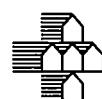
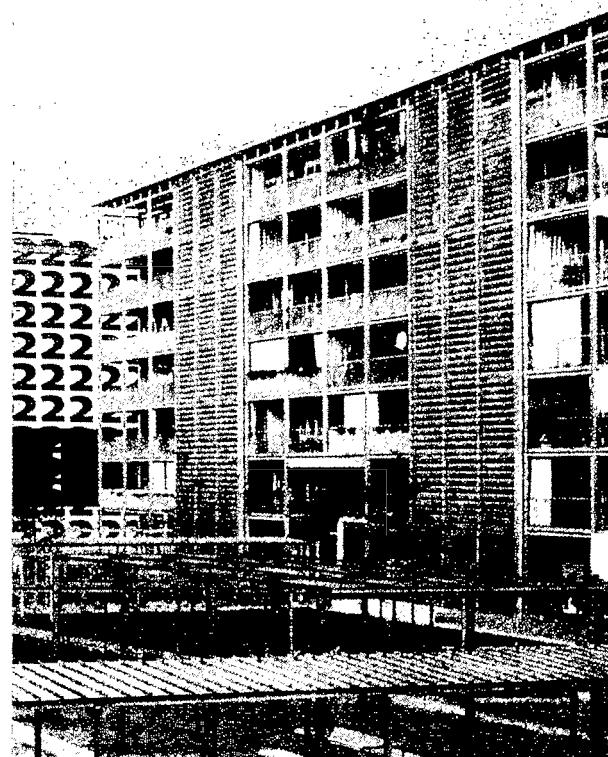
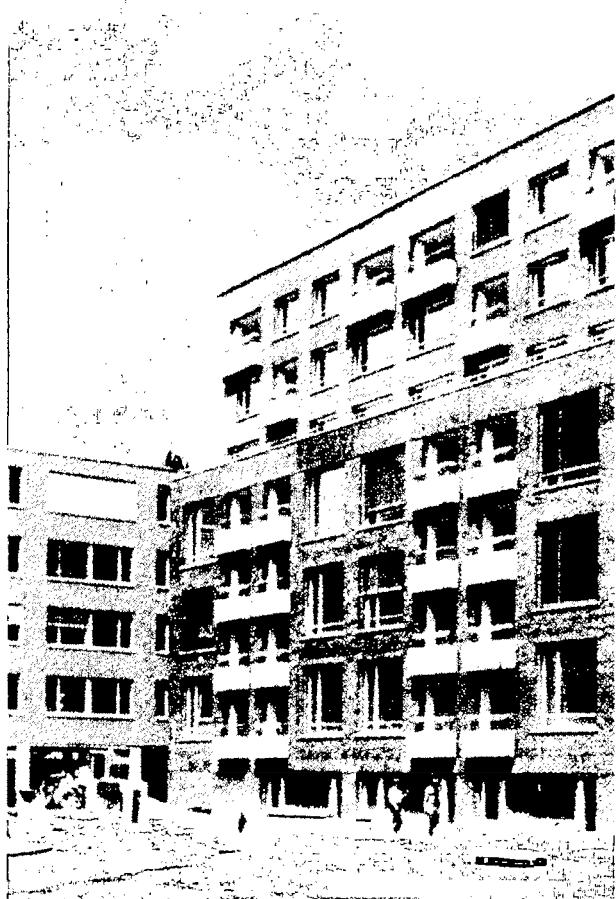


Innovation dans le secteur des coopératives de logement

Résumé de l'évaluation des cités
KraftWerk1 et Regina-Kägi-Hof à Zurich

Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber



BUNDESAMT FÜR WOHNUNGWESEN
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT
UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI
UFFIZI FEDERALI PER L'ABITAR

Volume 74
Bulletin du logement

Innovation dans le secteur des coopératives de logement

**Résumé de l'évaluation des cités
KraftWerk1 et Regina-Kägi-Hof à Zurich**

Joris E. Van Wezemael, Andreas Huber

Éditeur	Office fédéral du logement (OFL) Storchengasse 6, 2540 Granges
Copyright	© 2004 by Office fédéral du logement, Granges Tous droits réservés pour tous pays. Reproduction partielle autorisée uniquement avec indication des sources.
Auteurs	Joris E. Van Wezemael, Andreas Huber
Mise en page	Michael Hanak
Images de couverture Andrea Helbling (KW1), Martin Steinmann (RKH)	
Remerciements	Nous remercions vivement les habitants des cités Kraft-Werk1 et Regina-Kägi-Hof ainsi que les représentants des coopératives, les experts consultés et toutes les personnes impliquées dans le projet. L'intérêt et la disponibilité qu'ils ont manifestés ont contribué de manière déterminante à la richesse et à l'ampleur des informations traitées dans la présente étude. Celle-ci repose sur plusieurs études partielles et documents de travail élaborés en liaison avec l'étude globale. Les remerciements s'adressent particulièrement aux auteurs de l'étude (cf. annexe).
Diffusion	BBL, Vente des publications fédérales, CH-3003 Berne, www.bbl.admin.ch/bundespublikationen
N° de commande	725.074 f (deutsche Ausgabe 725.074 d)

Table des matières

Avant-propos	3
Condensé	9
1 Introduction	13
1.1 Situation initiale	13
1.2 Démarche et méthodes	15
2 Cité KraftWerk1 à Zurich Ouest	17
2.1 La réalisation de la Cité KraftWerk1	17
2.2 Qui habite dans la Cité KraftWerk1?	24
2.3 Pourquoi avoir déménagé à la Cité KraftWerk1?	26
2.4 Comment sont jugés les logements et la cité?	29
2.5 Quel regard est porté sur les abords et le quartier?	33
2.6 Comment ont évolué les contacts de voisinage et la vie communautaire?	36
2.7 La Cité KraftWerk1 a-t-elle atteint ses objectifs?	39
3 Cité Regina-Kägi-Hof à Zurich Nord	43
3.1 La réalisation de la Cité Regina-Kägi-Hof	43
3.2 Qui habite dans la Cité Regina-Kägi-Hof?	47
3.3 Pourquoi avoir déménagé à la Cité Regina-Kägi-Hof?	49
3.4 Comment sont jugés les logements et la cité?	52
3.5 Quel regard est porté sur les abords et le quartier?	54
3.6 Comment ont évolué les contacts de voisinage et la vie communautaire?	56
3.7 La Cité Regina-Kägi-Hof a-t-elle atteint ses objectifs?	58
4 Comparaison des deux cités	61
Annexe	65
Notes	65
Bibliographie	68
Études partielles du projet d'évaluation	69
Adresses	70
KraftWerk1: Plans, maquettes, schémas	71
Regina-Kägi-Hof: Plans, maquettes, schémas	75
Illustrations	77

Avant-propos

La présente étude se penche sur deux lotissements érigés récemment en ville de Zurich par des coopératives de logement et évalue dans quelle mesure celles-ci ont atteint leurs objectifs. Les deux cités ont été construites pratiquement au même moment et leurs coûts sont du même ordre, mais leur histoire est très différente.

La Cité Regina-Kägi-Hof de la Coopérative ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich) se situe dans la nouvelle zone de développement de Zurich Nord, marquée ces dernières années par d'intenses activités de construction. Fondée en 1916, l'ABZ compte actuellement 5 000 membres. Elle gère 4 250 logements dans 621 immeubles répartis dans 59 lotissements à Zurich et dans les environs.

L'idée de base de KraftWerk1 remonte à 1993. La Coopérative du même nom regroupe 300 membres et son seul lotissement actuel offre une centaine de logements sur une ancienne aire industrielle désaffectée de Zurich Ouest, un quartier zurichois branché.

Un géant et un nain – tous deux s'étant fixé pour tâche de créer un cadre de vie et d'habitat de haute qualité dans un esprit de bon voisinage et de solidarité. Les ressources humaines et financières, les références spirituelles et les voies utilisées pour atteindre cet objectif étaient cependant très différentes. Pour KraftWerk1, la route a été longue, sinuueuse et pénible mais aussi riche d'expériences et de créativité. La route de l'ABZ paraît plus confortable, plus stable et mieux délimitée. Le challenge consista ici à surmonter des préjugés, à se libérer de structures rouillées et à réviser des solutions éprouvées.

