

BRUXELLES ZÜRICH

Les coopératives de logement à Zurich : décryptage

Programme provisoire



voyage 2024 à Zurich

SOMMAIRE

Programme

Édito	Paul Vermeyleylen
Session de rattrapage	Qu'est-ce qu'une coopérative ?

Jeudi 20.06

Rencontre inaugurale - Quelle politique publique en faveur des coopératives ?

Zurich, portrait de territoire
La position belge

Boucle centre

1. Zollhaus
2. Kalkbreite

Rencontre 2 - Retour sur expérience : Les coopératives, un modèle alternatif pour une vie alternative ?

Vendredi 21.06 matin

Boucle nord-ouest

3. Unteraffolten
4. Wolfswinkel
5. Stockenacker
6. Ruggächern
7. Schulhaus und Sporthalle Blumenfeld
8. Schulhaus Ruggächer
9. Klee
10. Furttal
11. Obsthalde
12. Wehntalerstrasse

Rencontre 3 - Histoire des coopératives : Incursion dans une histoire zurichoise, helvète... et européenne

Vendredi après-midi

Boucle sud-ouest

13. Triemli 1
14. Schulhaus Letzi
15. In Der Ey
16. Albisrieden A-Park
17. Else Zublin Strasse
18. Schule Freilager
19. Freilager, Langhäuser
20. James 2007
21. Letzigraben
22. Gustrasse
23. Im Gut

Rencontre 4 - Montage décryptage : associer l'habitant à la machine immobilière, quels enseignements pour nous ?

Samedi 22.06

Boucle nord-est

24. Zwicky-Süd
25. Herbstweg
26. Bruggliacker
27. Burriweg 1
28. Mehr Als Wohnen
29. Leutschenbach

Atelier - Zurich, une autre culture urbaine ?

Programme off

Night & Day

JEUDI 20.06

L'origine du renouveau des coopératives

11h30 Accueil hôtel

13h Déjeuner

14h Quelle politique publique en faveur des coopératives ?

Rencontre inaugurale

15h30 Les coopératives historiques Zollhaus - Kalkbreite

Visites commentées

18h Retour sur expérience : Les coopératives, un modèle alternatif pour une vie alternative ?

Rencontre 2

20h Dîner

VENDREDI 21.06

De la coopérative à la forme urbaine

9h15 Boucle nord-ouest

Parcours de visite

11h30 Histoire des coopératives : incursion dans une histoire zurichoise, helvète... et européenne.

Rencontre 3

12h45 Déjeuner

14h30 Boucle sud-ouest

Parcours de visite

17h Montage Décryptage : Associer l'habitant à la machinerie immobilière, quels enseignements pour nous ?

