

Partenariat et cession de terrain comme base pour la renaissance de la construction de logements coopératifs à Bienne – et au de là

Daniel Blumer

Centre de compétences pour le logement d'utilité publique

Fribourg, 11. Nov. 2024

Centre de compétences pour le logement d'utilité publique (CDC)



Daniel Blumer

Geschäftsführer

Beratung & Begleitung,
Expertentätigkeit &
Begleitung in
Projektentwicklungen und
qualitätssichernden
Verfahren, Referate,
Studien & Forschung

Rahel von Arx

Stv. Geschäftsleiterin

Beratung & Begleitung,
Partizipation &
Moderation, Referate,
Nachbarschaft &
Generationenwohnen,
Anlässe & Exkursionen,
Studien & Forschung

Chris Young

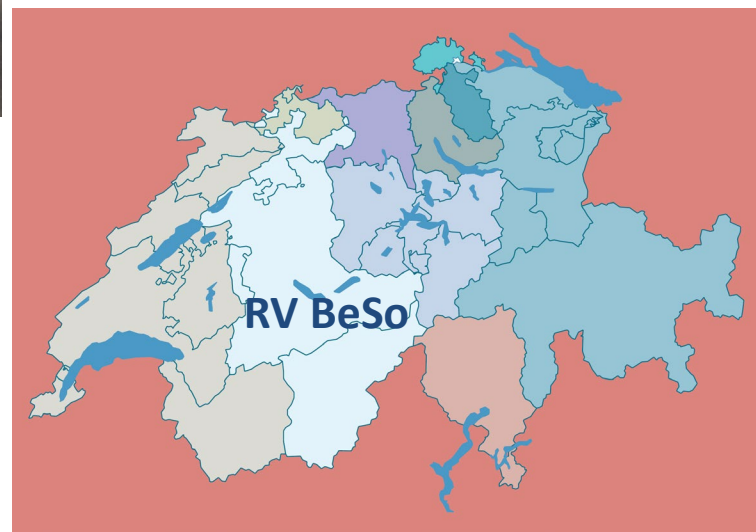
Projektleiter

Beratung & Begleitung,
Partizipation &
Moderation, Referate,
Studien & Forschung
[E-Mail](#)

Nous trois sommes le bras opérationnel de l'association régionale des co-opératives d'habitation Berne-Soleure (+ Fribourg além. + Valais além.)

L'association reg. BeSo

- représente environ 190 co-opératives d'habitation avec plus de 20 000 appartements
- a fondé le CDC en 2011
- Le CDC sert également de plateforme de conseil et de service pour les coopératives, les communes et les particuliers



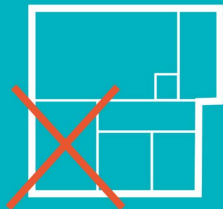
Themes

- 1. Qu'est-ce que l'utilité publique ?**
- 2. Le cas de Bienne**
- 3. Exemples au-delà de Bienne**
- 4. Conclusions – aussi pour Fribourg**

Que signifie le terme d'utilité publique dans la construction de logements ?

-17 M²

Im Vergleich zu Wohneigentümern (55 m²) beanspruchen Genossenschaffer (38 m²) in etwa die Fläche eines Zimmers weniger Wohnraum pro Person. Konventionelle Mieter beanspruchen 46 m².



Que signifie le terme «d'utilité publique» dans la construction de logements?

Ordonnance fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés demande:

- Rendement des capitaux propres limité
- Pas d'alignement de redevances
- En cas de dissolution, l'excédent doit être transféré à un organisme à but non lucratif ayant le même objet après le versement du capital nominal



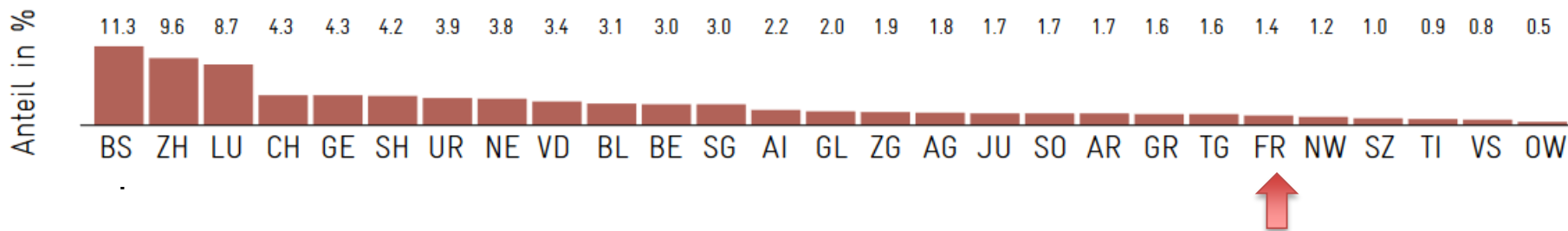
Le loyer à prix coûtant. Il est responsable du fait qu'**après 20-25 ans, les appartements d'utilité publique dans toute la Suisse ont des loyers inférieurs de 15% à ceux des appartements comparables sur le marché. Dans les centres urbains, la différence est de 20 à 40 %**

→ Des maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent être **des fondations, des sociétés anonymes et coopératives**. Ces derniers représentent 95% de l'ensemble des promoteurs immobiliers d'utilité publique en Suisse.

Distribution des logements d'utilité publique

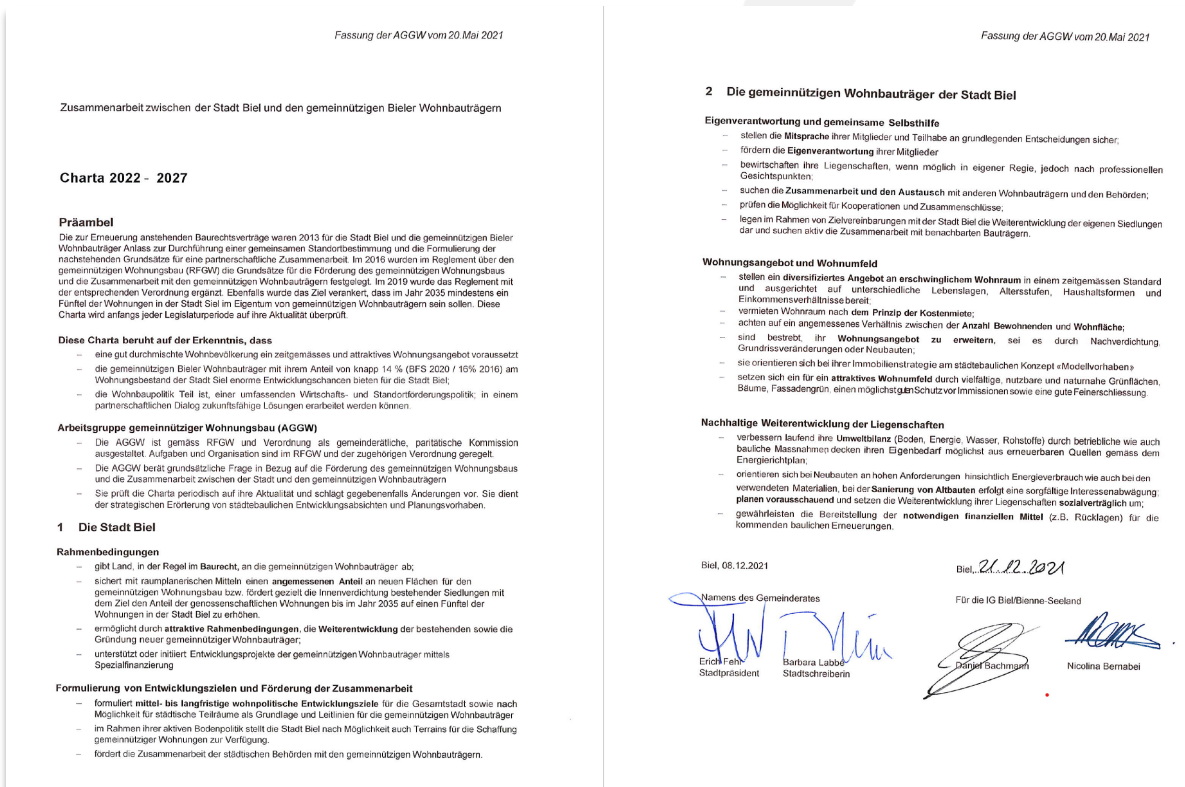


Source : GBM
Suisse – Logements
d'utilité publique en
Suisse (2018)



Bienne - Le chemin du dialogue

- En 2014, le début d'un (nouveau) partenariat entre les coopératives et la ville de Bienne a été **annoncé sur la base d'une charte commune**, qui est renouvelée tous les cinq ans – en 2022 pour la troisième fois consécutive.



