

Importer le modèle en France : coop ou pas cap ?



Bienvenue à Zurich

Ce programme est passionnant : il est sensible !

Nous vous invitons à respecter le groupe 1,2 ou 3 dans lequel vous serez affecté.e à votre arrivée et à le suivre : être en « petits » groupes, compacts, permet de respecter la tranquillité des habitants des quartiers de vie que nous allons traverser. Vous serez muni.e d'oreillettes pour entendre le guide votre groupe. Prenez-en soin et restituez-les avant de partir s'il vous plait.

Ce programme est intense : il est millimétré !

Veillez aux horaires de départ de l'hôtel de votre groupe le matin.

Votre pass de transport est valable uniquement en zone 110, soyez vigilant.e dans vos sorties off et le samedi matin notamment.

Un lien sur chaque page «programme» vous renvoie sur une carte interactive google map des parcours effectués, des différents lieux de rendez-vous et du programme off. Vous pouvez aussi la retrouver en cliquant **ici**.

Ce programme est vaste : il est sportif !

Prenez des chaussures confortables, un vêtement de pluie, et si vous espérez vous changer à l'hôtel avant le dîner... Et bien c'est râpé !

Bienvenue en Suisse

SOMMAIRE

Programme		4
Édito	David Jouquand, président des ACE	6
Session de rattrapage	Qu'est-ce qu'une coopérative ? Quizz	8 14
Jeudi 6.10		15
Rencontre inaugurale - Quelle politique publique en faveur des coopératives ?	Zurich, portrait de territoire La position française	16 17
Boucle centre	1. Zollhaus 2. Kalkbreite	18 19
Rencontre 2 - Retour sur expérience : Les coopératives, un modèle alternatif pour une vie alternative ?		24
Vendredi 7.10 matin		26
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	27 28 29 30 31 32 33 34 35 36
Rencontre 3 - Histoire des coopératives : Incursion dans une histoire zurichoise, helvète... et européenne		37
Vendredi 7.10 après-midi		39
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	40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50
Rencontre 4 - Montage décryptage : associer l'habitant à la machine immobilière, quels enseignements pour nous ?		51
Samedi 8.10		53
Boucle nord-est	24. Zwicky-Süd 25. Herbstweg 26. Bruggliacker 27. Burriweg 1 28. Mehr Als Wohnen 29. Leutschenbach	54 55 56 57 60 61
Atelier - Zurich, une autre culture urbaine ?		62
Programme off	Night & Day	64
Solutions du quizz		68
À lire, voir, écouter		69
Informations pratiques		71

JEUDI 6.10

L'origine du renouveau des coopératives

11h30 Accueil hôtel	Ibis Styles, Stampfenbachstrasse 60
13h Déjeuner	Restaurant Osso, Zollstrasse 117
14h Quelle politique publique en faveur des coopératives ?	Rencontre inaugurale Théâtre Anundpfirsich, Zollstrasse 117
15h30 Les coopératives historiques Zollhaus - Kalkbreite	Visites commentées
18h Retour sur expérience : Les coopératives, un modèle alternatif pour une vie alternative ?	Rencontre 2 Cinéma Kosmos , Lagerstrasse 104
20h Dîner	Restaurant LaSalle, Schiffbaustrasse 4

VENDREDI 7.10

De la coopérative à la forme urbaine

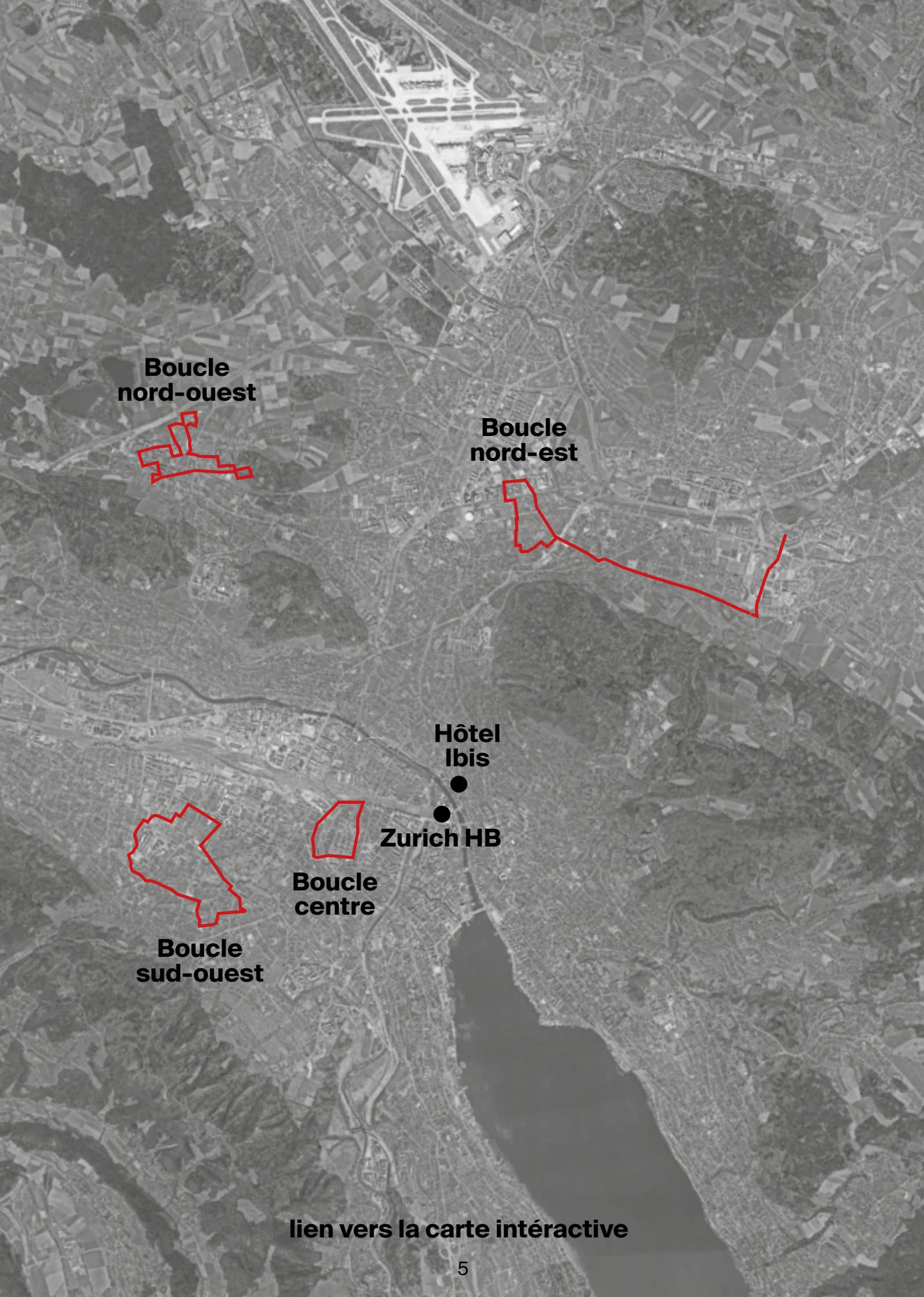
9h15 Boucle nord-ouest	Parcours de visite
11h30 Histoire des coopératives : incursion dans une histoire zurichoise, helvète... et européenne.	Rencontre 3 Salle communautaire Im Gut, Burstwiesenstrasse 48
12h45 Déjeuner	Salle communautaire Im Gut
14h30 Boucle sud-ouest	Parcours de visite
17h Montage Décryptage : Associer l'habitant à la machinerie immobilière, quels enseignements pour nous ?	Rencontre 4 Salle communautaire Im Gut
19h30 Dîner	Restaurant MOUDI, Brandschenkestrasse 5

SAMEDI 8.10

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 École Leutschenbach, Saatlenfussweg 3
13h Fin du programme officiel	
Programme off	

[lien vers la carte interactive](#)



Boucle nord-ouest

Boucle nord-est

Hôtel Ibis

Zurich HB

Boucle centre

Boucle sud-ouest

lien vers la carte interactive

Coop ou pas cap?

De Zurich en amont à Laval

Le thème auquel nous consacrons notre séminaire cette année est celui du **logement**. Se loger, c'est construire un environnement dans lequel vivre avec ses proches mais aussi avec ses voisins : c'est faire société. Poussons la réflexion sur la question sociale : s'intéresser à la question du logement, c'est parler de participation citoyenne : comment participer à la conception de son environnement tout en le finançant ? S'intéresser au logement, c'est aussi évoquer la question du foncier, matière première de toute construction, foncier qui se raréfie et qu'il nous faut économiser en cessant l'étalement urbain irraisonné. S'intéresser au logement, c'est comprendre une chaîne de production à bout de souffle, dissuadant souvent l'innovation architecturale. S'intéresser au logement, c'est parler qualité de la construction, et s'apercevoir du faible niveau technique de nos entreprises en faisant le lien avec une réalité cruelle : les ouvriers sont peu qualifiés, peu payés. S'intéresser au logement, c'est aussi regarder de près la question de la commercialisation qui transforme un élément structurant de la société, et un droit fondamental, se loger, en « produit » de vente. Enfin, s'intéresser au logement, c'est prendre conscience que l'acteur au centre du jeu est la banque, la banque qui finance la construction, qui est souvent promoteur du logement, qui vend des prêts aux futurs habitants.

Pourtant, **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 terme de développement de l'**habitat coopératif**. Là-bas, cette forme de montage financier s'est propagée au début du 20^e 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.

En France, depuis **la loi Alur de 2014**, il est à nouveau possible de recourir à ce type de montage financier pour construire de nouveaux logements. C'est une aubaine que les architectes-conseils de l'État ne souhaitent pas laisser passer. En effet, cette institution issue de la période de la reconstruction, sous la tutelle de la DGALN et du Ministère de la Culture, aime à explorer de nouvelles perspectives.

Les architectes-conseils de l'État ont donc choisi cette année de consacrer leur séminaire aux coopératives d'habitat, qui sont à la fois **un montage financier et un modèle social de participation citoyenne**, en se rendant près du cœur battant, à Zurich. En ce début octobre 2022, nous sommes 150 professionnels de l'architecture et de l'aménagement urbain à venir étudier, non pas de la « simple » ambition architecturale, mais le processus de fabrication des logements coopératifs.

Ces ensembles d'habitations alternatives ont pour vertu d'être programmés par la concertation en même temps qu'ils sont financés par les parts sociales des futurs habitants. Ainsi, à Zurich, la société coopérative d'habitat offre des loyers bas (de 25 à 50 % moins élevés que dans le secteur privé) tout en offrant des espaces partagés à la vie communautaire et, par extension, au quartier. Au-delà de la simple question économique, c'est toute une culture de la responsabilisation de l'habitant et du vivre ensemble qui se développe à travers une société dont la recherche du profit n'est pas la fin en soi.

Alors, puisqu'associer qualité architecturale et qualité de vie est possible, pourquoi ne pas réintroduire le modèle coopératif en France ?

Nous autres, architectes-conseils de l'État, savons pertinemment que le montage opérationnel constitue un frein majeur à l'émergence de projets dans de nombreux territoires. C'est notamment le cas dans les communes rurales, où bailleurs et aménageurs peinent à trouver leur équilibre à l'échelle de micro-projets de renouvellement.

À partir de l'expérience zurichoise, notre ambition est de tenter de décliner des montages financiers et sociaux vertueux à l'échelle de nos territoires d'intervention. **Ces innovations se prêtent-elles au contexte français ?** Comment s'en emparer ? Peuvent-elles former une réponse à certaines de nos problématiques récurrentes ? En particulier : ouvrent-elles une opportunité pour les territoires ruraux dans lesquels nous sommes amenés à porter notre expertise ?

Ces questionnements seront au cœur de **l'Assemblée générale des architectes-conseils de l'État**, transformée cette année en « colloque-AG » puisqu'elle se tiendra sur 2 à 3 jours **à Laval en Mayenne**, département où je suis en poste. Sortir de Paris et venir à Laval nous permettra de valoriser notre ancrage territorial en tant qu'architectes-conseils de l'État, et de **réfléchir aux enseignements de Zurich, in situ et en aval.**

Diplômé de l'ENSA de Bretagne, David Jouquand est lauréat European 8 en 2006. Il crée avec Pierre Frinault l'agence REMINGTONSTYLE en 2007 et enseigne la construction à l'ENSA Paris Belleville. 7 ans résident à Amsterdam, dans un pays où la notion d'économie foncière est fondamentale, il a conduit une étude urbaine comparative entre les Pays-Bas et la France mettant en parallèle les montages opérationnels, les surfaces de logements, les dispositifs constructifs, les normes et les coûts de construction. ACE depuis 2012, David a été en poste en Haute-Saône et en Côte d'Or avant d'arriver en Mayenne.

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.

Le jeu des différences

Les différences de la coopérative avec le logement social :

- Les coopératives sont des organisations indépendantes de la collectivité. Sans but lucratif et avec une obligation statutaire à fournir du logement abordable, elles financent leur développement et opèrent leurs logements par elles-mêmes. Leur capital est détenu principalement par les habitants eux-mêmes.
- L'abordabilité du logement coopératif est intrinsèque au modèle, qui revient à louer à prix coûtant - et donc à voir le loyer baisser à mesure que le foncier et les investissements initiaux sont amortis. Ce faisant, les coopérateurs ne répondent pas nécessairement à des critères de revenus, sauf pour certains logements spécifiquement subventionnés par la puissance publique. On parle alors de logements subventionnés.
- L'attribution des logements en coopérative se faisant librement, les coopératives veillent à la rotation des habitants selon leurs règles propres. Notamment, dans de nombreuses coopératives, le déménagement des familles est obligatoire lors du départ d'un enfant. En revanche, les coopérateurs sont bien protégés par un droit d'habitation qui sécurise leur bail.

Les différences de la coopérative avec les Community Land Trust (CLT) et l'Office Foncier Solidaire (OFS/BRS) :

- Les habitants des coopératives ne sont propriétaires ni des murs, ni du foncier, mais d'une ou plusieurs parts sociales de la société. L'acquisition de ces parts sociales constitue un ticket d'entrée au sein de la coopérative. Ses modalités de paiement (en une fois ou échelonnées dans le temps) ainsi que son coût dépend du coût des logements, et de la stratégie financière de chaque coopérative. Il est généralement évalué à environ 5% à 10% du coût du logement. Cette part sociale est restituée au sociétaire lors de son départ, le plus souvent à sa valeur nominale, limitant encore les effets spéculatifs.

Les différences de la coopérative avec la copropriété :

- Outre l'aspect non-spéculatif, une différence majeure avec le fonctionnement en copropriété se trouve dans la gouvernance des coopératives. A l'inverse des AG de copropriétaires, où les droits de vote se répartissent aux tantièmes, les AG de coopérateurs se répartissent selon le principe : 1 sociétaire = 1 voix, indépendamment de la surface ou du coût du logement. Si l'Assemblée Générale constitue l'investissement démocratique minimal pour les sociétaires, il faut noter que la plupart des coopératives déploient des outils de gouvernance beaucoup plus poussés : groupes de travail thématiques (immobilier, réseaux, espaces publics...), commissions...

Comment se financent les coopératives ?

Un important arsenal financier se prête aux coopératives désireuses de se financer, selon leurs situations particulières - âge, maturité financière, acquisition foncière ou emphytéose... Il convient cependant de souligner que le recours aux prêts et produits bancaires classiques reste la norme, tandis que la subvention à fonds perdus de la part de la puissance publique, elle, reste l'exception : elle est inexistante à l'échelle fédérale, et ne concerne que quelques collectivités pro-actives.

Plusieurs instruments récurrents existent cependant pour permettre aux coopératives d'échafauder leurs modèles économiques :

- De la part des collectivités : outre les très éventuelles subventions, les collectivités participent régulièrement au succès des projets coopératifs à travers des mises à disposition de terrains, la souscription de parts sociales, ou encore l'octroi de prêts et cautionnements. Il n'est pas rare que la collectivité elle-même soit à l'origine d'un projet coopératif, notamment dans le cas de logements spécifiques pour personnes âgées.
- De la part de la Confédération Suisse : si elle ne subventionne ni ne prête elle-même aux coopératives, la Confédération Suisse, répondant à un mandat constitutionnel, favorise leur financement. Elle abonde ainsi un fonds de roulement administré par les faîtières en vue de proposer des crédits à taux préférentiels aux coopératives. Dans le même esprit, elle cautionne une centrale d'émissions, la CCL, elle-même organisée en coopérative, pour lever des fonds sur les marchés financiers.
- De la part du réseau d'entraides que forment les coopératives entre elles : à travers le temps, plusieurs dispositifs de péréquation se sont mis en oeuvre, à travers notamment un Fonds de Solidarité venant financer certains projets pilotes faiblement capitalisés, ou encore une coopérative de cautionnement hypothécaire.

Jusqu'où peut aller ce modèle ?

Abordabilité : en moyenne, à l'échelle suisse, les coopératives offrent un loyer mensuel net environ un quart inférieur à celui du parc privé à but lucratif. Cet écart est cependant très volatile selon la situation du marché immobilier local : plus le marché est tendu, plus le logement coopératif, totalement décorrélé des effets spéculatifs, est avantageux. Ainsi, si l'écart en zone rurale n'est que de quelques pourcents, il atteint environ 15% dans les grandes agglomérations et les petits centres urbains. La différence est encore plus frappante à Zurich et à Genève, où les logements locatifs conventionnels sont loués 40% à 50% plus chers.

