

Coopératives d'habitation

Formes d'habitat collectif au Tessin

Enoncé théorique de Master - EPFL
Francesca Bianchi

Sous la direction de :
Prof. Vincent Kaufmann, professeur énoncé théorique
Prof. Luca Ortelli, directeur pédagogique
Alessandro Porotto, maître EPFL

EPFL, Lausanne, Janvier 2020

Table des matières

p. 7 Introduction

p. 7	Introduction
p. 9	Méthodologie
p. 11	Structure
p. 13	Lexique

p. 15 1. Les coopératives d'habitation

p. 15	Historique
p. 23	Définition
p. 26	Classification

p. 29 2. La situation en Suisse

p. 29	Caractéristiques
p. 34	Inventaire

p. 36 3. La situation au Tessin

p. 36	Caractéristiques
p. 37	Inventaire
p. 39	Historique
p. 44	Un contexte un peu différent

p. 47 Cas d'étude

p. 49	<i>Società Cooperativa Residenza Emmy</i>
p. 69	<i>Cooperativa Fercasa</i>
p. 85	<i>Cooperativa Bucaneve</i>

p. 99 Conclusion

p. 103 Sources

p. 103	Bibliographie
p. 107	Table des illustrations

Introduction

Depuis quelques années la Suisse a su attirer l'attention du monde de l'architecture, avec des productions remarquables, devenues des références en ce qui concerne le logement collectif. Au centre de cette dynamique sociale et urbaine se trouve un acteur inattendu : les coopératives d'habitations (Boudet, 2017, p. 9). Avec une histoire qui commence il y a plus d'un siècle, aujourd'hui, elles semblent recouvrir un rôle de production de logements adaptés aux différents enjeux contemporains, correspondant aux modes de vie actuels à loyer économique tout en apportant de l'innovation architecturale, typologique et des contributions au développement urbain (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 7).

Le logement coopératif se caractérise différemment sur le territoire suisse. L'étude *Le point sur le logement d'utilité publique* mené par l'Office fédéral du logement (OFL) en 2017 le confirme (Sotomayor, 2017). Il détermine, en effet, que en Suisse alémanique 5% des logements sont de type coopératif, contre 3% en Suisse romande et 1% en Suisse italienne. De plus, ces pourcentages augmentant dans les milieux urbains, on observe un déséquilibre entre ville et campagne. On constate aussi des disparités entre les villes elles-mêmes, par exemple, dans la ville de Zurich 27% de logements locatifs sont détenus par les coopératives ou par la ville.

Ce constat de déséquilibre, m'a permis de déterminer des questions, qui m'ont suivi le long de tout ce travail : *quels facteurs déterminent l'émergence du logement coopératif? Quels sont les défis que les coopératives d'habitation ont dû et doivent relever aujourd'hui?*

De plus, j'ai décidé d'approfondir le cas du canton Tessin, pour chercher de comprendre : *pourquoi le phénomène est moins développé dans cette région? Quelles sont les caractéristiques des coopératives d'habitation de ce canton?*

Pour chercher une réponse à ces questions, j'ai analysé la situation suisse et j'ai procédé par l'approfondissement du cas particulier du canton Tessin. En fait, cette région se trouve parmi les cas les moins développés en Suisse. À nouveau, j'ai cherché de découvrir le contexte historique, les acteurs présents et les facteurs déterminants pour ce type de développement.

Même si quantitativement le Tessin ne peut pas montrer les mêmes résultats extraordinaires des cantons tel que Zurich, Bâle ou Genève, les réalisations choisies n'ont pas manqué de démontrer leur grand intérêt.

Méthodologie

La recherche a été développée principalement en trois phases. Pour commencer, pour comprendre le phénomène coopératif et son émergence, j'ai effectué une recherche bibliographique, historique et d'actualité. De suite, j'ai procédé par une analyse des bases statistiques et cartographiques. Différentes cartes m'ont permis de déterminer l'emplacement de ce type de logements sur le territoire suisse. Pour conclure, la dernière phase de recherche se base sur l'analyse des documents historiques, graphiques et écrits, retrouvés aux archives communales et privés, sur les visites *in situ* et sur les interviews avec plusieurs architectes, administrateurs et membres des coopératives choisies en tant que cas d'étude.

De plus, le long de tout le semestre, j'ai eu la possibilité de visiter plusieurs coopératives présentes sur tout le territoire suisse : à Genève j'ai visité l'Ecoquartier Jonction réalisé en partie par les coopératives *Artamis des Rois* et *La Codha*, à Zurich, la *Siedlung Buchegg 2* réalisée par la coopérative *Baugenossenschaft Weidberg*, la coopérative *Kalkbreite*, les immeubles réalisés par la coopérative *ABZ* au quartier de Glattpark, plusieurs immeubles restructurés par les coopératives *WOGENO* et *Dreieck* et le quartier réalisé par une coopérative de coopératives *mehr als wohnen*. A ce répertoire suisse s'ajoutent les visites de trois coopératives tessinoises, choisies en tant que cas d'étude : la *Società Cooperativa Residenza Emmy*, à Lugano, la *Cooperativa Fercasa* à Novazzano et la *Cooperativa Bucaneve* à Vacallo.

Pour ce qui concerne les interviews, j'ai eu la chance de pouvoir interroger plusieurs informateurs-clés, entre lesquels, l'architecte Monique Bosco-von Allmen, présidente de *Cassi*, section tessinoise de l'organisation faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, Enrico Bruni, du bureau cantonal de l'aide sociale et de l'inclusion et la présidente de la *Società Cooperativa Residenza Emmy* et municipale de la ville de Lugano, Cristina Zanini Barzaghi.

Par rapport à la documentation historique, j'ai eu la chance de pouvoir accéder aux documents des archives de l'*Associazione Archivi riuniti delle donne Ticino*, à Massagno, de l'office technique de Novazzano et des archives privés de l'architecte Finzi.

Structure

Le travail se structure en trois parties. La première partie se focalise sur les coopératives d'habitation en Suisse : depuis les premiers développements jusqu'à aujourd'hui, j'ai cherché de comprendre leur définition et les différentes catégories présentes sur le territoire.

En suite, j'ai cherché d'analyser les caractéristiques de ce modèle pour pouvoir cartographier les coopératives que j'ai rencontrés le long du travail.

Pour conclure, j'ai analysé la situation spécifique du canton Tessin. À partir de son historique et de l'analyse du contexte contemporain, j'ai pu choisir trois cas d'étude à observer de plus près. Ces trois cas d'étude m'ont permis de faire plusieurs observations architecturales et concernant l'organisation sociale des coopératives en liant avec différentes réalisations ailleurs en Suisse.

Lexique

Logement subventionné	Logement avec un loyer réduit grâce à une intervention étatique. Ses habitants doivent répondre à des strictes limites de revenus et de biens.
Logement coopératif	Logement avec un loyer à prix coûtant. Les coopératives d'habitations peuvent choisir indépendamment leurs habitants, mais ces logements sont principalement remis à des groupes de population ayant besoin d'un logement avantageux. Aucune subvention en forme de paiements à fond perdu est perçue par les coopératives, mais Confédération, cantons et communes peuvent encourager ces maîtres d'utilité publique en accordant des cautionnements, des prêts à faible taux d'intérêt, en participant au capital des coopératives ou cédant des terrains sous forme de droit de superficie.
Utilité publique	Toute activité à but non lucratif qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer ou à prix modérés (LOG, RS 842). Pour être reconnues en tant que maître d'ouvrage d'utilité publique, les coopératives doivent inscrire cette notion dans leurs statuts et reconnaître les principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité public en Suisse.
Activité à but non lucratif	Activité qui ne vise aucun avantage à titre personnel. Si l'activité réalise des bénéfices, ils doivent être reversés à l'organisation pour son futur développement.
Loyer modéré	Loyer déterminé par chaque canton, notion juridiquement indéterminée, souvent entendu en tant que encouragement de l'offre pour les ménages à revenu modeste.
Loyer à prix coûtant	Loyer calculé sur la base des seuls coûts réellement supportés par le bailleur (comprennent les coûts d'investissement et d'exploitation). Ce principe permet d'échapper à la spéculation immobilière, qui profite de la pénurie de logements pour augmenter les loyers.

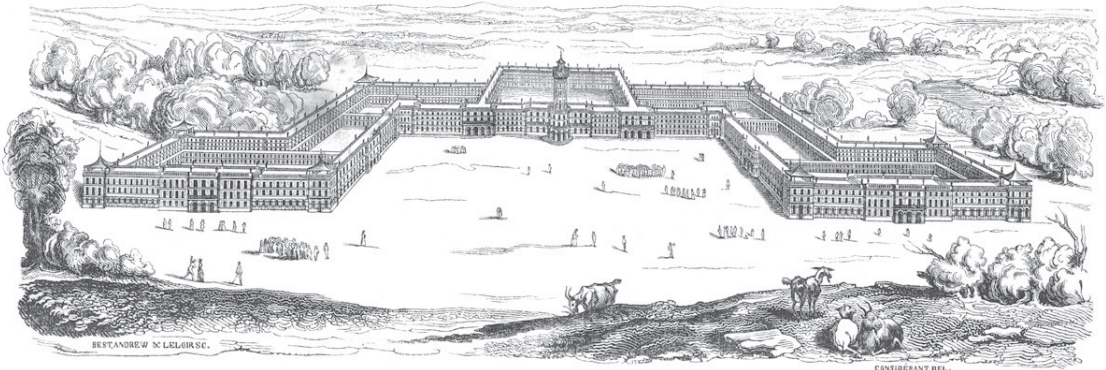
1. Les coopératives d'habitation

Historique

Le Phalanstère

L'histoire des coopératives d'habitation est fortement liée à celle du logement collectif. Au XIX^e siècle, dans le contexte de la révolution industrielle, du développement urbain, des transformations sociales et de la première crise du logement, une série d'intellectuels s'intéressent à ce sujet. Ce sont des socialistes utopiques qui prennent conscience des problèmes sanitaires des logements et de leur pénurie dans les villes en croissance. Charles Fourier publie en 1829 les plans du Phalanstère, un concept de vie utopique qui réunit le logement, l'industrie et les espaces communs dans un grand complexe. Ce concept d'habitation se base sur sa théorie sociale, soulignant l'importance des logements en propriété collective qui favorisent l'interaction sociale en réunissant des personnes provenant de diverses professions et classes sociales. Le dispositif, basé sur la coopération, a l'objectif d'aider les masses d'ouvriers en leur permettant d'accéder à une meilleure qualité de vie (Kries *et al.*, 2017, p. 45-47). L'ensemble est imaginé comme du logement qui s'organise autour d'une cour centrale couverte où se déroule la vie communautaire. Autour de la cour, les rues-galeries deviennent l'espace de rencontre entre les membres.

Fig. 1
Vue du Phalanstère. Gravure de Best, Andrew et Leloir d'après un dessin de Victor Considerant



Les bases pour le développement du mouvement coopératif sont posées et au tournant du XXe siècle, dans plusieurs pays d'Europe, des coopératives d'habitation voient le jour. La Suisse suit la même tendance et des projets pour la promotion de ce type de logements apparaissent. Les coopératives d'habitation deviennent une véritable voie offerte aux classes défavorisées pour échapper à l'entassement, la précarité et l'insalubrité. Deux voies de développement des coopératives prennent forme. D'un côté les communes s'intéressent à ce modèle pour promouvoir un logement pour les pauvres. De l'autre les cheminots travaillant pour la Confédération, en s'inspirant des réalisations de leurs collègues allemands, s'organisent pour accéder à la propriété en commun, comme par exemple les cheminots saint-gallois qui en 1909 créent la *Eisenbahner Baugenossenschaft St. Gallen*, EBG (Lorenceau, 1994, p. 100). Le premier projet de la EBG St. Gallen est le quartier de Schoren, un véritable village de maisons unifamiliales et multifamiliales réalisé par l'architecte Paul Gerber entre 1910 et 1914. Mais le mouvement va prendre plus d'importance

EBG St. Gallen

Fig. 2
Photo historique du quartier Schoren à Saint Gall de la EBG



après la Première Guerre mondiale, et dans le contexte de la crise du logement de 1918-1920, l'idéal coopératif devient une solution pour une transformation de la société en assurant la paix sociale (Lorenceanu, 1994, p. 101). La municipalité de Zurich commence à partir de 1907 une politique de subventionnement suivie par la Confédération en 1920. À l'exemple de Zurich, d'autres municipalités commencent une politique d'encouragement au logement coopératif (Boudet, 2017, p. 10).

Les projets réalisés jusqu'aux années 60 s'inspirent du modèle de la cité-jardin et ils sont également influencés par le mouvement hygiéniste (Boudet, 2017, p. 10 ; Lorenceanu, 1994, p. 103). Ce modèle se pose en opposition au modèle de la *Mietskaserne*, la caserne de location qui est "un immeuble d'appartements de plusieurs étages situé dans le centre-ville avec une ou plusieurs cours intérieures" (« Mietskaserne », 2018) inaccessible en propriété jusqu'en 1963 et fortement marqué par des problèmes d'insalubrité (Cuennet *et al.*, 2002, p. 32). Avant l'introduction légale de la propriété par étage (PPE), la copropriété proposée par le modèle coopératif était le seul modèle qui permettait l'accès à un logement dans un immeuble en tant que locataire-propriétaire. Dans ce contexte, les idées et réalisations de Ebenezer Howard et de Raymond Unwin se définissent par une manière de penser la ville qui réunit les qualités de la campagne, la vie saine, tout en cherchant un rapport de proximité avec la ville, permettant un lien avec le centre industriel. Les "cités-jardins suisses" s'organisent en suivant un urbanisme extensif, caractérisé par l'alignement de maisons de deux à trois étages largement séparées par des jardins, mais ne retrouvent pas le centre industriel présent dans le modèle anglais (Lorenceanu, 1994, p. 103 ; Boudet, 2017, p. 10).

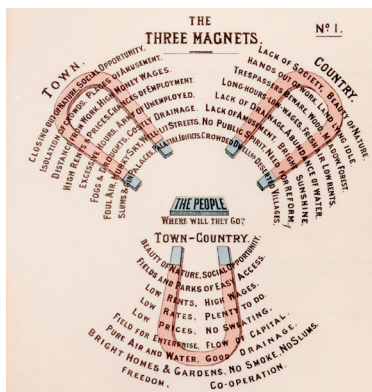
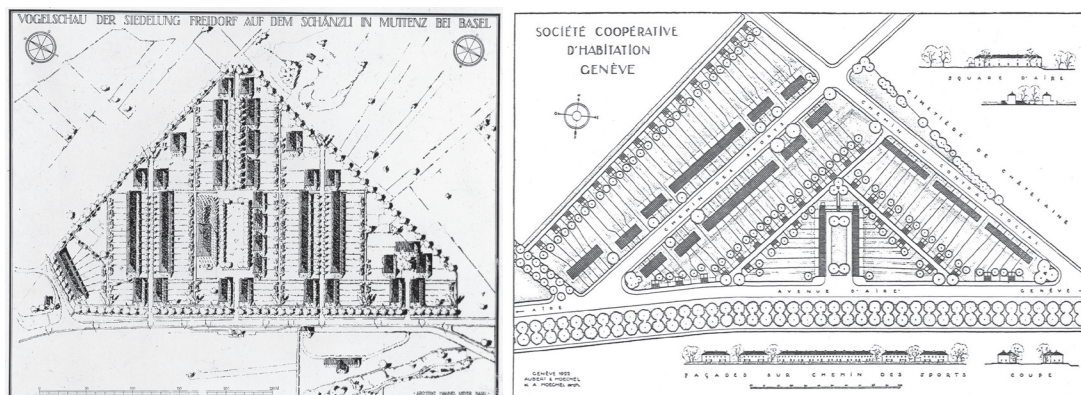


Fig. 3
Diagramme des trois magnets de Ebenezer Howard

Freidorf

Ce mouvement, qui se développe particulièrement à Bâle, Zurich et Berne, est peu présent en Suisse Romande. Les réalisations sont très influencées par la personnalité de l'architecte, comme par exemple le *Freidorf* réalisé par Hannes Meyer à Muttenz, aux



portes de Bâle entre 1919 et 1921, où les membres sont en majorité des employés du *Allgemeine Consumverein* (Lorenceau, 1994, p. 101). Ailleurs qu'en Suisse alémanique des projets se développent comme par exemple la *cité-jardin d'A re*,   Genève, réalisée par l'architecte Arnold Hoecher entre 1920 et 1921 pour la *Société coopérative d'habitation de Genève*, SCHG (Lorenceau, 1994, p. 101).

Fig. 4-5
Plan du Freidorf   Muttentz et de la Cité d'A re   Genève de la SCHG

Cité d'A re

Le modèle "cité-jardin" va être remplacé pendant les années 60 par des grandes structures urbaines. Ces complexes d'habitations constituent un nouveau modèle architectural issu de la crise du logement des années 50, du manque de logement du deuxième après-guerre et des changements sociaux et culturels de l'époque. De plus en plus de gens à la recherche de nouvelles opportunités d'emploi quittent la campagne pour aller en ville. Parallèlement, la structure des ménages se modifie ; s'éloignant du modèle de foyers comptant jusqu'à trois générations, le modèle de la famille nucléaire (deux adultes avec ou sans enfants) prend de l'importance (Glaser *et al.*, 2016).

Le fort besoin de logements en ville dans un très bref délai, trouve une réponse efficace dans le modèle moderniste des grands complexes résidentiels, rationnellement planifiés et construits selon des considérations industrielles (Boudet, 2017, p. 25). La *Siedlung T ffenwies*, un projet réalisé entre 1975 et 1976 à Gr nau, Zurich, par quatre coopératives et

Siedlung T ffenwies



Fig. 6
Photo historique de la Siedlung Tüffen-
wies à Zurich
© Baugeschichtliches Archiv der Stadt

une fondation municipale, est un exemple étonnant : une tour accompagnée de deux longues barres pliées qui permettent l'installation de 530 logements (Boudet, 2017, p. 25).

Le mouvement de la contre-culture à la fin des années 60 introduit des nouveaux thèmes pour le logement. Les questions environnementales, le changement démographique, l'intégration sociale et la responsabilité de la construction par rapport au développement local et urbain deviennent des thèmes fondamentaux pour le développement de l'habitat (Kries *et al.*, 2017, p. 62). C'est la période de la fondation des coopératives très participatives, surtout dans les villes suisse alémaniques, mais aussi en Suisse romande. Ces nouvelles coopératives sont souvent des "petites coopératives", dans lesquelles le statut de membre est réservé aux habitants des immeubles appartenant à la coopérative (Pattaroni *et al.*, 2009, p. 141-142).

Par exemple, en 1996 à Zurich est fondée la coopérative *Dreieck*. La ville avait acheté cet îlot en forme de triangle pour un projet routier qui avait été rejeté en 1979. Les logements avaient été loués à des familles étrangères et à des communautés de colocataires disposés à accepter les mauvaises conditions des immeubles et du quartier. La ville décide de faire revivre le quartier avec une nouvelle construction, mais certains des résidents s'opposent à la démolition et demandent à la ville de pouvoir rénover et entretenir eux mêmes l'îlot. La coopérative est alors fondée et entretient encore aujourd'hui des logements et des espaces commerciaux à bon marché.

Dreieck

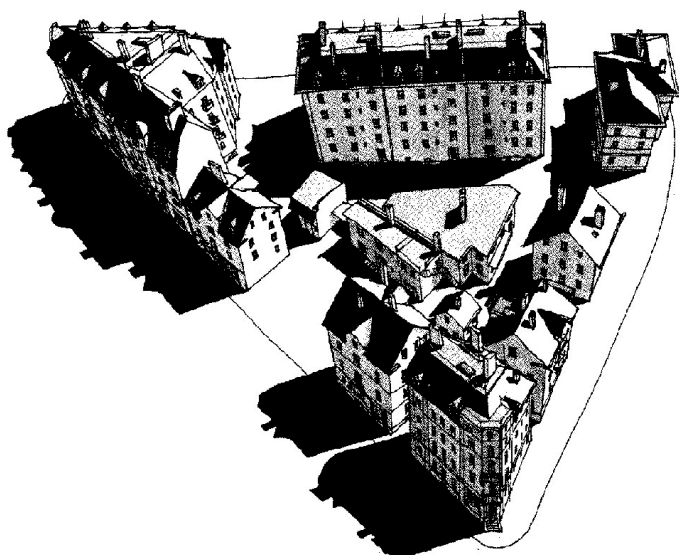


Fig. 7
Axonométrie de l'îlot restructuré par la
coopérative *Dreieck*

Après les années 70, la plupart des coopératives se concentrent sur la réhabilitation de l'existant plutôt que sur la construction de nouvelles habitations. Les investissements nouveaux, surtout sous la forme de PPE, sont liés principalement à des privés. Cette situation, en lien avec le phénomène de l'exode des familles vers les banlieues, va nourrir la crise du logement des années 90. En parallèle à la crise, des jeunes s'opposent au système considéré comme trop conservateur et rigide, et revendiquent un espace de liberté (Boudet, 2017, p. 10).

