



L'HABITAT D'UTILITÉ PUBLIQUE EN SUISSE UN ATOUT POUR LA SOCIÉTÉ TOUT ENTIÈRE



wohnbau^genossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

DURABILITÉ ET INNOVATION

Pour les maîtres d'ouvrage sans but lucratif, les aspects sociaux sont importants, mais aussi les dimensions écologiques et économiques de la durabilité.

En raison de leurs perspectives à long terme et sans recherche de gains, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique accordent une attention particulière au caractère durable de la construction et de la gestion de leurs immeubles. Ils attachent une grande importance à l'efficacité énergétique et à l'exemplarité écologique de leurs lotissements: c'est ainsi que plus de la moitié des bâtiments ayant bénéficié depuis 2003 d'un soutien pour leur caractère d'utilité publique répond au moins à la norme Minergie.³ C'est deux fois plus que le marché dans son ensemble. En outre, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont fréquemment des pionniers dans la construction de bâtiments ou de lotissements sans voiture, qui sont axés sur les objectifs de la société à 2000 watts.

Faible consommation de terrain

Les lotissements d'utilité publique sont écologiquement durables non seulement en raison du mode de construction, mais aussi parce qu'ils sont plus densément peuplés. Les habitants d'une coopérative ont besoin de nettement moins de surface habitable que d'autres locataires ou propriétaires fonciers. Cela confirme que les règles d'occupation largement appliquées par les coopératives sont efficaces. Pour plus de deux tiers du parc de logements de coopératives en Suisse, des conditions minimales d'occupation s'appliquent.⁴ D'autre part, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent délibérément des logements plus petits et tendent à un mode de construction plus dense. Si l'on considère la consommation de terrain et non de surface habitable par personne, les logements des coopératives utilisent un quart de moins de terrain que les logements locatifs conventionnels, et même moins de la moitié que les logements en propriété.⁵ Ainsi l'habitat d'utilité publique contribue à une utilisation parcimonieuse du sol et réduit la pression sur le reste des terres arables.

Pertinence au plan économique

Comme les lotissements d'utilité publique sont plus densément peuplés, ils contribuent à maintenir le coût de l'infrastructure publique à faible niveau. Car si plus de personnes vivent dans la même pièce, il faut moins d'infrastructures. Les études montrent que les quartiers comportant de nombreuses coopératives d'habitation génèrent même un rendement fiscal supérieur à celui des quartiers de riches contribuables, dont la population est moins dense. L'économie locale profite également des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les coopératives d'habitation sont généralement fortement ancrées dans la localité et attribuent en principe leurs contrats aux entreprises de la région. Par leur offre de logements, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique veillent à ce que les employés trouvent un logement abordable à distance raisonnable de leur lieu de travail et à ce que de jeunes familles viennent s'installer ou restent dans les communes. Grâce au faible loyer, la population dispose également de plus de ressources financières pour d'autres besoins.

Architecture exemplaire

Les standards élevés en matière d'écologie et de rentabilité ne sont pas synonymes d'une moindre qualité au plan architectural, bien au contraire. Les coopératives de construction attachent une grande importance à de bonnes solutions au niveau de la planification et de l'architecture, ainsi qu'à un développement urbain de grande qualité. Il est notamment question ici d'une architecture favorisant les rencontres, d'espaces extérieurs polyvalents et de rez-de-chaussée offrant des espaces à usage commun et commercial. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique remportent souvent des prix et distinctions pour l'architecture de leurs nouveaux bâtiments.

³ Ces chiffres sont tirés d'une évaluation par l'OFL de projets financés par le Fonds de roulement (OFL, 2018).

⁴ Cf. «Critères de location des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse - Etude relative à l'utilisation de prescriptions d'occupation et de limites de revenus auprès de 1000 maîtres d'ouvrage d'utilité publique», OFL, 2012

⁵ Cf. «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété», sotomo, OFL, 2017

Nouvelles références en matière d'écologie et de participation

Coopérative d'habitation «Equilibre», Genève

Avec son lotissement «Soubeyran», la coopérative «Equilibre» établit de nouvelles références en matière de construction écologique et de participation. Par exemple, de la paille a été utilisée pour isoler le bâtiment de six étages. Les membres de la coopérative ont collaboré gratuitement à la préfabrication des éléments en bois, paille et argile. Soubeyran est également le premier lotissement de Genève où les habitants utilisent eux-mêmes l'électricité produite sur place. Dans le jardin se trouve la propre station d'épuration du lotissement. Ici, les vers de terre traitent les eaux usées. Le toit peut être utilisé par tous et accueille un jardin potager communautaire.



Photo: Annik Wetter

Projet phare pour un habitat durable

Coopérative de construction «mehr als wohnen», Zurich

Au nord de Zurich, la coopérative de construction «mehr als wohnen» – une initiative de plus de 30 coopératives – a développé un quartier tout entier qui ouvre la voie au vivre ensemble en ville. Les treize nouveaux bâtiments d'une surface habitable et de travail pour plus de 1300 personnes offrent de nombreux services tels qu'une maison d'hôtes, des restaurants, une garderie, des magasins et une station de mobilité. Le quartier se considère comme un laboratoire d'apprentissage et d'innovation, par exemple pour un mode de construction et un habitat économes en énergie et en ressources, et il est certifié 2000 watts en exploitation. «mehr als wohnen» a été très bien accueillie au niveau national et international et a remporté de nombreux prix, dont le World Habitat Award ou le Prix suisse de l'éthique.



Photo: Ursula Meisser

Pionnière de l'habitat dans la société à 2000 watts

Coopérative d'habitation Zurlinden, Zurich

A Zurich-Leimbach, directement au bord de la Sihl, la coopérative de construction d'utilité publique Zurlinden a construit un lotissement pionnier, à faible trafic et utilisation mixte. En plus de ses 220 logements, le lotissement «Sihlbogen» comprend un jardin d'enfants avec garderie, un centre de soutien Spitex, une boulangerie avec bistro et une filiale Migros. Le lotissement a reçu le certificat pour zone à 2000 watts. Ceci a été rendu possible grâce à une planification axée sur l'efficacité énergétique et au recours à des techniques de construction innovantes. La proximité des transports publics et d'un site Mobility est tout aussi importante. Une partie du quartier est notamment interdite aux voitures. En contrepartie, un abonnement annuel aux transports publics zurichois est inclus dans le loyer.



Photo: Daniel Sutter