

COOP OU PAS CAP ?

Vers une réintroduction
des coopératives d'habitants
en France

De Zurich à Laval
Séminaires 2022 - 2023
Architectes-conseils de l'État



COOP OU PAS CAP ?

7	Édito de David Jouquand
15	LA COOPÉRATIVE : QUELLE HISTOIRE !
16	Arrière-plan de Dominique Boudet
22	Session de rattrapage, qu'est-ce-qu'une coopérative ?
30	Histoire européenne et française
32	Incursion dans l'histoire helvète et zurichoise
37	À QUI PROFITE LA COOPÉRATIVE ?
38	À l'État : un outil au service de la politique du logement
42	Aux collectivités : un outil au service des projets du territoire zurichois
46	L'exemple de Zollhaus
50	L'exemple de Kalkbreite
54	L'exemple de Mehr Als Wohnen
56	L'exemple de Klee
58	L'exemple de Brugliacker
62	Territoires urbains ou ruraux : où faire coopérative en France ?
64	L'exemple d'Utop
66	L'exemple d'Écoravie
68	Bâtir, habiter, se loger : l'habitat vers de nouveaux modèles à Laval ?
72	Aux habitants : un outil pour le logement citoyen
78	Le montage coopératif français ou « comment composer avec la complexité ? »
83	LES ARCHITECTES-CONSEILS DE L'ÉTAT RECOMMANDENT
	1. Création d'une faïtière des coopératives
	2. Soutenir l'émergence d'alliances public / privé d'intérêt général
	3. Fluidifier l'accès des coopératives aux dispositifs de financement nationaux
	4. Créer une cellule d'accompagnement des territoires
92	Schémas de principe
94	Contributions personnelles d'ACE
	ANNEXES
100	Séminaire à Zurich : le programme
104	Colloque à Laval : le programme
108	Générique et colophon

Coop ou pas cap ? De Zurich en amont à Laval

La Suisse fascine les architectes étrangers par la qualité des constructions, la surface des logements et le talent de ses architectes qui ont la faculté de renouveler la forme urbaine tout autant que la typologie de leurs projets, en particulier pour ce qui concerne l'habitat. On sait aussi que les architectes suisses sont mieux rémunérés, que les concours sont mieux organisés et plus justes. La raison souvent invoquée pour expliquer ces faits est qu' « en Suisse, il y a de l'argent ». Face à cette explication permettant de balayer toute analyse, nous avons cherché, pour ce qui concerne l'habitat et la forme urbaine, à nous focaliser sur le montage et l'aspect financier de celui-ci. Si en France, dans les années 1960, Pouillon construisait deux fois mieux pour deux fois moins cher, c'est aussi parce qu'il s'intéressait, sans doute d'un peu trop près, à un des pré-requis à la qualité architecturale, à savoir la partie financière.

C'est bien sûr l'exposition de Dominique Boudet à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine qui nous a conduit à nous intéresser à la coopérative d'habitat à Zurich. Là-bas, en déroulant le fil de ce montage singulier qu'est celui de la coopérative, nous avons découvert un monde à part à deux pas de la France, une autre conception de l'habitat, de la notion de propriété, mais aussi du fameux « vivre ensemble » et de la démocratie locale du bas vers le haut, le fameux « bottom up ».

Ces actes racontent une enquête qui nous a poussés à nous intéresser à l'histoire des coopératives d'habitants, à leur fondement social issu de l'organisation de la classe ouvrière pour se loger dignement en plein essor de l'industrialisation en Europe. Il nous est d'ailleurs revenu en mémoire que les coopératives d'habitants ont existé en France au début du XXe siècle, que la loi Chalandon au début des années 1970 les a fait disparaître, et que la loi ALUR de 2014 permet de nouveau leur existence sur le plan juridique. Nous avons découvert qu'aujourd'hui, les grandes villes suisses ont trouvé leur intérêt à faire la place à ces sociétés d'habitants d'intérêt général, un intérêt mutuel du privé et du public pour un droit fondamental : habiter décemment.

Parler d'un montage privé qui remplit un rôle social et d'intérêt général, alors que cela est culturellement dévolu en France au secteur public, donc à l'État : voilà qui est iconoclaste et qui a mérité que nous nous penchions sérieusement sur la notion de profit. Qui profite de la coopérative ? Nous sommes allés à la rencontre des acteurs que sont les villes, les collectivités, les initiateurs, les architectes et enfin les habitants. Chacun y trouve son compte, à son niveau, du fait d'un préalable immuable : le but non lucratif de la société coopérative.

Grâce à cela, les villes peuvent louer ou vendre un foncier à une société privée, confiantes dans le fait que le projet répond à leur cahier des charges politique, donc « à l'intérêt général ». Plutôt social et inclusif à Zurich. Les initiateurs voient l'occasion de concevoir une micro-société progressiste dans

laquelle se retrouver autour de valeurs communes, valeurs dont on a débattu. Plutôt humanistes. Les architectes trouvent matière à renouveler les typologies de logements, la morphologie urbaine et se voient encouragés à mettre en œuvre des constructions dans lesquelles la pérennité et la qualité spatiale sont fondamentales. Plutôt que le bilan financier. Enfin, les habitants ont l'opportunité pour eux et leurs proches, de vivre dans un lieu où des idées communes et partagées sont traduites dans un bâtiment qui intègre une manière de vivre ensemble. Sans crainte que l'un ou l'autre de ses voisins ne prenne le pouvoir, puisque chaque habitant, quels que soient ses revenus ou la surface de son logement, possède le même nombre de voix. Plutôt démocratie locale.

Ces actes racontent aussi un voyage, de Zurich en octobre 2022 à Laval en avril 2023, six mois pendant lesquels les architectes-conseils de l'État, après avoir découvert les coopératives d'habitants, ont pu mesurer l'intérêt d'un tel montage pour initier des projets plus qualitatifs. D'où la question sous-jacente : « est-il possible de réintroduire les coopératives d'habitants en France ? » Et si oui, à quelles conditions ?

Cet ouvrage se veut optimiste à ce sujet puisque la participation citoyenne, qui tend à devenir un mot d'ordre pour tout projet, est le préalable à toute création de coopérative d'habitants. Nous, architectes-conseils de l'État, voyons bien dans les régions, les départements, les villages, l'énergie des habitants prêts à s'unir et à participer aux projets de proximité qui les concernent.

Entre y participer en donnant de son temps, et y participer en investissant dans des parts sociales, il n'y a qu'un pas. C'est le fondement même de l'esprit coopératif.

Ainsi, grâce à l'intégration de l'énergie citoyenne et à l'émergence de montages renouvelés verra-t-on, par exemple, une solution au manque de maîtrises d'ouvrages prêtes à s'investir dans une transformation de centre-bourg pour y installer des logements inter-générationnels ? Une alternative à la table rase qui prédomine quand les bailleurs locaux imposent leurs logements déjà tous dessinés, comme si les villes étaient les mêmes partout et que les habitants avaient les mêmes besoins et les mêmes envies.

Il est temps de refaire du projet, de renouveler les formes de vie commune afin de s'adapter aux enjeux auxquels l'humanité est confrontée, le défi climatique notamment, mais aussi et surtout à cette nécessité de vivre ensemble de manière harmonieuse.

Alors, parlons projets de logements, parlons montage, parlons qualité de la construction aussi, bref, parlons architecture !

Diplômé de l'ENSA de Bretagne, David Jouquand est lauréat European 8 en 2006. Il crée avec Pierre Frinault l'agence REMINGTONSTYLE en 2007 et enseigne la construction à l'ENSA Paris Belleville. 7 ans résident à Amsterdam, dans un pays où la notion d'économie foncière est fondamentale, il a conduit une étude urbaine comparative entre les Pays-Bas et la France mettant en parallèle les montages opérationnels, les surfaces de logements, les dispositifs constructifs, les normes et les coûts de construction. ACE depuis 2012, David a été en poste en Haute-Saône et en Côte d'Or avant d'arriver en Mayenne.



Zurich, carrefour européen et cœur battant de la coopérative.



La coopérative, quelle histoire !

Bien avant d'être un montage - et ses défenseurs aiment à le rappeler -, la coopérative est un état d'esprit. Mouvement philosophique et politique touchant tous les sous-secteurs de l'économie, il prône une vision du monde empreinte d'utopie, promouvant l'entraide et l'auto-organisation. Le droit, en conséquence, reflète ces promesses : un pouvoir local et hyper-démocratique, consacrant 1 sociétaire = 1 part sociale = 1 voix, quelle que soit la taille du logement ; la mise au ban des notions d'enrichissement personnel ; une souplesse d'organisation et de gouvernance laissant les structures elles-mêmes présider à leurs destins, leurs principes de fonctionnement, leurs objets sociaux. Expérimenté d'abord dans le monde du travail, le mouvement coopératif n'en est pas moins holistique. À travers toute l'Europe, au siècle où naquirent tant d'utopies, il a contaminé la fabrique de la ville, d'expérimentation en expérimentation. Dans le sillon de la révolution industrielle et des mouvements sociaux, bien avant l'apogée de l'État-providence et l'invention même du logement social, la coopérative a tenté de tracer une voie pour rendre la ville plus juste. Retour sur les origines d'un courant de pensée minoritaire, mais profondément enraciné dans les imaginaires urbains du vieux continent.

Arrière plan

UNE RÉINTRODUCTION DE LA COOPÉRATIVE EN FRANCE EST POSSIBLE.

« De nombreux changements seront nécessaires pour arriver à faire entrer la coopérative dans notre système structurel actuel, mais nous sommes dans une phase de mutation extraordinaire. Nous avons le droit d'imaginer vivre autrement l'avenir, vivre autrement l'écologie, vivre autrement le logement. Tant que nous ne ferons pas évoluer le système, ça ne fonctionnera pas. À l'inverse, si nous créons les situations pour que ceux qui souhaitent créer des coopératives le fassent, alors ça fonctionnera. »

LA COOPÉRATIVE EST AUTONOME.

« La coopérative a évidemment des relations avec la ville ou les institutions mais elle reste fondamentalement autonome. C'est cette autonomie qui lui permet d'avoir une certaine diversité. Si vous êtes dans du logement social classique, vous n'avez pas de diversité. Vous ne pouvez pas faire cohabiter des femmes, des gens qui ont un peu plus d'argent, des étudiants, des handicapés. Vous êtes dans un système avec des règles tellement fermes, tellement solides qu'on ne peut plus le faire. Dans le cas des coopératives, vous êtes suffisamment autonomes. C'est-à-dire que le groupement conduit à une structure qui construit du logement pour faire habiter tous ses coopérateurs. Pas forcément ceux qui sont venus au premier rendez-vous - les initiateurs - mais aussi ceux qui arrivent 50 ans plus tard. Et c'est cette autonomie qui leur permet de faire leur propre politique, au sein de règles qui sont définies. »

LA COOPÉRATIVE C'EST DU SOCIAL À L'ÉCHELLE SUPÉRIEURE.

« La coopérative c'est la mise hors marché du logement de façon durable. C'est une structure qui vit sur le temps, qui a pour elle le temps. C'est d'ailleurs ce qui lui permet d'investir sur le temps long. Une coopérative non loin de Zurich a étudié ses options de revêtement pour plus de 450 logements. Ils ont finalement décidé d'utiliser un parement dur. Pas de la briquette, de la brique pleine. Pourquoi ? Parce qu'ils sont là pour longtemps. Ils se sont aperçus que tous les autres revêtements devaient être remplacés tous les 10 ou 15 ans. Il est plus simple de faire du solide tout de suite et de ne pas avoir à le remplacer avant 50 ou 60 ans. Et c'est une décision que seule la coopérative peut prendre puisqu'elle gère elle-même son territoire, son avenir et qu'elle est structurée pour vivre longtemps. »

LA COOPÉRATIVE EST NÉE D'UNE CRISE.

« La coopérative suisse est née à un moment où le logement pour les ouvriers était devenu dramatique, à Zurich très spécifiquement. La ville est devenue industrielle le jour où un banquier y a installé le chemin de fer. Un chemin de fer qui a apporté l'industrie, qui a elle-même apporté des ouvriers. La ville n'était pas faite pour loger autant d'ouvriers. Ceux-ci sont descendus de la montagne ou des régions périphériques. Il n'y avait pas suffisamment de logements, ce qui a entraîné une crise sociale terrible. Pour pallier ce besoin, les ouvriers ont pris l'initiative de trouver eux-mêmes la réponse en faisant leur propre logement. Quand la ville a pris conscience de cela, elle a décidé que c'était plus simple de les aider plutôt que de construire elle-même du logement pour tous. On est passé d'un système communal décidé par la collectivité à un système individualisé par des coopératives. »

Critique, éditeur et journaliste, fut rédacteur-en-chef du Moniteur, d'où il relance le Prix de l'Équerre d'Argent dans les années 1980, avant de devenir directeur de publication d'AMC. En 2017, c'est sur la question des coopératives que se pose son regard d'observateur de l'architecture contemporaine. Sans doute d'ailleurs son travail a-t-il amplement contribué au fait que la question coopérative trouve, en France, un souffle nouveau et une actualité certaine dans la conversation architecturale et urbaine. Il publie un effet un ouvrage important : "Nouveaux logements à Zurich, la renaissance des coopératives d'habitat". Très remarquée, cette petite bible du logement coopératif aborde le montage, la profondeur historique du mouvement, ses sous-jacents intellectuels et, surtout, la production architecturale engendrée par le rare alignement des planètes zurichoises. Typologies de logements, plans masses, formes urbaines, écritures, processus de projet : l'ouvrage fournit un décryptage précis de nombreuses opérations remarquables. Il nourrit l'exposition "Zurich. Les coopératives réinventent le logement social", tenue en 2019 à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine.



Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat, Dominique Boudet (éd), Park books, 2017.

« Ce livre est la concrétisation d'une ambition : rendre compte, de la façon la plus large possible, de l'exceptionnelle floraison de réalisations et projets des coopératives d'habitat qui font aujourd'hui de Zurich une référence en matière de logement social. Mais aussi d'expliquer quelques unes des causes et conséquences, tant sociales et urbaines, de cette dynamique. »

Dominique Boudet

SAMEDI 8 OCTOBRE 2022

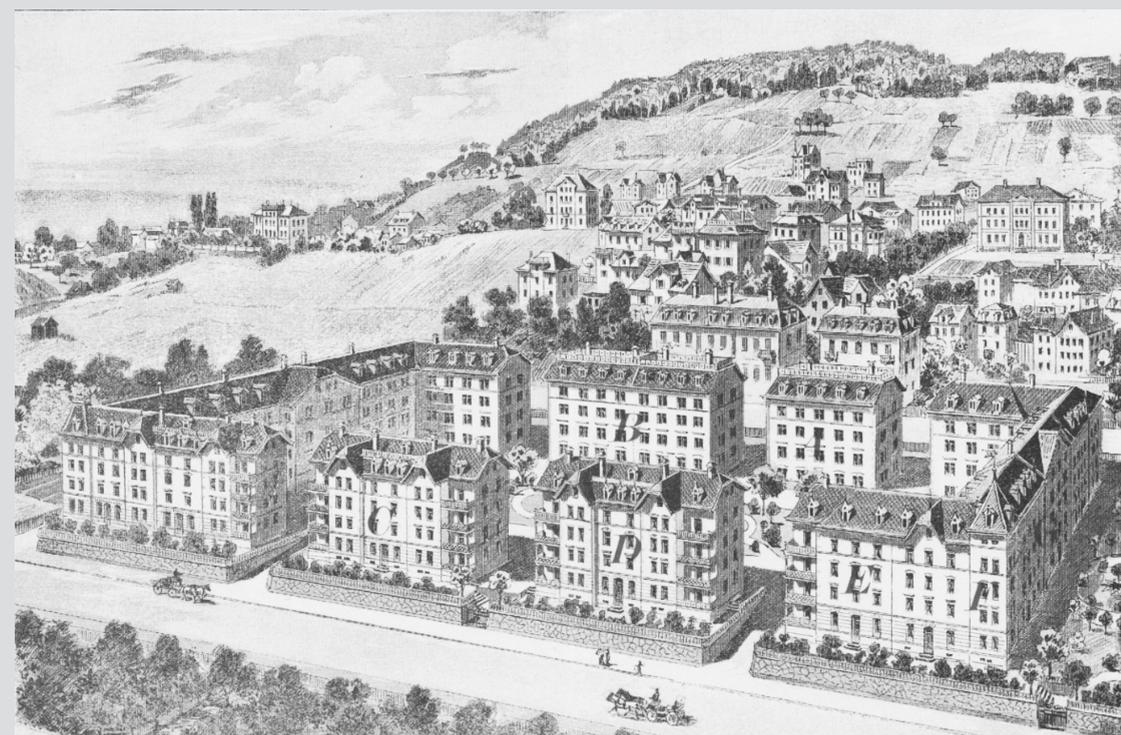
ÉCOLE LEUTSCHENBACH, ZURICH

LA COOPÉRATIVE EST À LA FOIS LOCALE ET NATIONALE.

« La coopérative est d'abord nationale dans son organisation de base. En France, on commence à y revenir parce qu'on s'est redonné la capacité de créer des coopératives. Ce n'est pas la seule nécessité, puisqu'il faut aussi organiser toute une ingénierie financière adaptée. Il faut qu'il y ait une structure générale qui laisse la porte ouverte à ceux qui veulent faire une coopérative de pouvoir la monter. C'est ce qui nous amène au local. C'est exactement la situation qu'on retrouve en Suisse ; la réglementation est confédérale puisqu'il y a des règles : une coopérative n'a pas de but lucratif, elle doit garder un peu d'argent pour faire de grands travaux, mais localement, vous pouvez la monter comme vous voulez. L'échelle locale est fondamentale parce que c'est là où est le terrain, où sont les habitants, et c'est là où est possible une relation étroite entre ceux qui font la coopérative et le réseau social et politique autour d'elle. Des négociations peuvent avoir lieu sur des cas très particuliers où la ville va pouvoir vous faire confiance. C'est le cas de Kalkbreite, quand la ville a décidé de lancer un concours sur un pari impossible : construire des logements au-dessus d'un parking de tramway. En décidant de prendre à sa charge la structure, la ville a rendu possible la coopérative. Le niveau local est très important à supposer que le système soit en place. Or, ce n'est pas le cas, aujourd'hui, en France. »

LA COOPÉRATIVE EST À LA FOIS CULTURELLE ET STRUCTURELLE.

« Si on regarde les coopératives zurichoises, il y a du culturel, des choses qu'on ne pourrait pas avoir en France. Les Suisses ont d'abord été pauvres, montagnards, avec l'obligation de vivre en communauté. Les Suisses avaient cette culture de la cohésion que nous n'avons pas, ou que nous avons perdue en France. Est-ce que ça rend impossible de faire des coopératives ailleurs ? Non, parce que les mouvements y sont très favorables. Est-ce qu'il y a aussi une part de structurel ? Bien sûr. À Zurich, et en Suisse plus largement, les habitants sont locataires, pas propriétaires. Sur le pays il y a 60% de locataires, 70% à Zurich et 85% à Genève. Ce qui veut dire que si vous faites une coopérative, essentiellement du logement locatif, vous vous adressez à une population qui a l'habitude du marché locatif. Une des difficultés que nous avons en France repose sur la structure de notre marché immobilier qui est dirigée vers l'accession. C'est à la fois dans du culturel (difficile à bouger, sinon à très long terme) et du structurel (régé par des décisions prises à différents niveaux) qu'il faut agir pour trouver les bonnes réponses.



Coopérative de construction et d'épargne zurichoise, Sonneggstrasse, 1893-97.
© Archives architecturales historiques de Zurich.



Kalkbreitestrasse, un site urbain complexe et délaissé qui accueille à partir des années 2000 le projet d'une coopérative de logements pour la Genossenschaft. ©DR

LE CONCOURS D'ARCHITECTURE MÈNE À LA QUALITÉ. « Dire que les habitants des coopératives ne veulent pas se faire voler le projet par des architectes est une lecture très incomplète du mécanisme du rapport entre concepteurs et maîtres d'ouvrage. Les seules personnes qui peuvent donner des éléments ce sont les habitants, ce sont eux qui savent, qui peuvent dire là où ils veulent vivre. Et les seuls qui peuvent donner l'argument, ce sont les architectes. En Suisse, cette distinction est très claire. Il y a un maximum de coopération, de discussion. C'est ensuite aux architectes de formaliser leur solution, et le concours est là pour arriver à trouver la bonne réponse. En France, le concours d'architecture est un grand point faible. Anna Schindler (voir p.38) a insisté sur le rôle des concours dans le système Zurichois. Dans les années 1980, la commune a décidé d'imposer un concours d'architecture à toute organisation, en particulier les coopératives, qui construisait sur un terrain lui appartenant. Au préalable, il n'y avait pas d'obligation tant que les exigences des droits à construire étaient respectées. Puis, il a été décidé que la ville appartenait à la ville et à ses habitants et pas simplement à ceux qui construisent. Il fallait, dans l'intérêt de la ville, organiser des concours pour atteindre une certaine qualité sur le développement à long terme. Il se trouve que beaucoup des terrains appartenant à la ville ont été confiés à des coopératives. La ville s'est donc chargée de faire les concours : de formuler le programme avec la coopérative, de diriger les études techniques sur les projets, de recueillir avec la coopérative le choix des candidats, de retenir avec la coopérative les lauréats. Ça a créé un système relativement facile pour la coopérative puisque tout était pris en charge par la commune. Ça a installé l'architecture de logement comme un phénomène naturel à Zurich. Maintenant, même les promoteurs font des concours, parce qu'ils se sont aperçus que ça produisait de la qualité à trois niveaux : la typologie, l'insertion

urbaine et la capacité constructive. Dans le jury, il y a forcément un choix d'architectes recrutés pour leur capacité à expliquer le projet et non pas pour leur sens dogmatique de ce que doit être l'architecture. Il s'agit d'expliquer le projet au groupe qui va prendre la décision de nommer un maître d'œuvre. Quand on choisit un architecte, on a cinq ans avec lui. Si on se trompe, ce seront cinq ans difficiles. Mais quand on construit un projet, on en a pour 50 ans, donc s'il est mauvais, ce seront 50 ans difficiles. Nous pouvons prendre l'exemple du projet Klee (voir p.54). Il s'agit de deux coopératives, chacune de 170 logements. Lors du concours, sur dix projets, neuf proposaient deux bâtiments. Un seul projet ne proposait qu'un seul bâtiment. Naturellement, la coopérative plus bourgeoise aurait préféré avoir un bâtiment à part. Le rôle du jury a été d'expliquer qu'une situation pareille ne se reproduirait plus jamais. Il a réussi à convaincre les coopératives que cet espace commun pourrait être un lieu extraordinaire pour activer les relations sociales entre tous les habitants, même ceux du quartier. La cour est devenue le foyer d'un quartier qui était auparavant une zone résidentielle vendue au m² du terrain pour faire du logement en barre.