Rencontre 4

19h30 Dîner

SAMEDI 22.06

Les nouvelles frontières de la coopérative

9h Boucle nord-est
Zwicky-Süd - Mehr Als Wohnen -
École « Kerez » Leutschenbach

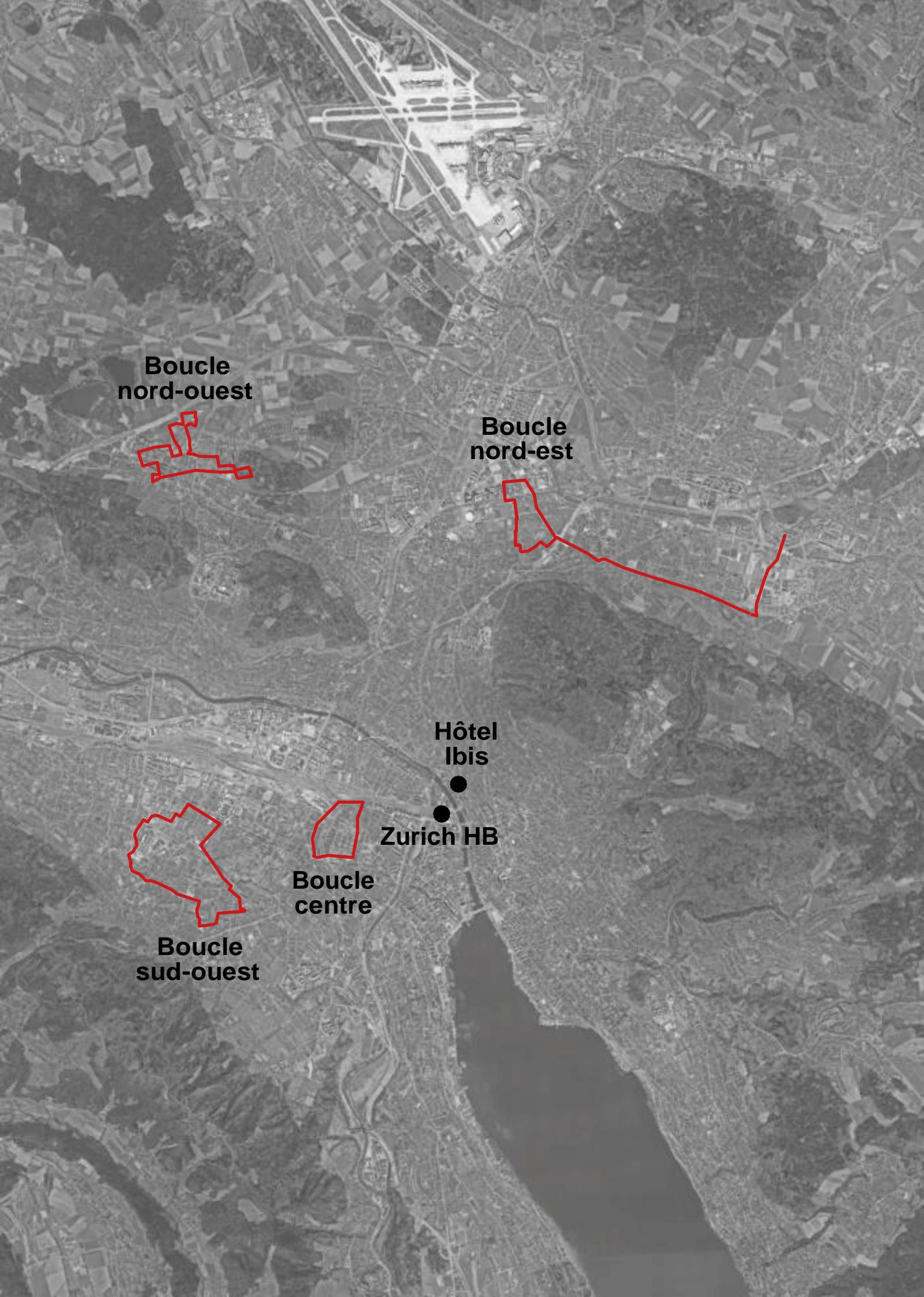
Parcours de visite

11h30 Zurich, une autre culture urbaine ?

Atelier

13h Fin du programme officiel

Programme off



Boucle nord-ouest

Boucle nord-est

Hôtel Ibis

Zurich HB

Boucle centre

Boucle sud-ouest

De Bruxelles à Zurich

Le thème auquel nous consacrons ce voyage est celui du **logement**.

Des **modèles alternatifs**, à la fois à la promotion immobilière qui fait du logement un objet de spéculation, et au logement social qui décourage parfois l'implication de l'habitant dans son cadre de vie, existent depuis quelques siècles. Et contre toute attente, c'est aujourd'hui la Suisse qui tient le haut du pavé en termes de développement de l'**habitat coopératif**. Là-bas, cette forme de montage financier s'est propagée au début du 20e siècle et, à la faveur d'une crise immobilière à Zurich au début des années 1990, a trouvé un nouvel essor, permettant à la capitale mondiale de la finance de devenir le paradis de l'habitat alternatif et partagé. L'objectif de la Ville est désormais d'atteindre un tiers d'habitat coopératif en 2050.

Qu'est-ce-qu'une coopérative ?

Le principe de base de la coopérative

Souvent présentée comme une “troisième voie” pour le logement, la solution coopérative vise à rendre les habitants propriétaires des parts sociales de la société coopérative, qui elle-même détient le foncier (ou les droits d'usage sur le foncier) et le bâti. Pour devenir locataire-coopérateur, chaque habitant doit s'acquitter d'un droit d'entrée pour acquérir sa part sociale (ce dernier lui est reversé lors de son départ à la valeur nominale), ainsi que d'un loyer mensuel. Ce loyer recouvre les charges, les frais de gestion, le provisionnement des travaux, ainsi que l'amortissement des investissements initiaux (travaux de construction ou de rénovation, acquisition du foncier). La disparition de ce poste à long-terme participe de l'abordabilité des logements proposés.

Selon leurs stratégies, les coopératives peuvent choisir de capitaliser pour s'étendre - c'est-à-dire, pour construire de nouveaux logements abordables. Elles peuvent le faire en extension sur un même site, ou tout à fait ailleurs.

Au niveau fédéral, les coopératives sont reconnues comme “maîtres d'ouvrage d'utilité publique”, susceptibles de construire et exploiter leurs parcs d'immeubles. Elles adhèrent pour cela à une Charte élaborée par l'Office Fédéral du Logement (OFL) et par les deux organisations faîtières suisses. L'adhésion à l'une des deux associations faîtières reconnues par l'Etat suisse leur ouvre accès à des financements spécifiques, tels que des crédits à faibles taux d'intérêt.

Attention : ce que n'est pas une coopérative !

La coopérative est avant tout un montage cadré par l'adhésion à la Charte fédérale, elle-même retranscrite dans les documents fondateurs des sociétés. Elle n'est donc pas du tout, du point de vue du droit, synonyme d'habitat participatif ou d'habitat communautaire - même si les porosités entre les différentes notions sont parfois évidentes. Co-conception architecturale, co-gestion du parc immobilier, développement d'espaces mutualisés, ambition écologique, objectifs de lien social et de mixité... Tous ces paramètres sont suggérés par le mouvement coopératif, dans une certaine mesure induits par le modèle, mais dans les faits adoptés à géométrie variable selon les circonstances, grâce à un montage très souple.

JEUDI

L'origine du renouveau des coopératives

11h30 Accueil hôtel

Check-in

Affectation des groupes,
distribution des plans, tickets.

13h Déjeuner

14h **Quelle politique publique en
faveur des coopératives ?**

Zurich portrait de territoire : Quels sont les enjeux
de Zurich en matière d'habitat en général, et
d'habitat accessible en particulier ?
Quelle a été et quelle sera demain la stratégie
foncière de Zurich ?
Que pèsent aujourd'hui les coopératives dans le
parc de logement zurichois ?

Rencontre inaugurale

Anna Schindler, directrice du département
développement urbain de Zurich **à confirmer**

15h30 **Les coopératives historiques
Zollhaus - Kalkbreite**

Visites commentées

18h **Retour sur expérience :
Les coopératives, un modèle alternatif
pour une vie alternative ?**

Rencontre 2

Des racines militantes à la « normalisation »
Les coopératives créent-elles nécessairement
des formes d'habitat différentes ?
Mixité sociale, mixité typologique : comment ?
Habitant-coopérateur : ses droits, ses devoirs
Les parts sociales : quel prix, quels critères ?

Pascal Müller, architecte, Kalkbreite **à confirmer**

Andreas Hofer, architecte **à confirmer**

20h Dîner

Quelle politique publique en faveur des coopératives ?

Zurich, portrait de territoire

Pour comprendre le logement coopératif à Zurich, il faut comprendre le logement coopératif, mais il faut aussi comprendre Zurich. L'un et l'autre, d'ailleurs, semblent en bonne partie indissociables : la ville toute entière, avec sa communauté d'architectes engagés, ses politiques publiques, son histoire urbaine, forme un terreau fertile au long mouvement qui a fait de la ville la plus peuplée de Suisse, l'une des capitales mondiales des Genossenschaften.

