

## Un quartier né du dialogue

**Pour fêter leurs 100 ans d'existence, une cinquantaine de coopératives d'habitation zurichoises se sont regroupées sous la bannière de la coopérative mehr als wohnen pour réaliser un projet unique en son genre: construire à l'échelle du quartier un pan de ville aussi innovant qu'expérimental, pour le bien commun d'un développement urbain durable.**

Depuis le concours d'idées lancé en 2007 jusqu'à l'eménagement des premiers locataires au printemps 2015, en passant par l'obtention du contrat de droit de superficie octroyé pour les 40 000 m<sup>2</sup> du Hunziker-Areal par la Ville de Zurich en 2011, la coopérative mehr als wohnen s'est battue pour faire grand œuvre de pionnier. Et le résultat est édifiant. Tant du point de vue architectural, que participatif, ou encore au niveau du bilan énergétique du nouveau quartier, construit sur une friche industrielle à l'abandon depuis la fermeture des usines de production de béton Hunziker.

Près de 1400 personnes vont désormais habiter et travailler dans les 13 immeubles, construits par les cinq bureaux d'architectes désignés par concours. Des immeubles, dont la diversité de façades, la richesse des typologies d'habitation (165 sur 340 logements au total) offrant des surfaces de 16 m<sup>2</sup> pour les plus petits à 400 m<sup>2</sup> pour les plus grands, se fondent harmonieusement dans un dessin d'ensemble unifié par un concept de développement d'habitat à l'échelle du quartier. Mais le plus étonnant: ce projet est le fruit de la collaboration fondamentale participative d'un peu plus de cinquante coopératives d'habitation de tout poil. Le tout agrémenté d'un suivi

scientifique estampillé EPFZ et OFL, histoire de répercuter en toute légitimité la hardiesse expérimentale de l'aventure et de pouvoir la transmettre à tout autre maître d'ouvrage d'utilité publique intéressé. Avec, cerise sur le gâteau – les connaisseurs apprécieront – le prestigieux magazine d'architecture Hochparterre, qui aura consacré en tout trois numéros spécialement dédiés à ce projet. C'est dire!

Habitation s'est rendu sur place et après une visite du site par des températures caniculaires, a posé deux-trois questions à Peter Schmid, président de la coopérative mehr als wohnen, fondée exprès pour le projet de la Hunziker-Areal à Zurich, ainsi qu'à Andreas Hofer, coordinateur du projet Hunziker-Areal et co-fondateur de la coopérative d'habitation Kraftwerk<sup>1</sup>.

### Qu'en est-il de la collaboration avec la Ville de Zurich dans ce fameux projet?

**Peter Schmid:** Il s'agit d'une collaboration très étroite, d'un dialogue permanent sur la durée. D'une part, la ville nous a mis un terrain à disposition en DDP et d'autre part, elle a organisé le concours d'architecture pour les projets du site Hunziker. Des représentants de la Ville siègent également au comité de mehr als wohnen et suivent l'affaire de près. En outre, nous avons eu quantité de contacts avec divers départements durant la phase de planification déjà.

### Comment s'est passée la collaboration avec Steiner SA en tant qu'entrepreneur total?

**Peter Schmid:** Les avis sont partagés, mais il est certain que nous ne pourrions pas maîtriser à nous seuls un projet de l'ampleur de ce que nous réalisons ici. Du moment que l'on a bien défini son projet et que l'on connaît les forces et les faiblesses d'une collaboration avec une entreprise totale, tout se passe bien. Cela nous donne une certaine garantie sur les coûts projetés et nous bénéficions en outre de la capacité financière d'un grand groupe en ce qui concerne l'achat, à grande échelle, des matériaux de construction. Avec Steiner SA, nous sommes ravis non seulement de la qualité des procédures, que nous avons dû inventer ensemble au début vu la nature expérimentale du projet, mais aussi de la qualité du bâti.

L'objectif de mehr als wohnen pour le Hunziker-Areal était très ambitieux, tant au niveau de sa volonté d'expérimenter en innovant, que du point de vue participatif ou encore énergétique. Comment avez-vous pu concilier ces ambitions avec la nécessité de pouvoir en fin de compte tout de même offrir du logement à loyer abordable?