LE CONCOURS EST UN INSTRUMENT POUR FAIRE SURGIR LA BONNE RÉPONSE MAIS AUSSI POUR LA FAIRE ACCEPTER. « Le jury n'est pas un jury qui décide ou qui vote, mais un jury qui explique, qui justifie. C'est un jury qui laisse même la possibilité au client de dire « aucun des projets ne nous convient ». C'est une façon totalement différente de procéder : un programme plutôt bien défini, une grande maquette, dix ou douze candidats, une commission technique qui regarde de près l'ensemble des éléments et deux ou trois jours de débat, souvent publics. Cette situation n'est pas du tout celle que nous connaissons. Et tant que nous n'aurons pas cette situation en France, ce sera très difficile. »



Coopérative Klee, 2013 ©DR

Deux coopératives zurichoises - la GBMZ et la BGH - s'allient pour créer 340 logements autour d'un grand jardin commun ouvert au quartier, sans barrières ni digicodes.



Coopérative Zwicky Süd, 2016 © Daniel Werder et Sandra Stamm

Sur le site de l'ancienne filature Zwicky, la coopérative Zwicky allie habitat, travail, culture et services avec 125 logements dont la taille varie du studio à l'appartement de 14,5 pièces.

Session de rattrapage

LE PRINCIPE DE LA COOPÉRATIVE

Souvent présentée comme une “troisième voie” pour le logement, la solution coopérative vise à rendre les habitants propriétaires des parts sociales de la société coopérative, société de droit privé, qui elle-même détient le foncier (ou les droits d’usage sur le foncier) et le bâti. Pour devenir coopérateur et donc locataire, chaque habitant doit s’acquitter d’un droit d’entrée pour acquérir sa part sociale (ce dernier lui est reversé lors de son départ à la valeur nominale), ainsi que d’un loyer mensuel. Ce loyer recouvre les charges, les frais de gestion, le provisionnement des travaux, ainsi que l’amortissement des investissements initiaux (travaux de construction ou de rénovation, acquisition du foncier). Du fait de leur caractère non lucratif, les coopératives bénéficient de taux bonifiés et à très long terme, à l’instar du logement social en France, ce qui permet en grande partie de proposer des loyers bien plus bas que ceux du marché locatif possédé par les investisseurs. De plus, la disparition de ce poste à long-terme participe de l’abordabilité des logements proposés. Selon leurs stratégies, les coopératives peuvent choisir de capitaliser pour s’étendre - c’est-à-dire, pour construire de nouveaux logements abordables. Elles peuvent le faire en extension sur un même site, ou tout à fait ailleurs. Au niveau fédéral suisse, les coopératives sont reconnues comme “maîtres d’ouvrage d’utilité publique”, susceptibles de construire et exploiter leurs parcs d’immeubles. Elles adhèrent pour cela à une Charte élaborée par l’Office Fédéral du Logement (OFL) et par les deux organisations faïtières suisses. L’adhésion à l’une des deux associations faïtières reconnues par l’État suisse leur ouvre accès à des financements spécifiques, tels que des crédits à très long terme et à faibles taux d’intérêt.

LE PROJET SOCIAL DE LA

COOPÉRATIVE Pour la maîtrise d’ouvrage coopérative, la question de l’architecture et de la construction n’est pas celle de la faisabilité réglementaire et de la maîtrise des coûts de construction - du moins, pas seulement. Pour elle, la question du programme et des typologies n’est pas non plus celle de la rentabilité et de l’efficacité des plans, du moins, pas seulement. Pour ces clients atypiques, pas toujours argentés, pas toujours outillés, la question première est celle du projet social, territorial et environnemental - et ce renversement de priorités, sans doute, change tout pour les concepteurs et architectes-conseils de l’État.

ATTENTION : CE QUE N’EST PAS UNE COOPÉRATIVE !

La coopérative est avant tout un montage cadré par l’adhésion à la Charte fédérale, elle-même retranscrite dans les documents fondateurs des sociétés. Elle n’est donc pas du tout, du point de vue du droit, synonyme d’habitat participatif ou d’habitat communautaire - même si les porosités entre les différentes notions sont parfois évidentes. Co-conception architecturale, co-gestion du parc immobilier, développement d’espaces mutualisés, ambition écologique, objectifs de lien social et de mixité, etc. Tous ces paramètres sont suggérés par le mouvement coopératif, dans une certaine mesure induits par le modèle, mais dans les faits adoptés à géométrie variable selon les circonstances, grâce à un montage très souple. Ce sont les initiateurs qui portent le projet social et donc éventuellement participatif et social.



Henrik Siebenpfeiffer et les ACE à Mehr Als Wohnen, 8 octobre 2022

LES DIFFÉRENCES DE LA COOPÉRATIVE

Avec le logement social. Les coopératives sont des organisations indépendantes de la collectivité. Sans but lucratif et avec une obligation statutaire à fournir du logement abordable, elles financent leur développement et opèrent leurs logements par elles-mêmes. Leur capital est détenu principalement par les habitants eux-mêmes par le biais des parts sociales. L'abordabilité du logement coopératif est intrinsèque au modèle, qui revient à louer à prix coûtant - et donc à voir le loyer baisser à mesure que le foncier et les investissements initiaux sont amortis. Ce faisant, les coopérateurs ne répondent pas nécessairement à des critères de revenus, sauf pour certains logements spécifiquement subventionnés par la puissance publique, ce qui explique la faiblesse du logement social « à la française » en Suisse. On parle alors de logements subventionnés. L'attribution des logements en coopérative se faisant librement, les coopératives veillent à la rotation des habitants selon leurs règles propres. Notamment, dans de nombreuses coopératives, le déménagement des familles est obligatoire lors du départ d'un enfant. Ce sont les statuts qui définissent ce type de disposition, et comme dans toute société privée, les statuts sont discutés et peuvent évoluer. En revanche, les coopérateurs sont bien protégés par un droit d'habitation qui sécurise leur bail.

Avec les Community Land Trust (CLT) et l'Office Foncier Solidaire (OFS/BRS).

Les habitants des coopératives ne sont propriétaires ni des murs, ni du foncier, mais d'une ou plusieurs parts sociales de la société. L'acquisition de ces parts sociales constitue un ticket d'entrée au sein de la coopérative. Ces modalités de paiement (en une fois ou échelonnées dans le temps) ainsi que son montant dépend du coût des logements, et de la stratégie financière de chaque coopérative. Il est généralement évalué à environ 5% à 10% du coût du logement. Cette part sociale est restituée au sociétaire lors de son départ, le plus souvent à sa valeur nominale, limitant encore les effets spéculatifs.

Avec la copropriété. Outre l'aspect non-spéculatif, une différence majeure avec le fonctionnement en copropriété se trouve dans la gouvernance des coopératives. À l'inverse des AG de copropriétaires, où les droits de vote se répartissent aux tantièmes, les AG de coopérateurs se répartissent selon le principe : 1 sociétaire = 1 voix, indépendamment de la surface ou du coût du logement. Si l'Assemblée Générale constitue l'investissement démocratique minimal pour les sociétaires, il faut noter que la plupart des coopératives déploient des outils de gouvernance beaucoup plus poussés : groupes de travail thématiques (immobilier, réseaux, espaces publics...), commissions, etc. C'est aussi une manière de valoriser l'investissement personnel dans une micro-société, celle de la coopérative, tout autant que la responsabilisation de chacun, ce qui est une spécificité en comparaison avec le niveau d'implication requis dans le logement social.

COOPÉRATIVE, BRS, LOGEMENT SOCIAL QUELS AVANTAGES, QUELS INCONVÉNIENTS ?

+

LE MODÈLE COOPÉRATIF

-

Achat moins cher	Frais d'entrée
Critères de sélection libres	Pas de plafond de revenus a priori
Propriété, attachement	Responsabilités
Partage démocratique	Soumis au règlement collectif
Modèle non spéculatif	Pas de bénéfices à la sortie

+

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

-

Achat moins cher	Frais d'entrée
Critères de revenus	Soumis à des plafonds
Propriété pendant 99 ans	Durée limitée
Transmission possible	Transmissibilité sous conditions
Modèle non spéculatif	Pas de bénéfices à la sortie

+

LE LOGEMENT SOCIAL

-

Loyer moins cher	Peu de mixité
Critères des revenus	Location = pas d'attachement
Location = pas de responsabilité	Aucun capital à la sortie
Pas de frais d'entrée	

COMMENT SE FINANCENT LES COOPÉRATIVES ?

En Suisse, un important arsenal financier se prête aux coopératives désireuses de se financer, selon leurs situations particulières. Le recours aux prêts et produits bancaires classiques reste la norme, tandis que la subvention à fonds perdus de la part de la puissance publique reste l'exception : elle est inexistante à l'échelle fédérale, et ne concerne que quelques collectivités pro-actives. Plusieurs instruments récurrents existent cependant pour permettre aux coopératives d'échafauder leurs modèles économiques :

Par les collectivités. Outre les très éventuelles subventions, les collectivités participent régulièrement au succès des projets coopératifs à travers des mises à disposition de terrains, la souscription de parts sociales, ou encore l'octroi de prêts et cautionnements. Il n'est pas rare que la collectivité elle-même soit à l'origine d'un projet coopératif, notamment dans le cas de logements spécifiques pour personnes âgées.

Par la Confédération Suisse. Si elle ne subventionne ni ne prête elle-même aux coopératives, la Confédération Suisse, répondant à un mandat constitutionnel, favorise leur financement. Elle abonde ainsi un fonds de roulement administré par les faïtières en vue de proposer des crédits à taux préférentiels aux coopératives. Dans le même esprit, elle cautionne une centrale d'émissions, la CCL, elle-même organisée en coopérative, pour lever des fonds sur les marchés financiers.

Par le réseau d'entraide que forment les coopératives entre elles.

À travers le temps, plusieurs dispositifs de péréquation se sont mis en œuvre, à travers notamment un Fonds de Solidarité venant financer certains projets pilotes faiblement capitalisés, ou encore une coopérative de cautionnement hypothécaire.

JUSQU'OU PEUT ALLER CE MODÈLE ?

Abordabilité. En moyenne, à l'échelle suisse, les coopératives offrent un loyer mensuel net environ un quart inférieur à celui du parc privé à but lucratif. Cet écart est cependant très volatile selon la situation du marché immobilier local : plus le marché est tendu, plus le logement coopératif, totalement décorrélé des effets spéculatifs, est avantageux. Ainsi, si l'écart en zone rurale n'est que de quelques pourcents, il atteint environ 15% dans les grandes agglomérations et les petits centres urbains. La différence est encore plus frappante à Zurich et à Genève, où les logements locatifs conventionnels sont loués 40% à 50% plus chers.

Développement. Si le modèle coopératif est largement plus répandu en Suisse qu'en France, il n'a pas encore atteint les niveaux du parc social français. Il est estimé que les 185 000 logements coopératifs suisses représentent environ 5% de la part de marché nationale, par comparaison aux propriétaires-occupants (38%) et aux locataires du parc conventionnel (57%). Dans les trois cantons les plus dotés en coopératives, cette part s'établit autour de 10% : Bâle-Ville (11,3%), Zurich (9,6%), Lucerne (8,7%). Il convient de noter que le développement des coopératives en Suisse fait état d'une situation paradoxale. Si leur nombre a doublé depuis les années 1980, leur part relative dans le parc de logement total, elle, a plutôt tendance à diminuer (elle s'établissait à environ 8% au début des années 2000). L'explication tient à la forte dynamique de la construction dans le parc privé, lequel accède plus facilement au foncier.

Mixité sociale et solidarité. Non régulé par les critères de revenus, l'accès au logement coopératif peut présenter un risque de confiscation du parc abordable par des ménages capables de se loger dans le parc privé. À l'usage, cependant, le mouvement coopératif met en avant sa forte mixité sociale (une majorité de ménages modestes ou de classe moyenne inférieure), générationnelle, et même politique - les enquêtes démontrent que les coopérateurs ne pensent ni ne votent en moyenne différemment de leur voisinage. Les "partis bourgeois" suisses, c'est-à-dire libéraux ou conservateurs, forment d'ailleurs un sous-courant à part entière au sein de la mouvance coopérative. Indépendamment des critères d'entrée, les coopératives mettent souvent en place divers mécanismes solidaires : mises à disposition d'espaces (espaces commerciaux ou de bureaux loués à prix réduits pour les entrepreneurs, cuisine partagée...), services (garde d'enfants par exemple), ou encore financiers. Un fonds solidaire statutaire peut par exemple être constitué : abondé par le loyer des occupants les plus aisés, il permet de subventionner le loyer des plus modestes, ou encore de leur offrir l'équivalent d'un 13^e mois.

Autres vertus. Le mouvement coopératif met en avant de nombreux avantages tacitement induits dans son modèle. Les coopératives favorisant le plus souvent la compacité des logements et la compacité du bâti, le mouvement évalue par exemple la surface moyenne par personne autour de 35 m² - contre plus de 50 m² chez les propriétaires-occupants du parc classique. Densité vertueuse, faible consommation des sols, forte intensité d'usage, réduction des consommations énergétiques et incitation à la mutualisation : cette compacité est, dans le cas suisse, avancée comme un point positif des coopératives. En comparaison avec les standards français, les standards suisses ont de quoi nous faire envie : il n'est pas rare dans le privé de construire des T3 de 55 m² et environ 60 m² en logement social. À cet argument s'ajoute celui des services annexes au logement, proposés par 90% des coopératives : aide au voisinage, événementiel ponctuel ou régulier, mise à disposition d'espaces, aide à domicile... Ces dispositifs d'entraide, tantôt informels, tantôt proprement organisés par la coopérative, nourrissent encore l'argumentaire politique : ils forment par exemple une aide quotidienne et un lien social pour des habitants seniors, y compris dans le cas de logements médicalisés, en alternative aux résidences services. Cette richesse de vie permise par la coopération, l'entraide et la mutualisation d'espaces s'étendent par ailleurs souvent au quartier : les espaces ouverts sont effectivement des espaces publics, tandis que la programmation commerciale, elle aussi, se trouve insufflée du même esprit coopératif, et accueille, le cas échéant, les entreprises des coopérateurs eux-mêmes.



Les architectes-conseils de l'État se mobilisent
pour la réintroduction des coopératives en France.

Histoire européenne et française

Détours et allers-retours : la France d'aujourd'hui compte peu de coopératives, beaucoup moins que la Suisse en tout cas, mais n'a pas compté pour rien dans l'histoire européenne de ce mouvement. La première coopérative ouvrière sur le territoire français s'est implantée à Paris dès 1867.

Décennie après décennie, le modèle s'étend sur la base des principes qui font aujourd'hui encore sa singularité : de la production et la consommation, la coopérative s'intéresse à la construction et à l'habitation. Les premiers projets font des émules : les Dames des Postes en 1905, la location-accession proposée à Draveil en 1928... En 1933, on compte 547 sociétés coopératives sur le sol français. Après-guerre, l'autoconstruction remet un coup d'accélérateur et permet aux habitants d'apporter non plus seulement du capital en apport, mais du travail. Cette deuxième vague, naturellement, se télescope avec l'apogée du mouvement moderne : la location-coopérative, qui fait naître 40 000 logements en 20 ans en France, trouve son exemple le plus éclatant dans la Cité Radieuse de Le Corbusier. Puis vint, en 1971, la Loi Chalandon : un couvercle mis sur toutes les facettes du mouvement coopératif, ni la location-coopérative, ni la location-attribution, n'ont plus droit de cité en France. La "troisième voie" du logement disparaît au profit de la première - l'accession -, et surtout de la deuxième - le logement social -, à tel point que la coopérative n'apparaît plus dans l'imaginaire collectif que comme une espèce d'ancêtre lointain, de prototype inabouti et indompté.

La pente à remonter, depuis, semble bien raide. Le statut de coopérateur-constructeur renaît en 1983. En 2003, la loi crée pour les CoopHLM le statut de sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC HLM). Et enfin, 2014 : la loi Alur, dont les dispositions offrent un nouveau cadre à l'habitat participatif et coopératif. Aujourd'hui plus que jamais, le renouveau des coopératives se joue à l'échelle transnationale (les voyages d'études des architectes-conseils de l'État le démontrent !). Les mouvements se regardent les uns, les autres, s'inspirent mutuellement, et partagent leurs bonnes pratiques. Au sein des plus vastes dynamiques de l'habitat participatif, des territoires font référence sur telle ou telle pratique : Tübingen sur l'autopromotion, Genève sur le "modèle CODHA", Fribourg sur les Baugruppen... En France aussi, les pratiques se régionalisent, s'organisent en réseau, et, de proche en proche, se teintent de spécificités, dans les pratiques comme dans les formes : le sud-ouest se distingue sur l'autoconstruction, la Bretagne sur l'habitat groupé solidaire... Des tendances bourgeonnantes qui doivent sans doute peu au hasard, et beaucoup aux traces de la longue histoire des coopératives françaises.

L'habitat coopératif, une histoire française ou une importation européenne ?

Une conférence d'Anne d'Orazio

Architecte, docteure en urbanisme et aménagement de l'espace, maîtresse de conférences "Ville et Territoires" à l'ENSA Paris-la-Villette, et co-directrice de la Chaire "Le logement demain", Anne d'Orazio est l'une des analystes de pointe du logement français et européen. Ses travaux, qui ont notamment porté sur les formes non-conventionnelles de logements (coopératif, participatif...), éclairent et démêlent certaines des ambiguïtés qui maillent encore notre sujet. Surtout, ils lui permettent d'offrir une profondeur historique indispensable à la compréhension des grandes tendances qui, dans un sens ou dans l'autre, ont aiguillonné les fabriques du logement suisse, français... Et au-delà. Car les mouvements de flux et de reflux du mouvement coopératif, déjà vieux d'un siècle, se jouent bien à l'échelle européenne : c'est entre grands contextes nationaux et petits écosystèmes locaux que la fameuse "troisième voie" réussit à s'installer. Pourquoi ici, mais pas là ?



Réseaux locaux et approches variées

La solidarité et l'entraide font émerger un « esprit » coopératif sur le territoire : investissement dans des projets locaux, développement d'une vie de voisinage, émergence de circuits courts, toujours guidés par l'envie de vie collective et d'un autre modèle de consommation.

Incursion dans une histoire helvète et zurichoise

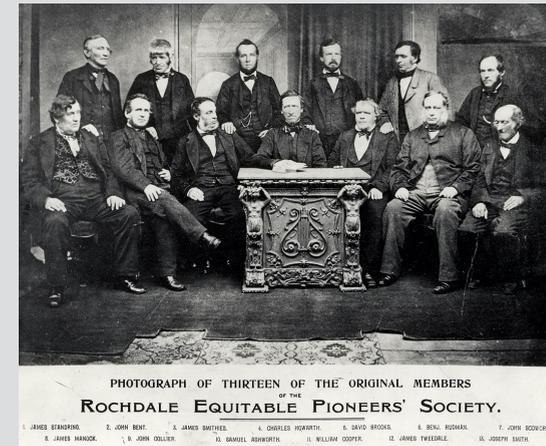
Historiquement, rappelle Irina Davidovici, la coopérative naît sous l'impulsion des "Équitables Pionniers" qui fondèrent leur magasin coopératif à Rochdale, du côté de Manchester, dans les années 1840. Appuyée sur de premiers prototypes, sur la base d'une poignée d'adhérents, l'expérience grandit, essaime, et, de proche en proche, fait parler d'elle à travers toute l'Europe. Sa principale vertu : inscrire dans le marbre 8 principes fondamentaux, encore très vivaces aujourd'hui dans le mouvement coopératif, et parfaitement retranscrits dans tous les domaines où ce dernier s'impose en alternative : coopératives agricoles, coopératives industrielles, coopératives marchandes... Et coopératives de logements. L'adhésion est libre et ouverte à tous ; le contrôle, parfaitement démocratique ; les coopérateurs sont parties prenantes de leur outil ; les coopératives sont autonomes, s'organisent entre elles et s'ouvrent sur la société toute entière... Quelques décennies plus tard, dès la fin du XIXe siècle, c'est sur ces principes que les initiatives fleurissent partout en Europe. Et à Zurich, singulièrement. Irina Davidovici distingue trois phases. Premièrement, ce qu'elle appelle la phase "défensive". Teintées tantôt de paternalisme, tantôt de corporatisme, les premières coopératives offrent une nouvelle forme d'habitat ouvert, en lien direct avec les besoins de l'industrie en pleine expansion. Cette première génération, comme la Zürcher Bau- und Wohnengenossenschaft (ZBWG), imaginée dès les années 1890, a désormais plus de 100 ans. La plupart d'entre elles vivent encore. En quelques décennies, elles démontrent leur efficacité, au point de devenir un instrument de politique publique, largement appelé et parfois soutenu par une mairie devenue une place forte de la sociale-démocratie suisse dans la première moitié du XXe siècle. Stauffacher, Bullingerhof, ALIG, Wollingshoffen...

À mesure que Zurich grandit en annexant les communes voisines, les coopératives accompagnent la révolution industrielle en logeant les travailleurs... Et en explorant les formes urbaines de son époque, entre rationalité et inspirations utopiques - celle de la cité-jardin, notamment. Puis, le mouvement s'essouffle - changement d'époque, de mœurs, de politique. Les coopératives subsistent, remplissent leur fonction en matière de logement abordable, mais ne s'étendent plus au même rythme. Le mouvement touche la Suisse entière, et tout particulièrement Zurich, dont la décline démographique diminue d'autant les besoins en matière de construction neuve. Mais le reflux ne dure qu'un temps : la troisième phase est celle de la radicalité. À partir des années 1980, dans un contexte de financiarisation de la ville, la spéculation immobilière et le droit à la ville deviennent de véritables enjeux de controverse et de mobilisation citoyenne sur la scène zurichoise. Sous une forme renouvelée et rechargée en contenu politique, la coopérative revient dans les nombreux mouvements civiques, dans la théorie - le manifeste Bolo Bolo, paru sous la plume engagée de P.M. en 1983, fait date, et, bientôt, dans le projet. Kraftwerk 1 s'engage sur les voies de la mise en œuvre en 1994 : le nouveau coopératif est lancé. Dreier, Kalkbreite, Mehr Als Wohnen... En quelques décennies, s'inscrivant directement dans la filiation des coopératives engagées, les projets emblématiques se succèdent. À leur tour de chercher, par l'architecture et le fonctionnement, des solutions aux grands sujets contemporains auxquels Zurich fait face : la reconversion de friches urbaines complexes ; l'enjeu de la densité choisie et acceptable ; la transition vers des modes d'habitat sobres ; la compétition accrue sur le foncier par de nouvelles alliances avec la puissance publique ; l'explosion du modèle familial par des typologies innovantes.

