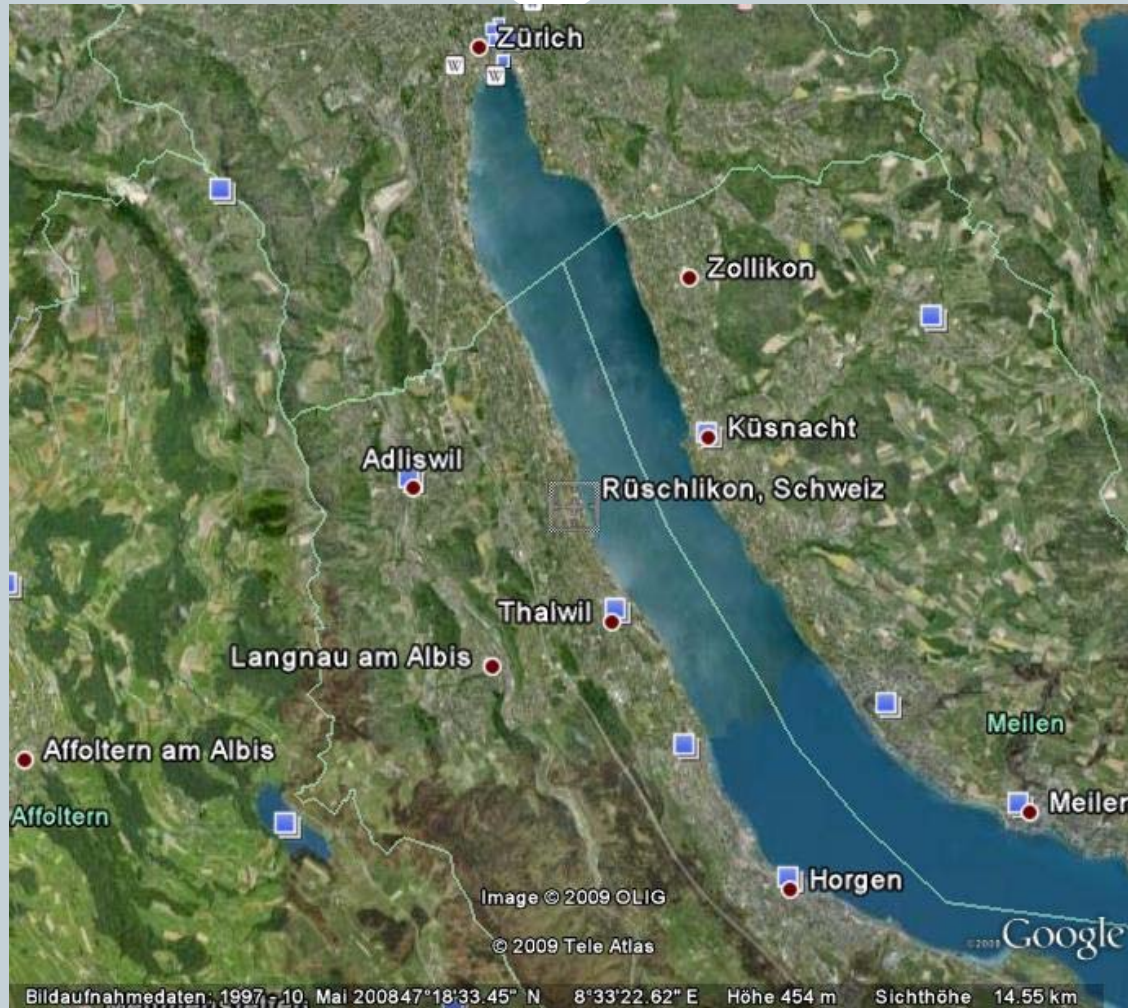


# Construction de logements coopératifs pour la classe moyenne



**UNE IDÉE NOVATRICE  
DANS UN  
CONTEXTE POLITIQUE IMPRÉVISIBLE**

# RÜSCHLIKON SITUATION



RÜSCHLIKON  
FAITS ET CHIFFRES



**5000 habitants**

**Situé à 15 minutes de la Paradeplatz de Zurich**

**Revenu par habitant le plus élevé du canton**

**Laboratoire de recherche IBM**

**Laboratoire en nanotechnologie IBM (dès 2010)**

**Centre de recherche