Développement : Si le modèle coopératif est largement plus répandu en Suisse qu'en France, il n'a pas encore atteint les niveaux du parc social français. Il est estimé que les 185 000 logements coopératifs suisses représentent environ 5% de la part de marché nationale, par comparaison aux propriétaires-occupants (38%) et aux locataires du parc conventionnel (57%). Dans les trois cantons les plus dotés en coopératives, cette part s'établit autour de 10% : Bâle-Ville (11,3%), Zurich (9,6%), Lucerne (8,7%).

Il convient de noter que le développement des coopératives en Suisse fait état d'une situation paradoxale. Si leur nombre a doublé depuis les années 1980, leur part relative dans le parc de logement total, elle, a plutôt tendance à diminuer (elle s'établissait à environ 8% au début des années 2000). L'explication tient à la forte dynamique de la construction dans le parc privé, lequel accède plus facilement au foncier.

Mixité sociale et solidarité : Non régulé par les critères de revenus, l'accès au logement coopératif peut présenter un risque de confiscation du parc abordable par des ménages capables de se loger dans le parc privé. À l'usage, cependant, le mouvement coopératif met en avant sa forte mixité sociale (une majorité de ménages modestes ou de classe moyenne inférieure), générationnelle, et même politique - les enquêtes démontrent que les coopérateurs ne pensent ni ne votent en moyenne différemment de leur voisinage. Les "partis bourgeois" suisses, c'est-à-dire libéraux ou conservateurs, forment d'ailleurs un sous-courant à part entière au sein de la mouvance coopérative.

Indépendamment des critères d'entrée, les coopératives mettent souvent en place divers mécanismes solidaires : mises à disposition d'espaces (espaces commerciaux ou de bureaux loués à prix réduits pour les entrepreneurs, cuisine partagée...), services (garde d'enfants par exemple), ou encore financiers. Un fonds solidaire statutaire peut par exemple être constitué : abondé par le loyer des occupants les plus aisés, il permet de subventionner le loyer des plus modestes, ou encore de leur offrir l'équivalent d'un 13^e mois.

Autres vertus : Le mouvement coopératif met en avant de nombreux avantages tacitement induits dans son modèle. Les coopératives favorisant le plus souvent la compacité des logements et la compacité du bâti, le mouvement évalue par exemple la surface moyenne par personne autour de 35 m² - contre plus de 50 m² chez les propriétaires-occupants du parc classique. Densité vertueuse, faible consommation des sols, forte intensité d'usage, réduction des consommations énergétiques et incitation à la mutualisation : cette compacité est, dans le cas suisse, avancée comme un point positif des coopératives.

À cet argument s'ajoute celui des services annexes au logement, proposés par 90% des coopératives : aide au voisinage, événementiel ponctuel ou régulier, mise à disposition d'espaces, aide à domicile... Ces dispositifs d'entraide, tantôt informels, tantôt proprement organisés par la coopérative, nourrissent encore l'argumentaire politique : ils forment par exemple une aide quotidienne et un lien social pour des habitants seniors, y compris dans le cas de logements médicalisés, en alternative aux résidences services.

Cette richesse de vie permise par la coopération, l'entraide et la mutualisation d'espaces s'étendent par ailleurs souvent au quartier : les espaces ouverts sont effectivement des espaces publics, tandis que la programmation commerciale, elle aussi, se trouve insufflée du même esprit coopératif, et accueille, le cas échéant, les entreprises des coopérateurs eux-mêmes.

Glossaire

Droit de superficie

Équivalent du bail emphytéotique, le droit de superficie est un droit accordé pour construire et occuper un foncier par son propriétaire (le plus souvent, une collectivité), moyennant une redevance. Plusieurs obligations peuvent être adossées à ce droit de superficie : performance énergétique, occupation des sols, mixité typologique...

Genossenschaft

Coopérative. Équivalent français de la SCOP, elle désigne au sens large toute société de droit privé à statuts coopératifs. Comme en France, on les trouve beaucoup dans le secteur agricole, ou encore parmi les grandes entreprises de distribution. Les géants suisses Migros, ou encore Coop, sont ainsi des associations de plusieurs entreprises coopératives.

Wohnungsbaugenossenschaft (WBG)

Coopérative d'habitation et de construction. Se réfère plus spécifiquement aux coopératives dont le but est de fournir à ses membres des logements abordables. Selon le périmètre d'intervention des coopératives, on trouve également parfois les termes Baugenossenschaft (construction) et Wohnungsgenossenschaft (habitation).

Faïtières

Deux organisations nationales, appelées faïtières, fédèrent les coopératives suisses : Coopératives d'habitation Suisse (WBG), dont les coopératives membres possèdent environ 150 000 logements et Wohnen Schweiz, dont les coopératives membres possèdent environ 35 000 logements. Leur importance dépend principalement du mandat qui leur est accordé par la Confédération Suisse, puisque ces deux faïtières sont les deux organisations administratrices du Fonds de roulement qui finance à taux avantageux les travaux et acquisitions foncières des coopératives.

Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse

L'habitat est un besoin fondamental de l'homme. Pour garantir à tous un logement à des conditions abordables, les lois du marché ne suffisent pas. Il faut de surcroît l'action des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit en particulier des coopératives de construction et d'habitation, de fondations ainsi que d'associations et sociétés anonymes d'utilité publique qui construisent, maintiennent et rénovent des logements à prix modérés. L'accès - pour un prix abordable - à un logement de qualité satisfaisante et adapté aux besoins de l'individu est un droit fondamental de toute personne et de toute famille.

En renonçant à des gains spéculatifs ainsi qu'à des prix surfaits, tout en exploitant durablement leur parc d'immeubles, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fournissent une contribution indispensable à l'approvisionnement dans notre pays. Leurs prestations déchargent les collectivités publiques sous l'angle financier et social et favorisent la paix sociale. C'est pourquoi leur part au secteur du logement doit être maintenue et développée encore.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse fondent leur action - selon les directives de l'OFL et des organisations faïtières du 1er septembre 2004 - sur les principes de la présente charte :

- 1. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique construisent, maintiennent et acquièrent de préférence des logements à prix avantageux.** Cet habitat n'est pas soumis à la spéculation. En calculant les loyers en fonction des coûts et en renonçant à viser des bénéfices, ils fournissent une contribution durable à l'approvisionnement de la population en logements à prix modérés.
- 2. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique offrent un habitat pour toutes les couches sociales de la population.** Ce faisant, ils s'efforcent d'obtenir, autant que possible, un brassage autorisant des styles de vie différents et qui n'exclut pas les personnes vulnérables mais, au contraire, les intègre. Ils prêtent une attention particulière aux familles, handicapés et personnes âgées et sont désireux de mettre à disposition de ménages dotés de faibles revenus des logements à loyers abordables.
- 3. Dans les coopératives de construction, les locataires deviennent généralement membres de celles-ci.** En participant de la sorte à la coopérative, ils deviennent pour une part propriétaires de leur logement, sous la forme d'une propriété commune. Les membres des coopératives jouissent d'une plus grande sécurité du logement. Ils peuvent assumer par ailleurs des fonctions au sein de la coopérative, participer à des manifestations, élections et scrutins ainsi qu'assurer des tâches dans les immeubles.
- 4. De nombreuses tâches de direction et d'administration de coopératives et de fondations sont exercées à titre accessoire par des membres actifs.** Les personnes exerçant ces fonctions à titre accessoire doivent néanmoins satisfaire aux standards professionnels, ce qui nécessite en conséquence un soin particulier dans le choix et le perfectionnement de ces membres.
- 5. Les coopératives continuent à développer leurs idéaux.** Elles encouragent et accompagnent leurs membres pour que ceux-ci développent un sens de l'effort personnel et de la responsabilité individuelle, sans oublier les bonnes relations de voisinage. Elles prennent en considération les besoins des résidents actuels ou futurs et s'engagent, envers les tiers également, en faveur d'une saine qualité d'habitat et de vie. Les idéaux et le comportement social des coopératives s'expriment également au moment du choix de partenaires commerciaux et de l'attribution de travaux.
- 6. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont solidaires entre eux et prêts à collaborer.** Ils sont ouverts à l'aide et à l'échange mutuel. Du fait de leur appartenance à l'Association, des contributions de solidarité et de la collaboration au sein d'organes associatifs, ils s'engagent pour une cause commune. La collaboration avec les pouvoirs publics est importante à leurs yeux. Ainsi offrent-ils la garantie que les fonds publics engagés profitent durablement à la communauté des habitants.
- 7. La construction et la rénovation sont l'occasion pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de rechercher de bonnes solutions du point de vue aménagement et architecture.** Ils vouent un soin particulier aux éléments suivants : grande souplesse dans l'utilisation des logements, prise en compte de besoins futurs, constructions adaptées aux handicapés, aménagement d'espaces extérieurs de bonne qualité et favorisant les contacts, équipement sûrs, entretien subséquent minime, utilisation de matériaux irréprochables sur le plan environnemental et observation des principes écologiques lors de la construction et de l'exploitation. En cas de transformations ou de reconstructions à neuf, ils procèdent en tenant dûment compte de l'impact social.
- 8. L'entretien de qualité, durable et soucieux des coûts pour une conservation de la valeur des immeubles est une exigence importante.** Hormis l'entretien soigné, fait partie intégrante de cette préoccupation l'examen régulier des mesures à prendre pour augmenter la valeur d'habitat des immeubles et de leurs alentours. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique mettent en place à cet effet une planification financière précise, qui se traduira notamment par le souci d'une prévision à long terme au moment de fixer le montant des loyers.

La coopérative d'habitants est un moyen de démembrer le foncier et le bâti :

- vrai
- faux

Quelle part du parc de logements suisse représentent les coopératives :

- moins de 2%
- environ 5%
- environ 15%
- environ 20%

Une même société coopérative peut être propriétaire de plusieurs bâtiments, dans différents quartiers, voire différentes villes :

- vrai
- faux

Près de 10% des logements du parc zurichois appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique :

- vrai
- faux

Ces 15 dernières années, combien de coopératives ont fait défaut de leurs prêts cautionnés par la puissance publique :

- 0
- 1
- 12
- 59

En emménageant dans une coopérative, on s'engage à participer à certaines tâches communes (gestion des déchets et espaces publics, animation...) :

- vrai
- faux

Les coopératives reposent sur un investissement important de la puissance publique sous forme de subventions :

- vrai
- faux

Pour devenir sociétaire d'une coopérative, il faut impérativement obéir à certaines conditions de revenus :

- vrai
- faux

Tous les habitants en coopérative participent à la conception architecturale d'ensemble de leur projet à travers des ateliers participatifs :

- vrai
- faux

En revendant leurs parts sociales lors d'un déménagement, les coopérateurs perçoivent une partie de la plus-value foncière :

- vrai
- faux

En moyenne, à l'échelle suisse, et sans compter les logements subventionnés par la puissance publique, les coopératives affichent un prix inférieur à la location libre de :

- 5%
- 15%
- 25%
- 30%

JEUDI 6.10

L'origine du renouveau des coopératives

11h30 Accueil hôtel

Check-in
Affectation des groupes,
distribution des plans, tickets.

Ibis Styles, Stampfenbachstrasse 60
arrêt tramway : Haldenegg (6, 7, 8, 10, 15)
ou Bahnhofquai/HB (4, 8, 11, 13, 14, 17)

13h Déjeuner

Osso, Zollstrasse 117
à 20 min à pied de l'hôtel
ou arrêt de bus : Röntgenstrasse (32)

14h Quelle politique publique en faveur des coopératives ?

Rencontre inaugurale
Théâtre AnundPfirsich, Zollstrasse 117

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 ?

Anna Schindler, directrice du département développement urbain de Zurich

La position française

Avec les représentants des ministères de la Transition écologique et de la Culture

15h30 Les coopératives historiques Zollhaus - Kalkbreite

Visites commentées

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

Rencontre 2
Cinéma Kosmos, Lagerstrasse 104
à 5 min à pied de Zollhaus
ou arrêt bus : Militär /Langstrasse (31, 33)

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 ?

Michael Güller, architecte-urbaniste, coopérateur

Pascal Müller, architecte, Kalkbreite

Nina Schneider, cheffe de projet participation, usages et exploitation

20h Dîner

LaSalle, Schiffbaustrasse 4
à 20 min à pied du Cinéma Kosmos
ou arrêt tramway : Schiffbau (4, 8)

[lien vers la carte interactive](#)

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 notre 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 David Jouquand, Président de l'association des ACE, ainsi que d'une rapide mise à niveau collective sur la question des coopératives et d'un questionnement général sur l'habitat.

Anna Schindler **directrice du département développement urbain de Zurich**

Anna Schindler est, depuis 2011, directrice du Bureau pour le développement urbain de la Ville de Zurich (SPEZ) - sorte d'agence d'urbanisme directement rattachée au cabinet de la Maire, et dont les compétences élargies recouvrent aussi bien l'intégration des immigrés, que le développement économique, la Smart City ou encore la planification urbaine.

Géographe de formation, Anna Schindler ne vient pourtant pas du monde des politiques publiques. Sa première carrière est celle d'une intellectuelle de l'urbain : conférencière à l'Université de Zurich et à l'Université des Sciences Appliquées (ZHAW), Anna Schindler a également œuvré comme éditrice, auprès de publications anglophones et germanophones, spécialisées dans le domaine de la culture et de l'architecture - dont la revue *Werk, Bauen + Wohnen*. Ses écrits lui valurent d'ailleurs le Prix du Journalisme de Zurich en 2002.

La position française

Le séminaire 2022 vient s'atteler à deux questions clés pour les territoires sur lesquels interviennent les ACE. La réappropriation de l'objet "logement" - une préoccupation notoire, partout en France, pour les élus comme pour les services de l'Etat - forme une première ouverture importante. En construction neuve ou en réhabilitation, il soulève à lui seul de nombreuses problématiques sous-jacentes : les dynamiques de marché, la création de communs, l'aspiration des habitants, leurs modes de vie en constante évolution...

Pris sous l'angle de "l'utilité publique", il prend encore une autre dimension. C'est bien par cette catégorie "d'utilité publique" que la Suisse caractérise ses logements coopératifs. Ce deuxième angle invite les ACE à se saisir pleinement de la question du montage, dans ses subtilités, souplesses, vertus ou limites.

Logement, montage coopératif : ces deux biais, fils rouges du séminaire, ont vocation à nourrir substantiellement l'expertise apportée par les ACE dans leurs missions. Regards ministériels sur le potentiel de ces instruments de politique publique.

Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires :

Emmanuel de Lanversin, adjoint au directeur de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)

Laurent Bresson, sous -directeur de la politique de l'habitat

Florence Drouy, cheffe du bureau Villes et territoires durables

Patrick Brie, adjoint au sous-directeur de la qualité du cadre de vie, DGALN / DHUP

Ministère de la Culture

Corinne Langlois, sous-directrice à l'architecture à la qualité de la construction et du cadre de vie

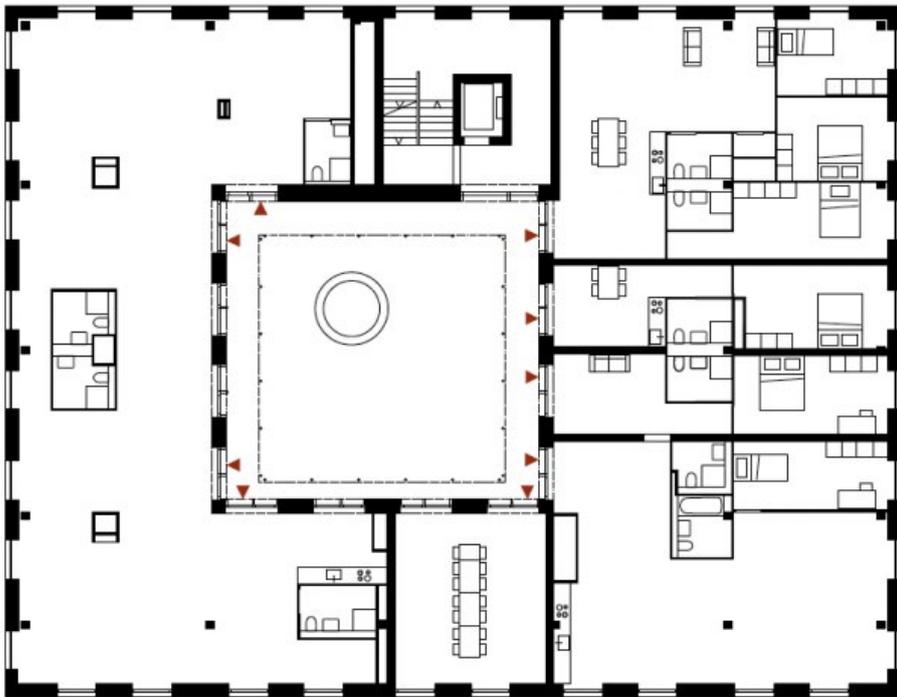
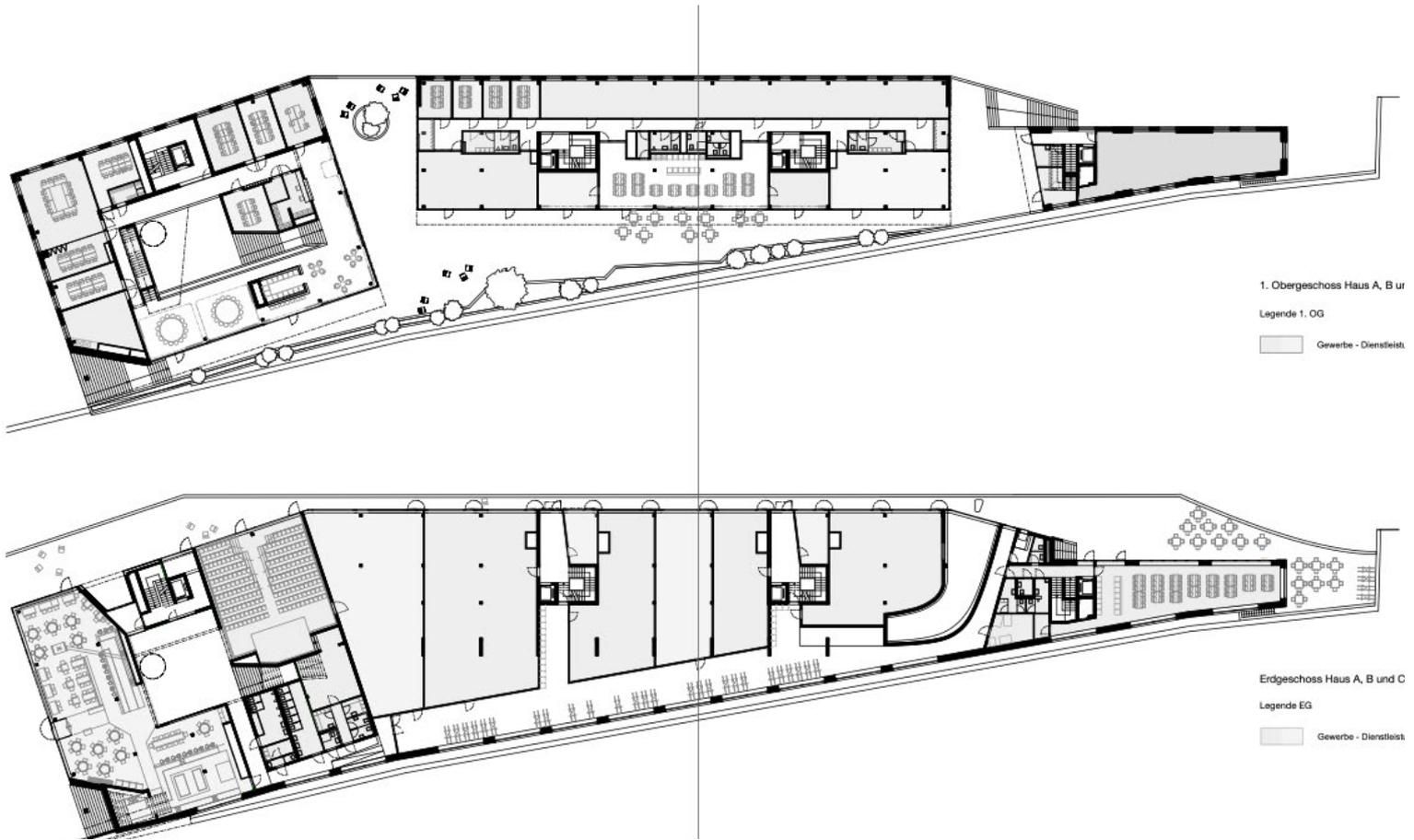
Marie-Marie Pénicaud, chargée de mission architecture et qualité du cadre de vie

