Habitation «Les Ailes»   | <b>Mixité typologique et intergénérationnelle écoquartier «Les Vergers»</b>                            | Meyrin (GE)            |
| Société coopérative d'habitation Artamis des Rois  | <b>Immeuble Artamis des Rois – Au cœur du 1er Écoquartier de Genève</b>                                | Genève                 |
| Stiftung Domizil gemeinsam mit neun Wohnbaugenossenschaften aus Zürich und Winterthur        | <b>Willkommenskultur für alle</b>  | Zürich und Winterthur  |
| Stiftung PWG   | <b>Crowdsourcing – innovativer Ansatz zum Liegenschaftenerwerb</b>                                     | Zürich                 |
| Überregionale Arbeitsgruppe (Annalis Dürr, Fritz Freuler, Peter Schmid)                      | <b>Zugangschancen</b>  | ganze Schweiz          |
| Wir sind Stadtgarten   | <b>Huebergass</b>  | Bern                   |
| Wogeno Zürich  | <b>Gemeinsame Wohnvision von gemeinnützigem Wohnbauträger und privatem Grundbesitzer</b>               | Dübendorf (ZH)         |
| Wohnbaugenossenschaft Langnau i.E.   | <b>Generationenhaus Mooseggstrasse</b>   | Langnau i.E. (BE)      |
| Wohnbaugenossenschaft Obersee  | <b>Mehrgenerationenhaus Grützen</b>  | Rapperswil-Jona (SG)   |
| Wohnbaugenossenschaft SeGeWo St. Gallen  | <b>Alters-Loftwohnungen in der Fahnenfabrik</b>  | St.Gallen              |
| Wohnbaugenossenschaft Talgut   | <b>Neubau Mehrfamilienhaus Sportparkweg</b>  | Winterthur (ZH)        |
| Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Winterthur der gemeinnützigen Wohnbauträger | <b>Wohnungssuche-Plattform für die Region Winterthur</b>   | Winterthur (ZH)        |
| Wohngenossenschaft Riburg  | <b>Ersatzneubauten Wohngenossenschaft Riburg</b>   | Basel                  |
| WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft   | <b>WOHNSTADT fördert die Vielfalt des Zusammenlebens mit einem Neubau in Basels Bachgrabenquartier</b> | Basel                  |

## 4. Jury

Un jury interdisciplinaire a évalué les projets déposés et a décidé lesquels d'entre eux seraient primés.

### Le jury se composait des personnes suivantes:

- Patrick Cléménçon, rédacteur en chef de la revue Habitation
- Barbara Emmenegger, chargée de cours et cheffe de projet, Haute école spécialisée de Lucerne – Travail social
- Lea Gerber, cheffe de projet du concours du jubilé, coopératives d'habitation Suisse
- Marie Antoinette Glaser, direction ETH Wohnforum
- Rahel Marti, rédactrice en chef suppléante Hochparterre
- Doris Sfar, cheffe Questions fondamentales et informations, Office fédéral du logement
- Sabine Wolf, cheffe de projet Plattform Genossenschaften

### Les prix ont été décernés en trois catégories:

- «Best practice»
- «Innovation»
- «Partenariat»

### Les projets devaient se démarquer en particulier par:

- leur pouvoir d'innovation concernant les questions formulées dans le concours
- leur possibilité de transposition/d'adaptation à d'autres maîtres d'œuvre dans la construction d'utilité publique
- leur valeur ajoutée pour leur environnement (quartier/village)
- leur effet à long terme

Les projets gagnants ont été choisis en deux étapes. Le premier jour de délibération du jury (13 mai 2019), ses membres se sont fait une idée générale de tous les projets soumis. A la fin de la séance de quatre heures, ils se sont mis d'accord sur une liste restreinte de 22 projets, qu'ils ont examinés en profondeur. A l'occasion de la deuxième séance du jury (13 juin 2019), l'objectif était de sélectionner dans chacune des trois catégories les trois projets lauréats parmi les 22 projets présélectionnés. En outre, le jury a décidé de recommander explicitement deux projets de la liste restreinte à coopératives d'habitation Suisse, la fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (voir chapitre 7 Recommandations).