Bienne - Le chemin du dialogue

- En 2016 et 2016, le parlement de la ville de Bienne a publié plusieurs **règlements et ordonnances en guise de contre-projet à l'initiative**, qui, entre autre,
 - Fixe une part de **20 % de logements coopératifs** comme valeur cible **pour 2035**
 - comprend le transfert **d'au moins 50 %** de la plus grande zone de développement urbaine (Gurzelen) à des coopératives
 - **CHF 5 millions pour la promotion de projets** de logements d'utilité publique (participation aux frais de procédure, etc.) rendus possibles par la ville de Bienne
 - une **commission paritaire communale** composée de 4 représentants de la ville de Bienne (président de la ville, architecte de la ville, responsable de l'urbanisme, responsable de la gestion immobilière) et des coopératives (4 représentants des coopératives)

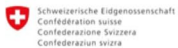
Population et offre de logements à Bienne et dans les coopératives d'habitation

Analyse des données des registres des habitants, des bâtiments et des logements ainsi que du registre des impôts, y compris conclusions et recommandations en faveur d'une politique globale du logement.

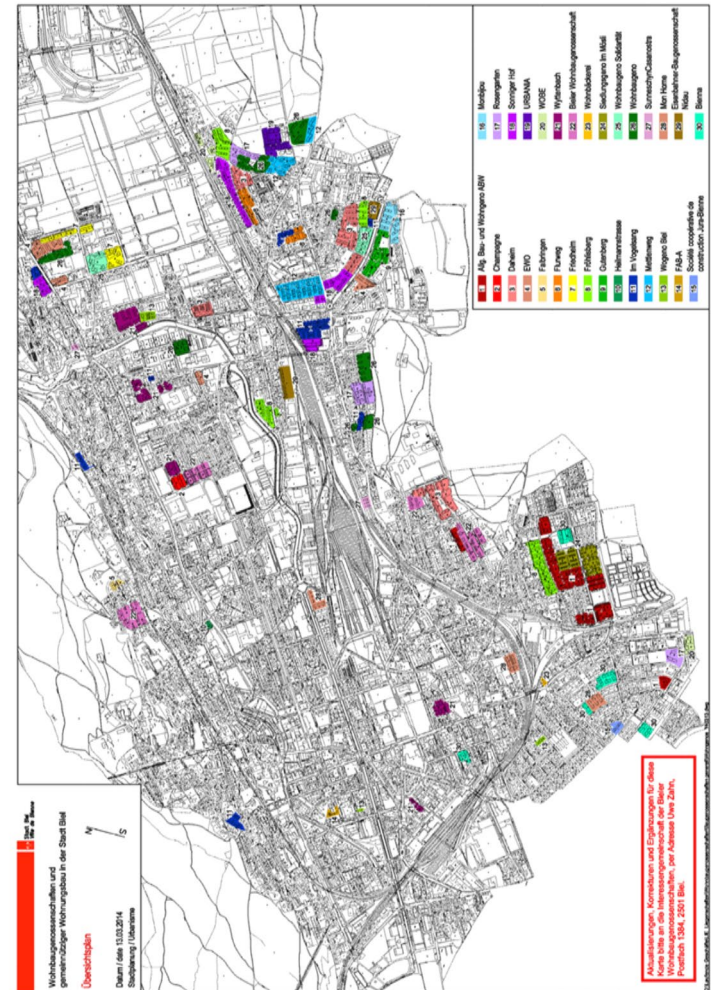
Daniel Blumer
 Janvier 2015

Sur mandat de la Ville de Bienne et des coopératives biennoises d'habitation

Avec le soutien de:
 Office fédéral du logement, Association régionale des coopératives d'habitation Berne-Soleure,
 Fonds de solidarité des coopératives d'habitation Suisse, Canton de Berne



Département fédéral de l'économie,
 de la formation et de la recherche DFEK
Office fédéral du logement OFL






 Stadt Biel
 Ville de Bienne

Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014–2018 de la Confédération

Coordination entre assainissement d'immeubles et développement urbain

Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises

Projet-modèle biennois

Biel
Bienne

partiel et/ou une extension de la substance existante des bâtiments;

- des études approfondies concernant les immeubles situés dans le secteur partiel M 07, afin d'accroître l'offre de surfaces de logement par le remplacement des bâtiments existants;
- un examen approfondi de l'état des constructions et de la cohésion sociale des habitantes et habitants au sein du secteur partiel M 10 eu égard à un accroissement de l'offre de logements par un remplacement partiel de la substance existante des bâtiments.

5.3 Geisried-Fröhlsberg (GF)

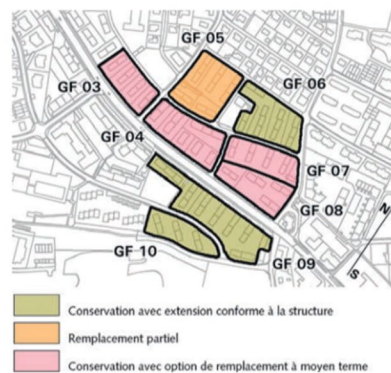


Fig. 9: vue d'ensemble du périmètre du projet «Geisried-Fröhlsberg»

Caractérisation des secteurs

L'analyse du périmètre -Geisried-Fröhlsberg- révèle une structure des lotissements comprenant des secteurs ne présentant pas, au moins à moyen terme, un besoin notable de transformation de la substance des bâtiments compte tenu de leur bonne conservation et d'un degré d'affectation satisfaisant. En revanche, il existe des secteurs présentant une offre de logements peu différenciée, un degré d'affectation généralement faible ainsi qu'une grande part de parcelles municipales octroyées en droit de superficie, pour lesquelles un examen approfondi s'avère requis en vue d'un renouvellement des constructions pour obtenir la mise en valeur et la densification du quartier.

Potentiel de densification

Les clarifications effectuées révèlent qu'il existe au sein des secteurs du quartier examinés des potentiels différents en vue d'une densification des constructions. Concernant le parc immobilier d'utilité publique, on constate un état satisfaisant des bâtiments dans de larges parties, un nombre important

d'immeubles offrant une qualité d'habitat convenable et un nombre sensible de contrats de droit de superficie n'arrivant pas à échéance avant 2040, de sorte qu'aucune transformation à court terme par rapport à la structure du lotissement n'apparaît nécessaire, ou tout au moins seulement de façon ponctuelle, et que des transformations plus approfondies ne doivent être envisagées que dans une perspective à moyen terme.

Concernant une densification des constructions, les secteurs partiels suivants sont considérés comme prédestinés pour:

- une conservation avec option de remplacement à moyen terme (GF 03, GF 04, GF 07 et GF 08) ou
- un remplacement partiel (GF 05).

Les secteurs partiels (GF 06, GF 09 et GF 10) assignés à la catégorie -conservation avec extension conforme à la structure- n'ont pas été intégrés dans la détermination des surfaces de logements à réaliser en plus. Dans ces cas, on part du principe que l'accroissement de surfaces serait plutôt modeste, et ne pourrait être déterminé que sur la base d'études approfondies.

Le potentiel déterminé pour un accroissement de la surface de logements porte sur environ 15'300 m².

Secteur partiel	État actuel		Potentiel		Change-ment
	SP _{pu} (env.) en m ²	IBUS _{pu} (env.)	SP _{pu} (env.) en m ²	IBUS _{pu} (env.)	
GF 03	2'500	0,5	5'700	1,1	+3'200
GF 04	4'500	0,6	9'100	1,2	+4'600
GF 05	4'000	0,5	6'000	0,7	+2'000
GF 06	4'200	0,5	4'200	0,5	0
GF 07	2'500	0,4	4'700	0,8	+2'200
GF 08	2'700	0,5	6'000	1,0	+3'300
GF 09	9'500	0,8	9'500	0,8	0
GF 10	1'900	0,4	1'900	0,4	0
Total	31'800		47'100		+15'300

Tableau 4: estimation du potentiel de densification pour le périmètre du projet «Geisried-Fröhlsberg»

Besoin d'agir

Il convient de collaborer avec chaque coopérative de construction et d'habitation, afin de procéder à:

- des études approfondies eu égard aux immeubles situés dans le secteur partiel GF 05 en vue d'accroître l'offre de surfaces de logements par le remplacement des bâtiments jouxtant le chemin de Safnern.
- un accord avec les propriétaires des bâtiments concernées par les secteurs partiels GF 03, GF 04, GF 07 et GF 08 en vue d'un entretien des immeubles axé sur une durée de vie à moyen terme, afin de conserver l'option d'un remplacement total à moyen terme de la substance existante des constructions.