Dans ce contexte de changement, les terrains abandonnés par l'industrie deviennent des sites idéaux

pour un nouveau discours sur le futur de la ville (Boudet, 2017, p. 10).

Des nouvelles idées, des friches urbaines disponibles et la possibilité de réaliser des projets urbains alternatifs motivent les citoyens qui avaient participé à la révolte de la jeunesse 10 ans plus tôt à se relancer dans le logement coopératif. Des nouveaux projets vont naître, chacun avec son propre objectif. Si pour certains le but est de rendre pérenne l'occupation des bâtiments occupés, d'autres se focalisent sur les modes de vie collectifs et alternatifs. Le projet de la coopérative *Kraftwerk 1*, *Hardturmstrasse*, à Zurich, par exemple, manifeste cette nouvelle vision en introduisant des typologies variées comprenant aussi de grandes colocations et s'appropriant le thème de la mixité dans les activités, tout en acceptant des membres avec des revenus différents (Boudet, 2017, p. 10-11).

Kraftwerk 1

Aujourd'hui les aspirations résidentielles d'une partie de la classe moyenne ont changé, toujours plus de personnes recherchant un mode de vie plus écologique qui introduit la possibilité du partage : se réapproprier son propre environnement pour "en être l'acteur et pas que l'utilisateur" (ftc communication SA, 2016, p. 10). Le requestionnement du logement collectif permet aussi de se confronter au changement démographique et de favoriser la renaissance de la ville en tant que lieu d'une nouvelle collectivité (Kries *et al.*, 2017, p. 38). Aujourd'hui les typologies, l'organisation des édifices et même l'espace urbain changent et s'opposent à la maison monofonctionnelle et à la ville organisée selon les principes du zoning.

Fig. 8
Plan du deuxième étage de la
Siedlung Hardturm de la coopérative
Kraftwerk 1



Définition : qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation?

Le modèle coopératif dans le domaine de l'habitat se caractérise par l'appartenance à un groupe de membres qui mettent en commun leurs ressources afin de réduire les coûts individuels du logement sous un contrôle démocratique. L'Alliance Coopérative Internationale, ACI, qui regroupe des coopératives et des mouvements coopératifs dans le monde entier, a posé sept principes fondateurs : l'adhésion volontaire et ouverte à tous, le contrôle démocratique exercé par les membres, la participation économique des membres, l'autonomie et indépendance, l'éducation – la formation – l'information, la coopération entre coopératives et l'engagement envers la collectivité. Ces valeurs, communes à toutes les coopératives, se retrouvent dans les coopératives d'habitation.

En Suisse, aux termes de l'article 828 alinéa 1 du Code des obligations (CO, RS 220) : "La société coopérative est celle que forment des personnes ou sociétés commerciales d'un nombre variable, organisées corporativement et qui poursuit principalement le but de favoriser ou de garantir, par une action commune, des intérêts économiques déterminés de ses membres." Pour exister elle doit compter au minimum 7 membres, disposer de statuts et être inscrite au registre du commerce (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 12).

Les coopératives sont des maîtres d'ouvrage qui peuvent revendiquer le statut d'utilité publique en adhérant à la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse. Cette charte, élaborée en 2004 par l'Office fédéral du logement (OFL) et les deux organisations faîtières, *Coopératives d'habitations Suisse* et *Wohnen Schweiz*, définit les idéaux et les principes auxquels adhèrent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Omoregie *et al.*, 2018, p. 4). Les activités des maîtres d'ouvrage d'utilité publique - coopératives d'habitation, fondations, associations ou sociétés anonymes d'utilité publique - doivent

être sans but lucratif et servir à couvrir les besoins en logement à loyer ou à prix modérés. Pour être reconnues en tant que maître d'ouvrage d'utilité publique les coopératives doivent inscrire dans leurs statuts le but non lucratif et reconnaître les principes de la charte.

Ces principes définissent un code de conduite en huit points: l'objectif de logements à prix avantageux, un habitat pour toutes les couches sociales, la participation à la coopérative en devenant membre, la possibilité pour les membres d'exercer de nombreuses tâches de direction et d'administration, l'encouragement à continuer le développement des idéaux propres à chaque coopérative, la solidarité et la collaboration entre les maîtres d'ouvrages d'utilité publique, la recherche de "bonnes solutions" du point de vue de l'aménagement et de l'architecture et l'importance donnée à l'entretien pour la conservation de la valeurs des immeubles. L'adhésion à ces principes ne suffit pas aux coopératives pour bénéficier du droit aux aides fédérales, elles doivent de plus faire valider leurs statuts par le service juridique de l'OFL (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 12).

Pour ce qui concerne la location, les coopératives facturent les loyers à prix coûtant, donc un loyer qui correspond aux coûts effectifs (« C'est quoi une coopérative d'habitation ? », 2019). Ce modèle est appelée souvent "la troisième voie du logement" ; une forme communautaire de propriété qui se trouve à mi-chemin entre la propriété privée (la première voie) et la location (la deuxième voie) et permet d'associer les avantages de la propriété à ceux de la location (Daeniker, 2013, p. 4). Souvent les membres sont copropriétaires de leur logement en achetant des parts sociales, tout en payant leur loyer mensuellement.

Classification

L'étude *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, menée par le Service des communes et du logement (SCL) du canton de Vaud et le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL (LASUR), distingue trois grandes classes pour les coopératives d'habitation du canton Vaud (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 40-41). Je note que cette classification est applicable à toute la Suisse ; elle couvre toutes les catégories que j'ai pu rencontrer pendant cette étude.

La première catégorie est celle des coopératives d'habitation. Tous les habitants sont membres et participent à la formation d'un capital commun par l'achat d'au moins une part sociale. Cette contribution reste limitée dans l'objectif de garantir une bonne accessibilité financière tout en incluant les habitants dans le projet. Ce modèle peut représenter, selon l'étude du SCL et du LASUR, "l'idéal type" de la coopérative d'habitation et comprend généralement les grandes coopératives traditionnelles. Souvent elles ont été fondées au début du siècle, en réponse aux problèmes posés par les crises du logement.

Coopératives d'habitation

La deuxième catégorie est celle des coopératives d'habitants. Tous les habitants sont membres et participent au capital commun, mais cette contribution est ici substantielle. La participation est active et la prise de décision à l'intérieur de la coopérative est concrète. Généralement, ce modèle inclut des coopératives de taille plus petite, moins professionnelles, souvent nées à la fin des années 60, dans le contexte de la contre-culture et de la pérennisation du mouvement des squats. Dans les grandes villes, telles que Zurich et Genève, au contraire la situation permet de trouver aussi des modèles hybrides : des grandes coopératives très participatives (ftc communication SA, 2016).

Coopératives d'habitants

La troisième catégorie est celle des coopératives sociales. Ce sont toutes les coopératives dont les habitants ne sont pas membres. Elles développent

Coopératives sociales

un rôle de production de logements abordables sans forcément avoir d'autres objectifs, comme par exemple la participation au projet. Souvent ce modèle ne demande aucune contribution financière hors du loyer aux coopérateurs. Ces coopératives sont souvent issues des initiatives individuelles à faveur des minorités de la population défavorisées (étudiants, femmes, personnes âgées).

Coopératives innovantes

La quatrième catégorie est celle des coopératives innovantes, qui se caractérisent par des buts qui vont au-delà de la production de logement abordables mais elles intègrent des thèmes tels que la participation, la qualité des relations sociales ou la protection de l'environnement. Ces coopératives ont donc des objectifs élargis, et par conséquent elles développent le rôle d'acteur du développement urbain (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 41).

Les coopératives innovantes ont aussi un impact positif sur les autres types de coopératives. Les coopératives traditionnelles ont démontré leur volonté d'apprendre de ces "nouveaux pionniers", en permettant donc d'introduire un nouveau dynamisme dans les modèles traditionnels. L'influence de cette dernière catégorie est visible sur différentes échelles de la ville : le nouveau développement influence le mode de vie dans les appartements, dans les immeubles dans les quartiers ou même dans la ville en entier (Kries *et al.*, 2017, p. 62-63).

2. La situation en Suisse

Caractéristiques

La situation en Suisse pour ce qui concerne les différentes formes d'habitat se caractérise principalement par une majorité de logements en location par rapport aux logements en propriété et au logement d'utilité publique (Pattaroni *et al.*, 2009, p. 139). Deux tiers de la population sont locataires, le tiers restant étant en majorité propriétaire ; seule une très petite partie de la population réside dans les logements d'utilité publique. La part du marché du logement appartenant aux coopératives ou aux autres formes de logement d'utilité publique, est de 4,3%. Ce qui signifie que plus de 185'000 logements sont détenus par environ 2000 coopératives (Omoregie *et al.*, 2018, p. 3).

Le logement coopératif se caractérise différemment dans le territoire suisse. Les coopératives d'habitation sont plus présentes en Suisse alémanique par rapport aux autres régions. En Suisse alémanique 5% des logements sont de type coopératif, contre 3% en Suisse romande et 1% en Suisse italienne (sotomo, 2017, p. 14).

Cette tendance est très générale et se nuance si l'observation est menée canton par canton. La proportion double pour ce qui concerne Bâle-ville (plus de 11%), Zurich (près de 10%) et Lucerne (près de 9%). À l'opposé, les cantons du Tessin, Schwyz, Valais et Obwald se caractérisent par une présence très faible (1% ou moins) (sotomo, 2017, p. 12). Le point commun entre ces deux catégories de cantons peut être identifié comme la forte urbanité de cantons tel que Zurich ou Bâle-ville, et au contraire, les caractéristiques rurales de cantons tel que le Tessin, Schwyz, Valais et Obwald.

Les cas de Lucerne et Uri font donc exception : ces cantons à fort caractère rural montrent un pourcentage relativement élevé pour ce qui concerne le logement d'utilité publique. Le canton de

Uri, qui présente presque 4% de logements d'utilité publique, a traditionnellement développé une économie liée au travail des cheminots et des militaires. Ce lien peut être un facteur favorable pour le développement de coopératives réalisées par et pour les travailleurs de l'Etat, une des formes de coopératives les plus répandues au début du développement du mouvement coopératif.

Le canton de Lucerne a aussi eu un développement très favorable au logement coopératif (plus de 40% des communes comptent au moins 5% de logements d'utilité publique) même si le canton se ne caractérise pas par la présence de l'industrie ou par des établissements fédéraux. C'est de fait à Lucerne qu'une des deux associations faîtières de l'habitat d'utilité publique a son siège. *Wohnen Schweiz*, l'association des coopératives de construction, se focalise sur la construction de logements locatifs d'utilité publique et parallèlement encourage la propriété réservée "au propre usage de l'acquéreur, sur une base de coopératives" (Omoregie *et al.*, 2018, p. 22). Cette présence pourrait être à l'origine du développement cantonal supérieur à la moyenne.

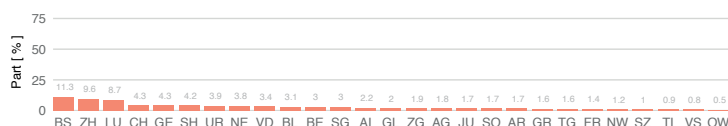


Fig. 9
Proportion de logement d'utilité publique selon les cantons

L'opposition entre les cantons principalement ruraux et ceux qui sont principalement urbains amène le questionnement à une autre échelle : celle de l'agglomération. Une comparaison entre la carte qui met en évidence les types d'espaces dans les communes (du grande centre-ville à l'espace rural) - Fig. 10 - et celle des pourcentages de logements d'utilité publique - Fig. 11 -, indique que les grandes villes se montrent souvent favorables au développement des coopératives. C'est en fait dans les grandes villes que le phénomène se développe principalement. Mais le phénomène coopératif n'a pas eu le même succès dans toutes les villes ; chaque ville a suivi un parcours différent en raison de son contexte social et politique.

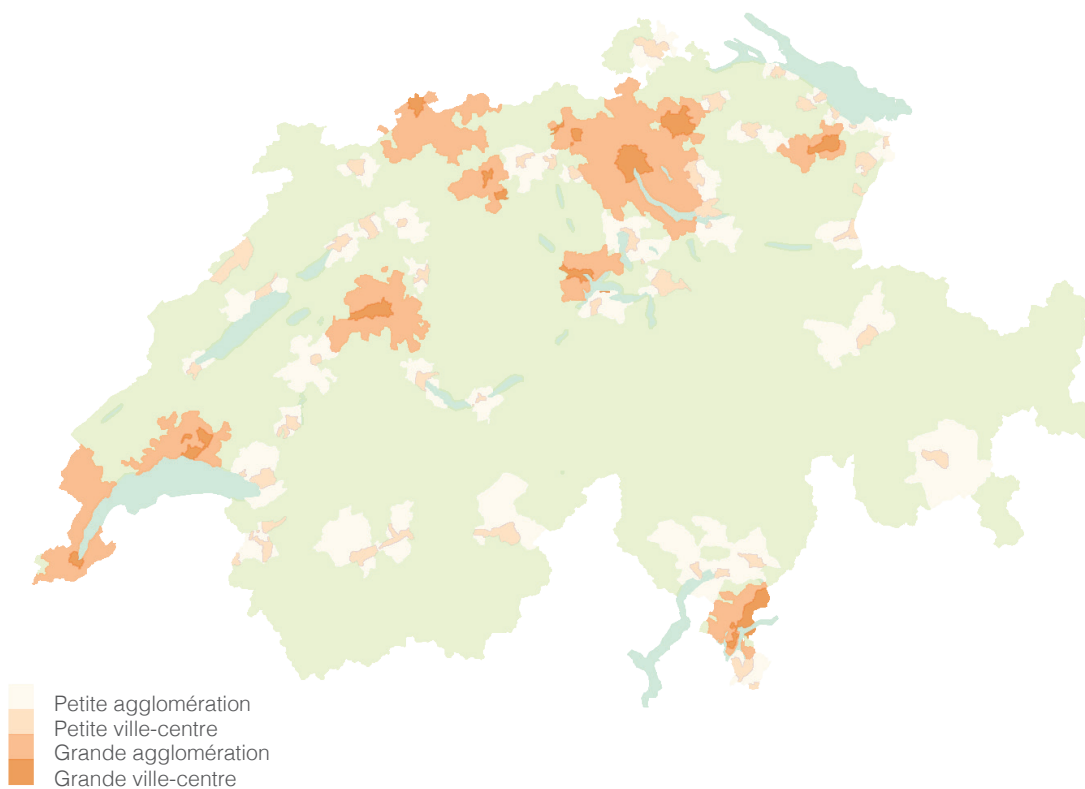


Fig. 10
Communes en fonction du type d'espace

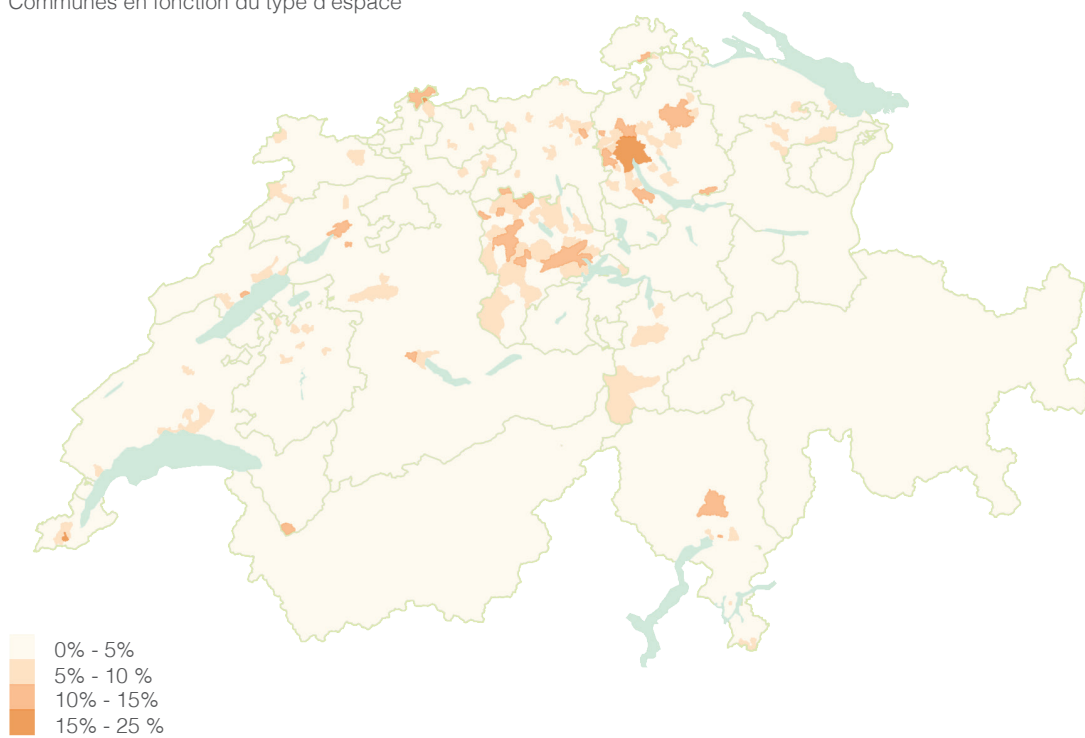


Fig. 11
Proportion de logements de maîtres d'utilité publique

La ville de Zurich est considérée comme un exemple exceptionnel : 27% de logements locatifs sont détenus par les coopératives ou par la ville elle-même (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 18). Ce chiffre remarquable est le résultat d'une longue et intense histoire. De plus le dynamisme des 15 dernières années a continué à renforcer ce phénomène avec une production de logements coopératifs qui arrive jusqu'à 400 par année. L'administration de la ville, qui a toujours joué un rôle clé pour le développement, soutien les projets des coopératives par un système d'aides directes et indirectes. Entre autre elle a mis en place une procédure d'encouragement qui garantit que les projets tiennent compte des enjeux politiques, sociaux et territoriaux (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 49). La ville inclut donc dans son développement urbain les projets des coopératives. Cet intérêt a été confirmé en 2011 avec l'approbation d'un texte de loi qui vise à augmenter à 33% la proportion de logements d'utilité publique ici 2050 (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 47).

Concernant les régions rurales, la carte présente parfois des zones caractérisées par une forte présence du logement d'utilité publique. Il faut interpréter ces cas dans leur contexte.

Le cas du Tessin montre que le fait d'être un des cantons qui a connu le développement de coopératives le plus faible au niveau suisse, n'empêche pas qu'on y trouve une commune rurale où la présence du logement d'utilité publique dépasse le 15%. C'est la commune de Lavertezzo, dans le district de Locarno, subdivisé en deux fractions, Lavertezzo Piano e Lavertezzo Valle, qui compte au total 1318 habitants. Lavertezzo Piano se trouve dans une zone plus urbanisée que Lavertezzo Valle, qui est situé au milieu du Val Verzasca. À Lavertezzo Piano la société d'utilité publique *Alloggi Ticino SA*, une Société d'utilité publique pour la promotion du logement économique, a construit et gère actuellement plusieurs immeubles. Il y a donc une grande partie sur le total des habitations qui a une fonction d'utilité publique, mais ce résultat ne peut pas être

Fig. 12
Proportion de logements de maîtres
d'utilité publique



comparé au résultat obtenu dans une ville, où le nombre d'habitants est beaucoup plus conséquent.

Cette constatation met aussi en évidence la présence d'autres acteurs que les coopératives dans le marché d'utilité publique. Cette catégorie est composée par des coopératives de construction et d'habitation mais aussi par des fondations immobilières de droit public (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 7).

Finalement, la Suisse se présente par une situation multiple et régionale, liée à sa politique et à son développement fédéraliste (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 59). Il est difficile de faire des comparaisons directes, mais des tendances générales peuvent être identifiées : le phénomène coopératif est développé principalement dans les villes de Suisse alémanique, mais il est en plein développement et aujourd'hui il commence à atteindre la Suisse romande. Ces tendances générales, comme vu plus haut, se caractérisent aussi par des exceptions ponctuelles.

Tout au long de cette étude, par le biais des recherches et des visites effectuées, j'ai pu découvrir plusieurs coopératives. J'ai décidé de réaliser une carte qui rassemble ces 61 coopératives selon le type d'appartenance (coopératives d'habitation - d'habitants - sociales - innovantes).

