



Résumé

mehr als wohnen – de la friche au quartier d’habitation (2007-2015)

Documents sur la planification et le développement du lotissement d’utilité publique du Hunziker Areal de Zurich-Leutschenbach

Rapport 1 : du « concours anniversaire » (2007) au contrat de droit de superficie (2010)

Rapport 2 : de l’avant-projet (2011) au lancement des travaux (2012)

Rapport 3 : du début des travaux (2012) à la remise des logements (2015)

Mandant : Office fédéral du logement OFL, [Recherche](#)

Mandataire : Faktor Journalisten, Zürich, <http://www.fachjournalisten.ch>

Coopérative d’habitation « mehr als wohnen » : <http://www.mehralswohnen.ch>

Documentation du développement du projet et de sa réalisation

Le processus au long cours de planification et de développement du lotissement du Hunziker Areal à Zurich, réalisé par la *coopérative d'habitation « mehr als wohnen »* (*BG mehr als wohnen*) entre 2007 et 2015, est unique en son genre. Afin de mettre en évidence de manière transparente et compréhensible ce processus qui sort des sentiers battus, l'Office fédéral du logement (OFL) a confié un mandat de documentation d'une durée de plusieurs années qui doit détailler les spécificités et les aspects innovateurs du projet ainsi que pointer les risques et obstacles potentiels.

Projet et responsabilité

Les coopératives d'habitation jouent, traditionnellement, un rôle de premier plan en ville de Zurich. Elles sont pionnières en matière de développement de nouvelles zones urbaines et de transformation de friches industrielles. Les discussions qui ont pris place dans le cadre des célébrations du centenaire des coopératives d'habitation en ville de Zurich ont donné l'occasion d'affirmer la volonté de développer la ville vers l'intérieur et de manière durable dans l'optique de la société à 2000 watts. D'où la demande adressée aux autorités de céder en droit de superficie la zone désaffectée du Hunziker Areal de Zurich-Leutschenbach à un maître d'ouvrage d'utilité publique. La réponse des autorités ayant été favorable, 35 maîtres d'ouvrage d'utilité publique se sont regroupés en 2007 pour fonder la *BG mehr als wohnen*.

Aujourd'hui, huit ans plus tard, les visions et les idées d'alors sont devenues réalité. Depuis l'été 2015, près de 1200 personnes vivent sur le site de l'ancienne friche industrielle de la zone de développement de Zurich-Leutschenbach. Les locataires ont pu prendre possession dans les délais prévus de treize bâtiments et 370 unités de logement de taille variable de la *BG mehr als wohnen*. La ville de Zurich ne bénéficie pas seulement de l'accroissement de son parc de logements à prix avantageux, mais aussi de contributions innovantes en vue d'un développement urbain de qualité. La zone industrielle qu'elle a mise à disposition en droit de superficie doit en particulier servir de modèle dans l'optique de la société à 2000 watts.

Rapport 1 : Du « concours anniversaire » (2007) au contrat de droit de superficie (2010)

Le rapport 1 constitue le premier élément du projet de documentation de l'état de la planification et des discussions de la *BG mehr als wohnen*. Il présente ce qui a été réalisé depuis la fondation de la coopérative jusqu'à la signature du contrat de droit de superficie au début de l'été 2010, en passant par le concours d'architecture et ses résultats retravaillés. De plus, il précise le contexte et les conditions-cadre régnant au début de la phase de développement. Les éléments suivants sont détaillés :

- La situation initiale et les influences externes sur le projet ; notamment le développement urbain, la politique du logement suivie par la ville et l'état des discussions d'experts ;
- Les résultats du concours d'architecture et de la phase de dialogue, ainsi que les souhaits de la base des coopérateurs, conformément aux avis ressortant des groupes thématiques et des discussions menées dans le cadre des séances de remue-méninges ;
- Les processus de pilotage et la communication au sein de la *BG mehr als wohnen*.