Droit de superficie comme moteur

- Afin d'atteindre la part de 20 % à Bienne – ou du moins de faire tout son possible pour atteindre l'objectif adopté par le Parlement – le conseil municipal a décidé de donner des zones communales de préférence à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
 - Le conseil municipal a également décidé de faire développer la zone de Gurzelen (environ 450 logements) à 100% par des coopératives (*L'initiative des coopératives avait initialement demandé 50%*)
- ➔ Ci-après trois exemples de la manière dont la renaissance des coopératives est initiée à Bienne par le droit de superficie

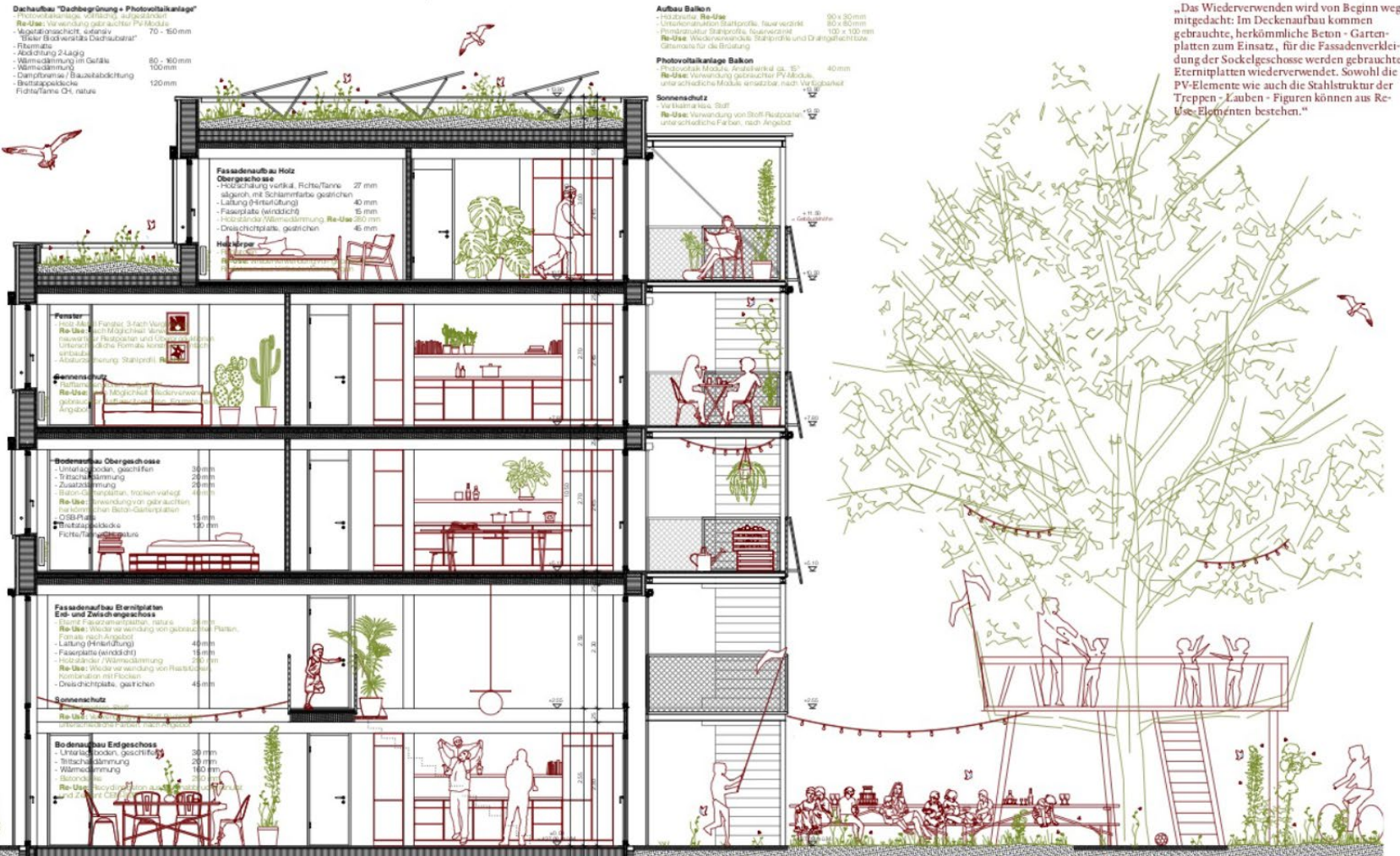
Rue des fleurs sud (quartier Gurzelen)

- Concours de concepts entre des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (OUP)
- Ci-après, concours de projets SIA 142 par Gurzelen+
- Focus sur l'habitat intergénérationnel et les nouvelles formes de logement



Rue des fleurs nord (quartier Gurzelen)

- Procédure architecte-investisseur (concours de projets) entre des maîtres OUP
- 10 participants → gagnant npg SA

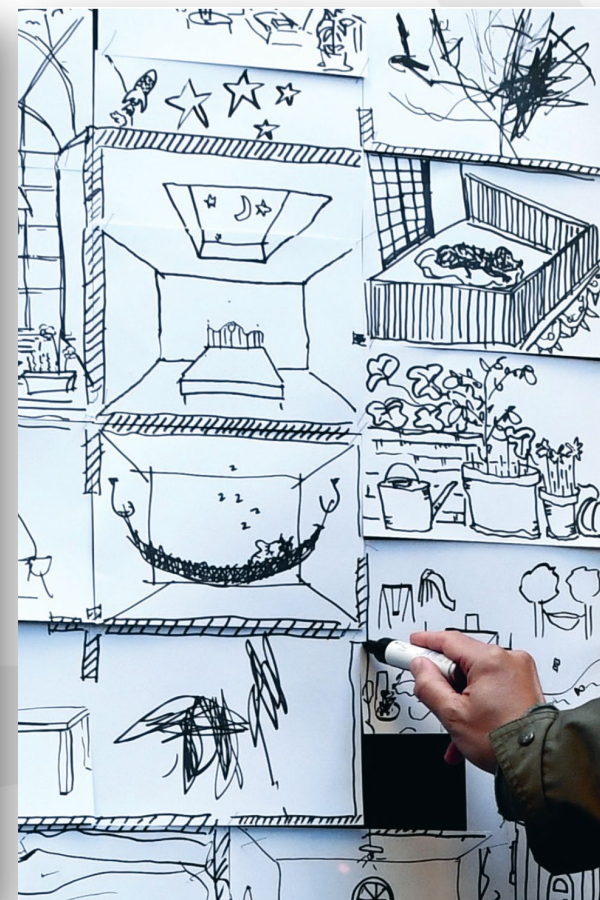
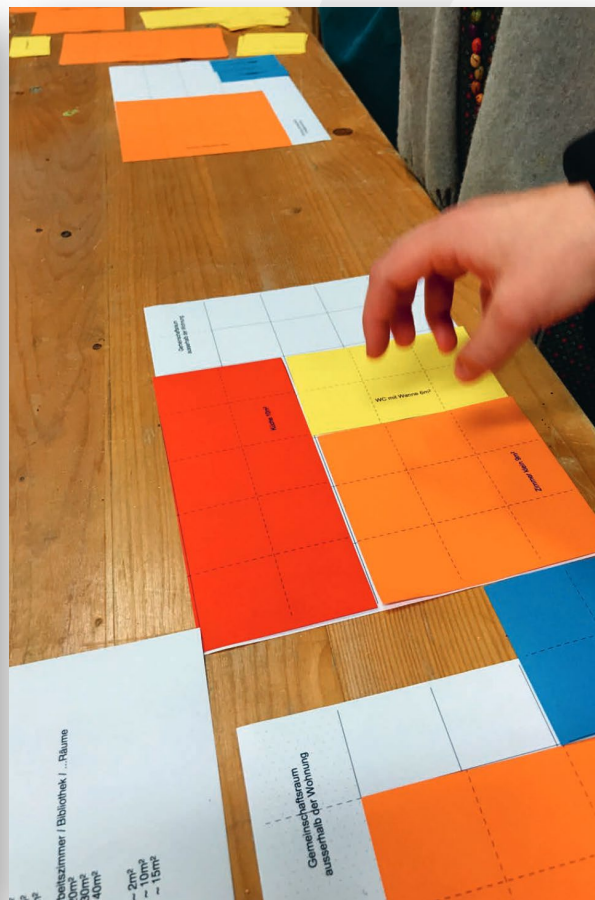
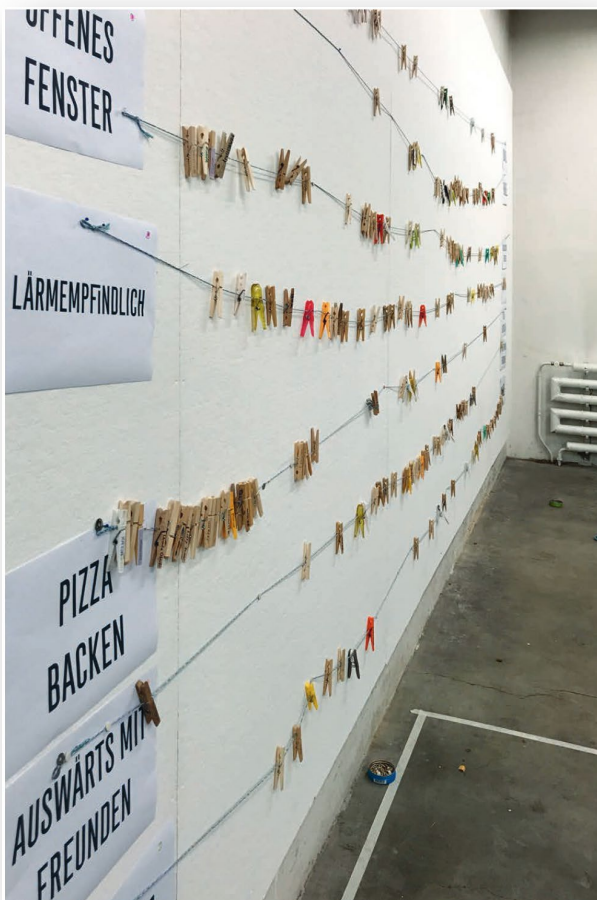


Finkenweg

- Attribution directe par la ville de Bienne à Wohnfinken/Biwog
- Développement interne Wohnfinken/Biwog



Les futurs habitants et les personnes intéressées ont mené plusieurs ateliers où ils ont formulé des questions sur l'utilisation des surfaces, les formes d'habitat, les surfaces communes, mais aussi des exigences en matière de durabilité et de prix.