**Andreas Hofer:** C'est une question très complexe. D'une part, nous avons déjà une certaine expérience en





matière de construction durable (Minergie, Minergie-P etc.). Mais cela ne diminue pas les coûts de construction, qui sont relativement fixes en Suisse. Tant qu'on reste dans les systèmes normalisés, standardisés comme les labels Minergie, on a peu de surcoûts. Dès que l'on cherche à construire plus intelligemment que le standard, cela coûte plus cher, comme si on devait payer une sorte de taxe sur la peur d'expérimenter. Et comme nous tenions non seulement à construire, mais encore à faire évoluer les techniques constructives et les manières d'habiter, il nous a fallu chercher à économiser ailleurs, par exemple en privilégiant des systèmes constructifs simples, jusque dans les systèmes d'aération.

**Vous avez construit une grande diversité d'immeubles dans un cadre de développement urbain bien unifié...**

**Peter Schmid:** Oui, nous avons conçu globalement un pan de quartier entier afin de donner un cadre unifié propice à l'éclosion pilotée d'une grande diversité, tant au niveau des techniques constructives, souvent expérimentales ici, qu'au niveau des typologies d'habitation, dont certaines sont parfaitement nouvelles. Pour nous, la diversité est une richesse. Les 13 immeubles que nous avons construits sont tous très différents, mais côte à côte, ils produisent malgré tout une impression d'unité au niveau du quartier, en partie aussi parce que nous avons donné une grande attention aux espaces de circulation et aux aménagements extérieurs. Les immeubles dialoguent entre eux par ce qui les singularise, l'impression d'unité dans la diversité qui s'en dégage a été soigneusement conçue et orchestrée. Nous avons également intégré dans le quartier

CONÇUE, LIVRÉE ET POSÉE EN  
**10 JOURS!**

VOTRE  
GARANTIE,  
NOTRE  
ENGAGEMENT.



Née de la fusion entre CM Cuisines et Sabag, entreprise suisse fondée en 1913, **Sabag Romandie est aujourd'hui votre spécialiste de l'agencement de cuisines en suisse romande.** Alliant savoir-faire et expertise, SABAG propose des solutions innovantes et respectueuses de l'environnement, en s'appuyant sur des fournisseurs suisses et européens de premier ordre. De plus, nos capacités de production et de stockage nous permettent de livrer certains modèles de cuisine en 10 jours seulement, tout en vous offrant un service personnalisé! La passion et l'enthousiasme sont au cœur de notre métier. Notre engagement vous donne la garantie de faire le bon choix!

**SABAG**

romandie@sabag.ch · sabag.ch

Cuisines

SABAG ROMANDIE SA Siège  
Rte d'Oulteret 1 · 1260 Nyon · T +41 22 994 77 40

Cuisines Genève  
Bvd Carl-Vogt 30  
T +41 22 322 00 20

Cuisines Lausanne  
Av. d'Ouchy 27  
T +41 21 612 61 00

Cuisines Sion  
Rue du Rawil 3  
T +41 27 322 41 36

des réponses aux besoins préexistants de la zone, en construisant une école et en offrant aux rez des espaces à loyers modérés pour un restaurant, une boulangerie et autres locaux dédiés à l'artisanat local. Une plus-value dont tout le monde bénéficie dans et autour du quartier.

**Vous visiez un quartier à 2000 watts et vous avez atteint les 3500 watts. Qu'en est-il de la question de l'architecture à proprement parler?**

**Andreas Hofer:** D'une part, nous avons fait quelques expériences, tant au niveau des matériaux que des techniques constructives. Chaque immeuble est une expérience en soi et l'ensemble de ces expériences va nous livrer de précieuses infos à partager par la suite, à l'usage. D'autre part, le côté très expérimental du projet sert également à inciter les écoles d'architecture à sortir de leurs sentiers archi-rebattus, à offrir de nouvelles filières sur la gestion innovante et participative de projets, ou encore à apprendre à construire une architecture durable de qualité à bas coûts – ce qui n'est aujourd'hui quasi jamais thématiqué dans les écoles d'architecture. Et en dernier ressort, notre projet peut également éveiller de l'intérêt auprès des architectes pour des processus plus participatifs et plus évolutifs, où tout n'est pas décidé d'avance, mais où on laisse une part ouverte à l'improvisation en cours de processus.