Housing the commons

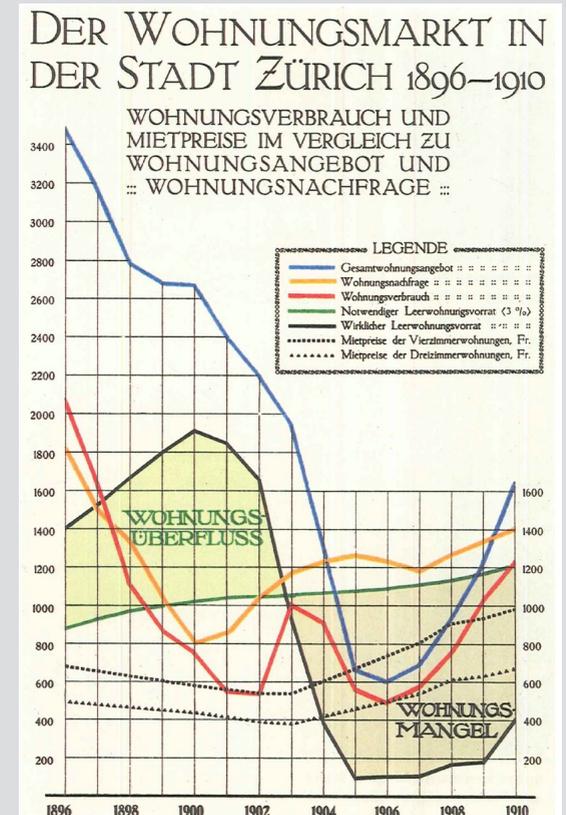
Une conférence d'Irina Davidovici

Architecte, critique et chercheuse, Irina Davidovici est, depuis 2022, directrice des Archives de l'Institut d'Histoire et de Théorie Architecturale (gta), au sein de l'ETH Zurich. Remarquée, sa thèse doctorale porte sur une histoire croisée du logement entre Suisse et Allemagne. Son travail de chercheuse, depuis étendu à la sphère européenne, lie histoire du logement collectif, et théorie des commons. De quoi aiguïser son regard scientifique sur la question des coopératives suisses en général, et zurichoises en particulier. Lors d'une conférence conversationnelle, Irina Davidovici nous livre une histoire en 5 épisodes de ce mouvement : un voyage dans le temps, projets références à l'appui, depuis les racines militantes jusqu'à la "normalisation" contemporaine des coopératives, en passant par leurs déclin et renaissances, leurs virages, voire, leurs errements.



Rochdale Society of Equitable Pioneers, 1844

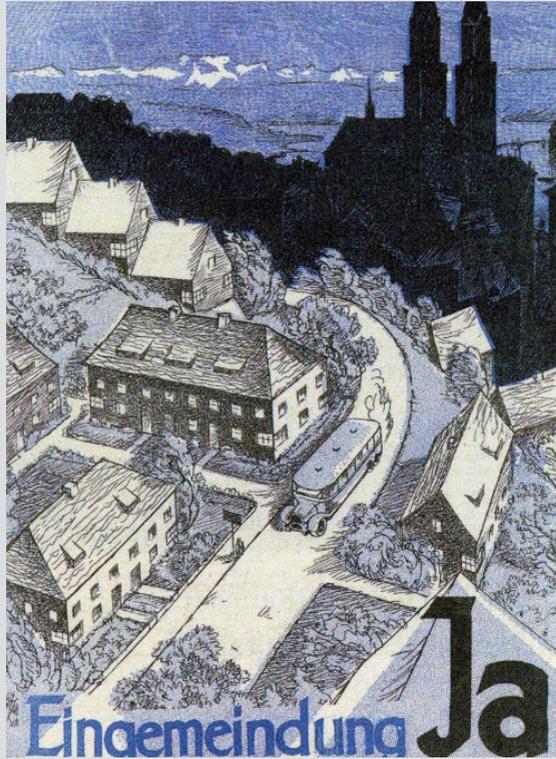
Dans les années 1840, les tisserands de Rochdale fondent une société coopérative, au nord-ouest de l'Angleterre, souvent considérée comme fondatrice du mouvement coopératif.



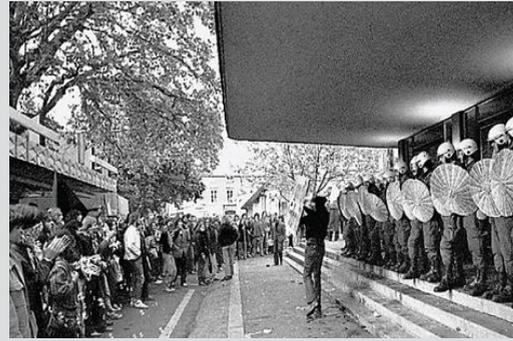
Le marché du logement à Zurich, 1869-1910

La fluctuation du nombre d'appartements libres entre la fin des années 1890 et 1910 (en noir), et une relative constance du besoin en logement (en vert) entraînent une abondance de logements dans un premier temps, puis un grand manque dès 1903.

VENDREDI 7 OCTOBRE 2022
SALLE IM GUT, ZÜRICH



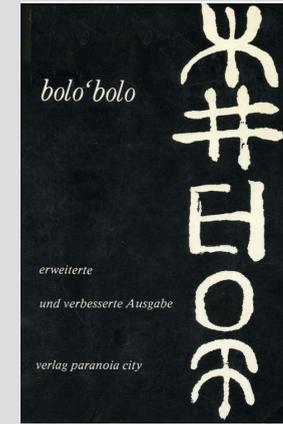
Schneider & Landolt, ABZ Wohnkolonie Entlisberg, Wollishofen, 1931-32
Le développement urbain de 1930 donne aux coopératives un accès privilégié à de grands terrains : des terres agricoles rendues constructives et vendues à des prix avantageux.



Opernhauskrawalle, mai 1980
En mai 1980, la municipalité annonce la rénovation de l'opéra et semble ignorer les revendications des zurichois qui réclament un centre pour la jeunesse. Les « émeutes de l'opéra » marquent un tournant dans la conscience politique de la jeune génération zurichoise.



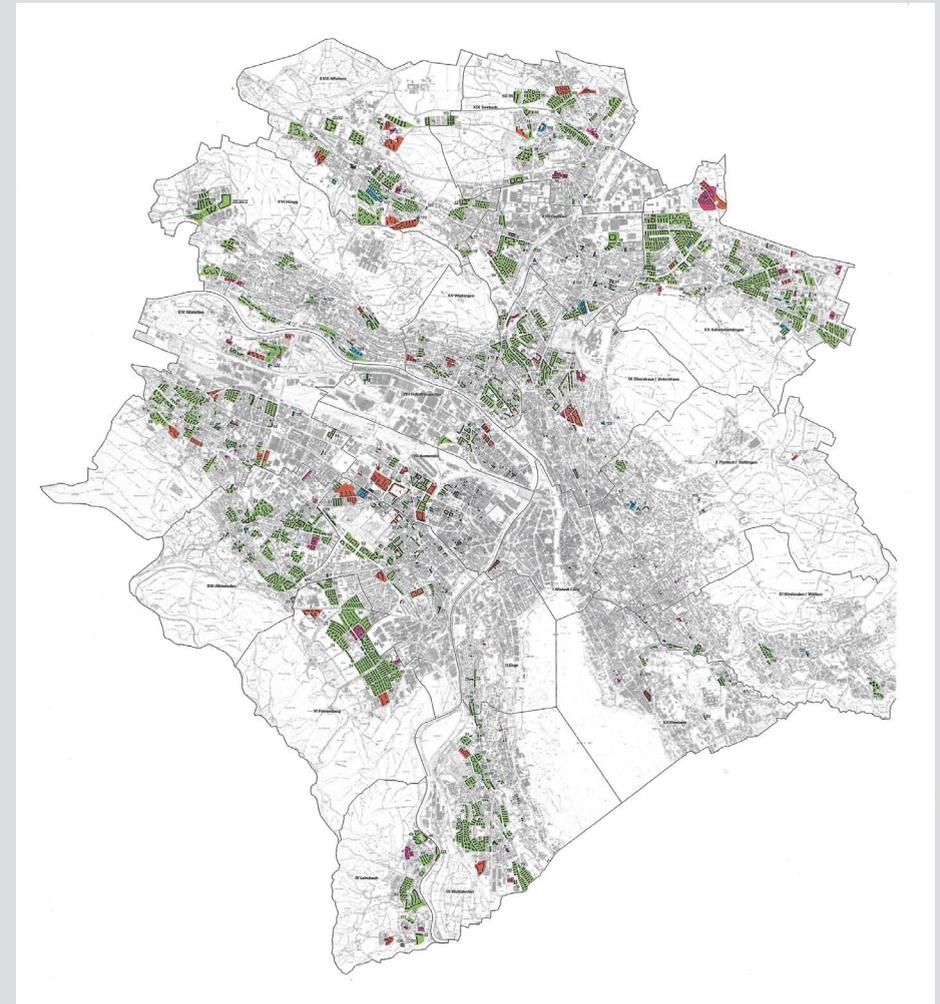
“Échange appartement 4 pièces abandonné contre villa à Zürichberg”, mai 1980



P.M., Bolo' Bolo, 1983
Le pamphlet utopiste de Hans Widmer, activiste et écrivain engagé.



Tract Karthago, 1986
L'association réunit 100 habitants dans une communauté urbaine autonome.



Logement coopératif à Zurich, 2017
Les 40 000 logements coopératifs occupent 10% de la surface construite de la ville.

À qui profite la coopérative ?

Étrange coïncidence qu'un très vieil outil comme la coopérative, semble trouver tant de résonance aujourd'hui. Extrêmement protéiforme et souple par nature - son objet même est d'épouser la volonté de ses parties prenantes -, la coopérative d'habitant s'insère, comme en témoignent les exemples mondiaux, dans tous types de situation. On la convoque en réponse à toutes les crises qui percutent le monde du logement : les grandes mutations sociologiques, qui appellent à penser hors des cadres normés et des copier-coller de programmation ; l'urgence écologique, face à laquelle la sphère professionnelle classique semble bien timide en comparaison de certains projets hyper-sobres et hyper-mutualisés ; la double crise du logement pensé comme produit spéculatif - celle de la qualité et de la quantité, et ses multiples ramifications concrètes sur la vie des citoyens. Sans doute est-ce la raison pour laquelle les vents tournent autour de ces structures, longtemps honnies en France. Aujourd'hui, tous peuvent y trouver leur compte : l'État, au service d'une politique du logement audacieuse, innovante et peu coûteuse pour le contribuable ; ses organisations satellites chargées d'œuvrer, par exemple, pour l'équilibre des territoires ; les territoires eux-mêmes, quelle que soit leur nature ; et, naturellement, les citoyens eux-mêmes, appelés à se saisir de l'outil et se constituer en coopérateurs. Un alignement des planètes qui ressemble fort à l'intérêt général : et ce n'est sans doute pas pour rien que les Suisses l'appellent, par dérogation, "maîtrise d'ouvrage d'utilité publique".



Les architectes conseils de l'État, Corinne Langlois et un habitant à l'entrée de Zollhaus.

À l'État : un outil au service de la politique du logement

D'un côté, l'État ; de l'autre, les coopératives. Longtemps, la relation fut largement antagoniste : c'est bien le premier qui, par loi Chalandon de 1971, tua dans l'œuf l'essor des secondes. Ce n'est que bon an mal an, échafaudant des montages complexes pour se glisser dans les interstices du droit, que les coopératives d'habitant ont pu exister et subsister pendant des décennies.

Jusqu'à la loi Alur de 2014. Celle-ci a offert un nouveau cadre juridique à tout le mouvement de l'habitat participatif, de l'autopromotion, et des coopératives d'habitant : un statut proche de la coopérative "pure" telle qu'on la rencontre à l'étranger, et nourri des apports du tissu associatif ancré dans la réalité du projet. Ainsi renaquit la coopérative à la française, sous l'impulsion d'un État intéressé par la capacité de l'outil à générer un habitat non-spéculatif, et riche en innovations sociales et environnementales.

Sauf que près de dix ans après, le compte n'y est pas. Les "coopératives Alur" restent à ce jour quantité négligeable. Les porteurs de projets ne s'en sont pas saisis - ou alors, se sont cassés les dents sur un montage souple mais complexe. C'est aussi le financement qui pose question : quelle banque va prêter à un groupe d'individus organisés en coopérative ? Dans un environnement constructif national déjà peu propice aux maîtrises d'ouvrage non professionnelles.

Alors faudrait-il imaginer, comme le suggère une ACE, un "programme massif en faveur des coopératives" de la part de l'État ? "L'État est là pour permettre et éviter qu'il y ait des problèmes : la coopérative, c'est l'inverse d'un outil qui descend de la Tour Sequoia", résume Laurent Bresson, sous-directeur de l'habitat au Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

"Il faut laisser place au bottom-up", confirme Emmanuel de Lanversin, sous-directeur de la DHUP, tout en concédant "qu'il reste du travail pour rendre le parcours de projet un peu plus simple et un peu plus accessible". En d'autres termes, et c'est effectivement toute la subtilité de l'esprit coopératif : la main est maintenant aux porteurs de projet, sur le terrain. Aux citoyens de s'organiser et monter des coopératives ; aux collectivités de les susciter, les épauler, leur trouver des fonciers.

Le financement, cependant, reste un paramètre décisif. Faute de systèmes de prêt approprié ou de fonds de roulement à la suisse, nombreuses sont les coopératives à avoir cherché du côté des bailleurs sociaux, les appuis techniques et financiers leur permettant de donner corps au projet. Manière pour elles de naviguer dans un environnement juridico-réglementaire hautement complexe, mais aussi de s'adosser aux prêts de très-long-terme auxquels sont éligibles les bailleurs.

La solution est peut-être à chercher du côté de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), et des multiples dispositifs de lutte contre les décrochages territoriaux : dispositif Petites Villes de Demain, dispositifs de lutte contre la vacance... La bonne occasion pour sortir la coopérative de sa dépendance à "la roue de secours du logement social", tout en la mettant pleinement à profit de projets territoriaux. À condition d'apprendre à manipuler ces outils - une mission pour les architectes-conseils de l'État ?

La position française Avec le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

Emmanuel de Lanversin, adjoint au directeur de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) au Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

Laurent Bresson, sous-directeur de la politique de l'habitat au Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

« L'État est là pour permettre et éviter qu'il y ait des problèmes : la coopérative, c'est l'inverse d'un outil qui descend de la Tour Sequoia. »

Laurent Bresson

« Il reste du travail pour rendre le parcours de projet un peu plus simple et un peu plus accessible. »

Emmanuel de Lanversin



VENDREDI 7 OCTOBRE 2022
SALLE IM GUT, ZÜRICH



Housing cooperatives

- collaborative and open membership: residents
- democratic member control: participation
- flexible economic distribution: rent
- autonomy: relation to city / stakeholders
- education: local community
- cooperation: sharing resources: knowledge transfer
- openness for community: neighbourhood

Aux collectivités : un outil au service de la ville de Zurich

Directrice du STEZ, l'office du développement urbain zurichois, Anna Schindler rappelle la délicate équation à laquelle se confronte son territoire : parmi les villes les plus chères du monde avec un salaire moyen autour des 8000 CHF, Zurich paie la rançon de la gloire et de l'attractivité. Après une période de creux jusque dans les années 1990, la population croît encore et encore, poussée par un taux de chômage à 2,4% mais les marges de manœuvre sont limitées : la ville limite drastiquement son étalement, mise sur la densification, et ne pourra certainement pas miser sur la résorption de la vacance, qui pèse moins de 0,1% du parc, pour résoudre sa crise du logement. Place, dès lors, à la densification.

Parmi les multiples stratégies spécialisées mises en œuvre par la Ville de Zurich, un "plan de structure municipale pour l'habitat, le paysage, les bâtiments et équipements publics". Dans une ville historiquement marquée par les tensions immobilières, ce document croise habilement deux paramètres décisifs : celui d'une densification, parfois forte mais toujours "acceptable" ; celui de l'habitat abordable, pour un développement spatial "socialement compatible". Au cœur de cette stratégie voulue "globale", des indicateurs clés se distinguent : Zurich souhaite porter au tiers de son parc le nombre de logements "à but non lucratif", à horizon 2050. Pour y parvenir, elle mise sur un principe de mixité sociale "dans tous les quartiers", et, surtout, sur un écosystème d'acteurs locaux : des fondations, un office municipal, qui à eux deux totalisent 15 000 logements, et, surtout, son puissant réseau de coopératives - une centaine d'organisations, de "promoteurs à but non lucratif", à travers la ville. À l'intérieur même de cette offre en développement, les réflexions s'affinent en faveur des logements spécifiques : pour les familles, pour les seniors, pour les étudiants...

À destination des ménages les plus modestes, un principe de subventionnement des logements coopératifs vient encore réduire le coût du loyer. L'effort à produire est considérable : si les acteurs du logement abordable ont réussi à générer près de 10 000 nouveaux logements depuis les années 1990, le secteur privé est, lui aussi, très dynamique. En conséquence, la part de logements abordables plafonne encore autour de 25%. Pour briser ce plafond de verre, le STEZ mise sur un panel d'outils très complet complémentaire aux dispositifs nationaux en faveur des coopératives : une accélération des logements subventionnés, des prêts municipaux pouvant couvrir jusqu'à 94% des coûts du projet, des entrées au capital et aux instances de gouvernance des coopératives... Côté technique aussi, la puissance publique prête main forte : dans un territoire où l'architecture est reine et le concours est la norme, la Ville se tient à la disposition des maîtres d'ouvrage vertueux pour organiser, piloter et financer les études préalables et les mises en concurrence. Reste la question foncière, incontournable dans un pays particulièrement soucieux de la question du mitage. Dans le BZO, équivalent du PLU, rares ont été les nouveaux terrains ouverts à la construction depuis les années 1940. Nombreuses, en revanche, sont les opportunités en réhabilitation de friches industrielles et commerciales. Pour s'y attaquer, la municipalité met en avant une politique foncière pro-active, et son ouverture aux emphytéoses concédées aux coopératives Mach Kochareal, Neugasse... Cet effort suffira-t-il à franchir la marche qui permettra aux logements abordables d'atteindre les 33% du parc ? La question est posée : Thurgauerstrasse, le grand projet du moment et "dernière grande opportunité foncière de la Ville de Zurich", ne représente que 6,5 hectares à rédevelopper.

Zurich, portrait de territoire

Une conférence d'Anna Schindler

Anna Schindler est, depuis 2011, directrice du Bureau pour le développement urbain de la Ville de Zurich (SPEZ), sorte d'agence d'urbanisme directement rattachée au cabinet de la Maire, et dont les compétences élargies recouvrent aussi bien l'intégration des immigrés, que le développement économique, la Smart City ou encore la planification urbaine. Géographe de formation, Anna Schindler ne vient pourtant pas du monde des politiques publiques. Sa première carrière est celle d'une intellectuelle de l'urbain : conférencière à l'Université de Zurich et à l'Université des Sciences Appliquées (ZHAW), Anna Schindler a également œuvré comme éditrice, auprès de publications anglophones et germanophones, spécialisées dans le domaine de la culture et de l'architecture, dont la revue *Werk, Bauen + Wohnen*. Ses écrits lui valurent d'ailleurs le Prix du Journalisme de Zurich en 2002.



Anna Schindler au Théâtre Anundpfirsich de Zollhaus, 6 octobre 2022

JEUDI 6 OCTOBRE 2022
SALLE ANUNDPFIRSICH, ZURICH

Développement urbain de Zurich Qui nous sommes et ce que nous faisons

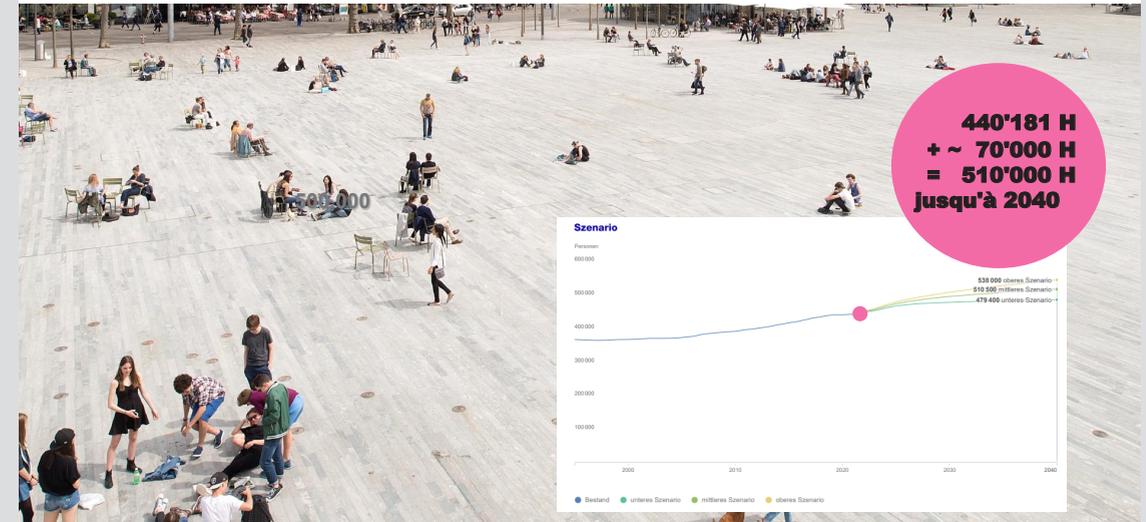


- Elaborer des stratégies et des objectifs de développement urbain à l'attention du conseil municipal.
- Contribuer à la transformation de la ville de manière socialement acceptable.
- Stimuler l'innovation dans les projets et les processus urbains.
- Encourager l'intégration des nouveaux arrivants et cultiver la diversité.
- Renforcer la place économique et faire du marketing international.
- Mettre la ville en réseau et développer des coopérations.
- Entretenir les relations extérieures de la ville.