Des initiatives personnelles sont également possibles – à petite échelle (EmilJA – Bienne)

Au printemps 2024, la coopérative FAB-A est entrée en contact avec Emil Spiess SA. De cette rencontre est née une collaboration fructueuse : sur l'ancien site du magasin de bricolage Spiess Idea et son entrepôt situé «derrière» l'hôtel de ville, la propriétaire souhaite permettre la création d'un nouveau quartier. Elle envisage d'accorder un droit de construction à FAB-A et de céder les bâtiments existants. De nouveaux bâtiments seront développés en fonction des besoins et contiendront des logements abordables et autogérés. Une étude de faisabilité et les bases nécessaires seront élaborées d'ici l'automne 2024.



Des initiatives personnelles sont également possibles – à petite échelle («Chez soi au lac de Biemme»)

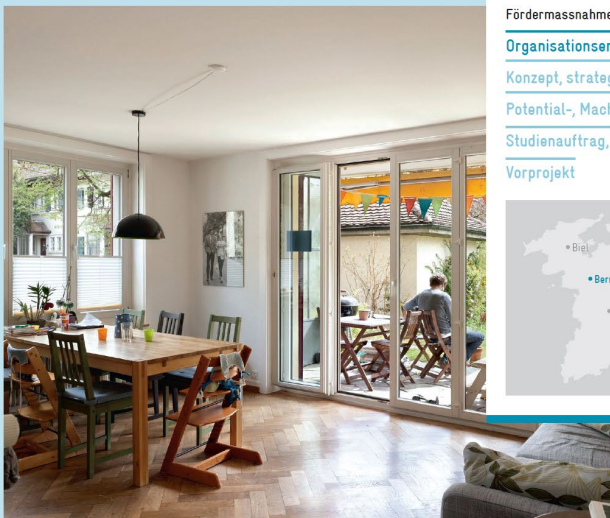


La coopérative d'habitation «Zuhause am Bielersee» a acheté en 2015 la maison Engel, qui était vide depuis plus de 30 ans, et l'a transformée en neuf appartements sans obstacles et en espaces culturels publics. La maison Engel abrite en outre la bibliothèque du village de Douanne-Tüscherz et Gléresse.



En mars 2020, la coopérative d'habitation a acheté l'ancien hôtel-restaurant Kreuz et a transformé la partie hôtelière en neuf appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le restaurant Kreuz restera ouvert toute l'année.

Des initiatives personnelles sont également possibles – à moyenne échelle (Coopérative Rossfeld – Bern)



Fördermassnahme

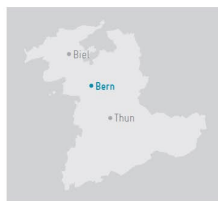
Organisationsentwicklung

Konzept-, strategische Planung

Potential-, Machbarkeitsstudie

Studienauftrag, Wettbewerb

Vorprojekt



Mieter gründen Genossenschaf

Unterstützung bei Gründung und Kauf leisten

Schwerpunkte

Selbsthilfe, Partnerschaft Genossenschaft-Pensionskasse, nachhaltige Quartierentwicklung

Das Förderprojekt in Kürze

Anfang 2011 erfahren die Bewohnerinnen und Bewohner von 42 Mietwohnungen, dass die Pensionskasse von Roll ihre Liegenschaften im Quartier Rossfeld verkaufen will. Nach Verhandlungen erklärt sich die Pensionskasse bereit, die Häuser den Mieterinnen und Mietern zu überlassen. Diese wenden sich an die Förderstelle und bitten um Hilfe bei der Organisationsentwicklung. Ein Förderbeitrag des Kantons ermöglicht die professionelle Unterstützung bei der Gründung der Genossenschaft und beim Kauf der Liegenschaften. Ende 2011 kann die Wohngenossenschaft Rossfeld den Kaufvertrag unterschreiben.

Kenndaten Förderprojekt

Kosten Förderprojekt	CHF 8 000
Beitrag Kanton Bern	CHF 3 000
Weitere Beiträge	Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn, BWO
Gesamtprojektkosten	CHF 12 Mio. (Kauf)
Start Förderprojekt	Frühling 2011
Wohnungen betroffen	42

Trägerschaft

Wohngenossenschaft Rossfeld
Tulpenweg 10, 3004 Bern
www.wohngenossenschaft-rossfeld.ch

Kenndaten Trägerschaft

Kontakt Trägerschaft	Adrian Glauser (Präsident), adi.glauser@gmail.com
Berater	Rolf Schneider, Treuhänder, Geschäftsführer Eisenbahnerbaugenossenschaft-Bern, rolf.schneider@ebgbern.ch, www.ebgbern.ch
Rechtsforum	Mitglieder-Genossenschaft
Eigentumsform	Eigentum, Verkauf durch ehem. Besitzerin Pensionskasse von Roll

Projektbeschreibung

Die Pensionskasse der Firma von Roll hat im 2011 beschlossen ihre Liegenschaften im Quartier Rossfeld in Bern abzustossen. Alarmiert über die möglichen Folgen eines Handwechsels gelangte die Mieterschaft u.a. an den Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn für eine Beratung. Teile der Mieterschaft prüfen, ob die Häuser im Stockwerkeigentum erworben werden können. Eine Eigentumslösung bedroht jedoch das Grundanliegen der Bewohnerschaft, dass die gemischt zusammengesetzte Haushaltsstruktur (Familien, Senioren, Leute in Ausbildung, sozial schwache Haushalte etc.) auch nach einem Verkauf in den Liegenschaften weitgehend erhalten bleibt. Nach intensiven Diskussionen wird entschieden, dass die Bewohnerschaft als Genossenschaft versuchen will, die Häuser zu erwerben. Denn die Form der Genossenschaft erweist sich als die beste Lösung, um die Hauptanliegen umzusetzen. Damit das von der Pensionskasse von Roll zeitlich befristet zugesicherte Vorkaufrecht einlösen zu

können, ist ein rascher Organisationsentwicklungsprozess vonnöten. Denn neben der Gründung einer Genossenschaft, stellen auch die Öffnung des genossenschaftlichen Eigenkapitals und die Beurteilung des baulichen Zustands durch Fachexperten die Grundlage dar, um eine Darlehenszusicherung seitens der Banken zu erlangen. Der Kanton Bern und der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz fördern mit Beiträgen die professionelle Begleitung der Mieterschaft.

Stand des Projekts

Ende 2011 unterschreibt die Wohngenossenschaft den Kaufvertrag mit der Pensionskasse von Roll. Es ist jetzt Aufgabe der jungen Genossenschaft die anstehende Sanierung der Häuser im Sinne des Leitbilds der Genossenschaft voranzutreiben. Für ihr Vorgehen wurde die Wohngenossenschaft Rossfeld für den Schweizer Genossenschaftspreis 2012 nominiert.



Gründungs-Vorstand der Wohngenossenschaft Rossfeld

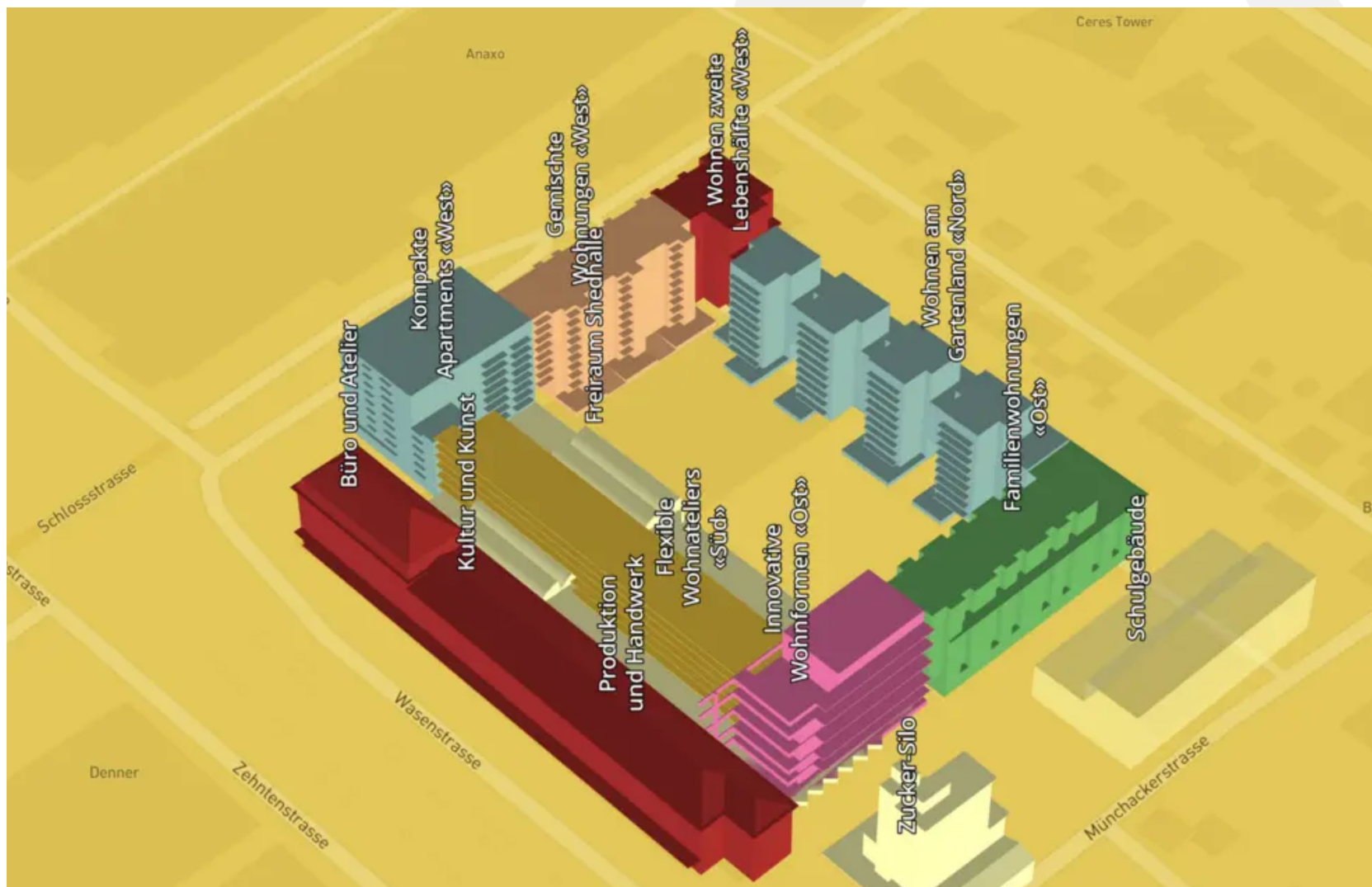
Des initiatives personnelles sont également possibles – à grande échelle (Centrale Prattelen - BL)