La comparaison entre les deux projets est malaisée. L'étude se concentre donc sur la présentation des deux cités, de l'origine de leur conception à l'emménagement sur place par les premiers locataires. Il s'avère dès lors que les perceptions des experts, des responsables de la projection et des habitants ne se recoupent pas forcément. Ces écarts confèrent aux projets une vie propre et des perspectives d'évolution imprévisibles. L'étude débouche toutefois sur un résultat positif. La concrétisation des objectifs initiaux semble largement réussie. L'avenir nous dira si les ambitions élevées des projets se confirmeront sur le long terme et comment elles évolueront.

Avec la loi sur le logement (LOG), la Confédération dispose aujourd'hui d'un instrument lui permettant de soutenir des modèles de logement expérimentaux puis de les accompagner et de les étudier dans le cadre de la recherche sur le logement. Des connaissances peuvent ainsi être acquises à plusieurs niveaux puis transmises aux cercles intéressés. Il faut espérer que ces activités encourageront les maîtres d'ouvrage, les architectes, les autorités et les locataires à innover dans le secteur de la construction de logements.

La version originale allemande du rapport de recherche complet est disponible à l'adresse suivante: www.arch.ethz.ch/wohnforum.

Granges, janvier 2004

Office fédéral du logement

Tester de nouvelles formes de vie communautaire

La présente étude commence par un survol historique des utopies de société et d'habitat et situe ainsi les cités Regina-Kägi-Hof et KraftWerk1 dans cette tradition. En effet, l'histoire de KraftWerk1 prend sa source dans un texte utopique («Bolo'bolo», de P. M.) et dans l'action de quelques personnes entreprenantes qui tenaient à réaliser une idée mais ne disposaient ni de terrain ni de capital. Un «projet mégalomane» donc, dont le succès était extrêmement incertain et sans cesse menacé. Le fait que KraftWerk1 ait tout de même pu être mené à terme est dû au dynamisme des initiateurs ainsi qu'à des circonstances favorables comme la surenouffre de bureaux, la pénurie de logement et le goût du risque manifesté par l'entreprise générale Allreal AG. Des compromis furent inévitables, mais on peut affirmer que KraftWerk1 a su sauver quelques-unes de ses idées utopiques, apportant ainsi une contribution précieuse à l'expérience de nouvelles formes de vie communautaire. KraftWerk1 a acquis valeur de symbole. Nous le remarquons, non sans fierté, lorsque nous disons «J'habite au KraftWerk» et que notre interlocuteur nous indique par sa réaction qu'il sait parfaitement de quoi nous parlons. En découvrant les immeubles de la Cité KraftWerk1, cette personne sera peut-être un peu déçue. Les alentours, entre la Place Escher Wyss et le stade du Hardturm, sont peu enchantants, exception faite des rives de la Limmat (l'un des objectifs essentiels de KraftWerk1 consistait précisément à transformer une jachère industrielle en un lieu d'habitat). L'apparence extérieure de KraftWerk1 n'a pour l'instant que peu réagi à cette situation. L'aspect novateur de KraftWerk1 n'est pas visible de prime abord. Il se trouve à l'intérieur, dans la répartition des logements au sein des bâtiments, dans les locaux d'usage communautaire ou encore dans les différentes mesures d'inspiration écologique.

KraftWerk1 fonctionne depuis maintenant plus de deux ans. La phase de pionnier est terminée et nous devons faire face aux problèmes du quotidien. Les interprétations des entretiens avec les habitantes et habitants présentées ici montrent dans quelle mesure nous y étions parvenus jusqu'au printemps 2002. Les événements survenus entre-temps ne purent être pris en considération ici et devront faire l'objet d'une autre enquête. Mais disons tout de même ceci: le club culinaire «Circolo» a atteint une taille critique, avec 40 à 50 membres, et a créé une «filiale», le «Circolino». Autre nouveauté: le «Konsumdepot», qui ne fonctionne que grâce au travail bénévole de quelques membres engagés de la Coopérative. On y vend des

produits frais en qualité bio, des aliments de base, un peu de luxe (essentiellement des vins de haut de gamme) ainsi que des produits fabriqués par des gens qui travaillent ou habitent au KraftWerk1. D'autres éléments d'infrastructure de KraftWerk1 (bar interne, chambre d'hôte, terrasse, compost, intranet) sont entretenus par différents groupes de travail. Enfin, le groupe de travail «Quartier» s'est engagé, avec la communauté d'intérêt du quartier du Hardturm, pour lutter contre le projet de nouveau stade et a ainsi tissé des liens avec d'autres habitants du quartier.

La buanderie (que nous appelons le «salon lavoir») constitue toujours un endroit critique des lotissements. Le fait que nous puissions laver librement, jour et nuit, sans aucun plan, paraît souvent à peine croyable. Mais nous devons l'avouer: même la Cité KraftWerk1 a ses problèmes de buanderie, lorsque les machines ne sont pas vidées après le lavage ou que le linge sec reste suspendu trop longtemps. Si nous avions nous aussi des règlements d'immeuble et des concierges, certaines choses seraient plus aisées. Mais nous avons opté pour l'autogestion et la participation démocratique. Cela ne nous facilite certes pas la vie, mais cela la rend plus humaine, et parfois même un peu trop humaine. Qui dit proximité dit aussi frictions. Les gens qui souhaitent tester de nouvelles formes de vie communautaire doivent trouver de nouveaux moyens d'établir le respect et la tolérance, sans coercition, ni hiérarchie, ni commandements, ni interdictions.

Zurich, janvier 2004

Mario Florin
Au nom du comité directeur et de la direction
de KraftWerk1



Allgemeine
Baugenossenschaft
Zürich

Évolution d'une identité coopérative

L'ABZ n'avait plus réalisé de nouvelles constructions depuis quelques années lorsqu'elle s'est attaquée à la Cité Regina-Kägi-Hof, un projet alors tout à fait unique dans l'histoire des coopératives de logement. Dès la mise au concours des mandats d'étude, nous avons beaucoup insisté sur le fait qu'ABZ ne cherchait pas en priorité à construire des logements bon marché, mais à répondre à des interrogations sociales. Il s'agissait de promouvoir l'idéal d'association coopérative également à travers l'aménagement architectonique de l'ensemble. Après la sélection du projet de Theo Hotz, nous nous sommes particulièrement préoccupés de la composition des locataires, de l'organisation sociale des habitants de ces 126 logements et de ce que cela allait signifier pour le voisinage. Ces réflexions conduisirent l'ABZ à prendre contact avec Mme Susanne Gysi, du Wohnforum ETH, pour examiner si ces questions pourraient être traitées judicieusement dans le cadre d'une enquête externe. L'aspect prépondérant de cette démarche était le souhait de l'ABZ de collecter des informations utiles pour la projection de lotissements futurs.

Je suis très heureux que cette initiative ait pu déboucher sur une étude aussi complète, dont la première partie peut aujourd'hui être publiée. L'élargissement du champ de réflexion à d'autres projets coopératifs enrichit la problématique initiale et montre le large éventail d'applications ainsi que la légitimité et la faisabilité de l'idéal coopératif. L'évolution constante de l'identité coopérative revêt une grande importance. Cette identité ne peut pas être réduite à la simple construction de logements sociaux, mais doit refléter un idéal utopique de qualité d'habitat défini par l'entraide, par des contacts de voisinage intensifs, par le sens de la responsabilité sociale mutuelle et par les valeurs démocratiques.

La présente étude montre la réussite de l'adaptation aux conditions socio-économiques actuelles des principes coopératifs hérités du XIX^e siècle. J'espère vivement que cela incitera à créer d'autres projets dans cette même ligne, à mettre en œuvre les enseignements de la présente étude et ainsi à établir à l'avenir la légitimité des coopératives de logement en tant que «troisième voie», à caractère social, entre la location et la propriété.

Zurich, décembre 2003

Peter Schmid
Président de l'ABZ

Condensé

Les lotissements zurichois Regina-Kägi-Hof et KraftWerk1 constituent deux exemples actuels de coopératives de logements permettant d'étudier tant les objectifs des maîtres d'ouvrage que les attentes des locataires envers le marché du logement. Les projets présentent de nombreux points communs aux niveaux de la période d'exécution, de l'emplacement et de la taille, mais leurs objectifs et surtout leurs méthodes de réalisation diffèrent nettement. L'évaluation des deux cités s'applique à la composition de leur population, au jugement porté par les habitants sur la cité peu après leur emménagement ainsi qu'au degré de concrétisation des objectifs respectifs. Elle a été réalisée par le Wohnforum ETH en collaboration avec la HES Solothurn Nordwestschweiz pour la Cité KraftWerk1 et par la Hochschule für Soziale Arbeit de Zurich pour la Cité Regina-Kägi-Hof.