Enjeux du Bureau pour le développement urbain de la Ville de Zurich (SPEZ)

La «SPEZ» élabore les stratégies et définit les objectifs de développement urbain du conseil municipal en termes d'acceptabilité sociale, de coopération, et de diversité tout en maintenant l'ambition d'un territoire innovant, compétiteur économiquement, et au marketing international.

Zurich s'agrandit



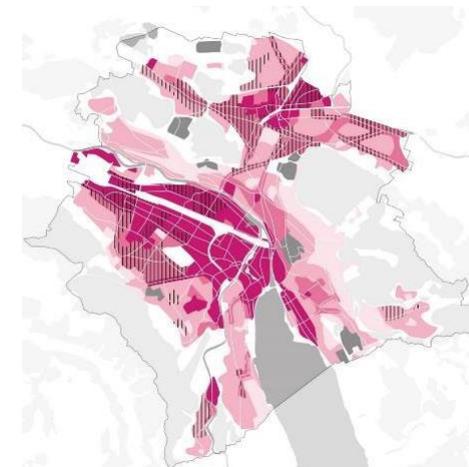
Après la chute de sa population en 1990, Zurich atteindra le demi-million d'habitants d'ici 2040.



Mouvement de protestation zurichois, mars 1989

À Zurich, il y a 30 ans, les étudiants et les squatters protestaient contre les spéculateurs immobiliers et les loyers exorbitants. Cette crise du logement inédite, de par la force de l'engagement des citoyens, entraîne de nouvelles politiques municipales du logement. L'accès à de nouvelles ressources foncières, financières, techniques, environnementales donne naissance à de nombreuses coopératives, désireuses de démocratiser le logement anti-spéculatif.

Plan de structure municipale pour l'habitat, le paysage, les bâtiments et équipements publics



Le concept spatial d'une ville à la croissance socialement acceptable

- Instrument de planification contraignant pour les autorités
- Concerne l'urbanisation, le paysage, les bâtiments et installations publics.
- Densifier là où c'est socialement acceptable

Konzept bauliche Dichte

- Ausnützungsziffer >250 %, Wohnen und Arbeiten
- Ausnützungsziffer 150-270 %, Wohnen und Arbeiten
- Ausnützungsziffer 100-170 %, Wohnen
- Ausnützungsziffer 50-135 %, Wohnen
- Hochschule, Spitalanlage
- Gebiet mit Verdichtung > BZO 2016

Stad Zürich
Stadtentwicklung

Anna Schindler, Directrice Développement urbain de la Ville de Zurich
Présentation | Voyage d'études des architectes-conseils de l'Etat

6 octobre 2022
Seite 11

Stratégie de développement « socialement acceptable »

Pour « densifier Zurich depuis l'intérieur de manière durable, socialement compatible et de qualité », différentes stratégies de développement sont mises en place : secteurs de densification, intégration de logement abordable, mixité programmatique.

Zollhaus

Moe : Enzmann Fischer Partner

Moa : Genossenschaft

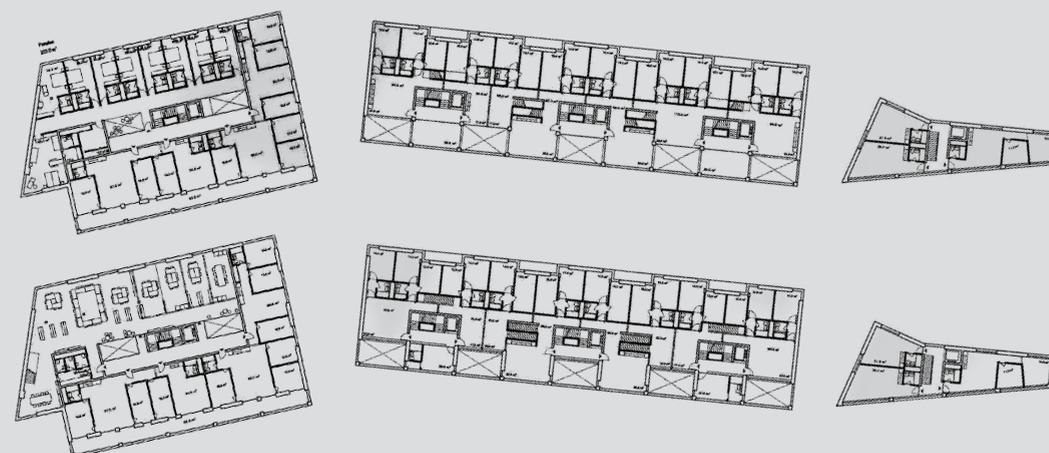
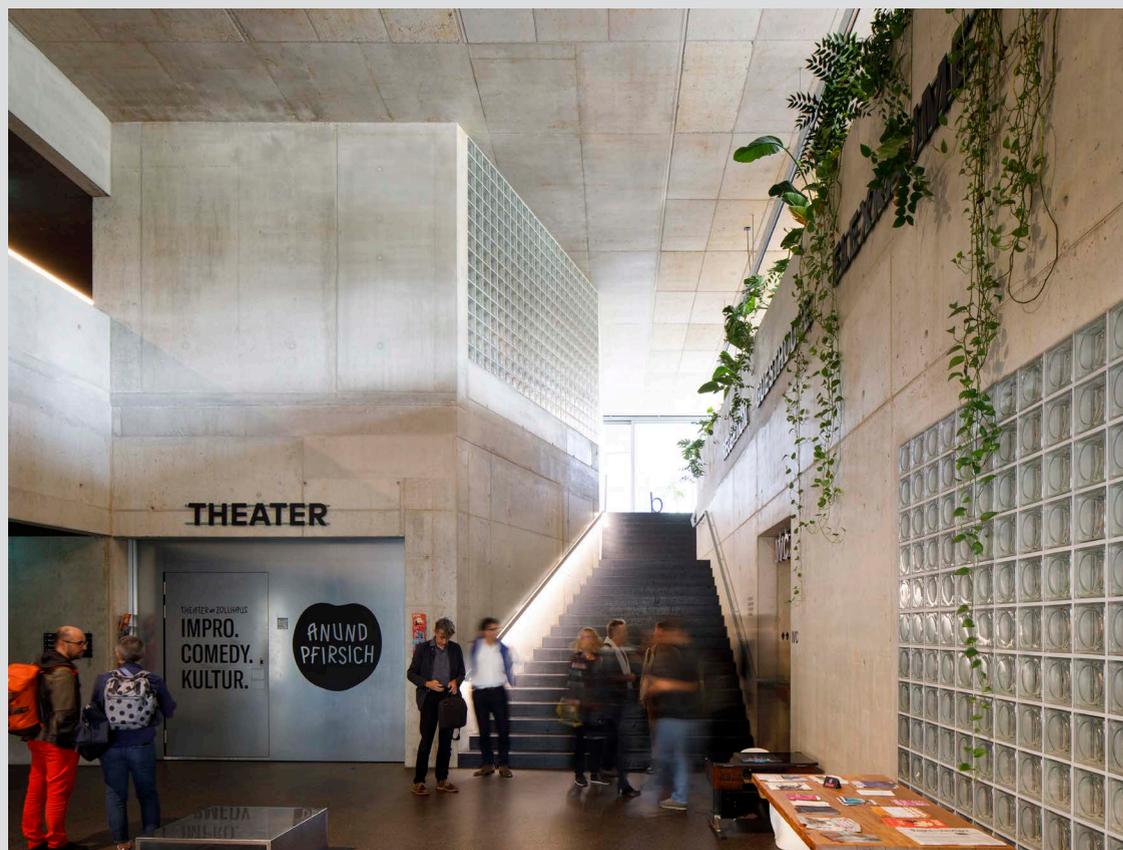
Calendrier : Concours 2015, Livraison 2021

Programme : 52 logements, espaces de vie collective, 2 restaurants, salle de théâtre, crèche, jardin d'enfants, commerces, bureaux, 10 chambres

Livrée en 2021, Zollhaus est l'une des dernières réalisations de Wogeno - l'une des maîtrises d'ouvrage d'utilité publique les plus influentes de la nouvelle génération de coopératives - celle impulsée à partir de la fin des années 1980 par Andreas Hofer, Martin Blum et Hans Widmer (également connu sous le pseudonyme de P.M.). La généalogie du projet remonte donc aux années 1980, au désormais célèbre manifeste Bolo'Bolo, et à une communauté d'esprit aussi pro-urbanistique qu'anti-capitaliste. Zollhaus est ainsi une petite sœur de Kraftwerk1 - la coopérative par laquelle tout a (re)commencé - et de Kalkbreite. Elle partage d'ailleurs avec elle certaines caractéristiques, comme l'ouverture sur la ville, et l'imbrication des fonctions. Elle tire en revanche peut-être un peu plus loin l'expérimentation contenue dans le logiciel idéologique de Wogeno : par exemple, au travers de certains appartements communautaires, censés offrir un espace de vie à des petits groupes, sur le mode squat, mais dans des espaces de haute qualité, un contexte juridique stabilisé et un modèle économique pérenne et répliquable.

JEUDI 6 OCTOBRE 2022

VISITE, ZÜRICH



Les espaces partagés de Zollhaus constituent de véritables espaces publics.



Kalkbreite

Moe : Müller-Sigrist

Moa : Genossenschaft

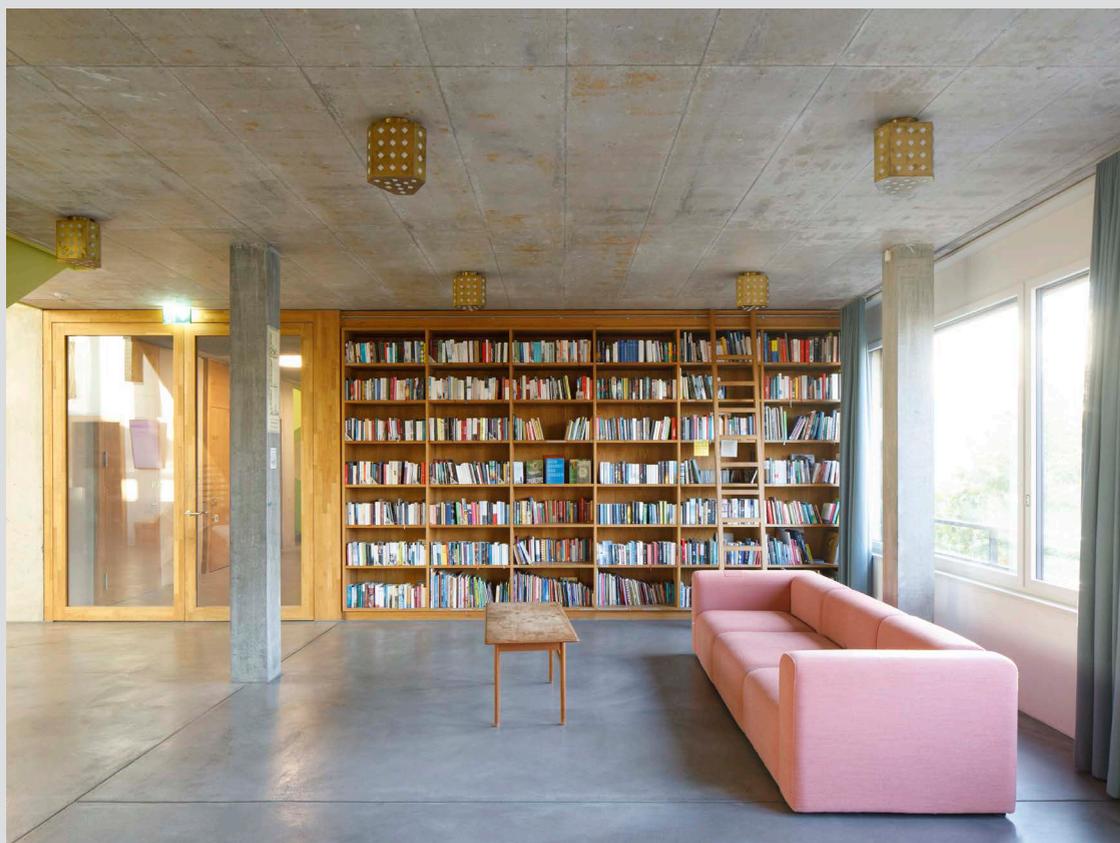
Livraison : 2014

Programme : 82 logements, bureaux, commerces, cinéma, jeux pour enfant, salon/bibliothèque, laverie

Elle est l'une des coopératives zurichoises les plus regardées du moment : Kalkbreite nous raconte l'histoire d'un site complexe, éminemment urbain, longtemps (sous-)utilisé comme garage à tramways. L'îlot, très convoité, fit au début des années 2000 l'objet de nombreuses tractations et contestations. Physiquement squatté par quelques vieux de la vieille de la coopérative voisine, il fut aussi au cœur d'un vaste mouvement de solidarité, avec plusieurs centaines de donateurs prêts à soutenir financièrement l'implantation d'une coopérative. Il fit, enfin, l'objet d'un compromis. Conjuguant les attentes municipales, celles du service des tramways, et le fort besoin de logements abordables dans ce quartier central, Kalkbreite produit, sous la conception de l'agence Müller-Sigrist, une architecture unitaire : le vaste espace technique dédié aux tramways est glissé sous le jardin, mais révélé depuis les commerces ; 10 typologies de logements, dont les fameux "clusters", cohabitent dans l'épaisseur du bâtiment, auprès de deux niveaux de bureaux, sans hiérarchie dans l'écriture. De nombreux communs, commerces, restaurants, et même un cinéma, irriguent Kalkbreite. Ils s'adressent à la rue, ou, au contraire, forment une invitation vers le cœur d'îlot et les espaces intérieurs.

JEUDI 6 OCTOBRE 2022

VISITE, ZURICH



Le jardin de Kalkbreite comme foyer de vie collective.



Mehr Als Wohnen

Moe : Duplex arch., Futurafrosch arch., Muller Sigrist arch., Miroslav Sik arch., Pool Architekten arch., Muller Illien pays.
 Moa : Baugenossenschaft Mehr Als Wohnen
 Calendrier : Concours 2009, Livraison 2015
 Programme : 370 logements dans 13 bâtiments, ateliers, magasins, restaurants, maison d'hôte, crèche

Comme son nom l'indique, Mehr Als Wohnen est "plus que du logement". Elle est, d'abord, un symbole et une démonstration de la part du mouvement zurichois. Coopérative des coopératives, Mehr als Wohnen est un projet initié par non moins de 50 Genossenschaften, à l'occasion du centenaire du logement d'utilité publique. Elle est aussi, effectivement, un projet dont l'ambition programmatique dépasse de loin celle du seul habitat abordable : poussant plus loin que jamais les curseurs de la mixité fonctionnelle, Mehr als Wohnen forme un quartier à part entière, à forte dose de commerces, services, activités et équipements. À travers elle, après avoir fait ses preuves en matière d'architecture, c'est enfin une leçon d'urbanisme qu'a souhaité donner le mouvement coopératif : Mehr als Wohnen forme un point de départ à Hunziker Areal, nouveau territoire de développement au Nord de la ville. Le quartier se pense sans voiture, assume sa forme urbaine compacte, diverse mais tenue, et épouse les préceptes de la "société à 2000-watts", très courue à Zurich.

SAMEDI 8 OCTOBRE 2022

VISITE, ZÜRICH



Klee

Moe : Knapkiewicz & Fickert arch., Andreas Tremp pays.

Moa : Coopérative GMBZ, coopérative BHG

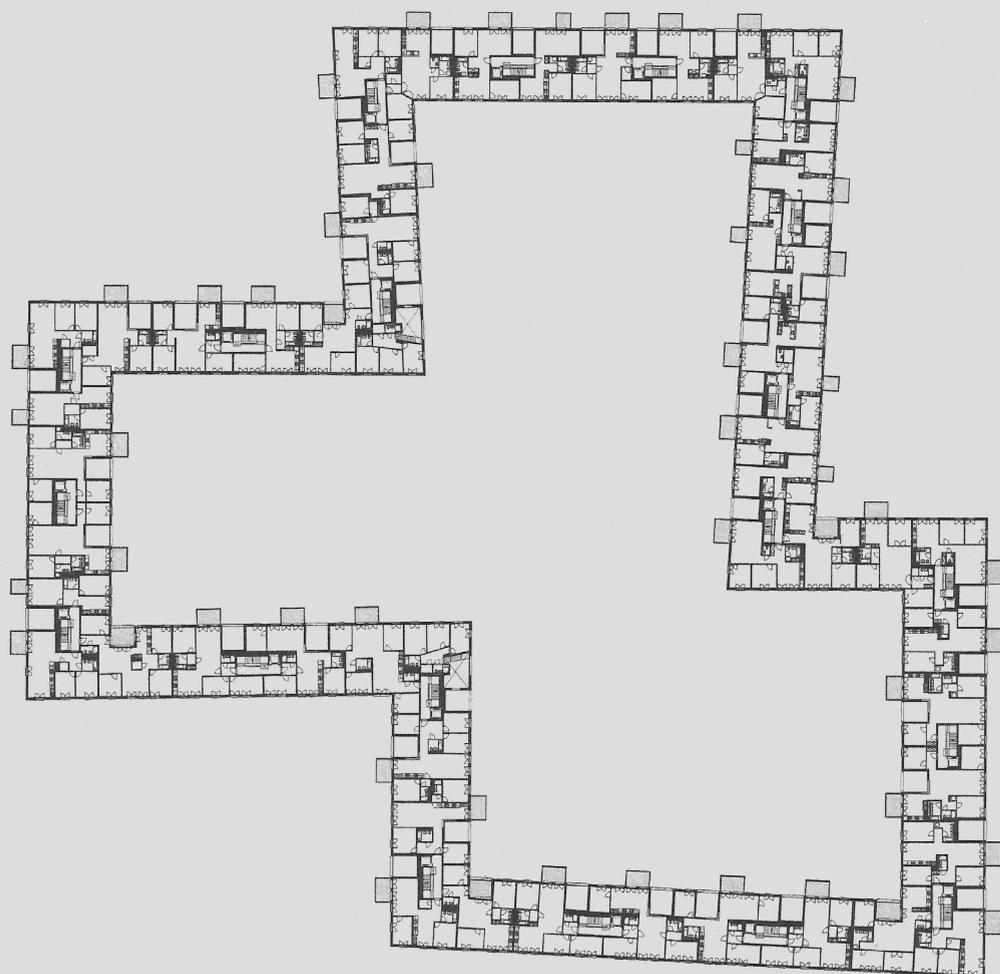
Calendrier : Concours 2006, Livraison 2013

Programme : 340 logements répartis entre 2 coopératives, crèche

Fruit de la collaboration entre les 2 coopératives GBMZ et BGH, les 340 logements qui composent cette « figure large » libèrent un grand espace intérieur qui est aujourd'hui le cœur du quartier. La déformation de l'enceinte bâtie organise trois jardins intérieurs différents, plus intimes, tout en maintenant l'unité visuelle de la cour-parc. Par sa forme urbaine et son écriture de façade alternant loggias en double hauteur et balcons en saillie, Klee déjoue l'impression de densité que pouvait susciter ce long ruban de 7 étages.

VENDREDI 7 OCTOBRE 2022

VISITE, ZURICH



Bruggliacker

Moe : Baumberger & Stegmeier arch., EMI arch.

Moa : Bahoge

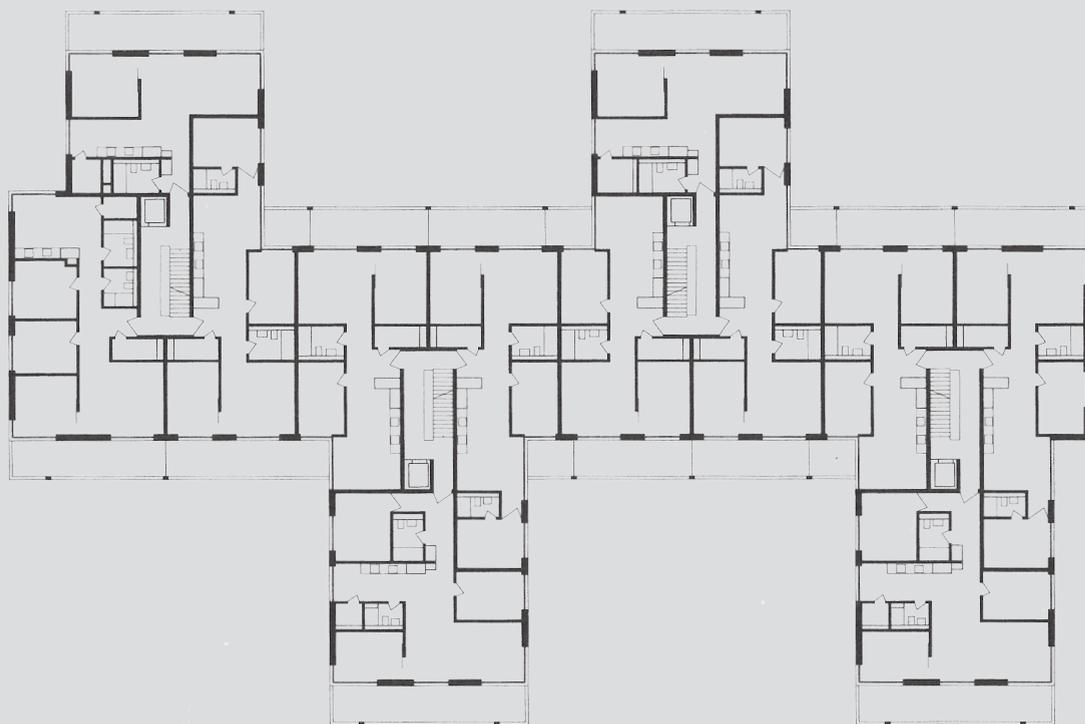
Calendrier : Concours 2011, Livraison 2014

Programme : 70 logements, aires de jeux et vergers cultivés

Pour la coopérative Bahoge, EMI architecture livre 3 immeubles de logements intermédiaires, sur un site anciennement occupé par 9 bâtiments datant des années 1950. L'enjeu : implanter 67 logements sans dénaturer l'urbanité du quartier résidentiel environnant. Les bâtiments se déploient avec 4 ailes, de sorte à proposer des logements traversants et parfois même triplement orientés. Les creux créés par cette géométrie permettent à des jardins plantés de se mêler au bâti, déjouant ainsi l'impression de massivité. L'architecture est elle aussi légère : poteaux triangulaires, rails suspendus pour de grands rideaux et revêtements en lattes de bois. Le résultat constitue un projet de vie collective tout en créant des micro-situations uniques habituellement propres au logement individuel.

SAMEDI 8 OCTOBRE 2022

VISITE, ZÜRICH





Territoires urbains ou ruraux : où faire coopérative en France ?