Des initiatives personnelles sont également possibles – à grande échelle (Centrale Prattelen - BL)



Des initiatives personnelles sont également possibles – à grande échelle (Centrale Prattelen - BL)



RESUME

Avantages de la construction de logements d'utilité publique – et que faut-il pour cela ?

- La construction de logements innovants nécessite un engagement de la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique – mais aussi des investissements de la part des communes. **La construction de logements est toujours aussi une politique de localisation.**
- Les communes souhaitent aussi des plus-values pour le quartier, des voisinages viables, des gens qui s'engagent et ont besoin à long terme de logements bon marché grâce aux loyers à prix coûtant – dans ce domaine, les **maîtres d'ouvrage d'utilité publique** sont **les plus offrantes.**

Avantages de la construction de logements d'utilité publique – et que faut-il pour cela ?

Activité des autorités

- Acquérir des terrains ou des sites et les remettre à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
- Prévoir des mesures d'encouragement pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique au niveau communal - par ex. des prêts sans intérêt pour le développement de projets.

Activités de la politique

- Définir des parts de logements d'utilité publique lors de la mise en zone constructible ou du changement de zone.
- Motions pour la promotion de la construction de logements d'utilité publique comme le droit de préemption, etc.

Activités de la population (votante)

- Lancer des initiatives comme à Bienne, Thoune, Berne, Interlaken, Spiez, Burgdorf, Köniz, etc. en vue de promouvoir la construction de logements coopératifs au niveau communal.

Merci pour votre attention

Le Centre de Compétence pour le logement d'utilité publique accompagne les coopératives et les communes dans le (re)développement de la construction de logements d'utilité publique, non seulement à Bienne mais dans toute la zone d'influence de l'association régionale.

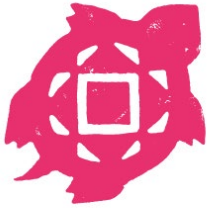
Centre de Compétences

Holligerhof 3, 3008 Bern

www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum

kompetenzzentrum@wbg-beso.ch

CODHA



COOPÉRATIVE
DE L'HABITAT
ASSOCIATIF

Quel est l'apport d'une coopérative d'habitant tel que la Codha dans les quartiers ?



Une coopérative lutte contre la spéculation immobilière

Vivre dans un habitat associatif en devenant copropriétaire de son immeuble, c'est désormais possible à Genève. Une première romande.

Redécouvrir la convivialité, lutter contre la spéculation immobilière. Autogérer son logement. Le programme de la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), c'est à la fois un état d'esprit et une option idéologique. Active depuis 1994, cette coopérative sans but lucratif vient d'acquiescer un immeuble de la rue Plantamour des griffes de la spéculation immobilière: une première en Suisse romande. En Suisse alémanique, l'habitat communautaire a déjà vu dans les vallées, puisque la COHA s'est inspirée de la principale coopérative zurichoise qui possède 37 immeubles.

Avec un prêt de la Banque alternative (95% du prix d'achat), une caution de 100 000 francs de la Ville de Genève et des fonds propres d'une valeur de 100 000 francs (50% versés par les habitants eux-mêmes et des ex-squattiers) soit environ 12 000 francs par appartement, le 411 Plantamour est désormais géré par la CODHA. Qui cherchera un crédit ultérieur pour des rénovations. Quel bénéfice à devenir membre de la coopérative? Tout d'abord, celui de trouver son statut de locataire contre celui de copropriétaire, en souscrivant des parts sociales à 100 francs. Désor-

mais capitaines du navire, les habitants sont libres de gérer l'immeuble comme bon leur semble, sans passer par les propriétaires ni les régies. Ensuite, ils obtiennent la garantie que leurs loyers ne prendront pas l'accroisseur. Pourtant, le coût des rénovations se répartira tout de même sur les loyers. Un cinq pièces actuellement à 600 francs se monterà à 1000 francs, subventions incluses, après rénovations. Une philosophie de vie se paie. Celle-là garantit malgré tout des logements meilleur marché que la moyenne et une gestika à visage humain.

La CODHA a les dents longues. Elle largue déjà vers un immeuble de la rue Jean-Jacques. Et lance donc un appel aux bailleurs de fonds. Via des prêts ou des dépôts, dont les taux d'intérêt maxima s'alignent sur ceux de la Banque Cantonale de Genève. Parallèlement, la coopérative cherche aussi des petits propriétaires désireux de vendre. Enfin, elle tente d'obtenir des droits de superficie pour construire. Mais pour le moment, les membres de la coopérative se sont entendus d'ins qu'on ne construise plus la ville en villos.

LAURE LUGON-ZURRAU





Buts

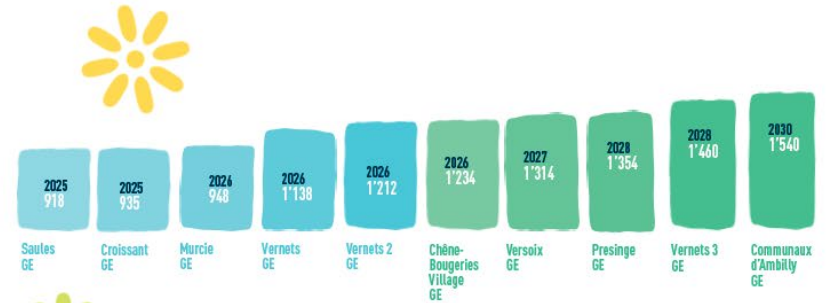
- Sortir des immeubles du marché immobilier spéculatif
- Intégrer les futur-e-s habitant-e-s aux projets de construction
- Remettre la gestion des immeubles aux habitant-e-s
- Garantir aux habitant-e-s un loyer correspondant aux coûts réels de l'immeuble
- Construire à de hauts standards écologiques
- Développer des quartiers participatifs et durables





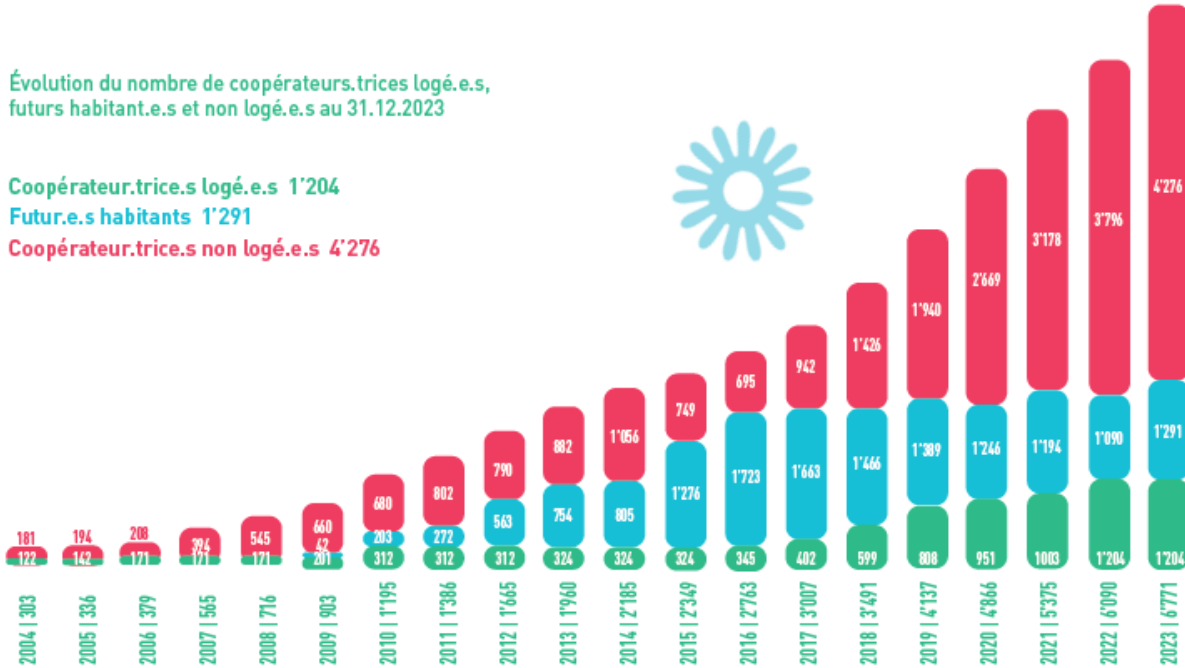
Aujourd'hui, la Codha c'est ...