mondial Swiss Re**

**Institut Gottlieb Duttweiler (GDI)**

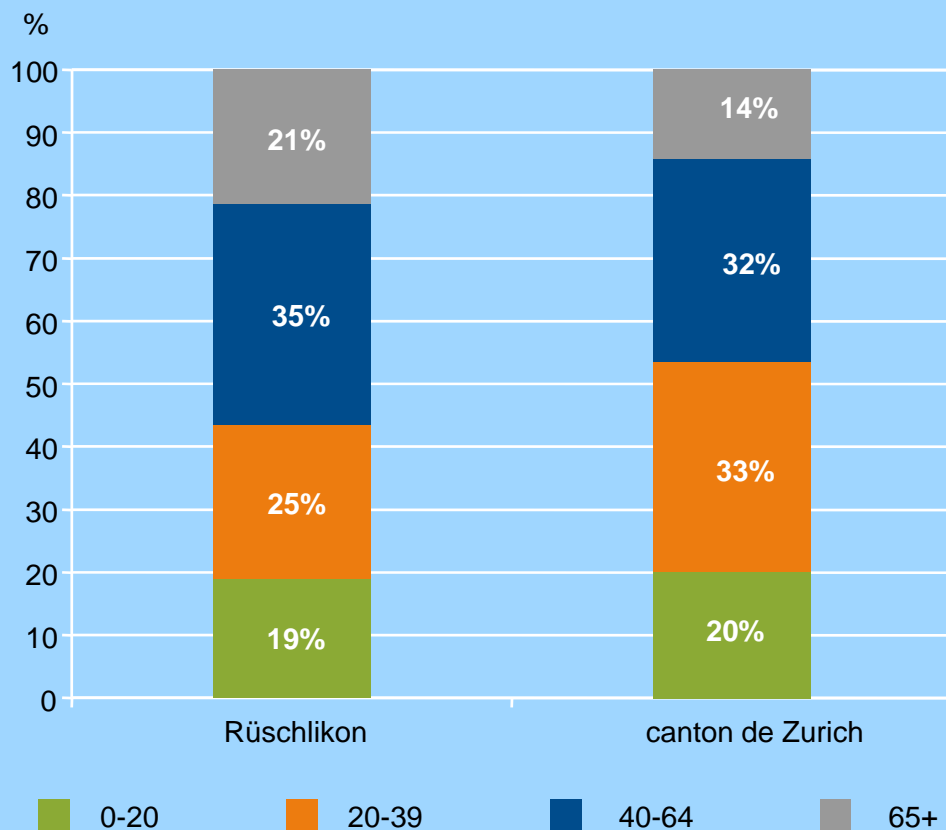
**Editions Springer Suisse**

**« Rättsch-Dorf »**

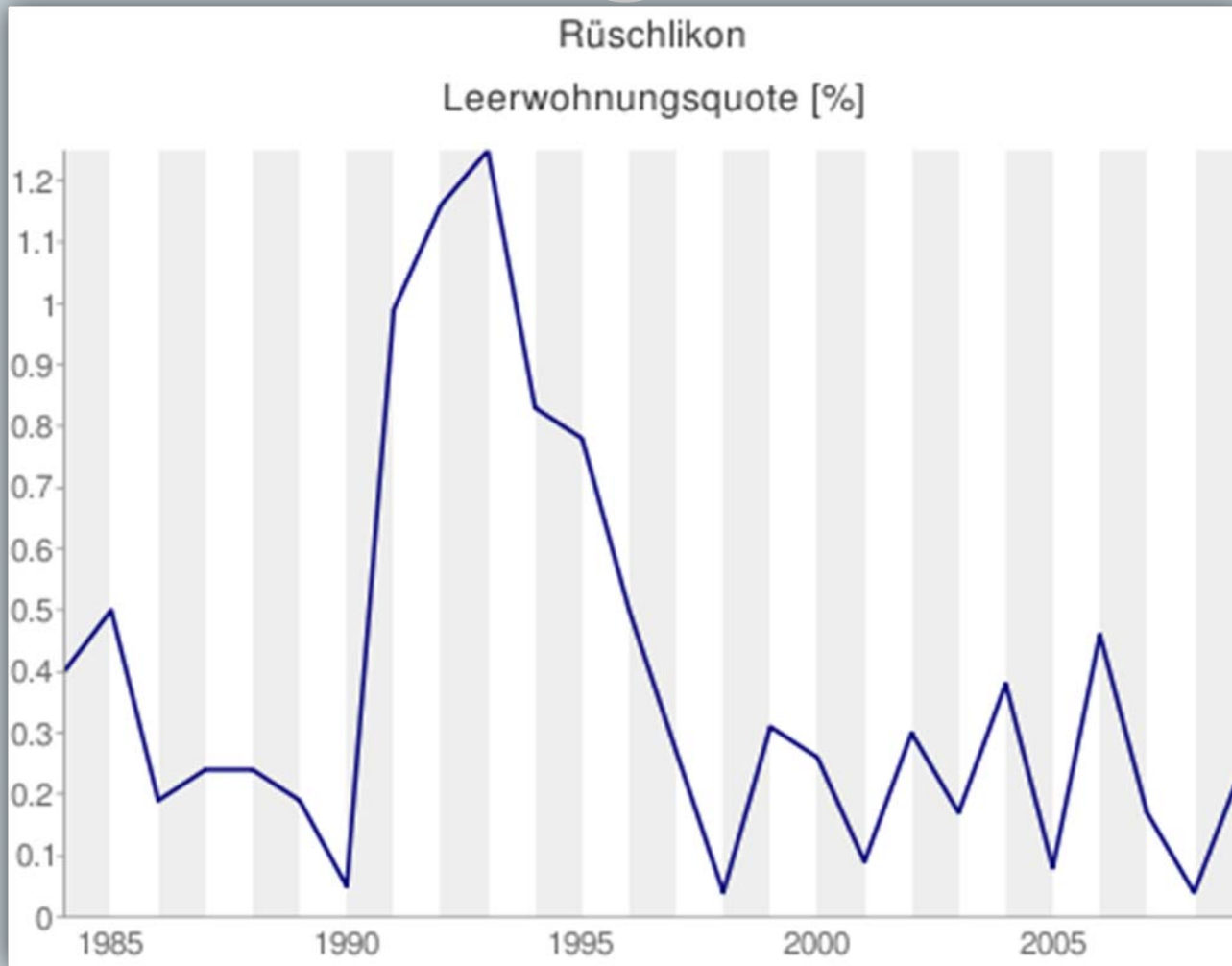
# Problématique: logements plus attrayants pour familles

Depuis des années, Rüslikon perd des habitants de la tranche d'âge de 30 à 45 ans, c'est-à-dire l'âge auquel on fonde une famille. La raison: on ne trouve pratiquement aucun logement à prix abordable à Rüslikon. **LA**

