

La coopérative d'en face

Projet Vieux-Châtel (Neuchâtel)

Vers une vie en vert et en commun

RÊVES PARTAGÉS : NAISSANCE DE LA COOPÉRATIVE D'EN FACE À NEUCHÂTEL

Habiter un logement respectueux de l'environnement, extraire des logements du marché de la propriété privée et de la spéculation immobilière, vieillir en maintenant des liens sociaux, être actrice ou acteur des processus décisionnels liés à son lieu de vie ou encore vivre dans un poumon vert en plein centre-ville sont autant d'aspirations et de rêves qui ont réuni les coopérateurs·trices depuis le début de l'aventure de La coopérative d'en face (CDEF).

Très rapidement après la constitution de la CDEF en 2011, les coopérateurs·trices ont adopté une charte éthique. Celle-ci témoigne des valeurs qui définissent la coopérative et autour desquelles ses membres se rassemblent.

L'objectif principal qui y est décrit consiste ainsi à

“trouver un équilibre entre :

- Un projet participatif qui invite à être acteur ou actrice des processus décisionnels concernant l'aménagement et la gestion du lieu de vie et qui encourage la prise en charge partagée de tous les aspects de la vie de la coopérative.
- Un projet de solidarité et de convivialité qui favorise le lien et l'entraide entre personnes de générations et/ou de cultures différentes et qui propose des moments d'échanges et de partages qui peuvent s'étendre au quartier, notamment à l'aide d'espaces communautaires.
- Un projet respectueux de l'environnement qui vise à minimiser son empreinte écologique autant dans l'infrastructure du bâtiment que dans son utilisation quotidienne et qui privilégie la mobilité douce.
- Un projet visant la qualité de vie qui offre des espaces agréables à vivre et favorables à la santé (tranquilles, lumineux, spacieux,...) et qui favorise un équilibre entre vie privée et vie collective.
- Un projet de société et politique qui soustrait durablement un lieu de vie à la spéculation immobilière et qui facilite l'accès au logement par des loyers les plus bas possibles.”

En 2012, les statuts sont déposés et La coopérative d'en face formellement constituée (8.10.2012). Elle est inscrite au registre du commerce et membre de l'Association romande des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (ARMOUP).

Les premiers mois de travail de la CDEF consisteront alors à chercher activement des opportunités pour rendre possible un projet tel que celui énoncé dans la charte.

“... être actrice ou
acteur des processus
décisionnels liés à son
lieu de vie...”



VIEUX-CHÂTEL : UN SITE POUR CONCRÉTISER LE PROJET

Parallèlement à la création de la CDEF, la Ville de Neuchâtel entame un processus participatif avec les habitants du quartier du Vieux-Châtel (un site situé à quelques minutes de la gare qui hébergeait les anciennes serres de la Ville). Cette consultation conduit, fin 2012, à l'élaboration d'un cahier des charges urbanistiques qui a pour objectif de préserver et de mettre en valeur le site, notamment le terrain des anciennes serres. Par ailleurs, ce cahier des charges suit les principes d'une architecture durable : construire des logements à loyer abordable, attribuer le terrain à une ou plusieurs coopératives d'habitants d'utilité publique, aménager un parc public qui manque dans le quartier et créer des logements "sans voiture".

La Ville exprime clairement sa volonté de travailler avec une coopérative d'habitants car le programme de mise en valeur du site de Vieux-Châtel nécessite un engagement important de ses futurs habitant-e-s. Les premiers contacts sont alors pris entre la CDEF et la ville, en juin 2012. La décision est également prise de rendre obligatoire l'organisation d'un concours d'architecture, condition à octroi du droit de superficie.

En juin 2014 le Conseil général décide d'octroyer à la coopérative un droit de superficie sur le terrain des anciennes serres et le concours est organisé.

Avec le projet du site de Vieux-Châtel, La coopérative d'en face se lance alors dans un projet de longue haleine, réelle aventure citoyenne, écologique et sociale, pionnière dans le canton de Neuchâtel. Tous les membres participent à plusieurs soirées de discussion pour la définition du cahier des charges du concours d'architecture.

En novembre 2014, le jury se réunit pour choisir le lauréat du concours.

Cherchant à impliquer le plus grand nombre de coopérateur·trice·s activement et à ne pas instaurer une séparation trop forte entre le conseil d'administration et l'assemblée générale, différents groupes de travail qui aborderont des questions très variées (finances, techno-eco, aménagements intérieurs ou extérieurs, communication, liens avec la ville) sont créés. Ces groupes se diversifient et prendront de plus en plus d'importance au fil du projet. Une "commission de projet" (puis "commission de construction") viendra s'ajouter à cette structure lorsque le projet se concrétisera. Des journées et des week-ends de *rencontre – réflexion* ont été organisés pour discuter de nombreux points de la future vie en commun – dans une ambiance conviviale où les coopérateur·trice·s ont appris à se connaître.