Cette carte, même si très empirique, montre à nouveau que le phénomène coopératif, en considérant la partie que j'ai pu rencontrer pendant cette étude, est très présent dans les villes, en particulier à Zurich, Bâle, Lausanne et Genève. De plus, c'est seulement dans les villes, surtout à Zurich et à Bâle, que le nouveau modèle de coopérative innovante se développe. Au contraire, pour ce qui concerne les autres types de coopératives (d'habitation - d'habitants - sociales), je n'ai pas pu déterminer une relation directe entre le type de coopérative et son emplacement sur le territoire.



- Coopératives d'habitation
- Coopératives d'habitants
- Coopératives sociales
- Coopératives innovantes

Fig. 13
Emplacement des coopératives sur le territoire suisse

Canton Zurich :

<i>Allgemeine Baugenossenschaft Zürich</i>	5000	Habitation
<i>Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1</i>	232	Innovante
<i>Baugenossenschaft Rotach</i>	1077	Habitation
<i>Baugenossenschaft Zurlinden</i>	1894	Habitation
<i>Eisenbahner-Baugenossenschaft Zurich-Altstetten</i>	>231	Habitation
<i>Familienheim Genossenschaft Zürich</i>	2300	Habitation
<i>Genossenschaft Dreieck</i>	60	Innovante
<i>Genossenschaft für Alterswohnungen</i>	47	Sociale
<i>Genossenschaft Karthago</i>	9	Innovante
<i>Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft</i>	1300	Habitation
<i>Gesewo</i>	>300	Habitants
<i>Genossenschafterinnen und Genossenschaftern - GWG</i>	1300	Habitation
<i>Heimstätten-Genossenschaft Winterthur</i>	2053	Habitation
<i>Kalkbreite</i>	97	Innovante
<i>Mehr Als Wohnen</i>	13 immeubles	Innovante
<i>WOGENO</i>	498	Innovante
<i>Wohn-und Siedlungsgenossenschaft</i>	1074	Habitation
<i>Baugenossenschaft Waidberg</i>	611	Habitation

No Logements

Classification

Canton Bâle :

<i>Basler Wohngenossenschaft - BWG</i>	474	Habitation
<i>Baugenossenschaft wohnen&mehr</i>	370	Innovante

	No Logements	Classification
<i>Erlenflex Genossenschaft</i>	24	Innovante
<i>Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten - GEWONA NORD-WEST</i>	10 immeubles	Habitation
<i>Genossenschaft Miethäuser Syndikat</i>	7 immeubles	Habitants
<i>Homebase, Genossenschaft für selbst gestaltetes Wohnen und Arbeiten</i>	0	Innovante
<i>Landgenossenschaft Hirzbrunnen</i>	257 immeubles	Habitation
<i>Verband Schweizerischer Konsumvereine - VSK</i>	150 maisons	Habitation
<i>Wohngenossenschaft Im Langen Loh</i>	187	Habitation
<i>Wohngenossenschaft Neuweg</i>	1 immeuble	Habitation
<i>Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft - Wohnstadt</i>	500	Habitation
<i>Wohngenossenschaft Klybeck - WGK</i>	2 immeubles	Habitants
<i>Wohngenossenschaft Zimmerfrei</i>	32	Innovante
Canton Vaud :		
<i>Cité Derrière</i>	1500	Habitation
<i>Coopérative d'habitation i6</i>	1 immeuble	Habitants
<i>La Maison d'Ici</i>	0	Habitation
<i>La Maison Ouvrière</i>	500	Habitation
<i>Le Bled coopérative sociale d'habitants</i>	1 immeuble	Habitants
<i>Les Estudiantines coopérative d'habitation</i>	310	Habitation
<i>Logement Idéal société coopérative</i>	1500	Habitation
<i>Société Coopérative de construction et d'habitation "Boscoop"</i>	1 immeuble	Habitants
<i>Société Coopérative d'habitation Lausanne</i>	170 immeubles	Habitation
<i>Société Coopérative Pugessies</i>	1 immeuble	Habitants
Canton Genève :		
<i>La Codha</i>	367	Innovante
<i>La Ciguë - Coopérative de logement pour personnes en formation</i>	780 chambres	Habitants
<i>La Rencontre société coopérative</i>	1 immeuble	Habitants
<i>Equilibre - une coopérative d'habitation</i>	8 immeubles	Innovante
<i>Société Coopérative d'Habitation Genève - SCHG</i>	2000	Habitation
<i>Société Coopérative de construction et d'habitation UV</i>	20	Habitants
Canton Lucerne :		
<i>Allgemeine Baugenossenschaft Luzern - ABL</i>	2100	Habitation
<i>Baugenossenschaft Bellevue Hochdorf - BGB</i>	10 immeubles	Habitation
<i>Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse Luzern</i>	1 immeuble	Innovante
Canton Bern :		
<i>Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern</i>	6 siedlungen	Habitation
<i>Generationenhaus-Langnau</i>	0	Habitants
<i>Wohnbaugenossenschaft Bleiche Worb</i>	37	Habitants
Canton des Grisons :		
<i>Baugenossenschaft Chasa Reisgia</i>	13	Sociale
<i>Genossenschaft Alterwohnungen St Martin</i>	1 immeuble	Sociale
<i>Wohnen bis 25</i>	1 immeuble	Sociale
Canton Saint-Gall :		
<i>Eisenbahnerbaugenossenschaft St. Gallen - EBG</i>		Habitation
<i>Wohnbaugenossenschaft St. Gallen - WBG</i>	326	Habitation
	220	
Canton Zoug :		
<i>Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham - GBC</i>	253	Sociale
Canton Bienne :		
<i>Coopérative Bienneoise de construction - biwog</i>	8 immeubles	Habitation
Canton Solure :		
<i>wohnen am dorfbrunnen</i>	1 immeuble	Sociale

3. La situation au Tessin

Caractéristiques

La situation au Tessin pour ce qui concerne les différentes formes d'habitat se caractérise principalement par une majorité de logements en location par rapport à la propriété et au logement coopératif. 60% des habitants dans la région sont locataires, 39% sont propriétaires et le pourcent restant est constitué de logements d'utilité publique (Sotomo, 2017, p. 12). Cette moyenne est bien inférieure à la moyenne suisse (5%).

Par le biais de la section tessinoise de l'association des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, *Cassi*, j'ai pu accéder à un premier recensement provisoire qui permet de déterminer combien de coopératives il y a au Tessin. 20 coopératives sont présentes sur le territoire, desquelles il faut soustraire une coopérative qui est en voie de dissolution et deux autres qui ont déjà été dissoutes. Selon mes observations, la majorité de ces coopératives possèdent généralement un seul immeuble habité par leurs membres. On ne retrouve pas de coopératives de grande taille, comme celles qui caractérisent surtout la ville de Zurich.

Le Tessin historiquement n'a pas eu le même développement qui est à l'origine du mouvement coopératif suisse. Ce phénomène peut être expliqué en partie par le fait que cette région ne se caractérise pas par une forte présence de l'industrie. C'est en fait pendant la période de forte industrialisation, au tournant du XXe siècle, qu'une grande partie de coopératives voient le jour. Les industries nécessitent une forte main-d'œuvre et donc une grande quantité de logements ; les sociétés d'entraide s'organisent pour construire ces logements, sans but lucratif (« La palazzina condivisa », 2019).



- Coopératives actives sur le territoire
- Coopératives n'existant plus*

Canton Tessin :

Locarno :

Cooperativa Abitativa Viv Insema
Cooperativa Case al Ponte
Cooperativa Ecohabitat
Cooperativa Saleggio - costruzione alloggi
Società Cooperativa di costruzioni "Isolino"

Bellinzona :

Cooperativa Costruzione abitazioni Cadenazzo - CCC
Cooperativa di Costruzione dei ferrovieri Meridiana
Cooperativa di Costruzioni la Moderna
Società Cooperativa costruzioni Bellinzona

Lugano :

Genossenschaft Il domani è ora
Società Cooperativa Residenza Emmy
Società Cooperativa di Costruzione Ceresio
*Società Cooperativa per la Costruzione di Abitazioni Talacker**

Chiasso :

Cooperativa d'Abitazioni Domus
*Cooperativa di Costruzione Bucaneve**
Cooperativa di Costruzione Fercasa
Società Cooperative d'Abitazioni Breggia
*Società Cooperativa di costruzione Centrocittà**

Airolo :

Società Cooperativa Abitazioni del personale federale

Corzoneso (valle di Blenio) :

Cooperativa Casa Arcioni

Fig. 20

Emplacement des coopératives sur le territoire du canton Tessin

Historique

Società Cooperativa Costruzioni Bellinzona

La première coopérative qui se développe sur le territoire tessinois est la *Società Cooperativa Costruzioni Bellinzona*, fondée en 1943 sous l'impulsion des organisations syndicales de Bellinzone dans le contexte de la pénurie de logements qui a suivi la deuxième guerre mondiale. En suivant l'exemple des coopératives de la Suisse alémanique, en particulier la coopérative de construction des Cheminots de Berne, la coopérative demande à l'architecte Augusto Jäggi un projet pour une série de maisonnettes destinées chacune à une famille. La coopérative a construit 40 maisonnettes avec jardin financées par un capital propre constitué par les parts sociales des membres, par des crédits hypothécaires et les subventions communales, cantonales et fédérales. Les maisonnettes permettent aux membres de bénéficier d'un loyer inférieur à celui du marché, grâce à leur prix de construction économique

Fig. 14-15

Affiches publicitaires sur un périodique local tessinois pour promouvoir les maisons réalisées par la *Cooperativa Costruzioni Bellinzona*

COOPERATIVA COSTRUZIONI
BELLINZONA

Progetti e direzione lavori:
Augusto Jäggi

ARCHITETTO DIPLOMATO F.A.S.
BELLINZONA
TELEFONO 824

La Cooperativa Costruzioni di Bellinzona

La Cooperativa Costruzioni di Bellinzona ha scopo di costruire e far costruire a Bellinzona e nel territorio circostante case popolari a basso costo, in modo da permettere a tutti i lavoratori di Bellinzona e del territorio circostante di acquistare una casa propria. La Cooperativa è costituita da tutti i lavoratori di Bellinzona e del territorio circostante che vogliono partecipare alla costruzione di case popolari. La Cooperativa ha il diritto di acquistare terreni e di costruire case popolari. La Cooperativa ha il diritto di vendere le case popolari costruite. La Cooperativa ha il diritto di concedere in affitto le case popolari costruite. La Cooperativa ha il diritto di riscattare le case popolari costruite. La Cooperativa ha il diritto di espropriare le case popolari costruite. La Cooperativa ha il diritto di vendere le case popolari costruite. La Cooperativa ha il diritto di concedere in affitto le case popolari costruite. La Cooperativa ha il diritto di riscattare le case popolari costruite. La Cooperativa ha il diritto di espropriare le case popolari costruite.

BERTOLINI & C.
LOCARNO
Tel. Lab. 11-18 - 400-1130 - Via Donato Sordani

FED. FORMER & Co.
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

A&B
F.B. RIVA
BELLINZONA
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

OSCAR JAUCH
CAPITONIERA & CONFORTATA TUTTI
CANTIERI MOBILI
LABARO - Tel. 11-18

Eredi BATTISTA ROTA
BELLINZONA
CANTIERI MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

FELICE PATOCCHI
BELLINZONA
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

Luigi BALESTRA
BELLINZONA
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

Fratelli FURGER
BELLINZONA
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

MAZZONCINI D. & FIGLI
BELLINZONA
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

GORDOLA
BELLINZONA
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

PASTERIS IGIMIO
BELLINZONA
FABBRICA MOBILI & VERAMENTI
ACCORA - Tel. 11-18

COOPERATIVA COSTRUZIONI
BELLINZONA

Progetti e direzione lavori:
Augusto Jäggi

ARCHITETTO DIPLOMATO F.A.S.
BELLINZONA
TELEFONO 824

IMPIANTI ELETTRICI
WIDENMANN & C.
BELLINZONA
Tel. 11-18

C. MORESCHI
BELLINZONA
Tel. 11-18

BERNASCONI & ARLO
BELLINZONA
Tel. 11-18

ALBERTO REINHART
BELLINZONA
Tel. 11-18

IMPIANTI ELETTRICI
L. CASANOVA
BELLINZONA
Tel. 11-18

MARONI RINALDO
BELLINZONA
Tel. 11-18

CODA EMILIO
BELLINZONA
Tel. 11-18

BRONZINI & C. S.A.
BELLINZONA
Tel. 11-18

MOBILI E VERAMENTI
ROBERTO VILLA
BELLINZONA
Tel. 11-18

BARLOCCI & AMMAN
BELLINZONA
Tel. 11-18

Figli di B. BORDADORI
BELLINZONA
Tel. 11-18

GUIDO MARTINETTI
BELLINZONA
Tel. 11-18

SOC. AN. LEONAMI
BELLINZONA
Tel. 11-18

GUIDO VANETTA
BELLINZONA
Tel. 11-18

IMPIANTI ELETTRICI
OTTO SCERRI
BELLINZONA
Tel. 11-18

G. JUCKER
IMPIANTI ELETTRICI
BELLINZONA
Tel. 11-18

GIAMONI & LANG
BELLINZONA
Tel. 11-18

Eredi fu CARLO DOZIO
BELLINZONA
Tel. 11-18

MARIO BERNASCONI
BELLINZONA
Tel. 11-18

MANTOZZA & SALA
BELLINZONA
Tel. 11-18

PRELLI PEDRONI
BELLINZONA
Tel. 11-18

Dr. SPARTACO ZELI
BELLINZONA
Tel. 11-18

RUSCONI GUIDO
BELLINZONA
Tel. 11-18

Figli di S. CAVALOTTI
BELLINZONA
Tel. 11-18

SINCERO CAROLINI & FIGLI
BELLINZONA
Tel. 11-18

Figli di S. CAVALOTTI
BELLINZONA
Tel. 11-18

PRELLI PEDRONI
BELLINZONA
Tel. 11-18

et aux aides à la construction (Zeli, 1946). Le canton s'intéresse à subventionner ce projet dans le contexte d'un programme pour relancer l'économie après la deuxième guerre mondiale ; il favorise la construction pendant la période hivernale pour contrer le chômage (interview Bruni, 2019).

Pendant les années 50 plusieurs coopératives voient le jour : c'est la période du développement des coopératives pour loger le personnel de la Confédération (comme par exemple les employés de la Poste ou des Chemins de Fer Fédéraux). Dans les principales villes tessinoises des coopératives s'organisent et construisent leur immeuble. Par exemple, la *Cooperativa Domus* à Chiasso a été fondée en 1945 et l'architecte Augusto Jäggli réalise en 1950 un immeuble d'habitation. Aujourd'hui ces coopératives sont encore présentes sur le territoire, mais elles n'ont pas réalisé de projets nouveaux ; elles continuent à approvisionner en logements abordables uniquement leurs habitants.

Cooperativa Domus

Dans la campagne, près de Chiasso, en 1965 la coopérative de construction des cheminots *Fercasa* voit le jour. C'est un immeuble d'appartements

Cooperativa Fercasa

Fig. 16
Photo historique de la *Fercasa*



destinés aux familles des cheminots qui travaillent au chantier de la gare de Chiasso. Projeté par les architectes Finzi et Zürcher, l'immeuble se distingue pour ses qualités architecturales ; aujourd'hui l'immeuble est inséré dans le registre des édifices modernes sujets à protection cantonale.

Residenza Emmy

À partir de 1959, un projet un peu particulier prend forme. Un groupe de femmes et d'associations féminines fonde la *Società Cooperativa Casa per persone anziane*, appelée par la suite *Residenza Emmy*. Ces femmes, impliquées dans la lutte pour obtenir le droit de vote (obtenu en Tessin seulement en 1969), ont voulu démontrer leur rôle dans la société par la réalisation d'un immeuble de logement à loyer abordable pour personnes âgées bénéficiaires seulement de la rente de l'AVS. Après avoir surmonté beaucoup d'obstacles dans le financement du projet, sa construction et sa gestion, la résidence, réalisée en 1972, est encore en activité aujourd'hui. Sa gestion est assurée par un conseil d'administration entièrement féminin, lequel s'occupe de l'administration mais aussi des besoins des personnes logées (Stefanski *et al.*, 2019).

Fig. 17
Photo historique de l'immeuble de la
Società Cooperativa Residenza Emmy



Plus tard quelques projets voient le jour sous l'initiative de groupes indépendants de citoyens : après la création de petites coopératives, les membres recherchent un architecte et réalisent des immeubles résidentiels à la campagne. C'est le cas de la *Cooperativa Bucaneve* à Vacallo. En 1973 après avoir fondé la coopérative, les membres, guidés par l'ingénieur Fabio Janner, demandent aux architectes Gerosa et Gilardi de réaliser un projet pour 30 habitations dans un seul immeuble. C'est la première fois qu'un groupe de citoyens réalise au Tessin ses propres logements en incluant des espaces communs et de partage dans l'architecture. En 1995 la coopérative a dû se dissoudre ; probablement suite à des soucis financiers dus au départ rapproché de plusieurs membres. Le projet est aujourd'hui habité par ses copropriétaires, mais a perdu son but non lucratif.

Cooperativa Bucaneve

À partir des années 2000 quelques nouveaux projets voient le jour. Sous l'influence du succès suisse alémanique, des groupes d'habitants de la région décident de se lancer dans ce nouveau modèle et deux coopératives sont fondées. C'est le cas de la coopérative *Viv Insema*, fondée en 2012 à Tegna en Valle Maggia. Des personnes d'origine suisse alémanique habitant dans le village ont été forcées à quitter leur logement et ont donc décidé de se mettre ensemble pour réaliser un projet

Cooperativa Viv Insema



Fig. 18
Photo historique de la *Cooperativa Bucaneve*

Un contexte un peu différent

La Suisse italienne est donc une région qui n'est pas caractérisée par une tradition du logement coopératif, mais retrouve seulement quelques projets éparpillés sur son territoire.

L'histoire démontre que le contexte de naissance de nouvelles coopératives d'habitation est souvent lié aux périodes de pénurie de logement. Ce type d'organisation a démontré plusieurs fois sa capacité à combler l'insuffisance de la production privée en proposant des logements à des loyers qui ne suivent pas la loi du marché (Boudet, 2017, p. 23). Dans des villes comme Zurich ou Genève, villes qui connaissent souvent des situations de forte pénurie, les coopératives permettent le développement et la sauvegarde de logements qui correspondent mieux aux possibilités financières de la population. Cette stratégie participe à la lutte contre l'éviction du logement de certains groupes de population défavorisés. De plus, pour ce qui concerne la rénovation des immeubles anciens, les coopératives ont tendance à permettre la rénovation sans augmenter drastiquement les loyers, en évitant les effets de gentrification (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 74).

La situation au Tessin aujourd'hui partage peu de points communs avec les endroits plus favorables au développement coopératif. En 2019 le taux de vacance pour la location au Tessin est de 4,44%, par rapport à un taux suisse équivalent à 2,64% ; le taux tessinois a plus que doublé au cours des 10 dernières années (Ats, 2019). Ce phénomène est en partie le résultat de l'introduction par les banques, il y a quatre ans, des taux négatifs. Depuis, les grands acteurs institutionnels, comme les caisses de pensions, sont poussés à construire sans considération des besoins du marché, pour éviter de se voir leur patrimoine se déprécier.

La construction du tunnel de base du Saint-Gothard a, de plus, influencé l'augmentation des investissements dans la construction, en prévision

de la diminution des temps de parcours entre la Suisse alémanique et les principaux pôles tessinois. Toutefois la population résidente au Tessin étant en diminution continue depuis le 2017, l'absorption espérée de la production de logements se réalisera donc difficilement (Ats, 2019).

Cette situation pose un problème pour ce qui concerne la rénovation du parc immobilier, surtout la partie construite pendant les années 70. Aujourd'hui la majorité des immeubles a besoin de rénovation mais ne dispose pas des ressources ou des utilisateurs nécessaires (Lanzi, 2019).

Néanmoins, si dans l'absolu la région ne se caractérise pas par la pénurie de logements, la situation change en ce qui concerne les logements abordables. La présidente de *Cassi*, Monique Bosco-von Allmen, explique que malgré le grand nombre de logements vacants, 5500 dans tout le canton, il y a une pénurie de logements à prix abordables surtout dans les zones urbaines. Souvent les nouvelles constructions ne permettent pas de résoudre la situation, parce qu'elles offrent des logements qui ne correspondent pas aux exigences de la population (« La palazzina condivisa », 2019). Par exemple pour ce qui concerne les personnes âgées, celles-ci continuent souvent à habiter dans leur propre logement même après le départ des enfants, parce que déménager dans un logement qui corresponde mieux à leurs besoins dans un emplacement similaire signifierait une augmentation de loyer. Ce phénomène, présent aussi ailleurs en Suisse, aggrave la situation de pénurie de logements abordables mais a aussi un impact écologique conséquent, les surfaces habitables et les besoins en énergie augmentant de manière considérable (Pattaroni *et al.*, 2016, p. 69).