Le colloque de Laval met en lumière deux cas d'études aux antipodes l'un de l'autre. D'une part, Utop, coopérative "Alur", se propose de créer 17 logements anti-spéculatifs, accessibles à des ménages répondant aux niveaux de ressources PLAI, PLUS et PLS, dans un quartier très dense et en pleine gentrification de la capitale - le 20^e arrondissement. D'autre part, Écoravie, une autre coopérative "Alur", située, elle, en territoire rural à Dieulefit, dans la Drôme. L'enjeu y est moins de rivaliser avec le parc conventionnel sur le terrain des loyers, que de raisonner bien au-delà du strict cadre immobilier : Écoravie ambitionne de donner corps à un véritable projet de vie partagée, résolument engagé autour de principes permaculturels, et promouvant une forme de sobriété heureuse. Le premier découle d'une démarche d'appel à projets lancée par la Ville de Paris et tente de composer selon un contexte hautement complexe ; le second, du seul acharnement des coopérateurs à trouver un foncier et financer les constructions. Aux deux extrémités du spectre coopératif, ces deux projets soulignent l'immense plasticité de l'outil coopératif, et sa capacité à épouser des situations infiniment diverses. En zone tendue, son utilité tombe sous le sens : sa capacité à produire et maintenir dans le temps une offre de logements abordable. Mais le point d'achoppement entre coopératives et logement social est le même que dans les années 1970 : le logement social constitue une offre très encadrée, tant dans les plafonds de revenus des locataires que dans les niveaux de loyers par produit. À l'inverse, la coopérative est infiniment souple et diverse : aux coopérateurs de déterminer si les habitants paient le strict minimum ou davantage et selon quelles conditions, s'ils capitalisent ou non, s'ils s'attachent ou non à respecter une forme de mixité sociale.

Aux collectivités compétentes, dès lors, d'envisager l'une ou l'autre stratégiquement, au service de projets de territoires, comme des briques complémentaires, et certainement pas en substitution l'une de l'autre.

La question se pose en des termes différents en zone détendue et sur des marchés immobiliers faiblement spéculatifs. Comme en témoignent également les exemples suisses, les différentiels se trouvent, mécaniquement, réduits à presque rien. Mais pas la qualité ni l'ambition de projet : la coopérative rurale, en particulier, peut constituer une maîtrise d'ouvrage audacieuse, et, en qualité de propriétaire et d'opérateur, investie au long cours dans des projets de territoire ambitieux, croisant réhabilitation patrimoniale, transition écologique, déploiement de commerces et services de proximité.

Dans l'un et l'autre cas, la coopérative recoupe en tout cas deux intérêts majeurs aux yeux des territoires. Premièrement, elle permet de développer du logement par et pour les habitants eux-mêmes. En plus d'être un laboratoire des nouveaux modes d'habiter, elle peut se permettre de développer des typologies et des formes choisies, hors des standards du logement social ou de la promotion immobilière, et de répondre à quelques grands défis contemporains, comme la transition démographique, l'isolement, ou encore les besoins de mutualisation appelés par l'urgence écologique. Deuxièmement, elle peut permettre, autour de noyaux citoyens enthousiastes, de résoudre des situations urbaines compliquées : là où des acteurs classiques ne le pourraient pas, la coopérative peut assumer le surcoût d'une réhabilitation sur un bâti d'intérêt, penser la densité hors d'un strict calcul comptable, chercher, parfois contre l'évidence et la praticité, de nouveaux usages et de nouvelles fonctions.



Utop, Paris (75) ©Utop

Né de l'appel à projets parisien pour le développement de l'habitat participatif à Paris en 2014, Utop se définit comme un projet « d'habitat participatif solidaire, abordable & résilient » de 17 logements. Implanté dans le 20^e arrondissement, il permet d'envisager un logement urbain non spéculatif dans un contexte ultra-dense.



Écoravie, Dieulefit (26) ©Écoravie

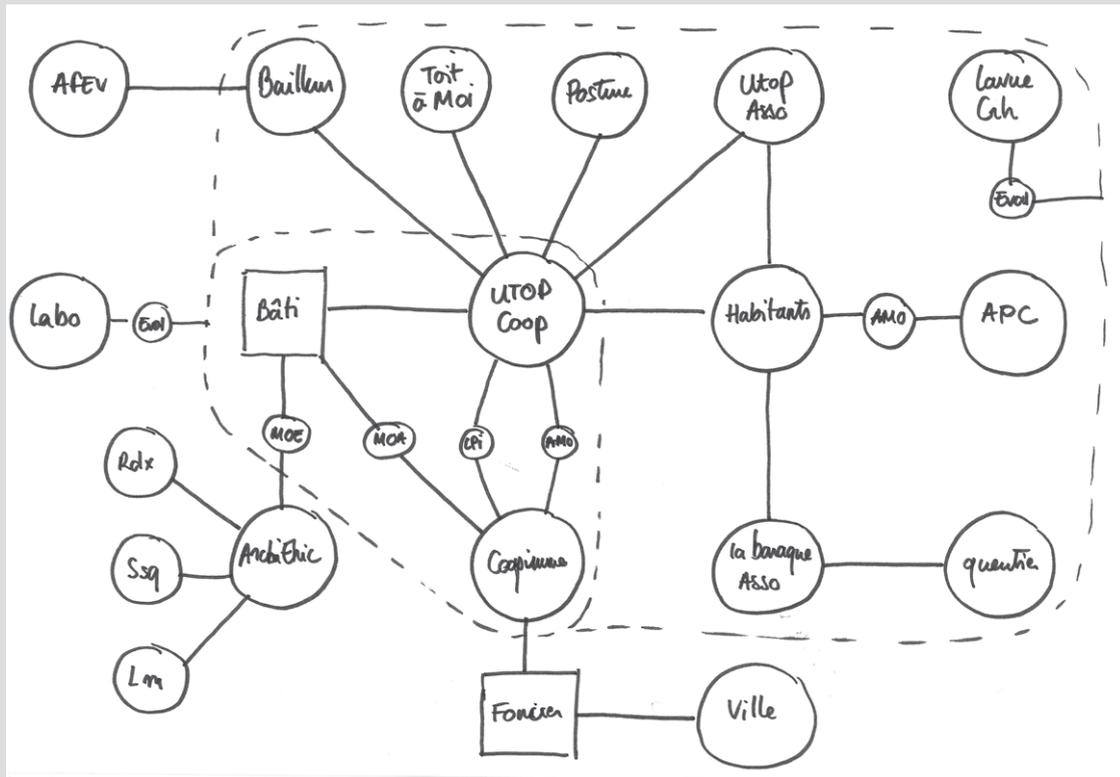
Né en 2007 et livré entre 2017 et 2021, Écoravie est un habitat participatif écologique et intergénérationnel regroupant 19 logements répartis sur 3 bâtiments. L'envie d'habitat partagé alternatif, les intérêts économiques et l'ambition d'une vie plus respectueuse de l'environnement, guide les coopérateurs d'Écoravie.

Utop



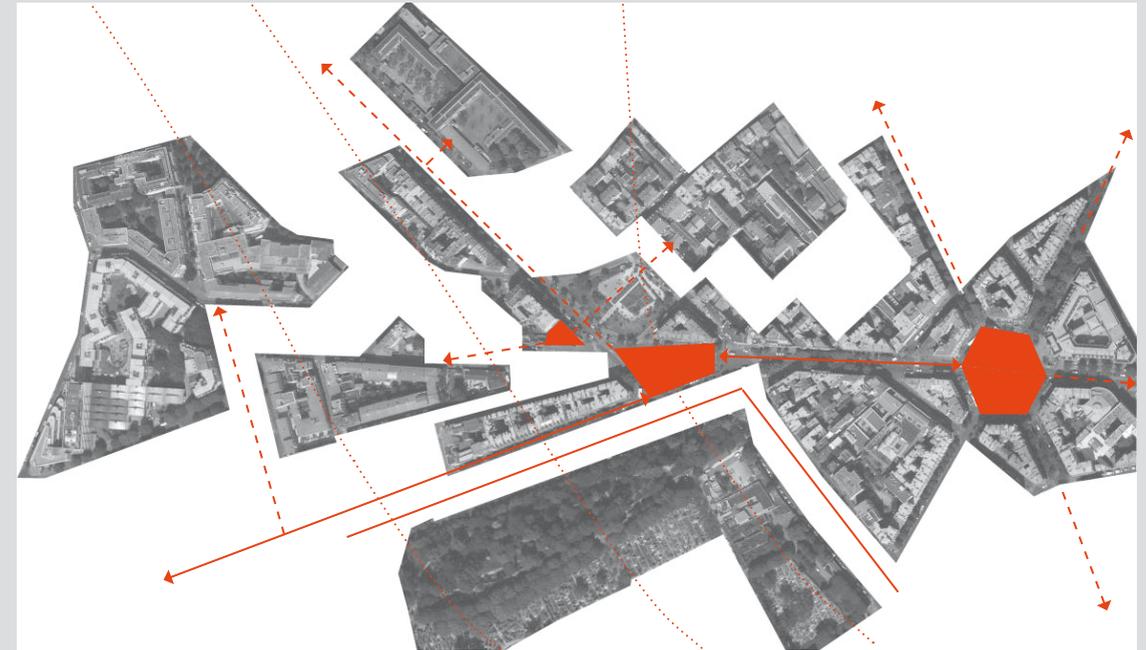
Utop, un groupe assurément vivant ©Utop

Résolument conscients de la complexité et lenteur du processus qu'ils ont entamé il y a bientôt dix ans, les coopérateurs d'Utop s'attachent à la constitution, la vie et l'évolution de leur groupe : 22 adultes et 8 enfants de 1 à 66 ans. A croire que la lutte contre le logement spéculatif est avant tout une aventure collective.



Les acteurs de la phase 3 et de la réalisation d'Utop

Accompagnés notamment d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (CoopImmo), d'un bailleur d'insertion (Toit à Moi) ou encore d'une coopérative d'architecture (ArchEthic), les coopérateurs s'inscrivent dans un réseau largement étendu.



Carte « psychogéographique » du contexte urbain du projet

Implanté entre la place Gambetta et le boulevard de Ménilmontant, au cœur d'un quartier pas encore tout à fait gentrifié du 20^e arrondissement, Utop profite d'une situation unique pour faire rayonner le modèle coopératif dans la ville la plus chère de France.



Co-conception ©Utop

Utop est un projet coopératif mais aussi participatif, intégrant les avis des habitants jusque dans la conception spatiale de leur projet d'habitat. Lancé en 2014, après de nombreux rebondissements, ce projet arrive enfin en phase chantier.

Écoravie



Un projet d'habitat vivant, solidaire, et écologique ©Écoravie

Construits en 2017, 2019 et 2021, les 3 bâtiments d'Écoravie sont construits en matériaux biosourcés tels que le bois, la terre et la paille, en alignement avec les engagements écologiques de la coopérative. Tout autour, le jardin de 10 000m² est conçu selon le relief, la gestion de l'eau, sa qualité de sols et un design permacole. Une serre-poulailler, un potager et verger, des bassins de biodiversité et de stockage d'eau de pluie témoignent de l'ambition d'Écoravie de mettre le collectif au service de la résilience de son territoire.



Une gouvernance régie par la communication non-violente ©Écoravie
En quête d'échanges authentiques et respectueux, les « écoravissants » construisent leur modèle coopératif sur la communication non-violente dans une organisation horizontale et démocratique.

CHARTRE ÉCORAVIE

« Rédigée en 2012, cette charte présente les valeurs portées par le collectif ÉCORAVIE. Elle sert de référentiel aux futurs habitants de l'écolieu. Elle n'est pas figée et pourra évoluer au fil du temps.

Lien social et respect. Proposer un modèle d'habitat collectif différent de ce qu'offre actuellement le marché en inventant un lieu de mixité sociale et intergénérationnel, ouvert aux différences d'âges, d'origine culturelle et sociale et aux personnes handicapées. Tout mettre en œuvre pour favoriser l'entraide, les échanges, le partage, la convivialité, l'ouverture d'esprit. Favoriser la complémentarité des initiatives sur le site, s'impliquer et participer à la gestion et l'entretien du collectif. Tendre vers une communication non violente et adopter une gestion démocratique (1 personne = 1 voix) indépendamment du nombre de parts sociales détenues. Respecter l'indépendance et l'intimité de chacun.

Économie. Accepter d'être un habitant collectivement propriétaire mais individuellement locataire. Privilégier la fonction d'habitat et l'intérêt collectif plutôt que l'investissement immobilier et donc refuser la spéculation. Inventer un lieu ouvert d'expérimentation d'alternatives économiques. Favoriser toute source de développement économique local et de lien social (entre les habitants et vers l'extérieur) par un lieu ouvert aux initiatives, aux activités culturelles, artistiques, économiques et sociales, dans la mesure où ces activités sont liées aux valeurs portées par les habitants et se déroulent dans un respect mutuel.

Écologie. Tendre vers une sobriété heureuse et diminuer l'empreinte écologique de mon habitat : en favorisant des matériaux locaux et énergies renouvelables, en optimisant sa conception pour réduire la consommation d'énergie, en minimisant ma surface d'habitation privée et en acceptant la mitoyenneté, en mettant en commun des espaces (espaces verts, salle polyvalente, cuisine, chambres visiteurs, salle de jeux, atelier...), en mutualisant des équipements et des services, en développant au maximum le recyclage (compostage, récupération d'eaux des pluies, phyto-épuration, toilettes sèches, matériel...). Veiller à une intégration paysagère respectueuse de l'environnement : en préservant les zones naturelles existantes dans le respect de la faune et flore sauvage, en privilégiant une circulation douce au cœur du site.

En tant que futur habitant, je me reconnais pleinement dans la philosophie qui anime l'association et son projet de développement durable et je m'engage à y participer activement. »

Bâtir, habiter, se loger : l'habitat vers de nouveaux modèles à Laval ?

Conférence-débat avec Florian Bercault, maire de Laval, président de Laval Agglomération et président de la Commission nationale des ÉcoQuartiers, Emmanuelle Cosse, ancienne Ministre et présidente de l'Union sociale pour l'habitat et David Jouquand, président des architectes-conseils de l'État 2022

La diagonale entre Zurich et Laval, hôte de l'assemblée Générale 2023 des ACE, ne semblait pas évidente - et pourtant : cette ville moyenne, à la démographie ni galopante ni déclinante, voit arriver devant elle toutes les grandes questions qui se posent en France : Comment recréer du logement sans artificialiser de nouveaux sols ? Comment insuffler de la qualité quand les coûts de construction et les coûts du foncier sont ce qu'ils sont ? Comment répondre aux multiples défis d'une société en mouvement : transition écologique, mutation des modèles familiaux, soit d'implication citoyenne ? Comment, enfin, tirer à son avantage les dynamiques d'attractivité du territoire,

tout en continuant à loger le plus grand nombre dans des conditions justes ? Peut-être en refaisant du logement un objet de politique publique : la cellule de l'intime, ici, est perçue comme un point de départ à un projet de société. « Quand le logement est mal pensé, l'enfer, c'est les autres », témoigne à ce sujet Florian Bercault, Maire de Laval et Président de la Commission Ecoquartiers. C'est dans ce contexte, hautement représentatif des enjeux français et du matériau manipulé quotidiennement par les ACE, que des maîtrises d'ouvrage soucieuses de l'intérêt local peuvent se réinventer, ou à défaut, réinventer l'objet logement.

« Les diverses crises tout comme les évolutions sociétales nous invitent à repenser la manière de vivre et de loger. Chacun souhaite disposer d'un logement abordable, décent, ouvert sur l'extérieur et qui préserve l'intimité, alors même que s'installe l'inflation et qu'il est de plus en plus question de densité et de sobriété foncière. »

**Extrait du communiqué de presse
de la Ville de Laval**



La coopérative pour la ville dense ou en zone détendue ?



Aux habitants : un outil pour le logement citoyen

Ni client, ni usager d'un service public, mais bien acteur, au premier rang de la construction et de la vie quotidienne de son logement : fondamentalement, être coopérateur correspond à un autre rapport au logement. Au-delà de la seule opportunité pour se loger à bas coût, devenir coopérateur implique le plus souvent, pour l'habitant, d'adhérer à un corpus de valeurs, celles du mouvement en général, celles du projet en particulier. De passif, l'habitant devient pro-actif : pour faire projet, il investit de son argent mais aussi de son temps comme le geste citoyen par excellence. Que faire de cette soif d'engagement urbain ? À l'heure où, pour le meilleur ou pour le pire, le grand public fait irruption dans la machine bien huilée de la fabrique urbaine, la coopérative peut-elle, par exemple, débloquent des situations de projet tendues ? L'expérience suisse, en tout cas, nous invite à le penser : nombre d'entre elles ont éclos sur des sites en prise aux controverses, et se sont imposées comme une solution au détour de lourds débats sur la gentrification. Des projets un temps bloqués ont finalement vu le jour, sous des atours plus vertueux socialement... Et sans doute plus ambitieux architecturalement. Guidées avant tout par une certaine vision de la ville et de la vie en société, et non plus seulement par la seule boussole de la faisabilité économique, ni de l'éventuelle rentabilité, les coopératives savent également injecter la couche de complexité supplémentaire qui donne vie au projet : de l'activité, du commerce, des espaces partagés.

Positionnées dès le point de départ comme les animatrices volontaires de leurs propres lieux, elles insufflent une vie quotidienne à des espaces qu'aucun opérateur, dans le monde habituel du logement, ne sait vraiment s'approprier : la fameuse laverie partagée, l'espace multifonctionnel qui passe de la garde d'enfants au repas partagé entre voisins, l'agriculture urbaine en autogestion... La majorité d'entre elles, d'ailleurs, revendique une forme d'engagement politique local autour du projet coopératif. Être coopérateur, dans cette approche, ne revient pas seulement à trouver une autre manière de se loger, mais bien plutôt à trouver un débouché concret, pragmatique et immédiat à ses aspirations en termes de transition écologique, de vivre-ensemble, d'inclusion des plus fragiles. Ainsi fleurissent, au gré des inspirations, des programmes plus ou moins thématiques autour de la sobriété énergétique, de l'éco-construction, de l'intergénérationnel, de l'entraide et de la culture... Et jusqu'au nerf de la guerre : l'argent placé par les coopérateurs eux-mêmes, et sur lequel ils renoncent généralement à toute forme de plus-value. Car si le logement est aussi l'un des véhicules d'épargne et d'investissement préféré des Français, les coopérateurs assument - mieux, revendiquent ! - de placer leur argent sans finalité spéculative pour eux, et sans possibilités d'enrichissement de la part d'un propriétaire. Là encore, une troisième voie inspirante à l'heure des nouveaux produits d'épargne solidaire et des investissements locatifs de toutes sortes.

Retour d'expérience *Nina Schneider, Michael Güller et Pascal Müller*

Habitante de Kalkbreite, **Nina Schneider** connaît à la fois le site, dans son histoire humaine et dans son histoire bâtiminaire, ainsi que celui de Zollhaus. Elle est effectivement responsable « Community and Participation » à l'échelle de la coopérative : un rôle de facilitatrice dans les activités quotidiennes du site, et un poste d'observation particulier d'où comprendre les mécanismes de vivre-ensemble - et d'éventuels conflits d'usage. En qualité de Project Manager de Zollhaus, elle est également fine connaissance du bâtiment lui-même, pour en avoir suivi la réalisation côté maîtrise d'ouvrage.

C'est un triple regard que nous apporte **Michael Güller**. D'abord, celui d'un architecte-urbaniste bien connu, cofondateur en 1999 avec son frère Mathis Güller de Güller-Güller Architecture Urbanisme (GGAU). Internationale, l'agence est en mesure de porter un regard croisé sur les différentes situations urbaines à l'échelle européenne, et notamment sur la France, où Güller-Güller mène des projets d'envergure : les Groues à Nanterre, le Belvédère à Bordeaux, les Chantereines à Gennevilliers... Ensuite, celui d'un Zurichois, puisque Michael a étudié, entre autres, à l'ETH Zurich, et qu'il dirige l'agence locale (l'autre est implantée à Rotterdam). Celle-ci porte là encore des projets de toutes natures : recherche (6 Memos for Zurich, 2007), architecture (résidence Oosterwijk, livrée en 2008), urbanisme (Stadtraumkonzept Hochschulgebiet Zurich Zentrum, Zurich Airport City, Zurich Polycentric City...) Enfin, celui d'un coopérateur : Michael habite la coopérative Familienheim Genossenschaft, à la lisière Ouest de Zurich. Cette vaste coopérative de plus de 5000 habitants est l'une des plus vieilles de la ville : fondée dans les années 1920, emblématique des cités ouvrières, elle forme un morceau d'histoire urbaine et sociale, et, à elle seule, une véritable ville dans la ville. Au sein de la coopérative, Michael participe à l'animation d'une commission spécialement dédiée aux questions immobilières et architecturales.