## 5. Projets primés

### Catégorie «Best practice»

#### 1er rang

*Projet de construction Wasenstrasse Bienne*

*Coopérative d'habitation biwog et Casanostra – association pour l'habitation assistée*

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



Dans ce projet, le fait que différents groupes sociaux se côtoient dans la vie de tous les jours a impressionné le jury. Le projet illustre comment peut réussir un

mélange de générations, de milieux socioculturels et de couches sociales. En particulier, le jury a apprécié l'étroite collaboration entre une coopérative traditionnelle et une association qui jette un pont entre l'immobilier et le secteur social: des personnes socialement défavorisées reçoivent en matière de logement des conseils et un soutien professionnels adaptés à leur situation, ainsi qu'un accès à un habitat abordable et de qualité. Casanostra fournit de la sorte une contribution importante à la lutte contre la mise à l'écart de la société et contre le logement précaire de personnes en situation de pauvreté.

La collaboration entre la coopérative d'habitation biwog et Casanostra est une initiative courageuse et importante. Elle signifie la reconnaissance du travail de Casanostra et, du même coup, elle amplifie l'effet du travail d'intégration de cette dernière. Avec ce classement au premier rang, le jury souhaite envoyer un signal à toutes les coopératives pour qu'elles s'engagent dans des partenariats similaires. Le mode de procéder et le projet peuvent être repris par d'autres et méritent d'être imités.

---

## 2e rang

*Wohn- und Quartierhof Mattenstrasse*

*Coopérative Mietshäuser Syndikat Basel et IG Wohnhof Mattenstrasse*



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

Pour le jury, le projet est un bon exemple de la manière dont une initiative locale peut être soutenue et mise en œuvre par une organisation plus importante. Au sein des structures de «Mietshäuser Syndikat», la communauté d'immeuble existante sera renforcée dans son autogestion. En outre, le jury a été convaincu par le fort rayonnement dans le quartier: la cour est devenue un centre de quartier, procurant diverses manifestations et installations pour l'entourage.

Le projet soulève également l'importante question de la propriété du sol. Sous la devise «les maisons à ceux qui y habitent», la coopérative

Mietshäuser Syndikat soustrait l'espace habitable à la spéculation. Le traitement des maisons dignes de protection est lui aussi exemplaire. La coopérative prévoit une rénovation douce des immeubles, moyennant forte prestation propre des résidents.

---

## 3e rang

*Sévelin 8–16*

*Coopérative Logement Idéal*



Photo: Michel Bonvin

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

Le jury a été particulièrement impressionné par le fait que la coopérative Logement Idéal ait repris de nombreux éléments de coopératives innovantes et très participatives, pour les mettre en œuvre dans un contexte diffé-

rent – celui du logement subventionné pour ménages à faibles revenus. Elle crée ainsi un habitat de grande qualité et bien desservi pour des personnes qui, sans quoi, ne pourraient pas vivre dans cette zone proche du centre.

Il convient de noter aussi l'architecture au caractère marqué, qui s'intègre spécialement au lieu. La façade fait office de filtre architectural dans ce contexte brut. Le jury a été convaincu de la manière dont un espace social peut être créé grâce à une bonne architecture favorisant les rencontres. Le bâtiment plutôt introverti offre des locaux attrayants, des aires de jeux intégrées, des atriums et des points de rencontre.

## Catégorie «Innovation»

### 1er rang

«Conférence sur le changement» – les besoins en logement changent en fonction de la phase de vie  
Coopérative de construction et d'habitation Kraftwerk1

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

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



### 2e rang

Développement de zone à l'Industriestrasse à Lucerne  
Coopération Industriestrasse Luzern – fédération de coopératives

