



## A ZURICH, LES COOPÉRATIVES FABRIQUENT DE L'URBANITÉ

Perspective d'un immeuble de *Mehr als Wohnen*, au 106 Hagenholzstrasse, conçu par Futurafrosch (Sabine Frei et Kornelia Gysel).

Dans la plus grande ville de Suisse, les coopératives d'habitat existent depuis plus d'un siècle. Elles y possèdent un cinquième des logements et connaissant un renouveau depuis quelques années, avec des projets innovants à l'échelle de quartiers entiers.

La première coopérative de logements a vu le jour en 1907 à Zurich. Depuis, le modèle a fait ses preuves. Aujourd'hui, les coopératives d'habitat zurichoises possèdent un cinquième des logements de la métropole suisse (de 390 000 habitants), soit plus de 40 000. La ville n'en possède que 5 %.

Les coopératives d'habitat ne sont pas des copropriétés. Il s'agit de structures d'intérêt général qui louent à prix coûtant. Les loyers y sont en moyenne d'un tiers inférieurs à ceux du parc privé. Les habitants y sont à la fois propriétaires d'une part de la coopérative et locataires de leur logement. « Dès les années 1920, un partage des tâches s'est établi à Zurich. La municipalité s'est occupée du logement des plus défavorisés. Et les coopératives ont produit de l'habitat abordable pour les employés, ouvriers, petits fonctionnaires », retrace Andreas Hofer, chef de la construction du projet coopératif *Mehr als Wohnen* ("plus qu'habiter").

Le programme *Mehr als Wohnen* construit 450 logements pour un millier de personnes sur une ancienne zone industrielle de 40 000 m<sup>2</sup>, dans l'est de Zurich, livrés cet automne. L'investissement s'élève à près de 190 millions de francs suisses (156 millions d'euros). « C'est le plus grand programme coopératif de Zurich depuis vingt-cinq ans », assure Alex Martinovits, chef de projet au département de l'urbanisme de la Ville. *Mehr als Wohnen* est le symbole d'un nouvel élan des coopératives d'habitat zurichoises. Elles ne se contentent plus d'offrir du loge-