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

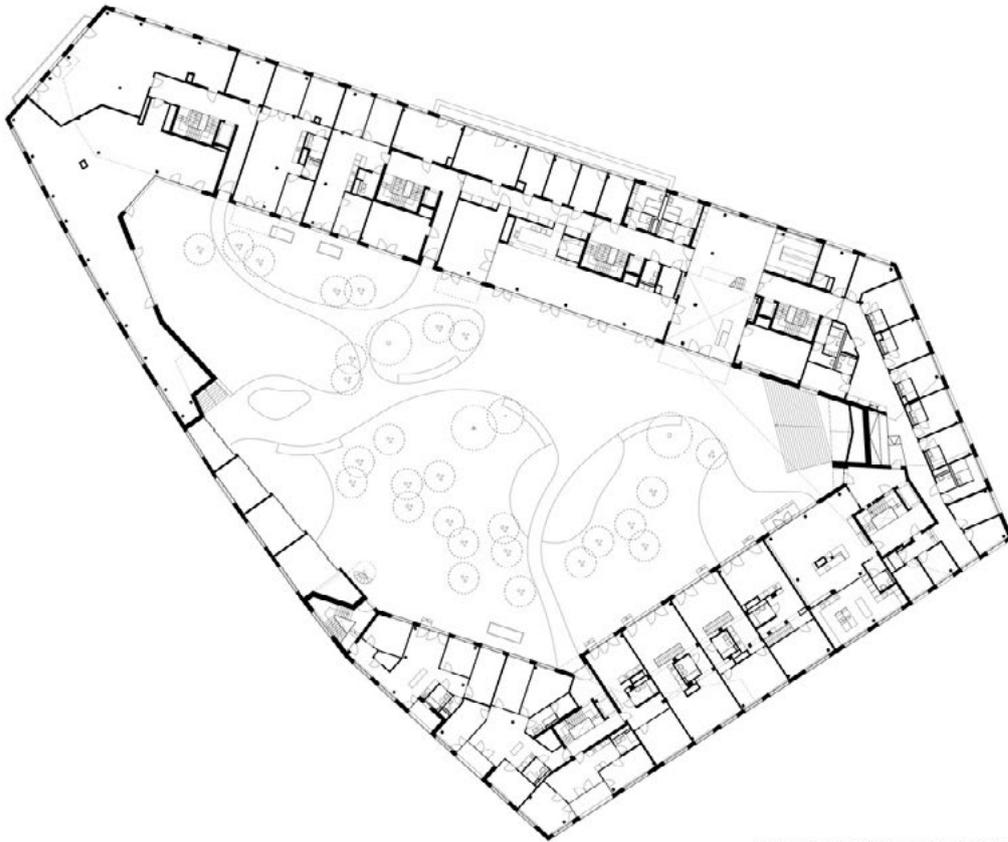
Programme : 52 logements, espaces de vie collective,
2 restaurants, salle de théâtre, crèche, jardin d'enfants,
commerces, bureaux, 10 chambres

Elle est l'une des coopératives zurichoises les plus regardées du moment : Kalkbreite nous raconte l'histoire d'un site complexe, éminemment urbain, longtemps (sous-)utilisé comme garage à tramways. L'îlot, très convoité, fit au début des années 2000 l'objet de nombreuses tractations et contestations. Physiquement squatté par quelques vieux de la vieille de la coopérative voisine, il fut aussi au coeur d'un vaste mouvement de solidarité, avec plusieurs centaines de donateurs prêts à soutenir financièrement l'implantation d'une coopérative. Il fit, enfin, l'objet d'un compromis.

Conjuguant les attentes municipales, celles du service des tramways, et le fort besoin de logements abordables dans ce quartier central, Kalkbreite produit, sous la conception de l'agence Müller-Sigrist, une architecture unitaire : le vaste espace technique dédié aux tramways est glissé sous le jardin, mais révélé depuis les commerces ; 10 typologies de logements, dont les fameux "clusters", cohabitent dans l'épaisseur du bâtiment, auprès de deux niveaux de bureaux, sans hiérarchie dans l'écriture. De nombreux communs, commerces, restaurants, et même un cinéma, irriguent Kalkbreite. Ils s'adressent à la rue, ou, au contraire, forment une invitation vers le coeur d'îlot et les espaces intérieurs.

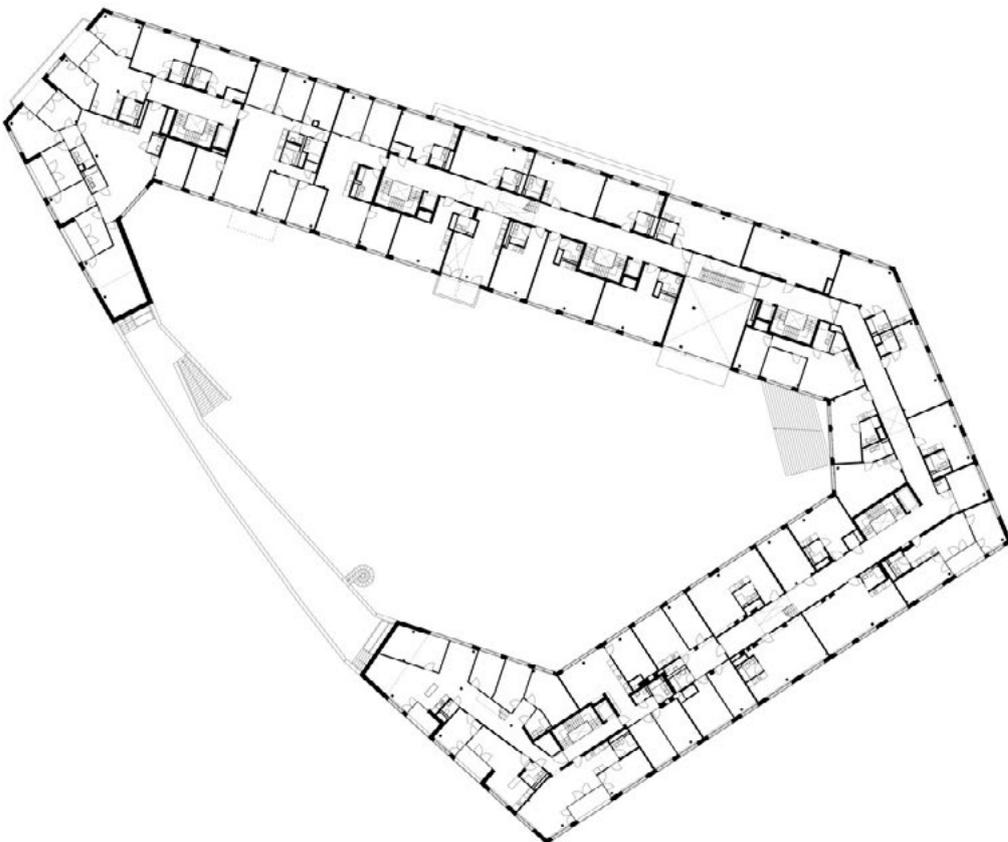






GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS 1:400

MÜLLER SIGRIST ARCHITECTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 201 91 09 FAX 044 201 91 08 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH



GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS 1:400

MÜLLER SIGRIST ARCHITECTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 201 91 09 FAX 044 201 91 08 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH



Moe : Muller-Sigrist
Moa : Genossenschaft
Livraison : 2014

Programme : 55 logements, bureaux, commerces, cinéma,
jeux pour enfant, restaurant, salon/bibliothèque, laverie

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.

Michael Güller **architecte-urbaniste, coopérateur**

C'est un triple regard que nous apporte Michael Güller. D'abord, celui d'un architecte-urbaniste bien connu, co-fondateur en 1999 avec son frère Mathis Güller de Güller-Güller Architecture Urbanisme (GGAU). Internationale, l'agence est en mesure de porter un regard croisé sur les différentes situations urbaines à l'échelle européenne, et notamment sur la France, où Güller-Güller mène des projets d'envergure : les Groues à Nanterre, le Belvédère à Bordeaux, les Chantereines à Gennevilliers...

Ensuite, celui d'un Zurichois, puisque Michael a étudié, entre autres, à l'ETH Zurich, et qu'il dirige l'agence locale (l'autre est implantée à Rotterdam). Celle-ci porte là encore des projets de toutes natures : recherche (6 Memos for Zurich, 2007), architecture (résidence Oisterwijk, livrée en 2008), urbanisme (Stadtraumkonzept Hochschulgebiet Zurich Zentrum, Zurich Airport City, Zurich Polycentric City...)

Enfin, celui d'un coopérateur : Michael habite la coopérative Familienheim Genossenschaft, à la lisière Ouest de Zurich. Cette vaste coopérative de plus de 5000 habitants est l'une des plus vieilles de la ville : fondée dans les années 1920, emblématique des cités ouvrières, elle forme un morceau d'histoire urbaine et sociale, et, à elle seule, une véritable ville dans la ville. Au sein de la coopérative, Michael participe à l'animation d'une commission spécialement dédiée aux questions immobilières et architecturales.

Nina Schneider, **cheffe de projet participation,** **usages et exploitation**

Habitante de Kalkbreite, Nina Schneider connaît à la fois le site, dans son histoire humaine et dans son histoire bâtiminaire, ainsi que celui de Zollhaus. Elle est effectivement responsable « Community and Participation » à l'échelle de la coopérative : un rôle de facilitatrice dans les activités quotidiennes du site, et un poste d'observation particulier d'où comprendre les mécanismes de vivre-ensemble - et d'éventuels conflits d'usage. En qualité de Project Manager de Zollhaus, elle est également fine connaisseuse du bâtiment lui-même, pour en avoir suivi la réalisation côté maîtrise d'ouvrage.

Pascal Müller **architecte**

Associé à Patrick Fischer, Pascal Müller dirige l'agence Müller-Sigrist, basée à Zurich, et conceptrice d'une des coopératives les plus emblématiques de la ville, par laquelle débute le séminaire des ACE : Kalkbreite.

Son témoignage est donc celui d'un insider du processus opérationnel, du point de vue de l'architecte. Dans ses termes, construire pour une coopérative comme celle de Kalkbreite est une mission pour un client "normal". Une "normalité" qui étonnera plus d'un architecte français : concours, commission d'experts, jury, contrat, rémunération... Et complexité de l'opération, qui compte non moins de 4 clients, et imbrique des fonctions urbaines très diverses.

Seul ou auprès de confrères, Pascal Müller a également participé à de nombreux autres, non moins célèbres, projets coopératifs à Zurich : Mehr als Wohnen, Migros Oberdorf, Siedlung Frohheim. Plusieurs de ses opérations seront visitées lors du séminaire. En plus de cette rétrospective sur les rouages coopératifs confrontés à la pratique architecturale, il reviendra sur les enjeux de forme : forme du bâti, forme du logement... Là encore, s'agit-il pour lui d'un projet "normal" ?

VENDREDI 7.10 MATIN

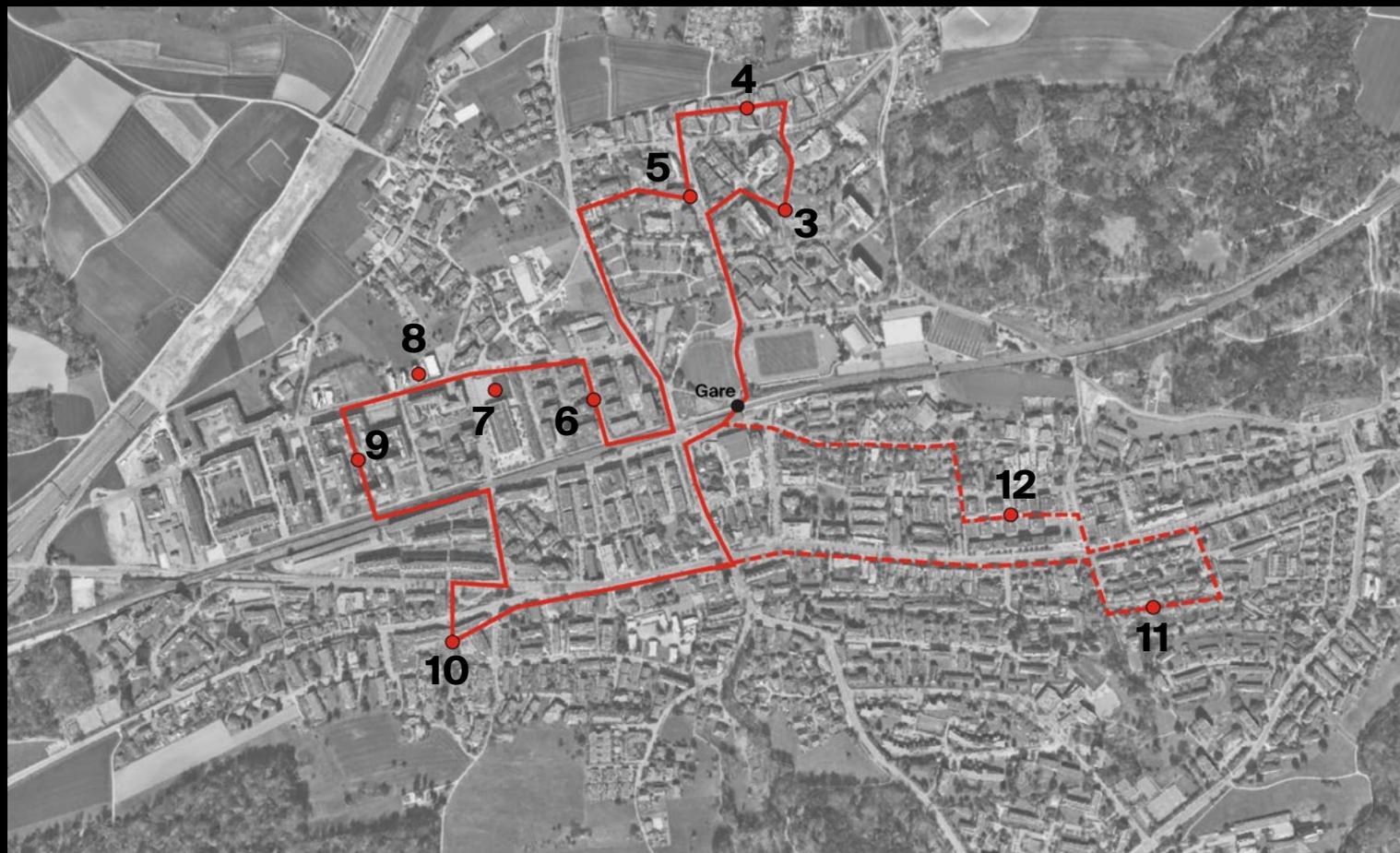
De la coopérative à la forme urbaine

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 vers la salle communautaire
Im Gut

Train S6 Uetikon/Zurich HB
puis tramway 14 direction Triemli

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

Rencontre 3
Salle communautaire Im Gut,
Burstwiesenst. 48- arrêt tramway Heuried (9, 14)

Aux racines historiques du modèle coopératif
Depuis ses fondements originels, comment a
évolué le modèle coopératif ?
Pourquoi s'est-il davantage développé de l'autre
côté de la frontière plutôt qu'en France?
Quelle généalogie croisée entre les coopératives
et les autres modèles alternatifs à l'accession
privée (logement public, community land trust...)?