Non sans ambivalence, puisque cette manière d'habiter, pour vertueuse, alternative, voire subversive qu'elle soit, s'enracine dans une ville réputée pour être parmi les plus chères de la planète, et l'un des centres névralgiques de la finance mondiale. Dans un pays où la maîtrise foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont prises extrêmement au sérieux - près de 40% des Suisses ont voté pour le gel des zones à bâtir en 2019 -, et dans un canton où l'architecte est, sinon roi, au moins très hautement respecté, les enjeux d'urbanisme, de mobilités et d'habitat abordable se posent avec une acuité certaine.

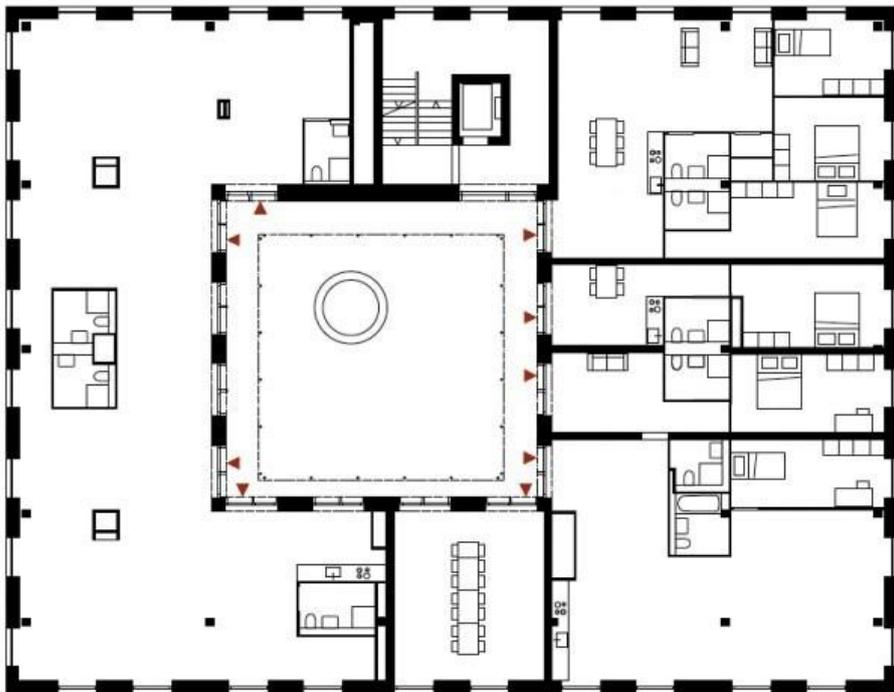
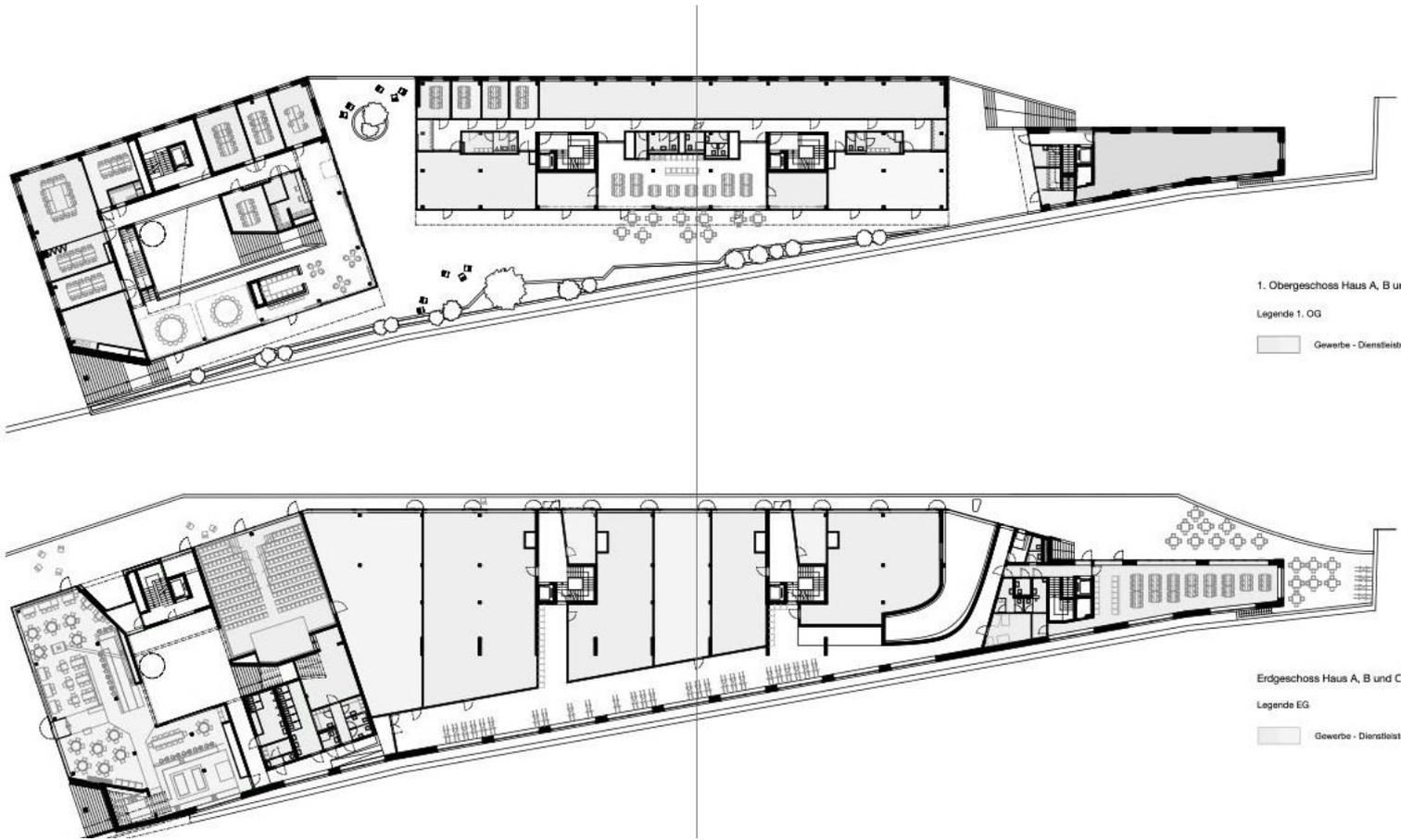
Lors de l'atelier introductif, Anna Schindler, directrice du Bureau pour le développement urbain de la Ville, nous offrira un tour d'horizon des défis zurichois d'hier et d'aujourd'hui, et de la place qu'occupent les coopératives dans les leviers de la politique publique municipale. Une présentation précédée d'une entrée en matière par Paul Vermeylen, ainsi que d'une rapide mise à niveau collective sur la question des coopératives et d'un questionnement général sur l'habitat.