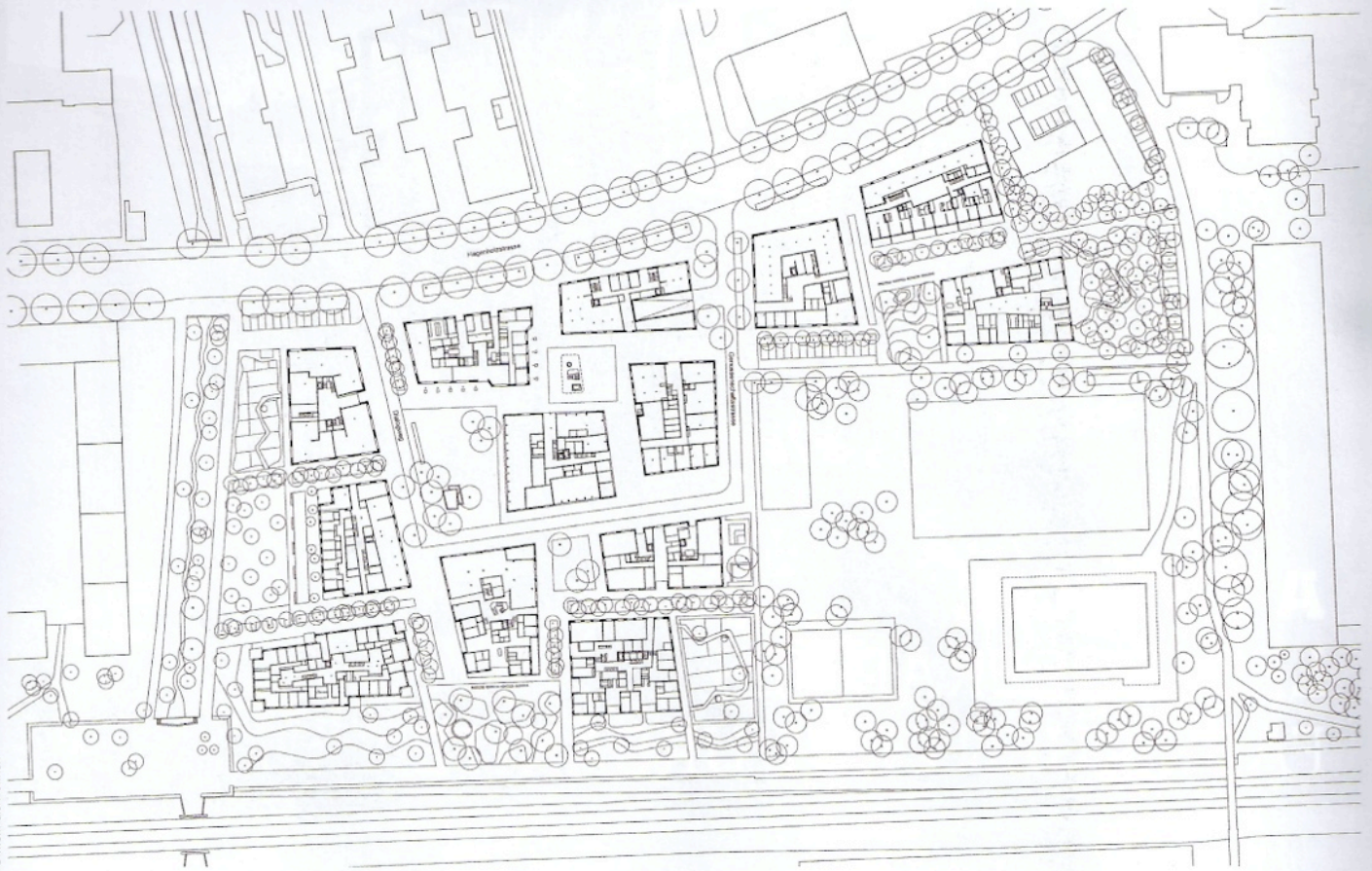
ment à prix modéré dans une des villes les plus chères d'Europe. Elles initient aussi de véritables projets urbains. « Une fusion s'opère depuis les années 2000 entre les coopératives anciennes et des nouvelles structures nées dans le sillage des mouvements de réappropriation de la ville des années 1980-1990 », rapporte Andreas Hofer.

Sur le projet *Mehr als Wohnen*, 30 coopératives différentes sont associées. Ce n'est pas trop pour un terrain aussi difficile. La zone est en effet restée une friche industrielle pendant près de trente ans. Elle jouxte d'un côté un centre d'incinération de déchets, de l'autre une cité de logements plutôt défavorisée. Le tout situé en périphérie. « Aucune coopérative n'en voulait au début. Mais à l'occasion du jubilé du centenaire du mouvement des coopératives d'habitat de Zurich, en 2007, l'idée est venue de conduire le projet à plusieurs », explique Alex Martinovits.

### Penser ensemble la planification urbaine et les bâtiments

La Ville de Zurich possède toujours le foncier du programme. Elle l'a proposé aux coopératives sous forme d'un droit de superficie, un type de bail emphytéotique. La pratique est habituelle à Zurich. Le financement du projet suit aussi le schéma classique des projets coopératifs. 6 % du montant total (soit 11,4 millions de francs suisses) vient directement du capital de la coopérative, c'est-à-dire des parts →

