

**Rapport final : Résumé et recommandations**  
**Le voisinage dans les lotissements de**  
**coopératives d'habitation : interaction**  
**entre vécu quotidien, structures**  
**coopératives et milieu bâti – Une**  
**contribution à la durabilité sociale**

[www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften](http://www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften)

Barbara Emmenegger  
Ilja Fanghänel  
Meike Müller

**Partenaires de terrain:**

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl), [www.abl.ch](http://www.abl.ch)

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), [www.abz.ch](http://www.abz.ch)

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP), [www.bep-zuerich.ch](http://www.bep-zuerich.ch)

Baugenossenschaft Kraftwerk1 Zürich, [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

Baugenossenschaft mehr als wohnen Zürich, [www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch)

Baugenossenschaft Oberstrass Zürich (BGO), [www.bgoberstrass.ch](http://www.bgoberstrass.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

Genossenschaft Kalkbreite Zürich, [www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), [www.hgw-winterthur.ch](http://www.hgw-winterthur.ch)

Miteigentümer Gemeinschaft Aumatt Hinterkappelen, [www.aumatt.ch](http://www.aumatt.ch)

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, [www.eigengrund.ch](http://www.eigengrund.ch)

Stiftung Domicil Zürich, [www.domicilwohnen.ch](http://www.domicilwohnen.ch)

Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Regionalverband Bern/Solothurn, [www.wbg-beso.ch](http://www.wbg-beso.ch)

Regionalverband Zürich, [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch)

WOK Lorraine Bern, [www.wok-lorraine.ch](http://www.wok-lorraine.ch)

# 1. Résumé du projet de recherche

## Problématique

La thématique du voisinage revêt une importance croissante. Cette tendance s'explique par les questions de promotion de la cohésion sociale, qui s'accroissent dans le contexte des changements rapides qui affectent la société et, en continuité, du postulat de la densification spatiale et sociale. Le changement social découle de modifications démographiques, sociales et spatiales, qui s'expriment notamment dans la différenciation et dans la pluralisation des modes de vie et des formes de ménage. Le projet de recherche « Le voisinage dans les lotissements de coopératives d'habitation : interaction entre vécu quotidien, structures coopératives et milieu bâti – Une contribution à la durabilité sociale » est consacré à ce sujet et examine les modes de fonctionnement des voisinages dans les lotissements coopératifs. Le projet a été réalisé par l'Institut pour le développement socioculturel de la Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social, en étroite collaboration avec quinze partenaires de terrain. Dans le cadre de ce projet, soutenu par la Commission fédérale pour la technologie et l'innovation (CTI), onze coopératives d'habitation, situées à Zurich, Winterthur, Berne et Lucerne<sup>1</sup>, ainsi que l'Office fédéral du logement (OFL), l'association Coopératives d'habitation Suisse (branches régionales Berne/Soleure et Zurich) et la fondation Domicil de Zurich ont été sollicités. De par leur expérience, leurs structures participatives et la perception qu'elles ont d'elles-mêmes, les coopératives d'habitation sont toutes désignées pour s'intéresser aux modèles de voisinage.

À partir de la question de savoir comment les voisinages se constituent dans les coopératives d'habitation, comment ils sont vécus et quelle valeur les habitants et la coopérative – en tant qu'organisation – leur attribuent, la recherche a porté sur les formes d'engagement social ainsi que sur les questions de solidarité et de mécanismes de délimitation. La grille d'analyse, établie en suivant une approche axée sur le milieu social, a pris la forme d'une considération critique du voisinage en interaction entre *vécu quotidien*, *structures coopératives* et *milieu bâti*.

## Démarche

L'étude, fondée sur un plan de recherche qualitatif, a analysé les lotissements de coopératives d'habitation au moyen de quatre cas pratiques : la coopérative d'habitation zurichoise *Kalkbreite*, la plus récente, fondée en 2007, avec ses modes de résidence innovants, et trois coopératives de taille plus importante, qui ont une plus longue tradition, soit l'*Allgemeine Baugenossenschaft Zürich* (ABZ), fondée en 1916, la *Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals* (BEP, fondée en 1910) et l'*Heimstätten-Genossenschaft Winterthur* (HGW, fondée en 1923). Outre la question principale « Comment le voisinage se manifeste-t-il dans les lotissements coopératifs, en interaction avec le quotidien du quartier, les structures coopératives et le milieu bâti/aménagé ? », un point fort consacré à des questions spécifiques a été développé pour chacun des cas étudiés.