LA CODHA EN QUELQUES GRAPHIQUES



Évolution du nombre de coopérateurs.trices logé.e.s, futurs habitant.e.s et non logé.e.s au 31.12.2023

Coopérateur.trice.s logé.e.s 1'204
 Futur.e.s habitant.s 1'291
 Coopérateur.trice.s non logé.e.s 4'276



GRANDE FÊTE D'ANNIVERSAIRE
 AU PAVILLON SICLI - GENÈVE

CODHA
 COOPÉRATIVE
 DE L'HABITAT
 ASSOCIATIF

LA CODHA
 A 30 ANS,
 ÇA SE FÊTE!

SAMEDI 28 & DIMANCHE 29
 SEPTEMBRE 2024

Tout un programme...

TOUTES LES INFOS ICI



La Codha c'est ... Stand-Nyon (VD)





Données principales :

- 130 logements avec 30% LLM (modérés) 40% de LLA (abordables) et 30% de LML (libres)
- Environ 80% d'habitants issu de la commune de Nyon
- Une association d'habitant : L'Eco du Boiron
- 2 salles communes
- 4 chambres d'amis
- Un local ados
- Un local bois
- 3 buanderies partagées
- Une crèche communale
- Un local de quartier
- 2 grandes terrasses
- Une place publique avec un marché hebdomadaire
- Un grand potager



La Codha c'est ...Stand-Nyon (VD)



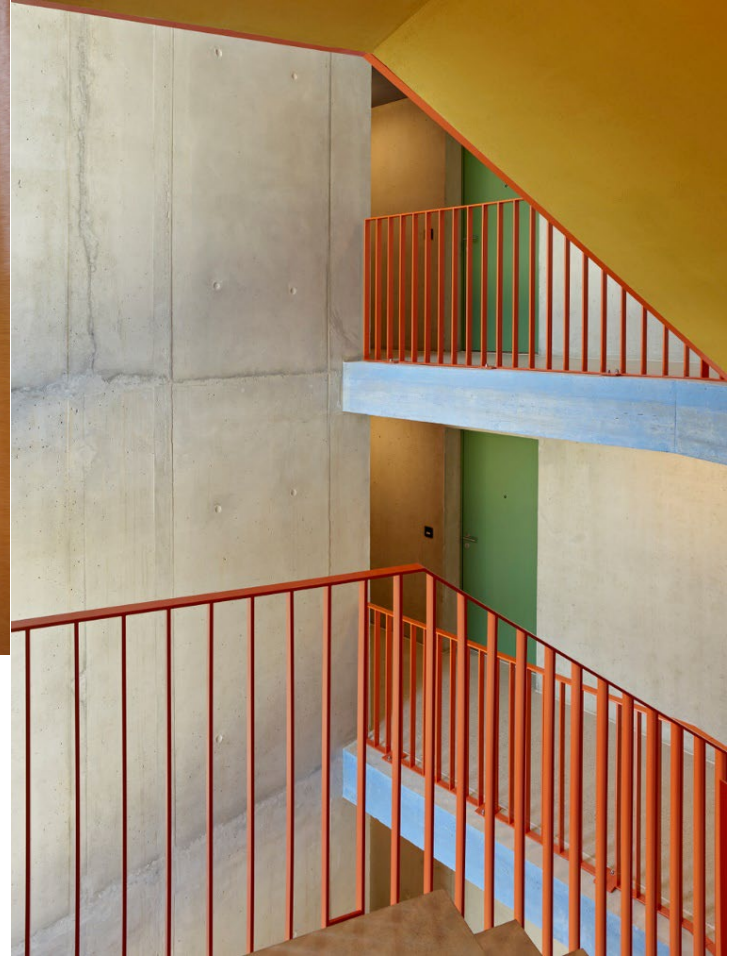


La Codha c'est ... Stand-Nyon (VD)





La Codha c'est ... Stand-Nyon (VD)





Rôle de l'association et enjeux associatifs

1. Participer à la réalisation de l'immeuble
2. Gérer pour le compte de la Codha, tout ou partie de l'immeuble
3. Créer et gérer toute autre activité qu'elle juge nécessaire
4. Gérer et conduire ses activités sans poursuivre de but lucratif
5. Agir dans un esprit d'intégration et d'équité envers ses membres

et... la convivialité !

"Construire un immeuble avec la Codha est une aventure collective qui demande la participation active de chacun pour être mené à bon port."



La Codha c'est ... de la participation





La Codha c'est ... des appartements et des clusters

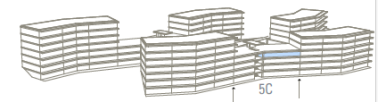




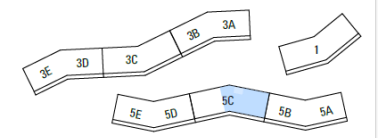
La Codha c'est ... des clusters



plan typologie cluster - ech 1/100 e



axonométrie



niveau 3

- APPARTEMENT CLUSTER 11 (LLA)**
SURFACE : 212.79m²
- CUISINE - SALON - HALL**
SURFACE : 84.61 m²
- SANITAIRE**
SURFACE : 02.36 m²
- REDUIT**
SURFACE : 02.61 m²
- CHAMBRE D'AMIS :**
SURFACE : 15.86 m²
- CHAMBRE :** 12.19 m²
- SALLE DE DOUCHE :** 03.66 m²
- SUITE 1 - SURFACE :** 36.65 m²
- CUISINE - SALON - HALL**
SURFACE : 17.25 m²
- CHAMBRE 01**
SURFACE : 15.55 m²
- SALLE DE BAIN**
SURFACE : 03.85 m²
- BALCON**
SURFACE : 31.80 m²
- SUITE 2 - SURFACE :** 70.70 m²
- CUISINE - SALON - HALL**
SURFACE : 21.38 m²
- CHAMBRE 01**
SURFACE : 11.87 m²
- CHAMBRE 02**
SURFACE : 16.92 m²
- CHAMBRE 03**
SURFACE : 16.68 m²
- SALLE DE BAIN**
SURFACE : 03.85 m²

Les surfaces sont à titre indicatives et peuvent varier pour des raisons techniques

farra zomboulakis & associés architectes urbanistes av. de l'antiquaire 5 ch 1055 lesanna t +41 21 601 55 77 www.farraialex.ch	ECO-QUARTIER DU STAND CONSTRUCTION DE 3 IMMEUBLES CHEMIN DES TINES NYON Maître d'ouvrage: CODHA Architecte: farra zomboulakis & associés architectes Phase: EXECUTION _ PROVISOIRE Statut: Provisoire	PLAN D'ATTRIBUTION Plan n°: Indica: Echelle: 1/100 Format: A3
	Date: 06.05.19 Date modif: Dessiné par: CMAND	



La Codha c'est ... des appartements et des clusters





La Codha c'est ... des quartiers



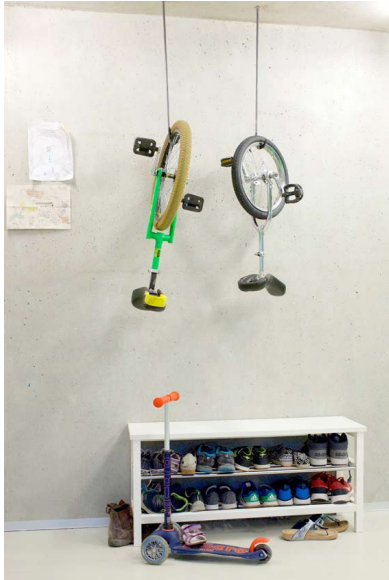


La Codha c'est ... des quartiers





La Codha c'est ... des quartiers





La Codha c'est ... des quartiers

[Accueil](#)[Participer](#)[Quartiers](#)[Budget Participatif](#)[En savoir plus](#)[Aidez-moi ?](#)

Quartiers du Plateau de la Blécherette

Gratta-Paille, Bossons, Plaines du Loup, Bois-Gentil

[Présentation](#)[Événements](#)[Groupes de travail](#)[Cours](#)[Salles à louer](#)[Vos propositions](#)

Bienvenue sur l'espace participatif dédié aux quartiers du plateau de la Blécherette, géré par et pour les personnes du quartier !

PnP.

