

A Zurich, les coopératives d'habitation réinventent l'art de vivre en ville

La capitale économique helvète abrite plus de 120 coopératives. Avec 40 000 logements, elles représentent plus d'un quart du parc locatif. Une situation exceptionnelle à laquelle la Cité de l'architecture et du patrimoine, à Paris, consacre une exposition.

Par Cécile Peltier

4.12.2019

De vastes ensembles arborés, entrecoupés de ruelles et de placettes parcourues par des enfants qui jouent. Vous n'êtes pas dans un village de montagne, mais dans une coopérative d'habitation, à la périphérie de Zurich, en Suisse.

La capitale économique helvète abrite plus de 120 de ces coopératives qui, avec 40 000 logements, représentent plus d'un quart du parc locatif de la ville. Une situation exceptionnelle, produit d'une longue histoire, à laquelle la Cité de l'architecture et du patrimoine, à Paris, consacre une exposition jusqu'au 19 janvier.

Apparue à la fin du XIX^e siècle dans le sillage de la grande industrie, la coopérative d'habitation, qui permet de se regrouper pour acheter un terrain et faire construire un immeuble qu'on habitera ensemble, constitue alors pour les ouvriers qualifiés une solution économique et sûre de se loger à proximité de l'usine.

Avec l'acquisition de parts sociales, les coopérateurs sont collectivement propriétaires du bâtiment, dont ils assurent la gestion. Les loyers qu'ils versent permettent de rembourser le prêt bancaire et d'entretenir le bâtiment.

A partir de 1907, la municipalité décide de soutenir ces initiatives en mettant à leur disposition des terrains pas chers. La coopérative connaît alors deux vagues d'expansion dans l'entre-deux-guerres, puis dans les années 1950.

A la fin des années 1990, après vingt ans de déclin, une génération d'activistes remet la formule au goût du jour dans les friches industrielles. Les trente-deux programmes exposés actuellement à la Cité de l'architecture sont tous issus de ce renouveau. Voici six exemples emblématiques.

Kraftwerk 1 : le prototype de la coopérative du XXIe siècle



Le projet Kraftwerk 1, livré en 2001, fixe les bases de la coopérative d'habitat moderne.
©Andrea Helbling

Première réalisation de la coopérative Kraftwerk 1, l'ensemble Hardturmstrasse est l'acte fondateur de cette renaissance. « *A la fin des années 1990 à Zurich, un philosophe, un architecte et un graphiste voient dans les friches laissées par la désindustrialisation l'occasion de faire évoluer les manières de vivre et de faire la ville* », explique Martin Lepoutre, architecte français installé à Zurich et commissaire de l'exposition.

De cette prise conscience naît une coopérative d'habitants. Et le projet Kraftwerk 1. Après de longues tractations avec la municipalité et le propriétaire du terrain, le projet composé d'un complexe de quatre bâtiments, dont un ancien immeuble de bureaux est livré en 2001. « *Plus qu'un quartier d'habitation, c'est le Manifeste de la coopérative du vingt-et-unième siècle* », assure Martin Lepoutre, architecte français installé à Zurich, et co-commissaire de l'exposition. Il fixe quelques-uns de ses grands principes : mixité des usages (des logements mais aussi bureaux, commerces, crèche, variété des types d'appartements, mixité sociale et culturelle (femmes seules, étudiants, personnes âgées, personnes aisées ou plus modestes), respect de l'environnement et implication des habitants.

Kalkbreite : un échantillon représentatif de la population suisse



Héritière de Kraftwerk 1, Kalkbreite se veut exemplaire sur le plan social et environnemental.
©Georg Aerni

Kalkbreite s'inscrit dans la lignée des principes de Kraftwerk 1. Livré en 2014, le programme, est emblématique du potentiel des coopératives à faire bouger la ville. Lorsque la municipalité, qui s'est engagée à construire du logement d'utilité publique sur ce site d'un vieux dépôt de tramway, commence à avancer ses pions, les habitants, aidés par les membres d'une coopérative voisine, fondent une association. « *Et commencent à faire vivre le lieu à travers des potagers, des barbecues entre voisins et autres séances de cinéma en plein air* », explique Martin Lepoutre, engagé dans la coopérative.

Quelque temps plus tard, ils se constituent en coopérative pour répondre à l'appel à projets lancé par la ville comme dans n'importe laquelle de ces opérations, qu'ils remportent grâce à un plan ambitieux sur le plan social et environnemental, intégrant les infrastructures existantes.

Avec de nombreux espaces d'activités, dont un grand jardin public édifié au-dessus de l'ancien dépôt, et des logements, le tout empilé sur huit étages, Kalkbreite forme aujourd'hui un « *morceau de ville* » dont les habitants constituent « *un échantillon représentatif de la population suisse* », précise Martin Lepoutre. Une communauté régie par l'entraide : un fonds

prend le relais de manière anonyme en cas d'impayé de loyer, et un budget permet aux jeunes de monter des projets.

Une formule qui fait mouche : avec plus de 2 000 membres et environ 250 habitants, Kalkbreite parvient à loger à peine un coopérateur sur huit. « *Nous essayons de construire autant que possible de nouveaux bâtiments pour répondre à la demande, mais cela prend du temps* », glisse Martin Lepoutre.

Zwicky Süd : construire la ville à la périphérie de la ville



La coopérative d'habitat Zwicky Süd a vu le jour sur le site d'une ancienne filature. Andrea Helbling

Zwicky Süd est, elle, l'exemple d'une opération qui n'aurait peut-être pas vu le jour sans le mouvement coopératif. Aucun investisseur en effet ne voulait s'engager seul sur le site de cette ancienne filature, coincé entre un viaduc ferroviaire, une autoroute et un ruisseau, à quelques encablures de l'aéroport. Un îlot complexe et bruyant.