Les données ont été collectées lors d'*entretiens avec les ménages* des lotissements, et lors d'*entretiens en groupe* avec les membres des comités et des sièges administratifs des coopératives d'habitation étudiées. Les *observations participatives* menées lors des réunions des coopératives et dans le quotidien du lotissement, les *visites des lotissements* et les  *carnets du voisinage rédigés* par les habitants ainsi que l'*évaluation de documents* des coopératives d'habitation (principes directeurs, organigrammes, règlements, etc.) ont également permis de réunir des données. En parallèle, l'étude comprenait sept *ateliers d'experts* réunissant l'ensemble des partenaires de terrain. Ces ateliers ont permis de discuter de questions liées à la recherche, de les documenter et de développer la réflexion.

<sup>1</sup> Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich (BEP), Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW), Genossenschaft Kalkbreite Zürich, Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich, Baugenossenschaft Kraftwerk1 Zürich, Baugenossenschaft mehr als wohnen Zürich, Baugenossenschaft Oberstrass (BGO) Zürich, Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), Miteigentümer Gemeinschaft Aumatt Hinterkappelen, WOK Lorraine Bern.

### Angle d'approche

Le projet entend apporter une contribution à la durabilité sociale dans le cadre du développement du milieu bâti. Il vise à ce titre à une meilleure compréhension de la durabilité sociale, qui dépend en pratique des conditions-cadre et de la manière de conduire le processus. La durabilité sociale ne constitue donc pas un état pouvant être atteint définitivement, mais est une approche socio-spatiale qui se focalise sur le *processus et sur sa qualité*. Dans le cadre du présent projet de recherche, le voisinage n'est pas envisagé comme un espace territorial clos, mais comme une entité socio-spatiale, qui se construit en interaction avec des forces sociales, architecturales et structurelles, et qui définit un aspect fondamental de la durabilité sociale.

Sont pris en considération, premièrement, le quotidien du voisinage et les petits gestes, preuves visibles des actes du quotidien, deuxièmement, les structures bâties incitant plus ou moins à la cohésion et les formes d'utilisation et d'appropriation du milieu bâti, et, troisièmement, la coopérative d'habitation en tant qu'organisation, avec ses possibilités de participation et de conception, compte tenu de son histoire et de ses traditions. Dans le cadre du présent projet, la base de compréhension du voisinage s'appuie sur la combinaison de ces trois éléments et sur les conceptions de l'espace d'Henri Lefebvre (1991) et de Martina Löw (2001), pour ne nommer que deux représentants de cette approche, qui vise à penser l'action et la structure en un seul et même mouvement.

### Objectifs

Les objectifs de la recherche se situent à deux niveaux : il s'agit, premièrement, de réunir des informations sur les modes de fonctionnement du voisinage dans les lotissements coopératifs en tant que processus socio-spatiaux et, deuxièmement, d'élaborer des bases qui permettent à la fois un échange de savoir interrégional et un échange d'expérience entre les différentes coopératives d'habitation. Des outils seront développés pour la mise en œuvre et seront destinés à différents groupes cibles, en fonction du résultat de la recherche sur les plans stratégique et opérationnel.

### Synthèse succincte des résultats

Différents thèmes clés ont pu être dégagés des résultats globaux : le voisinage possède de nombreuses facettes, il se superpose et recouvre un *continuum* allant de liens superficiels à des liens étroits. La force des liens superficiels revêt une grande importance. Qu'il s'agisse de se saluer et d'être reconnu ou d'avoir de brèves discussions dans la cage d'escaliers ou sur le pas de porte, ces échanges suffisent déjà à générer un sentiment d'intégration et à se sentir chez soi. En revanche, les liens étroits se créent principalement au sein des groupes de personnes aux habitudes similaires (*habitus*) et peuvent produire des effets aussi bien d'exclusion que d'intégration.

Un autre constat important a pu être tiré de cette étude quant à l'importance des espaces de *possibilité*. Cette notion recouvre une grande variété d'espaces praticables et de moyens de participation appropriés, qui soutiennent et encouragent l'engagement et l'initiative chez les habitants. Les espaces de possibilité forment, avec l'engagement formel et informel et les contacts de voisinage, un champ d'action, qui détermine la forme du voisinage. Ce *champ d'action*, suivant la thèse tirée de cette étude, requiert toutefois des *investissements socio-spatiaux* de la part de l'organisation afin de pouvoir se déployer en tant que ressource pour un développement communautaire intégratif.