Zollstrasse 117

Livrée en 2021, Zollhaus est l'une des dernières réalisations de Wogeno - l'une des maîtrises d'ouvrage d'utilité publique les plus influentes de la nouvelle génération de coopératives - celle impulsée à partir de la fin des années 1980 par Andreas Hofer, Martin Blum et Hans Widmer (également connu sous le pseudonyme de P.M.). La généalogie du projet remonte donc aux années 1980, au désormais célèbre manifeste Bolo'Bolo, et à une communauté d'esprit aussi pro-urbanistique qu'anti-capitaliste.

Zollhaus est ainsi une petite soeur de Kratfwerk1 - la coopérative par laquelle tout a (re) commencé - et de Kalkbreite. Elle partage d'ailleurs avec elle certaines caractéristiques, comme l'ouverture sur la ville, et l'imbrication des fonctions. Elle tire en revanche peut-être un peu plus loin l'expérimentation contenue dans le logiciel idéologique de Wogeno : par exemple, au travers de certains appartements communautaires, censés offrir un espace de vie à des petits groupes, sur le mode squat, mais dans des espaces de haute qualité, un contexte juridique stabilisé et un modèle économique pérenne et répliquable.





Moe : Enzmann Fischer Partner
Moa : Genossenschaft
Calendrier : Concours 2015, Livraison 2021

Programme : 52 logements, espaces de vie collective,
2 restaurants, salle de théâtre, crèche, jardin d'enfants,
commerces, bureaux, 10 chambres

Les coopératives, un modèle alternatif pour une vie alternative ?

Que signifie vivre en coopérative ? Plusieurs portes s'ouvrent à nous pour tenter le comprendre. Celle de l'architecture et du processus de projet, d'abord, afin de déterminer en quoi le logement coopératif diffère, dans sa forme comme dans ses mécanismes opérationnels, du logement conventionnel. Ou plus précisément, en quoi il ne diffère pas : car si les coopératives ont régulièrement à cœur de développer des typologies atypiques, et cherchent régulièrement la compacité des surfaces, force est de constater que ni la programmation, ni l'écriture de projet sont induites par la matrice coopérative.

Il faut, alors, se tourner vers les coopérateurs eux-mêmes. Pour constater, en premier lieu, leur diversité : le coopérateur peut être, effectivement, un militant de longue date, un pionnier rêvant de vie communautaire, un entrepreneur du bien commun au point de départ du projet, depuis l'acquisition foncière jusqu'à la gestion quotidienne du compost partagé. Mais il peut tout aussi bien être beaucoup plus lambda, un "simple" habitant, à qui une solution abordable, non-spéculative, à mi-chemin entre location et propriété convient, pour un moment dans sa vie.

Ces témoignages recueillis auprès de rouages de projets coopératifs soulignent les dynamiques d'un mode d'habitat impulsé par les habitants eux-mêmes, épousant les parcours de vie et les aspirations de chacun, sans imposer d'idéologie. Ils permettent aussi de comprendre le mode de fonctionnement normal, c'est-à-dire forcément à géométrie variable, de ces Genossenschaften : du montage opérationnel au projet, et du projet à la vie quotidienne, avec sa gouvernance, ses modèles économiques au long-cours, ses affaires de voisinage, son rapport au quartier et à la ville toute entière.