La Cité KraftWerk1

Située dans l'ancienne zone industrielle de Zurich Ouest, la Cité KraftWerk1 est le premier projet réalisé par la Coopérative du même nom, fondée en 1995. Elle accueille quelque 300 habitants et une centaine de places de travail. Son coût global s'est élevé à 50 millions de francs. Ce lotissement dense se distingue par une combinaison coordonnée de locaux et de services sociaux et structurels. Son histoire particulière plonge ses racines dans une utopie de logement liée aux protestations de la jeunesse zurichoise des années 1980 et exigeait de toutes les parties prenantes une grande ouverture d'esprit face à l'inédit. Différents groupes d'experts prirent part à toutes les phases du projet et le processus de location débuta dès les premières étapes de réalisation.

L'objectif consistant à louer une grande partie des logements à des personnes souhaitant réaliser de nouvelles formes de vie communautaire put être atteint. D'autres en revanche, comme le reflet fidèle de la structure de la population citadine zurichoise au sein de la cité, n'ont pas encore pu être atteints. La Cité Kraft-

Werk1 n'est pas orientée sur le logement familial traditionnel. Certes, la décision d'y emménager est inspirée par des considérations d'ordre familial et financier, mais dans une beaucoup plus faible mesure que par des réflexions spirituelles et par le souhait de vivre selon un modèle communautaire alternatif. L'ensemble ne dégage cependant pas l'image d'une communauté homogène, soudée par une volonté de participation unanime. Pour plus de deux cinquièmes des personnes interrogées, l'aspiration à nouer des liens sociaux n'a pas constitué un motif d'emménagement.

On constate une forte corrélation entre les motifs d'emménagement et le degré de satisfaction à l'égard des aspects correspondants de l'habitat. La taille et la répartition des espaces des logements ont été particulièrement appréciées, mais le jugement est plus mitigé en ce qui concerne les abords immédiats. Les logements prévus pour accueillir de grands ménages et des personnes handicapées sont en outre jugés trop peu adaptés aux besoins spécifiques des utilisateurs.

L'état actuel du quartier et son avenir incertain préoccupent de nombreux habitants de la Cité KraftWerk1. Ceux-ci espèrent que le site va connaître une revalorisation permettant une amélioration de la qualité de vie.

La Coopérative KraftWerk1 s'est fixé dès le début des objectifs élevés en matière de vie communautaire. Stimulés par une utilisation intensive des infrastructures de rencontre, les contacts de voisinage sont fréquents et variés dans la communauté. Les prestations en question sont financées par les recettes d'exploitation et par des contributions de solidarité. L'enquête a révélé que l'empreinte communautaire du projet de construction doit beaucoup au processus participatif choisi pour sa réalisation. Ses objectifs écologiques – ambitieux pour des logements locatifs (normes Minergie, sélection de matériaux, etc.) – ont également pu être atteints.

Dans l'ensemble, la Cité KraftWerk1 peut être considérée comme un succès. La coopérative est parvenue à transformer une utopie en un projet réalisable, qu'elle a également su concrétiser malgré des conditions-cadres difficiles aux niveaux des finances, de la projection et de l'organisation. Les raisons du succès du projet deviennent visibles à travers son déroulement. Elles relèvent du processus de création et de développement de la Coopérative KraftWerk1 et de son projet de construction, mais aussi des conditions spécifiques qui régnaient sur le marché du logement et de l'immobilier à Zurich dans la deuxième moitié des années 1990.

La Cité Regina-Kägi-Hof

Après une pause de réflexion suivie d'une réorientation et du renouvellement des membres des comités directeurs, la Coopérative Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bâtit la Cité Regina-Kägi-Hof sur l'ancienne aire industrielle de la société Oerlikon Bührle AG, située au nord de Zurich. Le lotissement, dont les

frais d'investissement s'élèvent à près de 50 millions de francs, offre des logements pour quelque 400 personnes. La cité tire profit des parcs et des espaces de rencontre – actuels et projetés – du quartier. Les façades vitrées des bâtiments d'aspect aéré et ouvert rappellent certaines formes de logements de luxe. La forte proportion de familles constitue ici une caractéristique majeure.

À travers ce projet de construction, l'ABZ a su répondre aux attentes de ses principaux groupes cibles du marché du logement locatif. Les familles – en majeure partie traditionnelles – dominent, tandis que les formes d'habitat plus récentes (par exemple les ménages comportant trois adultes ou davantage) sont moins représentées. Néanmoins, le brassage social résultant de la politique de subventionnement et de location est considérable, tant en termes de revenu que de nationalité, et correspond à l'un des objectifs de l'ABZ. L'offre d'ateliers à louer au rez-de-chaussée suscite également un grand intérêt, et l'aménagement inédit des buanderies au rez-de-chaussée recueille une large approbation.

La Cité Regina-Kägi-Hof plaît à ses habitants surtout par ses avantages économiques et pratiques. Elle offre des logements vastes affichant un rapport qualité-prix intéressant et fait une large place aux besoins des enfants grâce à un aménagement approprié des abords et à des lieux d'accueil. Les motifs d'emménagement d'ordre intellectuel ou spirituel, y compris ceux inspirés par la notion de coopérative, sont largement absents. Les motifs correspondent plutôt à l'appréciation d'un lotissement dont les qualités suscitent un haut degré de satisfaction. Si la taille et les loyers des logements font quasiment l'unanimité, les avis sont partagés en ce qui concerne les ouvrages d'art ou l'aménagement des espaces ouverts dans les logements.

À l'époque de l'enquête, peu après l'emménagement, les contacts de voisinage et l'utilisation des infrastructures communautaires étaient encore limités. Ceci à l'exception toutefois des garderies d'enfants, qui répondaient aux besoins quotidiens des jeunes familles formant la majorité des locataires. Le bilan global de la Cité Regina-Kägi-Hof peut également être considéré comme positif.

La réalisation des projets

Alors que la création de locaux dédiés aux formes d'habitat et de vie communautaire constituait un motif central pour la nouvelle Coopérative KraftWerk1, l'ABZ visait essentiellement les besoins des familles. L'ABZ créa un lotissement en deux lignes formant une cour intérieure fermée d'un côté par une centrale de chauffage existante et de l'autre par un bâtiment de forme arrondie. Ce faisant, elle renoue avec les méthodes de construction traditionnelles qu'elle réinterprète de manière novatrice. Le caractère de cour intérieure est renforcé par le fait que les logements ne sont accessibles que depuis l'espace intérieur (semi-)public. Le lotissement de la Coopérative KraftWerk1 est en revanche aménagé de manière

mixte, en privilégiant l'expression de l'individualité. La gamme de logements proposés est résolument variée et est complétée par une série de locaux d'usage communautaire et de prestations de services favorisant les échanges sociaux et facilitant les activités quotidiennes.

Si l'on examine les deux cités simultanément en termes d'aménagement et de processus de réalisation, ce second aspect présente, dans la période considérée, des propriétés plus favorables à l'établissement de formes de vie communautaire dans le lotissement.

Introduction

Les transformations économiques et sociales comme la taille décroissante des ménages, l'évolution de la structure des âges, la pluralisation des styles de vie et la mondialisation influent également sur le marché du logement. C'est pourquoi il est essentiel de réunir des connaissances sur le type d'habitat des gens d'aujourd'hui et sur leurs attentes à cet égard. Les deux cités zurichoises KraftWerk1 et Regina-Kägi-Hof servent ici d'exemples permettant d'étudier, de documenter et de comparer les objectifs des deux coopératives de logement en matière de logement et de formes de vie communautaire. Outre leurs buts sociaux, écologiques et économiques, les deux cités ont mis un fort accent sur la qualité de l'architecture et de l'aménagement des abords.

1.1 Situation initiale

Exposé du problème

Il n'est quasiment aucun aspect de l'évolution sociale qui n'influe pas, directement ou indirectement, sur le logement. Les mutations sociales – nouvelles carrières, activité professionnelle accrue des femmes, travail à temps partiel, formation prolongée, divorces plus fréquents, augmentation du nombre de couples sans enfants, etc. – génèrent autant de nouveaux défis posés au logement.