“... un projet de longue haleine, réelle aventure citoyenne, écologique et sociale, pionnière dans le canton de Neuchâtel.”

UNE VIE EN VERT ET EN COMMUN

Projet architectural

En 2018, après huit ans de travail des membres de la CDEF à réaliser leur rêve, imaginer de nouveaux modes de vie et de gouvernance, débattre de leurs visions du vivre-ensemble, mettre en commun leurs compétences et savoir-faire, un projet mettant magnifiquement en valeur le site des anciennes serres prend vie et le nouvel immeuble sort de terre, dans un vert qui annonce les potagers et le parc public.

Le bureau biennois 123 Architekten a en effet remporté le concours, 5 ans plus tôt, avec un projet qui propose un ensemble de trois bâtiments – l'un neuf et deux rénovés. L'immeuble neuf étant compact et proche du bâtiment existant transformé, la proposition fait la part belle au parc public et aux potagers adjacents. La cour qui se dessine entre les deux bâtiments devient par ailleurs un espace de vie et de rencontres privilégié prompt à renforcer la cohésion sociale au sein du groupe des habitant·e·s mais aussi plus largement dans le quartier.

Le bâtiment neuf, élément central du projet (18 des 21 appartements s'y trouvent) est organisé sur quatre niveaux. La plus grande partie des logements est répartie autour de deux puits de lumière sur lesquels les cuisines s'ouvrent, grâce à de larges fenêtres qui entendent favoriser la convivialité par le contact visuel entre les habitant·e·s. Les bâtiments rénovés (une petite maison sur deux étages et une barre au passé industriel) abritent quant à eux trois logements ainsi qu'une salle commune, une buanderie collective et les caves.

Débuté en septembre 2017, le chantier touche aujourd'hui à sa fin. La réception de l'œuvre est agendée au 16 avril et toutes les résident·e·s seront installé·e·s avant la fin du mois de juin 2019.

Logements

Pour les 21 appartements du projet, le programme prévoit une proportion importante de logements de petite taille pour couples, familles monoparentales ou personnes seules. Le concept d'occupation minimale des logements (le règlement de location autorise une occupation d'au maximum 1 pièce de plus que le nombre de personnes du ménage) mis en œuvre par la CDEF permet d'optimiser l'utilisation de l'espace en milieu urbain et d'assurer la diversité des âges des habitants de la coopérative. En effet, afin de garantir la meilleure occupation des logements tout au long du cycle de vie de la coopérative et de ses habitants, le règlement de location demande aux locataires de reprendre dès que possible un appartement adapté lors de changement de taille du ménage. L'objectif de mixité sociale et générationnelle est ainsi pris en compte. De plus, selon les normes de construction en vigueur, les appartements sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite et/ou personnes âgées qui pourront vieillir dans ce lieu.

Pour rendre les appartements accessibles au plus grand nombre et avec le souci de réduire l'empreinte écologique de chacun·e, les surfaces sont sensiblement plus petites que celles que l'on trouve habituellement, en PPE par exemple.

Le projet Vieux-Châtel est composé des appartements suivants (actuellement tous attribués à l'exception d'un studio - atelier) :

- Quatre studios – ateliers
- Quatre appartements de deux pièces
- Quatre appartements de trois pièces
- Deux appartements de deux pièces et demie
- Quatre appartements de quatre pièces
- Trois appartements de cinq pièces

Une salle commune et un des studios-ateliers seront utilisés comme espaces partagés par les résident·e·s, et seront ouverts sur la vie du quartier

Brutifull : une construction en accord avec la charte éthique de la coopérative

Le bâtiment neuf – répondant au standard Minergie-P – est composé d'une partie massive en béton sur laquelle viennent s'agencer les éléments préfabriqués en construction bois et 44cm d'isolation. Il est relié au chauffage à distance. Sur le toit, 102 panneaux photovoltaïques assurent la production de 30 000 kWh/a, couvrant entre 40 et 60 % des besoins annuels d'électricité des 20 ménages.

Les entreprises contractées ont été rendues attentives à la charte éthique de la CDEF et se sont engagées à travailler avec les produits écologiques prescrits par les architectes. Les matériaux durables, renouvelables et locaux ont ainsi systématiquement été privilégiés lors de la construction (crépis, peintures, isolation en fibre de bois, chapes anhydrites, enduit pour les sols, linoleum...). Par ailleurs, une attention particulière a été portée à ce que le droit du travail et les conventions collectives soit respectés.