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



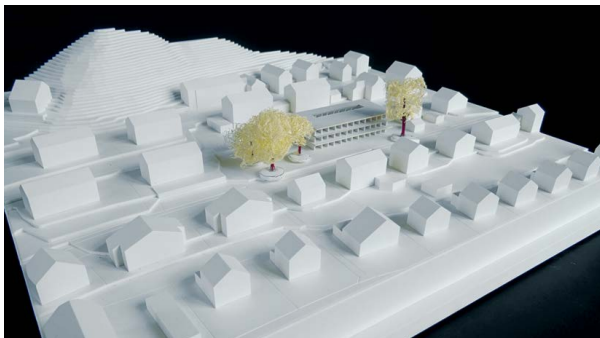
Photo: Stefano Schröter

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

déjà établies ou nouvellement fondées, contribue au renouveau et à la diversité du futur de la construction. La Coopération Industriestrasse se considère comme une «organisation apprenante» et s'appuie – pour le développement du processus – sur un partenaire externe, soit la Haute école de Lucerne. Dans l'ensemble, le jury a été convaincu par l'approche de travail «orientée processus» et réflexive, ainsi que par la volonté de s'engager dans un échange intense.

### 3e rang

*Maison des générations Mooseggstrasse*  
*Coopératives d'habitation Langnau im Emmental*



La coopérative d'habitation Langnau prévoit dans l'Emmental une maison multigénérationnelle comprenant près de 20 logements. Une forte ouverture sur le quartier attenant caractérise ce projet. Par exemple, un repas de midi sera proposé à la crèche locataire ainsi qu'aux résidents de l'immeuble et du quartier. L'idée centrale de la Maison des générations est la «Caring community» – l'esprit de communauté et le souci de l'autre doivent y avoir une importance prépondérante.

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

## Catégorie «Partenariat»

### 1er rang

*Vivre autrement, habiter différemment*  
*Coopérative d'habitation Codha*

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



Dès la phase de planification, les futurs résidents ont été impliqués ensemble dans la conception du projet de construction et de leur future cohabitation. La coopérative emprunte une voie exigeante pour y parvenir. Une équipe multidisciplinaire – composée aussi de personnes en situation de handicap ou non – accompagne le processus de participation. Parmi les éléments de cette équipe interviennent une troupe de théâtre et un groupe d'artistes qui documentent l'ensemble du processus à l'aide d'enregistrements sonores. Enfin, la Haute école de travail social de Genève suit le projet et effectue des recherches à ce sujet. Les connaissances acquises sont traitées et mises à la disposition de cercles plus larges.

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



## 2e rang

*Projet Feuerwehr Viktoria*

*Coopérative Feuerwehr Viktoria*



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

Le jury a été convaincu par le soin apporté dans la façon de traiter les structures et les réseaux existants. Le projet Service des sapeurs-pompiers Viktoria démontre de manière convaincante les forces de l'approche «de bas en haut»: ce projet s'est développé en effet à partir du lieu précis et du quartier, et son développement devrait être poursuivi avec le quartier – et non pour le quartier. Le changement d'affectation trouve sa régularisation grâce à la Fondation Edith Maryon, qui est titulaire des droits de superficie accordés sur des terrains de la ville. La collaboration avec la fondation d'utilité publique est une solution idéale pour la coopérative nouvellement créée.

L'encouragement à l'inclusion des réfugiés est considéré comme un objectif primordial, qui recouvre tous les domaines – logement, commerce et culture. Avec l'association Gastwerk, la coopérative a trouvé un partenaire proposant aux réfugiés non seulement des emplois et des places de formation à bas seuil, mais aussi un accompagnement complet en vue de leur participation à long terme au marché du travail.

---

## 3e rang

*«SUPPORTED TRANSITION» – Partenariat pour l'intégration professionnelle et sociale de jeunes réfugiés  
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ*

Le projet «Supported transition» de la Fondation Futuri offre aux requérants d'asile mineurs non accompagnés (MNA) un cadre de vie calme et sûr, et constitue ainsi la base d'un apprentissage. La coopérative d'habitation Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) est la première à s'être engagée dans un partenariat avec la Fondation Futuri. Dans plusieurs lotissements du canton de Zurich, elle propose à de jeunes réfugiés un logement supervisé et des contacts avec la population locale.