Ces aspects sociaux mais aussi environnementaux sont importants à considérer dans le contexte du vieillissement de la population ; la génération du "baby-boom" arrive à l'âge de la retraite avec un poids considérable sur l'Etat et toute la société. Non seulement cette catégorie de population

habite généralement dans un logement non adapté à ses besoins, mais le phénomène a un impact sur les jeunes familles qui cherchent à accéder à des appartements de plus grande taille dans des positions centrales.

En conclusion, la situation tessinoise se caractérise paradoxalement par une pénurie de logements abordables et adaptés aux nécessités de la population, dans un contexte de grand nombre de logements vacants et de population en diminution. La rénovation par le modèle coopératif du patrimoine immobilier existant semble donc être une voie intéressante pour répondre aux problèmes sociaux tout en considérant la situation économique et territoriale locale.

Cas d'étude

Pour conclure mon énoncé, j'ai décidé d'examiner trois coopératives d'habitation qui ont réalisé un projet sur le territoire tessinois. Ces trois cas d'étude me permettent d'approfondir les trois types de coopératives présentes sur le territoire. Les trois coopératives que j'ai choisies sont : la *Società Cooperativa Residenza Emmy* à Lugano, en tant que coopérative sociale, la *Cooperativa Fercasa*, en tant que coopérative d'habitation, et la *Cooperativa Bucaneve* en tant que coopérative d'habitants.

Pour chaque cas choisi j'ai décidé de comprendre l'organisation de la coopérative, reconstruire son historique et pour finir, mettre en évidence ses caractéristiques. De plus, chaque coopérative m'a permis de retrouver des thèmes porteurs pour le discours coopératif d'aujourd'hui et d'établir des parallèles avec certaines des coopératives que j'ai pu découvrir au long du semestre.



Coopératives d'habitation au Tessin

Società Cooperativa Residenza Emmy

Adresse	via Adamini 16, Lugano
Maître d'ouvrage	<i>Casa per persone anziane, Società Cooperativa in Lugano</i> Aujourd'hui appelée : <i>Società Cooperativa Residenza Emmy</i>
Type de coopérative	coopérative sociale
But de la coopérative	réalisation de logements pour personnes âgées qui bénéficient seulement de la rente AVS
Caractéristiques	conseil d'administration féminin uniquement
Architecte	premier projet (jamais réalisé) : Silvia Witmer-Ferri, Americo et Attilio Marazzi deuxième projet (réalisé) : Gianfranco Rossi
Chronologie	1959 : fondation de la coopérative 1959 : développement du premier projet (jamais réalisé) 1970-72 : réalisation du projet
Caractéristiques	surface étage: ca. 370 m ² surface totale : ca. 1'480 m ²
Appartements	21 appartements (de 1 ^{1/2} et 2 ^{1/2} pièces)
Espaces communs	salle commune avec cuisine, infirmerie et buanderie



Fig. 21
Plan de situation 1:10'000
Lugano
via Adamini 16
© swisstopo

Organisation

La *Società Cooperativa Residenza Emmy* à Lugano est un projet qui se développe dans un contexte particulier : à la fin des années 50, un groupe de femmes membres des associations féminines tessinoises s'engage dans la réalisation d'un projet. Ce projet consiste dans la construction d'un immeuble de logements à loyer abordable pour accueillir des personnes âgées autosuffisantes, hommes et femmes, qui bénéficient seulement de la rente de l'AVS (Stefanski *et al.*, 2019, p. 24).

En 1959 la coopérative est créée sous le nom *Casa per persone anziane Società Cooperativa*, ce nom en 2000 a changé en *Società Cooperativa Residenza Emmy* en honneur de Emma Degoli, présidente de 1980 à 1997 et une des femmes les plus impliquées dans toutes les phases du projet.

Fig. 22

Photo historique des membres du conseil d'administration. Sur la gauche Emma Degoli, présidente de la coopérative de 1980 à 1997



Les trois organes qui structurent l'organisation sont : l'assemblée générale (qui se réunit une fois par année), un conseil d'administration (sept femmes, élues par l'assemblée générale tous les trois ans, qui s'occupent de toute décision et exécution au nom de la coopérative) et le bureau de contrôle (deux examinatrices pour ce qui concerne les aspects juridiques).

La première présidente élue par l'assemblée est Maria Luisa Albrizzi. Ce choix est significatif pour comprendre le climat de l'époque : elle est certainement élue pour son implication dans le projet mais aussi en tant que femme majeure et célibataire, et donc libre de signer les documents sans l'autorisation d'un éventuel mari. Aux archives des femmes tessinoises, *Archivi Riuniti delle Donne Ticino*, j'ai en effet pu observer qu'avec chaque acte notarié lié à la constitution de la coopérative, pour toutes les femmes mariées, se trouve une déclaration de consensus matrimonial. Cette autorisation était nécessaire à l'époque pour permettre aux femmes mariées de participer au conseil d'administration.

Le groupe de femmes membres de la coopérative, s'engage dans la réalisation d'un projet pour les futurs habitants de l'immeuble, des personnes qui ne sont pas forcément membres de la coopérative. Ce type de coopérative fait partie de la catégorie des coopératives sociales.

Les membres, qu'elles soient des personnes individuelles ou des associations féminines, contribuent au projet par l'achat de parts sociales. Ces dernières ont permis de former une partie du capital propre nécessaire au démarrage du projet. Une fois l'immeuble réalisé, les membres s'impliquent pour le bon fonctionnement du projet, de la gestion de l'immeuble jusqu'à l'aide sociale aux habitants.

Les financements du projet proviennent du capital propre de la coopérative mais surtout des donations (c'est le cas de deux femmes intéressées au

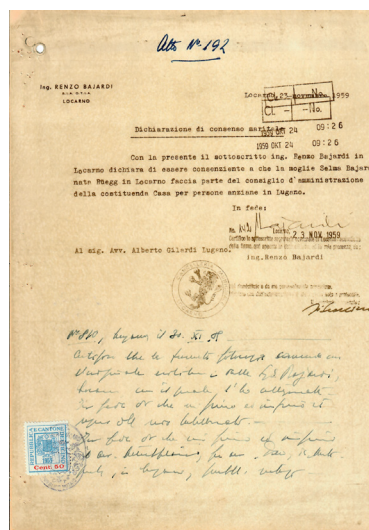


Fig. 23
Déclaration de consensus matrimonial du monsieur Bajardi, avec la quelle il donne son accord pour que sa femme, Selma Bajardi, participe au conseils d'administration

projet), des aides financières du canton et de la commune (la ville de Lugano a donné le terrain en droit de superficie et s'est porté garante pour le prêt bancaire, aujourd'hui entièrement remboursé). De plus, une association de femmes engagée dans l'aide aux personnes dans le besoin, *Fraunenverein für soziale Hilfe*, a emprunté une partie du capital nécessaire sans aucun intérêt.

Le projet se compose d'un immeuble de trois étages, avec 15 appartements de 1^{1/2} pièce et 6 appartements de 2^{1/2} pièces. En annexe aux logements il y a une salle commune, une infirmerie et une buanderie commune. La salle commune est le lieu de réunion où les 24 habitants se retrouvent pour boire un café ou partager un repas, toutes les deux semaines, pour le coût symbolique de 3.-.

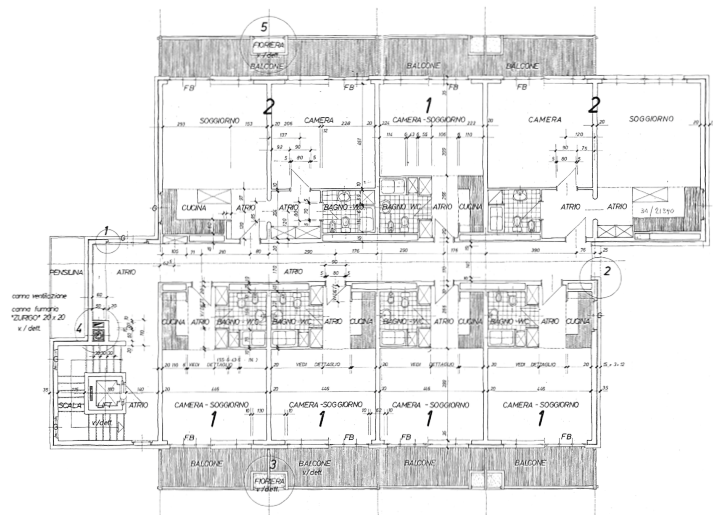


Fig. 24
Plan de l'étage type

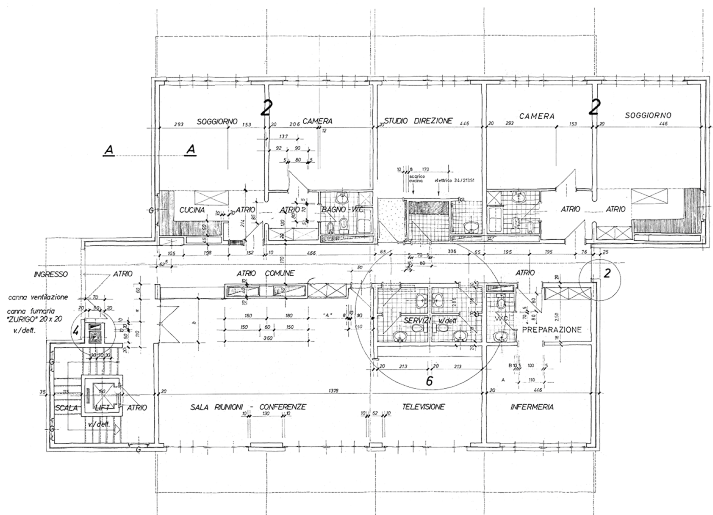


Fig. 25
Plan du rez-de-chaussée

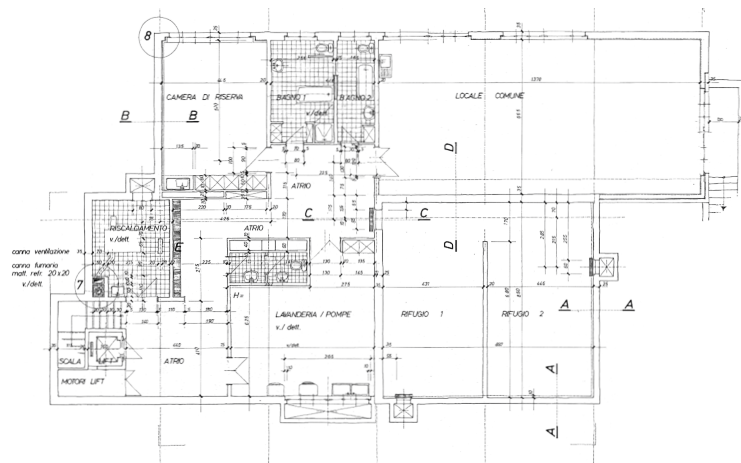


Fig. 26
Plan du sous-sol

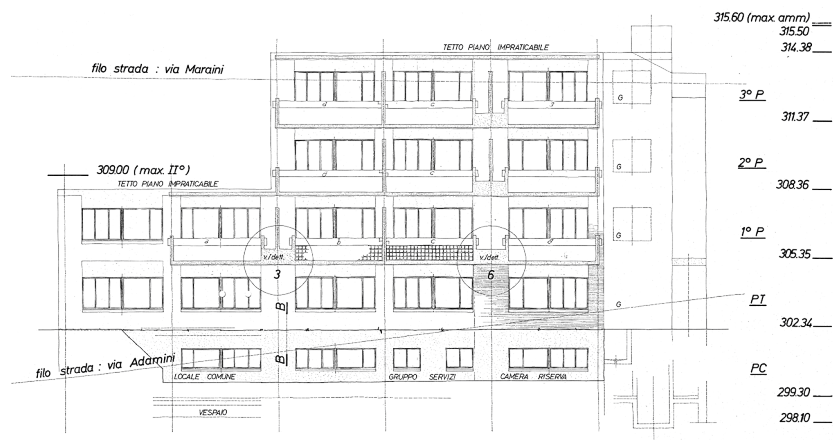


Fig. 27
Façade nord

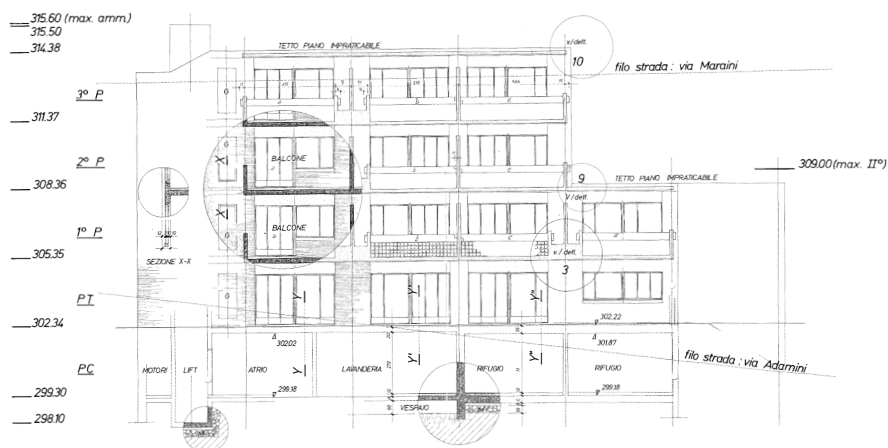


Fig. 28
Façade sud

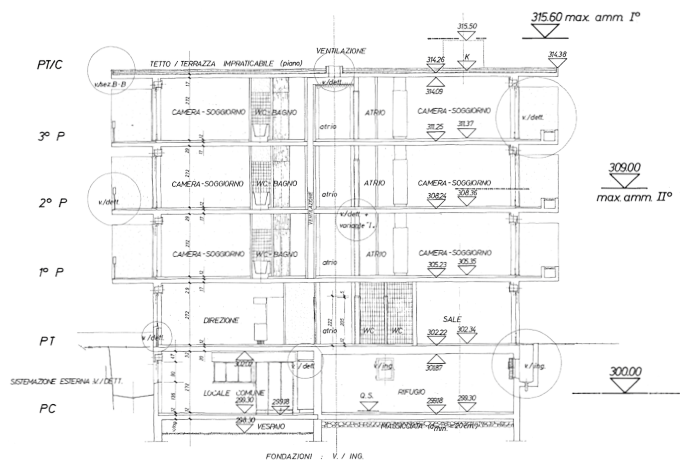


Fig. 29
Coupe transversale

Historique

Jusqu'à la fin des années 50 au Tessin, l'aide aux personnes âgées est prise en charge par les communes, les associations caritatives et les hôpitaux. Il n'existe à l'époque aucune forme de sécurité sociale, seuls le travail et la solidarité de la famille permettant un revenu pour cette catégorie de personnes. En 1948 l'Assurance-Vieillesse et Survivants (AVS) est introduite, mais son montant est minimale par rapport au coût réel de la vie (Stefanski *et al.*, 2019, p. 93).

Parallèlement à partir des années 40, la prise de conscience des conditions insalubres des logements pousse la Confédération, aidée par les cantons et les communes, à soutenir les constructions à prix abordables pour les familles nombreuses. La législation exclut dans un premier temps les aides pour les appartements de petite taille, plus adaptés aux personnes âgées. C'est seulement à partir de 1961, que l'extension du subventionnement comprend aussi cette catégorie de logements. La coopérative *Residenza Emmy* peut ainsi demander, deux ans après sa constitution, les subventions nécessaires au projet.

L'idée de construire un logement abordable pour les personnes âgées trouve son origine dans le contexte de la préparation à la SAFFA, *Schweizerische Ausstellung für Frauenarbeit*, l'exposition nationale sur le travail féminin. L'exposition, qui a lieu en 1958 à Zurich, a pour projet de présenter l'activité



Fig. 30
Photo historique de l'exposition Suisse
du travail féminin - SAFFA - de 1958 à
Zurich

de la femme non seulement dans le monde du travail mais aussi dans la société. Un des pavillons est dédié au thème de l'habitation, mais ce sujet n'est pas présenté sous la forme "la femme et son foyer" mais par rapport au thème plus général de l'adaptation des logements aux besoins et à l'âge de ses habitants (Stefanski *et al.*, 2019, p. 17).

Parallèlement, en 1957, est fondée l'association faîtière des associations féminines du canton du Tessin, la *Federazione Ticinese delle Società Femminili*. Son comité décide d'amener deux projets à l'exposition : la réalisation d'un logement pour personnes âgées et la lutte pour le droit de vote des femmes. En 1959 la coopérative *Casa per persone anziane* est donc créée par les membres de la fédération.

Les obstacles que la coopérative doit surmonter avant de la réalisation du projet sont nombreux. Dans un premier temps la coopérative achète un terrain à Lugano, dans le quartier de Besso, sur lequel les architectes Silvia Witmer-Ferri, Americo et Attilio Marazzi développent un projet jusqu'au stade de l'approbation de la demande de construction. Mais la commune de Lugano refuse d'accorder les subventions nécessaires pour accéder au crédit de la construction.

Suite à la vente du premier terrain, une bienfaitrice offre à la coopérative un terrain dans la commune de Porza. Ce deuxième terrain pose des nouveaux problèmes ; les limites de hauteur dues à son emplacement en zone panoramique sont très contraignantes et la commune refuse elle aussi d'accorder les subventions nécessaires. Le deuxième terrain est lui aussi vendu. La coopérative se retrouve, paradoxalement, dans une situation contraire à celle de ses débuts : les fonds sont suffisants mais elle ne dispose pas du terrain pour construire.

Entretemps le besoin de logements pour personnes âgées a encore augmenté et en 1966 la ville de Lugano, sollicitée par les citoyens, décide finalement de s'engager pour le projet. La ville met à disposi-



Fig. 31
Photo historique de membres du premier conseil d'administration

Fig. 32-33
Prospectus du projet pour le premier terrain à Besso

“COOPERATIVA CASA PER PERSONE ANZIANE,,

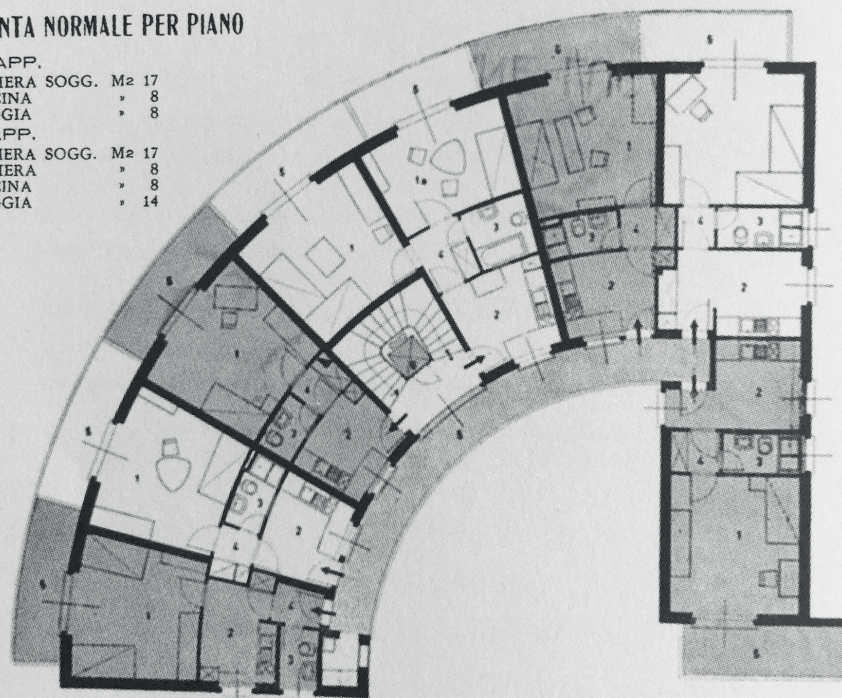


LUGANO - BESSO

PROG. ARCH. S. WITMER - FERRI
COLL. ARCH. A. MARAZZI

PIANTA NORMALE PER PIANO

6 APP.
CAMERA SOGG. M² 17
CUCINA » 8
LOGGIA » 8
1 APP.
CAMERA SOGG. M² 17
CAMERA » 8
CUCINA » 8
LOGGIA » 14



tion un terrain en droit de superficie dans le quartier de Loreto et se porte garante pour un prêt bancaire.

La coopérative est prête à réaliser son projet et s'adresse à l'architecte Gianfranco Rossi. En 1970 le projet peut commencer après 11 ans de négociations. L'immeuble est enfin construit et en 1973 les premiers habitants prennent place. La coopérative s'occupe encore aujourd'hui de l'immeuble et du bien-être de ses habitants dans la vie de tous les jours.