VENDREDI MATIN

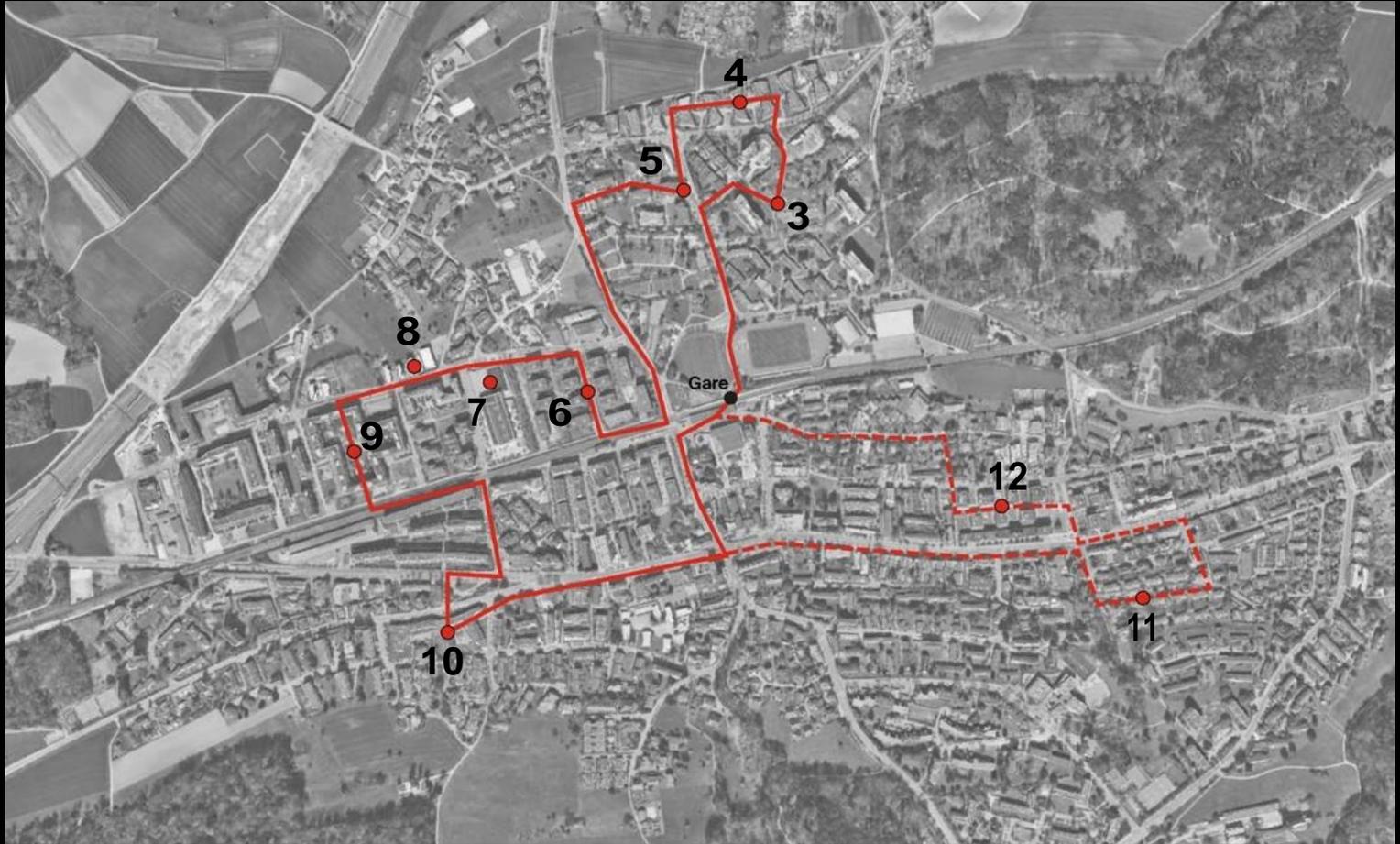
De la coopérative à la forme urbaine

8H40 Départ de l'hôtel

9h01- Train S6 depuis Zurich HB, direction Baden
(toutes les 30 min) - arrêt Affoltern

9h15 Boucle nord-ouest

Parcours de visite



Parcours 1 : de 3 à 12

Parcours 2 : de 12 à 3

Parcours 3 : de 10 à 3

3 - Unteraffolten
4 - Wolfswinkel
5 - Stockenacker
6 - Ruggachern
7 - Blumenfeld

8 - Schul. Ruggächer
9 - Klee
10 - Furttal
11 - Obsthalde
12 - Wehntalerstrasse

10h45 Départ

11h30 Histoire des coopératives :
incursion dans une histoire zurichoise,
helvète... et européenne.

Rencontre 3

Aux racines historiques du modèle coopératif
Depuis ses fondements originels, comment a
évolué le modèle coopératif ?
Quelle généalogie croisée entre les coopératives
et les autres modèles alternatifs à l'accèsion
privée (logement public, community land trust...)?

Irina Davidovici, architecte, enseignante
chercheuse à l'ETH, spécialiste des coopératives
à confirmer

12h45 Déjeuner

2. KLEE

coopérative

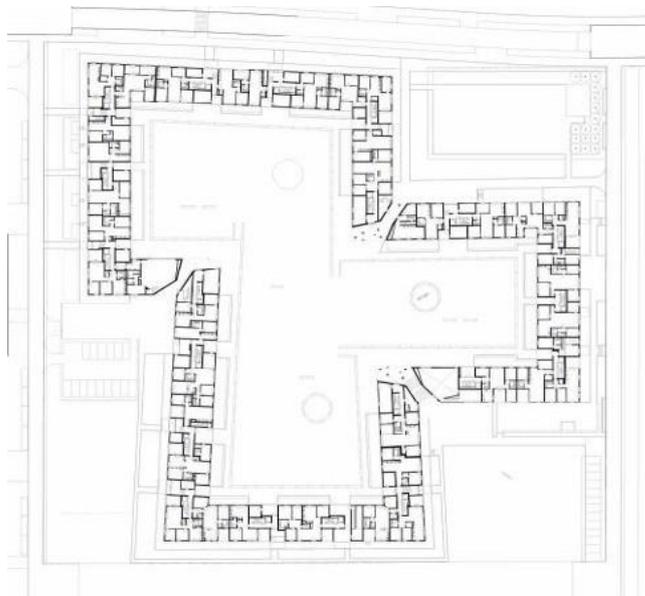
Boucle nord-ouest

Mühlackerstrasse 91-95

Fruit de la collaboration entre les 2 coopératives GBMZ et BGH, les 340 logements qui composent cette « figure large » libèrent un grand espace intérieur qui est aujourd'hui le cœur du quartier. La déformation de l'enceinte bâtie organise trois jardins intérieurs différents, plus intimes, tout en maintenant l'unité visuelle de la cour-parc. Par sa forme urbaine et son écriture de façade alternant loggia en double hauteur et balcon en saillie, Klee déjoue l'impression de densité que pouvait susciter ce long ruban de 7 étages.