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

Avec la distinction accordée à ce projet, le jury souhaite faire appel à tous les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour qu'ils louent une partie de leurs logements à des institutions



sociales. Diverses autres coopératives attribuent même une proportion nettement plus élevée de leur parc – par exemple dix pour cent – de cette manière.

## 6. Projets présélectionnés

Les projets suivants ont été retenus, mais il n'a malheureusement pas été possible de les récompenser. Ils auraient tous mérité un prix. Le jury a donc décidé de distinguer ces projets en les mentionnant dans son rapport. Leur ordre d'apparition ne correspond à aucun classement.

### **Projet de nouveau bâtiment Himmelrich 3 Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ABL**

Avec son nouveau projet de construction Himmelrich 3, la coopérative «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» réalise un immeuble très innovant en termes de développement durable, de participation, de mixité sociale et de promotion du vivre ensemble. Grâce au partenariat avec la Fondation Contenti, abl va encore plus loin et permet aux personnes souffrant de handicaps physiques importants de participer activement à la vie de quartier à Himmelrich 3.

Le jury se félicite de la décision d'abl de proposer à Himmelrich 3 de l'espace habitable pour 20 personnes en situation de handicap physique. Il partage l'avis de l'abl et de la Fondation Contenti, selon lequel une telle offre crée de la valeur ajoutée pour les personnes concernées comme pour le lotissement dans son ensemble. Le jury salue également l'intention de l'abl de désormais toujours tenir compte des besoins de personnes handicapées, en particulier dans le contexte de projets socioculturels.

### **Le site Hunziker: une plateforme d'innovation et d'apprentissage pour le logement d'utilité publique Coopérative de construction «mehr als wohnen»**

Qui l'aurait cru? Sur un terrain vague sis à proximité immédiate d'une usine d'incinération des déchets et, de surcroît, à la périphérie actuelle de la ville, un nouveau quartier débordant de vitalité a vu le jour. La coopérative «mehr als wohnen» – une création de plus de 50 coopératives d'habitation zurichoises – a dès le début considéré son projet comme une construction de logements, mais aussi comme un lieu de vie durable avec toutes ses ramifications. Par conséquent, il a été consacré beaucoup de temps et de travail au développement des divers secteurs et utilités. Projets d'expérimentations écologiques, jardins communautaires, voisinage, utilités au rez-de-chaussée: la discussion et l'évaluation de ces questions ont été documentées et les résultats publiés sous forme transparente et authentique, en un rapport global.

Celui-ci se lit comme un «making of» de «mehr als wohnen» et peut pratiquement servir de manuel pour d'autres coopératives. En outre, il y a eu et il y a encore d'innombrables visites guidées, événements et autres publications, qui éclairent sans cesse et à nouveau le projet. Avec cet engagement, «mehr als wohnen» prend au sérieux sa fonction et sa véritable vocation à jouer le rôle de plateforme d'apprentissage et de transmission. Le jury est impressionné par l'ampleur et la profondeur extraordinaires de la discussion portant sur la propre action de «mehr als wohnen», qui est maintenant également à disposition d'autres coopératives.

### **Westfeld – naissance d'un nouveau quartier de la ville Coopérative de construction wohnen&mehr**

A partir de 2019, le «Westfeld», un nouveau quartier animé, sera construit à l'ouest de Bâle sur le site occupé auparavant par l'hôpital Felix Platter. Le projet prévoit du logement en coopérative et à mixité sociale pour environ 1200 résidents, ainsi qu'un centre social doté de nombreuses utilités pour le quartier. Plus de 500 appartements seront créés sur le site en transformation, dans de nouveaux bâtiments et dans l'immeuble inutilisé de l'hôpital, classé monument historique.

L'organisme responsable, la coopérative de construction «wohnen&mehr», est une sorte de méta-coopérative comptant actuellement 113 membres, dont 48 coopératives d'habitation et fondations. «wohnen&mehr» travaille en étroite collaboration avec des associations, institutions sociales et coopératives

d'habitation pour le développement du Westfeld. Le jury salue le «Westfeld» en tant que projet de grande envergure, qui fait beaucoup de choses justes et apprend d'autres projets (comme le développement du quartier zurichois «Site Hunziker», voir ci-dessus) et met lui-même en œuvre de bonne façon ce qu'il a appris.