Phase de développement : étapes et principaux résultats	
5 décembre 2007	Fondation de la coopérative d'habitation « <i>mehr als wohnen</i> » (<i>BG mehr als wohnen</i>)
2008 – 2010	Séances participatives pour les membres de la <i>BG mehr als wohnen</i> , avec groupes de travail et séances de remue-méninges; ces dernières continuent d'être organisées.
7 novembre 2008	1 ^{re} séance d'information pour les membres de la coopérative
30 mars 2009	Concours d'architecture : décision du service d'urbanisme et typologie d'habitat
2009 – 2010	Phase de dialogue avec les cinq bureaux d'architectes gagnants
Juin 2009	1 ^{re} assemblée générale de la <i>BG mehr als wohnen</i> : concours d'architecture
Avril 2010	Avant-projet avec les architectes (les cinq bureaux plus l'architecte paysagiste) et les ingénieurs.
Juillet 2010	Développement du secrétariat de la <i>BG mehr als wohnen</i> avec la création du poste de chef de projet Construction
14 juillet 2010	Contrat de droit de superficie : autorisation des autorités communales de Zurich
Automne 2010	Clôture de l'avant-projet « <i>Projet 1</i> »
Octobre 2010	Les occupants temporaires qui bénéficiaient d'un contrat de prêt à usage avec la ville de Zurich quittent le Hunziker Areal
Janvier 2011	Appel d'offres d'entrepreneur général et début de la procédure de sélection
Avril 2011	Emménagement du secrétariat de la <i>BG mehr als wohnen</i> dans un pavillon installé sur le Hunziker Areal
Mai 2011	Clôture du projet Hunziker Areal pour le transfert prévu à l'entrepreneur général
Juin 2011	2 ^e assemblée générale de la <i>BG mehr als wohnen</i> : approbation du crédit de construction
2011 – 2012	L'art s'invite sur le chantier : 1 ^{re} phase « <i>mehr als kunst</i> »
Été 2011	Activités festives sur le Hunziker Areal
Automne 2011	Arrêt de la planification et contrôle des coûts par l'entrepreneur général
Décembre 2011	Permis de construire octroyé par la ville de Zurich
Janvier 2012	Développement du secrétariat de la <i>BG mehr als wohnen</i> avec la création du poste de chef de projet Exploitation
Mars 2012	Le cirque Chnopf, en résidence, quitte le Hunziker Areal
Mai 2012	3 ^e assemblée générale de la <i>BG mehr als wohnen</i> : modification des statuts pour les membres sans voiture
Mai 2012	Conclusion du contrat et transfert du projet à l'entrepreneur général
Juillet 2012	Début des travaux de construction (démolition, assainissement du site, etc.)
Dès l'été 2012	Lancement de la location des surfaces commerciales

Rapport 2 : de l'avant-projet (2011) au lancement des travaux (2012)

Le rapport 2 est consacré à la phase de projet comprise entre l'avant-projet et le lancement des travaux de construction. Il consigne ce qui a été entrepris et en tire de premiers enseignements. Il aborde notamment les questions de la faisabilité et du rapport entre diversité effective et diversité perçue. Un accent supplémentaire est mis sur les aspects organisationnels et sur les processus internes à la coopérative. Les éléments concourant à la réussite du projet, de même que les difficultés rencontrées, sont minutieusement détaillés afin d'être aisément compréhensible pour d'autres fournisseurs de logements et personnes intéressées par les formes d'habitat durable. Des commentaires plus subjectifs des auteurs viennent compléter les informations fournies.

Cette série de documents vise à présenter de manière transparente ce qui a été arrêté et ce qui est encore en suspens. Toutefois, afin que ce rapport ne gêne pas les étapes suivantes, il avait été décidé d'entente avec la *BG mehr als wohnen* de ne pas publier certaines informations encore confidentielles.

Les principaux délais et jalons des travaux sont présentés dans le tableau ci-dessus. Les délais et étapes en bleu foncé se rapportent à ce deuxième rapport.

Rapport 3 : de la réalisation (phase de construction) à la remise des logements (2015)

Le rapport 3 présente les principales décisions et bases conceptionnelles du projet, les étapes de la mise en œuvre technique ainsi que le processus de mise en location des logements et des surfaces commerciales. Depuis l'été 2015, quelque 1200 personnes occupant 370 logements (et près de 4000 m² dédiés aux activités) vivent et travaillent dans la zone de plus de 40 000 m² mise à disposition en droit de superficie par la ville. Les locataires ont accepté un concept de mobilité douce et un approvisionnement énergétique climato-compatible, ainsi que de s'engager en faveur de la vie de quartier. Le Hunziker Areal, doté d'une densité urbaine à présent visible et tangible, doit devenir un centre vivant et riche en contrastes du nord de la ville de Zurich. Les prochaines années montreront comment les habitants s'approprieront leur lieu de vie et tiendront compte des conditions qui leur sont fixées. Ce processus sera suivi par le biais de projets de recherche abordant diverses problématiques dans les domaines social, énergétique et économique.

Remerciements

Le mandat de documentation de l'Office fédéral du logement (OFL) est exécuté en accord avec la *BG mehr als wohnen*. Les informations ont été compilées sur la base de l'étude de documents internes, de la participation à des séances des organes de la coopérative et à des manifestations publiques, ainsi que d'entretiens avec les responsables de la *BG mehr als wohnen*. Nous profitons de l'occasion pour remercier ici chaleureusement tous les partenaires qui se sont exprimés dans les rapports pour leur compréhension et leur ouverture d'esprit.