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

Anne d'Orazio, architecte-urbaniste, docteure
en urbanisme et aménagement de l'espace,
maîtresse de conférences à l'ENSAPLV

12h45 Déjeuner

Salle communautaire Im Gut

[lien vers la carte interactive](#)

C'est sur les anciennes terres agricoles du quartier d'Unteraffoltern que la Ville de Zurich lance un plan global d'urbanisme dans les années 1960 pour développer ses infrastructures publiques et d'habitats collectifs. Après Unteraffoltern I et II, la coopérative Unteraffoltern III voit le jour au début des années 1980. À la fois intimiste et urbaine, elle offre des espaces collectifs et privés préservés par des jardins surélevés et des coursives, lieux de rencontre pour le voisinage, aire de jeux pour les enfants, royaume brutaliste version helvétique.



Moe : Zweifel+Strickler Partner
Moa : Ville de Zurich
Livraison : 1981

Programme : 62 appartements familiaux, une salle commune, 50 places de stationnement.

4. WOLFSWINKEL

coopérative

Wolfswinkel 18

Boucle nord-ouest

Au cœur d'un parc spacieux, les sept bâtiments de la coopérative se déploient tels des papillons en symbiose avec leur environnement. Les linéaires de façade ainsi démultipliés organisent les interludes verts entre les entités bâties. Le dénivelé d'environ un étage est marqué par un remblai praticable qui soutient le flux du paysage et permet une vision au loin.



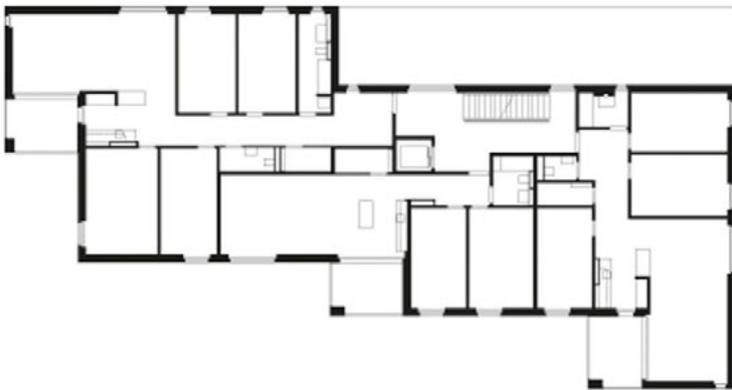
Moe : ERP arch., Hager Partner AG paysagiste
Moa : Coopérative ABZ
Livraison 2008

Programme : 189 appartements, 1 salle communautaire, 21 chambres individuelles, 18 studios, jardin d'enfants, groupe de soins, parking souterrain

L'intégration urbaine, la création d'une identité propre et, paradoxalement, le haut degré de neutralité des façades en panneaux sandwich en béton grisée forment la matrice de ce projet qui s'est installé sur la page blanche (ou plutôt verte) d'un ancien quartier rural. Ces trois bâtiments, de 2 à 6 étages, forment un ensemble cohérent, obtenu par la répartition des volumes et l'alignement des constructions, entre linéarité sur rue et ouverture sur parc.



© Georg Aerni



Moe : von Ballmoos Krucher Architekten
Moa : Baugenossenschaft Sud-Ost

Programme : 51 logements
Calendrier : Concours 1997, Livraison 2002

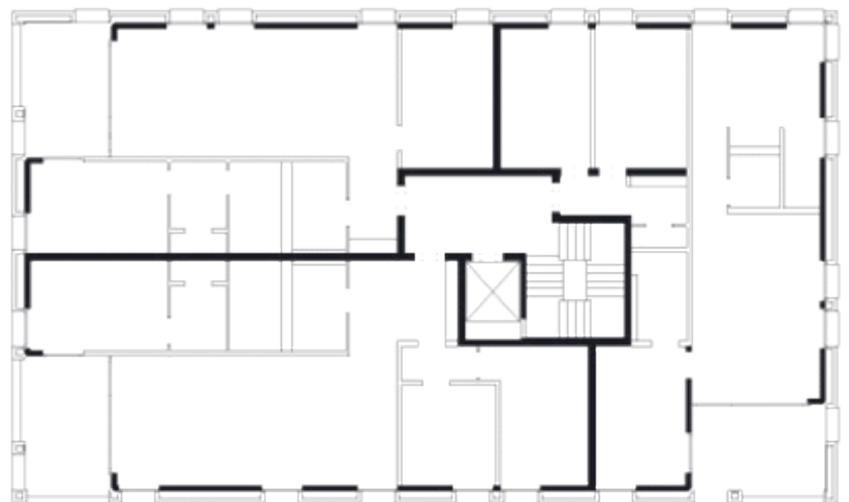
6. RUGGÄCHERN

coopérative

Dora-Straudiger-Strasse 7-1

Boucle nord-ouest

Le quartier Ruggächern à Zurich-Affoltern était l'une des dernières réserves foncières à bâtir de la Ville de Zurich. La parcelle à l'entrée du quartier appartenait à l'entrepreneur général Allreal qui a commandé aux architectes Baumschlager Eberle la conception d'un quartier de 14 blocs compacts et décalés. La coopérative ABZ a pu reprendre le projet presque complet et créer 282 appartements abordables à Zurich-Affoltern. L'une des places du lotissement est une réduction de la Place de Gaulle à St-Paul de Vence, réalisée par l'artiste Markus Weiss. Lors de leur emménagement, tous les habitants de la coopérative ont reçu un jeu de boules dans une petite boîte en bois, et ont été initiés aux règles de ce jeu très français...



Moe : Baumschlager Eberle arch., Blau und Gelb Rapperswil pays.
Moa : Coopérative ABZ
Livraison : 2007

Programme : 282 logements (1 x 1,5, 41 x 2,5, 90 x 3,5, 116 x 4,5 34 x 5,5), 22 studios, 19 chambres séparées, 2 salles communes, crèche, chambre d'amis

7. SCHULHAUS UND SPORTHALLE BLUMENFELD école

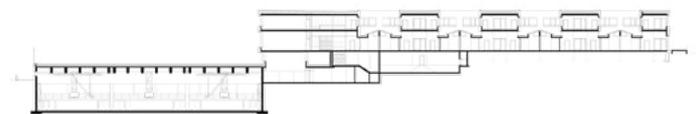
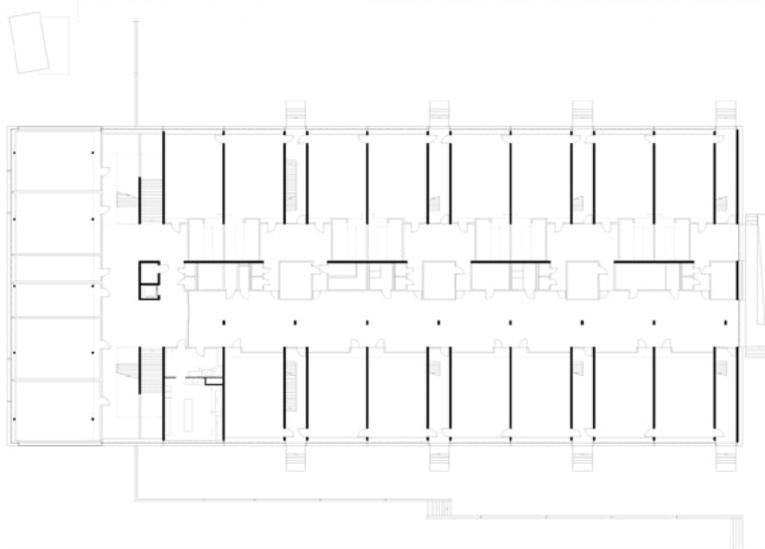
Blumenfeldstrasse 50

Boucle nord-ouest

Caractérisé par l'ouverture sur la ville et l'absence de frontière physique entre les espaces privés et les espaces publics, le complexe scolaire Blumenfeld est le reflet d'un modèle helvétique qui prône la porosité entre les entités programmatiques, fonctionnelles et paysagères... Et qui place le sport et l'éducation au cœur de la collectivité. Heureux comme un enfant en Suisse !



© Reinhard Zimmermann



Moe : Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architects,
Nipkow pays.
Moa : Ville de Zurich

Programme : École pour 440 enfants, bibliothèque, gymnase
Calendrier : 2013-2016

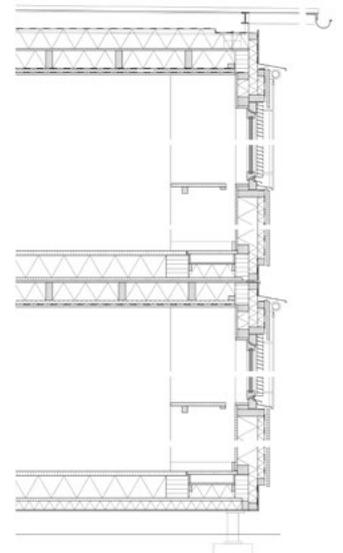
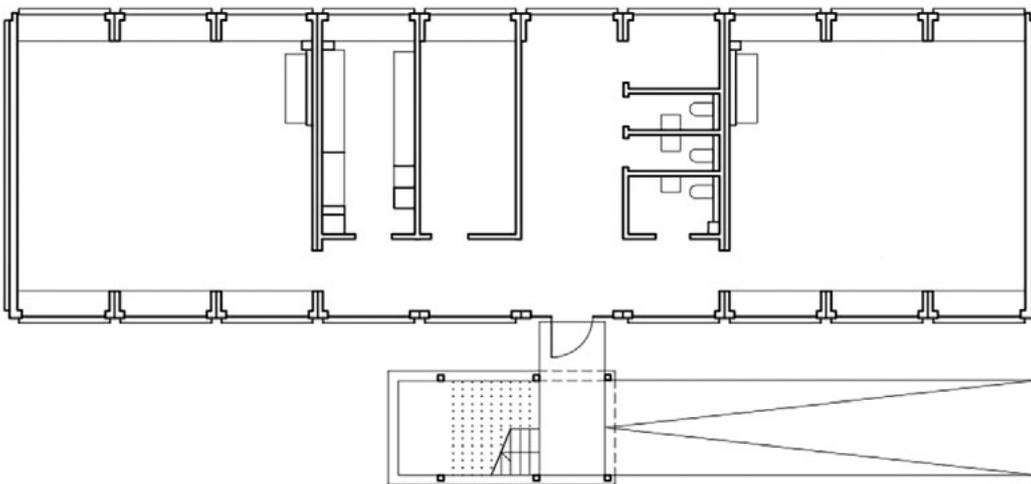
8. SCHULHAUS RUGGÄCHER

école modulaire

Mühlackerstrasse 77

Boucle nord-ouest

Développé pour répondre aux besoins croissants de jardin d'enfants et de crèche depuis la fin des années 1990, le système Züri-Modular permet l'adaptation, l'extension ou le déplacement ultérieur de modules scolaires tout en offrant une qualité d'usage et une insertion urbaine optimale. À ce jour, une trentaine de ces sublimes écoles provisoires ont déjà été construites dans différents quartiers de Zurich. Saurez-vous les repérer dans d'autres parcours ?



Moe : Bauart
Moa : Ville de Zurich

Programme : École modulaire de 12 classes
Livraison : 2012

9. KLEE

coopérative

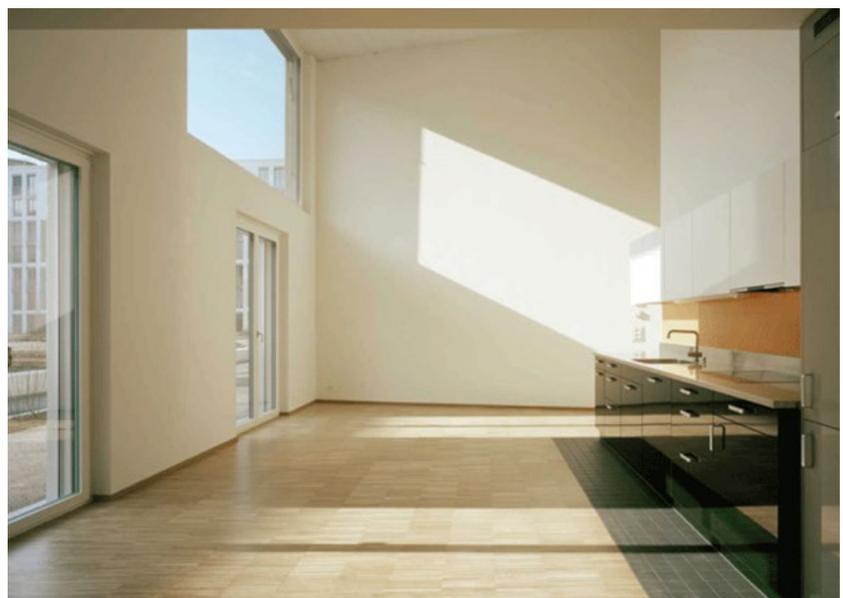
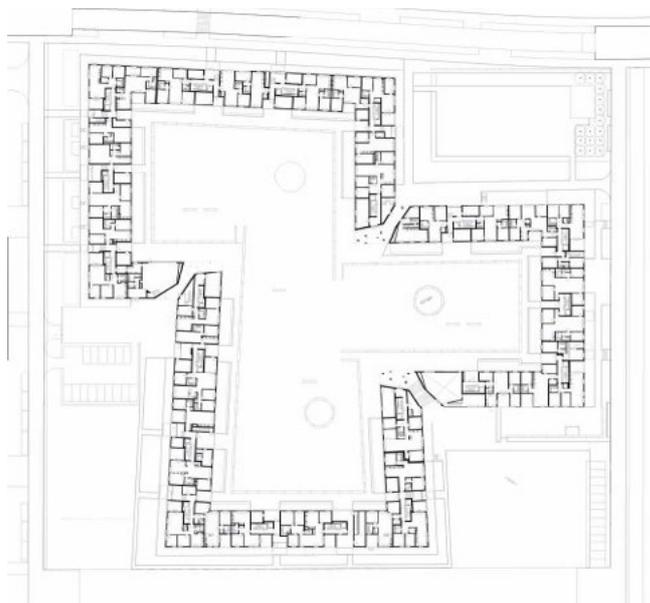
Mühlackerstrasse 91-95

Boucle nord-ouest

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

C'est en combinant modularité sérielle et complexité spatiale que Claude Schelling a remporté en 1972 le concours d'urbanisme pour le lotissement du Furttal. Sept bâtiments s'installent sur des « collines résidentielles » reliées par une prairie ondulée semée de blocs de pierre erratiques. Les appartements combinent 3 à 8 modules de base de 3.80 x 3.80 chacun. Dans les immeubles, des petits appartements alternent avec des grands, des duplex flirtent avec des simplex, des appartements pour étudiants côtoient des ateliers et des logements familiaux. Dans cette intrication modulaire, peu des 181 appartements se ressemblent et un coup d'œil sur les plans confirme le plaisir créatif de la riche combinatoire qu'offre le principe additif et modulaire du système de construction.



Moe : Claude Schelling + Partner Architekten AG
 Moa : Service immobilier de la Ville de Zurich

Programme : 185 logements sociaux
 Calendrier : Concours 1973, Réalisation 1978 - 1980

11. OBSTHALDE

coopérative

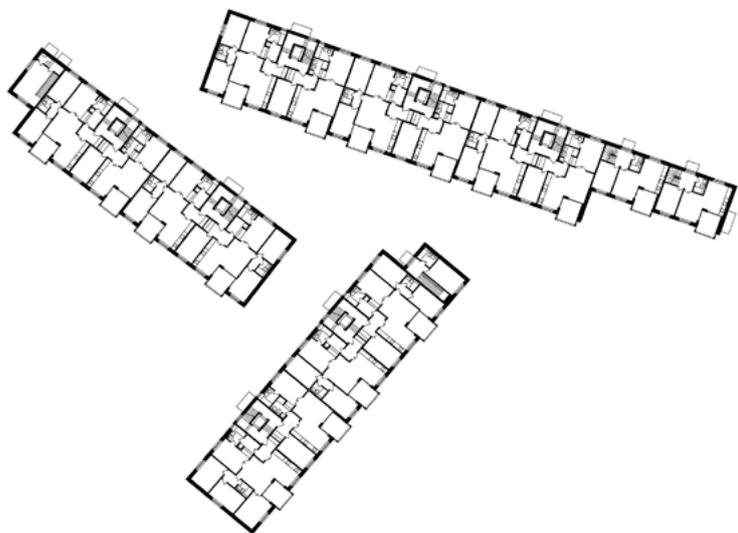
Obsthaldenstrasse 131-119

Boucle nord-ouest

Situé dans un quartier caractérisé par une faible densité des constructions, Obsthalde s'inscrit ici dans la tradition de la cité-jardin avec des entrées des maisons par le jardin avant, des jardins privés et un réseau de chemins perméables. La rationalité du plan a permis de développer des espaces communs. Une œuvre de l'artiste Christian Hörler fait référence à la décoration des pignons des immeubles d'habitation coopératifs des années 1940.