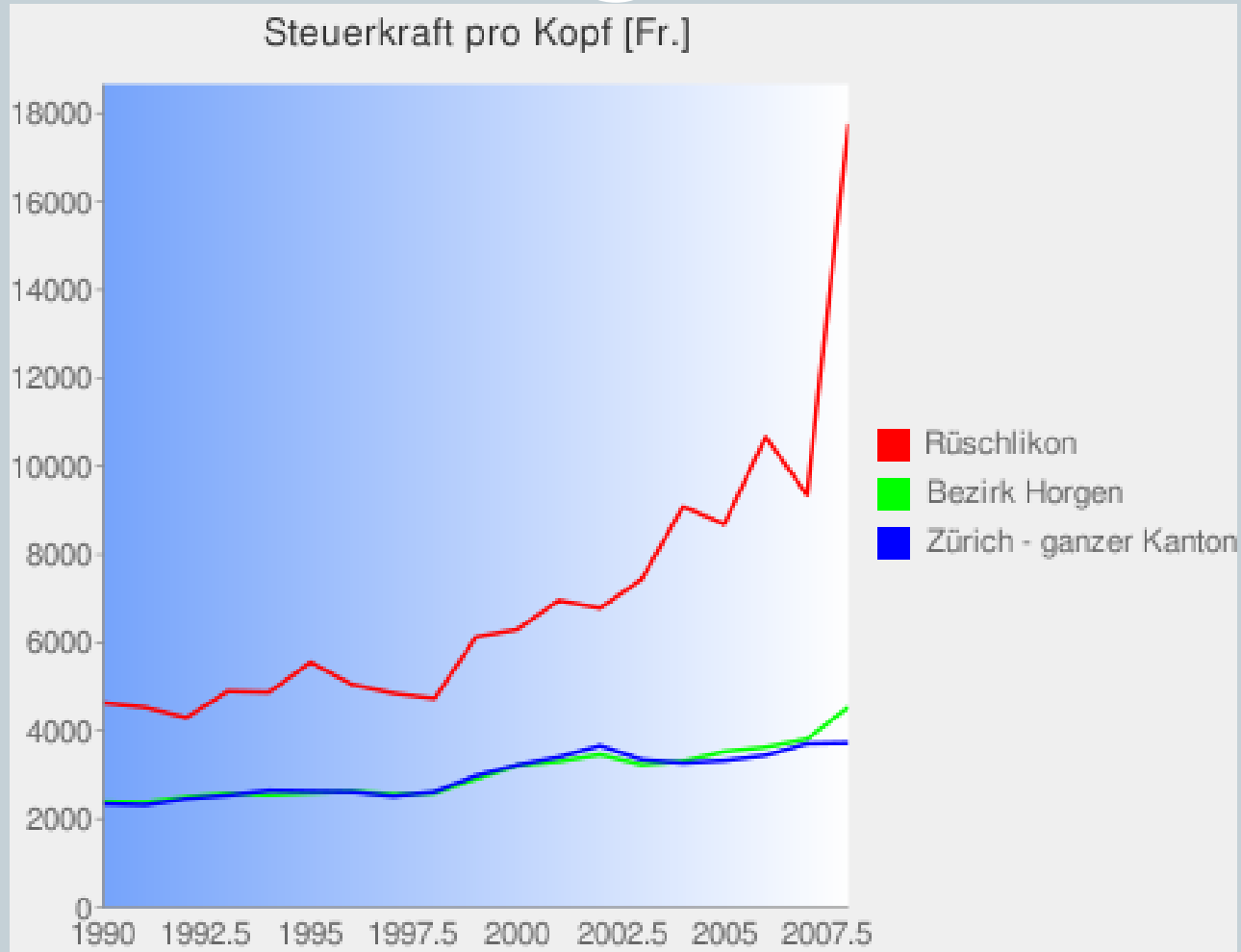
**CONSÉQUENCE: une évolution socio-démographique défavorable!**