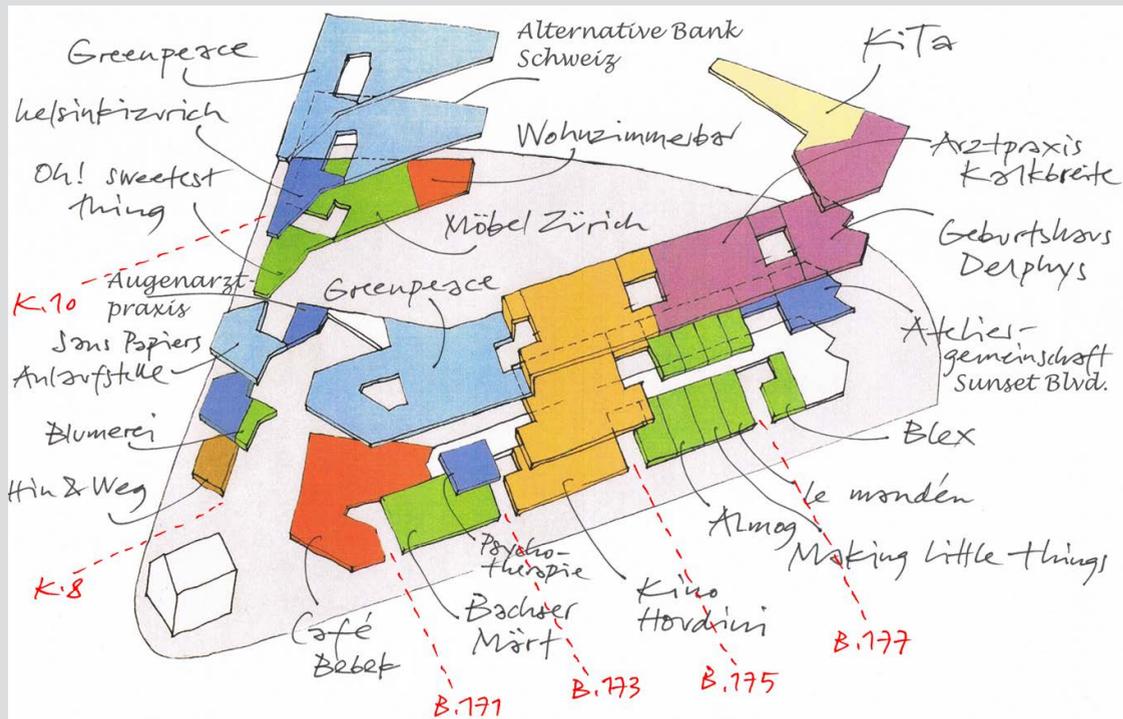
Associé à Patrick Fischer, **Pascal Müller** dirige l'agence Müller-Sigrist, basée à Zurich, et conceptrice d'une des coopératives les plus emblématiques de la ville, par laquelle débute le séminaire des ACE : Kalkbreite. Son témoignage est donc celui d'un initié au processus opérationnel, du point de vue de l'architecte. Dans ses termes, construire pour une coopérative comme celle de Kalkbreite est une mission pour un client "normal". Une "normalité" qui étonnera plus d'un architecte français : concours, commission d'experts, jury, contrat, rémunération... Et complexité de l'opération, qui compte non moins de 4 clients, et imbrique des fonctions urbaines très diverses. Seul ou auprès de confrères, Pascal Müller a également participé à de nombreux autres, non moins célèbres, projets coopératifs à Zurich : Mehr als Wohnen, Migros Oberdorf, Siedlung Frohheim. Plusieurs de ses opérations seront visitées lors du séminaire. En plus de cette rétrospective sur les rouages coopératifs confrontés à la pratique architecturale, il reviendra sur les enjeux de forme : forme du bâti, forme du logement... Là encore, s'agit-il pour lui d'un projet "normal" ?





Site Kalkbreitestrasse, début des années 2000 ©DR

L'histoire d'un site complexe, éminemment urbain, longtemps (sous-)utilisé comme garage à tramways, qui devient une coopérative de logement superposée à un vaste espace technique dédié aux transports municipaux.



Organisation programmatique de Kalkbreite

82 appartements, un cinéma, 5 restaurants, des boutiques, services, bureaux, centre de santé, locaux associatifs et même une garderie : Kalkbreite réunit tous les usages nécessaires à la vie urbaine, dans une organisation volumétrique aussi riche que complexe.

Wer von uns braucht eine eigene Küche?

Angestrebter MieterInnenspiegel Zollhaus:

Höchst mögliche Vielfalt bezüglich:

- Alter
- Bildungsstand
- Einkommen/Vermögen
- Herkunft
- sexueller Orientierung
- etc.

Privilegiert werden:

- innovative Wohnkonzepte (Bsp. WGs von Familien, oder Menschen in der zweiten/dritten Lebensphase,
- auf dem 1. Wohnungsmarkt benachteiligte Wohnformen
- Menschen, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind
- Personen, die durch Kündigung aus dem inneren Kreis 5 vertrieben werden.

« Types de locataires à Zollhaus »

Le groupe de coopérateurs est défini afin de générer la diversité : âge, niveau d'éducation, niveau de revenus, origine, orientation sexuelle. D'autres questions, telles que « Qui d'entre nous a besoin d'une cuisine individuelle ? » guide également le projet.

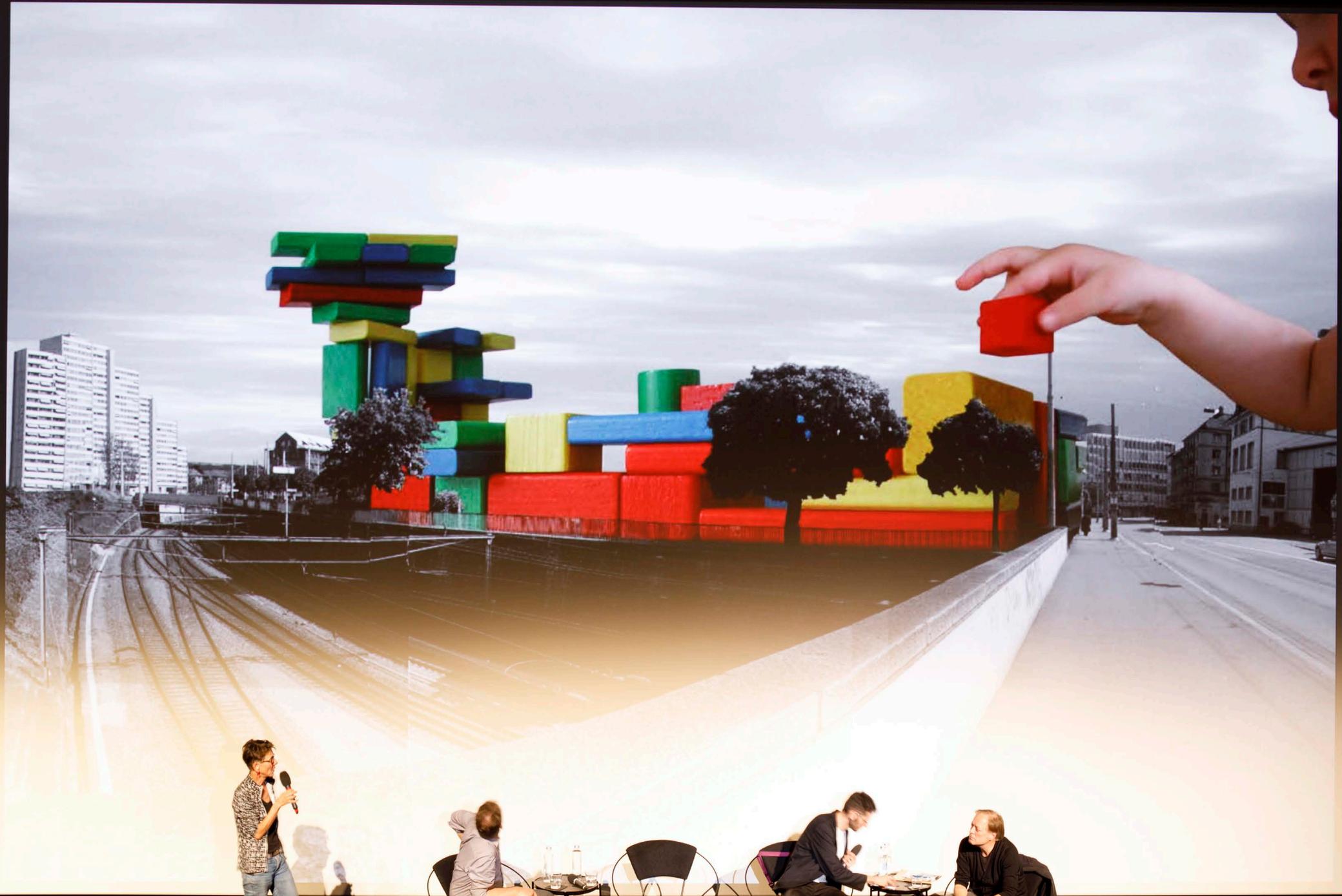


Intérieurs indéterminés © Annett Landsmann

Certains logements s'apparentaient d'avantage à une « halle » qu'à un habitat, au moment de la livraison. Dénués de second œuvre, les espaces sont indéterminés et permettent aux familles d'imaginer et de construire eux mêmes leurs espaces, qui deviennent ainsi modulables et réversibles.



Les coopérateurs comme acteurs de la fabrique de la ville.



Le montage coopératif français ou « comment composer avec la complexité ? »

Peut-être tout particulièrement en France, construire est un exercice hautement consommateur en compétences et en expertises. La coopérative, elle, se propose de mettre cet exercice à la main de maîtrises d'ouvrages habitantes et citoyennes - le tout sur la base d'objets juridiques encore largement nouveaux, voire dans certains cas, expérimentaux. À elles d'ouvrir le capot du droit de la construction française, et de tenter d'y insuffler l'esprit coopératif, à chaque étape du projet. Une fois réglée la question foncière, l'enjeu premier des collectifs est naturellement celui de la construction, et donc du montage opérationnel. Dès cette étape, les modes de faire sont multiples, allant du plus passif (acheter une construction neuve en état futur d'achèvement) au plus engageant pour les coopérateurs (beaucoup tiendront à mettre la main à la pâte autour de projets d'autoconstruction). Entre les deux, chaque montage classique se prête à une déclinaison participative ou coopérative : la VEFA participative, le "contrat de promotion habitant", l'autopromotion... Vient ensuite le projet, dont le contenu dépasse de loin la seule question constructive et architecturale. Les coopérateurs placent notamment au coeur de leur démarche le "projet social", qui les pousse à réfléchir au mix de logement, aux niveaux d'accessibilité, à certaines formes d'habitat spécifique... De là découle une programmation, pouvant s'inscrire ou non, partiellement ou en intégralité, dans les clous du logement social... Et bien au-delà, puisque c'est aussi dans le projet social que s'enracinent les multiples communs qui enrichissent la vie en coopérative : tiers-lieux, chambres en plus, buanderies et cuisines partagées, jeux d'enfants, ateliers, commerces, espaces événementiels...

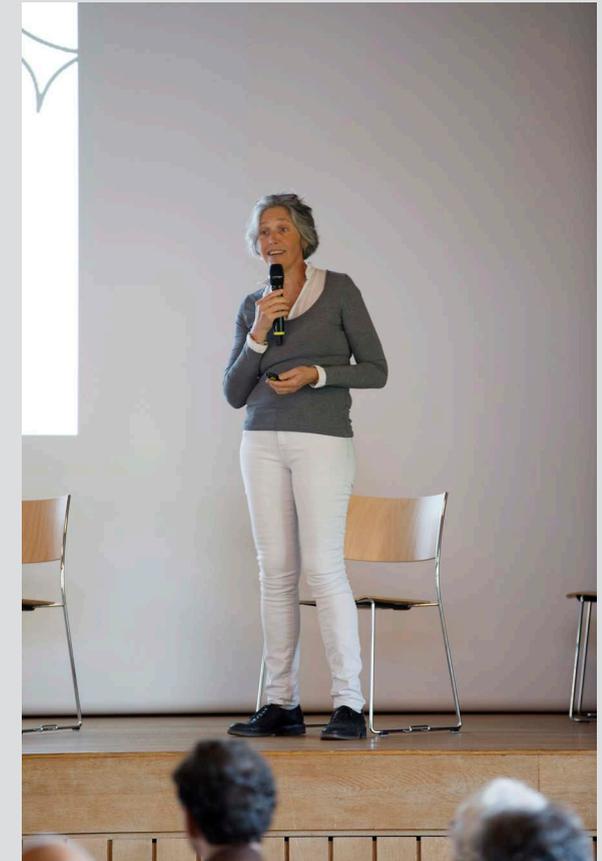
Ce projet social, dans le même temps, s'articule au projet économique des coopérateurs : qui peut mettre quel apport ? Pour quelles contreparties ? Quelles conditions d'entrées et de sorties ? Quelles péréquations ? Quelle redevance paieront les habitants ? La coopérative leur permettra-t-elle une part d'épargne, ou proposera-t-elle un modèle locatif pur ? Inscrites dans les documents fondateurs, les réponses à ces questions influenceront sur toute la vie des collectifs, tout en déterminant les clés de financement nécessaires au démarrage du projet.

Même une petite opération, comme celle, très remarquée, de Chamarel Les Barges (69) peut conjuguer des sources très nombreuses et très diverses : pour 16 logements, abondent au financement les apports de 18 coopérateurs ; des subventions publiques de la Région ; des prêts PLS garantis par la collectivité ; et des acteurs du grand âge pour un projet remarqué en matière d'intergénérationnel (un prêt CARSAT, et des subventions privées d'AG2R la Mondiale et de la MGEN). Des sommes amorties par les redevances acquittées chaque mois par les coopérateurs, correspondant à une part de loyer et une petite part "acquisitive" leur permettant d'épargner.

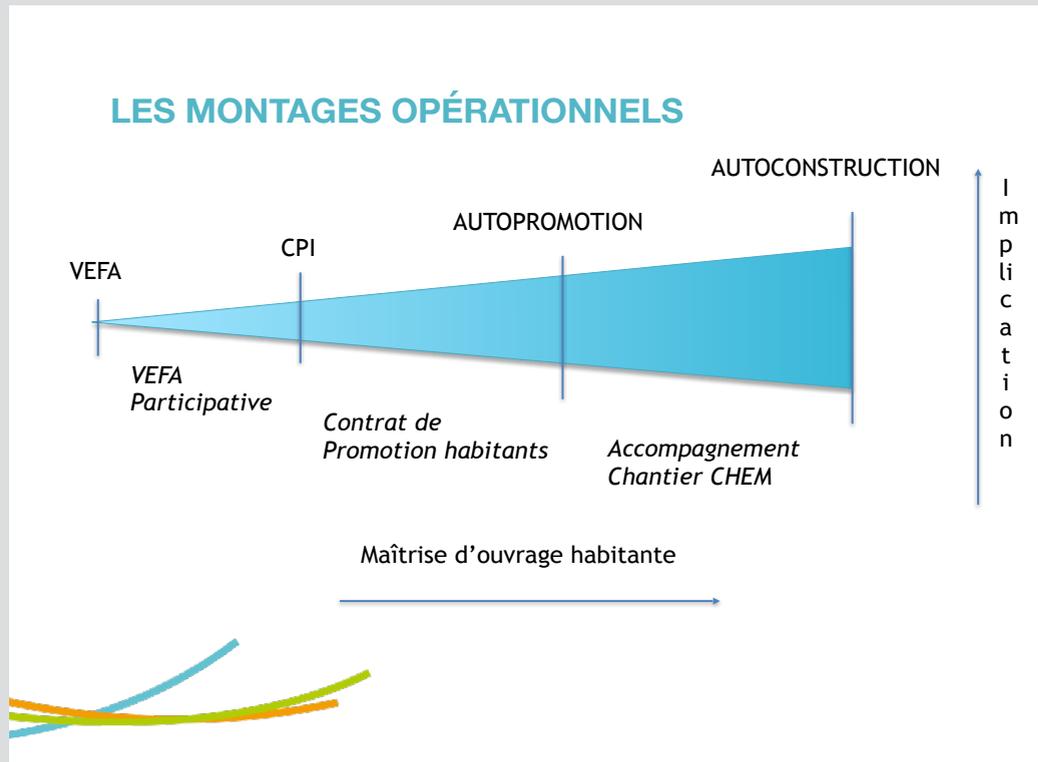
En synthèse, tout est possible : une, cinq ou 40 briques programmatiques ; un, cinq ou 50 financeurs ; un, cinq ou 50 partenaires... À l'heure de la « user experience » fluidifiée, sans doute la complexité au carré des projets coopératifs pénalise-t-elle l'essaimage du modèle en France. Mais cette complexité est à l'échelle de la souplesse d'un outil pensé pour, précisément, épouser les ambitions de ses promoteurs citoyens, et s'adapter à l'infinie variété des situations de projet.

Associer l'habitant à la machine immobilière, quels enseignements? *Une conférence de Valérie Morel*

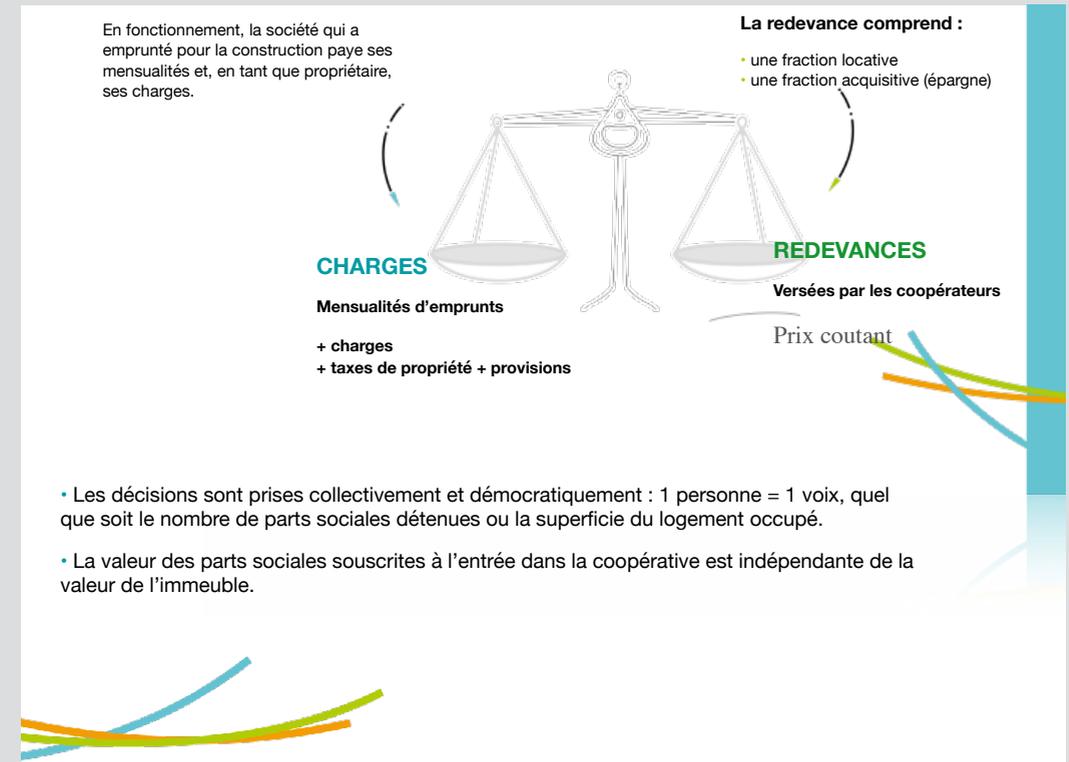
Formée par plusieurs années au sein de maîtrises d'ouvrages privées et sociales, Valérie Morel est à la fois experte des montages immobiliers, et activiste du mouvement coopératif en France. Après une expérience de vie en Allemagne en 2007, lors de laquelle elle découvre les "Baugruppen", elle fonde la branche Auvergne-Rhône-Alpes d'Habicoop, la fédération française de l'habitat coopératif. Elle en devient la coordinatrice nationale au début des années 2010, et suit notamment les travaux de rédaction de la loi ALUR. Au sein d'Habicoop, elle porte aujourd'hui les questions de plaidoyer à l'échelle nationale : un rôle qui la place en contact étroit avec le législateur et le Ministère du Logement, et en fait donc une observatrice de premier plan des évolutions juridiques en cours, ainsi que de celles à apporter pour déverrouiller le mouvement coopératif français. En 2018, elle fonde Cap Habitat Coopératif, une structure dédiée à l'accompagnement des projets coopératifs en France. Outre un accompagnement sous forme de conseil juridique, organisationnel et financier, Cap Habitat Coopératif déploie plusieurs innovations de montage opérationnel pour faciliter les projets, tels que le "contrat de promotion habitant", ou encore la structuration d'une foncière facilitant l'acquisition des coopératives émergentes. Sous une casquette ou une autre, Valérie Morel accompagne plusieurs des projets emblématiques français, à l'instar du Village Vertical de Villeurbanne, ou encore Chamarel les Barges à Vaulx-en-Velin.



VENDREDI 7 OCTOBRE 2022
SALLE IM GUT, ZURICH



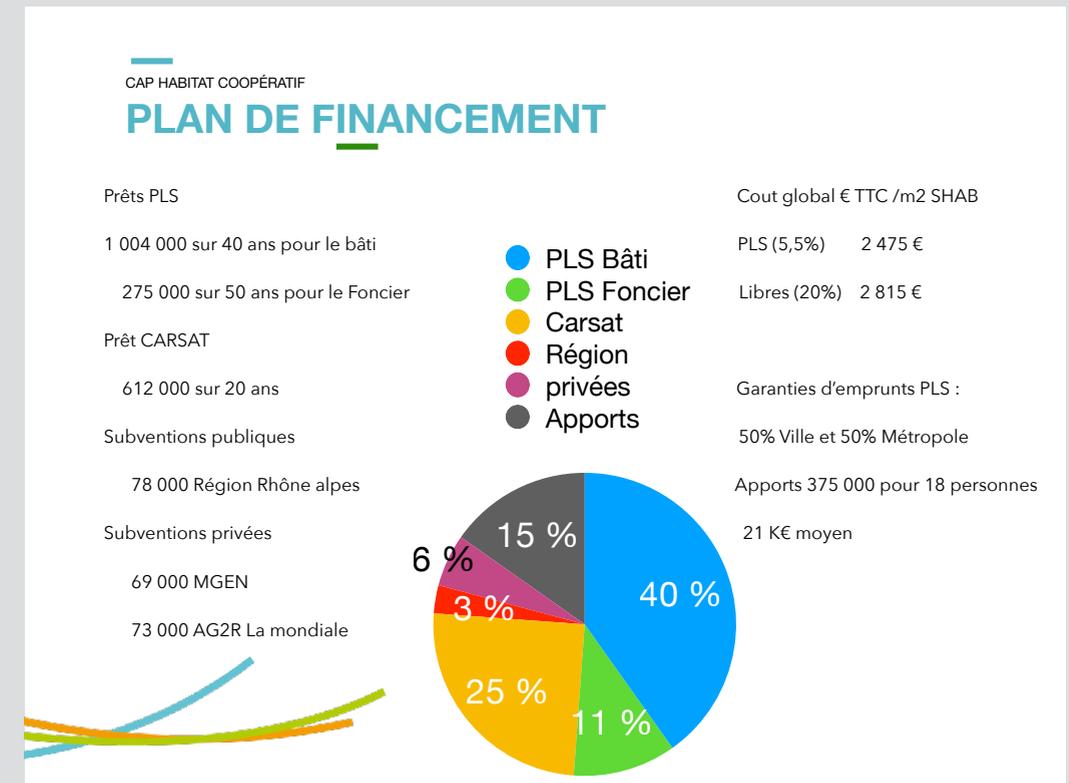
Types de montages opérationnels



Un système à l'équilibre entre charges et redevances



Définition de « coopérateurs habitants »



Exemple de plan de financement

Les ACE recommandent

Se ressaisir de la question du logement ; se ressaisir de la question du montage ; épauler le renouveau du mouvement coopératif en France, non pas simplement parce qu'il est intéressant en théorie, mais parce qu'il permet, en pratique, de refaire des projets vertueux au service de projets de territoires ambitieux. Ce sous-jacent au choix éditorial des ACE autour de la coopérative impose une lecture prospective : pour trouver leur juste place à l'appui de ces maîtrises d'ouvrage peu connues en France et peu outillées, et pour lever les freins qui limitent encore leur développement. De Zurich à Laval et au-delà, l'exploration prend dès lors la forme de 4 propositions à même de débrider un modèle, et d'en tirer le meilleur dans les territoires. Celles-ci sont testées lors d'ateliers de travail réunissant les ACE à Laval.