© Ruedi-Walti



Moe : Knapkiewicz & Fickert arch., Andreas Tremp pays.
Moa : Coopérative GMBZ, coopérative BHG

Calendrier : Concours 2006, Livraison 2013

Programme : 340 logements répartis entre 2
coopératives(GMBZ + BHG), crèche

Incursion dans une histoire zurichoise, helvète... et européenne

Europe, années 1920. Nourri par des mouvements ouvriers amplement internationalisés, le courant coopératif passe, un peu partout, une étape importante : d'idée radicale, il devient projet. Ainsi s'enclenche un siècle d'histoire coopérative, fort de nombreuses réalisations, partout en Europe.

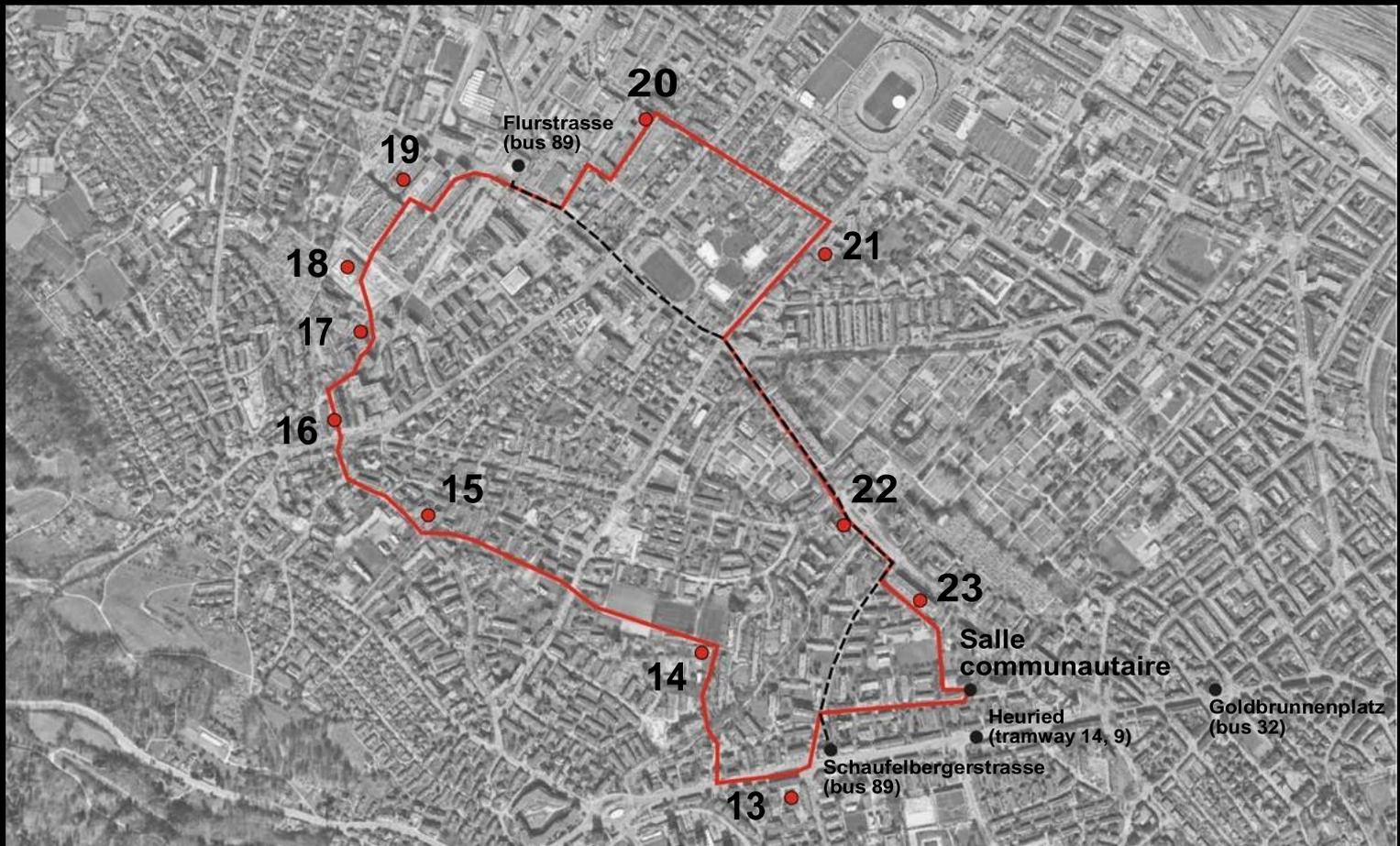
Partout, même en Belgique. L'histoire semble pourtant oubliée, tant la Suisse, l'Allemagne, l'Espagne ou le Québec ont persévéré dans le modèle, non sans inconstances, au point de s'établir comme références mondiales en la matière. L'histoire française, elle aussi, a bifurqué dans une autre direction que celle de la coopérative : au logement privé, porté par la société civile mais d'intérêt public, c'est le logement social à forte impulsion politique qui a été préféré. Pourquoi ?
Quels enseignements l'histoire nous apporte-t-elle quant aux succès du modèle Zurichois ?



De la coopérative à la forme urbaine^{A à}

14h30 Boucle sud-ouest

Parcours de visite



Parcours 1 : de 13 à 23

Parcours 2 : de 23 à 13

Parcours 3 : de 19 à 13

10 - Triemli 1

11 - Schulhaus Letzi

15 - In Der Ey

16 - Albisrieden A-Park

17 - Else Zublin Strasse

18 - Schule Freilager

19 - Freilager, Langhäuser

20 - James 2007

21 - Letzigraben

22 - Gutstrasse

23 - Im Gut

Rencontre 4

17h Montage Décryptage : Associer

l'habitant à la machinerie immobilière,
quels enseignements pour nous ?

Habiter moins cher : jusqu'où peut aller le modèle coopératif ? Plus-value, transmission, capitalisation : où va l'argent des coopératives ? Foncier, bâti, services, espaces mutualisés, locations... Qui paye quoi en modèle coopératif ? Comment les coopératives deviennent-elles des acteurs à part entière du monde du logement ? Quel environnement juridique a permis l'essor des coopératives ?