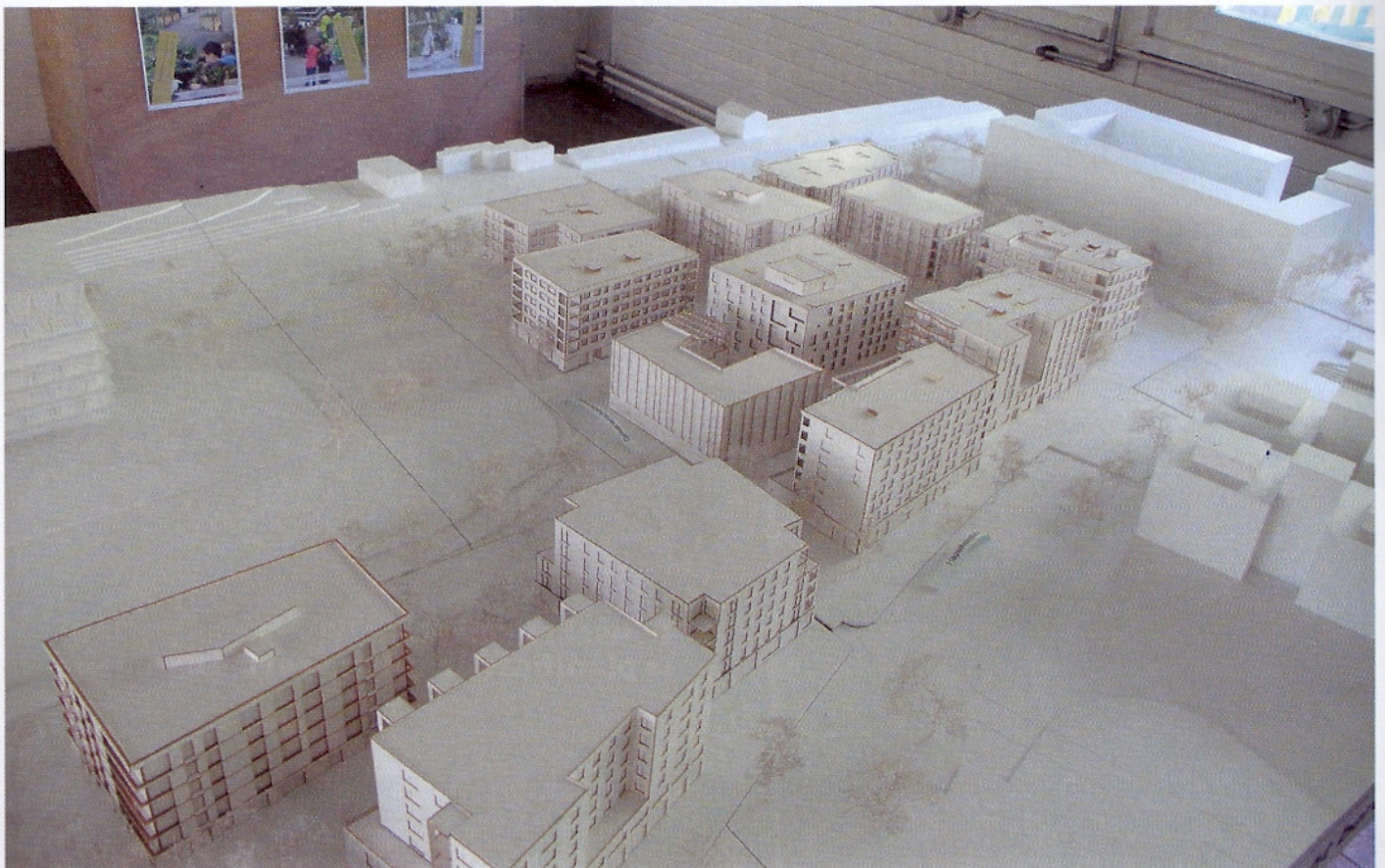
(suite page 43)



© Mehr als Wohnen

Les architectes de Duplex et Futurafrosch ont tenté de reprendre dans les 13 bâtiments la structure du plan d'urbanisme du quartier, avec de nombreux espaces ouverts.

Le projet *Mehr als Wohnen*, développé par 30 coopératives, construit 450 logements sur une ancienne zone industrielle.



© Rachel Kraasbol



Au sein de l'ensemble coopératif de la Kalkbreite, une cour intérieure de 2500 m<sup>2</sup> est ouverte à tous. L'entrée dans l'ensemble se fait par un escalier qui donne sur une placette.