© Roland Bernath



Moe : EMI arch., Hoffmann & Müller pays.
Moa : Baugenossenschaft Süd Ost

Programme : 21 anciens logements, 45 nouveaux logements
Livraison : 2017

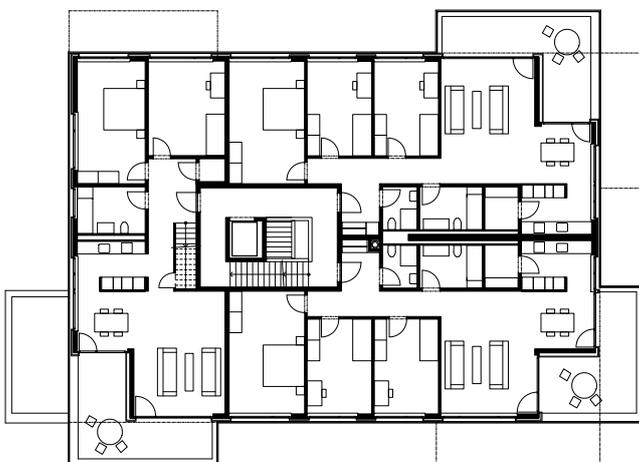
12. WEHNTALERSTRASSE

coopérative

Wehntalerstrasse 470

Boucle nord-ouest

Au-delà de ses couleurs, c'est la qualité de l'insertion urbaine qui rend ce projet de EM2N et Müller Sigrist (également architectes de Kalkbreite) particulièrement remarquable. Tout d'abord par le nivellement des hauteurs de bâtis qui s'adaptent à leur environnement, puis par la nouvelle relation qu'il établit avec la rue. Côté rue, les rez-de-chaussée sont reliés pour former un socle accueillant l'ensemble des espaces collectifs. Ce sol commun conforte l'image urbaine du bâtiment tout en protégeant les bâtiments arrière du bruit.



Moe : Muller Sigrist + EM2N arch.,
Andrea Fahrländer Dia pays.
Moa : Coopérative Baugenossenschaft Frohheim (BGF)

Programme : 132 logements, une salle communautaire, un
appartement d'amis, un atelier de réparation collectif
Calendrier : Concours 2005, Livraison 2012

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 France. 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 ? Et sur quels fondements historiques le récent retour en force du mouvement coopératif français s'appuie-t-il ? Quels enseignements l'histoire nous apporte-t-elle quant aux succès du modèle Zurichois ?



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

Architecte, critique et chercheuse, Irina Davidovici est, depuis 2022, directrice des Archives de l'Institut d'Histoire et de Théorie Architecturale (gta), au sein de l'ETH Zurich. Remarquée, sa thèse doctorale porte sur une histoire croisée du logement entre Suisse et Allemagne. Son travail de chercheuse, depuis étendu à la sphère européenne, lie histoire du logement collectif, et théorie des communs.

De quoi aiguïser son regard scientifique sur la question des coopératives suisses en général, et zurichoises en particulier. Lors d'une conférence conversationnelle, Irina Davidovici nous livrera une histoire en 5 épisodes de ce mouvement : un voyage dans le temps, projets références à l'appui, depuis les racines militantes jusqu'à la "normalisation" contemporaine des coopératives, en passant par leurs déclin et renaissances, leurs virages, voire, leurs errements.

Anne d'Orazio
architecte-urbaniste, docteure en urbanisme
et aménagement de l'espace, maîtresse de
conférences à l'ENSAPLV

Architecte, docteure en urbanisme et aménagement de l'espace, maîtresse de conférences "Ville et Territoires" à l'ENSA Paris-la-Villette, et co-directrice de la Chaire "Le logement demain", Anne d'Orazio est l'une des analystes de pointe du logement français et européen. Ses travaux, qui ont notamment porté sur les formes non-conventionnelles de logements (coopératif, participatif...), éclairent et démêlent certaines des ambiguïtés qui maillent encore notre sujet.

Surtout, ils lui permettent d'offrir une profondeur historique indispensable à la compréhension des grandes tendances qui, dans un sens ou dans l'autre, ont aiguïonné les fabriques du logement suisse, français... Et au-delà. Car les mouvements de flux et de reflux du mouvement coopératif, déjà vieux d'un siècle, se jouent bien à l'échelle européenne : c'est entre grands contextes nationaux et petits écosystèmes locaux que la fameuse "troisième voie" réussit à s'installer. Pourquoi ici, mais pas là ?

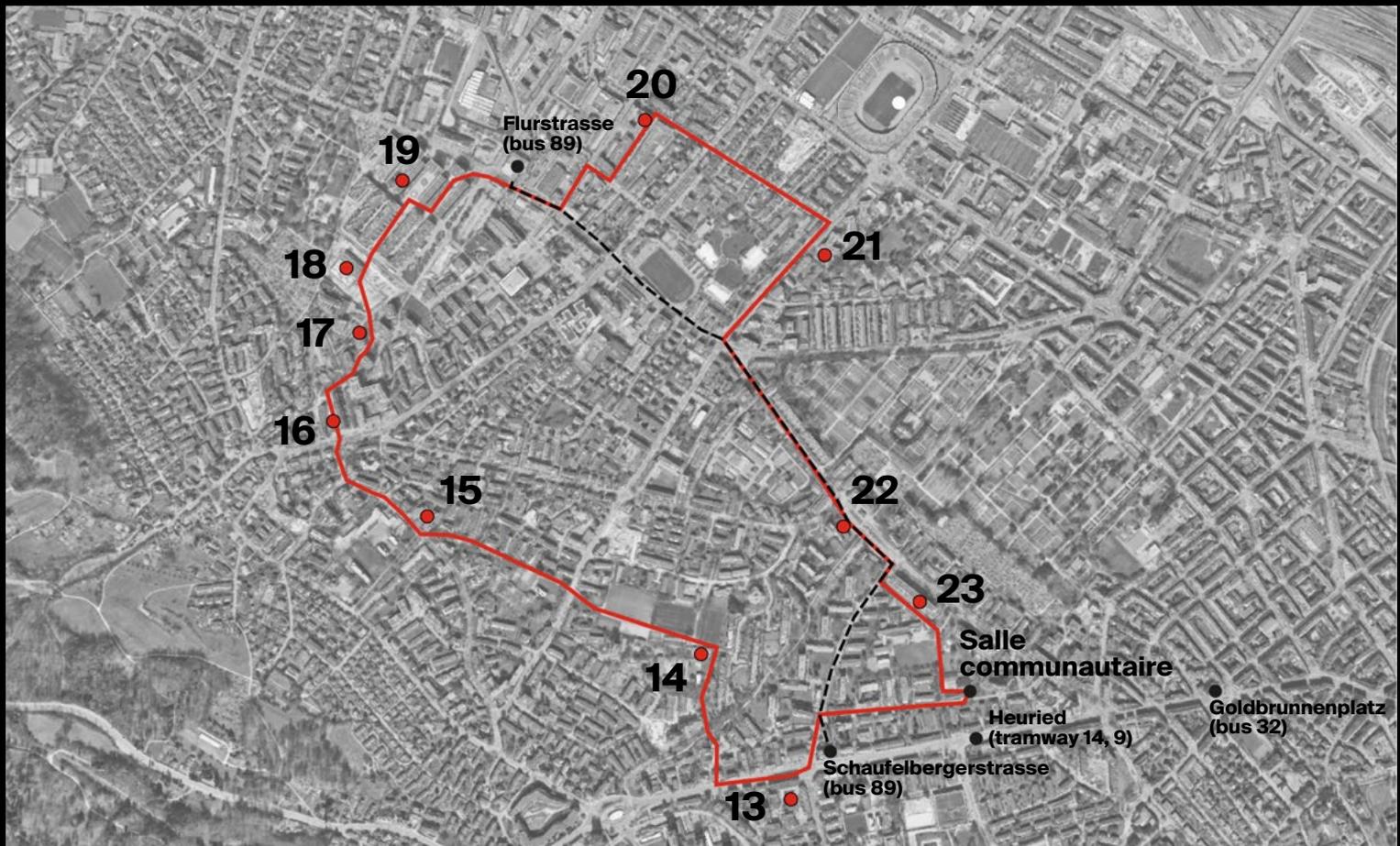


VENDREDI 7.10 APRÈS-MIDI

De la coopérative à la forme urbaine

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

Pour relier la salle communautaire Im Gut à Freilager : Bus 89 depuis Schaufelbergerstrasse, direction Zurich Heizenholz, arrêt Flurstrasse

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 - Gutstrasse
23 - Im Gut

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 ?

Rencontre 4

Salle communautaire Im Gut
Burstwiesenstrasse 48,
arrêt tramway Heuried (9, 14)

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

Valérie Morel, présidente de Caphabitat Coopératif

19h30 Dîner

MOUDI, Brandschenkestrasse 5
arrêt de tramway : Sihlstrasse (9)
arrêt de bus : Bahnhof Wiedikon (67)

[lien vers la carte interactive](#)

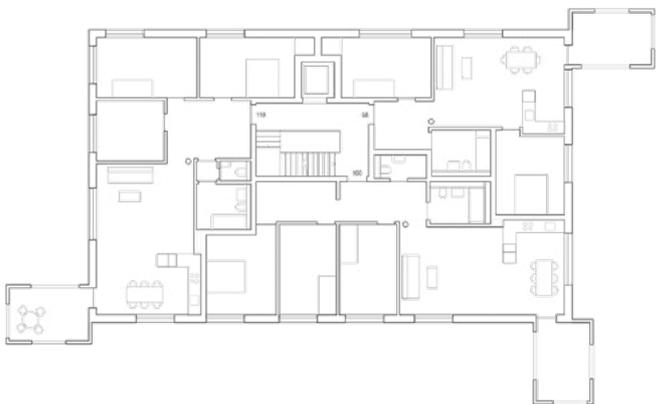
13. TRIEMLI 1

coopérative

Birmensdorferstrasse 431

Boucle sud-ouest

Dans ce nouveau projet la coopérative Rotach a attaché une grande importance à une vie saine et confortable. L'ensemble se compose de 2 bâtiments longitudinaux étroits et de 5 sur cour. Un réseau de chemins crée des connexions avec les développements voisins de Triemli 2 et Triemli 3. Divers espaces sont à la disposition des résidents pour enrichir la vie du quartier. Les enfants ont participé à la conception de l'aire de jeux dans le cadre d'un projet participatif.



Moe : Hauenstein LaRoche Schedler Architekten, Tobler
Landschaftsarchitekten
Moa : Baugenossenschaft Rotach

Programme : 167 appartements, 6 locaux commerciaux, 56
places de parking, 2 salles communes
Livraison : 2016

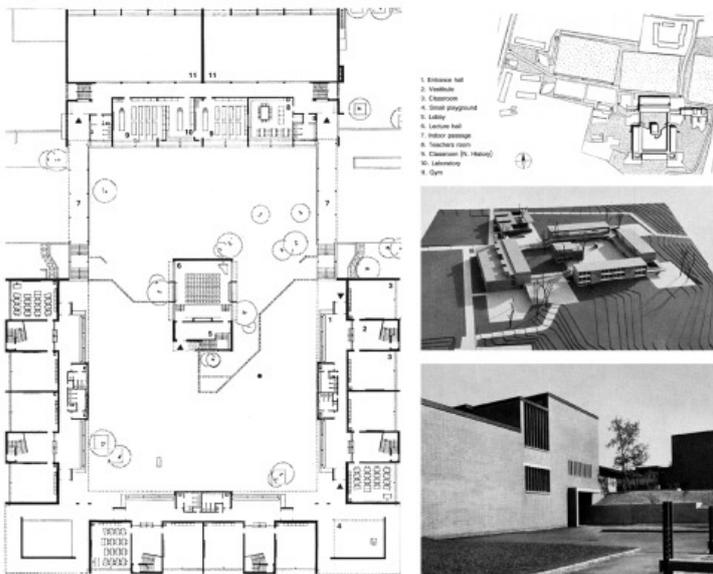
14. SCHULHAUS LETZI

école

Espenhofweg 60

Boucle sud-ouest

L'une des deux écoles zurichoises conçues par le célèbre architecte Ernst Gisel, à la fois typique de l'urbanisme d'après-guerre et l'un des bâtiments scolaires les plus innovants de cette époque, l'école Letzi affiche une plastique brutaliste. Son organisation spatiale épouse le savoir pédagogique de l'époque : des bâtiments géométriques en briques apparentes, disposés orthogonalement autour d'une cour de récréation centrale, des couloirs ouverts reliant les différents éléments de construction entre eux.



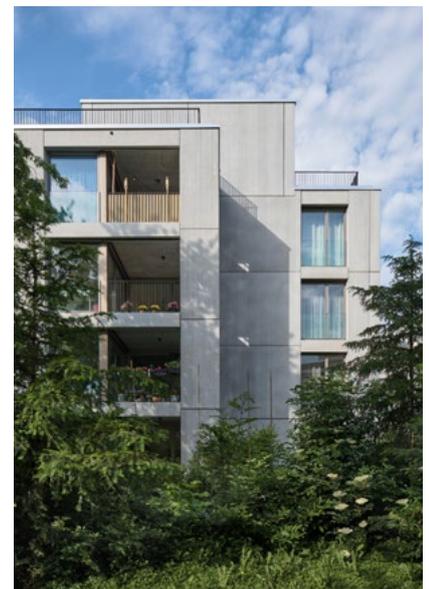
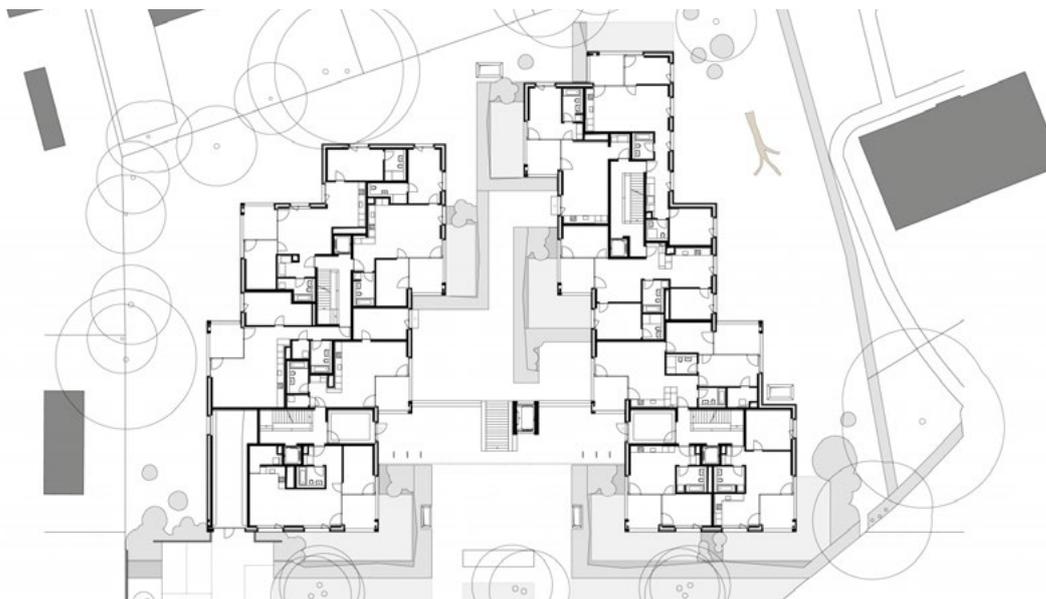
Moe : Ernst Gisel
Moa : Ville de Zurich

Programme : 26 classes primaires, 2 salles de gymnastique,
17 autres salles spéciales, terrains de sport extérieurs.
Calendrier : 1953-1956

Les deux nouveaux bâtiments se détournent de la rue principale en un mouvement échelonné et forment, parallèlement aux limites du terrain, un jardin, espace libre semi-privé. La disposition est-ouest permet d'obtenir une orientation optimale des appartements, à laquelle s'ajoute une orientation supplémentaire grâce à l'échelonnement. Les plans des appartements sont extrêmement polyvalents et se caractérisent par des séquences spatiales diagonales, une incidence de la lumière sur plusieurs côtés et un entrelacement des loggias dans l'enveloppe.



© Ralph Feiner, Malans



Moe : Rudolf Galli
Moa : MPK Migros Pensionskasse

Programme : 43 appartements
Calendrier : 2013 - 2018

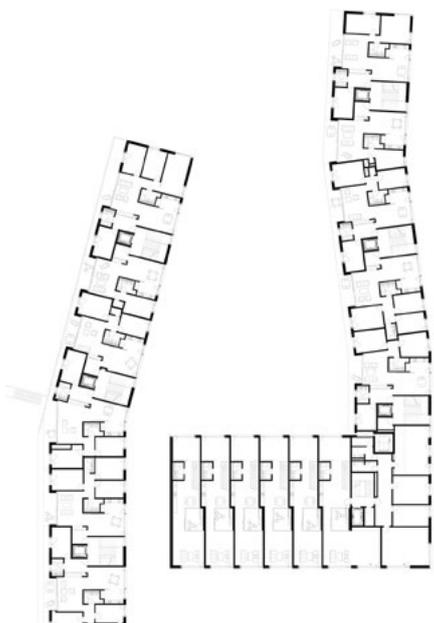
16. ALBISRIEDEN A-PARK

logements

Wydlerweg 12

Boucle sud-ouest

C'est avec l'Albisriederhaus existant des années 1930 et le bâtiment de la Poste le long de l'Albisriederstrasse que ce nouveau développement résidentiel chicissime fait le lien. En plus de 56 appartements et d'une succursale Coop, un jardin d'enfants, une crèche, un groupe de maisons de retraite géré par la fondation «Alterswohnen in Albisrieden», des locaux commerciaux et des magasins et des salles de pratique sont intégrés cet ensemble déteu par une coopérative de construction, créée en 1923 en reponse à la crise mondiale, déjà.



Moe : Baumann Rosens arch., Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthour pays.

