

01

MEHR_ALS_WOHNEN SUISSE

Résumé

Un groupement de 60 coopératives d'habitation construit à Zurich 'plus que du logement' (mehr als wohnen) : un quartier, ses commerces, ses espaces publics, etc. Il s'appuie sur une relation de confiance développée de longue date avec la municipalité.

- 400 logements, 1'100 habitants
- 150 emplois



Dans quel contexte a émergé le projet Mehr als Wohnen ?

Il faut tout d'abord remonter à l'année 1907, moment où Zurich a connu une explosion démographique et un important manque de logements. C'est dans ce contexte qu'une loi a été adoptée, selon laquelle la commune est tenue d'assurer des 'logements salubres et bon marché'. Cette loi constitue le fondement de la construction de logements communaux et coopératifs. C'est ainsi que, dans les années 1910, une première vague de sociétés coopératives a vu le jour. Initialement, les coopératives ont concerné des secteurs professionnels et ont été constituées par les employés des chemins de fer, les facteurs ou, plus généralement, les fonctionnaires. En 1916, la 'Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ' a été fondée. Elle est aujourd'hui la plus grande coopérative de Suisse avec près de 5'000 logements.

Dans les années 1920, les rôles des communes et des coopératives se sont différenciés. La commune a pris en charge l'infrastructure, tout en procurant les terrains et en répondant aux besoins des plus démunis sur le marché du logement. Les coopératives ont pris en charge la construction de logements pour la classe moyenne inférieure. Un impressionnant parc de coopératives d'habitation a ainsi pris forme au cours des dernières décennies, avec plus de 37'000 logements, soit 18,4% de la totalité des logements en 2013.

Dans les années 1970, avec la crise du logement, l'habitat coopératif a toutefois perdu en attractivité. Certes, les appartements étaient bon marché, mais ils avaient mal vieilli ; ils étaient petits et insalubres. Les institutions coopératives étaient globalement désuètes, leurs règlements rigides et leur image mauvaise.

En 1980, en raison d'une politique urbaine conservatrice ayant provoqué une frustration, un mouvement protestataire est né. De jeunes coopératives

constituées sous l'impulsion de ces contestations se sont alors donné de nouvelles missions dans le cadre juridique traditionnel. Une transformation urbaine en douceur, l'obtention de logements bon marché et le combat contre la spéculation ont été les thèmes des coopératives Wogeno, Dreieck et Karthago. La transformation de zones industrielles, la durabilité et l'intégration sociale ont ensuite été mises en lumière à travers la coopérative Kraftwerk1 construite en 1999. Ces jeunes coopératives ont de plus en plus influencé le discours sur la construction de logements.

Il faut ensuite noter que Zurich a fortement grandi ces dernières années ; la construction de logements d'utilité publique a développé un dynamisme exceptionnel et le peuple a accepté fin 2008, avec une forte majorité, un projet pour une 'société à 2000 Watts'. Sur la base d'une autre initiative populaire, Zurich a également fixé, pour 2050, l'objectif de réaliser 33% de son parc de logements par des coopératives d'habitation.

En 2007, les coopératives ont célébré avec la Ville de Zurich le centenaire de la loi pour le logement d'utilité publique. Parallèlement à des publications, à des congrès et à un travail historiographique, a émergé l'idée de développer un projet de construction innovant et expérimental.



Comment la coopérative Mehr als Wohnen est-elle organisée ?

#coopérative, #structure_faïtière

La coopérative de construction Mehr als Wohnen a été fondée par 35 coopératives d'habitation. Aujourd'hui, elle compte parmi ses membres plus de 60 des 120 coopératives zurichoises existantes. Son objectif est de définir une nouvelle échelle pour la coopérative, au niveau du quartier. Ce regroupement a permis le financement et la répartition des risques pour un projet de grande envergure sur un terrain difficile que la ville avait auparavant proposé, sans succès, à des coopératives individuelles.



Comment la coopérative a-t-elle négocié un terrain de 40'000 m² avec la Ville de Zurich ?