Isabelle del Rizzo, juriste, secrétaire générale de l'Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique **à confirmer**

19h30 Dîner

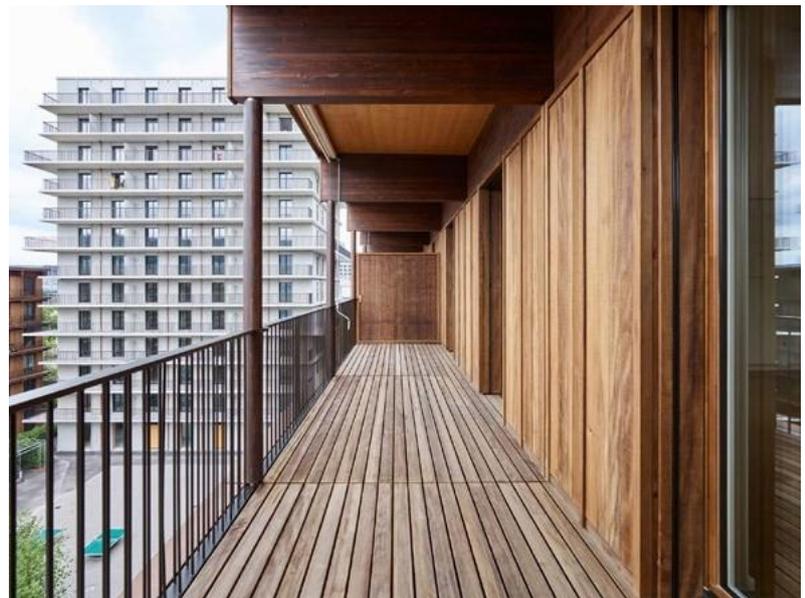
3. FREILAGER, LANGHÄUSER

logements privés

Rautistrasse 77

Boucle sud-ouest

Ancien port franc de Zurich, « Freilager Zurich » a été transformé selon les objectifs de la fameuse Société à 2000-watts Il se compose des entités urbaines Rautitürme, Südhof, Rautiblock et Langhäuser qui ont été esquissées par différents architectes. Les 3 Langhäuser sont des bâtiments de 100m de longueur et 6 niveaux, entièrement construits en bois à l'exception des noyaux. Les éléments de façade autoclavés sont foncés, les plafonds des coursives clairs, les piliers lasurés tandis que les parties visibles des coursives sont en sapin blanc suisse.



Moe : Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA
Moa : Allreal Generalunternehmung AG
Calendrier : 2013-2015

Programme : 800 appartements, 200 chambres pour logements étudiants et 18 200m² d'espace commerciaux et de bureaux.

Associer l'habitant à la machine immobilière, quels enseignements pour nous ?

Plus que tout, les coopératives sont un montage. Avant même de former des bâtiments et de la belle architecture, elles sont des structures de papier, animés de rouages juridiques, de tuyauterie économique. C'est bien là ce qui permet de soustraire le foncier, et donc les phénomènes spéculatifs qui l'atteignent, de l'équation supportée par les ménages habitants. Certes le mouvement a-t-il été animé par des mouvements militants empreints d'utopie sociale et urbanistique. Mais ces valeurs sont-elles vraiment présentes dans les textes et les bilans économiques ? Ou bien les coopératives ne sont-elles que des outils favorisant le logement abordable ?

Pour répondre à cette interrogation, il convient d'atteindre directement le cœur du réacteur. L'occasion d'écluser les multiples questionnements qui nous viennent à l'esprit : jusqu'où peuvent aller les vertus du modèle ? Qui paye quoi ? Quel environnement juridique pour financer, sécuriser et pérenniser ces prometteuses structures ? Quelles stratégies de développement pour les coopératives ? De gouvernance ? Et, question centrale pour ce qui nous concerne : quels enseignements ?

SAMEDI 8.10

Les nouvelles frontières de la coopérative

8H20 Départ de l'hôtel

Tramway 7 depuis l'arrêt Haldelnegg (à côté de l'hôtel) , direction Bahnhof, arrêt Stettbach

9h Boucle nord-est

Parcours de visite



Parcours 1 : de 24 à 29

Parcours 2 : de 24 à 29 (départ différé)

Parcours 3 : de 25 à 29

Pour relier Zwicky-Süd à la suite de la boucle :
Tramway 12 depuis Wallisellen Neugut,
direction Zurich Flughafen, arrêt Auzelg

24 - Zwicky-Süd
25 - Herbtsweg
26 - Bruggliacker

27 - Burriweg 1
28 - Mehr Als Wohnen
29 - Leutschenbach

11h30 Zurich, une autre culture urbaine ?

Atelier

Importer le modèle?

Quels pratiques opérationnelles et montages juridiques? Dans quels territoires ? Pour du logement et pas seulement ?

Dominique Boudet, commissaire de l'exposition
Zurich. Les coopératives réinventent le logement social

13h Fin du programme officiel

Programme
off

Comme son nom l'indique, Mehr Als Wohnen est "plus que du logement". Elle est, d'abord, un symbole et une démonstration de la part du mouvement zurichois. Coopérative des coopératives, Mehr als Wohnen est un projet initié par non moins de 50 Genossenschaften, à l'occasion du centenaire du logement d'utilité publique.

Elle est aussi, effectivement, un projet dont l'ambition programmatique dépasse de loin celle du seul habitat abordable : poussant plus loin que jamais les curseurs de la mixité fonctionnelle, Mehr als Wohnen forme un quartier à part entière, à forte dose de commerces, services, activités et équipements.

À travers elle, après avoir fait ses preuves en matière d'architecture, c'est enfin une leçon d'urbanisme qu'a souhaité donner le mouvement coopératif : Mehr als Wohnen forme un point de départ à Hunziker Areal, nouveau territoire de développement au Nord de la ville. Le quartier se pense sans voiture, assume sa forme urbaine compacte, diverse mais tenue, et épouse les préceptes de la "société à 2000-watts", très courue à Zurich.