Le bâtiment actuel a été restructuré en partie. En 2012 de petites améliorations ont été apportées dans tout l'immeuble. Dans la salle commune, une partie autrefois dédiée à la télévision a été reconvertie en cuisine commune. De plus l'infirmierie et le bureau au rez-de-chaussée ont été remplacés par des petits appartements. L'infirmierie a été déplacée dans le soubassement, près de la buanderie commune. Les appartements ont été rénovés à l'intérieur : la cuisine et la salle de bain ont été remplacées, mais l'organisation des espaces et les matériaux de revêtement sont encore ceux d'origine.

Fig. 34
Plan du rez-de-chaussée avec la salle commune (restructurée), le bureau de la direction et l'infirmierie (aujourd'hui transformés en appartements)

Cooperativa casa persone anziane
Via Adamini - Lugano

PIANO TERRENO

1:50

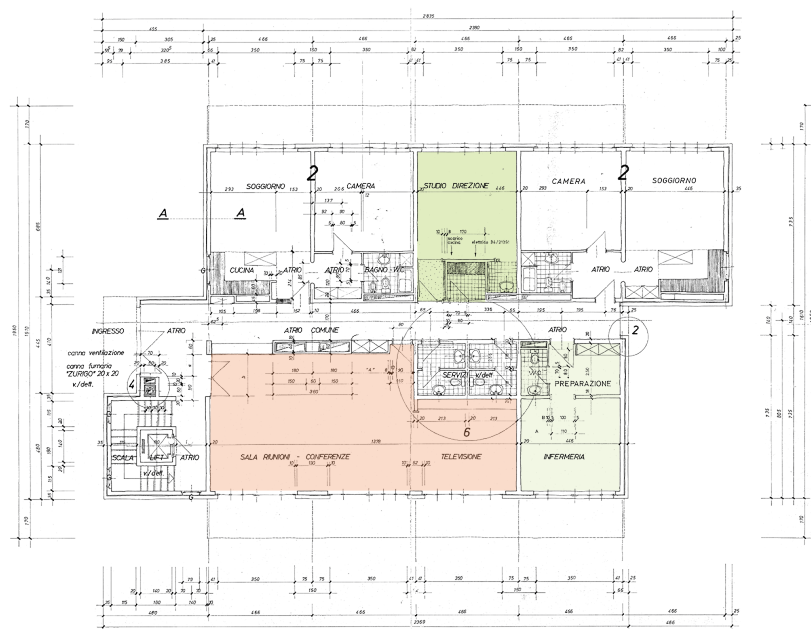
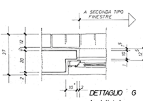
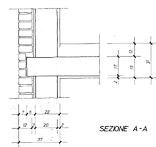
di G. Rossi
di G. Rossi



Modulo come richiesto da
comune Lugano del piano

Dr. PAUL GUARINERIO ROSSI
20122 Lugano
Via Broletto 8 - Tel. 02/27542
000000

F. 1/108/702



Observations Le projet me paraît intéressant pour sa valeur sociale. Son histoire montre que les valeurs coopératives ont pu atteindre leur but. Ce sont en effet les femmes membres de la coopérative, qui ont développé et pris soin du projet et ont ainsi pu démontrer leur rôle dans la société. Le projet a été un exemple pragmatique qui leur a permis d'avoir une position plus forte pour revendiquer leurs droits. C'est en effet 10 ans après la fondation de la coopérative que les femmes tessinoises ont obtenu le droit de vote.

Une autre valeur sociale qui me paraît importante est le caractère du projet. La catégorie de personnes ciblées sont les personnes âgées sans beaucoup de moyens financiers. Ces personnes étaient jusque là très défavorisées. Ce projet est donc le résultat d'une analyse des besoins de la société et il y apporte une réponse qui sort des lois du marché et de toute spéculation.

La coopérative est consciente des besoins des utilisateurs de l'immeuble, et avec cette réalisation, elle vient aussi développer un type de logement pas très présent à l'époque : les appartements de petite taille.

Aujourd'hui plusieurs projets coopératifs ont été réalisés avec l'objectif de fournir des appartements de taille correspondant aux nécessités des utilisateurs. C'est le cas de la coopérative *Gemeinnützige Baugenossenschaft Cham*, dans le canton de Zoug. En 1972 la coopérative construit un immeuble avec 30 appartements de 1^{1/2} ou 2^{1/2} pièces pour personnes âgées. Mais lorsque l'immeuble vieillit, la coopérative doit se confronter à des problèmes liés à la restructuration. Pour éviter la démolition et le déménagement conséquent des habitants, l'immeuble est rénové même si d'un point de vue strictement économique cette solution est moins favorable (Bischof, 2013, p. 23).

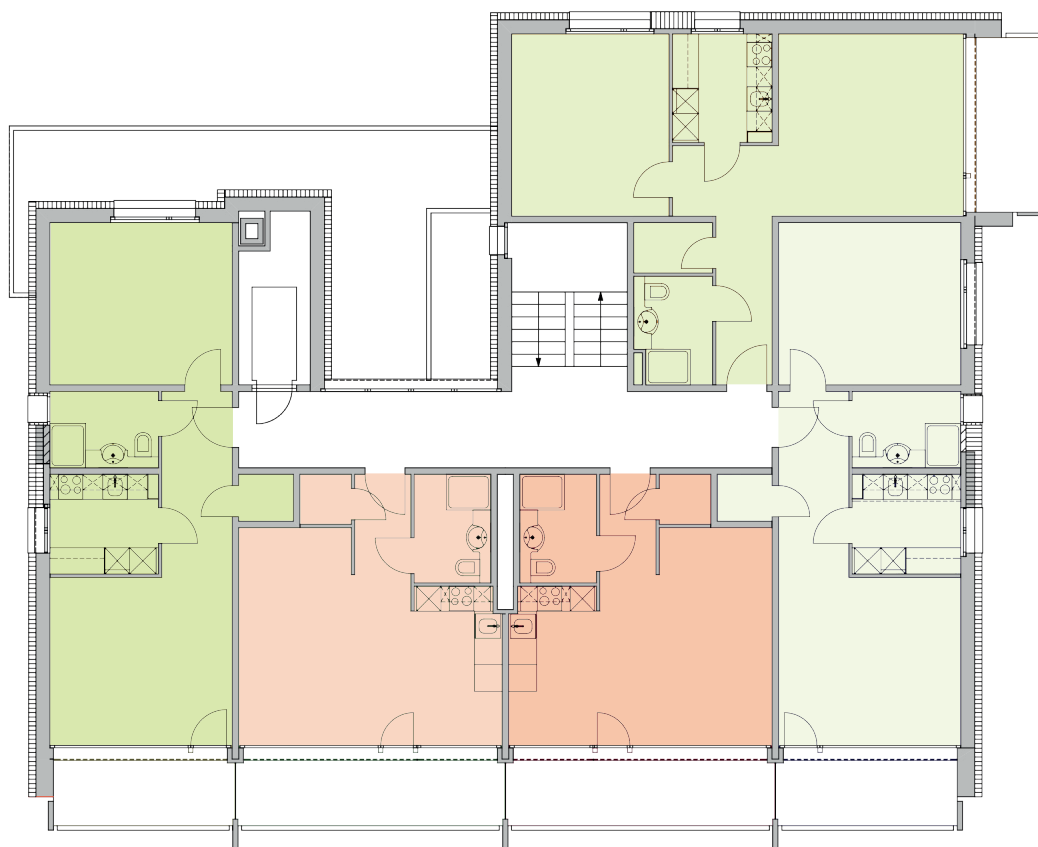
La rénovation est réalisée sur la base de deux principes clés : les locataires continuent à habiter l'immeuble (grâce à la mise en oeuvre en deux étapes) et ils subissent une hausse modérée de leur

loyer (grâce un projet d'amortissement sur le long terme et aux contributions cantonales).

La rénovation a permis l'amélioration du bâtiment (isolation thermique, remplacement des fenêtres et des installations électriques en introduisant des panneaux photovoltaïques en toiture), des appartements (rénovation des cuisines, des salles de bain et des revêtements des sols) et des espaces communs (remplacement de l'ascenseur et introduction d'une nouvelle salle commune).

La rénovation n'a pas changé la disposition des plans d'étage ; le bâtiment se caractérise par des appartements de petite taille. Cette taille, de même que pour l'immeuble de Lugano, est très adaptée

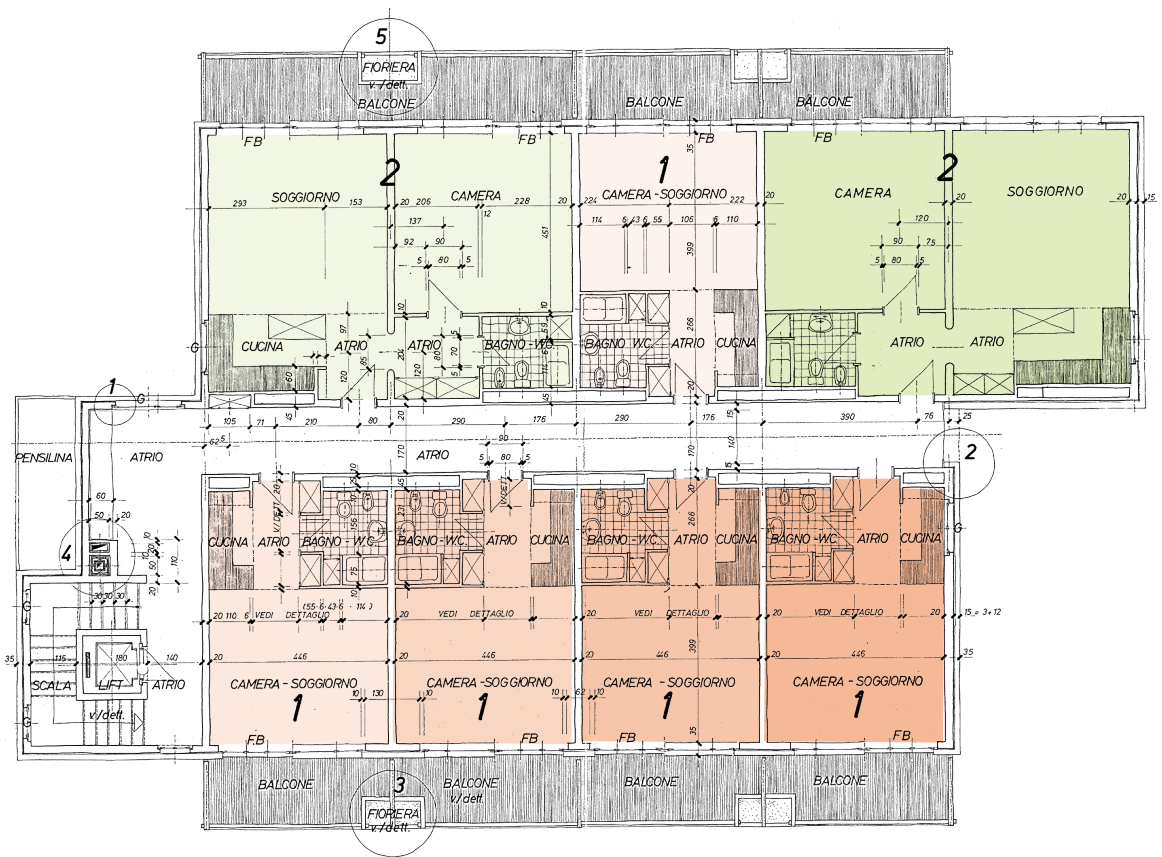
Fig. 35
Plan de l'étage type du projet de la coopérative GBC. Les typologies des appartements de 1^{1/2} et 2^{1/2} se démontrent très adaptées pour le logement pour personnes âgées



aux nécessités des personnes âgées et leur permet de continuer à accéder à des logements à loyer modéré.

Pour compenser la petite taille du logement, dans l'immeuble de la *Residenza Emmy* se trouvent plusieurs espaces communs : la salle grande commune avec sa cuisine collective, l'entrée avec les boîtes à lettres, la buanderie commune et l'infirmerie. Ces espaces permettent de maintenir un lien entre les habitants de l'immeuble et de structurer la vie à l'intérieur de la coopérative par des moments de partage. L'immeuble est organisé de façon à favoriser ces moments, sans forcer ses habitants à y participer.

Fig. 36
Plan de l'étage type du projet de la *Società Cooperativa Residenza Emmy*. Les typologies des appartements de 1^{1/2} et 2^{1/2} se démontrent très adaptées pour le logement pour personnes âgées



Cette organisation de l'espace, peut être retrouvée, à l'échelle de l'appartement, dans le modèle du *Clusterwohnung*. Cette "nouvelle" typologie a été introduite pour une des premières fois en Suisse par l'architecte Adrian Streich dans le projet *Heizenholz* de la coopérative *Kraftwerk1* de Zurich. Ce modèle réfléchit à l'appartement en tant que grand espace qui regroupant plusieurs unités qui partagent des espaces communs (séjour, salle à manger, salle de bain et cuisine). Les unités, nommées *Cluster*, se composent d'un petit appartement avec une chambre ou deux, une petite cuisine et une salle de bain. Ce modèle, très développé par les nouvelles coopératives innovantes zurichoises, ou même à Genève par la coopérative *La Codha*, pose la question des nouveaux modes de vie, peut-être plus adaptés à la société d'aujourd'hui.

Fig. 37
Photo actuelle de la salle commune



Fig. 38
Photo actuelle de la cuisine commune



Fig. 39
Photo actuelle de la buanderie





Fig. 40
Photo de la cuisine de l'unité *Cluster*
© Adrian Streich



Fig. 41
Photo de la cuisine de l'appartement
en colocation, du même type que celle
du *Clusterwohnung*
© Adrian Streich

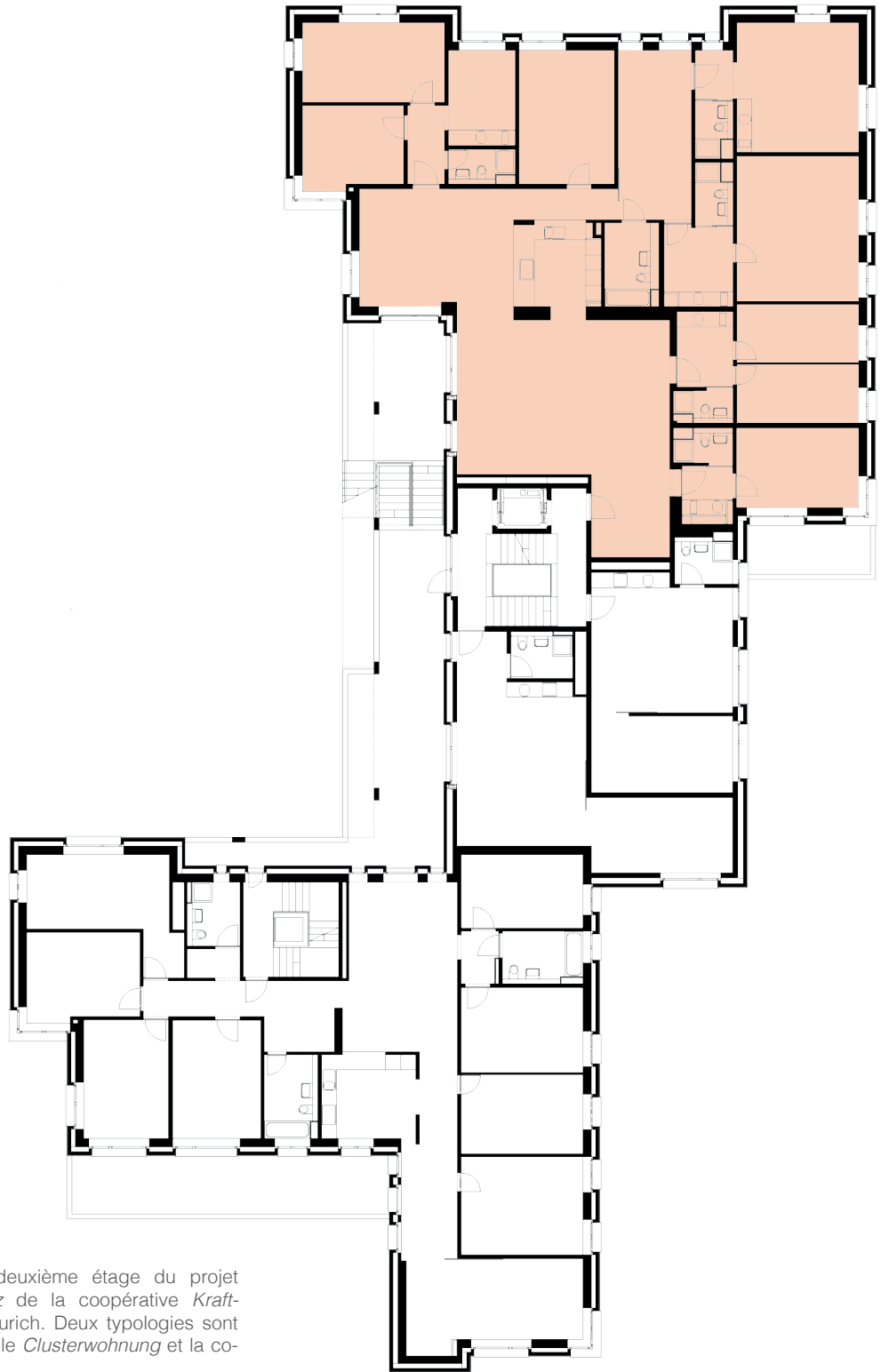


Fig. 42
Plan du deuxième étage du projet
Heizenholz de la coopérative *Kraft-
werk1* à Zurich. Deux typologies sont
présentes : le *Clusterwohnung* et la co-
location



Coopératives d'habitation au Tessin

Cooperativa Fercasa

Adresse	via Torraccia 9, Novazzano
Maître d'ouvrage	<i>Cooperativa Fercasa</i>
Type de coopérative	coopérative d'habitation
But de la coopérative	réalisation et administration de logements sains à prix abordable pour les membres de la coopérative
Caractéristiques	l'immeuble était prévu initialement seulement pour les cheminots des CFF
Architectes	Alberto Finzi et Paolo Zürcher
Chronologie	1961 : fondation de la coopérative 1962 : développement du premier projet à Chiasso (jamais réalisé) 1964-65 : réalisation du projet à Novazzano
Caractéristiques	surface étage avec coursive : ca. 665 m ² surface étage sans coursive : ca. 445 m ² surface totale : ca. 5'500 m ²
Appartements	50 appartements (4 ^{1/2} et 5 ^{1/2}) en duplex
Espaces communs	jardins communs, coursives semi-publiques, toiture-terrasse, hall pour l'attente du bus en hiver



Fig. 43
Plan de situation 1:10'000
Novazzano
via Torraccia 9
© swisstopo

Organisation La *Cooperativa Fercasa* ou *Casa dei Ferrovieri* ("maison des cheminots") est fondée en 1961 à Chiasso par un groupe de cheminots des Chemins de Fer Fédéraux. 75 cheminots, aidés par les architectes Alberto Finzi et Paolo Zürcher, décident de proposer aux CFF la réalisation de 50 logements pour leurs employés.

La coopérative s'organise avec un conseil d'administration composé de 7 membres élus par la communauté. Le conseil d'administration s'occupe de la gestion de l'immeuble, aidé par une équipe d'artisans qui s'occupe des petits travaux de maintenance. De plus au début du projet, une équipe d'horticulteurs s'occupe des potagers dans le jardin commun.

Cette coopérative peut être définie comme coopérative d'habitation. La taille de la coopérative peut sembler assez restreinte, un immeuble seulement ; mais la construction est très compacte et 50 familles y sont logées. De plus l'objectif de la coopérative - loger de bonne façon les employés des CFF - correspond au modèle de la grande coopérative d'habitation, très présent ailleurs en Suisse. Ce modèle implique un financement pas trop conséquent pour les membres. En effet les financements sont liés principalement aux CFF. Les régies fédérales ont accordé un prêt en capital pour financer la plus grande partie du projet et ont acheté le terrain, offert à la coopérative en droit de superficie.

À l'époque, la pénurie de logements populaires pousse la commune, le canton et la Confédération à subventionner ce type de réalisations en payant les intérêts du prêt et en permettant de établir les loyer à prix coûtant (Tadini, 2015, p. 25). Au moment de sa réalisation, la coopérative avait décidé d'établir des loyers un peu plus chers lui permettant sur le long terme d'acheter l'immeuble aux CFF. Aujourd'hui, les membres de la coopérative sont devenu copropriétaires de l'immeuble et bénéficient encore du droit de superficie (interview architecte Finzi).