Le passage des *formes d'engagement* de structures formelles à des activités de voisinage informelles dans les coopératives d'habitation s'accompagne du décalage de l'*identification* à la coopérative dans son ensemble vers l'identification au lotissement ou au bâtiment. Cet environnement met en particulier les coopératives qui jouissent d'une longue tradition face à de nouveaux défis quant à l'adaptation de leurs *structures organisationnelles et participatives*. La *concentration sur les processus sociaux* requiert une révision des concepts. Cette réflexion est en lien avec une démarche socio-spatiale, qui permet à son tour – dans le contexte de processus sociétaux de démocratisation – de nouvelles formes de collaboration ainsi qu'une architecture incitant à la cohésion.



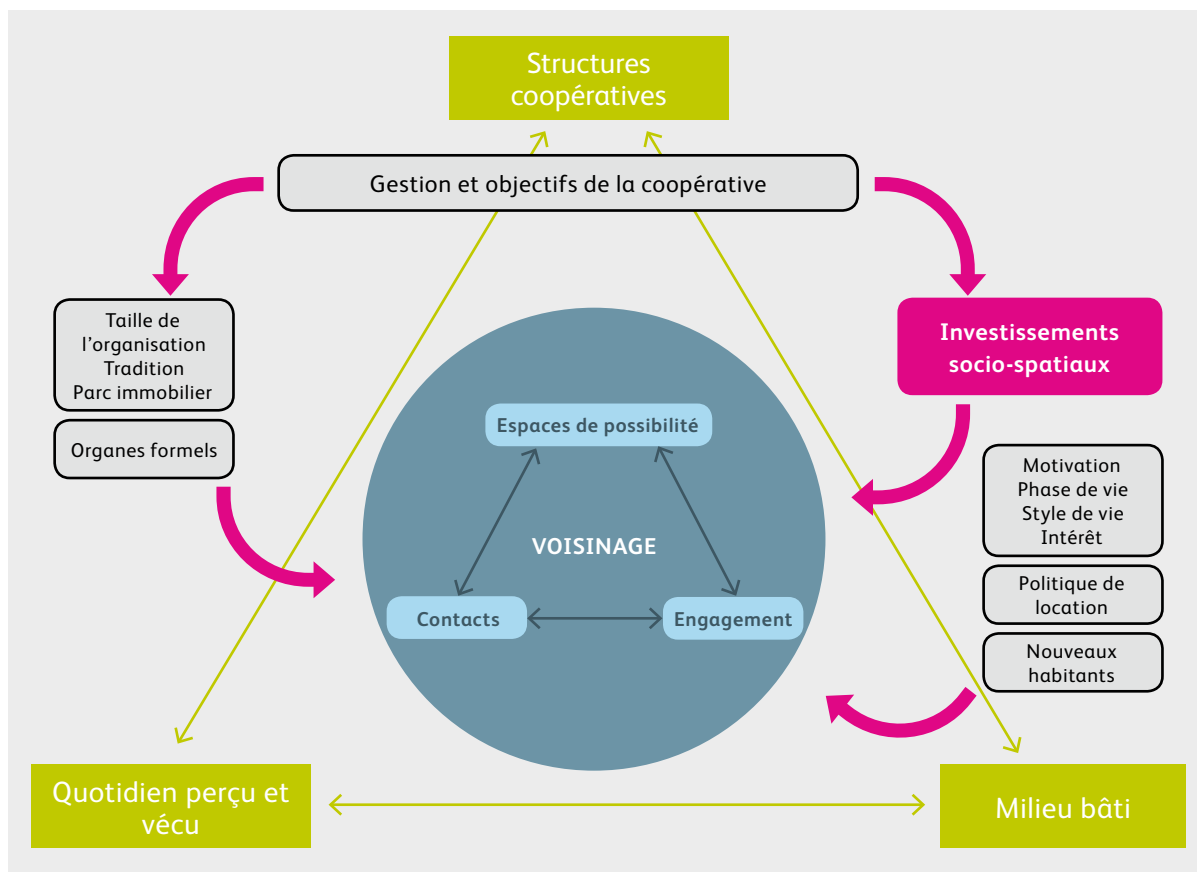


Fig. : champ d'action « voisinage » (représentation élaborée par nos soins)

## 2 Recommandations

Les résultats des études de cas et les ateliers avec les partenaires de terrain ont permis de formuler les recommandations ci-dessous. De manière générale, elles s'adressent principalement aux partenaires de terrain et aux coopératives d'habitation et servent au développement de la boîte à outils pour la mise en œuvre des résultats.