Les différentes formes de vie actuelles ne correspondent plus à l'offre de logements, en majorité fortement normalisée, et appellent des innovations dans le secteur.¹

À l'heure actuelle, les taux de vacance sont très bas dans de larges portions du pays, notamment dans les zones urbaines, et la demande absorbe entièrement l'offre. La phase de vacance élevée de la moitié des années 1990 a cependant montré que les logements de qualité médiocre ne trouvent plus preneurs dès que les utilisateurs² ont le choix. C'est pourquoi de bonnes connaissances des modes d'habitat

et de logement offrent non seulement un intérêt scientifique mais aussi profitent aux acteurs du marché du logement.

Les coopératives de logement ont toujours cherché, outre à proposer des locaux d'habitation bon marché, à favoriser l'idéologie coopérative. Au cours des dernières années, elles se sont illustrées par différents projets de construction de logements novateurs.³ Bien que la construction de logements en coopératives constitue un secteur particulier du marché du logement en raison de son aspect d'utilité publique, elle peut fournir des exemples montrant quels groupes de population recherchent de nouvelles formes de logement, de quoi ces formes ont l'air et quelles tendances architectoniques les accompagnent.

Objectifs de l'étude

Pour répondre à ces questions, les deux cités KraftWerk1 (KW1)⁴ et Regina-Kägi-Hof (RKH) ont fait l'objet d'études portant sur la structure sociodémographique des premiers locataires, sur leurs motifs d'emménagement, leur appréciation et leur utilisation des logements, du lotissement, des abords et du quartier de même que sur les contacts de voisinage et la vie communautaire.

Les résultats doivent servir de base à la projection de logements modernes, mais aussi d'élément d'inspiration pour des conceptions, d'aménagement de quartier porteurs d'avenir.

L'évaluation est centrée sur les aspects liés à la vie sociale, aux locaux et aux formes d'utilisation:

- Dans quelle mesure les objectifs des lotissements ont-ils été atteints?
- Quelles idées ont pu être concrétisées?
- Quelles attentes des groupes d'utilisateurs ont été satisfaites?
- Quelles restrictions ont dû être acceptées?

Les cités se trouvent dans les deux plus grands centres de développement urbain zurichois de Zurich Ouest et Zurich Nord. L'évaluation des lotissements débute par les logements eux-mêmes puis s'étend aux espaces semi-privés, aux aménagements communautaires et aux espaces extérieurs jusqu'à l'intégration dans le quartier. Les thèmes sont traités séparément pour chaque cité et les résultats font ensuite l'objet d'une comparaison.

Mandant et partenaires de coopération

L'évaluation a été effectuée par le Wohnforum ETH en collaboration avec la HES Solothurn Nordwestschweiz (FHSO) pour la Cité KW1 et par la Hochschule für Soziale Arbeit Zürich (HSSAZ) pour la Cité RKH. L'étude a été commandée par l'Office fédéral du logement (OFL).

Les institutions suivantes ont participé à son financement:

- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
- Coopérative KraftWerk1, Zurich
- Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)
- Office du développement urbain et Département des finances de la Ville de Zurich
- Commission pour la technologie et l'innovation (CTI)
- Fonds d'aide aux hautes écoles spécialisées DORE (Do REsearch!), soutenu par le Fonds national suisse de la recherche scientifique (FNS)

La présente publication constitue le résumé du rapport final de la première enquête. Les lecteurs souhaitant s'informer en détail sur les différentes phases du projet sont priés de consulter les études partielles disponibles auprès des institutions correspondantes et sur Internet.⁵

1.2 Démarche et méthodes

Les données de base ont été réunies au moyen de recherches, d'examens de la littérature spécialisée et d'études de documents concernant les lotissements et leur réalisation. En outre, des données statistiques ont été traitées et des entretiens ont été conduits avec des experts.

Compte tenu des formes d'habitat alternatives (coopératives de logement et grands ménages, surtout dans la Cité KW1) en arrière-plan, les questionnaires écrits furent adressés à des personnes adultes et non à des ménages. Des questions identiques furent traitées en septembre 2001 dans la Cité RKH et un mois plus tard dans la Cité KW1. Les questionnaires comportaient 61 questions, ce qui est beaucoup, mais le taux de réponse, soit 64 % pour la Cité RKH et 58 % pour la Cité WK1, fut tout de même élevé. La vérification des critères de sexe, d'état civil et de nationalité en regard des listes de locataires révéla que les échantillons ne présentaient pratiquement aucune déformation.

Des enquêtes qualitatives ont été effectuées en complément à la démarche écrite standardisée: 19 entretiens individuels ont ainsi été menés par des étudiants de la HSSAZ dans la Cité RKH et cinq réunions de groupe ont été mises sur pied par des collaborateurs du Wohnforum ETH. Ces discussions permirent de mettre en lumière des aspects ne pouvant être traités que de manière restreinte dans les questionnaires.

Cité KraftWerk1 à Zurich Ouest

En 1993, de jeunes utopistes formulèrent leur vision d'une forme de vie urbaine nouvelle et holistique. Ils prévoyaient de réaliser un lieu combinant l'habitat et le travail sur l'une des aires industrielles désaffectées de Zurich Ouest. La Cité KraftWerk1 devait permettre à 400 à 700 personnes de tester une forme de vie nouvelle et durable au sein d'une communauté quasiment autarcique, aux limites clairement définies. La Coopérative de construction et de logement KraftWerk1 fut fondée en 1995 et le projet fut mené à chef six ans plus tard. Située à la périphérie du 5^e arrondissement, à «Zurich Ouest», la cité pouvait accueillir quelque 300 habitants et 100 travailleurs. Elle offrait en outre la particularité de posséder cinq logements de très grande taille destinés à des communautés comptant jusqu'à 15 personnes. À cela s'ajoutaient des locaux communautaires, des infrastructures variées ainsi que des bureaux et des locaux commerciaux. Le lotissement se distingue par une application conséquente de ses concepts sociaux et écologiques. Le coût global du projet de construction s'est élevé à près de 50 millions de francs.

2.1 La réalisation de la Cité KraftWerk1

Le contexte

Les restructurations économiques donnèrent naissance à d'importantes aires industrielles désaffectées en ville de Zurich. Dans la période de haute conjoncture des années 1980, une partie de ces surfaces furent absorbées par des immeubles de bureaux destinés au secteur des services en pleine expansion. Lorsque la demande s'effondra pendant la récession des années 1990, de nombreux terrains durent recevoir une nouvelle affectation. Leurs propriétaires se trouvaient en situation

délicate, ce dont profitèrent les initiateurs de la Cité KraftWerk1. Après de longues recherches, ils trouvèrent une parcelle située à la périphérie du 5^e arrondissement et dont le propriétaire était disposé à soutenir la jeune coopérative dans son projet de nouvelle forme de vie communautaire.

Vision et objectifs

Le projet de société utopique «Bolo’bolo»⁶ élaboré par P. M. 1983 forme la toile de fond spirituelle du projet KraftWerk1. Bolo’bolo est l'une des rares utopies portant sur le développement urbain de la fin du XX^e siècle. Un bolo, soit l'unité de base de la nouvelle société, abrite 500 à 700 personnes vivant et travaillant au sein d'une communauté autarcique autogérée et connectée à d'autres bolos. Les bolos devaient être réalisés sur d'anciennes zones industrielles proches des métropoles économiques. L'idéalisme était grand: les habitants des bolos devaient se procurer la majeure partie de leurs aliments par le biais de trocs, directement avec les agriculteurs de la région. Les équipements communautaires comme les restaurants, les bains et les ateliers devaient être librement accessibles à tous.⁷

Pour la réalisation architectonique de cette utopie, le choix se porta sur la forme juridique de la coopérative, laquelle est basée sur la participation des membres et sur le principe de propriété communautaire. La rédaction d'une charte⁸ faisant partie intégrante des statuts de la coopérative forma un fondement sur lequel put être élaboré le concept de la Cité KraftWerk1.

Les objectifs détaillés de la coopérative fondée en 1995 dépassaient cependant largement le cadre dicté par le principe d'entraide des coopératives traditionnelles:

- La construction devait respecter les dernières connaissances écologiques: normes Minergie, aération contrôlée, prévention de l'électrosmog, emploi de ressources renouvelables. Les objectifs architectoniques, écologiques et économiques devaient s'appliquer non seulement aux logements mais également aux bureaux et aux locaux commerciaux.
- Le concept tient compte des besoins actuels des locataires en locaux communautaires et autres offres d'infrastructures et de services.
- Le projet comporte des objectifs liés à des questions urbanistiques, à la composition sociodémographique des locataires et à de nouvelles formes de vie communautaire.
- Les loyers doivent rester avantageux (20 % environ au-dessous du niveau moyen des nouvelles constructions) malgré des exigences de qualité architecturales et écologiques élevées.