Recommandation n°1

Création d'une faîtière des coopératives

Peut-être la solution se trouve-t-elle dans l'angle mort du financement de ces maîtrises d'ouvrage vertueuses, qui participent à la génération d'un habitat abordable mais fonctionnent indépendamment des circuits financiers du logement social, et qui s'inscrivent souvent dans des ambitions territoriales fortes, sans pour autant tomber précisément sur les radars des dispositifs divers.

Le cas suisse ouvre une piste prometteuse pour l'avenir : la création et la reconnaissance d'une faîtière à l'échelle nationale.

Fonctionnant comme une fédération officielle, celle-ci aurait vocation à rassembler les coopératives d'habitants françaises autour d'objectifs partagés et de principes de fonctionnement communs, d'organiser leur montée en compétence technique et organisationnelles, de partager les bonnes pratiques...

Reconnue par la puissance publique selon un statut équivalent à celui "d'utilité publique" en droit helvète, elle pourra également s'adosser à des outils de financement spécifiques - fonds de roulement, prêts bonifiés, péréquation entre coopératives...

Atelier 1

JURIDIQUE, ÉCONOMIQUE

PENSER MACRO ! Depuis la loi Alur, l'État lève les freins pour laisser éclore le mouvement coopératif. Qu'attend-on encore de lui ? Quelle place pour l'État déconcentré ? Quels outils et quels messages à destination des élus ? À quoi ressemblerait un élan politique, autour d'un objet, la coopérative, éminemment à la main des porteurs de projet sur le terrain ?

VENDREDI 7 AVRIL 2023 À 9H30

SALLE SCOMAM, LAVAL



Recommandation n°2

Soutenir l'émergence d'alliances public / privé d'intérêt général

Des démarches d'appel à projets permettent de cadrer des intentions sur des sites stratégiques, tout en poussant des collectifs citoyens à se constituer en maîtrises d'ouvrage coopératives. L'apport d'un foncier, même sans en déposséder la collectivité à travers un bail emphytéotique, forme un déclencheur récurrent des projets. Y compris à travers un simple cautionnement, le poids d'une municipalité dans le montage du projet peut jouer un rôle décisif. Son inscription dans la gouvernance, elle aussi, permet d'affirmer et réaffirmer l'orientation des coopératives en direction de l'intérêt général - ouverture sur la ville, programmation, architecture... Un dialogue fécond à toutes les phases du projet, dès la faisabilité, permet de défricher un sujet éminemment technique dont cherche à s'emparer un public de non-sachants. Ainsi se dessine, de proche en proche, toute une boîte à outils dont Villes, Intercommunalités, État et ACE peuvent se saisir.

Atelier 2

FAIRE PROJET DE BAS EN HAUT

Une coopérative s'organisant sans le soutien de la collectivité, cela s'est déjà vu - mais une coopérative sans coopérateurs, jamais. Outil intrinsèquement "bottom-up", la coopérative peut se prêter à des alliances et des négociations locales, au service de l'intérêt général : comment les collectivités peuvent-elles en faire des instruments de politiques publiques ? Comment susciter et épauler efficacement le projet ? Comment appeler la société civile et lui simplifier la vie pour susciter le projet ?

VENDREDI 7 AVRIL 2023 À 9H30
SALLE SCOMAM, LAVAL



Recommandation n°3

Fluidifier l'accès des coopératives aux dispositifs de financement nationaux

La France est un pays décentralisé, dans lequel l'État continue à donner l'impulsion autour de grandes thématiques nationales. En résulte une forme de gouvernance par appels à projets permanents, sollicitant porteurs et collectivités : Nouveaux Lieux, Nouveaux Liens ; politique de la ville et NPNRU ; fonds friche ; Petites Villes de Demain et Action Cœur de Ville... À la clé, des financements décisifs, parfois indispensables au bon bouclage d'opérations de toutes échelles.

Naviguer dans l'écosystème complexe de ces dispositifs reste un défi, y compris pour nombre d'acteurs publics de petite échelle. Les coopératives naissantes, elles, semblent bien éloignées de ces financements. Un exercice d'autant plus pertinent que les coopératives, dans bien des cas, se portent elles-mêmes volontaires pour mettre en œuvre concrètement des ambitions alignées avec les objectifs nationaux.

À enveloppes égales, favoriser leur accès se joue sur deux niveaux : d'une part, à travers une meilleure identification et un meilleur accompagnement de ces structures, souvent jeunes et en panne relative d'ingénierie ; d'autre part, à travers une reconnaissance spécifique des coopératives au sein même du logiciel des agences pilotes de ces programmes, telles que l'Agence Nationale de la Cohésion Territoriale (ANCT).

Atelier 3

FAIRE MIEUX DANS TOUS LES TERRITOIRES Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Fonds Friches... Comment articuler l'outil coopératif aux financements et dispositifs existants ? Quelle pertinence et quelle efficacité pour faire courroie de transmission des politiques nationales, à l'échelon territorial ?

VENDREDI 7 AVRIL 2023 À 10H45
SALLE SCOMAM, LAVAL



Recommandation n°4

Créer une cellule d'accompagnement des territoires

La question du logement n'a jamais été aussi complexe à aborder : la société se complexifie, les ménages évoluent, la pénurie se creuse, et l'urgence écologique fait craindre un choc, dans le mauvais sens du terme, sur l'offre : moins de sols à artificialiser, moins de matière à solliciter... Moins de volume à générer ?

À l'avant-poste de ces mutations, dans tous les territoires, les collectivités restent à la manœuvre pour trouver la délicate quadrature du cercle entre politique de l'habitat, transition environnementale et projets de territoire, dont le logement constitue plus que jamais une brique essentielle. À leur service, une cellule d'accompagnement par DDT pourrait voir le jour, et se charger d'animer la question du logement, typique ou atypique, sur un plan aussi bien prospectif qu'opérationnel. Comme ils surent le faire par le passé au travers de l'instruction des permis de construire et du cadrage de l'aide à la pierre, les ACE auraient vocation à y jouer un rôle plein et entier.

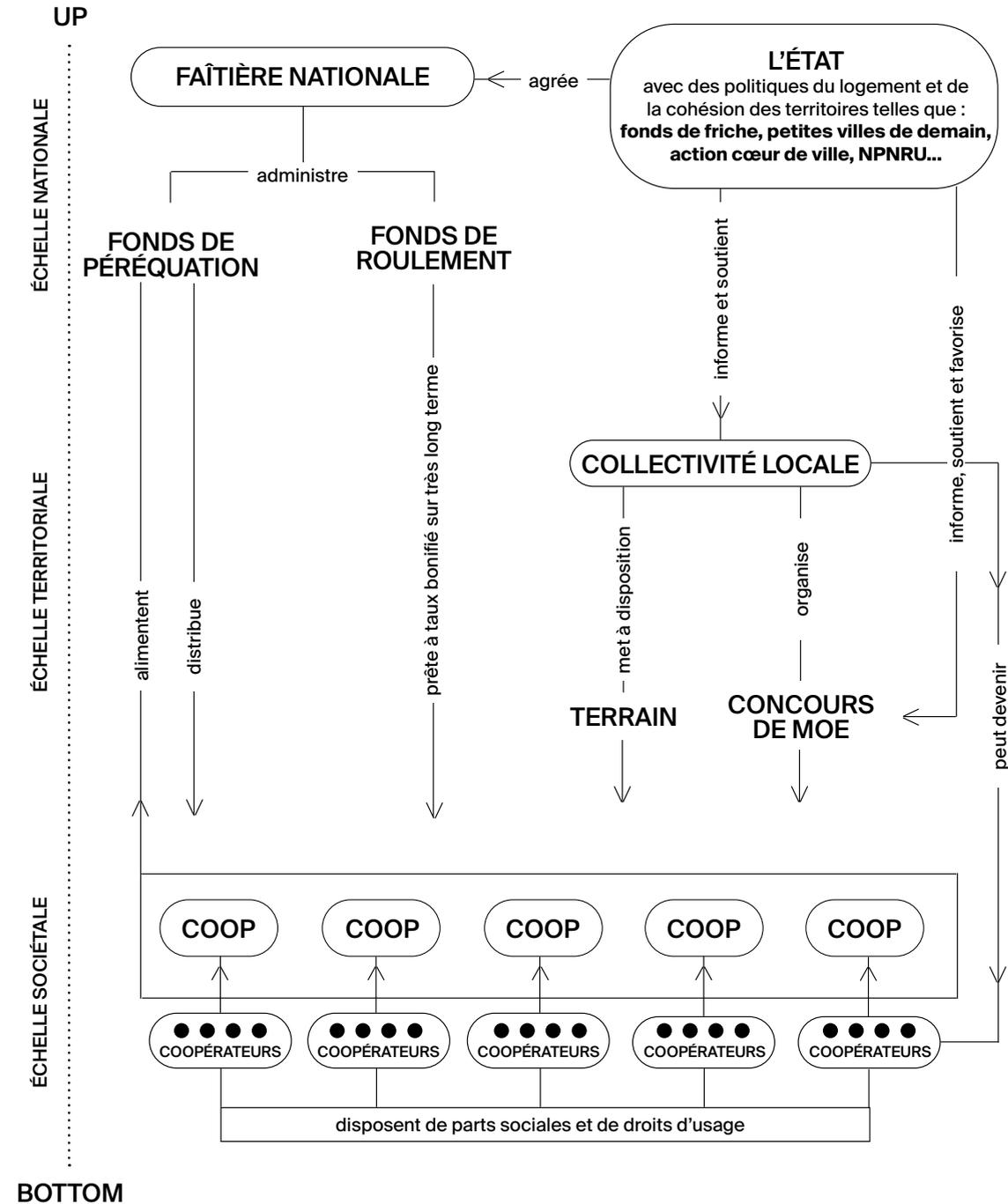
Atelier 4

FAIRE PROJET À PARTIR DU LOGEMENT Dans une coopérative d'habitat, il y a habitat. La coopérative sert ainsi une politique du logement, qui elle-même s'inscrit dans une politique de territoire : comment l'organiser et quelle place offrir aux ACE dans ce dispositif ? De manière plus générale, comment faire en sorte de réintroduire la question du logement dans les missions des ACE, notamment sur les formes alternatives ?

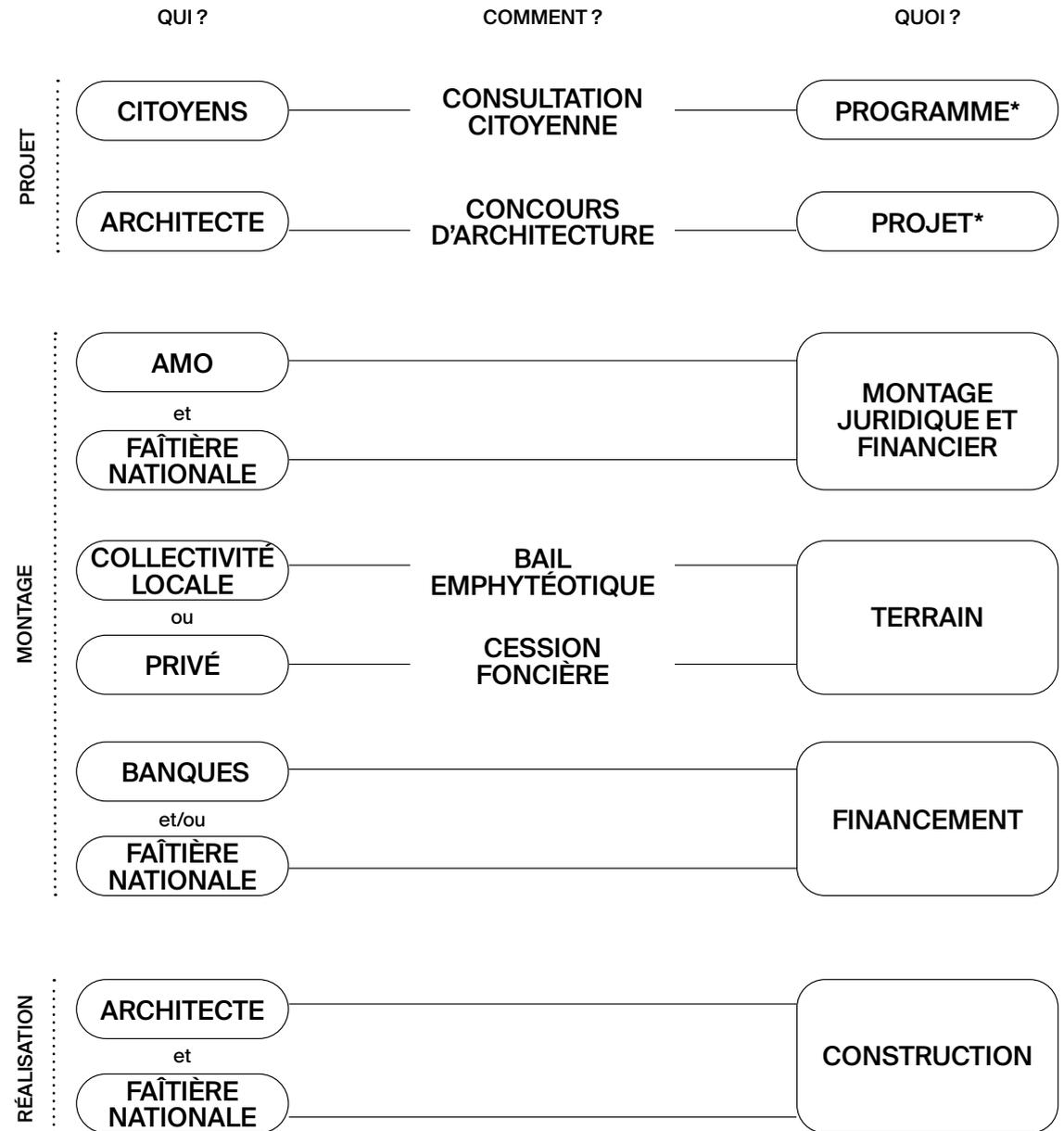
VENDREDI 7 AVRIL 2023 À 10H45
SALLE SCOMAM, LAVAL



Schéma idéal Un montage bottom-up



Plan d'action Qui fait quoi et comment ?



*Les ACE pourraient être associés par l'ANCT à la démarche dans le cadre de PVD, ACV, Fonds Friches, les politiques de l'État. Ils pourraient également être associés au concours : choix des candidats, jury.

Une contribution de Paul Bouvier

NOS LOGEMENTS, CONSTAT CRITIQUE...

Zurich nous parle à travers ses coopératives d'une vertigineuse ouverture vers d'autres manières d'habiter, mais surtout de produire des logements ; des logements susceptibles de rebattre puissamment les cartes de modèles sociétaux, de développer des qualités d'habitations originales, offrant un positionnement différent, du marché, plus social et plus abordable. Qu'elle est loin cette perspective, en dépit de quelques cas exceptionnels, dans la production courante de nos logements hexagonaux, durement soumis aux contingences d'un mode de production capitalistique, de logiques foncières et de modèles sociaux contreproductifs, mais aussi de la fragilité des savoir-faire constructifs... réduisant la valeur d'habiter, et plus spécifiquement la valeur architecturale au dernier rang de l'équation à laquelle nos constructions sont aujourd'hui soumises (et sans que la focalisation actuelle sur la question environnementale n'y puisse changer suffisamment de chose).

Bref la production contemporaine prise dans son ensemble ne peut satisfaire non seulement quelques architectes, observateurs par trop impuissants de cette situation -aux premier rang desquels les ACE, c'était le sens notre séminaire -, mais plus largement, sans parler même des habitants, toute Maîtrise d'Ouvrage un peu éclairée et jusque dans les rangs de l'État. Différents travaux récents, notamment le rapport Lemas sur les logements sociaux (2020), l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain » (2021), le « Référentiel du logement de qualité » Girometti-Leclercq (2021), sont révélateurs de cette insatisfaction. On observe pourtant dans les territoires - en tout cas dans ceux que j'ai eu l'occasion de servir, et s'agissant des

surfaces intérieures de la production neuve, collective en particulier- une incapacité de l'État à agir dans le sens de cette « qualité », qui ne s'en donne plus les moyens. L'analyse des dossiers de Permis de Construire est aujourd'hui non seulement déléguée majoritairement aux collectivités mais quand subsiste une instruction État (10% des PC dans le Gard) elle ne porte pas d'ambition qualitative (plus d'analyse de plans). Il n'existe pas localement de visibilité de la production, et cette connaissance concrète manque pour élaborer une vision critique globale et a fortiori une logique d'action.

...ET POTENTIEL D'ACTION

Face à ce constat, la lecture du rapport Girometti-Leclercq apporte quelques pistes d'amélioration du logement, sur des dispositifs concrets relevant directement du niveau architectural qui est le nôtre. Diagnostiquant une dégradation progressive de la qualité des logements en France depuis 20 ans - diminution quantitative et qualitative des surfaces (appauvrissement des lieux intérieurs, du rangement, des orientations, etc.), focalisation contreproductive sur la performance technique (critères sectoriels, performances diverses, de l'enveloppe en particulier) ou économique (le triptyque du coût foncier/opération/construction), le rapport place les usages et les espaces bâtis au centre de sa logique et vise quelques objectifs simples : surfaces minimales (binôme séjour /cuisine), voire volumes minimaux; orientation du logement ; éclairage/ventilation des pièces (cuisine) ; prolongements extérieurs... De manière stratégique la qualité urbaine n'y est pas mise en avant, mais l'ensemble du parc construit est visé avec l'ambition d'agir sur les logements les plus courants, sans se limiter à certaines démarches exemplaires ou expérimentales.

Une telle évolution qualitative ne pourra émerger qu'autour d'un consensus entre les acteurs de la production du logement. Un « Référentiel » organisé autour de règles à la fois minimales et adaptables localement (climat, économie, etc.) est affiché comme la condition incontournable d'une avancée sur le confort d'usage, et préconisé comme dénominateur commun de la production de logements, sur un périmètre donné qui pourrait être celui du département. Cette échelle paraît pertinente car à la fois maîtrisable et adaptable localement tout en dépassant par exemple celle des « chartes promoteurs » existant dans certaines villes ou EPCI -ayant d'ailleurs démontré leur bien-fondé et dont s'inspire le Référentiel- mais souvent mises en crise par leur périmètre trop réduit (concurrence territoriale). Plus précisément le rapport préconise « la mise en place d'un contrat local liant le préfet aux élus afin de définir précisément les demandes et besoins relatifs au logement en termes de type, de secteur et de moyen financier ». Les ACE ne se trouvent-ils pas en position particulièrement stratégique pour jouer un rôle dans un tel projet d'aide à la définition et la déclinaison locale du « référentiel logement » ? Le premier succès du rapport avec depuis le début de l'année l'intégration progressive de ses propositions au sein du nouveau Pinel Plus, certes limitée aux logements locatifs libres mais qui établit une heureuse référence, ne peut que nous y encourager.

DES AMBITIONS À PORTER PAR LES ACE

En attendant de savoir ici comme en Suisse explorer des chemins de traverse entre deux modèles de la propriété privée et du logement social ayant montré à bien des égards leurs limites en matière que qualité bâtie et de lieux de vie, entreprenons dès aujourd'hui, sur nos territoires et avec les représentants de l'État au premier rang duquel le préfet, de suggérer et d'accompagner une politique indispensable de qualité architecturale pour des logements se prétendant vraiment durables :

- en contribuant localement à un diagnostic concret et critique de la production du logement susceptible d'instruire sur le long terme une vision partagée, d'identifier les améliorations et de poursuivre des pistes d'action adaptées, sur place comme au niveau national,
- en contribuant à une diffusion et à une mise en œuvre du rapport Girometti-Leclercq légitimé par nos tutelles et dont les Architectes-Conseils de l'État se devraient le plus largement possible d'être les ambassadeurs dans leurs territoires.

**PAUL BOUVIER,
ARCHITECTE-CONSEIL GARD (30)**

MARS 2023

Une contribution de Gérard Lancereau

LE LOGEMENT À PARIS L'hébergement et le logement sont des sujets majeurs de la mission de conseil à Paris. Nous voyons tous au fronton des écoles parisiennes les banderoles qui tentent de s'opposer à la fermeture des classes et des écoles, témoins d'une crise démographique, moins naturelle que migratoire, celle du départ des familles hors de Paris.

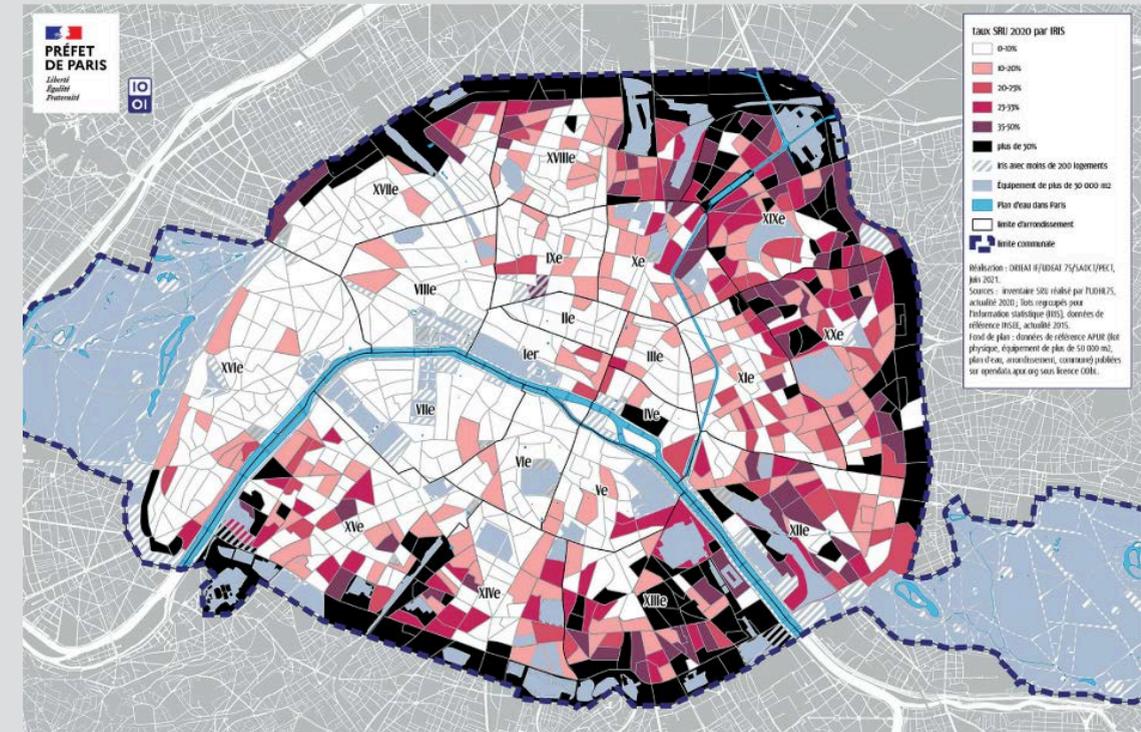
L'année 2022 a été principalement consacrée à la note d'enjeux de l'État sur la révision du PLU bioclimatique de Paris et dans laquelle les équilibres emploi-logement, sociaux, spatiaux... sont des questions cruciales.

