

Un lotissement coopératif précurseur

Pendant la guerre, au début des années 1940, il y avait une grande pénurie de logements et il était très difficile de se loger à un prix accessible. Certaines personnes ont voulu y remédier et ont acheté un terrain à bâtir bon marché. C'est ainsi qu'est née la coopérative d'habitation Sunnige Hof à Zurich. Elle offre aujourd'hui, 77 ans plus tard, un toit à des conditions abordables à 4000 personnes. Texte de Joseph Weibel, photos de Bernhard Strahm

«Sunnige Hof est un lotissement coopératif de qualité, précurseur dans sa démarche.»

Bruno P. Baumberger, gérant ad interim de Sunnige Hof



Bruno P. Baumberger, gérant ad interim, et Denise Hochstrasser, responsable de la communication, considèrent le projet «DasHaus» comme un modèle pour la coopérative.

Le besoin de logements abordables existe toujours. Seules ont augmenté les exigences à l'égard des infrastructures des appartements de location. Tandis qu'après-guerre, les membres de la coopérative souhaitaient surtout une réception TV irréprochable et un parking à proximité, le locataire contemporain attache beaucoup d'importance à une belle cuisine, deux salles de bains si possible et des commerces et services dans les environs proches. Le succès de cette coopérative vieille de 77 ans repose sur sa souplesse d'adaptation et sa capacité permanente à répondre aux exigences de l'époque.

Valeur du parc immobilier: 430 millions de francs

Bruno P. Baumberger, gérant ad interim de la coopérative d'habitation Sunnige Hof, le confirme. Il a lui-même grandi dans un lotissement coopératif. Les chiffres de cette coopérative de 77 ans sont impressionnants: 15 lotissements, un hôtel, 1800 coopérateurs et 1600 logements pour 4000 habitants. La valeur immobilière est estimée à un peu moins de 430 millions de francs dans le rapport annuel 2017. Malgré la pression des coûts et les restrictions légales pour le calcul des loyers, l'entreprise qui emploie 41 personnes à plein temps réalise des bénéfices et garantit ainsi que la coopérative puisse investir dans le parc immobilier existant et dans de nouvelles constructions.

«Le logement idéal pour les classes populaires et moyennes est une petite maison individuelle avec un jardin potager, dans un

environnement verdoyant, très lumineux et entouré d'air pur», peut-on lire dans la plaquette d'anniversaire. Des besoins qui ont changé, depuis. Les 1600 unités résidentielles se trouvent principalement dans des immeubles locatifs achetés, puis développés ou dans des bâtiments neufs. Qu'il s'agisse d'une maison mitoyenne ou d'un appartement loué, les attentes portent d'abord sur un loyer abordable pour un standard d'aménagement comparativement élevé.

La coopérative est tenue de respecter le loyer légal basé sur les coûts, que la ville de Zurich calcule et vérifie selon ses prescriptions. Les loyers basés sur les coûts sont inférieurs d'environ 20 % au prix du marché.

Le projet «DasHaus»

Le loyer basé sur les coûts peut aussi représenter un réel défi. Un projet ambitieux développé il y a cinq ans l'a montré de manière évidente. Sur le papier, «DasHaus» correspond jusque dans les moindres détails à la grande tendance du moment: des appartements exempts de barrières et d'obstacles d'une part et, d'autre part, une unité pourvue de lits de soins. Le projet prévoit également d'offrir au sein du lotissement une large gamme de services modulaires, dont la gestion sera largement assurée par des prestataires externes.



Le projet «Else Züblin West» à Zurich est en construction et devrait être opérationnel en février 2020.

Ce projet niché dans le vaste lotissement du quartier Albsrieden à Zurich s'adresse à des locataires prédéfini. Le défi principal est constitué par l'unité de soins. Bruno P. Baumberger est conscient que cette unité de soins, avec ses 18 places, ne saurait rivaliser avec une maison de retraite classique et que, pour espérer couvrir les coûts d'exploitation, une occupation complète serait nécessaire en permanence. Différentes dispositions légales limitent par ailleurs la marge de manœuvre financière en matière de tarification des lits médicalisés.

Un modèle?

Un projet comme «DasHaus» pourrait devenir un modèle. «Nous construisons et aménageons une forme moderne d'habitation, en gardant toujours à l'esprit que les gens vieillissent et que plus ils avancent en âge, plus ils apprécient tout ce qui simplifie leur vie quotidienne», affirme Monsieur Baumberger. Pour l'aménagement intérieur, cela signifie une absence totale d'obstacles et des cuisines et des salles de bains équipées de façon appropriée.

Les coopératives d'habitation continueront de répondre à un réel besoin à l'avenir. La population de la ville de Zurich devrait grossir de 100 000 habitants ces 20 prochaines années. A en croire le modèle de développement urbain, une personne sur trois en moyenne devrait trouver un logement dans un immeuble coopératif. ■

Plus d'infos

Madame Hoess, qu'est-ce qui vous a incitée à vous installer dans le lotissement coopératif «Sunnige Hof»?

Julia Hoess: Mon ancienne colocation d'étudiants s'est achevée en 2015. En cherchant un nouvel appartement, je suis tombée sur le site Internet de la coopérative «Sunnige Hof» et, par chance, j'ai obtenu un logement peu après avoir postulé. J'ai été l'une des premières à emménager dans le nouvel immeuble Mattenhof.

Qu'est-ce qui vous plaît particulièrement dans ce concept de lotissement?

J'aime son mélange coloré et convivial et l'idée de partage. En même temps, j'apprécie également le côté décontracté de la vie de quartier: chacun fait ce qu'il veut, personne n'a d'obligation. Le fait qu'on puisse se rendre à pied au magasin de la ferme, à la boulangerie, chez le médecin, à la blanchisserie et à la salle de fitness (gratuite) est un atout non seulement pour les personnes âgées, mais aussi pour la jeune génération.



Julia Hoess, Marketing & Communication, BDO SA Zurich (Julia Hoess vit dans le lotissement Mattenhof)