#location_collective

Le quartier est localisé au nord de Zurich dans une ancienne zone marécageuse, qui n'a été rendue constructible qu'au début du XX^{ème} siècle. Ce sont d'abord des exploitations industrielles du domaine de la construction qui s'y sont installées. Dans les années 1980, la Ville de Zurich a acheté le site de production de l'entreprise Hunziker, le considérant comme une réserve stratégique pour l'agrandissement de l'usine d'incinération des déchets. Ce projet n'ayant finalement pas été réalisé, le site est alors devenu une des plus grandes réserves pour la construction de logements.

Le 'droit de superficie' (bail emphytéotique) a été octroyé à la coopérative Mehr als Wohnen sur la base des conditions cadres standard de la Ville de Zurich : la coopérative a obtenu un droit de superficie sur les terrains dont la rente est calculée sur la base des frais d'investissements. De plus, la Ville a posé plusieurs conditions dans le contrat de bail : la coopérative doit ainsi subventionner 20% de la totalité des appartements ; mettre à disposition de la ville, sans location, 1% de la surface utile à l'usage du quartier ; investir 0,5% des coûts de construction dans le projet artistique nommé Kunst und Bau ; atteindre les normes énergétiques les plus élevées en vigueur (Minergie P-Eco) et mener un concours d'architecture.



Comment le projet de quartier a-t-il été planifié ?

#professionnels_mandatés

La coopérative a organisé un concours en collaboration avec la Ville de Zurich. Il s'agissait dans un premier temps d'un concours d'idées, dont les cinq lauréats ont été pré-qualifiés pour un concours de projets. De plus, le jury a sélectionné vingt autres participants parmi les candidatures de bureaux d'architecture. Toutes les équipes ont développé à la fois un concept urbanistique et la représentation détaillée d'un bâtiment d'habitation

exemplaire. Au final, plusieurs concepts d'habitation ont été présentés dans un plan-cadre d'urbanisme et une jeune équipe a remporté le concept urbanistique. Trois autres bureaux d'architecture zurichois se sont également qualifiés pour des immeubles individuels. Il faut aussi préciser que le concours a été mené de manière anonyme et que le jury était ouvert aux futurs habitants et au public.

Une 'phase de dialogue' a ensuite succédé au concours, afin d'intégrer les différentes typologies de bâtiments dans le concept urbanistique lauréat dont le slogan était : 'Nous construisons un quartier, pas un lotissement'. Durant cette phase, l'ensemble des bureaux d'architecture, les maîtres d'ouvrage et les autres spécialistes ont défini des règles pour la totalité de la surface et intégré les concepts architecturaux dans le plan-cadre.

Finalement, à l'occasion de trois à quatre événements participatifs par année, les futurs habitants ont pu poursuivre les discussions sur le projet et développer les points clés de la future cohabitation dans le quartier. Alors qu'au départ les discussions étaient surtout menées par les membres des coopératives de Mehr als Wohnen, de plus en plus de personnes intéressées issues du quartier et de potentiels futurs habitants se sont joints aux discussions.



Comment des personnes à faible revenu peuvent-elles financer, de manière autonome, ce projet dont le coût dépasse 200 millions USD ?

#fonds_propres_mutualisés, #fonds_rotatif_faïtier, #prêts_externes, #fonds_de_garantie, #subventions

Le financement du projet se fait selon les règles sur la construction de logements d'utilité publique, telles que définies par la Ville de Zurich et appliquées depuis plusieurs décennies. Ainsi, 6% de la totalité des coûts d'investissement sont apportés par les fonds propres des futurs habitants sous forme de parts sociales. Les coopératives fondatrices de Mehr als Wohnen ont toutefois pris à leur charge environ la moitié de ce capital. A ceci est venu s'ajouter un prêt du fonds rotatif de la

faîtière des coopératives suisses et un prêt de la caisse de pension de la Ville de Zurich, à des taux d'intérêts légèrement plus faibles que ceux proposés par les banques. Avec un total de 27% de la totalité des investissements, il a ensuite été possible d'obtenir des hypothèques pour le reste du projet auprès d'un consortium bancaire.

La taille du projet et un suivi rigoureux permettent de garder des coûts de construction et de location bon marché. Un appartement de la coopérative Mehr als Wohnen coûte ainsi en moyenne 20% moins cher qu'un appartement zurichois classique. De plus, les parts sociales des appartements peuvent faire l'objet de prêts sans intérêt de la part du Canton et de la Ville de Zurich, en fonction des revenus des ménages.



Comment le quartier a-t-il été construit ?