### **La collaboration – le moteur de l'action**

#### **Société coopérative de construction et d'habitation MOUL2**

La Coopérative de construction et d'habitation MOUL2 réunit un petit groupe bigarré de personnes qui ont rénové un ancien moulin perdu dans la campagne vaudoise pour en faire un lieu de vie, d'habitation, d'artisanat et de travail accessible à des personnes et des ménages à faibles revenus. Utopie et «do it yourself» sont au cœur d'un projet original et participatif, valorisant le processus d'appropriation d'une habitation à travers l'implication directe des futurs habitants, qui mettent la main à la pâte. L'équipe de MOUL2 se dit prête à partager son expérience et son savoir-faire avec tout groupe de personnes qui souhaiteraient se lancer dans pareille aventure.

Le jury a apprécié l'originalité d'un projet à la fois écologique (recyclage de matériaux de construction) et parfaitement intégré à l'environnement rural de la région (désir d'autosuffisance énergétique et nutritionnelle), ainsi que le courage d'avoir opté pour une part d'auto-construction permettant de limiter les coûts et donc les futurs loyers. La réussite de ce projet prouve qu'un logement bon marché n'est pas seulement possible dans des grands lotissements urbains, et qu'un brin d'originalité et une bonne dose de volonté peuvent déboucher sur une véritable utopie réalisée.

### **FOGO – Vivre à la Vulkanplatz**

#### **«Einfach Wohnen» – Fondation pour logements abordables et écologiques**

FOGO permet à de jeunes adultes en formation, à des réfugiés, entrepreneurs et artisans créatifs de se loger et de travailler temporairement à des prix raisonnables. Le projet d'utilisation intérimaire de 20 ans sur le site du Geerenweg à Zurich Altstetten, qui servait auparavant de parking, est soutenu par la Fondation «Einfach Wohnen» (SEW), l'Organisation Asyl Zürich (AOZ) et l'Association Jugendwohnnetz (JUWO) à Zurich. Depuis décembre 2018, la construction écologique de modules en bois offre un espace habitable abordable aux jeunes adultes en formation et aux réfugiés. Dès le début de 2019, un quartier résidentiel et commercial temporaire, fait de conteneurs, abrite des réfugiés et des artisans. Une place de stationnement pour les gens du voyage fait également partie du concept global.

Le jury a salué l'initiative exemplaire de la Fondation et de l'AOZ, à savoir utiliser temporairement et à bon escient une zone dont l'avenir est incertain, pour la faire vivre. La conception et l'apparence du projet de lotissement soigneusement réalisés ont été mises au point avec le concours d'étudiants de la Haute école des arts de Zurich (ZHdK). Ainsi est créé un endroit où vivre et travailler, et non seulement un habitat bon marché.

### **Ensemble au lieu d'être seul**

#### **Coopérative WAK**

WAK est l'abréviation de Wohnen, Arbeit und Kultur (Habitat, travail et culture). Dans le cadre d'une approche globale, la coopérative WAK s'engage à améliorer la qualité de vie à Elgg, une petite ville rurale historique zurichoise, près de la frontière thurgovienne et comptant environ 5000 habitants. Grâce à l'achat et à la rénovation de maisons anciennes et à la préservation d'appartements bon marché, la coopérative a contribué à une offre de logements attrayante. De nombreux autres projets de la WAK font d'Elgg un lieu d'habitation intéressant, qui a également quelque chose à proposer en tant qu'espace de travail et de culture, où est encouragé le vivre ensemble de personnes différentes.

Bien que les projets présentés dans le dossier de candidature ne semblent pas révolutionnaires, le jury apprécie l'histoire à succès de la WAK, qui repose sur un grand engagement et un bon feeling. La coopérative ne veut apparemment pas se reposer sur ses lauriers. Au contraire, elle semble vouloir transformer chaque succès en un nouveau projet, quelque chose qui renforce le lieu en question en termes de logement, de travail et de culture, et qui est propice au vivre ensemble à Elgg. Ceci en un endroit où le développement ne suit pas forcément un cours dynamique, mais dépend d'impulsions ciblées. Et la WAK a reconnu que le meilleur moyen d'y parvenir est de proposer de nouvelles offres soutenues par la population.