Le projet réalisé s'inspire des principes de l'Unité d'Habitation réalisée par Le Corbusier : garantir la meilleure exposition au soleil, la disposition des espaces de vie la plus efficace et permettre l'accès à l'espace vert à tous ses habitants (Gianola *et al.*, 1967, p. 204). Les architectes proposent un projet compact qui favorise l'utilisation rationnelle du terrain, une orientation optimale pour tous les appartements et la réalisation d'un grand jardin commun. Le schéma réalisé par les architectes explique le principe : la taille de la somme des parcelles nécessaires pour réaliser 50 maisonnettes avec un espace vert extérieur individuel dépasse largement la taille de la parcelle à disposition. Le bâtiment réalisé occupera en fait seulement environ 8% du sol à disposition (Tadini, 2015, p. 27).

Avec pour principe de minimiser l'impact au sol, l'immeuble est construit sur pilotis et accueille au rez-de-chaussée un portique collectif où se trouvent la salle des boîtes aux lettres qui fait office de salle d'attente chauffée pour le bus pendant la période hivernale. À l'extérieur se trouvent le jardin commun et les places de parking.

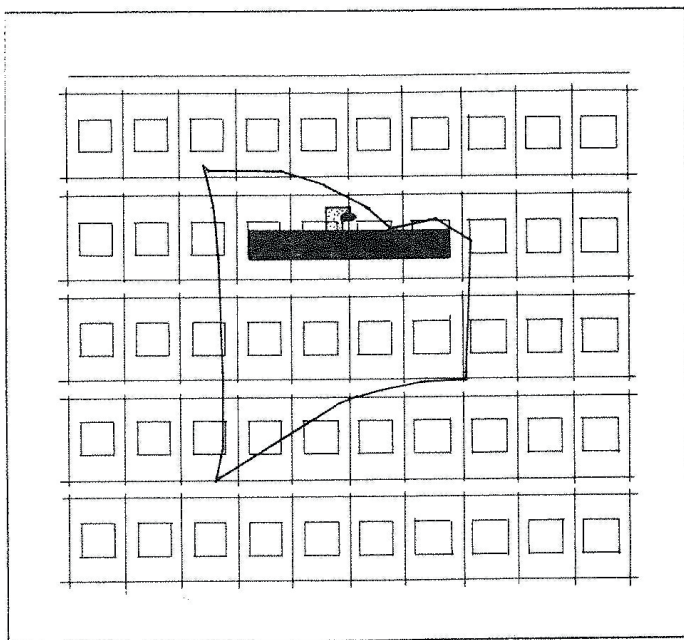


Fig. 44
Schéma réalisé par les architectes Finzi et Zürcher : confrontation entre le terrain nécessaire pour réaliser 50 logements séparés ou celui nécessaire par le réassemblage dans un bâtiment compact



Fig. 45
Photo de l'escalier intérieur des appartements en duplex
© Francesco Tadini

Aucun appartement ne se trouve de plain-pied. Ce choix est expliqué ainsi par l'architecte Finzi ; ils ont cherché à développer un logement qui mette tous les habitants sur le même plan social (interview architecte Finzi). En effet, le bâtiment s'organise en un bloc compact d'appartements desservis par une coursive au nord tous les deux étages. La coursive est desservie par une tour de circulation qui rassemble les escaliers, les ascenseurs et la récolte des déchets (aujourd'hui disparue).

Les appartements s'organisent sur deux étages, l'un destiné à la zone "jour" et l'autre à la zone "nuit", reliés par un petit escalier intérieur. Chaque logement bénéficie de deux loggias au sud : une pour la cuisine et une pour le séjour (Gianola *et al.*, 1967, p. 205).

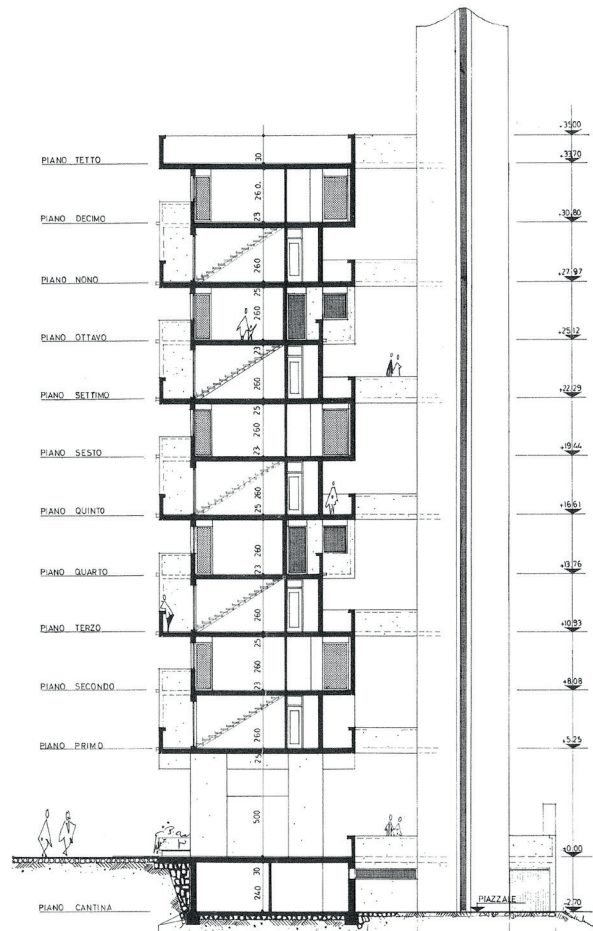


Fig. 46
Coupe transversale

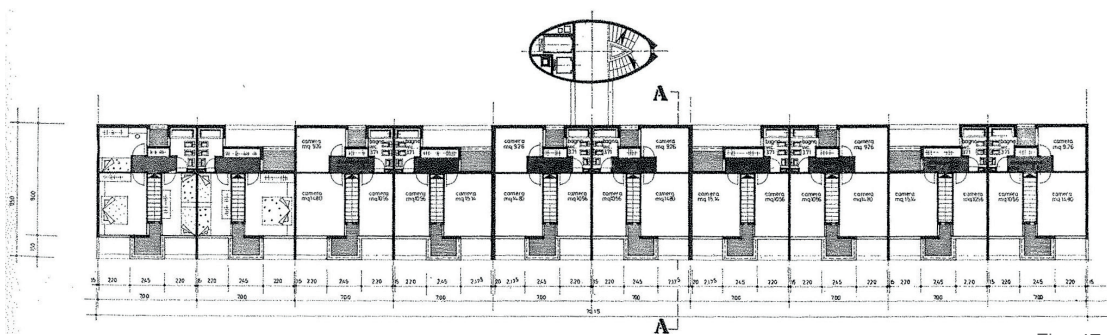


Fig. 47
Plan de l'étage type - deuxième étage

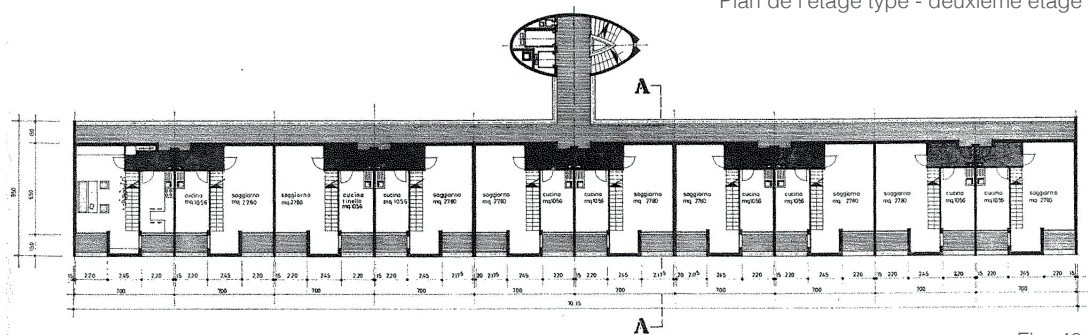


Fig. 48
Plan de l'étage type - premier étage

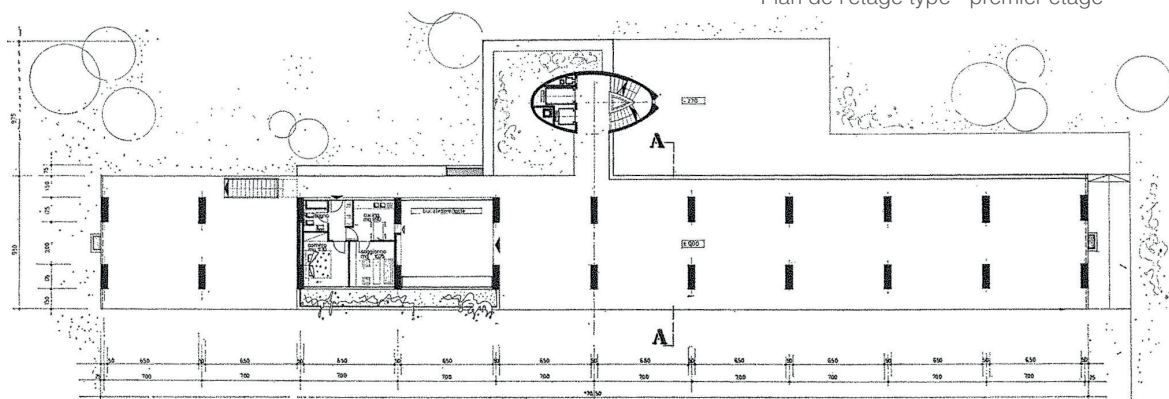


Fig. 49
Plan du rez-de-chaussée

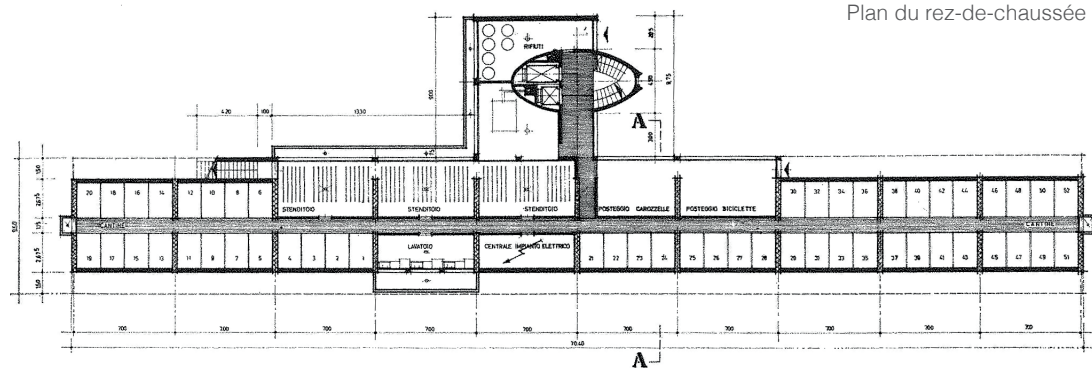


Fig. 50
Plan du sous-sol



Fig. 51
Photo de la toiture, aujourd'hui plus accessible
© Francesco Tadini

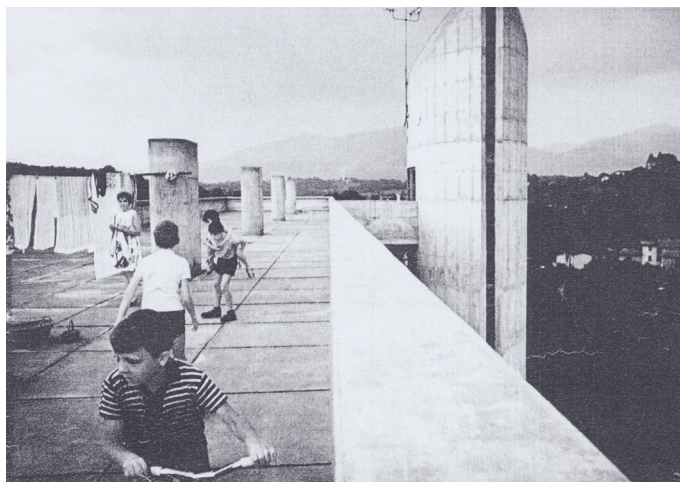


Fig. 52
Photo historique des enfants qui jouent sur la toiture-terrasse
© Alberto Finzi & Paolo Zürcher

La toiture était initialement prévue pour être accessible : une terrasse pour la rencontre des habitants, pour le jeu des enfants et entre les cheminées du système de chauffage, des câbles en acier permettant d'étendre le linge. Aujourd'hui elle est malheureusement accessible seulement en partie et elle ne peut plus abriter ces programmes.

Les façades du bâtiment se caractérisent par un jeu plastique de pleins et de vides qui permet de reconnaître la typologie de l'appartement. La façade nord présente des chambres en saillie au deuxième étage du duplex par rapport aux pièces de jour en retrait au premier étage. Cette saillie permet aux architectes de ne pas positionner les fenêtres des chambres traversantes directement en façade et donc de protéger les cadres des intempéries. De même, les fenêtres des chambres et des salles de bain sont orientées vers une petite loggia intérieure. La façade est donc une surface lisse qui a été extrudé dans la masse et creusée ponctuellement par les loggias. Aujourd'hui plusieurs de ces petites loggias ont été fermées et sur la façade se trouvent les cadres de fenêtres, pas présentes à l'origine.

La façade sud alterne les volumes pleins des petits escaliers des appartements avec le vide des loggias de la cuisine et du séjour, au premier étage, et de la chambre parentale au deuxième, en créant à nouveau le jeu de pleins et de vides qui règle le dessin du bâtiment.

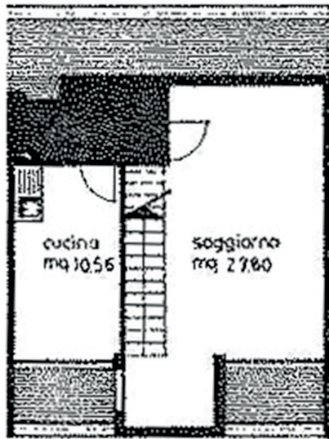


Fig. 53
Plan appartement - premier étage

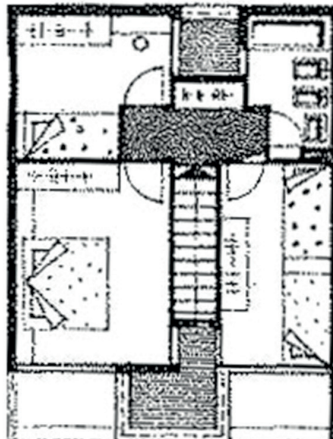


Fig. 54
Plan appartement - deuxième étage
Appartement de 5 $\frac{1}{2}$ pièces

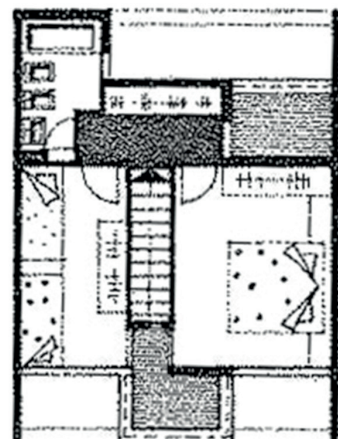
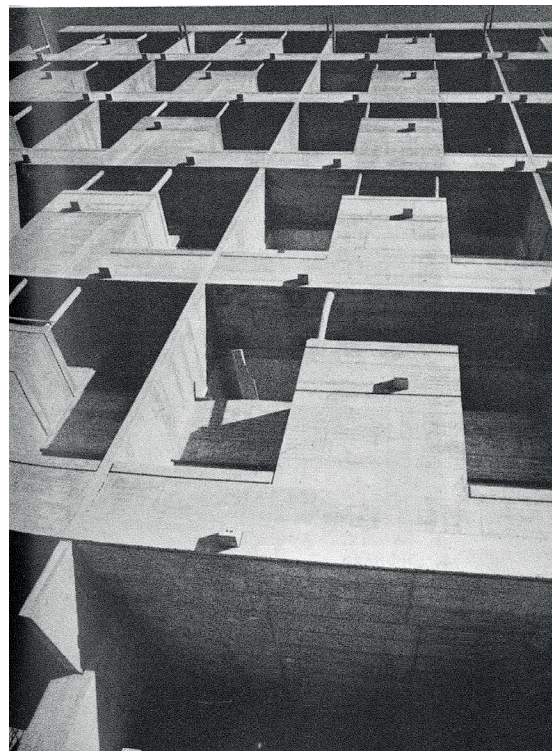


Fig. 55
Plan appartement - deuxième étage
Appartement de 4 $\frac{1}{2}$ pièces



Historique

La ville de Chiasso depuis 1873 a obtenu le statut de gare frontalière internationale dans le contexte du développement de l'aire ferroviaire. En 1967 Chiasso inaugure sa nouvelle gare et l'expansion du trafic ferroviaire de l'époque pose le problème du logement des employés du secteur en forte croissance. De plus, pendant les années 60 les régions urbaines tessinoises se caractérisent par une forte pénurie de logement populaire (Tadini, 2015, p. 25). En 1961 un groupe de cheminots fonde la *Fercasa*, une réponse au contexte de pénurie.

Un premier projet se développe sur un terrain de Chiasso de propriété des CFF : les architectes Finzi et Zürcher proposent 5 édifices de 10 appartements séparés par un espace vert. Mais les contraintes imposées par le plan régulateur (qui forcerait le projet à un plan masse trop dense, sans balcons ou ascenseurs) emmènent la coopérative à demander aux CFF la vente du terrain en ville pour acheter un terrain à Novazzano, sur une colline à côté de Chiasso.

Le projet change donc d'approche et entre 1962 et 1966 : un seul immeuble de 50 appartements est réalisé. Le projet arrive très vite au stade de la demande de construction, mais en suite, pour des soucis économiques, il a été adapté pour réduire les coûts. Le projet ne perd pas ses objectifs principales, il doit offrir un logement collectif sain à prix abordable pour ses membres.

Une fois le projet réalisé, les membres de la coopérative ont pu habiter l'immeuble. Mais la réalisation n'a pas été complètement appréciée par ses membres fondateurs : certaines familles ont décidé de ne pas habiter dans le bâtiment sur pilotis. La coopérative a donc permis aux autres employés des administrations fédérales et même à des privés l'accès à la coopérative (interview architecte Finzi).

L'immeuble en béton armé d'ailleurs n'a pas pu échapper à la critique. En 1967, Adriano Soldini compare la *Fercasa* à "un énorme gibet en béton

Fig. 56-57
Photos historiques des façades avant
la restructuration

imposant attend l'assassinat de la colline de Novazzano" ("sinistra forza enorme che (...) attende all'assassino della collina di Novazzano") (Soldini, 1967, p. 9).

En 1982, les critiques continuent, la *Fercasa* devient la couverture de la publication sur le Tessin de Piero Bianconi, *Ticino. Ieri e oggi*. ("Tessin. Hier et aujourd'hui"). L'image compare le bâtiment de la coopérative avec les fermes agricoles présentes sur le territoire avant sa construction, pour critiquer le développement urbain au détriment du passé rural (Bianconi, 1982).

Même si la construction n'a pas pu s'échapper aux critiques, la coopérative a démontré pendant les années une très bonne intégration dans la vie du village. Le témoigne le fait que la baraque prêts des jardins potagers a toujours été utilisée en tant

Un velo di pioggia potrà nascondervi o rendervi più cupo la sagoma della sinistra forza enorme che con denominazione invero di insolita originalità, si dice « Fercasa », attende all'assassinio della collina di Novazzano.

La nostra memoria delle cose care, del volto caro del paese, ci ha fatti come dice Rimbaud:

*Si j'ai du goût, ce n'est guère
que pour la terre et les pierres.*

Fig. 58

Extrait du livre *Ticino. Ieri e oggi*. très critique par rapport à la réalisation de Novazzano



Fig. 59

Couverture du livre *Ticino. Ieri e oggi*. qui met en confrontation l'immeuble réalisé et les fermes agricoles existantes précédemment sur le territoire

que lieu pour fêter Ferragosto ou l'Ascension. L'article apparut sur le journal, "Il Corriere del Ticino", en 1972, confirme la participation à ces festivités par les membres de la coopérative, les architectes réalisateurs mais aussi les habitants du reste du village (« Concertino per adolescenti », 1972, p. 15).

Au début des années 90 le projet a nécessité des interventions de renouvellement, surtout pour ce qui concerne le béton en façade. Le béton a été plâtré, peint en blanc pour les volumes en saillie et en rose pour ceux en retrait : malheureusement cette intervention n'a pas été réalisée par les architectes du projet et ne fait pas justice au projet original.



Fig. 60
Façade sud après la restructuration. La
façade a été peinte en rose et blanc
© Simone Mengani

Observations



Fig. 61
L'Unité d'Habitation de Le Corbusier à
Firminy

Le projet *La Fercasa* présente une grande valeur historique. Il constitue un témoignage des principes des années 60 au Tessin, mais aussi ailleurs. La référence à l'Unité d'Habitation de Le Corbusier est très claire et elle a toujours été explicite pour les architectes. Les valeurs reprises sont par exemple la faible utilisation du sol, l'ensoleillement, l'organisation spatiale et la vie communautaire. Ces caractéristiques se traduisent dans les éléments architecturaux tels que la coursive, la toiture-terrasse, le jardin-parc tout autour du bâtiment. Ces dispositifs favorisent la rencontre entre les habitants et permettent l'expression de l'architecture moderne de l'époque.