#entreprises_de_construction,
#construction_écologique

Dès la phase de dialogue, une entreprise de maîtrise d'ouvrage a conseillé la coopérative quant au choix du procédé de réalisation et a préparé les contrats avec les planificateurs. Après la demande de permis de construire, la coopérative a conduit un appel d'offres pour la collaboration avec une entreprise générale. Pendant un an, la coopérative a optimisé le projet avec les spécialistes de l'entreprise choisie et les bureaux d'architecture afin de réduire les coûts et de rendre possible une réalisation progressive. Dans cette phase ont également été contrôlés les choix architecturaux : construction en bois, béton isolant, maçonnerie simple, etc.



Comment sont gérés les espaces construits ?

#gouvernance_multi-acteurs, #mixité,
#mécanismes_anti-spéculatifs, #gestion_écologique,
#fonds_de_solidarité, #activités_culturelles

Il convient tout d'abord de souligner que la coopérative Mehr als Wohnen a été spécifiquement fondée pour la transformation du site Hunziker-Areal. Les

décisions concernant le projet ont donc pu être prises rapidement et de manière autonome. Deux ans avant le début de la construction, un employé s'occupait déjà de la mise en relation entre les futurs habitants, ainsi que des relations publiques et du développement des structures participatives. L'organisation interne se base plus précisément sur un comité large, au sein duquel les coopératives importantes sont représentées, ainsi que sur la tenue régulière d'événements participatifs, les 'Echoräume', qui permettent d'informer au sujet des expériences faites.

Des prescriptions d'occupation ont également été fixées pour tous les appartements : les habitants doivent, par exemple, renoncer à une voiture privée, sauf à apporter la preuve que celle-ci est nécessaire pour des raisons professionnelles ou de santé.

Le développement durable étant une priorité pour la coopérative, celle-ci a mis en place divers fonds parallèlement aux loyers. En ce moment, l'idée de prélever un supplément sur la consommation d'électricité des ménages est mise à l'essai. Cet argent permet à la coopérative de promouvoir des projets dans le domaine du développement durable, de la vie de quartier, ainsi que de l'art. La coopérative soutient des groupes d'habitants qui s'investissent dans le quartier et qui lancent des projets. Ils ont alors la possibilité de déposer des demandes de soutien à la coopérative : lieux, soutien logistique, argent. Mehr als Wohnen se positionne donc comme un soutien d'activités communautaires mais porte également une attention particulière à entretenir un dialogue permanent avec les coopératives et les populations du quartier.



Quelle stratégie de partage de l'expérience développe la coopérative ?

#documentation_systématisée, #échanges_in_situ,
#réseaux_faîtières, #médias_et_événements

Mehr als Wohnen se définit comme une plateforme d'apprentissage et d'échange d'expériences. Le projet en cours a apporté un certain savoir-faire que la coopérative transmet et dissémine. Elle favorise ainsi un

échange intensif avec d'autres coopératives, groupes de quartier et acteurs de la construction. Elle documente ses expériences et ses connaissances et les rend accessibles au public.

Il faut aussi noter qu'en ce moment, il y a beaucoup de coopératives qui cherchent des terrains et qui désirent s'agrandir. La coopérative Mehr als Wohnen ne veut cependant en aucun cas entrer en conflit avec les autres coopératives autour de la ressource limitée qu'est le sol. Pour cette raison, elle ne planifie pas d'autres projets à l'heure actuelle.

On constate cependant que plusieurs expériences zurichoises ont été transposées ailleurs : le modèle 'Wogeno' est devenu la Codha à Genève, ensuite adapté à la France par Habicoop. Aujourd'hui, l'approche de Mehr als Wohnen est en cours d'adaptation par les coopératives genevoises.

* * *

Entretien avec :

- Andreas HOFER : coordinateur du projet Mehr als Wohnen, architecte ETH associé au bureau Archipel.
E-Mail : hofer@archipel.ch

Editrice :

- Léa Oswald, urbaMonde

Pour aller plus loin :

- HOFER, HUGENTOBLER & al. (2015), 'More than Housing, Cooperative Planning - A Case Study from Zurich', Birkhäuser.
- www.mehralswohnen.ch
- www.hunzikerareal.ch
- www.wbg-schweiz.ch
- vimeo.com/77357902