### I) **Mettre l'accent sur l'aspect social**

---

En tant qu'organisation d'utilité publique sur le marché de l'immobilier et du logement, les coopératives d'habitation se situent à l'interface entre les défis relevant de l'économie de marché et les tâches sociales. Ces dernières décennies, de nombreuses coopératives d'habitation ont connu une croissance significative, tant en matière de biens immobiliers que d'extension de la partie administrative, qui s'accompagne d'un souhait de professionnalisation en termes d'exploitation et de construction. Il reste désormais à placer davantage l'accent de la professionnalisation sur l'aspect social, afin de soutenir une croissance qualitative, de renforcer le secteur d'activité « social et culture » et d'adapter la structure de l'organisation en conséquence.

### II) **Stimuler le changement culturel à tous les niveaux de la coopérative d'habitation**

---

Les coopératives d'habitation étudiées affichent un véritable enthousiasme. En phase avec les changements qui s'opèrent dans la société, elles mènent une réflexion sur leur rôle dans le tissu social. Il devient nécessaire de développer de nouvelles perspectives qui concernent non seulement les structures architecturales, mais aussi les multiples formes de cohabitation, de travail, de logement, de participation et de solidarité. Les rapports entre aménagement et architecture, quotidien du voisinage et gestion sont reconnus. Si un tel changement culturel est opportun au sein de la structure organisationnelle de nombreuses coopératives d'habitation, il exige du temps et, éventuellement, un accompagnement professionnel.

### III) **Promouvoir une culture de négociation et développer de nouvelles structures de participation**

---

Avec les transformations de la société, les processus de différenciation et la complexité croissante des défis sociétaux, les démarches participatives, coopératives et orientées vers le processus revêtent une importance grandissante dans la résolution des problématiques sociétales. Ce phénomène se reflète aussi dans le quotidien des coopératives. Il y a lieu d'instaurer une culture de négociation davantage démocratique et des moyens de participation adaptés, lorsqu'il s'agit de développer de nouvelles perspectives en matière de structures architecturales ou de formes diversifiées de cohabitation, de travail et de logement, et de participation et de solidarité. Promouvoir une culture de négociation et de nouvelles formes de structures participatives exige une révision des conceptions dans les structures et dans les organes des coopératives.

### IV) **Promouvoir différents niveaux d'identification et de compétence**

---

Bien souvent, la structure organisationnelle de la coopérative est perçue comme trop importante et trop abstraite pour s'y identifier et s'y engager, ce qui ravive la question des différentes formes de participation, en particulier aux petits échelons proches de la réalité du quotidien, comme le lotissement, l'immeuble ou les abords immédiats du logement. Ces ressources peuvent être mobilisées par la coopérative en attribuant des compétences aux différents niveaux d'identification.

**Recommandations****V) Favoriser l'acceptation de différentes formes de contact et de réseaux de voisinage dans les lotissements**

---

Les résultats de la recherche montrent qu'il est difficile de parler de voisinage. Au quotidien, il existe de nombreuses manifestations de voisinage, dans le cadre desquelles les liens sociaux couvrent un spectre allant de l'anonymat complet jusqu'à la communauté intensive, avec une intensité croissante. L'équilibre des différents réseaux, faits de liens forts et de relations de voisinage superficielles, est l'expression du capital social d'un lotissement. Il convient alors de ne pas sous-estimer les relations de voisinage discrètes et de valoriser les petits gestes du quotidien, qui ne sont souvent pas directement visibles en tant qu'engagement pour le voisinage ou la coopérative, mais qui ont néanmoins une fonction centrale dans la bonne entente. Du côté de la coopérative, les conditions-cadre sur les plans architectural, social et de la gestion peuvent être aménagées de manière à ce que les effets de ces petits gestes puissent se déployer pleinement.