## **Wohnhaus StadtErle** **Coopérative Zimmerfrei**

Fondée en 2013, la coopérative Zimmerfrei a achevé en 2017 sa première construction de logements dans le quartier Erlenmatt Ost, à Bâle. Le bâtiment de 33 appartements a été construit dans le cadre d'un processus public et participatif: lors de workshops et de soirées thématiques, les intéressés ont discuté de questions telles que les besoins en espace habitable, la conception, les résidents, le partage, le développement durable, les espaces communs, la vie en commun ou les coûts.

Les besoins ainsi recensés ont constitué la base du concours d'architecture. Dans l'esprit du «design pour tous», les logements sont libres de tout obstacle et peuvent être adaptés à de nouveaux besoins. Abrutant un mix de logements allant de 1 à 16 pièce/s, le bâtiment offre également de l'espace pour différentes conceptions du mode de vie. Afin d'obtenir une mixité des résidents, la coopérative a fait un certain nombre d'efforts pour donner accès aussi à des gens parlant difficilement l'allemand. Des familles de réfugiés ont pu emménager dans quatre appartements.

Le jury est enthousiasmé par la finesse et la beauté de l'immeuble locatif. La coopérative a pris au sérieux le processus de participation, de sorte que l'architecture répond maintenant réellement aux besoins des résidents. Les locaux communs spacieux et bien équipés sont impressionnants. Plutôt consentir à de petits renoncements sur le plan de la vie privée, et renforcer en contrepartie les opportunités de rencontres – ce parti pris est perceptible et visible.

## **Un petit phare à la «Neue Stadt»**

### **Coopérative de logement autogéré Gesewo – Association d'immeuble Giesserei**

L'immeuble multigénérationnel Giesserei a déjà suscité un grand écho médiatique pendant la phase de sa planification et a reçu plusieurs prix à ce jour. Il s'agit d'un projet courageux et exemplaire qui porte bien son nom et qui, par son autogestion et l'obligation de propres apports, exige beaucoup d'engagement de la part de ses résidents. Du fait de son offre culturelle, ce projet rayonne bien au-delà du lotissement proprement dit et constitue un enrichissement pour l'ensemble du quartier Neuhegi d'Oberwinterthur.

Le jury souhaite souligner un aspect tout à fait particulier: la Giesserei accorde aux jeunes de 12 à 18 ans le droit de vote à l'assemblée générale. Pour un bâtiment voué à plusieurs générations, c'est en fait logique, mais cela semble unique en Suisse. Le jury soutient pleinement cette idée et recommande à toutes les coopératives de l'examiner aussi pour elles-mêmes.

## **HOFgesang**

### **Association Hofgesang**

Depuis 2006, le «HOFgesang» a lieu tous les un ou deux ans grâce à un fort engagement, notamment celui de son fondateur, le zurichois Andreas Diethelm. Le «HOFgesang» est maintenant bien connu et apprécié à Zurich, et a eu lieu pour la deuxième fois à Berne en 2019. Le «HOFgesang» attire l'attention sur le fait que les cours d'immeuble ont une fonction sociale importante. Le projet rapproche les voisins par le partage d'expériences; et il accorde une attention particulière aux espaces souvent sous-utilisés en tant que places de parc, et conçus de façon peu attrayante. Grâce à la mise en scène subtile et temporaire se révèlent des potentiels offerts par ces espaces et des qualités acoustiques. La prestation vocale est déjà terminée après quelques minutes, mais le souvenir de l'endroit demeure, tout comme la façon dont il pourrait être, et motive peut-être les habitants d'un endroit ou d'un autre à s'efforcer de donner véritablement vie à leur cour.