La situation à Paris est claire avec un grand écart entre, d'une part, un stock et une production continue et importante de logement social (certes inégalement répartis mais significatifs, autour de 22,5% soit assez proche de l'équilibre SRU) et, d'autre part, un marché hors de prix réputé mondial notamment par les investisseurs étrangers. Dans ce contexte, Paris perd 12.500 habitants par an essentiellement parmi les classes moyennes et les familles qui n'y trouvent plus leur place : non éligibles au LLS et insuffisamment solvables dans un marché qui ne peut leur proposer que des logements tout aussi petits et inconfortables qu'hors de prix.

L'urgence est donc celle de produire du logement abordable, en construction, en réhabilitation ou en changement d'usage comme la transformation de bureaux en logements mais on connaît bien les freins à leur réalisation :

- le coût exorbitant du foncier mais plus encore sa rareté car il ne reste plus, même sur la couronne parisienne, de grande réserve foncière
- la production de bureaux qui reste encore trop importante et prend la place du logement
- la difficulté à monter des opérations à programmation multiple
- la frilosité à expérimenter de nouvelles procédures.

La ville de Paris a créé la Foncière (FVDP) un OFS (office foncier solidaire) et 15 nouvelles opérations expérimentales se projettent ou se réalisent en BRS (bail réel solidaire). Cela permet de soulager les opérations du coût du foncier mais il faut aller plus loin et s'inspirer des opérations zurichoises d'habitat coopératif. Les Parisiens sauront-ils se constituer en association active pour animer et porter des opérations d'ampleur, les bailleurs sociaux et promoteurs œuvrer en soutien opérationnel, la collectivité offrir du foncier ?



Taux SRU 2020 par îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS)

GÉRARD LANCEREAU
ARCHITECTE-CONSEIL DRIEAT UD (75)
MARS 2023



Les ACE s'engagent pour faire avancer le modèle coopératif en France.

Séminaire à Zurich

JEUDI 6 OCTOBRE 2022 - L'ORIGINE DU RENOUVEAU DES COOPÉRATIVES

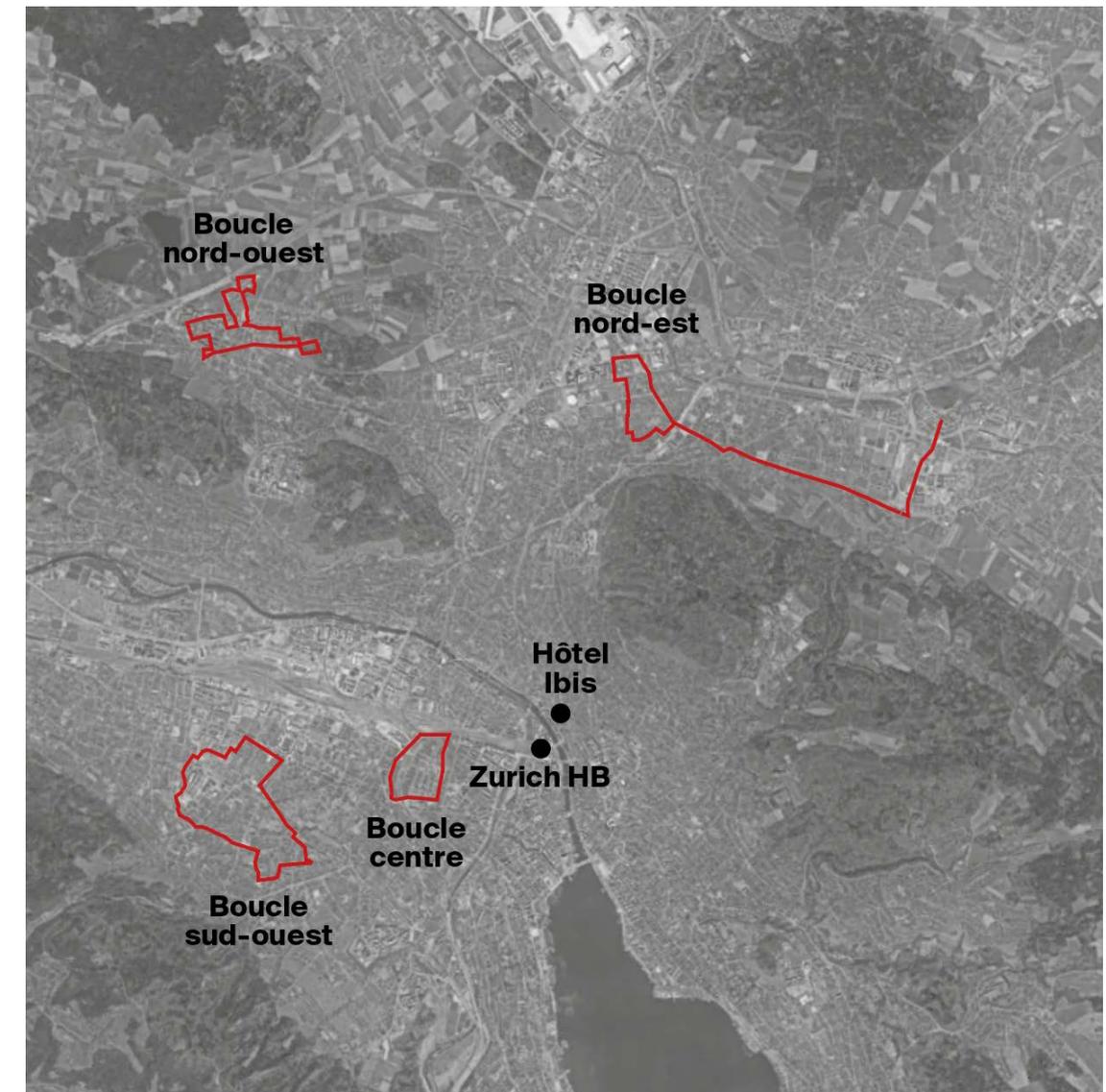
13h Déjeuner	Restaurant Osso, Zollhaus
14h « Quelle politique publique en faveur des coopératives ? »	Rencontre inaugurale avec Anna Schindler, directrice du département développement urbain de Zurich Théâtre Anundpfirsich, Zollhaus
15h30 Les coopératives historiques	Visites commentées de Zollhaus et Kalkbreite
18h « Retour sur expérience : Les coopératives, un modèle alternatif pour une vie alternative ? »	Rencontre 2 avec Michael Güller, architecte-urbaniste, coopérateur, Pascal Müller, architecte et Nina Schneider, cheffe de projet participation, usages et exploitation Cinéma Kosmos (E2A arch.)
20h Dîner	Restaurant LaSalle, (O&O arch.)

VENDREDI 7 OCTOBRE 2022 - DE LA COOPÉRATIVE À LA FORME URBAINE

9h15 Boucle nord-ouest	Parcours de visite : Unteraffolten, Wolfswinkel, Stockenacker, Ruggachern, Blumenfeld, Schulhaus Ruggächer, Klee, Furttal, Obsthalde, Wehntalerstrasse
11h30 « Histoire des coopératives : incursion dans une histoire zurichoise, helvète... et européenne. »	Rencontre 3 avec Irina Davidovici, architecte, enseignante chercheuse à l'ETH, spécialiste des coopératives et Anne d'Orazio, architecte-urbaniste, docteur en urbanisme et aménagement de l'espace, maîtresse de conférences à l'ENSAPLV Salle communautaire Im Gut
12h45 Déjeuner	Salle communautaire Im Gut
14h30 Boucle sud-ouest	Parcours de visite : Triemli 1, Schulhaus Letzi, In Der Ey, Albisrieden A-Park, Else Zublin Strasse, Schule Freilager, Freilager, Langhäuser, James 2007, Letzigraben, Gutstrasse, Im Gut
11h30 « Montage Décryptage : Associer l'habitant à la machinerie immobilière, quels enseignements pour nous ? »	Rencontre 4 avec Valérie Morel, présidente de Caphabitat Coopératif Salle communautaire Im Gut
19h30 Dîner	Restaurant Moudi

SAMEDI 8 OCTOBRE 2022 - NOUVELLES FRONTIÈRES DE LA COOPÉRATIVE

14h30 Boucle nord-est	Parcours de visite : Zwicky-Süd, Herbstweg, Bruggliacker, Burriweg 1, Mehr Als Wohnen, Leutschenbach
11h30 « Zurich, une autre culture urbaine ? »	Atelier avec Dominique Boudet, commissaire de l'exposition <i>Zurich. Les coopératives réinventent le logement et social</i> et Henrik Siebenpfeiffer, architecte École Leutschenbach (Kerez arch.)





ACE présents au séminaire 2022 de Zurich : Bernard Althabegoïty, Jérôme Apack, Marie-Hélène Badia, Christophe Balas, Stéphane Barriquand, Agnès Baulme, Guillaume Belus, Guillaume , Patrick Bertrand , Julien Boidot, Pierre Bolze, David Borgobello, Marc Botineau, François Bouchaudy, Paul Bouvier, Flore Bringand, Tristan Brisard, Christophe Broichot, Suzel Brout, Patrick Céleste, Philippe Challes, Lydie Chamblas, Philippe Chamblas, Sandrine Charvet, Jean-Luc Chassais, Henry Chesnot, Soisick, Pierre-André Comte, Cristina Conrad, Florence, Gilles Cusy, Olivier de Boismenu, Defos du Rau, Christine Désert, David Devaux, Hervé Dubois, Jean-Louis Duchier, Chloé Duflos, Bruno Dumétier, Grégoire Dumont, Christine Edeikins, Benoît Engel, Peggy Faelens, Emmanuelle Feret, Anne Forgia, Cécile Fridé, Cécile Gaudoin, Alain Gignoux, Yannick Gourvil, Julien Graves, Michel Grignou, Louis Guedj, Jean-François Guffroy, Philippe Guyard, Claire Hamann, Aline Hannouz, Alix Héaume, Marjan Hessamfar, Jean-Luc Hesters, Catherine Jacquot, Pierre Janin, Alexandre Jonvel, David Jouquand,

Pablo Katz, Gérard Lancereau, Catherine Lauvergeat, Xavier Lauzeral, Olivier Le Boursicot, Patricia Leboucq-Biro, Stéphane Lemoine, Marceau Lepinay Bruno Le Pourveer, Laure Letoublon, Vincent Lombard, Michel Malcotti, Isabelle Manescau, Jean-Louis Maniaque, Michel Maraval, Patrick Mauger, Stéphane Maupin, Boris Nauleau, Emmanuel Nebout, Frédéric Nicolas, Marc Nicolas, Lionel Orsi, Christophe Ouhayoun, Muriel Pages, Emmanuelle Patte, Brigitte Philippon, Jordi Pimas, Sandra Planchez, Stéphane Pourrier, Philippe Primard, Jean Réhault, Héléne Reinhard, Vincent Rey, Jan Richter, Françoise Risterucci, Lucie Rivault, Stéphane Rouault, Christine Rousselot, Sylviane Saget, Eva Samuel, Jean-Paul Scalabre, Laurence Schlumberger-Guedj, Ludovic Schoepen, Marie Schweitzer, Jean-Philippe Thomas, Jean-Christophe Tougeron, Thomas Vans Assche, Thierry Van De Wyngaert, Pierre-Edouard Verret, Phile Weeke-Dottelonde, Luc Weizmann, Dominique Wurtz, Stanislas Zakarian.

Colloque à Laval

JEUDI 6 AVRIL 2023

10h30 Saint-Denis de Gastine	Visite
12h30 Fontaine-Daniel	Visite
16h Restitutions de Zurich	avec Annabelle Hagmann, Hugo Christy, David Jouquand
16h20 Grand témoin	avec Dominique Boudet
16h30 2 projets, 1000 situations	avec Roddy Laroche et Chrystel Jubien, représentants d'Utop et Jean-Michel Elzeard, maître d'ouvrage d'Écoravie, fondateur du collectif Les Pas Sages
17h00 Coopératives : des problèmes et des solutions	avec Roddy Laroche et Chrystel Jubien, représentants d'Utop et Hervé SAILLET, AMU, cofondateur des Robins des Villes et de CUADD Conseil, Christiane Chateauvieux, présidente d'Habicop, et Laurent Bresson, sous-directeur des politiques de l'habitat au Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
18h30 Conférence-débat : « Bâtir, habiter, se loger : l'habitat vers de nouveaux modèles ? »	avec Florian Bercault, maire de Laval, président de Laval Agglomération et président de la Commission nationale des ÉcoQuartiers, Emmanuelle Cosse, ancienne Ministre et présidente de l'Union sociale pour l'habitat et David Jouquand, président des architectes-conseils de l'État 2022
21h Dîner	

VENDREDI 7 AVRIL 2023

9h30 Première salve d'ateliers	Salle Scomam, 19 rue Léo Lagrange
Atelier 1 Juridique, économique : penser macro !	Atelier 2 Faire projet de bas en haut
Depuis la loi Alur, l'État lève les freins pour laisser éclore le mouvement coopératif. Qu'attend-on encore de lui? Quelle place pour l'État déconcentré? Quels outils et quels messages à destination des élus ?	La coopérative est outil intrinsèquement bottom-up : comment les collectivités peuvent-elles s'en emparer ? Comment appeler les citoyens et leur simplifier la vie pour susciter le projet ? Quel rôle pour les ACE dans ce mode de projet ascendant?
10h45 Deuxième salve d'ateliers	Salle Scomam, 19 rue Léo Lagrange
Atelier 3 Faire mieux dans tous les territoires?	Atelier 4 La question du logement
Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Fonds Friches... Comment articuler l'outil coopératif aux financements et dispositifs existants ? Quelle pertinence et quelle efficacité pour faire courroie de transmission des politiques nationales, à l'échelon territorial?	Dans coopérative d'habitat, il y a un habitat. La coopérative sert ainsi une politique du logement, qui elle-même s'inscrit dans une politique de territoire: comment l'organiser et quelle place offrir aux ACE dans ce dispositif ? De manière plus générale, comment faire en sorte de réintroduire la question du logement dans les missions des ACE, notamment sur les formes alternatives.
11h45 Restitution	
13h Déjeuner	
14h Assemblée générale	

Fontaine-Daniel

Un village ouvrier historique

Fontaine Daniel est un village de 180 habitants, à 30km de Laval, en Mayenne. Fontaine Daniel naît de l'établissement d'une abbaye cistercienne au début du XIIIe siècle. Vendue comme bien national en 1796, l'abbaye devient en 1806 la propriété de Pierre Horem et de Sophie Lewille, qui installent la filature des Toiles de Mayenne dans ses vastes locaux étonnement adaptés. À l'instar de David Dale et son gendre Robert Owen, fondateurs du village ouvrier de New Lanark, en Écosse à partir de 1785, Pierre Horem, Sophie Lewille et leur successeurs défendent l'idée qu'il est possible pour une entreprise industrielle de traiter correctement ses ouvriers tout en étant lucrative. On parle de « socialisme utopique ». Dès 1812, l'activité de Fontaine Daniel réunit 760 ouvriers. À partir de 1830, Martin Denis, directeur de l'entreprise familiale, fait agrandir les ateliers et construire des bâtiments pour loger ses ouvriers. Son fils, Gustave Denis, y fait construire une école et une boulangerie. En 1898 la famille Denis entreprend la construction d'immeubles collectifs en pierre avec des coursives en béton. Ce village ouvrier constitue un exemple de qualité urbaine et architecturale au service du collectif. À tel point que « Les Amis de Fontaine Daniel », association fondée en 2020, met en lumière « l'intérêt national, l'histoire exceptionnelle et le patrimoine étonnamment intact » du village et préparent le dossier de candidature au patrimoine mondial de l'Unesco.



Carte postale de Fontaine Daniel, Saint-Georges-Buttavent, 1910

L'abbaye cistercienne de Fontaine Daniel, convertie en 1806, devient la première filature mécanique du département. Qualité paysagère, organisation du village, histoire religieuse, industrielle et sociale, et patrimoine architectural fondent l'espoir des « Amis de Fontaine Daniel » d'inscrire le village au Patrimoine matériel et immatériel de l'Unesco.

JEUDI 6 AVRIL 2023 À 12H30
VISITE DE FONTAINE-DANIEL AVEC RAPHAËL DENIS

La bagagerie

Le tiers-lieu de Saint-Denis-de-Gastines



Au cœur du bourg de Saint-Denis-de-Gastines, La Bagagerie est un tiers lieu « propice à l'émergence de projets individuels et/ou collectifs vecteur de liens et de dynamisme ». Le projet est né de la collaboration de la collectivité avec le CAUE de la Mayenne en 2015, puis, en 2016, avec la DDT de la Mayenne à travers l'organisation d'un atelier d'architecture rural associant les architectes et paysagistes conseils de L'État et l'École nationale d'architecture de Paris Belleville. Porteurs d'une vision globale de l'aménagement de Saint-Denis-de-Gastines, ces différents acteurs imaginent un tiers-lieu au service d'un bourg plus dynamique et attractif. L'ancien hôtel restaurant accueille aujourd'hui rencontres, évènements, ateliers et répar'cafés, et met à disposition des espaces de travail modulaires à court et moyen terme. L'intérêt des élus ainsi que l'investissement des habitants témoignent de l'envie et de la possibilité de faire et vivre différemment, dans une vision sociale et solidaire.

JEUDI 6 AVRIL 2023 À 10H30
VISITE DE SAINT-DENIS DE GASTINES

LES COOPÉRATIVES DE LOGEMENT À ZURICH
Un séminaire des architectes-conseils de l'État
à Zurich du 6 au 8 octobre 2022
Un colloque des architectes-conseils de l'État
à Laval du 6 au 7 avril 2023

Pilotage

David Jouquand,
architecte et président de l'association
des architectes-conseils de l'État 2022-2023

Diplômé de l'ENSA de Bretagne, David Jouquand est lauréat Européen 8 en 2006. Il crée avec Pierre Frinault l'agence REMINGTONSTYLE en 2007 et enseigne la construction à l'ENSA Paris Belleville. 7 ans résident à Amsterdam, dans un pays où la notion d'économie foncière est fondamentale, il a conduit une étude urbaine comparative entre les Pays-Bas et la France mettant en parallèle les montages opérationnels, les surfaces de logements, les dispositifs constructifs, les normes et les coûts de construction. ACE depuis 2012, David a été en poste en Haute-Saône et en Côte d'Or avant d'arriver en Mayenne.

Patrick Bertrand,

architecte et membre du bureau de l'association
des architectes-conseils de l'État 2022-2023

Diplômé de l'ENSA Paris-la-Villette, Patrick Bertrand fonde l'atelier 15 avec Nathalie Hébert et Alain Costes en 1992, puis l'atelier patrick bertrand en 2012. Élu conseiller ordinal au CROAIF en 2013, il cherche à impliquer l'institution dans les réflexions sur les modes d'habiter et de production du logement. Il organise en 2014 les rencontres « l'Habitat Participatif, les nouvelles voies du logement ? » En 2019, il initie, avec Dominique Boudet et Andreas Hofer, l'exposition « Zurich. Les coopératives réinventent le logement social » ainsi que le séminaire « Le logement en France, quelles perspectives pour les coopératives ». ACE depuis 2018, il est en poste dans le Pas-de-Calais. Il intervient sur le sujet de la production du logement dans le cycle de formation initiale HMONP à l'ENSA Paris-Val-de-Seine et à l'École d'Architecture de la Ville et des Territoires Paris-Est.

Un grand merci à

Stéphanie Rouget, coordinatrice de l'association
Henry Chesnot, secrétaire général
Guillaume Belus, trésorier

Ainsi qu'à

Paul Bouvier, membre du bureau
Hervé Dubois, premier directeur
Christophe Ouhayoun, membre du bureau
Aline Hannouz, seconde directrice
Anne Forgia, membre du bureau

Organisation et modération

AHA : Annabelle Hagman, Angélique Pagnon et Maud Yvon
Demain Matin : Hugo Christy et Nassim Moussi

**Avec le soutien du Ministère de la Transition
écologique et de la Cohésion des territoires
et du Ministère de la Culture.**

COOP OU PAS CAP ?
VERS UNE RÉINTRODUCTION
DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS EN FRANCE
Actes des séminaires 2022-2023
des architectes-conseils de l'État

Direction éditoriale et rédaction

ACE : David Jouquand et Patrick Bertrand
AHA : Annabelle Hagmann et Maud Yvon
Demain Matin : Hugo Christy

Direction artistique et graphisme

AHA : Annabelle Hagmann et Maud Yvon

Photographies

Clément Guillaume (sauf mention contraire)

Impression

Picture Perfect
Cocoon SILK 130 g/m²
Cocoon SILK 170 g/m²

© ACE mars 2023

AHA
DEMAIN
MATIN



© ACE mars 2023

« Une réintroduction de la coopérative en France est possible. De nombreux changements seront nécessaires pour arriver à faire entrer la coopérative dans notre système structurel actuel, mais nous sommes dans une phase de mutation extraordinaire. Nous avons le droit d'imaginer vivre autrement l'avenir, vivre autrement l'écologie, vivre autrement le logement. Tant que nous ne ferons pas évoluer le système, ça ne fonctionnera pas. À l'inverse, si nous créons les situations pour que ceux qui souhaitent créer des coopératives le fassent, alors ça fonctionnera. » Extrait d'une conférence de Dominique Boudet, Zurich, octobre 2022.