[ACCUEIL](#)[LES IMMEUBLES DE LA CODHA](#)[AUTRES IMMEUBLES](#)[QUARTIERS](#)[A PROPOS & CONTACT](#)[CONNEXION](#)[36 Suivre](#)

CRÉÉ LE
21/08/2023

DURÉE
Indéfinie



© smolobov.me/7000

Bienvenue sur la Plateforme Numérique Participative (PNP) de la Codha !

Cette plateforme est un intranet « sur mesure » destiné aux Associations d'Habitant-e-s qui gèrent leur immeuble et qui a pour objectif de : faciliter la participation et la gestion associative. Elle permet notamment de gérer des actualités ou des événements, réserver des espaces communs, partager un objet ou un véhicule, offrir des services, disposer d'une boîte à idées interactive, gérer des incidents techniques, bénéficier des offres des commerçants du quartier, ou encore de stocker des documents et partager des calendriers, etc. Un vrai petit couteau... suisse et numérique, quoi ! Comment se connecter ? [Suivez ce tutoriel vidéo.](#)

En qualité de visiteur vous trouverez des informations sur les différents immeubles, les associations d'habitant-e-s et tous les événements ouverts au public. Pour d'autre infos (devenir membre ou des infos sur des projets par ex.), rdv sur le site de la Codha : www.codha.ch.



La Codha c'est ... une coopérative d'habitant participative

Les instruments publics permettant l'implantation de coopératives participatives :

- Une politique du logement visant à développer les LUP et les MOUP
- Foncier à des prix en adéquation avec les loyers espérés via DDP
- Des cautionnements
- Des prêts pour développer les projets





- Au stade du projet, une coopérative d'habitant.es réunit des personnes ayant la volonté de contribuer à l'élaboration du bâtiment dans lequel elles logeront. Dans le cadre d'une dynamique participative, ces personnes s'impliquent dans sa définition, cette opportunité n'étant pas offerte par les coopératives d'habitation.
- Une coopérative d'habitant.es favorise particulièrement l'échange et la convivialité entre coopérateurs, une solidarité entre tous ainsi qu'un sens partagé des responsabilités.
- Une coopérative d'habitant.es peut constituer un espace privilégié d'innovation, tant en ce qui concerne les modalités de construction, les typologies de logements et la mutualisation d'espaces et de services, que sur le plan du bien-vivre social et des synergies avec le quartier et les acteurs de l'économie de proximité.



Pour aller plus loin :

<https://ecoquartier.ch/>

<https://www.armoup.ch/>





La Codha c'est ... une coopérative d'habitant participative



Novembre 2024

La coopérative d'en face

Une bouffée de vert au cœur de Neuchâtel





Une coopérative d'habitant·es

Qu'est-ce que c'est?





