

Les prestations complémentaires des coopératives de construction de logements comme réponses aux nouveaux besoins collectifs: **Les projets de WOHNSTADT Bâle**

1. Occupants multiculturels et démocratie au sein du lotissement : les dix ans du lotissement « im Ochsen Garten » à Aesch



Le lotissement, composé de 43 unités d'habitation, fête son dixième anniversaire. Un des buts du projet était de mélanger différents types d'occupants : Suisses et étrangers, locataires et propriétaires, personnes socialement et financièrement plutôt désavantagées et personnes aisées. Sur un terrain de 7500 m², entre différents immeubles locatifs, on a bâti 8 maisons mitoyennes en propriété individuelle. Un local social et deux surfaces commerciales font également partie du lotissement. Dans le cadre d'un **modèle d'autogestion partielle** les **communautés domestiques** décident elles-mêmes de l'entretien de leur immeuble. De plus, une **association** est responsable de l'espace extérieur et de l'utilisation des locaux communs du lotissement.

Problèmes :

En dix ans, le lotissement a connu différentes phases critiques. Au début, malgré l'abaissement de base prévu par la LCAP, les appartements se louaient difficilement. On a compté sur l'effet bouche à oreille de la part des locataires qui avaient emménagé. Cela a mené à une composition mal équilibrée des occupants des appartements plus modestes. Les idées et les attentes, mais aussi l'engagement en faveur de l'autogestion étaient très divergents. Un certain manque d'encadrement de la part de la gérance, le taux de rotation relativement élevé des occupants et le faible engagement en faveur de la collectivité n'ont fait qu'empirer la situation.

Mesures :

- Présence accrue de la gérance dans le lotissement et dans ses organes
- Abandon du principe d'attribution des appartements aux proches des locataires (plus de « clans familiaux »)
- Suppression de l'autogestion partielle dans l'immeuble de 16 appartements (70 % de non Suisses)
- Clarification et limitation des tâches accomplies par les organes du lotissement

Constat :

- L'autogestion partielle nécessite en fait un engagement accru de la part de la gérance du lotissement.
- Lorsque le taux de rotation des habitants est élevé et que leur composition est hétérogène, la part d'autogestion envisageable diminue et implique un encadrement accru.
- L'autogestion partielle, si elle est bien encadrée, peut aider à réduire les éventuelles tensions au sein d'un lotissement et à encourager la tolérance entre voisins et locataires.

Autres exemples de modèles d'autogestion partielle chez Wohnstadt : Le lotissement résidentiel de Niederholzboden (Riehen), les bâtiments du Mösbergerstrasse 50/52 ou l'ancienne usine de liège (Laufen). Dans ces lotissements l'autogestion partielle fonctionne beaucoup mieux.

Autres maîtres d'ouvrages expérimentés avec des occupants multiculturels : Coopérative Sicoop, Schönberg, 1700 Fribourg / Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Siedlung Luchswiesen, 8036 Zürich / Logis Suisse, Quartier Birch, 8200 Schaffhausen

Bibliographie : → OFL : Soziale Integration im Wohnbereich, 2001

(http://www.bwo.admin.ch/imperia/md/content/forschung/forschungsberichte/soziale_integrations.pdf)

→ Haute école spécialisée de Soleure Suisse Nord-Ouest, branche sociale, Sonja Kundert, Peter Sommerfeld et al. : « Soziale Desintegration im Wohnbereich – Fallbeispiele », 2001

2. Etre âgé et vivre de façon autonome : le projet de la coopérative d'habitation Pestalozzi à Muttenz / soutien professionnel par une coopérative expérimentée

L'idée de base de la coopérative – l'entraide collective – constitue également une base idéale pour des projets dont le but est d'assurer le plus longtemps possible l'indépendance des personnes âgées. De plus en plus de personnes de la tranche d'âge de 70 à 90 ans cherchent un nouvel appartement. La maison individuelle des années 60 comporte désormais, pour eux, bien des inconvénients. Ils recherchent des appartements confortables de trois pièces, c'est-à-dire des appartements tout à fait « normaux ». Ils sont toutefois nombreux à se demander s'ils doivent, à 70 ans, devenir propriétaire d'un logement ou s'il existe des alternatives.

Des initiatives et des projets allant dans ce sens ont été développés dans presque toutes les communes de l'agglomération bâloise par des coopératives existantes, des communes ou des groupements ad hoc.

Wohnstadt est venu en aide à un groupe d'initiative lors de la fondation de la coopérative Pestalozzi, de son financement et de la négociation concernant le terrain ; de plus, elle s'est chargée de la gestion de la construction et de la location des 24 appartements. Depuis la réalisation du projet en 2002, Wohnstadt s'occupe de toute l'administration et de la comptabilité de la coopérative d'habitation.

Nous sommes sur le point de concrétiser un projet semblable pour un groupe d'intérêts à Bottmingen. Pour la commune propriétaire et pour les initiateurs, il est en effet intéressant d'avoir à leur côté un professionnel pour la réalisation de projets d'utilité publique.

Avantages de la formule de la coopérative :

- Des droits semblables à ceux de propriétaires par étage
- Possibilité d'engagement de capitaux, par exemple à travers une caisse de prêts
- Possibilité de sortie plus rapide en cas de déménagement dans un home
- Aide du voisinage par des activités en commun
- Autres avantages : locaux sociaux, bains thérapeutiques, etc.

| | |
|-------------|---|
| Exigences : | immeubles situés au centre, appartements pratiques et conçus intelligemment |
| Défis : | garantir le financement initial, poursuivre la phase de mise en route, changement de génération |
| Chances : | capital propre via prêt, gestion professionnelle dès le début |



Autres informations :

Coopérative d'habitation Pestalozzi, 4132 Muttenz, www.wohnstadt.ch/wgpestalozzi.htm

Autres exemples dans la région de Bâle (sélection !) :

Coopérative d'habitation Waldeck, 4102 Binningen,
Coopérative d'habitation Obere Mühle, 4460 Gelterkinden / www.wohnen-muehle.ch
Coopérative d'habitation Drei Birken, 4132 Muttenz, « Residänz im dritte Länz »
Coopérative « Neues Wohnen in der 2. Lebenshälfte » / <http://www.zukunftswohnen.ch/>

Littérature et sites internet :

- Age-report 2004 – Traditionelles und neues Wohnen im Alter: Francois Höpflinger, Seismo Verlag
- www.age-stiftung.ch
- « Gesellig zusammen statt isoliert im Heim » - Tagesanzeiger 18.3.2004
- Recensement fédéral de la population en l'an 2000 : « Âges et générations. La vie après 50 ans en Suisse » - Office fédéral de la statistique, 2004

Renseignements : WOHNSTADT, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstrasse 12, 4002 Bâle / www.wohnstadt.ch