**VI) Promouvoir de nouvelles formes d'engagement qui permettent une interaction entre engagement formel et informel**

---

La tendance générale à l'individualisation et à la pluralisation observée dans la société se traduit aussi sur le plan coopératif par une différenciation des formes d'engagement. Dans le quotidien du lotissement coopératif, les formes d'engagement liées à des structures traditionnelles, fixes et formelles sont délaissées au profit de celles qui permettent un engagement ponctuel, informel, guidé par l'intérêt et en rapport avec un projet. Les valeurs liées au statut de coopérative restent d'actualité, mais se manifestent sous de nouvelles formes, davantage individualisées et relevant moins d'une initiative personnelle sur les plans structurel, organisationnel ou corporatif. Pour que cette différenciation puisse favoriser l'esprit coopératif et les relations de proximité, il faut qu'une large palette de formes d'engagement soit acceptée et encouragée.

**VII) Créer des espaces de possibilité**

---

La notion d'espaces de possibilité recouvre une grande variété d'espaces praticables et de moyens de participation appropriés, qui soutiennent et encouragent l'engagement et l'initiative chez les habitants. Il s'agit aussi bien d'espaces physiques ou d'instances formelles que d'éléments ouverts, qui laissent une certaine liberté de conception aux habitants. Il convient de créer ou de développer de tels espaces de possibilité afin de permettre aux membres de donner forme à la coopérative en tant que structure dynamique sur différents plans.

**VIII) Reconnaître l'importance des investissements socio-spatiaux dans le champ d'action « voisinage »**

---

Les libertés de conception spontanées et ponctuelles et les espaces de possibilités qu'elles offrent sont appréciés des habitants, qui seraient prêts à s'engager davantage (surtout de manière informelle). Cependant, une incitation socio-spatiale adéquate, soit un investissement socio-spatial de la part de la coopérative, est souvent nécessaire et peut notamment prendre la forme d'un soutien pour la création de contacts. Afin que le champ d'action « voisinage », en tant qu'équilibre fragile entre engagement, contacts de voisinage et espaces de possibilité, puisse développer ses possibilités de développement communautaire et d'intégration, les investissements socio-spatiaux réalisés par la coopérative sont nécessaires au même titre que les investissements dans l'entretien du bien immobilier.

### **IX) Mener une réflexion critique sur la mixité sociale**

---

La problématique de la mixité sociale à l'échelon de l'immeuble, du lotissement ou du quartier représente un défi considérable. Si la mixité sociale est activement poursuivie par la politique de location, un flou subsiste néanmoins souvent quant aux critères de mixité. La clarté fait également défaut dans la formulation des objectifs ; il est souvent fait référence à l'intégration de différents groupes, et, dans une certaine mesure, à l'engagement actif des membres de la coopérative d'habitation. En outre, dans le contexte des besoins de contacts avec des personnes semblables (critères fondés sur le statut et les valeurs), les lignes de fracture liées aux formes de voisinage se calquent souvent sur les délimitations entre groupes de personnes aux vues et habitudes similaires. L'ambition d'une mixité sociale requiert a fortiori une réflexion critique afin de maintenir l'équilibre entre intégration et exclusion.

### **X) Valoriser une conception qui incite à la cohésion**

---

Une conception qui incite à la cohésion n'est pas axée uniquement sur le milieu bâti, mais aussi sur les processus sociaux du développement territorial. De plus, la conception et l'architecture qui incitent à la cohésion créent différentes occasions de rencontre et respectent l'importance des espaces entre sphère publique et sphère privée. Il s'agit ici d'intégrer le savoir local lors de la planification et de la réalisation et de relier les différents immeubles et lotissements sur le plan socio-spatial.

### **XI) Pérenniser la plateforme d'échange**

---

Les coopératives d'habitation expriment la nécessité de favoriser l'échange d'expérience et l'apprentissage mutuel. Ce constat revêt d'autant plus d'importance qu'actuellement, la majorité des coopératives qui ont participé à la présente étude se trouvent dans une phase de réorientation, qu'elles soient récemment constituées, encore en construction ou fortes d'une longue tradition, en raison des nouveaux défis auxquels elles doivent faire face. Par conséquent, tant l'équipe de recherche que les partenaires de terrain estiment tout à fait pertinent de pérenniser la plateforme pour le transfert du savoir-faire au-delà de la durée du projet de recherche.