Comme pour le projet de Le Corbusier, la typologie choisie à Novazzano est celle du duplex. Les appartements sont organisés comme des petites maisons, avec une zone "jour" avec des terrasses au sud et une zone "nuit" à l'étage, plus calme et privative. L'immeuble est donc réfléchi comme une petite ville de maisons, avec plusieurs espaces extérieurs communs de partage.

Les architectes cherchent à introduire la question de comment favoriser le lien social à l'intérieur de l'immeuble. L'élément qui me paraît significatif est celui de la coursive. Cet espace semi-public devient un espace de partage extérieur, commun pour tous les habitants d'un certain étage. Le projet veut que la coursive soit positionnée au nord et ne bénéficie donc pas de la meilleure orientation.

Le thème de la coursive a été développé dans les logements collectifs, souvent aussi par les coopératives d'habitation. C'est le cas de l'immeuble réalisé par les architectes Dreier Frenzel à Genève pour la Coopérative *La Codha*, sur le site de l'Ecoquartier Jonction.

Une des nombreuses typologies présentes dans ce grand immeuble est desservie par une coursive mais développée de façon plus radicale. La coursive, orientée sud, prend plus d'ampleur pour devenir une véritable terrasse en lien direct avec

Fig. 62
Photo de la coursive
© Francesco Tadini





les appartements. De plus, ce lien est renforcé par le fait que la façade qui donne sur la coursive est complètement vitrée : pour accéder aux logements, les membres de la coopérative doivent passer par la terrasse de leurs voisins, laquelle donne directement sur la cuisine et le salon des appartements. Le projet propose donc un espace qui cherche à favoriser les liens avec ses voisins par la façon d'accéder à son propre appartement.

Fig. 63
Plan des appartements en coursive
© Dreier Frenzel



Fig. 64
Photo des coursives habitées
© Roman Keller, Eik Frenzel

Une autre caractéristique importante de la *Fercasa* est son adaptation à ses usagers. Il faut remarquer que les architectes, tout au long du processus de réalisation du projet, ont su prendre en compte les besoins des futurs habitants. Une attention particulière a été donnée à l'isolation acoustique des appartements pour prévenir les soucis liés aux horaires de travail des cheminots qui s'alternent au

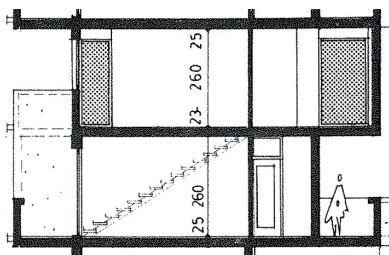


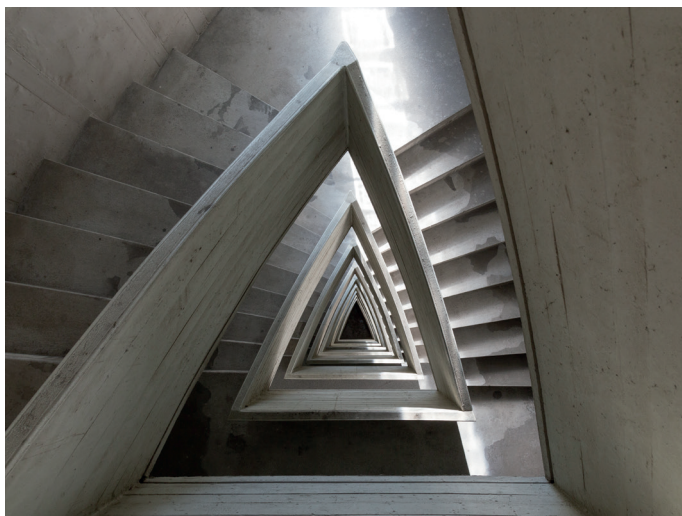
Fig. 65
Coupe de l'appartement en duplex : les dalles entre deux appartements différents présentent un surépaisseur de 2 cm, en favorisant l'isolation acoustique

long de la journée. Le système de circulation proposé utilise l'élément de la coursive pour desservir les appartements : la cage d'escalier reste donc séparée du bâtiment et limite la transmission des bruits. L'isolation sonore a été traitée aussi au niveau des appartements : la solution du duplex permet de mieux isoler la dalle entre deux appartements, en prévenant la transmission du bruit entre les appartements (Gianola *et al.*, 1967, p. 205).

Autre aspect important de la *Fercasa* : ses caractéristiques architecturales. La façade présente un jeu plastique qui dérive de l'organisation de l'intérieur du bâtiment. Même si le plan est très rationnel et cherche à réduire les coûts de construction (tous les appartements s'insèrent dans la grille de la structure), le projet ne rejette pas les caractéristiques esthétiques. C'est le cas de la cage d'escalier qui assume un caractère très plastique. Ce caractère fort se retrouve à l'intérieur mais aussi à l'extérieur : la tour peut être considérée comme un objet suivant sa propre logique, seulement juxtaposé au corps du bâtiment.

Fig. 66
Photo historique. La cage d'escalier devient un objet juxtaposée au bâtiment principale

Fig. 67
Photo de la cage d'escalier à l'intérieur
© Francesco Tadini





Coopératives d'habitation au Tessin

Cooperativa Bucaneve

Adresse	via Fornasette, Vacallo
Maître d'ouvrage	<i>Cooperativa Bucaneve</i>
Type de coopérative	coopérative d'habitants
But de la coopérative	réalisation et administration de logements sains à prix abordable pour les membres de la coopérative.
Caractéristiques	les habitants sont impliqués dans toutes les phases du projet, du projet à la gestion de l'immeuble.
Architecte	Piergiorgio Gerosa et Mauro Gilardi
Chronologie	1972 : fondation de la coopérative 1974-75 : réalisation du projet 1997 : dissociation de la coopérative
Caractéristiques	surface étage : ca. 1'260 m ² surface totale : ca. 6'300 m ²
Appartements	10 appartements en duplex (4 ^{1/2} ou 5 ^{1/2} pièces) et 20 appartement en simplex (de plusieurs tailles).
Espaces communs	jardin commun, salle commune, buanderies et séchoirs



Fig. 68
Plan de situation 1:10'000
Vacallo
via Fornasette
© swisstopo

Organisation Le projet de la *Cooperativa Bucaneve* est né à Chiasso à l'initiative d'un groupe d'habitants. En 1972, ils décident de s'investir dans la réalisation d'un immeuble d'habitation. C'est un projet précurseur pour le Tessin, unique en son genre (Gilardi *et al.*, 1983, p. 33).

Le nom de la coopérative, *Bucaneve*, qui désigne en italien la perce-neige, est choisi pour mettre en évidence l'effort nécessaire à la réalisation de ce projet. C'est, en effet, la première fleur à apparaître après l'hiver, souvent quand la terre est encore recouverte par une légère couche de neige. Malheureusement la coopérative a été dissoute en 1997.

En 1972 la coopérative s'organise avec une assemblée des membres qui ont un rôle très actif depuis le début. Après l'achat du terrain et le choix des architectes - Gilardi et Gerosa -, l'assemblée évalue et modifie leur avant-projet. Les discussions s'articulent autour de thèmes tels l'organisation de la circulation et des appartements. De plus, les membres ont la possibilité de développer le projet selon leurs besoins : les dimensions des espaces sont discutées et les futurs habitants peuvent choisir des détails de finition "sur mesure" (Gilardi *et al.*, 1983, p. 33).

Cette coopérative peut être classée sous le type de coopérative d'habitants. Ces derniers sont associés au processus de réalisation du projet, ils sont directement impliqués dans les financements et, une fois l'immeuble réalisé, ils se chargent de l'organisation de la vie commune et de l'entretien de l'immeuble. Leur part sociale est donc beaucoup plus consistante que celle d'une coopérative d'habitation.

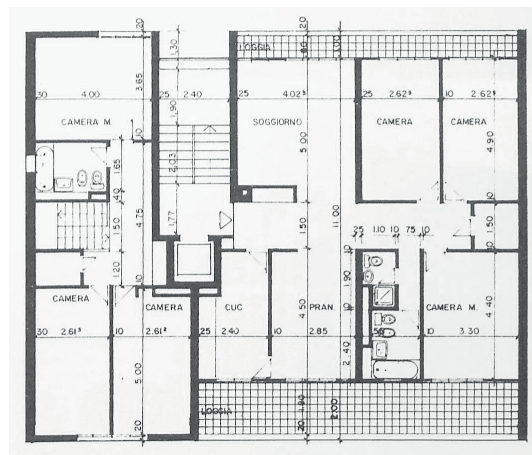
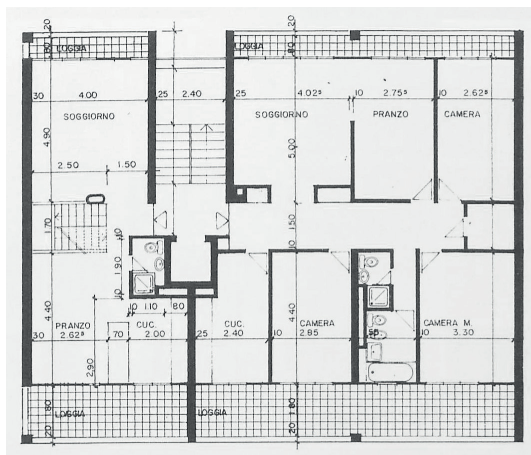
Pour ce qui concerne le financement, seule une partie des appartements a bénéficié des subventions cantonales et communales. Les familles avec un revenu inférieur à la limite établie par le canton ont ainsi bénéficié de réductions des loyers à travers des aides étatiques.

Le projet se compose d'un immeuble de 90 m de long, sur 5 étages organisés en duplex et simplex. On y trouve 10 appartements en duplex de 4^{1/2} ou 5^{1/2} pièces et 20 appartements de différentes tailles. Le plan de l'appartement en duplex est divisé en zone "jour" à l'étage auquel on accède depuis la cage d'escalier, duquel, grâce à un petit escalier intérieur, on accède à l'étage de la zone "nuit". L'espace jour est traversant et bénéficie donc de la lumière de deux côtés. La cuisine est ouverte sur la zone de la salle à manger, créant un seul espace.

Le plan des appartements simplex, au contraire, s'articule autour d'un long couloir qui distribue tous les espaces. Deux variantes du même appartement sont proposées. Une variante permet d'avoir un espace de vie traversant avec connexion directe entre la cuisine et la salle à manger. La deuxième variante relie le séjour et la salle à manger presque en une seule pièce, et place, à l'opposé du couloir, la cuisine. Il est intéressant de remarquer que les deux options permettent que les gaines de la cuisine et de la salle de bain soient en lien, dans un principe de rationalisation et d'économie du plan.

Le dessin de la façade est conçu à l'échelle de l'immeuble et affirme les variations typologiques par un jeu de plein et de vide (Gilardi *et al.*, 1983, p. 33). Les chambres des appartements en duplex ne bénéficient pas d'une loggia, contrairement-

Fig. 69-70
Plan des appartements
premier et deuxième étage

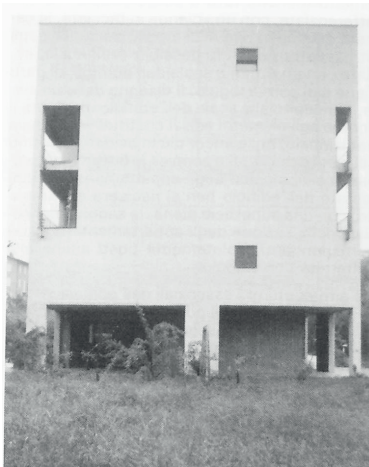


ment à toutes les autres pièces de l'immeuble. Le mur plein, qui résulte des chambres des duplex, permet de donner un rythme à la façade.

Pour conclure le volume de l'immeuble, deux loggias du dernier étage sont regroupées en une seule ; la trame structurelle est donc interrompue au dernier étage, de manière à réaliser un couronnement visuel.

En ce qui concerne les façades en tête de l'immeuble, les deux surfaces expriment à nouveau la typologie. La surface pleine est découpée selon la section des appartements en duplex, qui ont été placés volontairement aux extrémités du projet (Gilardi *et al.*, 1983, p. 33).

Fig. 71-73
Photo des façades avant la restructuration : façade est, façade en tête de l'immeuble et façade west



Le rez-de-chaussée se caractérise par un portique commun sur toute la longueur du bâtiment, qui permet de relier les 5 cages d'escaliers aux espaces publics. Les espaces communs, qui bénéficient d'un lien visuel avec l'espace extérieur, sont les buanderies avec séchoirs, une salle commune avec cuisine et un dépôt commun pour les vélos et les vélomoteurs. De plus, au rez-de-chaussée se trouvent 25 places de parc intérieures.

L'implantation du bâtiment dans le plot a été réalisée le long d'une petite colline de façon à permettre que cette dernière reste intacte et utilisable en tant que jardin commun. Ce parc vert se divise en une zone dédiée aux jardins potagers, existant encore aujourd'hui, et un espace ouvert où aurait dû être réalisée une place de jeu, mais où on trouve aujourd'hui une grande table en granit.



Fig. 74-75
Photos des façades est et west

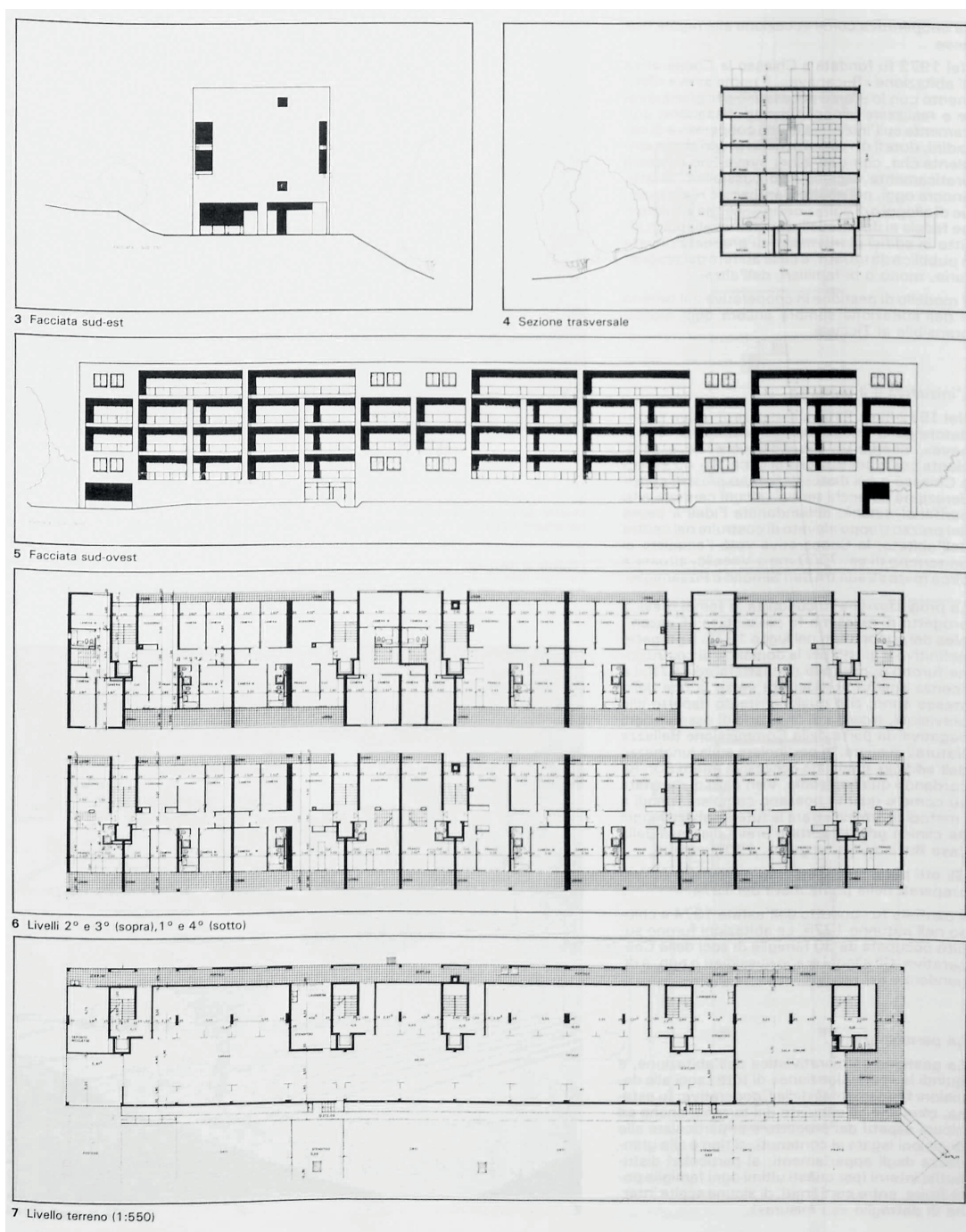


Fig. 76
Plans, coupe et élévations

Historique

La réalisation et la construction de la coopérative se sont révélées très efficaces. La recherche du terrain commence et porte ses fruits en 1972, année de la fondation de la coopérative. Un des promoteurs du projet, l'ingénieur Janner, a recherché la même année un terrain à Chiasso, mais le coût inabordable a orienté l'assemblée vers un terrain hors de la ville. En 1973, le projet est présenté et approuvé par l'assemblée avec quelques modifications. Le premier projet proposé par les architectes aurait dû avoir une distribution en coursive, mais les membres de la coopérative ont décidé de réaliser une distribution plus classique, qui veut qu'une cage d'escalier desserve seulement deux appartements par étage. Après cette modification le chantier commence en 1974 pour se terminer en 1975 et permettre aux membres de la coopérative d'emménager rapidement.

Fig. 77
Photo de la maquette du premier projet des architectes Gilardi et Gerosa : vue sur les coursives et les deux tours de distribution (jamais réalisés)

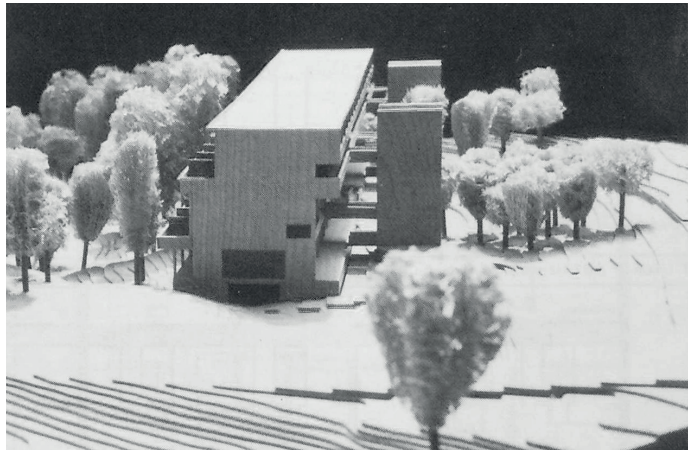


Fig. 78
Photo de la maquette du premier projet des architectes Gilardi et Gerosa : implantation de l'immeuble sur la parcelle



Un seul obstacle est venu légèrement ralentir la réalisation du projet : la Commission cantonale des Beautés Naturelles ("Commissione cantonale delle Bellezze Naturali") s'est opposée au projet principalement en raison de la longueur de l'édifice, 90 m, jugé excessive. Suite à plusieurs discussions avec les architectes le projet est approuvé.

En 1983 les architectes du projet - Gilardi et Gerosa - remarqueront dans un article paru dans la Revue technique de la Suisse italienne ("Rivista Tecnica della Svizzera italiana"), que, quelques années plus tard, la commune permettra la réalisation d'une clinique

privée, *Clinica San Felice*, malgré que la longueur du bâtiment était de 250 m. Ce bâtiment est aujourd'hui détruit suite à plusieurs années d'inoccupation.

En 1997 la coopérative est dissoute. Les raisons ne sont pas claires, mais l'hypothèse la plus crédible reste celle d'un souci dans le renouvellement des locataires : au départ de plusieurs membres, le capital a diminué et les problèmes économiques ont imposé à la coopérative de vendre une partie de l'immeuble (interview Bosco-von Allmen). Aujourd'hui, les habitants sont copropriétaires de l'immeuble, et s'occupent eux même de l'administration et de la l'entretien de l'immeuble.