La mise en œuvre

Le financement constituait le principal obstacle à la mise en œuvre du projet KraftWerk1. On trouva finalement un partenaire, l'entreprise générale de cons-

truction Allreal AG, en possession d'une parcelle de la périphérie du 5^e arrondissement pour laquelle aucune demande ne semblait exister. La société considéra sa collaboration avec KraftWerk1 comme un moyen d'aborder de nouveaux horizons. Elle prit à sa charge le risque de la phase de projection et soutint la coopérative dans sa recherche de bailleurs de fonds.

La taille du projet rendait indispensable le concours de professionnels chevronnés. Outre la collaboration avec l'entreprise générale, KraftWerk1 chercha donc à obtenir le soutien de l'Association suisse pour l'habitat (ASH) et d'une société de conseil pour les organisations à but non lucratif. De plus, la coopérative décrocha un prêt du fonds de roulement⁹ administré par l'ASH ainsi qu'une participation financière de la coopérative Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Enfin, un bâtiment fut vendu sur plan à la fondation de la ville de Zurich pour le maintien de locaux d'habitation et commerciaux bon marché (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, PWG)¹⁰. Le coût global devisé atteignit la somme de 50 millions de francs, dont 44 devaient être fournis par la Coopérative KraftWerk1. Le bâtiment repris par la fondation PWG coûta près de six millions de francs.

Après une phase intensive d'optimisation du projet, les travaux de construction de la Cité KW1 furent entamés en août 1999, sur l'aire du Hardturm-West. La conception de l'espace est insolite, axée sur une flexibilité maximale. L'ensemble ne comporte pas deux niveaux identiques, car les logements sont en partie combinés horizontalement et verticalement pour former des appartements de très grande taille (cf. plans des illustrations p. 72–74 dans l'annexe).

Coûts partie KW1

Groupes de frais sélectionnés	Fr.
Frais de terrain (CFC ¹ 0)	9 248 000
Bâtiment (CFC 2) (y c. aménagement des locaux commerciaux)	31 664 000
Charges financières	2 285 000
Frais de projection	800 000
Frais d'investissement (CFC 0–9)	43 997 000

¹ CFC = Code de frais de construction (répartition des frais de construction en dix principaux groupes, système de classification permettant de comparer les projets de construction).

Source: Weidmann, 2001, p. 10.

Frais de terrain et de construction partie PWG

Frais de terrain et de construction	Fr.
Frais de terrain (CFC 0)	1 220 000
Frais de construction (CFC 1–9)	4 556 000
Frais d'investissement (CFC 0–9)	5 776 000

Source: KraftWerk1.

Frais de terrain et de construction (KW1 et PWG)

Frais de terrain et de construction	Fr.
Frais de terrain (CFC 0) (env. Fr. 1 350/m ²)	10 470 000
Frais de construction (CFC 1–9) (y c. amén. locaux comm.)	39 300 000
Frais d'investissement (CFC 0–9)	49 770 000

Source: Weidmann, 2001, p. 10; KraftWerk1.

Financement partie KW1 (état provisoire en été 2001)

Dettes (81 %)	Fr.
Hypothèques BCZ / Banque Migros / BAS	30 724 000
Caisse de pension de la Ville de Zurich	5 000 000
Total dettes	35 724 000
Fonds propres (19 %)	
Prêt du fonds de roulement (ASH)	1 860 000
Prêts de particuliers	2 320 000
Parts sociales des membres de la coopérative	3 700 000
Capital de parts sociales de la Ville de Zurich	223 000
Capital de parts sociales d'autres coopératives	110 000
Fonds en faveur des économies d'énergie	60 000
Total fonds propres	8 273 000

Source: Weidmann, 2001, p. 10.

Répartition des logements de la Cité KraftWerk1

	KW1	PWG	Total	en %
2–2,5 pièces	6	4	10	11
3–3,5 pièces	16	3	19	21
4–4,5 pièces	20	7	27	30
5–5,5 pièces	15	2	17	19
6–6,5 pièces	9	1	10	11
7–7,5 pièces	3	–	3	3
8–8,5 pièces	1	–	1	1
9–9,5 pièces	1	–	1	1
12–12,5 pièces	2	–	2	2
13–13,5 pièces	1	–	1	1
Total logements	74	17	91	100

Cette méthode a permis de créer des locaux d'habitation sur mesure. L'offre s'étend ainsi de six logements de deux pièces à cinq grands logements comptant jusqu'à treize pièces en passant par pratiquement toutes les tailles intermédiaires. Le premier immeuble était prêt pour l'emménagement en avril 2001. D'autres étapes mensuelles suivirent jusqu'au début septembre.

Infrastructures et services offerts par la Cité KraftWerk1

	Nombre	Surface nette en m ²
Ateliers	7	35–89
Logements ateliers	6	70–90
Local communautaire, bar, chambre d'hôte	1 de chaque	140
Jardin d'enfants, garderie	1 de chaque	240
Bureaux et locaux commerciaux	—	1 640
Restaurant	1	220
Fleurs et fruits	1	115
Salon de coiffure	1	67

Source: Coopérative KraftWerk1.

Détermination des loyers et location

Avec des loyers de l'ordre de 190 à 210 francs le mètre carré de surface habitable, la Coopérative KraftWerk1 offre des prix situés jusqu'à près de 20 % au-dessous de la moyenne des nouvelles constructions du quartier, atteignant ainsi l'un de ses objectifs affichés.

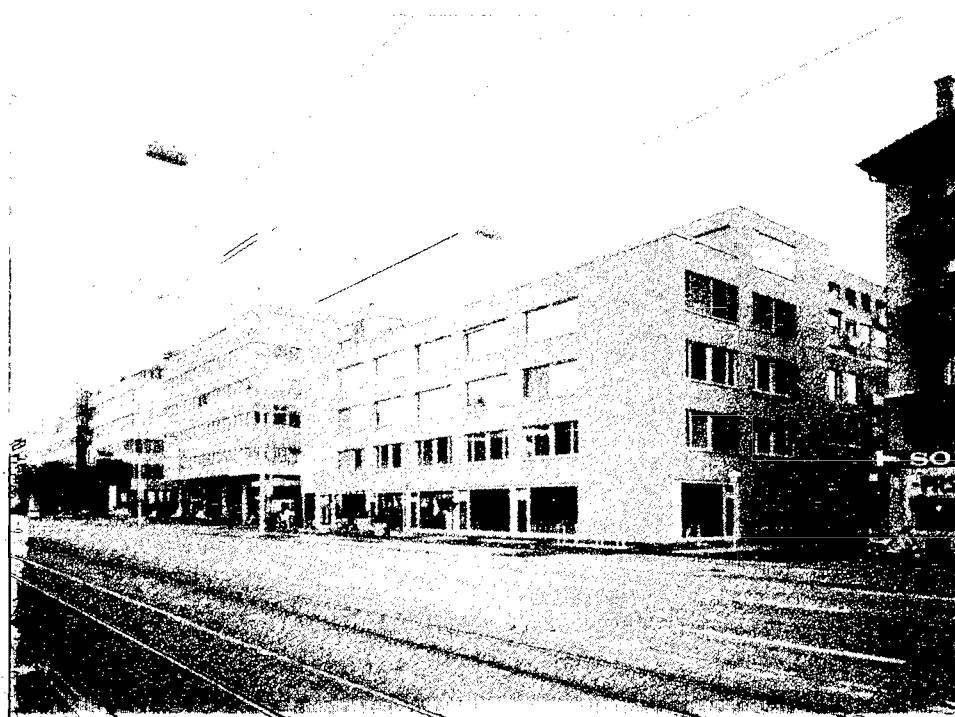
Les loyers sont déterminés selon un modèle tenant compte du type de logement, de la situation dans le lotissement, de l'étage et de la disposition des locaux. Ils varient dans une fourchette de 10 % autour du prix moyen au mètre carré. Par exemple, un logement de quatre pièces (100 m²) au premier étage coûte 210 francs le mètre carré, soit 1 750 francs par mois (+ 175 francs de frais accessoires).