La coopérative Kraftwerk, le promoteur privé BPM Senn (logements en accession) et la caisse de retraite Pensimo (logements étudiants et appartements abordables) ont finalement décidé d'unir leurs forces et de se lancer. « *Le site est tellement compliqué, qu'il n'y a même pas de cahier des charges lors du concours d'architecture. La seule demande, et elle est de taille, c'est : "faites de la ville là où il n'y en a pas encore"* », poursuit Martin Lepoutre.

En guise de réponse, les architectes ont imaginé un ensemble urbain, constitué de barres pliées et de blocs d'habitation. Il protège du bruit, tout en offrant des accès aux espaces extérieurs en cœur d'îlot. Là, deux blocs massifs apportent de la densité au site.

Particulièrement innovant, le bâtiment de Kraftwerk 1 accueille une grande variété de logements, au service d'une mixité sociale et intergénérationnelle. Une mini-coopérative dans la coopérative gère l'une des immenses colocations, dont les habitants partagent cuisines, salons, chambres d'amis, salles de bains XXL, ainsi qu'un généreux patio, qui dessert le rooftop. Quant aux passerelles qui relient les bâtiments, issues du réemploi, elles deviennent des espaces extérieurs communs.

Fidèles à l'idée de mixité fonctionnelle, les halls qui occupent les deux premiers niveaux des barres accueillent des activités commerciales, associatives ou culturelles...

Grünmatt : la ville à la campagne



Avec ses allées arborées et ses maisons en bande, Grünmatt est une réinterprétation de la Cité-Jardin. ©Philip Heckhausen

Mais la majeure partie des projets sortis de terre ces dernières années sont le produit de coopératives existantes. A la tête d'un parc immobilier vieillissant et de réserves foncières importantes, ces dernières ont profité du renouveau de la fin des années quatre-vingt-dix pour

se renouveler, et se développer. A la clé, quelques réhabilitations et beaucoup d'opérations de « *démolition reconstruction, dont Grünmatt, dans le quartier de Friesenberg, est un formidable exemple* », estime Martin Lepoutre.

Un ensemble d'habitations sur deux ou trois niveaux est venu remplacer une série de petites maisons en bande de deux étages. Une manière « *d'accroître la densité de la ville, et de maintenir les rapports subtils entre vie privée et vie collective* », commente Dominique Boudet.

Suffisamment bas pour éviter les ascenseurs, ce programme de cent cinquante logements, enserré dans un réseau d'allées et de ruelles, entrecoupées de placettes et de jardins potagers, réinterprète la Cité-Jardin. « *Un projet subtil, jugé passéiste par certains lors de son lancement, qu'il aurait été impossible à proposer en France, où l'architecture contemporaine rime souvent avec une forme de rigidité un peu brutale* », conclut Dominique Boudet.

Klee, un nouveau centre pour le quartier



Klee, coproduction de deux coopératives, comprend sur les côtés de vastes buanderies. ©axka

En périphérie nord de Zurich, le projet Klee est né, lui aussi, d'une collaboration de deux coopératives traditionnelles. Deux coopératives logeant des populations assez différentes, ayant choisi de s'unir pour construire cet ensemble de trois cent quarante logements.

Le projet retenu à l'issue du concours d'architecture était le seul à proposer un seul, et non deux bâtiments. Un grand ensemble en forme de vaste trèfle, percé à chaque inflexion d'un porche donnant accès au parc qui offre une véritable centralité au quartier. « *Un projet*

particulièrement intelligent qui permet de faire d'un grand ensemble, un espace au service du collectif et qui fonctionne de manière heureuse », renchérit Dominique Boudet.

Ces bâtiments, majoritairement habités par des familles, comprennent de vastes buanderies communes, véritables lieux de vie. Comme le parc, où les habitants peuvent se retrouver pour des activités en plein air en toute saison. *Un lieu « symptomatique de l'importance apportée aux espaces extérieurs, toujours dessinés par un paysagiste, dans ces projets »,* souligne Martin Lepoutre.

Hunziker Areal, la « supercoopérative »



Le quartier Hunziker Areal, livré en 2015, est le plus ambitieux des projets coopératifs zurichoïses. ©Johannes Marburg, Genève

Lancée en 2007 pour le centenaire des coopératives zurichoïses, Hunziker Areal « *est sans conteste l'opération la plus ambitieuse menée en Suisse* », s'enthousiasme Martin Lepoutre. Trente-cinq coopératives se sont réunies au sein d'une super-coopérative « *Mehr als Wohnen* » (« *plus que du logement* » en allemand) pour créer un quartier. Rien que ça.

De ce projet un peu fou est sorti de terre en 2015 un ensemble de treize bâtiments sur un terrain appartenant à la ville. « *Un ensemble cohérent, qui n'exclut pas les spécificités architecturales pour autant* », note Martin Lepoutre.

« *Les commanditaires ont été extrêmement exigeants en matière d'aménagement urbain* », poursuit-il. Aucun logement en rez-de-chaussée, uniquement des activités – commerces, hôtel, restaurant, café, jardin d'enfants. Et une grande mixité parmi les 1 400 habitants. Un

cinquième des logements a été attribué à des familles éligibles au parc social, réparties à travers différents bâtiments.

Ambitieux, le quartier l'est aussi sur plan écologique : panneaux solaires, géothermie... Tout a été pensé pour respecter la certification « Société à 2 000 Watts ». C'est la consommation d'un habitant à l'échelle du nouveau quartier, soit une réduction de deux tiers par rapport à la moyenne suisse.