

Des processus de stratégie de construction et des rénovations structurelles sources de dynamisme :

Genèse du concept de construction et du projet de développement de la Familienheim-Genossenschaft Zurich (FGZ)

FGZ Familienheim-Genossenschaft Zurich

Fondation	1924
Nombre de logements	2197, dont 865 dans des maisons mitoyennes (2005)
Revenu locatif	environ 28,4 millions par an
Total du bilan	391 millions
Organisation et administration	Secrétariat et administration : 14,25 postes à plein temps (y compris le département de la construction, le service de la consultation sociale et l'équipe d'éducatrices). Régie pour les travaux d'entretien : 28 postes. Le comité est composé de 5 commissions. La coopérative dispose de son propre fonds de secours.

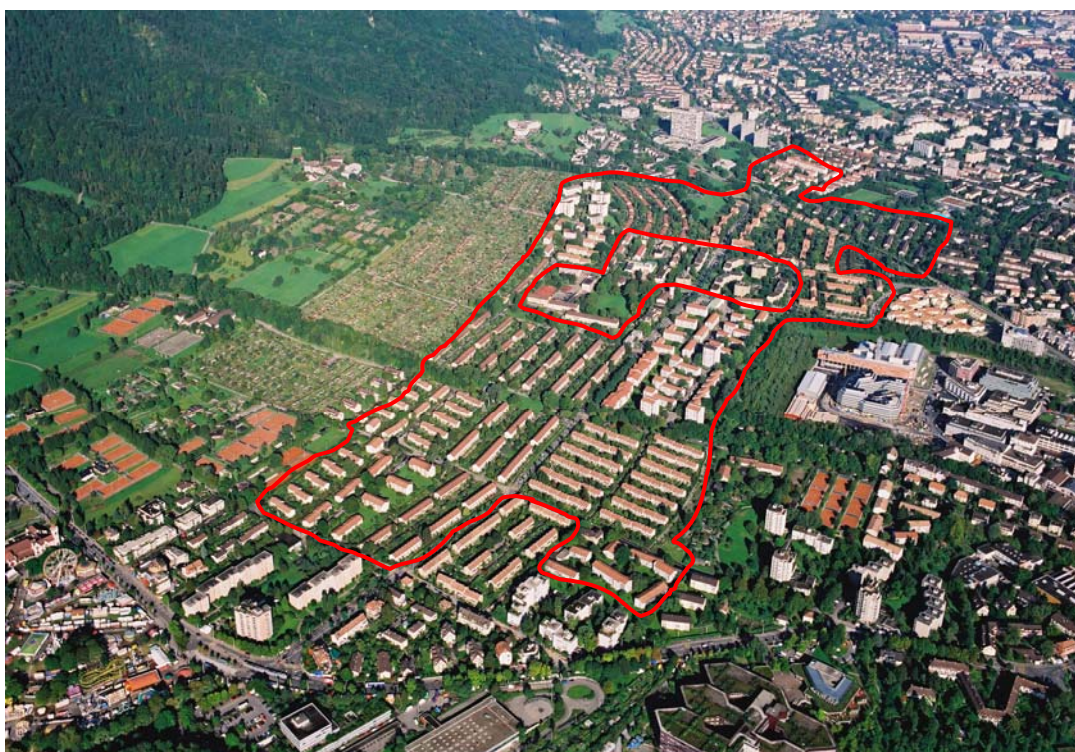
Situation initiale :

La FGZ possède plusieurs particularités. Ce qui est remarquable, outre la taille, c'est que les immeubles constituent un véritable quartier, bâti par étapes depuis 1925. Il en résulte un besoin périodique de rénovation impliquant une planification soignée des investissements et des ressources, ainsi qu'un processus de prise de décision optimal. L'achèvement d'un tel cycle de rénovation a été à l'origine d'un inventaire global, qui a servi d'étude de base à ce projet.

En 1999, un atelier avenir avait été organisé pour formuler **les valeurs et les objectifs de développement** de la coopérative. Puis, lors d'un atelier de lancement en 2001, un groupe de projet composé de membres du comité et de représentants des locataires s'est attaqué au processus pour le développement d'un **concept de construction**. Tout le processus a été accompagné et conseillé par une entreprise externe.

Si l'accent a d'abord été placé sur les immeubles existants, la perspective a changé dans un deuxième temps, à partir de 2003, lorsque la perception que la coopération avait de soi-même s'est élargie : « La FGZ n'est pas uniquement une coopérative de construction possédant presque 2200 logements. Elle forme à elle seule un quartier entier et est ainsi une composante importante de la plus grande ville de Suisse. »

L'intégration de l'équipe de planification et le regard urbanistique de cette dernière sur l'ensemble de la zone ont finalement abouti à un **projet de développement** servant de base de décision pour les vingt prochaines années.



Déroulement du processus de développement :

janvier 01	Atelier de lancement
	Inventaire des constructions de la FGZ, devant servir de base de décision pour les stratégies de rénovation d'immeubles en tenant compte de l'avis de spécialistes externes. Les données ont été complétées et constituent la base de trois projets de développement (FGZ-Sud, centre, trafic). En même temps, on a élaboré huit principes pour le concept de construction.
juin 2002	Les résultats de cette phase du travail ont été approuvés par le comité, qui a défini les étapes suivantes. Au printemps 2003, une brochure a informé tous les membres de la coopérative de l'état du projet.
dès 2003	Lors de l'étape suivante, trois équipes de planification (architectes, paysagistes et planificateurs des transports) ont été invitées à examiner toute la zone d'habitations en traitant en priorité les questions urbanistiques. Le directeur et la sous-directrice de l'Office des constructions de la Ville de Zurich ont animé les ateliers ; on est parvenu, ainsi, à une collaboration optimale avec la Ville, devenue un partenaire du développement du quartier.
novembre 2003	Le comité et la commission de construction ont discuté le modèle de construction et le présent projet de développement a été revu. On a notamment examiné tous les projets du point de vue de leur acceptabilité sociale. Les documents ont été transmis à tous les membres de la coopérative pour consultation.
mai 2004	Le concept de construction et le projet de développement ont été présentés et discutés lors de deux séminaires d'information. Il a été également possible de prendre position par écrit. Quelques réserves ont été émises, le caractère du quartier, avec sa verdure abondante (parc résidentiel) et ses maisons mitoyennes en partie très bon marché risquant de disparaître.
23.11.2004	L'assemblée générale extraordinaire a approuvé le concept de construction et le projet de développement 2004-2015.

Contacts :

Familienheim-Genossenschaft Zurich FGZ

Directeur : Josef Köpfl, Schweighofstrasse 193, 8045 Zurich

Tél. 044 456 15 00 ; courriel : verwaltung@fgzzh.ch, www.fgzzh.ch

arc Architekten (accompagnement du processus) : Kathrin Schnellmann, Binzstrasse 12, 8045

Zurich, tél. 044 461 44 22 ; courriel : arc@arc-architekten.ch, www.arc-architekten.ch