Moa : Baugenossenschaft Zurlinden

Calendrier : 2004-2008

Programme : 56 appartements du 2.5 au 5.5 pièces, appartement de soins, crèche/garderie, bureaux, salles de formation, cabinet médical, commerces, parking couvert

17. ELSE ZÜBLIN STRASSE

coopérative

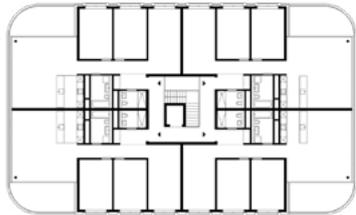
Else-Züblin-Strasse 66

Boucle sud-ouest

Tel un « banc de poissons », les nouveaux bâtiments s'intègrent dans un parc de logement datant des années 50, intégralement réhabilité. La rotation de la structure des nouveaux bâtiments préserve la transparence et les vues lointaines. La cohérence de l'ensemble est garantie par un jeu de couleurs, inspiré des 3 couleurs primaires utilisées par Bruno Taut à Berlin, qui s'applique ici sur les huisseries des fenêtres des chambres. Les 2 types de bâtiments s'organisent de manière similaire, avec un séjour en angle ouvert sur une loggia.



Typ A

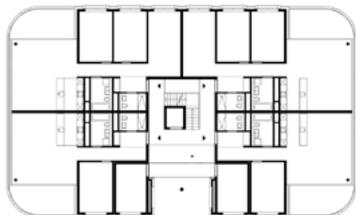


1. bis 5. Obergeschoss

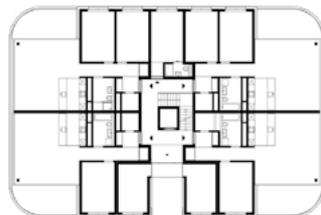
Typ B



1. bis 6. Obergeschoss



Eingangsgeschoss



Eingangsgeschoss



Moe : Burkhalter Sumi Architekten arch., Vogt pays.
Moa : Baugenossenschaft Sunnige Hof
Calendrier : Concours 2002, Livraison 2012

Programme : 149 appartements, un centre de soins pour seniors, deux jardins d'enfants

L'école rassemble sur deux étages 15 classes d'école primaire, 3 classes de l'école d'éducation curative et des installations de soins modernes. En plus de la salle polyvalente et de la bibliothèque, on y trouve des salles de sport, de musique, d'artisanat, de thérapie et de restauration ainsi qu'une piscine scolaire. Tous les espaces de ce nouveau bâtiment scolaire sont mutualisés et la salle polyvalente est utilisée pour la restauration à l'heure du déjeuner. Les espaces extérieurs créent une connexion avec les espaces verts du centre de soins Bachwiesen et du lotissement Freilager, faisant de l'école un nouveau lieu de rencontre marqueur de l'identité du quartier.



© Luca Zanier



Moe : CONFIRM Baumanagement AG, avec Weber Hofer Partner Architects, Thomas Fischer Architect GmbH
Moa : Ville de Zurich
Calendrier : Concours 2016, Construction 2019-2022

Programme : Groupe scolaire : 15 classes de primaires, 3 classes d'éducation curative, salles de sports, piscine, salle polyvalente, bibliothèque

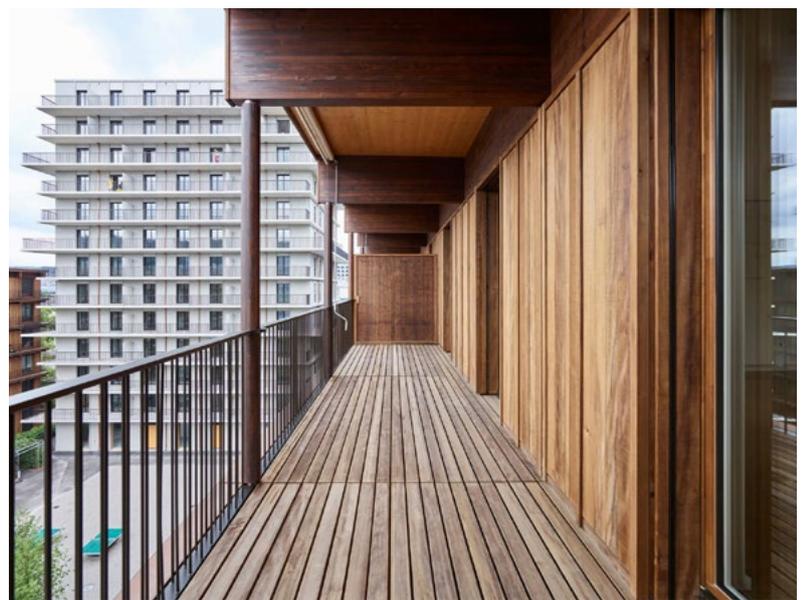
19. FREILAGER, LANGHÄUSER

logements privés

Rautistrasse 77

Boucle sud-ouest

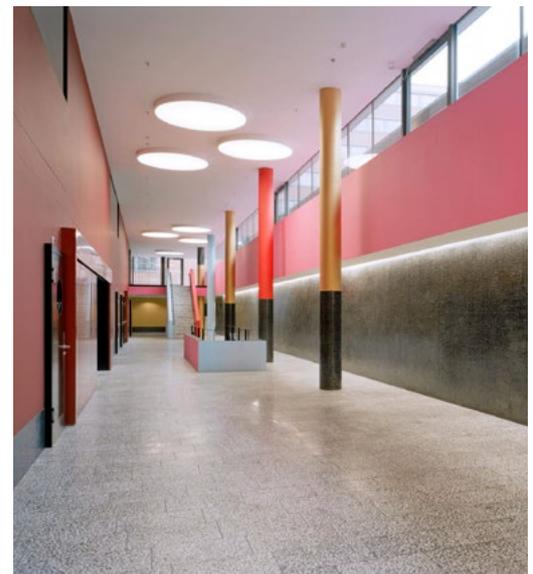
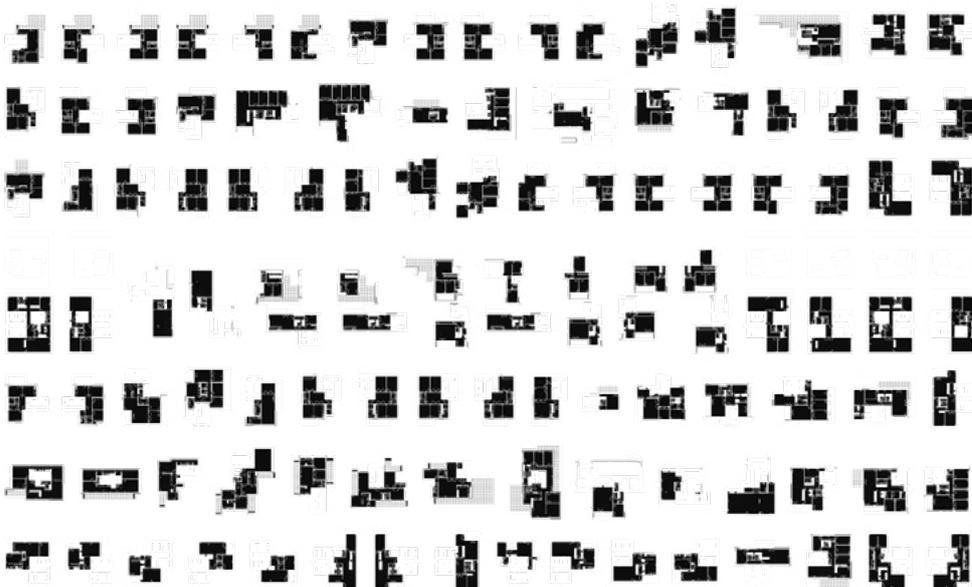
Ancien port franc de Zurich, « Freilager Zurich » a été transformé selon les objectifs de la fameuse Société à 2000-watts Il se compose des entités urbaines Rautitürme, Südhof, Rautiblock et Langhäuser qui ont été esquissées par différents architectes. Les 3 Langhäuser sont des bâtiments de 100m de longueur 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.

Trois morphologies différentes devaient créer des espaces extérieurs nuancés et s'adresser aux cibles les plus larges : familles, célibataires, DINK (Double Income no Kid), seniors, mais aussi jeunes à la recherche d'une chambre dans une colocation. Au total, 283 appartements de 72 typologies se répartissent, pour 108 dans la maison longue, pour 99 dans la maison d'angle, et pour 76 dans la tour. La salle de badminton et la salle de bloc assurent l'ancrage de James dans la ville. Les faïences disco de ses rez de ville et ses aménagements paysagers échevelés achèvent d'en faire une polarité.



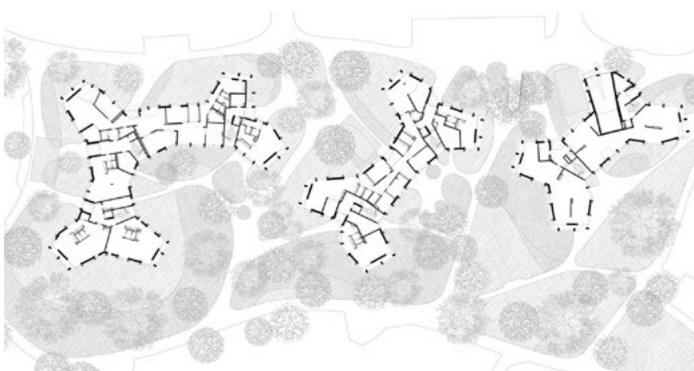
Moe : Patrick Gmur
Moa : Allreal Generalunternehmung AG

Programme : 283 logements, 6400 m² commerciaux
Calendrier : 2013-2015

Deux tours de 7 étages viennent remplacer d'anciens bâtiments de de la cité-jardin construite selon les principes de l'ancien Stadtbaumeister de Zurich, Albert Henrich Steiner, dans les années 70. Construites sur pilotis de sorte à ménager un rez de parc fluide, empilant les loggias aux angles, les tours proposent 3 appartements par noyaux et des espaces intérieurs riches dotés de 2 à 3 vues.



© Georg Aerni



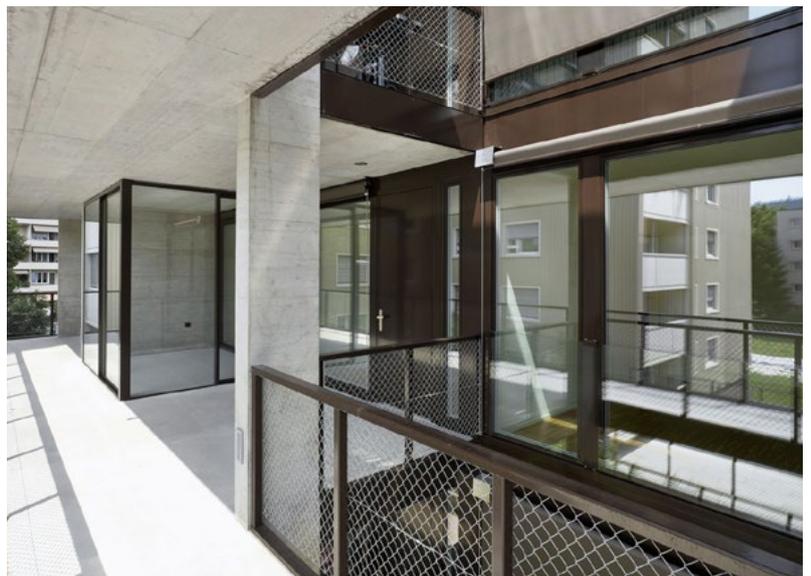
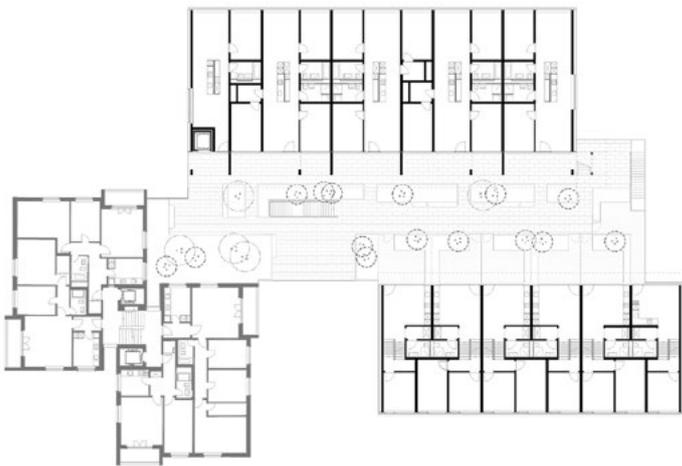
Moe : von Ballmoos Partner arch., Keller Damm Roser pays.
Moa : Siedlungsgenossenschaft Eigengrund

Programme : 96 appartements, bureaux, crèche
Livraison : 2020

Timide avec son rez-de-chaussée curieusement en retrait côté ville, ce nouveau bâtiment de 4 étages se retourne sur une rue intérieure surélevée en premier étage, bordée de coursives et de maisons individuelles mitoyennes.



© Hannes Henz



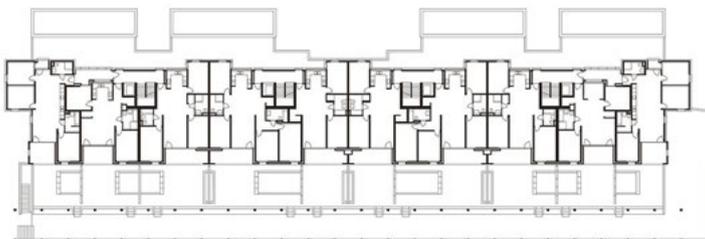
Moe : Neff Neumann arch., Schmid pays.
Moa : Turintra

Programme : 21 logements
Livraison : 2012

« Remplaçant des bâtiments de trois et de quatre niveaux datant des années 1950, les deux imposants bâtiments de sept étages qui courent le long de Gutstrasse ne comptent pas plus d'appartements (145 au lieu de 142), mais ceux-ci sont plus grands (en moyenne 102 m² au lieu de 74 m²) et accueillent plus d'habitants (410 contre 350). Cette classique opération de démolition/reconstruction est un cas assez exceptionnel du processus de densification en cours à Zurich. Par leur implantation, leur grande échelle associée à une sobre expression architecturale, ces deux immeubles parviennent à modifier plus que l'image du quartier : sa morphologie même. L'ancienne cité-jardin ouvrière de l'après-guerre s'est muée en une avenue urbaine digne des beaux quartiers bourgeois. Pour son architecte, Peter Märkli, ce projet était l'occasion d'une révision critique de certains aspects du mouvement moderne » DA n°229



© Walter Mair



Moe : Peter Märkli arch., Nipkow pays.
Moa : Baugenossenschaft Big

Programme : 145 logements
Livraison : 2007

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. Certes est-il étroitement associé, dans l'imaginaire français, à la haute qualité architecturale. 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 coeur 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 pour nous, français ?

Isabelle de Rizzo
juriste, secrétaire générale de
L'Association romande des maîtres
d'ouvrage d'utilité publique

Juriste et économiste de formation, Isabelle del Rizzo est Secrétaire Générale de l'Association Romande des Maîtres d'Ouvrages d'Utilité Publique (ARMOUP). Vieille organisation (son ancêtre, l'Union Suisse pour l'Amélioration du Logement, ou USAL, a été fondée en 1920), l'ARMOUP fédère et supporte quelques 300 membres, totalisant près de 28 000 logements.

L'ARMOUP est en fait la branche régionale d'une puissante organisation faîtière : Coopérative d'Habitation Suisse (WBG). Son premier rôle est d'apporter services, conseils, formations et coaching aux porteurs de projets d'utilité publique - comprendre, les coopératives qui permettent de créer du logement abordable. Elle administre aussi, et peut-être surtout, certains des outils de financement prévus par le droit fédéral suisse, indispensables au montage d'opérations à but non-lucratif. C'est le cas du fonds de roulement remboursable à taux d'intérêts très réduits, qui permet de réduire d'autant les fonds propres apportés par les porteurs de projets. Prestataire de services, rouage des financements coopératifs et gestionnaire de deux fondations, l'ARMOUP est finalement un véritable instrument de politique publique, (re-)consacré comme tel par la Loi LOG sur le logement en 2003.

Valérie Morel
présidente de Caphabitat Coopératif

Formée par plusieurs années au sein de maîtrises d'ouvrages privées et sociales, Valérie Morel est à la fois experte des montages immobiliers, et activiste du mouvement coopératif en France. Après une expérience de vie en Allemagne en 2007, lors de laquelle elle découvre les "Baugruppen", elle fonde la branche Auvergne-Rhône-Alpes d'Habicoop, la fédération française de l'habitat coopératif. Elle en devient la coordinatrice nationale au début des années 2010, et suit notamment les travaux de rédaction de la loi ALUR. Au sein d'Habicoop, elle porte aujourd'hui les questions de plaidoyer à l'échelle nationale : un rôle qui la place en contact étroit avec le législateur et le Ministère du Logement, et en fait donc une observatrice de premier plan des évolutions juridiques en cours, ainsi que de celles à apporter pour déverrouiller le mouvement coopératif français.

En 2018, elle fonde Cap Habitat Coopératif, une structure dédiée à l'accompagnement des projets coopératifs en France. Outre un accompagnement sous forme de conseil juridique, organisationnel et financier, Cap Habitat Coopératif déploie plusieurs innovations de montage opérationnel pour faciliter les projets, tels que le "contrat de promotion habitant", ou encore la structuration d'une foncière facilitant l'acquisition des coopératives émergentes. Sous une casquette ou une autre, Valérie Morel accompagne plusieurs des projets emblématiques français, à l'instar du Village Vertical de Villeurbanne, ou encore Chamarel les Barges à Vaulx-en-Velin.