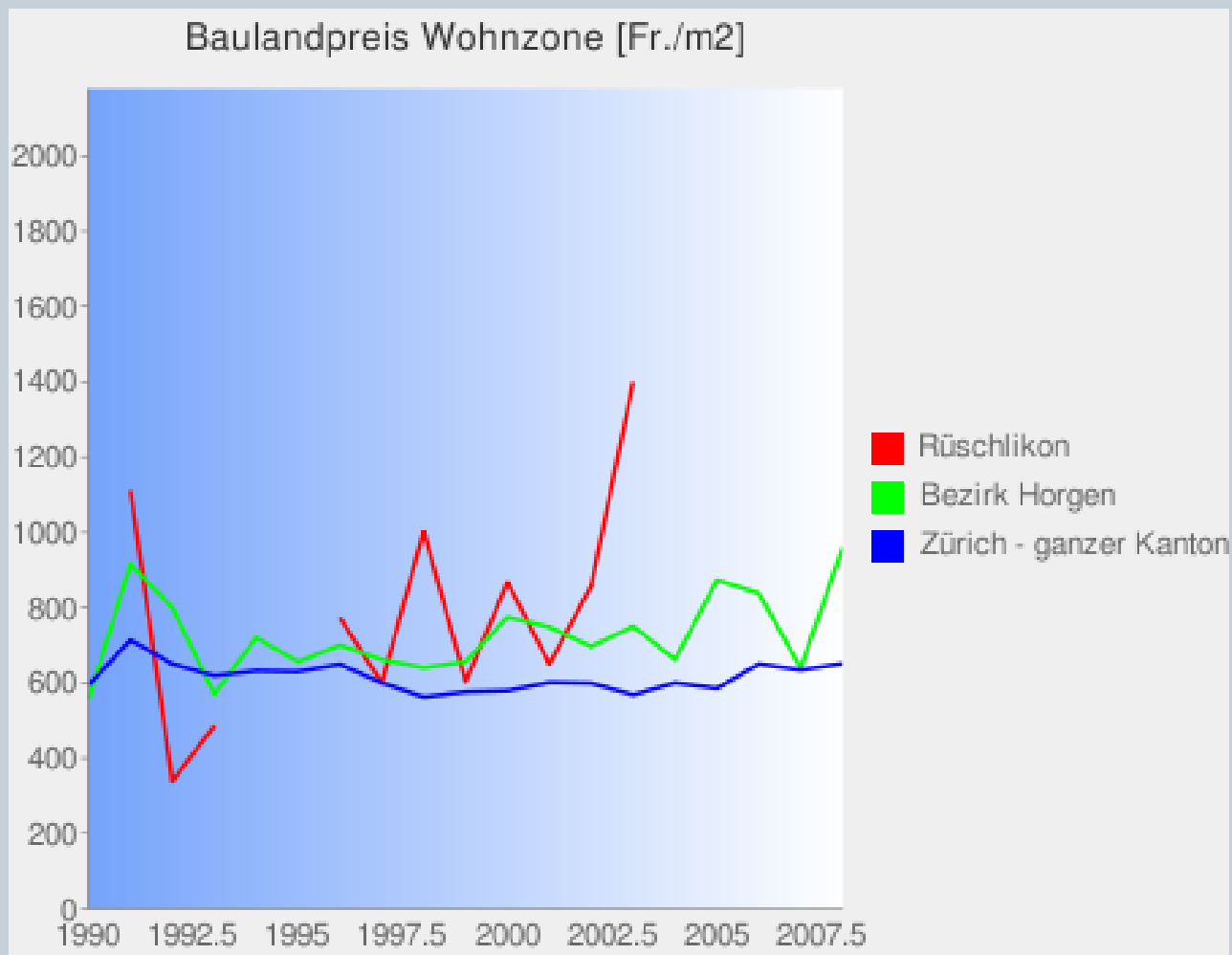
# Statistiques: logements vacants



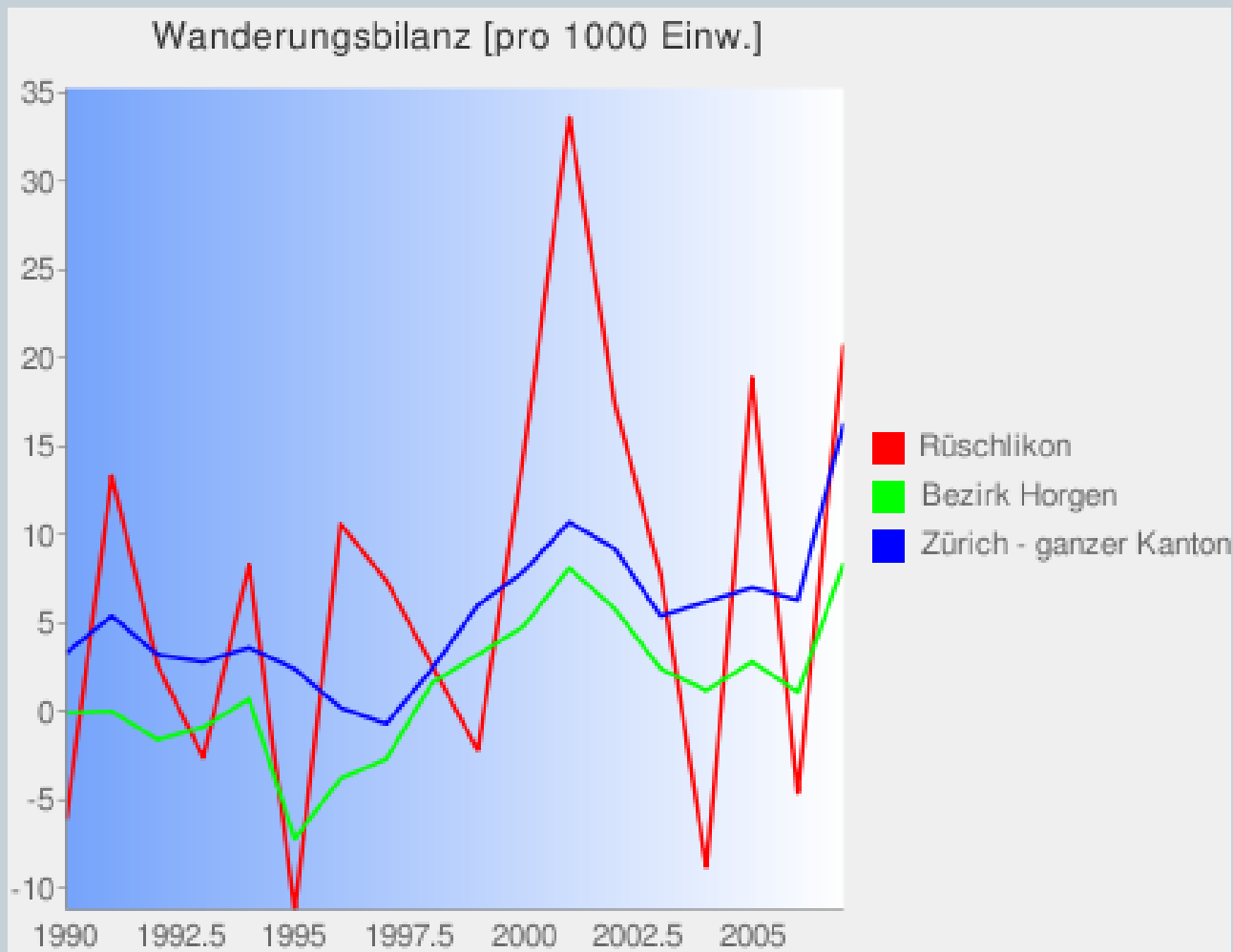
# Statistiques: **force fiscale**



# Statistiques: prix des terrains à bâtir



# Statistiques: bilan migratoire





**GmRZ** Genossenschaft für **M**ittelstandswohnungen in **R**üschlikon **Z**ürich



# PROJET ROSENMOOS

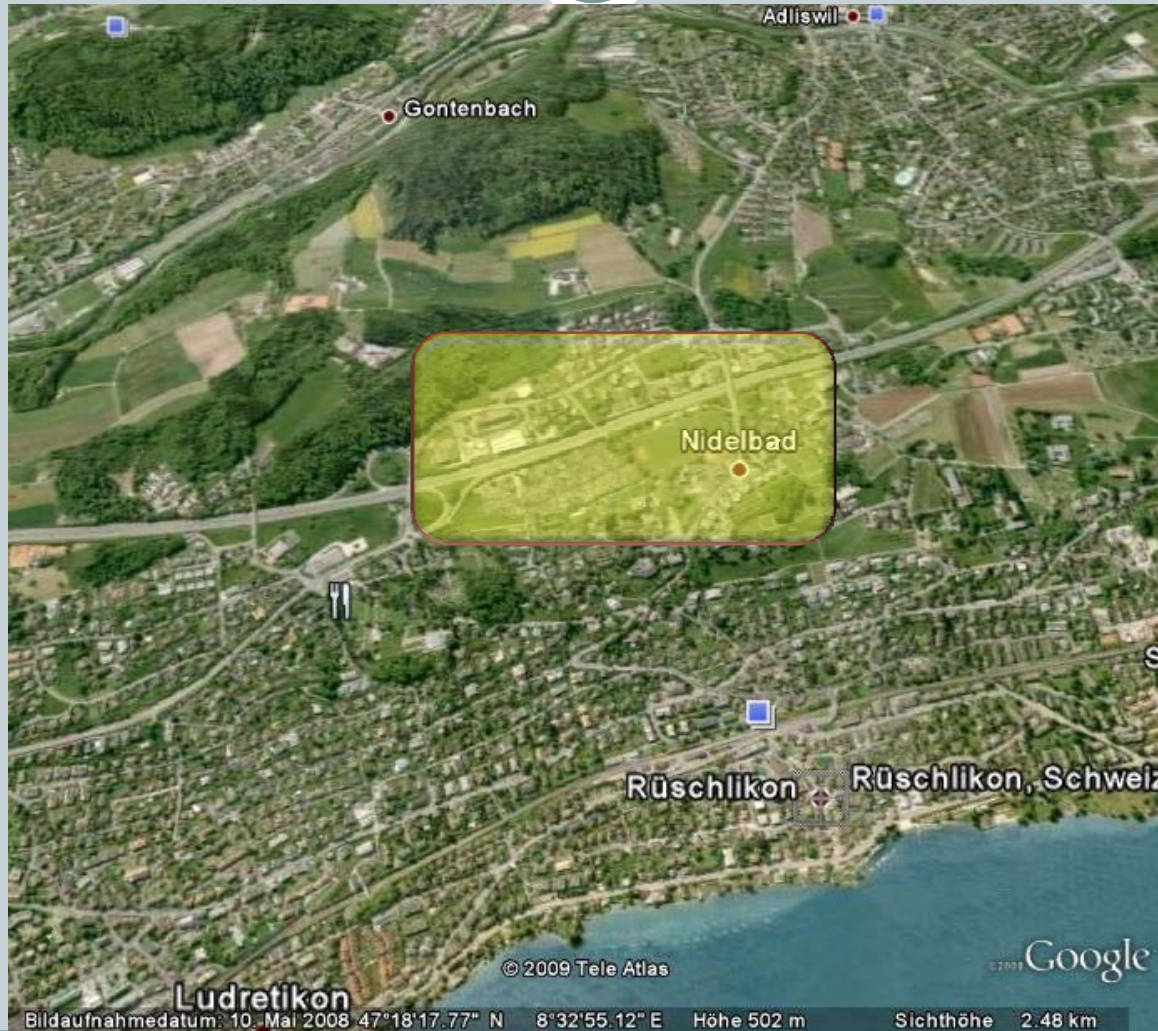
[www.rosenmoos.ch](http://www.rosenmoos.ch)

# Rosenmoos: NÉCESSITÉ D'AGIR




- Politique en matière d'habitation=politique financière
  - Rüschtikon a un revenu fiscal par habitant trop élevé (+15 000 francs) et verse, par conséquent, jusqu'à 80% de ses rentrées fiscales pour la péréquation financière.
- La structure de la population évolue de manière unilatérale, ce qui, notamment, annonce des perspectives d'avenir défavorables pour les écoles de la commune.
- L'autoroute coupe la partie supérieure du village.
- Les nuisances sonores empêchent l'exploitation de cette zone ayant un degré élevé d'habitabilité.
- La Confédération prévoit, à moyen terme, de prendre des mesures de protection anti-bruit, qui amélioreront la situation phonique mais altéreront la situation optique.