Loyers initiaux KraftWerk1 (nets)

Logements	Surface utile en m ²	de Fr.	à Fr.
2–2,5 pièces	49–75	850	1 410
Logements ateliers	70–90	1 230	1 580
3–3,5 pièces	74–96	1 170	1 630
4–4,5 pièces	92–103	1 610	1 890
5–5,5 pièces	125–144	2 190	2 710
6–6,5 pièces	120–141	2 140	2 710
7–7,5 pièces	131–180	2 280	3 160
8–8,5 pièces	239	3 980	—
9–9,5 pièces	249	4 780	—
12–12,5 pièces	273	4 780	—
13–13,5 pièces	354	6 200	—
Ateliers	35–89	580	1 480

Source: Coopérative KraftWerk1; état au 1^{er} avril 2002, taux hypothécaire 4 %, indice 108,8 (12/2001).

Immeuble commercial B1 dans la Hardturmstrasse avec la brasserie Bernoulli au rez-de-chaussée



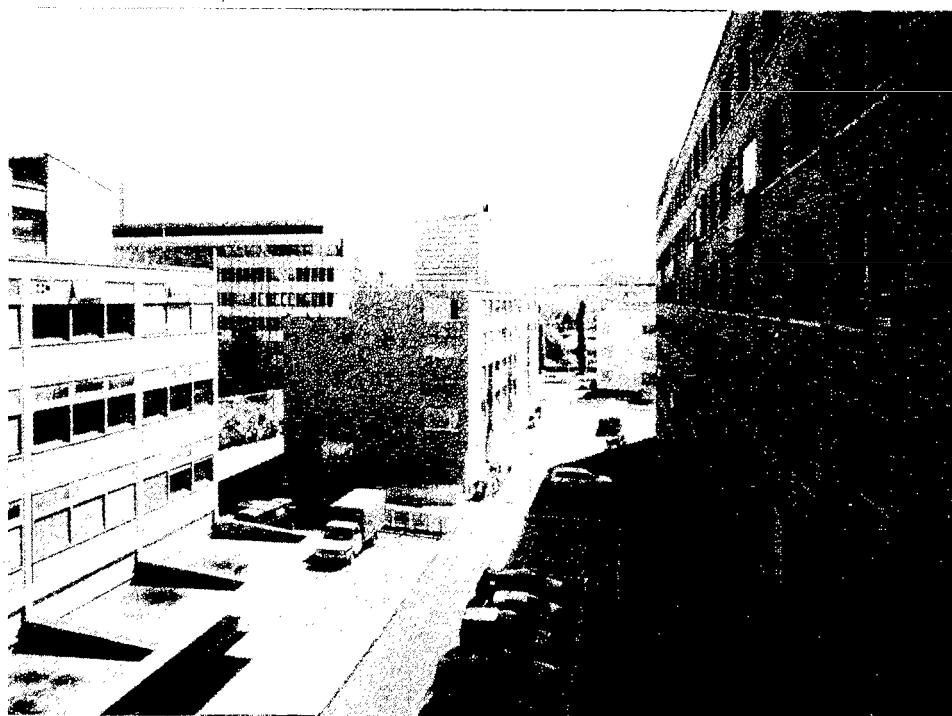
Bâtiment principal A avec place de jeu au premier plan



Vue sur le bâtiment B2 (fondation PWG) depuis la Hardturmstrasse; sur la droite: lotissement de la fondation à Porta



Bâtiment B3 sur le flanc est de l'aire de la Cité KW1



Les titres de participation (parts sociales) dépendent non pas, comme c'est l'usage, du nombre de pièces, mais de la surface habitable: une part sociale de 15 000 francs doit être fournie par 35 mètres carrés de surface habitable. Ce couplage à la surface habitable a permis de favoriser indirectement l'objectif de haute densité de peuplement.¹¹

La coopérative innova également au niveau de la location. La recherche de locataires intéressés débuta à une époque où ni un projet concret, ni un terrain, ni l'argent nécessaire n'étaient encore disponibles. Cette recherche précoce permit d'impliquer les futurs habitants dans les travaux de projection. En formant ainsi des groupes d'experts participant aux phases de projection et de construction, la Coopérative KraftWerk1 parvint à établir, dès les premières étapes du projet, les structures organisationnelles et les principes de participation et de collaboration par les futurs habitants décrits dans sa charte. Le projet en devint certes plus complexe et plus lourd à gérer, mais la méthode permit de louer l'ensemble des locaux dès la date de leur mise à disposition. Cette phase préalable intensive servit de base à la vie communautaire qui débuta avec l'emménagement dans la cité. Le brassage social – la Cité KW1 devait également accueillir des personnes handicapées et des familles à bas revenu – fut encouragé par des locations ciblées et des collaborations avec des institutions sociales.¹² KraftWerk1 introduisit de nouvelles formes de solidarité collective et renoua ainsi avec une vieille tradition des coopératives en créant un fonds de solidarité. Celui-ci est constitué du fonds des loyers, alimenté par la moitié des contributions «Spirit»¹³, ainsi que du fonds des capitaux, auquel ont été versé 500 000 francs prélevés sur les parts sociales des locataires par décision de l'assemblée générale. En cas de besoin, les habitants peuvent déposer une demande de réduction de loyer.

2.2 Qui habite dans la Cité KraftWerk1?

Les fournisseurs de locaux d'habitation s'adressent généralement à un public cible précis, composé d'un mélange de locataires bien défini. KraftWerk1 voulait offrir des locaux à des ménages de formes très variées – communautés, familles, couples et personnes seules. La Cité KW1 devait également convenir à de nouvelles formes de vie comme la combinaison au même endroit de l'habitat et du travail. La proportion de locataires étrangers devait en outre y correspondre à celle de la ville de Zurich. Le tableau p. 25 montre la composition des locataires adultes, classés par sexe, état-civil, âge, nationalité et type de ménage.

La structure des âges révèle une proportion nettement dominante de personnes âgées de 30 à 39 ans. Celles-ci constituent presque la moitié des locataires adultes. Le segment des personnes âgées (65 ans et plus) n'est pas représenté.

La proportion d'étrangers (13 %)¹⁴ est très basse comparée à celle, double, de la

ville de Zurich. Les locataires étrangers proviennent de 13 nations différentes, mais surtout d'Allemagne ou des pays non européens. L'intégration des locataires étrangers fait l'objet d'efforts ciblés. Sur demande, les habitants étrangers peu intégrés reçoivent le soutien d'une «marraine», une locataire de la cité qui devient leur interlocutrice privilégiée et leur facilite l'accès à la vie communautaire. Avec une proportion de deux tiers d'adultes non mariés, la Cité KW1 n'est pas une communauté familiale au sens traditionnel du terme, bien que la présence d'enfants et de jeunes gens (moins de 18 ans) y atteigne le taux considérable de 21 % selon le dossier de gérance et que la proportion de plus de 30 % de ménages familiaux y dépasse nettement la moyenne de l'agglomération zurichoise.¹⁵ Seuls 25 % des ménages de couples avec enfants sont des familles au sens classique. Un autre quart des ménages est composé de couples sans enfants. Les ménages comportant au moins trois adultes et un ou plusieurs enfants ne forment que 4 % de l'ensemble, mais ils constituent une nouvelle forme de vie communautaire. La part des ménages sans enfant de trois adultes ou davantage (communautés classiques) atteint 14 %, ce qui est considérable. Les ménages constitués d'une personne seule, courants surtout en milieu urbain, forment 27 % des ménages de la Cité, soit la moitié à peu près de la moyenne constatée en ville de Zurich (50,7 %)¹⁶.

Données sociodémographiques et types de ménage

Sexe	
Femmes	50 %
Hommes	50 %
État civil	
Célibataires	63 %
Mariés	25 %
Séparés, divorcés	10 %
Veufs	2 %
Âge	
18 à 29 ans	17 %
30 à 39 ans	45 %
40 à 49 ans	29 %
50 ans et plus	10 %
Nationalité	
Suisse	87 %
Étranger	13 %
Types de ménage	
1 personne (sans enfant)	27 %
1 personne avec enfant(s)	3 %
2 personnes (sans enfant)	27 %
2 personnes avec enfant(s)	25 %
3 personnes et plus (sans enfant)	14 %
3 personnes et plus avec enfant(s)	4 %

Formation et situation professionnelle

Plus haute formation achevée	
Scolarité obligatoire	3 %
École professionnelle, apprentissage	17 %
Gymnase, haute école spécialisée	39 %
Université, haute école	29 %
Autres, sans réponse	12 %
Situation professionnelle	
Employé	73 %
Indépendant	20 %
Sans travail au moment de l'enquête	8 %

Le niveau de formation des locataires est très élevé, ce qui s'explique par la structure des âges et par le groupe de population spécifique interpellé par une expérience d'habitat telle que celle de la Cité KW1. Seuls quelque 17 % n'ont poursuivi leur formation que jusqu'au niveau de l'école professionnelle ou de l'apprentissage, soit deux fois moins que dans la ville de Zurich qui sert ici de référence. En revanche, le groupe de population en possession d'une maturité ou d'un diplôme de haute école spécialisée est trois fois plus représenté que ce n'est le cas dans l'agglomération zurichoise. Près de 30 % ont achevé une formation de niveau universitaire, soit presque trois fois plus que la moyenne zurichoise, qui atteint 11,4 %.¹⁷

La proportion d'indépendants, soit un cinquième environ, est également élevée. Près des trois quarts des personnes interrogées sont employées, et 8 % d'entre elles étaient sans travail au moment de l'enquête.