Le jury salue le «HOFgesang» comme une excellente idée pour animer les espaces urbains et les voisinages. Cependant, comme le projet ne correspond pas au cercle étroit des destinataires du concours – fondations et coopératives d'utilité publique – «HOFgesang» est hors compétition. Le jury encourage expressément toutes les coopératives à soutenir le «HOFgesang» et à faire en sorte qu'il ait également lieu dans leurs cours.

## **Requérants d'asile dans des logements de coopératives**

### **Coopérative «Siedlungsgenossenschaft Eigengrund», Zurich**

La Siedlungsgenossenschaft Eigengrund (SGE) a fourni des logements aux demandeurs d'asile dans deux projets différents. Dans le lotissement de base au Letzigraben, elle a proposé des logements temporaires abordables à de jeunes requérants d'asile vivant seuls, à des jeunes en formation socialement ou économiquement défavorisés et à des étudiants, ce jusqu'à la démolition du lotissement. Grâce à cette utilisation intérimaire non conventionnelle de sept mois, la SGE a pu éviter un démantèlement prématuré et éliminer le risque d'occupation sauvage. Les expériences de cette coopération avec l'Organisation Asyl Zürich (AOZ) et le réseau «Jugendwohnnetz» (JUWO) ont été si convaincantes que la SGE a lancé un deuxième projet à long terme à Dietikon en 2017, cette fois avec la participation de la commune de Dietikon, du canton de Zurich et d'ORS, organisation d'encadrement des requérants d'asile. Au lieu de construire de nouveaux logements pour demandeurs d'asile, 30 à 40 requérants sont logés dans les lotissements de la SGE à Dietikon. La ville a vendu en échange à la coopérative la parcelle initialement prévue pour le logement de requérants d'asile, à proximité immédiate des tours existantes de la SGE.

Le jury salue l'engagement exemplaire de la SGE et son ouverture à la coopération avec les partenaires JUWO, AOZ et ORS, la ville et les services sociaux. Le travail de sensibilisation des membres des coopératives est un exemple stimulant pour la pratique des coopératives en matière d'intégration. En même temps, ce projet a permis à la SGE de favoriser ses propres intérêts en procédant intelligemment à un échange de terrain.

## **Rénovation d'un immeuble de 30 logements**

### **Société coopérative d'habitation d'utilité publique La Renouvelle**

La société coopérative d'utilité publique La Renouvelle s'est lancée dans la rénovation d'un immeuble datant de 1914, situé dans le périmètre de protection du patrimoine mondial de l'Unesco à La Chaux-de-Fonds. Ces travaux ont été réalisés selon les standards écologiques et de confort actuels, tout en conservant dans la mesure du possible les matériaux existants de cet immeuble qui fait partie de l'histoire de la ville industrielle horlogère. Sur la trentaine de logements, une dizaine est louée au Centre neuchâtelois de psychiatrie, afin que celui-ci puisse offrir aux résidents un cadre de vie non stigmatisant et ainsi favoriser l'autonomie et la reconstruction par l'accès à un logement.

Le jury salue l'impulsion vivifiante que constitue ce projet de requalification d'un bâtiment dans un secteur urbain sous protection patrimoniale. Il prend son origine dans une collaboration exemplaire où les différents partenaires ont su quitter les sentiers battus et se faire confiance. La coopérative La Renouvelle s'est engagée dans une entreprise de rénovation complète, peu habituelle dans cette région de la Suisse, et a ainsi donné raison à la Ville de La Chaux-de-Fonds qui, elle, s'est fortement impliquée par l'acquisition de cet immeuble historique et la cession du bien sous la forme d'un droit de superficie. De la sorte, La Renouvelle a créé une offre de logement attractive, avantageuse et proche du centre. Son grand mérite est également d'avoir instauré une coopération avec le milieu de la psychiatrie et de réserver un tiers des appartements à un public-cible quasi exclu du marché du logement, à savoir les personnes atteintes dans leur santé mentale.

## 7. Recommandations

L'objectif du concours n'était pas seulement de montrer ce que les coopératives d'habitation et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique font déjà pour la cohésion sociale et le vivre ensemble. Les projets reçus devraient plutôt encourager à l'innovation et motiver d'autres maîtres d'ouvrage à en réaliser de similaires. Lors de l'examen des projets, le jury a trouvé de nombreuses mesures qui sont facilement transposables et peuvent être mises en œuvre sans trop d'efforts. Il appelle les coopératives à s'inspirer des projets, à nouer des partenariats et à se fixer des objectifs ambitieux.