© Rachel Knaebel

(suite de la page 41)

→ achetées par les membres, dont les futurs habitants. Chaque futur locataire a ainsi dû déboursier entre 20 000 et 30 000 francs suisses (16 000-25 000 euros) pour devenir sociétaire. Mais les habitants aux revenus limités peuvent payer leur part sur plusieurs années. « Nous avons 20 % de logements subventionnés dans le programme, destinés aux faibles revenus. C'est exigé par la ville. Donc, la proportion des habitants qui ont besoin de notre soutien pour acheter leur part d'entrée dans la coopérative est importante », détaille Andreas Hofer. Le reste du budget est financé par des crédits bancaires et du fonds de pension de la Ville de Zurich.

Sur les autres aspects du projet, *Mehr als Wohnen* s'est éloignée des schémas déjà éprouvés. Et a tenté d'innover à tous les niveaux. « Nous voulions qu'un véritable quartier urbain voie le jour. Nous avons donc décidé de ne pas séparer la planification urbaine de l'architecture, parce que les logements ne peuvent pas se penser sans la ville, et inversement », souligne le responsable. Les concours d'urbanisme, pour le masterplan du quartier, et celui d'architecture pour les treize bâtiments ont donc été organisés conjointement. Les candidats devaient répondre en même temps aux deux volets.

« Dans notre projet urbain, nous avons cherché à planifier d'abord les espaces vides plutôt que ceux des bâtiments, c'est-à-dire les rues, les allées, les places, mais aussi les cours et les passages à l'intérieur des immeubles », précise Dan Schürch, fondateur de l'agence Duplex, qui a remporté le concours en association avec l'agence Futurafrosch. Pour le bâti, Duplex et Futurafrosch ont ensuite travaillé avec trois autres agences (Müller Sigrist Architekten, MiroslavŠik, Pool Architekten). « Sur le volet architectural, la coopérative a fait son choix parmi cinq projets. Et les autres agences ont dû adapter leur projets à notre masterplan », ajoute Kornelia Gysel, de Futurafrosch. Les équipes ont privilégié de larges blocs pour les bâtiments, disséminés sur le terrain. Les deux immeubles dessinés par Duplex reprennent dans le bâti les principes du plan d'urbanisme, avec de nombreux espaces ouverts : cours, larges escaliers centraux, appartement organisés autour de cellules et d'espaces collectifs. Certains des immeubles sont conçus pour promouvoir la vie en commun, avec des frontières poreuses entre espaces privés et collectifs. « Mais il y a aussi des immeubles tout à fait normaux. Nous ne voulons pas que la zone devienne une *gated-community* », insiste Andreas Hofer. Les loyers y seront en tous cas

bon marché pour la métropole suisse : un 4 pièces de 130 m<sup>2</sup> se louera moins de 2 000 francs suisses (1 650 euros) par mois.

Le programme s'est aussi imposé des objectifs ambitieux en matière environnementale. Il respecte ainsi les principes de la norme suisse « société à 2 000 watts »<sup>1</sup> pour limiter la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Avec un usage de la voiture très limité : les habitants n'ont pas le droit d'en posséder, mais pourront profiter des offres d'entreprises d'auto-partage présentes sur le site. Un parking souterrain sera réservé aux clients des commerces et services du quartier. Car une vingtaine de commerces s'implanteront dans les rez-de-chaussée, dont une partie subventionnée, sans compter un atelier pour personnes handicapées, un bar autogéré par les habitants, un studio d'enregistrement, une crèche... →

## En Suisse romande, écoquartiers coopératifs

Dans la ville suisse francophone de Meyrin, à la frontière avec la France, un écoquartier de 1 300 logements se construit avec la collaboration de sept coopératives. Sur les 30 immeubles du programme, trois seront édifiés par la fondation communale de logement social, dix par les coopératives. Le reste revient à des promoteurs privés. « Les coopératives ont l'expérience de la démarche participative, essentielle dans un écoquartier », souligne Catherine Pinguet, du service d'urbanisme de Meyrin. A Nyon, l'écoquartier du Stand, lancé en 2009, est entièrement conduit par la coopérative de la Codha, également présente dans le projet de Meyrin et dans l'écoquartier de la Jonction, en chantier à Genève. A Nyon, la Codha construit 130 logements pour 55 millions de francs suisses (45 millions d'euros). « Le premier investissement de cette ampleur pour nous », précise Guillaume Käser, vice-président de la Codha. La coopérative romande a aussi participé à un projet d'écoquartier français, à Viry, en partenariat avec Haute-Savoie Habitat.