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

24 - Zwicky-Süd

27 - Burriweg 1

Parcours 2 : de 24 à 29 (départ différé)

25 - Herbstweg

28 - Mehr Als Wohnen

26 - Bruggliacker

29 - Leutschenbach

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

11h30 Zurich, une autre culture urbaine ?

Atelier

École Leutschenbach, Saatlenfussweg 3,
arrêt tramway Leutschenbach (10, 11, 12)

Importer le modèle en France : Coop ou pas cap ?
Quels pratiques opérationnelles et montages
juridiques importer en France ? Dans quels
territoires ? Pour du logement et pas seulement ?

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

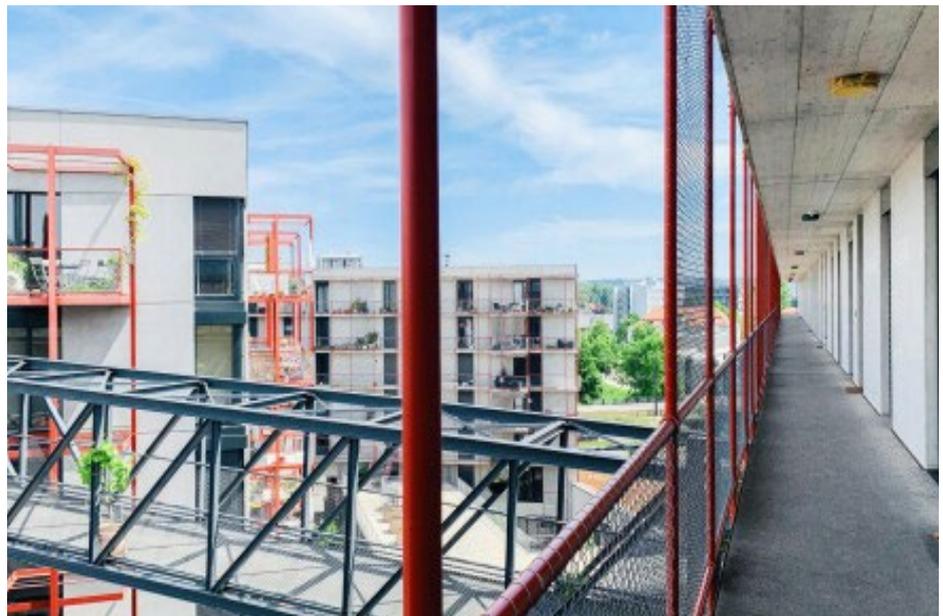
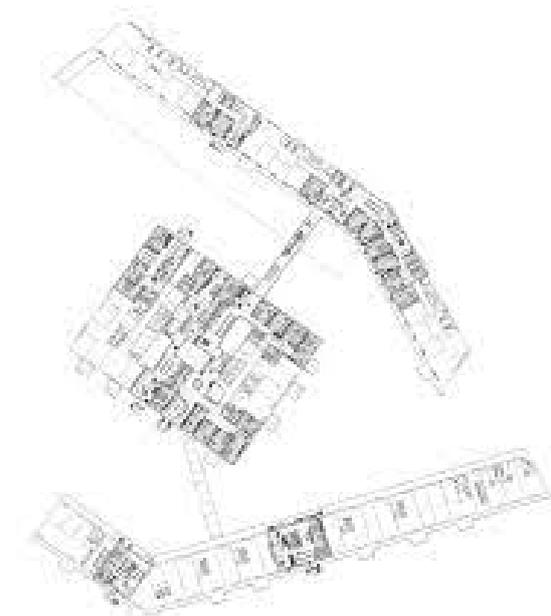
Henrik Siebenpfeiffer, architecte

13h Fin du programme officiel

Programme off

[lien vers la carte interactive](#)

Sur le site de l'ancienne filature Zwicky, aux confins des communes de Zurich, Wallisellen et Dübendorf, un nouveau quartier a vu le jour au bord de la rivière de la Glatt, entre les bâtiments historiques de l'usine, une autoroute, des magasins de meuble et un viaduc ferroviaire. La coopérative allie habitat, travail, culture et services, porte le label Minergie-Eco et remplit les critères de la société à 2000 watts. Elle offre 125 logements dont la taille varie du studio à l'appartement de 14,5 pièces, ainsi que des ateliers et des chambres supplémentaires pour la location. Le projet a été récompensé par le prix d'architecture du canton de Zurich, le Lièvre d'or du magazine Hochparterre et s'est vu décerner le prix Umsicht-Regards-Sguardi de la SIA; les jurys ayant salué l'audace du projet en matière de densification, d'urbanité et ses apports concrets sur les plans de la durabilité écologique, économique et sociale.



Moe : Schneider Studer Primas arch., Lorenz Eugster pays.
Moa : Bau - und Wohngenossenschaft Kraftwerk1,
Stiftung Altried, Stiftung zkj, Anlagestiftung
Turidomus, Anlagestiftung Adimora, Studentische
Wohngenossenschaft Woko, SwissLife

Programme - 280 logements, 33 700m² d'espaces flexibles,
de logements, d'ateliers, de commerces
Livraison: 2016

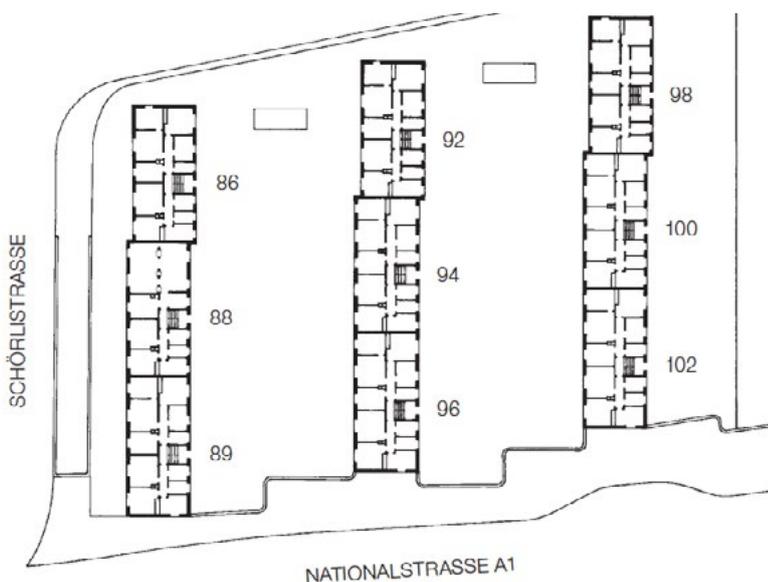
25. HERBSTWEG

logements sociaux

Herbstweg 88, 8600 Dübendorf

Boucle nord-est

L'ensemble de 52 logements se compose de trois rangées d'immeubles de 2 à 3 étages avec des toits à pignon. Dans une enveloppe de bâtiment conventionnelle en maçonnerie, Göhner a utilisé des éléments préfabriqués en bois pour l'aménagement intérieur.



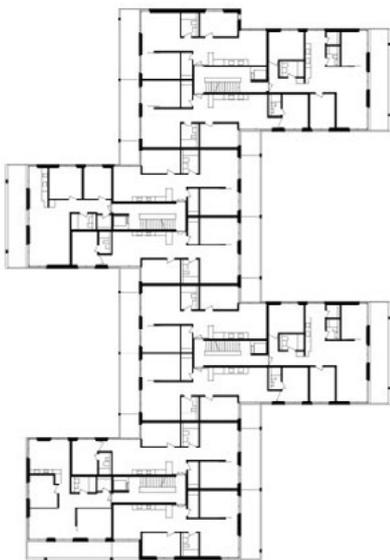
Moe : Goehner SA
Moa : Ville de Zurich

Programme : 52 logements, crèche
Calendrier : 1946-1948

Ces 3 nouvelles constructions qui remplacent 9 bâtiments démolis s'insèrent parfaitement dans un quartier paisible de villas hors du commun. La décomposition des bâtiments en 4 ailes et autant d'espaces végétalisés déjoue la massivité ; la légèreté de l'architecture, des poteaux, des rails, des loggias et la faible densité apparente affirme la délicatesse de l'ensemble qui atteint malgré tout les 67 logements.



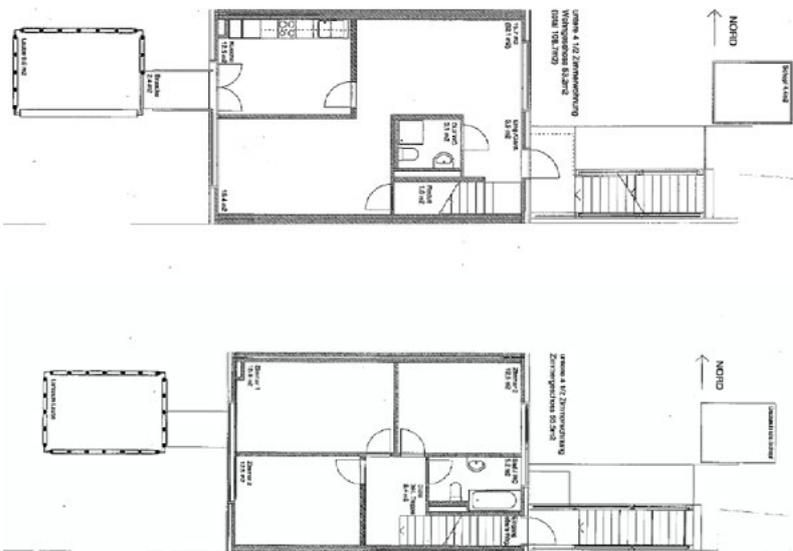
© Roland Bernath



Moe : Baumberger & Stegmeier arch., EMI arch.
Moa : Bahoge

Programme : 70 logements, aires de jeux et vergers cultivés
Calendrier : Concours 2011, Livraison 2014

Les nouveaux bâtiments du Burriweg sont une densification de la cité-jardin Schwamendingen, née à fin des années 1940 et aujourd'hui confrontée à l'évolution des besoins de ses habitants. Comment se développer en tant que partie intégrante de Zurich sans que la qualité de l'habitat ne pâtisse de la densification ? La réponse : des maisons mitoyennes empilées, un plan en miroir, un espace extérieur meublé dit « tour à feuillage », un escalier extérieur, une remise ainsi qu'un parking couvert. Chaque appartement dispose d'un salon de jardin sur deux étages : jardin suspendu, résidence d'été, c'est comme vous voulez.



Moe : Frank Zierau

Programme : 86 logements
Livraison : 2002

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.



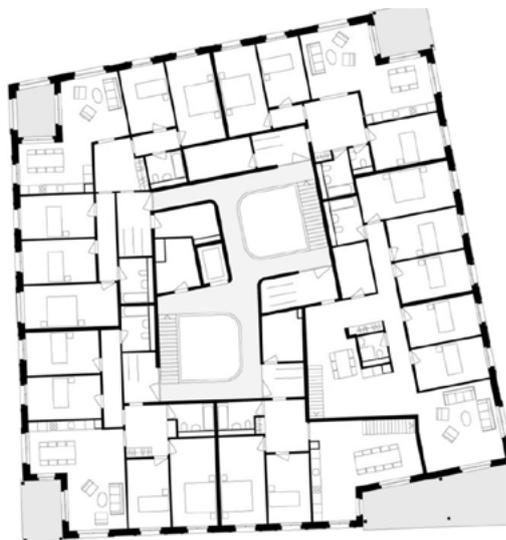




Haus A - Duplex



Haus E - Muller Sigrist



Haus K - Miroslav Sik



Moe : Duplex arch., Futurafrosch arch., Muller Sigrist arch.,
 Miroslav Sik arch., Pool Architekten arch., Muller Illien pays.
 Moa : Baugenossenschaft Mehr Als Wohnen

Programme : 370 logements dans 13 bâtiments, ateliers,
 magasins, restaurants, maison d'hôte, crèche
 Calendrier : Concours 2009, Livraison 2015

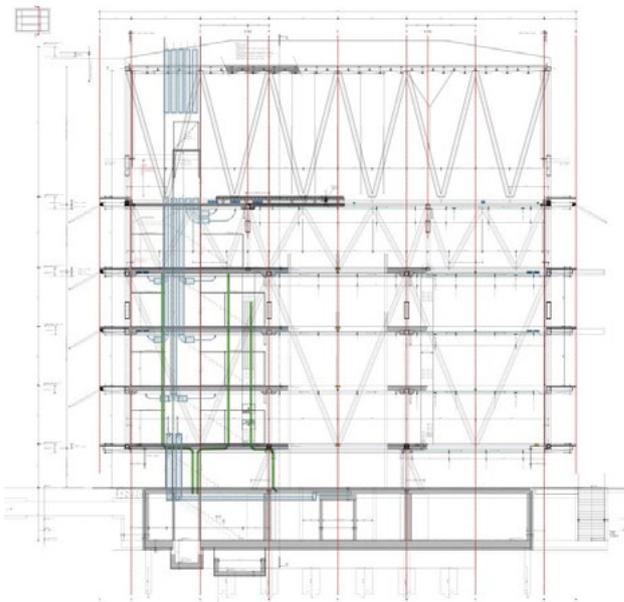
29. LEUTSCHENBACH

école

Saatlenfussweg 3

Boucle nord-est

Ce n'est pas simplement un gymnase au-dessus d'une école, mais plutôt un entremêlement de mêmes références sur différents niveaux. L'école n'a pas de couloirs, les salles de classe s'ouvrent sur de vastes espaces récréatifs et pédagogiques et sur le double escalier séparant l'école primaire de l'école secondaire. Au dernier niveau se trouve un grand foyer desservant tous les espaces publics, dont l'auditorium et la bibliothèque. Le Gymnase couronne l'ensemble. Et la bonne nouvelle, c'est que nous allons le visiter.



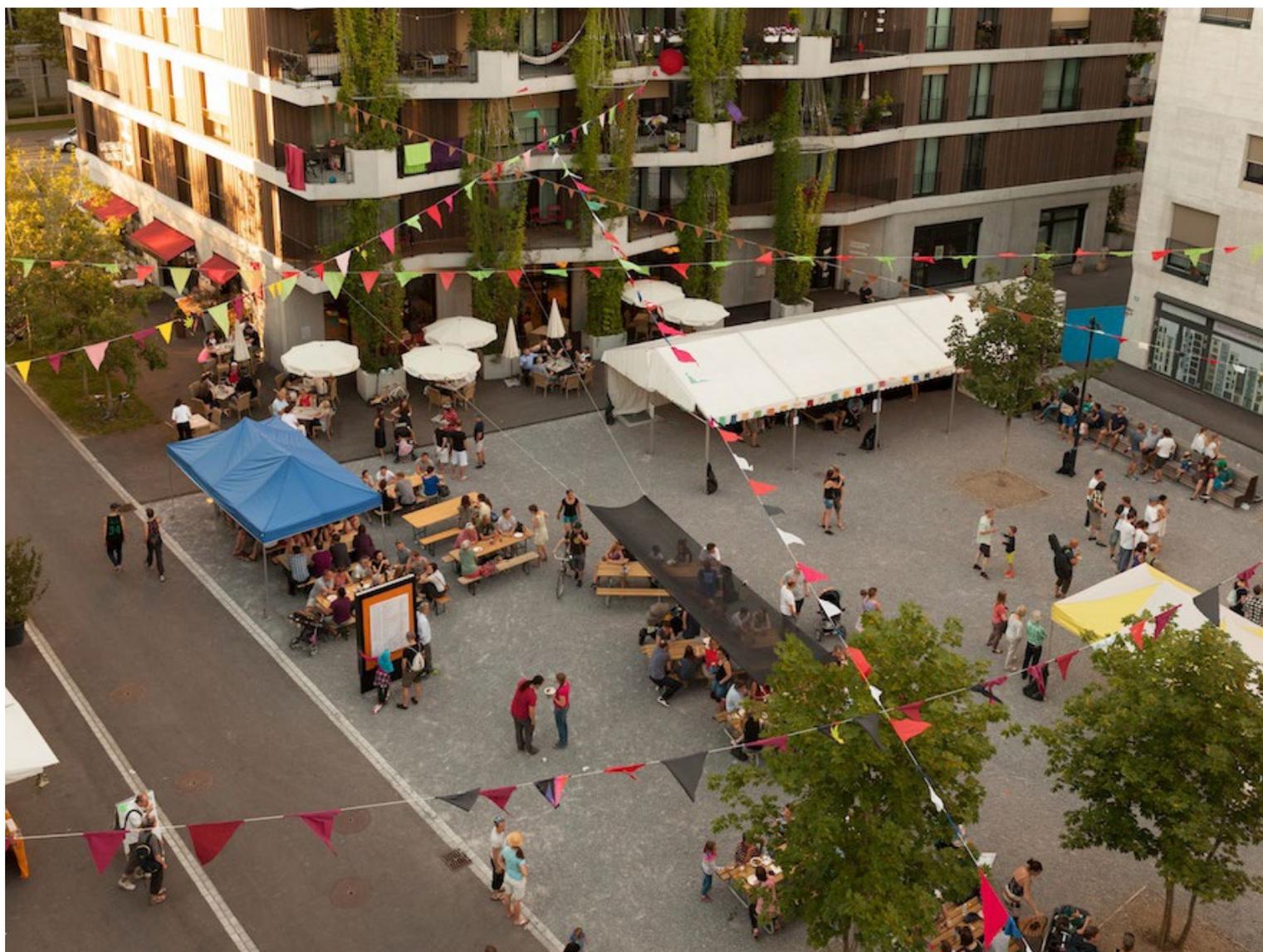
Moe : Christian Kerez
Moa : Ville de Zurich

Programme : classes, salle de sport, cantine, salle de réunion
Livraison : 2009

Zurich, une autre culture urbaine?