2.3 Pourquoi avoir déménagé à la Cité KraftWerk1 ?

La décision de déménager constitue un pas important, lié entre autres à la phase de vie, à la situation familiale, à l'évolution des conditions de vie (par exemple un nouvel emploi) de même qu'à la mobilité résidentielle antérieure. L'évaluation s'est de plus appliquée à révéler dans quelle mesure la décision de déménager a été influencée par la situation de logement précédente (facteurs de répulsion) et par le nouveau logement (facteurs d'attraction).

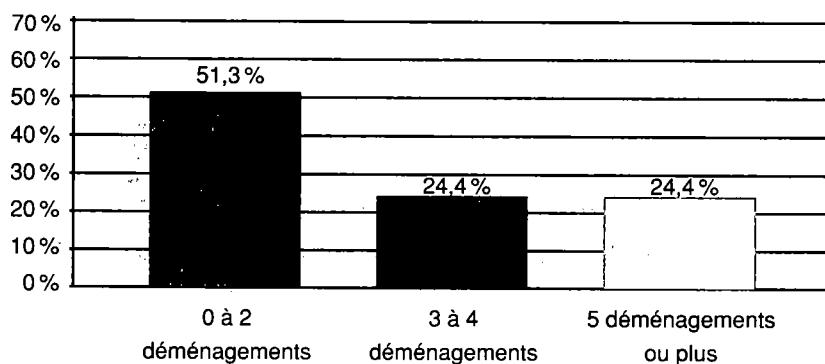
Provenance et mobilité

Les 95 % des habitants de la Cité KW1 occupaient auparavant un logement en location ou en coopérative, et 4 % vivaient dans leur propre logement. La proportion d'anciens membres de coopératives de logement atteint 7 %, ce qui est relativement peu. Près de la moitié des premiers locataires de la Cité KW1 vivaient

jusqu'alors dans le 3^e, le 4^e ou le 5^e arrondissement zurichois, ce qui donne à penser que ces personnes n'étaient pas motivées en priorité par un changement de place de formation ou de travail mais bien par l'offre de logements et la Cité KW1 en eux-mêmes.

La mobilité résidentielle des habitants de la Cité KW1 est supérieure à la moyenne. Un d'entre eux sur quatre a effectué au moins cinq déménagements au cours des dix années précédentes.¹⁸ La structure sociodémographique des locataires peut fournir ici une explication plausible. En effet, les membres de la tranche d'âge de 30 à 49 ans, plus mobile que celle des plus de 50 ans, de même que les personnes célibataires, qui changent volontiers fréquemment de logements, sont fortement représentés dans la Cité KW1.

Déménagements au cours des dix dernières années



Facteurs de répulsion

Les facteurs de répulsion ayant motivé le déménagement dans la Cité KW1 concernent tant le logement précédent que ses alentours et la qualité du site.

Les 46 % des personnes interrogées jugeaient leur ancien logement trop exigu. Ce facteur est lié à celui de l'«agrandissement du ménage», qui a joué un rôle dans la décision de 29 % des locataires. Un tiers évoquèrent un manque de contacts avec les voisins et 26 % l'isolation acoustique insuffisante pour motiver leur déménagement. Un cinquième environ des personnes interrogées étaient insatisfaites de leur loyer, des alentours ou de leur environnement social (bruit, air vicié et trafic routier) ou encore du confort offert. Un huitième d'entre elles mentionnèrent le manque d'espaces verts, des conflits avec les voisins ou de trop longs trajets vers leur lieu de travail comme motif important de leur décision.

Facteurs de répulsion (mentions multiples)

Logement trop exigu	46 %
Manque de contact avec les voisins	34 %
Agrandissement du ménage	29 %
Mauvaise isolation acoustique	26 %
Loyer trop élevé	22 %
Bruit, pollution de l'air, trafic routier	22 %
Confort insuffisant	21 %
Défauts du logement précédent	20 %
Manque d'espaces verts	12 %
Trop éloigné du lieu de travail	12 %
Conflits avec les voisins	12 %
Résiliation du bail précédent	8 %
Crainte de résiliation de bail	6 %
Infrastructures scolaires pour les enfants	4 %
Réduction du ménage	4 %
Logement trop vaste	3 %
Autres motifs	37 %

Facteurs d'attraction (mentions multiples)

Participation à une expérience d'habitat	47 %
Équipements communautaires	34 %
Rapport qualité-prix avantageux	24 %
Intérêt pour le logement coopératif	21 %
Intégration de divers groupes d'utilisateurs	19 %
Emplacement de la cité	13 %
Aménagement architectonique	13 %
Parents / proches vivant ici	11 %
Lieu accueillant pour les enfants	10 %
Infrastructures	10 %
Proximité du lieu de travail / formation	9 %
Combinaison entre logement et travail	6 %
Pour rester dans le quartier	3 %
Autres motifs	16 %

Facteurs d'attraction

Les facteurs d'attraction dominants sont ceux directement liés aux caractéristiques spécifiques de la Cité KW1. Le souhait de participer à une expérience d'habitat et les équipements communautaires de la Cité KW1 ont constitué les principaux motifs d'emménagement des habitants. Un locataire sur cinq a également été séduit par le principe du logement coopératif. Quelque 56 % des personnes interrogées ont déménagé pour satisfaire des attentes «intégratives». ¹⁹ La dimension sociale de la vie communautaire exerça une forte attraction sur 18 % des habitants

de la Cité KW1. La proportion – élevée – de ceux qui accordèrent une grande importance à l'orientation expérimentale, communautaire et donc intégrative du projet KW1 doit cependant être comparée aux 44 % des personnes interrogées pour qui ces aspects ne jouèrent aucun rôle.

À peine 7 % des habitants de la Cité KW1 provenaient d'une autre coopérative de logement. KraftWerk1 est donc parvenue à convaincre un nouveau segment de locataires des avantages de l'habitat coopératif.

2.4 Comment sont jugés les logements et la cité?

Les habitants ont été interrogés sur leur satisfaction d'une manière générale de même qu'en ce qui concerne différentes caractéristiques et aspects de leur logement et de la cité.²⁰ Ils durent en outre indiquer s'ils choisiraient le même logement en connaissance de cause et quelles modifications ils y apporteraient ou lesquelles ils y ont apportées entre-temps. Différents aspects furent abordés de manière plus approfondie dans le cadre de discussions en groupe.

Appréciation du logement

Les personnes interrogées sont satisfaites de leur logement dans la Cité KW1: trois quarts indiquent que leurs attentes ont été remplies, un cinquième environ les estiment même dépassées. Les discussions en groupe confirment cette image positive, avec des restrictions toutefois au niveau des grands ménages.

Trois personnes interrogées sur quatre considèrent la taille de leur logement comme le critère de satisfaction le plus déterminant. Mais 67 % d'entre elles jugent également positivement l'aspect «ensoleillement et clarté», suivi de la répartition des espaces et du balcon (chacun 54 %), de la cuisine ouverte (50 %) et des possibilités de se retirer (46 %).

Le critère «vue, dégagement» suscite plutôt la déception, avec un tiers de personnes peu ou pas satisfaites. Le site du lotissement est généralement accepté, mais ne correspond souvent pas aux attentes. Un quart des habitants interrogés critiquent la qualité des équipements des logements, les installations électriques et la cage d'escalier. Pendant les discussions en groupe, quelques-uns émirent l'opinion que les travaux de construction ont été entachés de négligence.

La qualité des revêtements de sol constitue un autre point faible. Quelques-uns auraient préféré des parquets à des linoléums. Le choix de coloris des cuisines fait l'objet de critiques et les surfaces de rangement sont jugées trop peu généreuses. De l'avis de quelques habitants, les fentes des portes – indispensables pour assurer l'aération contrôlée – empêchent une isolation acoustique satisfaisante, ceci tout particulièrement à l'intérieur des grands logements.