# Rosenmoos: la situation



Rosenmoos: **l'idée**



- Couvrir le tronçon d'autoroute traversant Rüschlikon sur env. 600 m  
(projet réalisé par la coopérative grâce à une concession de la Confédération)
- Echange du terrain communal contre le terrain (de la concession) sur la partie couverte
- Vente de logements en propriété pour financer le projet
- Aménagement de jardins familiaux sur la partie couverte et d'installations de loisirs en périphérie  
(par la coopérative)
- Construction de quelque 600 logements pour familles de la classe moyenne sur le terrain communal disponible après échange

# Rosenmoos: l'idée – transfert des fonctions



# Rosenmoos: **objectifs**



- Rassembler sur une seule surface le territoire communal de Rüschtikon
- Revaloriser les terrains voisins, promouvoir l'isolation phonique
- Créer des logements pour la classe moyenne
- Retirer à long terme le nouveau parc immobilier du marché spéculatif
- Abaisser le revenu fiscal par habitant de Rüschtikon  
(diminution de la participation à la péréquation financière)
- Ne pas générer de frais d'investissement pour la commune de Rüschtikon
- Prévoir une participation de la commune aux frais d'exploitation en raison de la valeur de durabilité du projet sur les plans fiscal et socio-démographique
- Confier la réalisation du projet à un organisme privé d'utilité publique

# Rosenmoos: les chiffres



- **600 appartements environ**
- **Environ 70% de logements en propriété**
  - le prix de vente pour un logement de 4 ½ p. au rez-de-chaussée doit être nettement inférieur à un million de francs.
- **Environ 30% de logements locatifs**
  - le loyer net pour un logement de 4 ½ p. au rez-de-chaussée (état au 31.9.2009) doit s'élever à env. 2500 francs.

# Rosenmoos: le triangle magique



Frais de construction du tunnel

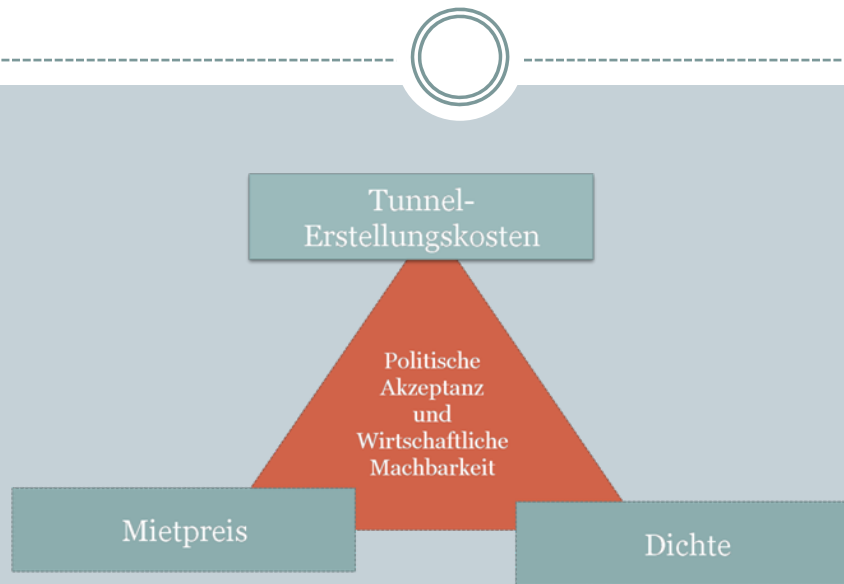
acceptation  
politique  
et  
faisabilité  
économique