Une éthique et une esthétique *brutifull* a été adoptée à tous les niveaux de la construction : économicité, simplicité, fonctionnalité et durabilité ont ainsi été les principes directeurs présidant aux prises de décision.

Plusieurs tâches (notamment l'installation des panneaux solaires) – dans un souci d'économie mais surtout pour impliquer directement un maximum de coopérateur·trice·s dans une dynamique collective – ont été réalisées en autoconstruction. Afin d'assurer un réel travail de suivi du projet la CDEF a été représentée à toutes les séances de chantier hebdomadaires.

Un poumon vert pour le quartier

Un parc public de plus de 1'200 m² (réalisé par le bureau ÉGÜ architectes paysagistes de Zürich sur le terrain de Ville de Neuchâtel) vient compléter le réaménagement de la parcelle. Il s'ajoute aux espaces extérieurs de 450 m² (cour, terrasses et potagers) des résidents. Très arborisé, le parc rassemble des espèces locales productives plutôt qu'ornementales et cherche à intégrer autant que possible de la végétation dans ce milieu urbain. L'eau de pluie y est récupérée dans une citerne pour l'arrosage des potagers.

La circulation libre entre la cour de la CDEF et le parc, comme l'accès direct à la gare (située à quelques minutes de marche), permet de favoriser les rencontres et les échanges entre coopérateur·trice·s et autres habitant·e·s du quartier, dans cet espace qui sera un véritable poumon vert pour le quartier – bien au-delà du clin d'oeil opéré par le choix de la couleur du nouveau bâtiment.

Le jardin potager est en partie réservé aux coopérateur·trice·s et en partie géré par la ville et des structures associatives, afin de permettre au plus grand nombre d'utilisateur·trice·s du quartier d'y accéder.

Les 48 nouveaux·elles résident·e·s n'amèneront aucune nouvelle voiture privée (mais uniquement deux véhicules partagés) dans le quartier.

Financement

Les principaux partenaires financiers du projet sont les Coopératives d'habitation Suisse de l'Office fédéral du logement (prêt du fonds de roulement de 1'020'000.-), le Canton de Neuchâtel (255'000.- de parts sociales et prêt de 700'000.- sur 25 ans), la ville de Neuchâtel (293'000.- de parts sociales et 196'000.- de prêt). Les coopérateur·trice·s ont apporté quant à eux·elles 427'000.- de parts sociales et des prêts privés à hauteur de 470'000.-).

Vient compléter la liste de ces partenaires la Banque Alternative Suisse – une banque dont la philosophie est en accord avec les préoccupations écologiques, éthiques et sociales de la CDEF – qui finance le crédit de construction et a proposé de bonnes conditions pour la consolidation. Par ailleurs, des discussions sont actuellement en cours avec la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).

L'engagement de ces différents partenaires financiers et une recherche constante d'économies ont permis d'atteindre des loyers répondant aux standards de l'utilité publique (220.-/m² par année), ce qui était un défi étant donné la dimension contraignante du cahier des charges urbanistique (nécessité notamment de rénover et de transformer des bâtiments en très mauvais état ainsi que limitation du nombre d'étages) et la situation du bâtiment (complexité à organiser les travaux sur un site en pente et entouré d'habitations) et la nécessité de répondre à la norme Minergie-P.

Ce résultat, ainsi que les charges limitées grâce au standard Minergie-P rend possible la mixité générationnelle et sociale des résident·e·s, pour qu'une vie en vert soit accessible à tou·te·s. L'un des buts principaux du projet est ainsi atteint.

Résident·e·s

Les futurs résident·e·s sont au nombre de 30 adultes et 15 enfants, répartis dans des appartements occupés par des personnes seules (6), des personnes seules avec enfants (2), des couples (4), et des couples avec enfants (7). Ils sont issus d'horizons professionnels divers, ont des revenus très variables et sont âgés de quelques semaines à 74 ans.

L'un des résident·e·s étant en situation de handicap, les aménagements spécifiques réalisés seront d'emblée utilisés, tout comme la place de parc réservée aux personnes à mobilité réduite.

Il faut encore noter que plusieurs familles ont rejoint Neuchâtel en provenance d'autres cantons et d'autres pays pour participer à l'aventure.

Vie en commun

Outre la cour, le jardin et les terrasses, deux espaces privilégiés de vie ensemble sont au cœur du projet. Tout d'abord une salle commune, avec cuisine, dans laquelle prendront place les réunions (AG, séances du Conseil d'administration et des différents groupes de travail), des repas en commun, des événements destinés au public extérieur et des moments de fête et de convivialité. Cette salle sera également mise à disposition des autres habitant·e·s du quartier, sur réservation. Un studio commun ensuite, espace dont l'utilisation sera moins "programmée" et qui est pensé à la fois comme un lieu de rencontre informelle, autour d'une bibliothèque partagée (pendant la journée) et comme une chambre d'amis mutualisée (dès 21h).