L'ensemble de la Kalkbreite, en plein centre de Zurich, a pris place sur un terrain de 5 000 m<sup>2</sup>.

→ La mixité est aussi de mise dans les logements : avec un foyer d'étudiants sur un étage d'un immeuble, des appartements pour les familles, des grandes colocations pensées pour des plus de 50 ans, des studios... Des critères de mixité d'âges, de revenus, de nationalités, président à la sélection des locataires.

L'ensemble du projet a été guidé par un processus constant de concertation. Qui se poursuit encore aujourd'hui. « Nous n'avons jamais discuté de la taille des fenêtres ou de ce genre de choses. Nous essayons d'emmener les gens le plus loin possible de leur souhait individuel de logement, afin de mener une discussion urbaine globale. Nous parlons de durabilité, du développement du quartier, de mobilité... », souligne Andreas Hofer.

### Des coopérateurs constamment impliqués

Des réflexions similaires ont eu lieu à quelques kilomètres de là, au centre de Zurich, au sein de la coopérative Kalkbreite. Créée il y a seulement quelques années par des habitants du quartier, la structure a inauguré en août son premier projet : 87 logements, 230 habitants, 150 emplois dans 25 commerces, dont un cinéma de cinq salles, des bars, restaurants, un fleuriste, des médecins, des locaux d'associations. Tous logés dans un ensemble circulaire qui forme un petit quartier à lui tout seul, sur 5 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment a pris place par dessus une zone de stationnement de trams. Il s'ouvre sur une cour intérieure publique de 2 500 m<sup>2</sup>. Le projet représente un investissement de 64 millions de francs suisses (plus de 52 millions d'euros).

« Au début, nous n'étions que quelques personnes du quartier et nous avons vu qu'il y avait quelque chose à faire sur cette zone où se garaient les trams. Nous avons donc organisé un atelier public de

deux jours. Cinquante personnes sont venues », retrace Res Keller, directeur de la coopérative Kalkbreite. Le petit groupe crée vite une association, puis une coopérative, et convainc la ville de proposer le terrain à la construction dans un appel d'offres destiné aux coopératives d'habitat. Tout juste lancée, sans aucune expérience, Kalkbreite remporte le projet. « Un geste politique courageux », pour Res Keller, qui explique ce choix par la situation particulière du foncier attribué : « le programme devait inclure de nombreux commerces à cause de la proximité directe du garage à trams. Or, la plupart des coopératives n'ont pas d'expérience avec les commerces ».

La Kalkbreite avait aussi pour elle l'énergie de ses membres. Le projet s'est construit avec l'implication constante des coopérateurs. « Nous avons eu une phase de participation de neuf mois pour définir le projet avant le concours d'architecture. Nous voulions par exemple promouvoir la vie collective et éviter que les habitants ne rentrent chez eux que par leurs propres cages d'escalier ». L'immeuble contient finalement une « rue intérieure », liaison horizontale qui traverse l'ensemble et relie les différents groupes de logements. « Aujourd'hui, la participation est institutionnalisée, avec des commissions pour l'organisation des espaces collectifs et des différents projets », précise Res Keller. Le programme à peine inauguré, la coopérative Kalkbreite en a déjà un autre en chantier. Il sera plus resserré, avec 70 logements seulement, mais prendra place d'ici 2020 juste à côté de la gare centrale de Zurich. Et inclura 3 000 m<sup>2</sup> de commerces et services.

Rachel Knaebel

1. « Société à 2 000 watts » : projet conçu par l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich et visant à diviser par 3 les besoins en énergie de chaque individu (de 6 000 W de puissance continue actuellement à 2 000 W).