Il y a une quinzaine d'années l'immeuble a dû être restructuré. La façade en béton apparent a été crépie et les fenêtres remplacées. Les cadres des fenêtres des espaces communs, au rez-de-chaussée et ceux des fenêtres des cages d'escalier, ont été sauvegardés, et montrent encore aujourd'hui leur couleur originelle, le vert foncé. C'est à ce moment que l'immeuble a été peint en vert clair, à la place de la façade en béton, plus abstraite.

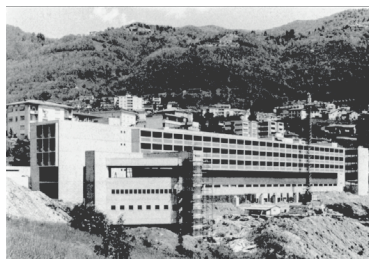


Fig. 79

Photo de la clinique privé San Felice réalisé à Novazzano quelque années après la construction de l'immeuble de la coopérative

Fig. 80

Photo de la façade west après la restructuration. Les cadres des fenêtre au rez-de-chaussée et celles des cages d'escaliers sont encore originaux. La façade, auparavant en béton apparent, a été enduite de couleur verte

Observations

Le projet me paraît intéressant pour son contexte : les futurs habitants ont eu la possibilité et la capacité de réaliser un logement qui leur corresponde. Le projet cherche en effet à répondre à la question du type de logement le plus adapté aux modes de vie de ses habitants. Les membres de la coopérative ont cherché, avec les architectes, à développer une vie plus collective. En effet les espaces partagés ont une grande importance dans le projet. Ces espaces sont la salle commune, le jardin, les buanderies et les séchoirs en lien avec le portique, donc éclairés et ventilés naturellement.

Aujourd'hui les coopératives d'habitants, à l'image des coopératives innovantes des dernières décennies, se questionnent souvent par rapport aux espaces communs comme lieux de partage.

C'est bien sûr le cas de beaucoup de coopératives, mais il me semble intéressant de citer la coopérative *Kalkbreite* à Zurich. Cette coopérative fait partie des coopératives innovantes de Zurich, qui a développé, il y a quelques années, un immeuble en centre ville intégrant beaucoup des enjeux importants pour ce type de coopératives aujourd'hui. Ce projet me semble exemplaire en ce qui concerne l'intégration sociale et participative de ses habitants : pour favoriser la vie collective à l'intérieur de l'immeuble, le projet propose entre autres le principe qui veut que les buanderies communes deviennent lieu de vie sociale en leur associant le programme d'une petite bibliothèque.

Fig. 81

Photo de la buanderie de la coopérative *Kalkbreite* à Zurich. Le programme de la buanderie est associé à une petite bibliothèque

Fig. 82

Photo de la buanderie de l'immeuble réalisé par la *Cooperativa Bucaneve* à Vacallo



La buanderie n'est plus restreinte en tant que lieu utilitaire à cacher dans le projet, mais devient un endroit où les habitants peuvent se rencontrer et établir des liens sociaux. Il faut aussi reconnaître le caractère pratique de ce choix : placer les séchoirs au rez-de-chaussée permet un apport direct d'air naturel et de lumière.

Le bâtiment ne cherche donc pas à une maximisation des surfaces constructibles, mais des solutions pratiques pour la vie de tous les jours. La *Cooperativa Bucaneve* de Vacallo s'est montrée assez innovante en termes d'architecture en invitant les habitants à participer à la vie de l'immeuble.

Ce principe s'adapte bien au modèle coopératif, qui ne vise pas à obtenir la meilleure rente économique mais plutôt un projet qui dans l'ensemble permette la réalisation de logements agréables pour leurs habitants.

La question économique a en revanche joué un rôle au moment de la dissolution de la coopérative : les habitants ont pu vendre leurs logements au prix du marché, sans devoir respecter le but non lucratif du logement coopératif. Ce logement coopératif est donc retourné au le marché libre.

Je trouve intéressant de réfléchir aux facteurs qui ont influencé la dissolution du modèle : cette coopérative a été fondée par un groupe d'habitants, mais je n'ai pas entendu parler de l'existence d'un lien très fort entre eux, à part l'intérêt économique. Et même si l'architecture réalisée a cherché à introduire des éléments pour le développement d'un sens d'appartenance, les membres, dans une situation même si économiquement très difficile, ont décidé de abandonner le modèle. Le projet a donc perdu son caractère d'utilité publique, ne permet plus de sauvegarder l'immeuble de la spéculation et ne garantit plus son rôle de stabilisateur du marché locatif.

Aujourd'hui, même certaines coopératives d'habitation très traditionnelles cherchent à introduire dans leurs immeubles des éléments favorisant la vie en

communauté. C'est le cas de la coopérative *ABZ*, la plus grande coopérative de Zurich, qui dans une des ses nouvelles constructions dans le nouveau quartier de Glattpark, introduit dans chaque immeuble une salle commune en lien direct avec les espaces extérieurs. Ces salles sont aménagées par les membres de la coopérative, en créant des commissions qui les adaptent au fur et à mesure aux besoins des habitants. Je trouve intéressant que même les coopératives plus traditionnelles, cherchent aujourd'hui des stratégies pour favoriser la vie communautaire à l'intérieur des immeubles.



Fig. 83-85
Photo des salles communes avec cuisine réalisées par la coopérative *ABZ* de Zurich

Conclusion

Suite au constat de la distribution déséquilibrée des coopératives d'habitation sur le territoire suisse, j'ai pu me rendre compte, le long de cette étude, de l'importance des facteurs historiques et sociaux qui ont permis le développement du mouvement coopératif. Les grandes phases de progression de ce phénomène correspondent souvent aux phases de pénurie en matière de logement. L'industrialisation de la fin du XIXe siècle, en premier lieu, a favorisé le développement des coopératives d'habitation, surtout pour les classes ouvrières, et a permis la prise de conscience de la part des pouvoirs publics des problèmes d'insalubrité des habitations urbaines. Plus tard, suite aux crises du logement des années 50 et 90, plusieurs coopératives d'habitants et innovantes voient le jour.

Le Tessin ne présente pas le même développement extraordinaire qui caractérise les villes suisses alémaniques : l'industrie était en effet moins développée et les crises du logement moins dramatiques. Ce phénomène est en lien au fait que cette région au sud des Alpes se caractérise par un territoire rural, pas très urbanisé ; c'est principalement dans les centres urbains que ces phénomènes ont lieu. Mais si quantitativement sur le territoire ce développement n'est pas présent, certains projets ont su démontrer leur valeur historique, sociale et architecturale.

La *Società Cooperativa Residenza Emmy* se démontre en tant que projet de valeur historique et sociale. La réalisation s'insère dans le contexte de la lutte féministe tessinoise qui cherche à affirmer la femme dans la société. De plus, ce projet se caractérise par la réalisation d'une contribution valable pour toute la société, en proposant un logement adapté pour une partie défavorisée de la population, celle des personnes âgées à revenu modeste.

La *Cooperativa Fercasa*, développe un immeuble de grande valeur architecturale, qui témoigne l'époque de la modernité, avec un projet qui invite à une

vie communautaire différente, plus impliquée et participative. En Tessin, comme ailleurs, le mouvement coopératif a su donc faire preuve d'une architecture de qualité, assurant en même temps son caractère d'utilité publique.

Le thème d'un habitation qui favorise des modes de vie plus communautaires, fait partie des considérations prises en compte pour la réalisation, à Vacallo, de la *Cooperativa Bucaneve*. Cette réalisation aujourd'hui a perdu son statut de cooperative et donc son rôle d'utilité publique. Ce cas particulier permet de questionner les limites des coopératives d'aujourd'hui, qui dans la nécessité économique, sans une intervention étatique, s'adaptent aux lois du marché et perdent, entre autres, leur caractère de sauvegarde de la spéculation.

C'est en effet en Tessin que la participation des pouvoirs publics au thème du développement d'un habitat coopératif soutenable est très faible. Si les facteurs historiques ont favorisé la fondation et l'expansion du modèle coopératif surtout en Suisse alémanique, dans ces régions, les municipalités ont su depuis toujours aider et permettre un bon développement du modèle. La ville de Zurich, par exemple, collabore depuis longtemps avec ces institutions pour promouvoir des logements adéquats aux modes de vie, durables et garantissant des loyers modérés. De plus, par l'introduction de la pratique du concours d'architecture, la ville s'assure de la qualité architecturale des réalisations.

Dans les années à venir, la mobilisation de mouvements citoyens ascendants et une implication étatique plus forte seront nécessaires pour permettre à cette région de développer de façon considérable ce modèle. Un modèle qui a su proposer, depuis plus d'un siècle, des projets étonnantes, pas seulement de valeur architecturale mais aussi sociale. Projets, au Tessin et ailleurs, qui peuvent et doivent devenir une référence pour le développement futur du logement coopératif.

Sources

Bibliographie

- Articles de revue Ats. (2019, septembre 26). *Sfitto, in Ticino il mercato immobiliare è in difficoltà*. LaRegione Ticino. Consulté à l'adresse <https://www.laregione.ch/cantone/ticino/1393898/sfitto-in-ticino-il-mercato-immobiliare-e-in-difficolta>
- Bischof, K. (2013, janvier). *Motto der Sanierung: «Es geht auch anders»*. WohnenSchweiz. p. 24-25.
- Daeniker, C. (2013). *Construire de logements : la troisième voie*. Zurich, Lucerne : Coopératives d'habitation Suisse, Wohnen Schweiz.
- ftc communication SA. (2016, octobre). *Résumé et mise en perspective d'une étude réalisée par le Service des communes et du logement (SCL) du Canton de Vaud et le Laboratoire de Sociologie Urbaine de l'EPFL (LaSUR)*. Lausanne : Service des communes et du logement.
- Gianola & Schaub. (1967). *Una piccola unità d'abitazione 50 « Casette » accostate e sovrapposte*. Rivista tecnica della Svizzera Italiana. N. 58, p. 204-209.
- Gilardi, M. & Gerosa, P. G. (1983, octobre 10). *Cooperativa d'abitazione a Vacallo. 1975*. Rivista Tecnica della Svizzera italiana. N. 10, p. 33-36.
- Glaser, M. & Althaus, E. (2019, décembre 6). *Les grands ensembles résidentiels et le boom de la construction des années 1960 et 1970*. Espazium. Consulté à l'adresse <https://www.espazium.ch/it/node/10372>
- Krebs, P. (2012, septembre 13). *Abitare tra colleghi/e*. Contatto.sev - Giornale del sindacato de personale dei trasporti. N. 18, p. 8-10.

Lanzi, E. (2019, septembre 14). *Gli esperti: «Poche soluzioni per lo sfitto in Ticino»*. Il Corriere del Ticino. Consulté à l'adresse <https://www.cdt.ch/economia/ticino/gli-esperti-poche-soluzioni-per-lo-sffitto-in-ticino-KF1700408?refresh=true>

Leoni, D. (2019, septembre 20). *A Tegna ora si può "Viv Insema"*. LaRegione Ticino.

Lorenceau, R. (1994). *Les coopératives d'habitation en Suisse alémanique. Une diffusion de la propriété*. Dans : *Les Annales de la recherche urbaine*. N. 65. *Devenir propriétaires*.

Omoregie, R., Gerber L. & Achermann, A. (2018). *L'habitat d'utilité publique en Suisse, un atout pour la société entière*. Zurich, Lucerne : Coopératives d'habitation Suisse, Wohnen Schweiz.

Pattaroni, L. & Marmy, V. (2016). *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud : une étude réalisée par le Service des communes et du logement du canton de Vaud et le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL*. Lausanne : Service des communes et du logement.

Sotomo. (2017). *Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété*. Granges : Office fédéral du logement.

Soldini, A. (1967). *Mendrisiotto della memoria e della realtà*. Dans : *L'educatore della svizzera italiana*. N. 109, p. 6-9.

Tadini, F. (2015). *La Fercasa e l'abitazione popolare nel Ticino degli anni '60*. Thèse. Mendrisio : Accademia di Architettura Mendrisio.

Tadini, F. (2019). *Fercasa*. Fiche technique. Dans : *Guida storico-critica all'architettura del XX secolo nel Cantone Ticino*. Consulté à l'adresse <https://www.ticino4580.ch/mappe>

Zeli, E. (1946, mai 2). *Cooperativa Costruzioni Bellinzona*. Stampa Libera. N. 101-102. Anno XXXIV.

(1972, mai 13). *Concertino per adolescenti*. Il Corriere del Ticino.

Ouvrages Bianconi, P. (1982). *Ticino. Ieri e oggi*. Locarno : Armando Dadò Editore.

Boudet, D. éd. (2017). *Nouveaux logements à Zurich. La renaissance des coopératives d'habitat*. Zurich : Park Books.

Cuennet, S., Favarger, P. & Thalmann, P. (2002). *La politique du logement*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Kreis, M., Müller, M., Niggli, D., Ruby, A., Ruby, I., Vitra Design Museum & Centre d'innovation et de design. (2017). *TOGETHER! The new Architecture of Collective*. Weil am Rhein, Berlin : Vitra Design Museum, Ruby Press.

Pattaroni, L., Kaufmann, V. & Rabinovich, A. (2009). *Habitat en devenir, enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

Stefanski, K., Castelletti, S. & Hofmann, L. (2019). *La Residenza Emmy. Storia di un'impresa femminile. 1959-2019*. Massagno : Associazione Archivi Riuniti delle Donne Ticino.

Pages web consultées *C'est quoi une coopérative d'habitation ?* (2019, novembre 23). Consulté à l'adresse <https://www.fonder-construire-habiter.ch/cest-quoi-une-cooperative-dhabitation/>

Mietskaserne. (2019, novembre 2). In *Wikipédia*. Consulté à l'adresse <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietskaserne>

La palazzina condivisa. (2019, novembre 26). Emissions
In *Modem*. Consulté à l'adresse <https://www.rsi.ch/rete-uno/programmi/informazione/modem/La-palazzina-condivisa-12355263.html>

Monique Bosco-von Allmen. *Cooperative d'abitazione svizzera*. Lugano. 23 septembre, 28 octobre et 4 novembre 2019. Par mail et sur place. Interviews

Enrico Bruni. *Ufficio del sostegno sociale e dell'inserimento* (Bureau du soutien sociale et de l'intégration). 2 décembre 2019. Par téléphone.

Alberto Finzi. *Finzi Alberto Architettura*. Massagno. 19 décembre 2019. Par téléphone.

Francesco Tadini. *Scheitlin Syfrig Architekten*. 30 novembre et 16 décembre 2019. Par e-mail.

Cristina Zanini Barzaghi. *Società cooperativa Residenza Emmy*. Lugano. 18 décembre 2019.

Table des illustrations

- Fig. 1 <https://www.familistere.com/fr/decouvrir/une-architecture-au-service-du-peuple/phalanstere-familistere-et-cites-ouvrieres>
- Fig. 2 <https://www.ebg-stgallen.ch/historische-bilder>
- Fig. 3 <https://souslesjupesdelametropole.wordpress.com/2013/10/21/ebenezer-howard-the-three-magnets-theory/>
- Fig. 4 <https://architekturbasel.ch/wp-content/uploads/Vogelschau-1024x833@2x.jpg>
- Fig. 5 Martin, C. (2019). *La cité-jardin de l'avenue d'Aire à Genève*. Dans *e-periodica*. p. 32.
- Fig. 6 © Baugeschichtliches Archiv der Stadt, Zürich (BAZ)
- Fig. 7 <http://www.bkf.ch/dreieck>
- Fig. 8 <https://www.kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html>
- Fig. 9 Sotomo. (2017). *Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété*. Granges : Office fédéral du logement. p.12.
- Fig. 10 *Ibidem*, p. 10.
- Fig. 11-12 *Ibidem*, p. 13.
- Fig. 13 Carte des coopératives en Suisse examinées
- Fig. 14-15 Zeli, E. (1946, mai 2). *Cooperativa Costruzioni Bellinzona*. Stampa Libera. N. 101-102. Anno XXXIV.
- Fig. 16 © Alberto Finzi & Paolo Zürcher. Archivio Arch. Finzi. Massagno.
- Fig. 17 Associazione Archivi riuniti delle donne Ticino. Fondo 63, Residenza Emmy, Scatola 8, Incarto 1.
- Fig. 18 Gilardi, M. & Gerosa, P. G. (1983, octobre 10). *Cooperativa d'abitazione a Vacallo*. 1975. Rivista Tecnica della Svizzera italiana. N. 10, p. 36.
- Fig. 19 © ArchiGEA s.n.c.
- Fig. 20 Carte des coopératives au Tessin
- Fig. 21 © swisstopo
- Fig. 22 Associazione Archivi Riuniti delle Donne Ticino. (2019). *La Residenza Emmy. Storia di un'impresa femminile. 1959-2019*. Massagno : Associazione Archivi Riuniti delle Donne Ticino. p. 68.
- Fig. 23 Associazione Archivi riuniti delle donne Ticino. Fondo 63, Residenza Emmy, Scatola 10, Incarto 1.
- Fig. 24-25-26-27-28-29 *Ibidem*, Scatola 2, Incarto 10.
- Fig. 30 Cristina Zanini Barzaghi
- Fig. 31 Associazione Archivi riuniti delle donne Ticino. Fondo 63, Residenza Emmy, Scatola 7, Incarto 6.

- Fig. 32-33 Associazione Archivi riuniti delle donne Ticino. Fondo 63, Residenza Emmy, Scatola 1, Incarto 14.
- Fig. 34 *Ibidem*, Scatola 2, Incarto 10.
- Fig. 35 Bischof, K. (2013, janvier). Motto der Sanierung: «Es geht auch anders». WohnenSchweiz. p. 23.
- Fig. 36 Associazione Archivi riuniti delle donne Ticino. Fondo 63, Residenza Emmy, Scatola 2, Incarto 10.
- Fig. 37-38-39 Photos prises in situ.
- Fig. 40-41 © Adrian Streich, adrianstreich.ch
- Fig. 42 <https://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html>
- Fig. 43 © swisstopo
- Fig. 44 Gianola, Schaub.(1967). Una piccola unità d'abitazione 50 « Casette » accostate e sovrapposte. Rivista tecnica della Svizzera Italiana. N. 58, p. 205.
- Fig. 45 © Francesco Tadini
- Fig. 46 Gianola, Schaub.(1967). Una piccola unità d'abitazione 50 « Casette » accostate e sovrapposte. Rivista tecnica della Svizzera Italiana. N. 58, p. 208.
- Fig. 47-50 *Ibidem*, p. 207.
- Fig. 51 © Francesco Tadini
- Fig. 52 © Alberto Finzi & Paolo Zürcher. Archivio Arch. Finzi. Massagno.
- Fig. 53-55 Gianola, Schaub.(1967). Una piccola unità d'abitazione 50 « Casette » accostate e sovrapposte. Rivista tecnica della Svizzera Italiana. N. 58, p. 207.
- Fig. 56-57 *Ibidem*, p. 6.
- Fig. 58 Bianconi, P. (1982). *Ticino. Ieri e oggi*. Locarno : Armando Dadò Editore. p. 9.
- Fig. 59 *Ibidem*. Couverture du livre.
- Fig. 60 © Simone Mengani, www.simonemengani.ch
- Fig. 61 https://numelyo.bm-lyon.fr/f_eserv/BML:BML_01ICO00101P0740_FIGRPT0083_16/web_Source0.jpg
- Fig. 62 © Francesco Tadini, www.tadini.ch
- Fig. 63 © Dreier Frenzel, www.ecoquartierjonction.ch
- Fig. 64 © Roman Keller, Eik Frenzel, www.dreierfrenzel.ch
- Fig. 65 Gianola, Schaub. (1967). *Una piccola unità d'abitazione 50 « Casette » accostate e sovrapposte*. Rivista tecnica della Svizzera Italiana. N. 58, p. 208.
- Fig. 66 *Ibidem*, p. 6.
- Fig. 67 © Francesco Tadini, www.tadini.ch
- Fig. 68 © swisstopo.

- Fig. 69-70 Gilardi, M. & Gerosa, P. G. (1983, ottobre 10). *Cooperativa d'abitazione a Vacallo*. 1975. Rivista Tecnica della Svizzera italiana. N. 10, p. 35.
- Fig. 71-73 *Ibidem*, p. 38.
- Fig. 74-75 Photos prises in situ.
- Fig. 76 Gilardi, M. & Gerosa, P. G. (1983, ottobre 10). *Cooperativa d'abitazione a Vacallo*. 1975. Rivista Tecnica della Svizzera italiana. N. 10, p. 34.
- Fig. 77-78 *Ibidem*, p. 33.
- Fig. 79 <https://se6momo.tumblr.com/post/81490893939/vacallo-1980-clinica-san-felice>
- Fig. 80 Photo prise in situ.
- Fig. 81 <https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/hintergrund/sich-uber-den-weg-laufen>
- Fig. 82-85 Photos prises in situ.