Prix des loyers

Densité

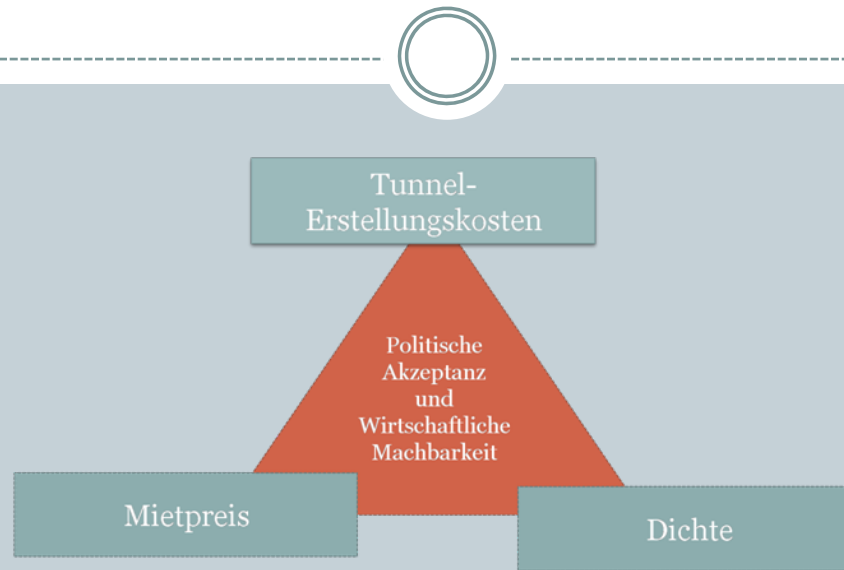


# Rosenmoos: le triangle magique 1



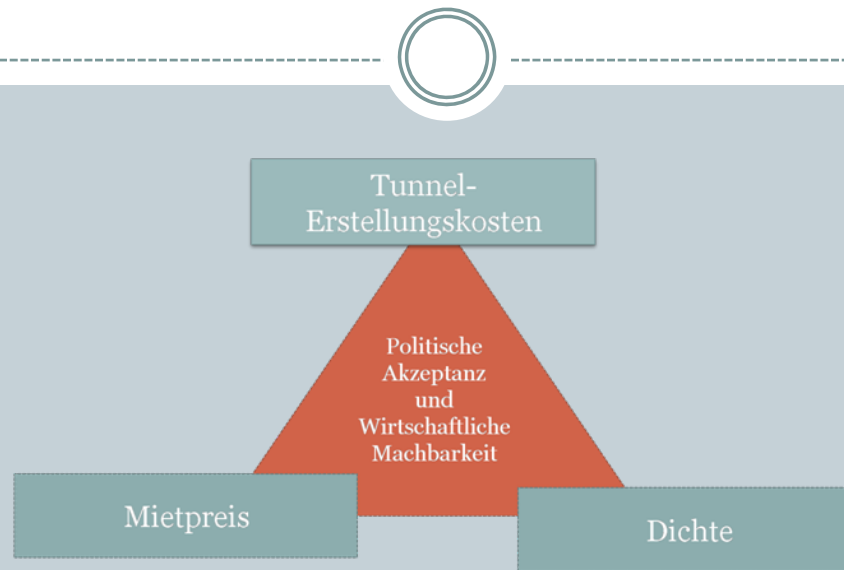
- Les frais de construction du tunnel définissent le « prix du terrain » pour l'échange de terrains prévu avec la commune dans le périmètre de planification déterminé

# Rosenmoos: le triangle magique 2



- Le prix du terrain est la valeur de base qui déterminera le prix du marché (vente/location) des appartements

# Rosenmoos: le triangle magique 3

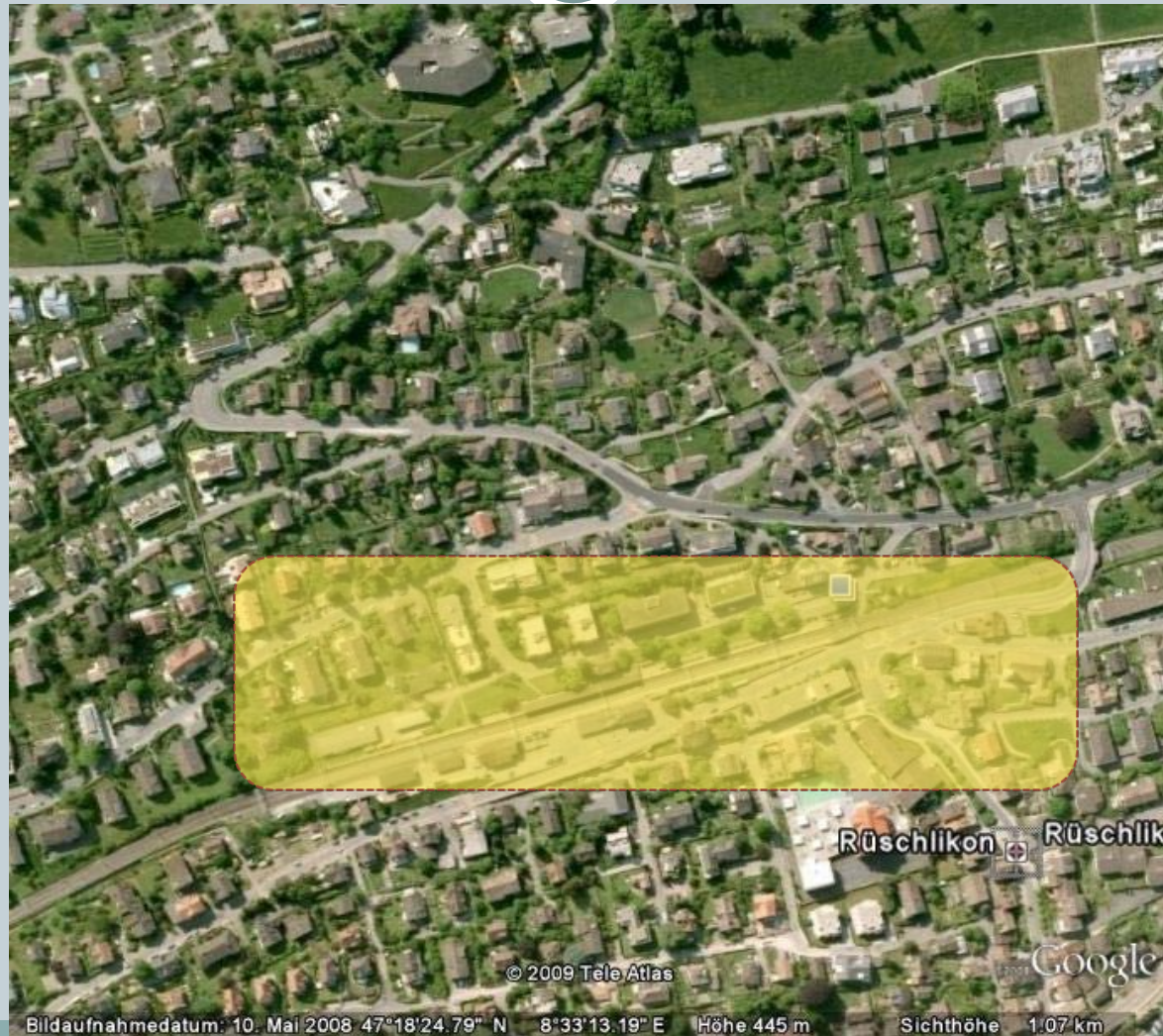


- Dans le cas où le logement en construction est destiné à des familles et que son prix se situe, par conséquent, en deçà des prix habituellement fixés pour des logements neufs comparables, un prix de fabrication élevé aura des conséquences sur la densité du quartier. Cette dernière est quant à elle un facteur déterminant pour l'acceptation du projet sur les plans urbanistique et politique.