Assurément, trois jours d'architecture à Zurich ne peuvent qu'interpeler le visiteur français. Qu'en retiennent les architectes-conseil de l'État ? 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 française du logement ? Mettent-ils le doigt sur les potentiels de répliquabilité du modèle, et sur les conditions à réunir pour y parvenir ? Et gagnerait-on réellement à se livrer à l'exercice, toujours périlleux, du copier-coller ?

L'ultime rencontre du séminaire est précisément consacrée à ce grand débriefing. Épaulés par trois grands témoins, les architectes-conseil de l'État sont sollicités pour poser un jalon préalable au colloque de Laval, en 2023, et tenter d'imaginer comment s'approprier, sur des territoires majoritairement ruraux, l'outil coopératif.



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 que se 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 effet 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.

Henrik Siebenpfeiffer
architecte

Regard transfrontalier : Henrick Siebenpfeiffer, allemand de nationalité, est co-fondateur de Duplex Architectes - la branche parisienne de l'agence zurichoise Duplex Architekten. Partie prenante du groupement d'agences conceptrices de Mehr als Wohnen, Duplex étend désormais sa réflexion sur les coopératives en France. Henrick Siebenpfeiffer témoigne ainsi tout à la fois des freins rencontrés, comme du potentiel à tirer de l'expérience zurichoise. Il travaille en particulier à l'élaboration d'une charte des coopératives, inspirée du cas suisse, et applicable en France.



The Circle, Zurich Airport

Riken Yamamoto, 2010

Créer un lieu qui offre aux visiteurs les idées de « Swissness, Surprise et Connections to the World » était l'ambition du concours. Le design gagnant de Yamamoto, avec sa façade inclinée et sa combinaison de contours linéaires et courbes, relie physiquement et visuellement l'aéroport au parc, créant une architecture qui met en valeur l'identité suisse.



Botanischer Garten

Hubacher & Issler, Fred Eicher, Ernst Meili, 1977

Établi entre 1972 et 1977 par les architectes Hubacher & Issler ainsi que les paysagistes Fred Eicher et Ernst Meili, le Botanischer Garten der Universität Zurich abrite environ 7000 différentes espèces végétales. Il est inscrit à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale.

Zollikerstrasse 107



Stadelhofen Bahnhof

Santiago Calatrava, 2016

Inspiré par les côtés d'un taureau, Calatrava a doté la gare Zurich Stadelhofen d'une toiture ouverte de verre translucide, de béton et d'acier. Le bâtiment principal de style classique tardif, datant de 1884, a lui été conservé et intégré à la toiture du quai.

Stadelhoferstrasse 8



Zurich Main Station (HB)

Aebi & Vincent Architekten, 2010-2023

L'aile sud de la gare, construite en 1871 par Jakob Friedrich Wanner est en cours de restauration : restructuration des espaces, facilitation de la gestion des flux, apport de lumière et porosité totale avec la ville de plain-pied sont les objectifs de ce projet ambitieux, qui fait de la Hauptbahnhof de Zurich l'une des gares centrales les plus contemporaines d'Europe.

Bahnhofplatz



VBZ Busgarage Facility

Pool Architekten, 2020

En 2020, le garage VBZ Hardau est agrandi pour contenir 29 places de stationnement pour bus supplémentaires. La flexibilité des espaces libres et une grande facilité de circulation étaient les enjeux de la commande. La proposition de Pool repose sur un volume sculptural en structure porteuse coulée sur place.

Amtshaus III, Lindenhofstrasse 21



Extension du Kunsthhaus de Zurich

David Chipperfield, 2020

Le Kunsthhaus de Zurich est devenu le plus grand musée de Suisse après l'adjonction d'un nouveau bâtiment signé par David Chipperfield. L'extension accueille la collection d'Emil Bührle, marchand d'armes ayant commercé avec l'Allemagne nazie, mais également des expositions temporaires et une collection des années 60 à nos jours.

Heimplatz 5



Centre Le Corbusier

Le Corbusier, 1967

Dernier bâtiment du Corbusier, et le seul en acier et en verre, le Pavillon Heidi Weber, du nom de sa comanditaire, est un bijou architectural installé sur la rive ouest du lac de Zurich. Achevé en 1967 et rénové en profondeur en 2019, il est géré comme musée public par le Museum für Gestaltung Zurich depuis sa.

Höschgasse 8



Extension du Musée National de Zurich

Christ & Gantenbein, 2017

Cette extension en béton brut s'accroche aux deux extrémités du bâtiment historique en pierre de l'architecte Gustav Gull pour former une cour protégée. Elle accueille un auditorium, une bibliothèque et de nouvelles galeries.

Museumstrasse 2



Tanzhaus

Barozzi Veiga, 2019

Les arcades de béton trapézoïdales ouvertes sur la Limmat sont la signature de la Tanzhaus de Zurich, l'un des récents projets de Barozzi Veiga. L'équipement est organisé sur deux niveaux en fonction de leur ouverture au public. Cette répartition est lisible depuis la rive de la rivière.

Wasserwerkstrasse 127



Stade Letzigrund

Béatrix & Consolascio, Frei & Ehrensperger, 2007

De par sa performance technique, notamment ses couples de piliers qui ont tous une inclinaison différente, son intégration parfaite dans le quartier, la beauté du « collier de perles » formés par les candélabres, la douceur de ses formes et de ses couleurs, le Letzigrund est déjà considéré comme l'un des plus beaux stades d'Europe.

Badenerstrasse 500



Haute école des arts de Zurich (ZHdK), espace Toni-Areal EM2N, 2014

La ZHdK s'est installée en 2014 dans l'espace Toni-Areal du site de la plus grande unité de transformation du lait d'Europe. On y trouve auditorios, ateliers, studios, magasins, scènes, salles de concert, cinémas, cafés, et de nombreuses autres institutions culturelles et scientifiques de pointe. Cet ensemble crée une impression puissante d' « urbanisme intérieur ».

Pfingstweidstrasse 96



Mobimo Tower Diener & Diener, 2011

Contrairement à sa voisine la tour Swiss Prime construite pour être vue de loin, Mobimo n'était pas destinée à être un bâtiment solitaire : la tour se présente comme un grand bâtiment, établissant des relations avec le quartier très particulier de Zurich Ouest, sur l'ancienne zone industrielle de l'usine Maag. La tour s'élève sur 24 étages, à une hauteur de 81m.

Turbinenstrasse 20



Zölly Tower Meili Peter, 2014

Presque aussi haute que la tour Mobimo pour une surface au sol plus petite, Zölly est la clé de voûte de la nouvelle zone résidentielle de Zurich Ouest, et assure une liaison avec le Pfingstweidpark. Comme dans la Prime Tower et la Mobimo Tower, la position libre des angles définit une triade polyphonique dans la silhouette de «City West».

Turbinenstrasse 60



Im Viadukt EM2N, 2010

La rénovation et reprogrammation des espaces en rez de chaussée des arcs du viaduc historique de Zurich a permis d'y installer boutiques, cafés, associations et commerces de bouche.

Limmatstrasse 231



Freitag Flagship Spillmann Echsle, 2006

Pour la boutique de la marque zurichoise Freitag, 17 conteneurs ont été empilés les uns sur les autres, 9 d'entre eux formant une tour de 26 mètres de hauteur qui domine le vieux quartier industriel.

Geroldstrasse 17

**Bar du Kunsthaus**

Le Kunsthaus c'est aussi un bar lumineux au long comptoir en marbre et une terrasse animée sur la Heimplatz. On y vient pour son vin et ses encas de produits locaux, mais aussi pour la peinture murale « Pétales et jardin de la nymphe Ancolie » de Max Ernst, qui surplombe la salle.

Heimplatz 5

jusqu'à minuit

Kronenhalle

Bar restaurant, très posh mais un classique.

Rämistrasse 4

jusqu'à minuit

Widder bar

Posch aussi.

Widdergasse 6

jusqu'à 1h

Raygradski

Cocktail bar, busy et assez jeune.

Sihlfeldstrasse 49

jusqu'à minuit le jeudi
et 2h le vendredi et samedi

Sacchi

Cool mais petit, vins nature et meilleur Negroni.

Sihlfeldstrasse 49

jusqu'à minuit le jeudi
et 2h le vendredi et le samedi

Nordbrücke

Café bar un peu excentré mais au bon son, comme à Berlin.

Dammstrasse 58

jusqu'à 1h le jeudi
et 2h le vendredi et le samedi

Bar 3000

Pour plus tard... Le bar d'un bon club électro.

Dienerstrasse 33

jusqu'à 4h

Enfin, quand tout est fermé mais qu'on a encore soif...

Langstrasse : **Fat Tony, Klaus, Schickeria**

Et c'est déjà demain !

RÉPONSES DU QUIZZ

La coopérative d'habitants est un moyen de démembrer le foncier et le bâti :

FAUX - Les coopérateurs ne se rendent propriétaires ni des murs, ni du sol. Si la société coopérative peut se conjuguer avec une emphytéose, elle peut aussi être propriétaire du foncier.

Quelle part du parc de logements suisse représentent les coopératives :

Environ 5% - Les coopératives créent un nombre important de logements chaque année, mais peinent à accéder au foncier face à la concurrence privée.

Une même société coopérative peut être propriétaire de plusieurs bâtiments, dans différents quartiers, voire différentes villes :

VRAI - C'est d'ailleurs le cas de plusieurs des coopératives visitées lors du séminaire des ACE.

Près de 10% des logements du parc zurichois appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique :

VRAI - Zurich compte parmi les villes suisses les plus richement dotées en coopératives, et prévoit d'atteindre 30% de son parc à horizon 2030.

Ces 15 dernières années, combien de coopératives ont fait défaut de leurs prêts cautionnés par la puissance publique :

0 - Le mouvement coopératif affiche sa robustesse économique, permise notamment par des réseaux d'entraides et par des systèmes de provisionnement statutaires.

En emménageant dans une coopérative, on s'engage à participer à certaines tâches communes (gestion des déchets et espaces publics, animation...) :

FAUX - En théorie, la participation à l'Assemblée Générale représente le seul investissement "obligatoire" pour les habitants.

Les coopératives reposent sur un investissement important de la puissance publique sous forme de subventions :

FAUX - Si certains cantons ou communes peuvent procéder par subvention, cette forme d'aide reste l'exception.

Pour devenir sociétaire d'une coopérative, il faut impérativement obéir à certaines conditions de revenus :

FAUX - Si certaines coopératives peuvent se fixer des règles d'attribution des logements, le modèle de base reste libre.

Tous les habitants en coopératives participent à la conception architecturale d'ensemble de leur projet à travers des ateliers participatifs :

FAUX - Le recours à une programmation / conception participative reste un choix facultatif, à la discrétion des sociétaires fondateurs d'une coopérative.

En revendant leurs parts sociales lors d'un déménagement, les coopérateurs perçoivent une partie de la plus-value foncière :

FAUX - Les sociétaires renoncent à la spéculation et à la capitalisation. Ils se voient restituer leur ticket d'entrée à la valeur nominale.

En moyenne, à l'échelle suisse, et sans compter les logements subventionnés par la puissance publique, les coopératives affichent un prix inférieur à la location libre de :

-25% - Un chiffre susceptible d'évoluer fortement selon la tension du marché immobilier local.

À LIRE, VOIR, ÉCOUTER

BOUDET Dominique (éd), **Nouveaux Logements à Zurich : La renaissance des coopératives d'habitat**, Zurich, Park Books, 2017.

BOUDET Dominique, Zurich : plus que du logement, **d'architectures**, n°229 - Plus des logements, plus grands, plus beaux et autrement : les leçons de Zurich, septembre 2014.

BLUM Martin, HOFER Andreas, PM, **Kraftwerk 1 : construire une vie coopérative et durable**, Saint-André de Roquepertuis, Éditions du Linteau, 2014.

PM, **Voisinages et Communs**, Éditions de l'éclat, Paris, 2016.

POULLAIN Adrien, **Choisir l'habitat partagé : L'aventure Kraftwerk**, Marseille, Paranthèses, 2018.

WOHNEN SCHWEIZ, **L'Habitat d'utilité publique en Suisse, un atout pour la société tout entière**, Marseilles, Coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

WOHNEN SCHWEIZ, **Construction de Logements : La troisième voie**, Zurich, Coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 2013.

BORGEAUD Pierre-Yves, **Nos utopies communautaires** [Film], 2022.

BERTRAND Patrick, HUGUEN Thomas, **Archisociétal - Séminaire sur les logements coopératifs, Regards croisés France - Suisse** [Podcast], Murs-murs, le podcast de l'Ordre des architectes d'Île-de-France, 2019. <https://podcasts.apple.com/fr/podcast/archisociétal-séminaire-sur-les-logements-coopératifs/id1488446875?i=1000472115405&l=en>

CHAVEROU Éric, EL IDRISSEI Abdelhak, **Les coopératives d'habitants : phénomène de mode ou véritable alternative au logement social ?** [Podcast], Le Reportage de la Rédaction, 2018. <https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/choix-de-la-redaction/les-cooperatives-d-habitants-phenomene-de-mode-ou-veritable-alternative-au-logement-social-2263448>

GÉNÉRIQUE

Ce séminaire 2022 à Zurich est le 72e séminaire annuel des architectes-conseils de l'État. Il est organisé par le bureau 2022-2023, à savoir :

David Jouquand, président

Patrick Bertrand, membre

Guillaume Belus, trésorier

Paul Bouvier, membre

Henry Chesnot, secrétaire général

Hervé Dubois, premier directeur

Anne Forgia, membre

Aline Hannouz, seconde directrice

Christophe Ouhayoun, membre

Le bureau a confié l'organisation et l'animation de ce séminaire à

A H A, Annabelle Hagmann, fondatrice et **Demain Matin**, Hugo Christy

Le bureau des architectes-conseils de l'État remercie :

La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

La direction générale du patrimoine et la sous-direction de l'architecture du ministère de la Culture.

Pour la solidité de leur partenariat depuis plus de 70 ans.

Merci à nos partenaires paysagistes-conseils de l'État, architectes des bâtiments de France, architectes urbanistes de l'État pour les échanges fructueux qui animent nos pratiques respectives.

Remerciement spécial à :

Aline Diggelmann

Patrick Bertrand

Henrik Siebenpfeiffer

Michael Güller

À ce séminaire participent

Pour le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires :

Emmanuel de Lanversin, adjoint au directeur de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)

Laurent Bresson, sous-directeur de la politique de l'habitat

Florence Drouy, cheffe du bureau Villes et territoires durables

Patrick Brie, adjoint au sous-directeur de la qualité du cadre de vie, DGALN / DHUP

Pour le ministère de la Culture :

Corinne Langlois, sous-directrice à l'architecture à la qualité de la construction et du cadre de vie
Marie-Marie Pénicaud, chargée de mission architecture et qualité du cadre de vie.

Sans oublier :

Dominique Bouet-Willaumez, présidente de l'association des paysagistes conseils de l'État

Florence Delomier-Rollin, présidente de

l'association des conseillers en architecture

Marjan Hessamfar, vice-présidente du Conseil national de l'ordre des architectes

Catherine Sabbah, déléguée générale d'IDHEAL

et **140 architectes-conseils de l'État.**

À ce séminaire contribuent (par ordre d'apparition)

Anna Schindler, directrice du département développement urbain de Zurich

Michael Güller, coopérateur architecte-urbaniste

Pascal Müller, architecte

Nina Schneider, cheffe de projet participation, usages et exploitation

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

Anne d'Orazio, architecte-urbaniste, docteure en urbanisme et aménagement de l'espace,

maîtresse de conférences à l'ENSAPLV

Isabelle de Rizzo, juriste, secrétaire générale de l'Association romande des maîtres d'ouvrage

d'utilité publique

Valérie Morel, présidente de Caphabitat

Coopératif

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

Henrik Siebenpfeiffer, architecte

INFORMATIONS PRATIQUES

Hôtel

Ibis Styles

Stampfenbachstrasse 60,
8006 Zurich, Suisse

**10 min à pied de la gare
Zurich HB**

Tramway

Haldenegg : lignes 3, 6, 7, 8, 10, 15, 17, 19
N6, N7, N10
Beckenhof : lignes 2,8, 11, 14, 17

Contact

Téléphone : +41 44 300 22 00
email : HB5J7@accor.com

Lieux de rendez-vous

Restaurant OSSO, Zollhaus

Théâtre Anundpfirsich, Zollhaus
Zollstrasse 117
8005 Zurich, Suisse

Cinéma Kosmos

Lagerstrasse 104
8004 Zurich, Suisse

Restaurant LaSalle

Schiffbaustrasse 4
8005 Zurich, Suisse

Salle communautaire Im Gut

Burstwiesenstrasse 48
8055 Zurich, Suisse

Restaurant MOUDI

Brandschenkestrasse 5
8001 Zurich, Suisse

École « Kerez » Leutschenbach

Saatlenfussweg 3
8050 Zurich, Suisse

Organisation

David Jouquand

Président des architectes-conseils de l'État
david.jouquand@remingtonstyle.com
06 72 74 17 81

Patrick Bertrand

Membre du bureau des ACE
atelierpbertrand@orange.fr
06 85 90 60 56

Stéphanie Rouget

Coordinatrice ACE
secretariat@architectes-conseils.org
06 30 31 11 80

A H A

Annabelle Hagmann

06 64 25 12 73

Angélique Pagnon

06 26 39 81 67

Maud Yvon

07 67 31 44 38

info@aha-paris.com

aha-paris.com

Demain Matin

Hugo Christy

06 34 28 66 49

hugo.christy@demain-matin.com

demain-matin.com

Ce programme a été conçu, rédigé et réalisé
par A H A en collaboration avec Demain Matin.

La carte interactive des différents itinéraires
est accessible en cliquant **ici**.