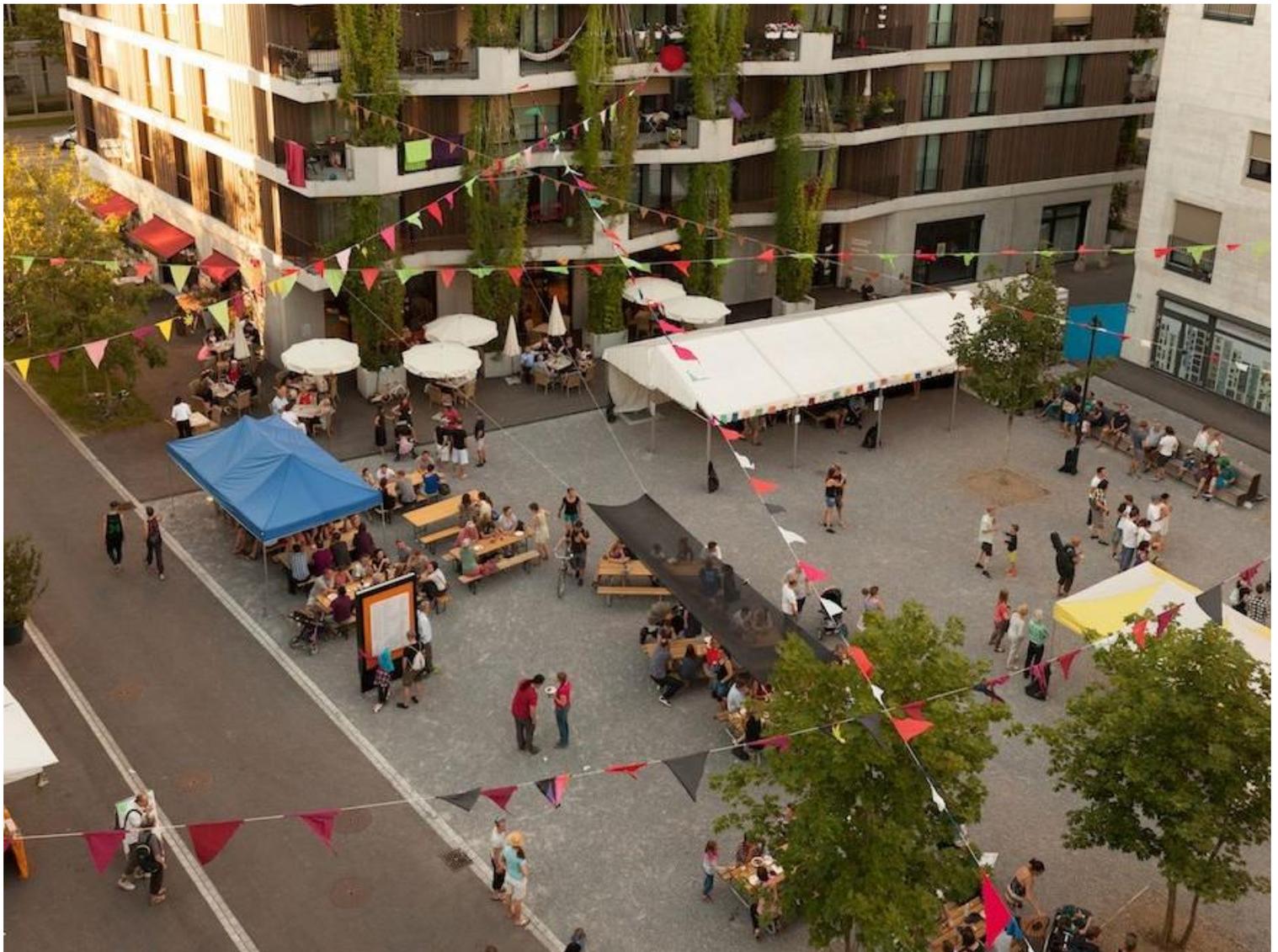




Zurich, une autre culture urbaine?

Assurément, trois jours d'architecture à Zurich ne peuvent qu'interpeler le visiteur. Qu'en retiennent les architectes ? Ont-ils perçu une faille au miracle coopératif, capable de proposer tout à la fois haute qualité, forte abordabilité, et lien social ? Identifient-ils, par effet miroir, les dysfonctionnements de la fabrique du logement ? Mettent-ils le doigt sur les potentiels de répliquabilité du modèle, et sur les conditions à réunir pour y parvenir ?

L'ultime rencontre du voyage est précisément consacrée à ce grand débriefing avec un grand témoin.



Dominique Boudet**commissaire de l'exposition *Zurich. Les coopératives réinventent le logement social***

Critique, éditeur et journaliste, fut rédacteur- en-chef du *Moniteur*, d'où il relance le Prix de l'Équerre d'Argent dans les années 1980, avant de devenir directeur de publication d'AMC.

En 2017, c'est sur la question des coopératives qu'il pose son regard d'observateur de l'architecture contemporaine. Sans doute d'ailleurs son travail a-t-il amplement contribué au fait que la question coopérative trouve, en France, un souffle nouveau et une actualité certaine dans la conversation architecturale et urbaine. Il publie un ouvrage important : "Nouveaux logements à Zurich, la renaissance des coopératives d'habitat".

Très remarqué, cette petite bible du logement coopératif aborde le montage, la profondeur historique du mouvement, ses sous-jacents intellectuels - et, surtout, la production architecturale engendrée par le rare alignement des planètes zurichoises. Typologies de logements, plans masses, formes urbaines, écritures, processus de projet : l'ouvrage fournit un décryptage précis de nombreuses opérations remarquables. Il nourrit l'exposition "Zurich. Les coopératives réinventent le logement social", tenue en 2019 à la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, et dont le commissariat a été assuré par Dominique Boudet aux côtés de Martin Lepoutre.