D'autres espaces plus fonctionnels viennent s'ajouter à ces lieux communs : une buanderie, de grandes armoires sur les paliers de chaque étage permettant de partager différents types d'objets (cuisine, jardinage, loisirs, sport...) ou encore un grand local à vélos. Le souci de partage se retrouve ainsi à plusieurs niveaux, jusqu'à la décision de mutualiser la connexion Internet afin d'assurer pour chacun·e un accès très bon marché dans tous les appartements et les lieux communs.

Le vélo et le train, modes de transport privilégiés des coopérateur·trice·s ont ainsi une part importante dans le projet, que ce soit par l'allocation d'une surface importante pour parquer les bicyclettes à l'intérieur du nouveau bâtiment ou par l'attention portée à rendre l'accès à la gare très facile depuis le parc public. En sus, deux voitures sont partagées (avec un accès prioritaire pour les personnes à mobilité réduite) entre les résident·e·s.

De nombreux désirs de collaboration sur des projets très variés – culturels, environnementaux, politiques, événementiels (en lien parfois avec l'Association de quartier qui sera prochainement rejointe par les nouveaux·elles résident·e·s) – ont déjà émergé et la dynamique collective de la coopérative cherche à s'étendre à d'autres champs que ses structures administratives.

La garde des enfants et la gestion des trajets scolaires constituent un autre point de cristallisation de la démarche coopérative. Une demande pour que tous les jeunes membres de la CDEF soient scolarisés dans le même collège a été faite.

Pérennisation et perspectives

La CDEF cherche constamment à atteindre plus d'horizontalité dans ses modes de gouvernance (en multipliant les liens entre Conseil d'administration et membres, en impliquant la majorité des coopérateur·trice·s dans des groupes de travail variés et en mettant en place de nombreux moments d'échange informels et conviviaux comme les "petites tablées de la coopérative" organisées chaque mois). Une attention particulière est également portée à la mixité genrée dans les différentes structures.

Faire des résident·e·s des "locateur·trice·s" qui dialoguent de manière positive est le principal gage de la pérennité du projet. Des réflexions et des échanges d'expériences avec d'autres coopératives, dans le but de faciliter cette dynamique et d'acquérir des outils de communication spécifiques, sont déjà menés.

A moyen terme, l'accessibilité au projet pour des personnes à revenus modestes sera facilitée par des loyers qui deviendront progressivement sensiblement moins élevés que ceux du marché libre.

Une plus forte dimension culturelle pourra également être développée dans un futur proche et des discussions sont en cours avec la Ville de Neuchâtel pour louer l'un des studios-ateliers à des artistes en résidence.

Plusieurs partenariats avec d'autres associations (Humus, Association du quartier Vieux-Châtel & Edmond-de-Reynier) ou coopératives (Coopérative Solaire Neuchâtel notamment) sont envisagés.

Partage d'expérience

Première coopérative d'habitant·e·s à Neuchâtel, la CDEF a pu bénéficier de l'expérience d'un large réseau de coopératives-amies en Suisse (notamment la FAB-A à Bienne, la Kalkbreite à Zürich, Équilibre et Polygones à Genève). Aujourd'hui, ses membres s'évertuent à partager les connaissances qu'elles-ils ont acquises avec les représentant·e·s de nouveaux projets et avec les personnalités politiques capables de les soutenir.

La coopérative a notamment participé récemment aux publications et événements suivants :

- *Construire avec moins de places de stationnement. Pour qui ?*, conférence, ATE, Neuchâtel, 28 mars 2019.
- Stand d'information en ville de Neuchâtel, semaine de la durabilité, Neuchâtel, 9 mars 2019.
- *Habiter autrement, consommer autrement : le modèle coopératif*, conférence, semaine de la durabilité, Neuchâtel, 7 mars 2019, Université de Neuchâtel.
- Promenade avec la plateforme de l'urbanisme durable urbain.ch, 2 juin 2018.
- "Une bouffée de vert au cœur de Neuchâtel", article dans *Habitation. Revue trimestrielle de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique*, octobre 2017.
- *La coopérative d'en face – des difficultés de la densification*, conférence, Platform Genossenschaft "A l'Ouest, plein de nouveau", Zürich, 17 mars 2017.

Ces échanges participent à l'expansion du modèle coopératif, à la croissance rhizomatique d'une vie en vert en commun.

“... rendre possible
la mixité sociale des
résident·e·s, pour
qu’une vie en vert soit
accessible à tou·te·s.”