Le jury souhaite recommander deux projets à la fédération coopératives d'habitation Suisse. Il s'agit de projets dans lesquels la fédération elle-même est appelée à s'engager:

### **Plateforme de recherche de logements pour la région de Winterthour Coopératives d'habitation Suisse, Association régionale des maîtres d'ouvrage d'utilité publique Winterthour**

Surtout dans les centres urbains, il n'est pas facile – comme chacun le sait – de trouver un logement abordable. Bien des gens à la recherche d'un logement désirent en louer un auprès d'une coopérative. Cependant, les différentes procédures d'octroi de ce genre de logements font qu'il est difficile, pour les personnes qui en recherchent, d'obtenir une vue d'ensemble. Souvent naît aussi le sentiment que les logements ne sont pas loués de manière transparente. La plateforme de recherche de logements entend faire face à tous ces problèmes. Elle est synonyme de transparence et de vue d'ensemble.

La plateforme, mise en ligne bien en évidence sur la page d'accueil de l'Association régionale Winterthour de coopératives d'habitation Suisse, contient des conseils pour la recherche d'un logement, un aperçu des coopératives et des informations sur les processus de location, le montant des parts sociales à souscrire et les groupes cibles, ainsi que les nouveaux projets de construction prévus. Un dépliant contenant les conseils les plus importants est distribué aux services sociaux.

Le jury a trouvé très bonne l'idée et la mise en œuvre soignée du projet. Il a apprécié le fait que la plateforme de recherche envoie un signal important pour l'ouverture des coopératives et pour la transparence dans l'attribution des logements. Elle fournit une vue d'ensemble actualisée à ceux qui sont à la recherche d'un logement ou qui s'y intéressent en général, et soutient en particulier les personnes éprouvant des difficultés à s'y retrouver sur le marché du logement. Le projet est aisément transposable. Il ne reçoit pas de prix du jury, car il a été créé par la fédération des coopératives d'habitation elle-même. Toutefois, le jury recommande aux associations régionales d'imiter le projet et d'installer des plateformes de recherche de logements similaires.

### **Projet «Opportunités d'accès»**

#### **Groupe de travail transrégional composé d'Annalis Dürr, Fritz Freuler et Peter Schmid**

La situation sur le marché du logement est très difficile pour les ménages financièrement faibles et socialement défavorisés. Même les coopératives de logement montrent, pour une part d'entre elles, une certaine réticence à remettre des logements à des groupes marginaux. L'objectif du projet «Opportunités d'accès» est d'augmenter la proportion de ménages socialement et économiquement défavorisés dans les immeubles locatifs des coopératives, ce afin de parvenir à une mixité sociale plus différenciée des résidents et de mieux prendre en compte les attentes de la société en matière de logements d'utilité publique. Afin de pouvoir réaliser le projet de manière durable, un ensemble de mesures est nécessaire. Concrètement, un large éventail d'entités juridiques agissant dans le cadre de la fédération doit être impliqué (Fondation Fonds de solidarité, Fonds de roulement, Fondation Solinvest). En outre est prévu un service des projets pour cinq ans, qui met en œuvre les mesures, sensibilise, informe et conseille les maîtres d'ouvrage et les communes, et évalue les projets. La fédération coopératives d'habitation Suisse devrait s'impliquer fortement dans le projet à tous les niveaux.

Le jury est séduit du fait que le projet «Opportunités d'accès» apporte une réponse possible aux effets de la polarisation sociostructurelle croissante de notre société, et développe des mesures structurelles pour une plus grande justice sociale sur le marché du logement. Le projet véhicule clairement des valeurs de coopérative, soit la solidarité et la cohésion sociale. Le jury recommande de réaliser impérativement le projet. Vu que la fédération elle-même est responsable au premier chef de la réalisation du projet, celui-ci ne reçoit pas de prix.