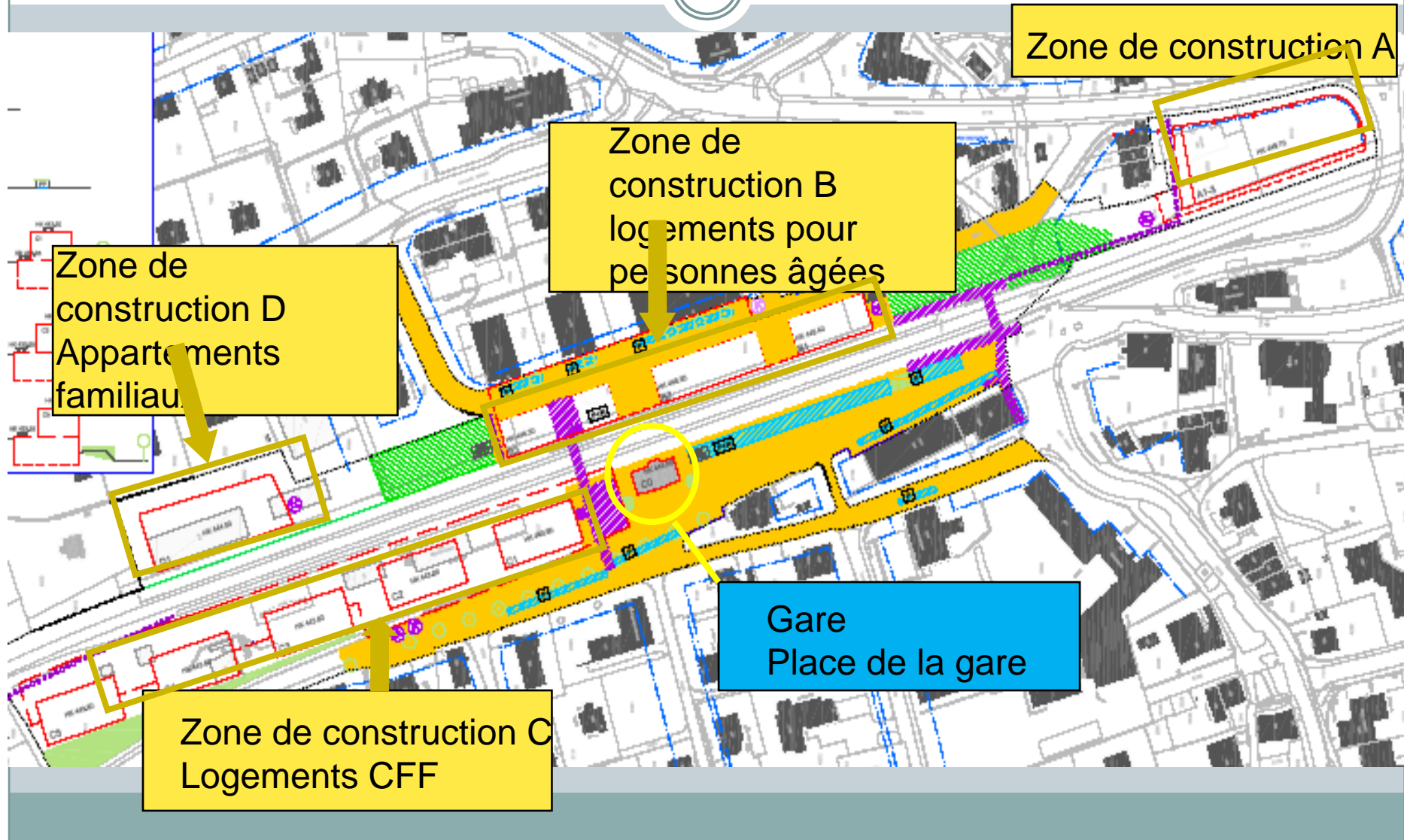
# Rosenmoos: les risques

- Autorisation de la Confédération pour recouvrir une partie de l'A3
- Exigences des **techniques de sécurité/normes de l'OFROU**
- **Conditions de concession par l'OFROU**
- Prise en charge des **frais d'exploitation** par la commune?
- Acceptation du plan d'aménagement
- Votation communale pour « l'échange de terrains » **territoire contre concession**
- Rapport coûts recouvrement de l'A3 / valeur territoire habitable
- Projet de longue haleine-évolution économique incertaine

# Expériences faites avec la planification du centre: **situation**



# Expériences faites avec la planification du centre: **projet de construction**



Expériences faites avec la planification du centre:  
**motivations et arguments des opposants**

- **Suppression d'espaces verts**
- **Abattage d'un beau magnolia**
- **Perte de l'identité villageoise**
- **Architecture moderne (toit plat)**
- **Habiter si près d'une ligne de chemin de fer est « inhumain »**
- **Nuisances provoquées par la construction puis par l'augmentation de trafic qui s'en suivra**
- **Routes partiellement « enterrées »**
- **« Blocs de bâtiments »**
- **Motivation lucrative (territoire des CFF)**

# Adresses



[www.rosenmoos.ch](http://www.rosenmoos.ch)

GMR Genossenschaft für  
Mittelstandswohnungen à Rüschlikon  
Peter Burkhalter  
Obstgartenstrasse 28  
8006 Zurich  
Tél. 044 268 10 00

## **Intervenant**

Hanspeter Draeyer  
Lic. phil. I –Management Consultant  
Ideengenerator – membre du comité GMRZ  
Alte Landstrasse 54  
8803 Rüschlikon  
Tél. 044 724 02 72