La coopérative d'en face

Valeurs & caractéristiques







La coopérative d'en face

Nos membres



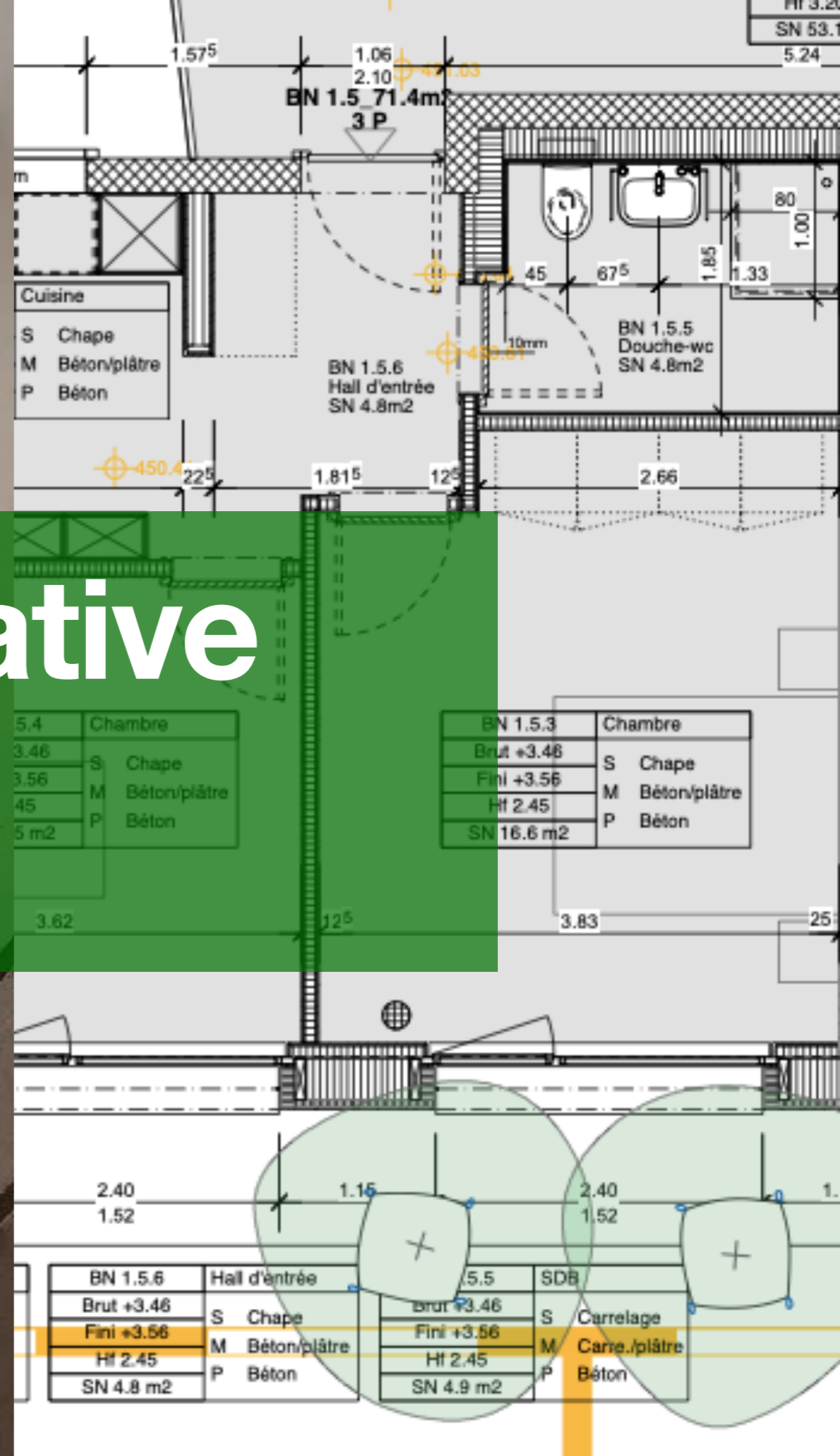


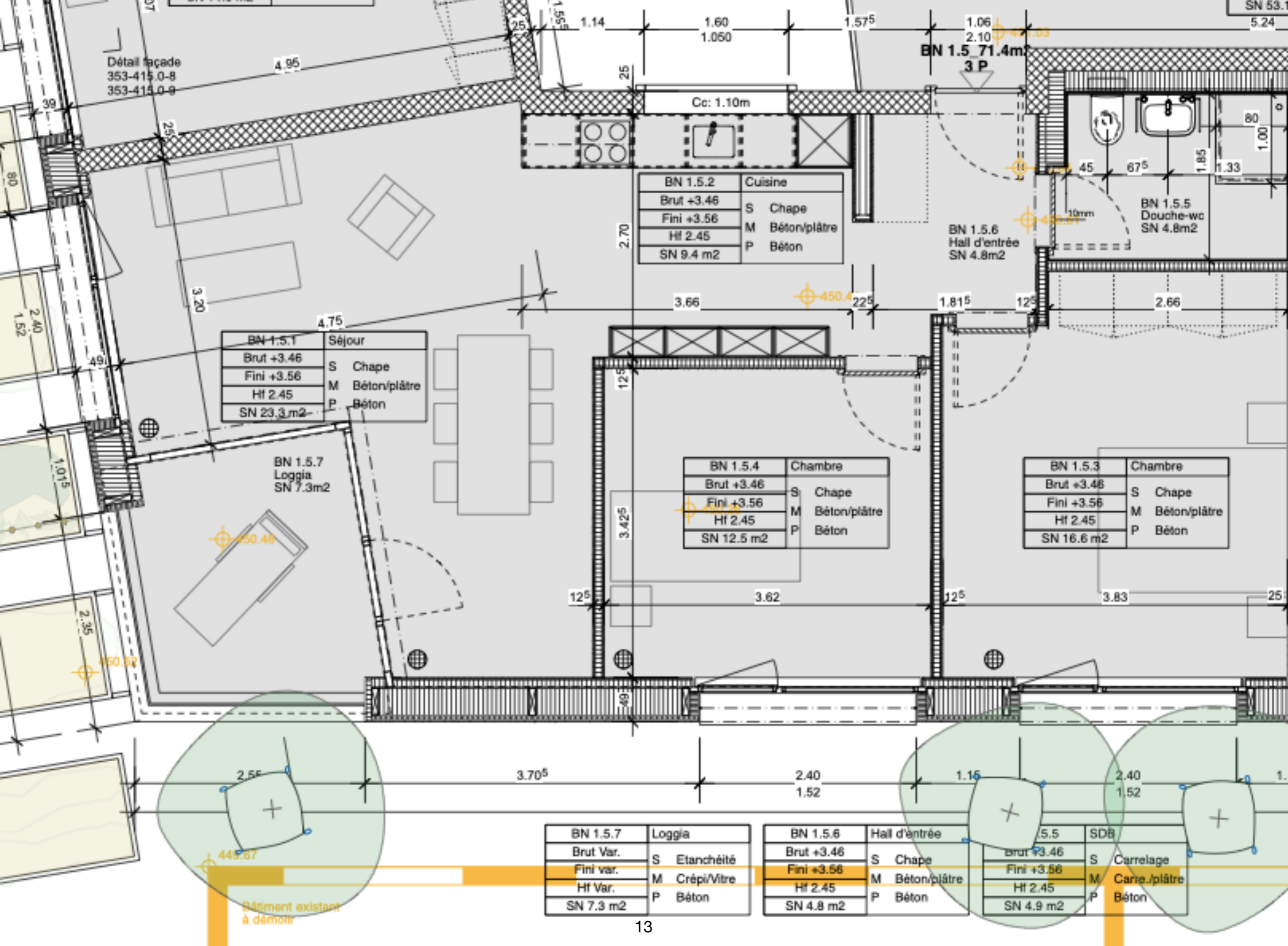




La coopérative d'en face

Nos espaces





Détail façade
353-415 0-8
353-415 0-9

BN 1.5 71.4m²
3 P

BN 1.5.1	Séjour
Brut +3.46	S Chape
Fini +3.56	M Béton/plâtre
Hf 2.45	P Béton
SN 23.3m ²	

BN 1.5.2	Cuisine
Brut +3.46	S Chape
Fini +3.56	M Béton/plâtre
Hf 2.45	P Béton
SN 9.4 m ²	

BN 1.5.6	Hall d'entrée
SN 4.8m ²	

BN 1.5.5	Douche-wc
SN 4.8m ²	

BN 1.5.7
Loggia
SN 7.3m²

BN 1.5.4	Chambre
Brut +3.46	S Chape
Fini +3.56	M Béton/plâtre
Hf 2.45	P Béton
SN 12.5 m ²	

BN 1.5.3	Chambre
Brut +3.46	S Chape
Fini +3.56	M Béton/plâtre
Hf 2.45	P Béton
SN 16.6 m ²	

BN 1.5.7	Loggia
Brut Var.	S Etanchéité
Fini var.	M Crépi/Vitre
Hf Var.	P Béton
SN 7.3 m ²	

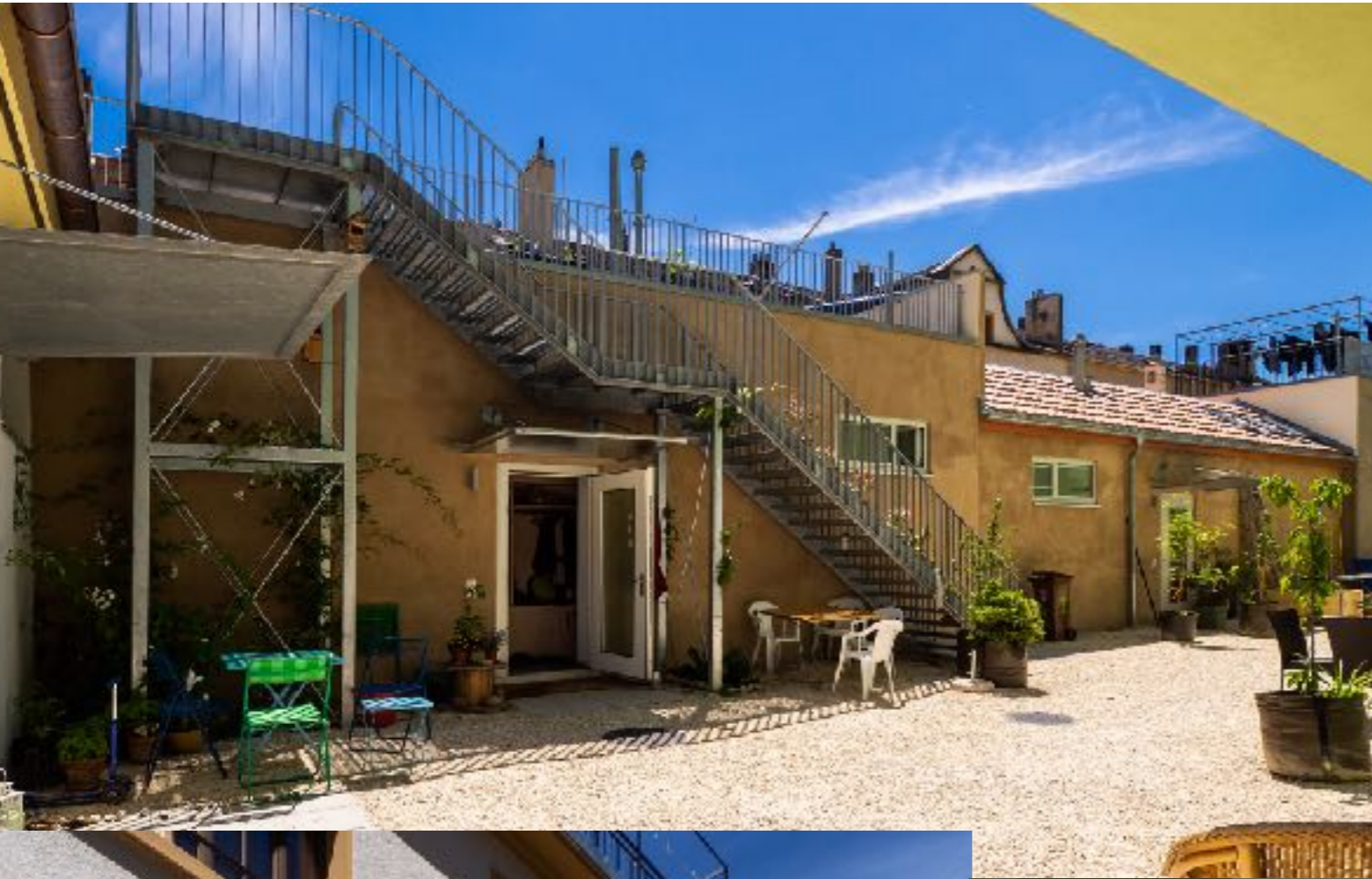
BN 1.5.6	Hall d'entrée
Brut +3.46	S Chape
Fini +3.56	M Béton/plâtre
Hf 2.45	P Béton
SN 4.8 m ²	

BN 1.5.5	SDB
Brut +3.46	S Carrelage
Fini +3.56	M Carre./plâtre
Hf 2.45	P Béton
SN 4.9 m ²	

Bâtiment existant
à démolir









La coopérative d'en face

Vivre ensemble

Notre charte éthique

en signant, nous...

- sommes acteurs et actrices de la gestion de notre lieu de vie
- favorisons le lien et l'entraide entre personnes de générations et / ou de cultures différentes
- vivons des moments d'échanges et de partages qui peuvent s'étendre au quartier, notamment à l'aide d'espaces communautaires
- minimisons notre empreinte écologique à travers l'infrastructure du bâtiment et son utilisation quotidienne
- privilégions la mobilité douce
- respectons les autres coopérateurs et coopératrices et leurs convictions personnelles
- coopérons pour la recherche de solutions en cas de conflit interpersonnel
- favorisons un équilibre entre vie privée et vie collective

... investissons un projet de société et politique

- qui soustrait durablement un lieu de vie à la spéculation immobilière
- qui facilite l'accès au logement par des loyers les plus bas possibles







frimoup.ch

Présentation Frimoup
Groupement des maîtres d'ouvrage d'utilité
publique du Canton de Fribourg

13 novembre 2024

Journées suisses du logement

Plan de la présentation

1. Bienvenue
2. Présentation de Frimoup
3. Avantages d'une coopérative
4. Défis de l'établissement d'une coopérative dans le Canton de Fribourg
5. Questions

- Création du groupement le 5 novembre 2019
- Groupement de maîtres d'ouvrage d'utilité publique du Canton FR
- Membres coopératives et fondations
 - 2200 logements
 - Favorisent la protection de l'environnement et privilégient le bien commun
 - Innovent dans le vivre ensemble et l'habitat participatif
 - Loyers modérés sont en moyenne 15-25% meilleur marché

- Dynamiser la construction de loyers abordables
- Promouvoir l'habitat d'utilité publique
- Etre un partenaire privilégié des collectivités publiques du canton
- Représenter ses membres dans les projets de développement de l'habitat
- Soutenir la création des MOUP
- Etre le relais des associations romandes et suisses

Avantages d'une coopérative

- Stabilité des loyers
- Propriété Collective
- Gestion démocratique
- Entretien et améliorations
- Cohésion communautaire
- Protection contre l'expulsion
- Logements de qualité
- Développement durable

Défis de l'établissement d'une coopérative dans le Canton de Fribourg

- Nombre de coopérative dans le Canton de Fribourg
- Problème foncier
- Droit de superficie
- Complexité réglementaire
- Mise à l'écart des coopératives dans les projets majeurs de Fribourg
- Absence de soutien de l'Etat

frimoup.ch

Frimoup, c'est tout simplement :

Votre partenaire pour du logement d'utilité publique

Questions

frimoup.ch