**En plus de sa dimension expérimentale, le projet veut également servir d'exemple et a été largement documenté tout au long de sa réalisation, avec des participations de l'EPFZ et de l'OFL notamment.**

**Peter Schmid:** Oui, nous aimerions bien que d'autres coopératives d'habitation puissent s'inspirer des expériences qui ont été menées à bien ici, que ce soit au niveau organisationnel, participatif ou constructif. Nous avons par exemple décidé d'expérimenter différents systèmes d'aération parmi nos 13 immeubles, dont nous allons maintenant récolter les résultats pratiques à l'usage: un savoir que nous mettrons bien entendu à disposition d'autres coopératives. Avec ce projet, nous voulions apprendre un tas de choses, tant au niveau constructif que d'organisation sociale, et ensuite pouvoir partager nos connaissances, pour le bien commun de tous. A ce titre, nous avons décidé par voie statutaire de dépenser 1% de nos revenus annuels pour mener des recherches et promouvoir l'innovation en matière de construction durable.

**L'ensemble de l'aventure a été marqué du sceau de la participation. Comment cela s'est-il passé, avec ces cinquante coopératives partenaires?**

**Peter Schmid:** Une fois qu'on a trouvé nos marques, que nous avons réussi à motiver tout le monde autour d'un projet plutôt utopique, les différences de clocher se sont en grande partie estompées. L'idéalisme et l'impulsivité des jeunes coopératives se sont parfaitement intégrés à l'immobilisme et aux craintes de certaines coopératives «dinosauriques». Tout le monde a appris quelque chose et tout le monde en sort grandi.



**Quels sont à vos yeux les principaux enseignements de cette aventure?**

**Andreas Hofer:** L'une des choses les plus importantes, c'est justement d'avoir réussi à faire collaborer en bonne intelligence des partenaires très divers, à créer une émulation entre grosses et petites coopératives. On ne peut désormais plus traiter les jeunes coopératives aux projets utopiques de doux rêveurs, ni les anciennes coopératives un peu endormies de vieux machins obsolètes: les deux ont trouvé le chemin du dialogue pour s'apprendre mutuellement des choses au cours du processus de ce projet. Un projet où il s'agissait moins de construire le logement de son rêve, comme ont tendance à le faire certaines coopératives d'habitants aujourd'hui, que bien plutôt de réaliser un projet de développement sociopolitique de logement d'utilité publique. Nous ne construisons pas pour nous, mais pour la société urbaine en général.

**L'idéal des coopératives d'habitants, où tout le monde peut s'exprimer dans le vase clos de ses petites envies perso, serait un leurre en matière de construction de logement d'utilité publique?**

**Andreas Hofer:** Tant en Allemagne qu'à Zurich, nous avons déjà vu que cette tendance n'amenait pas grand chose en matière de développement urbain durable. Pouvoir discuter des heures pour choisir la couleur des catelles de sa salle de bain n'amène rien de constructif au niveau du bien commun, du vivre ensemble et du développement urbain! Avec mehr als wohnen, nous nous sommes réunis pour réfléchir à un projet de développement urbain qui amène une vraie plus-value au mouvement coopératif et à l'ensemble de la collectivité.

**Patrick Cléménçon**

*Photos de la visite:*

[www.habitation.ch/actualites](http://www.habitation.ch/actualites) > Ballade au Hunziker-Areal

Plus d'infos: [www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch)

<sup>1</sup> Une entreprise totale assure le pilotage, la conception et la réalisation clé en main de vos travaux. Une entreprise générale travaille en triangulation avec les architectes et le maître d'ouvrage. Le diable est dans le détail...