Près de 60 % des personnes interrogées ont effectué des transformations dans leur

logement. Ces travaux concernent essentiellement l'aménagement intérieur (revêtements de sol, rideaux, etc.), la création d'espaces de rangement supplémentaires, le décrochement de portes ou le percement de parois et l'extension des installations électriques et de l'équipement de la cuisine (réfrigérateur supplémentaire, agrandissement des surfaces de rangement). Quatre ménages (deux ménages d'une personne et deux de deux personnes) ont entre-temps fait l'acquisition d'un lave-linge. Malgré les quelques points critiqués, plus de la moitié des personnes interrogées indiquent qu'elles reviendraient dans leur logement actuel si elles devaient reprendre cette décision, 40 % y reviendraient probablement et seuls 8 % n'y reviendraient certainement ou probablement pas.

Au cours des discussions en groupe, certaines critiques ont été exprimées quant à l'inadaptation des logements pour des groupes d'utilisateurs spécifiques. Ainsi, les logements pour handicapés ne satisferaient pas les besoins de leurs habitants à plusieurs égards. Ils ne sont pas entièrement accessibles en fauteuil roulant et ne disposent pas d'équipements adaptés aux handicapés, comme une cuisine offrant une plus grande liberté de mouvement ou une salle de bain dotée de dispositifs adéquats (accès à la douche sans rebord, poignées de sécurité, etc.).

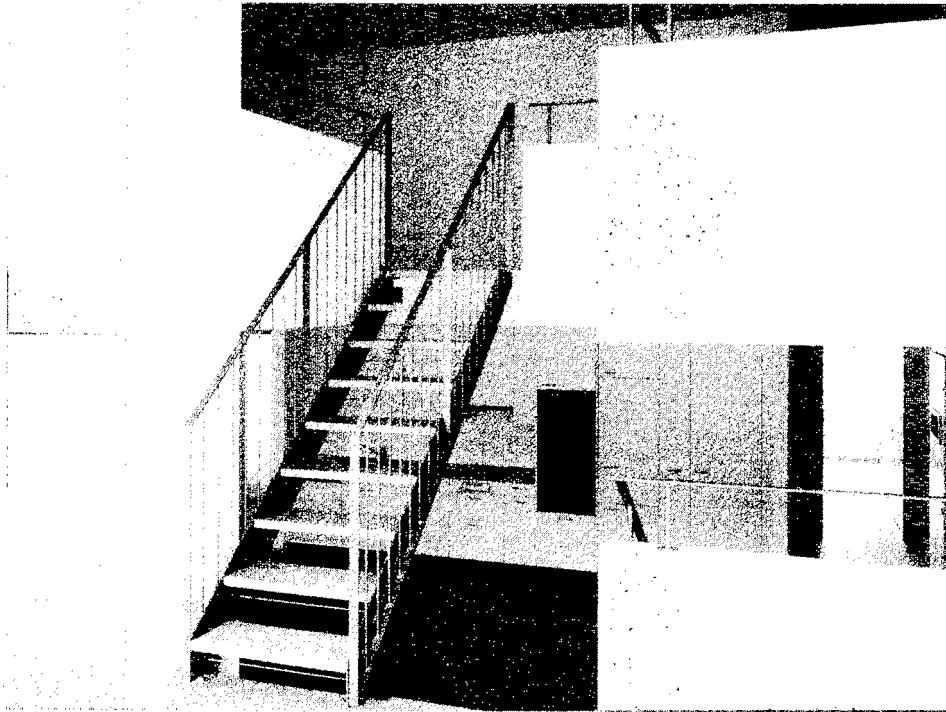
Les logements pour grands ménages présentent également des défauts aux yeux des personnes interrogées. Ils ont été conçus comme des logements pour famille nombreuse et les besoins spécifiques des utilisateurs n'ont pas été suffisamment pris en compte. Les dimensions de la cuisine principale et surtout des appareils électriques (cuisinière, four) ne conviennent pas aux besoins d'un ménage de dix personnes et plus. Ce manque n'est qu'insuffisamment compensé par les cuisinettes installées dans les locaux individuels des grands logements. Le fait que les boîtes aux lettres n'aient été attribuées que par logement fait également l'objet de critiques. Il faut cependant signaler que l'un des grands logements, qui abrite quatorze personnes, a été doté entre-temps de trois boîtes aux lettres.

Les critiques adressées par les locataires actuels aux différentes caractéristiques des logements montrent bien que la participation des futurs habitants à la phase de projection ne permet pas forcément de respecter tous les aspects de l'utilisation lors de l'aménagement de détail. Il est indéniable que la projection des logements pour handicapés aurait bénéficié de la participation de personnes handicapées ou d'experts. Cependant, malgré ces lacunes, les personnes interrogées apprécient beaucoup l'offre de locaux pour les grands ménages et l'intégration de logements pour handicapés au sein du lotissement.

Appréciation du lotissement

La Cité KW1 offre des infrastructures ainsi que différents locaux semi-publics et publics destinés à favoriser les contacts de voisinage.²¹ L'enquête porta donc également sur le degré de satisfaction à l'égard du lotissement et de ses alentours.

Grand logement dans le bâtiment principal



Presque deux personnes sur trois portent un jugement particulièrement positif sur les échanges sociaux au sein de la cité.²²

L'aménagement architectonique, avec 47 %, vient nettement avant l'aspect de «logement bon marché». La discussion en groupe révéla que l'évaluation globalement positive dissimulait des appréciations différencierées, voire contradictoires, du critère architectural. Ainsi, la façade du bâtiment principal fut jugée rebutante par les uns, qui la comparèrent à un «bastion», à une «caserne» ou encore à des «logements sociaux de la pire espèce», tandis que d'autres l'admirèrent jusqu'à baptiser le bâtiment principal «Monolith», en l'honneur du pavillon réalisé par Jean Nouvel pour Expo.02.

Les efforts d'adaptation à la présence des enfants et le fait que la Cité KW1 soit une coopérative de logement viennent en queue de classement avec 15 et 18 % respectivement. Quelque 45 % des habitants sont même mécontents de l'aménagement des espaces extérieurs et des places de jeu pour les enfants. Ces dernières ont été jugées de manière plus critique par les personnes vivant en ménage avec des enfants.

L'aménagement architectonique a été salué par presque une personne sur deux, mais n'a constitué un motif de déménagement important que pour 13 % des personnes interrogées (cf. tableau p. 28 dessous).

Mur de briques brun violet du bâtiment principal A

Les voies d'accès aux logements de certains étages sont considérées comme peu propices aux contacts. Les logements des 1^{er}, 2^e, 4^e, 5^e, 7^e et 8^e étages ne sont reliés que de manière verticale à la cage d'escalier commune, de sorte que les rencontres entre voisins restent relativement rares dans l'immeuble. Aux 3^e et 6^e étages, les «rues intérieures» reliant les logements favorisent les rencontres et procurent une impression d'espace très différente.

Une autre question permettait d'attribuer à certains aspects de l'aménagement architectonique les appréciations «très bien», «bien», «médiocre» ou «mauvais». Le lotissement dans son ensemble a été jugé «très bien» ou «bien» par 96 % des participants. L'emplacement des buanderies, au rez-de-chaussée, a également recueilli une grande majorité de notes positives.²³ L'aménagement des façades a été considéré comme satisfaisant par 83 % des personnes interrogées.

En ce qui concerne l'aménagement et l'offre d'infrastructures communautaires, les discussions en groupe furent dominées par l'opinion selon laquelle le potentiel disponible n'a pas été pleinement exploité. De l'avis de quelques personnes interrogées, tant le secteur du rez-de-chaussée, avec son bar interne («Pantoffelbar»), sa chambre d'hôte et son salon lavoir, que le local communautaire sur le toit auraient pu et dû être aménagés de manière plus généreuse: Ainsi, le bar situé entre le parc à vélos et l'entrée donnerait actuellement une impression d'étroitesse et de

négligence, et la cuisine du local communautaire serait trop exiguë. Il serait difficile d'y cuisiner pour 40 personnes et plus (comme lors des rencontres du «Circolo» les mercredis soirs²⁴). Le local du toit n'offrirait également que trop peu de place pour accueillir une projection publique. En revanche, la terrasse de la toiture ne recueille pratiquement que des compliments, surtout de la part des habitants du grand logement attenant, pour qui elle constitue une extension de leur espace d'habitation.

Aspects positifs de la cité (mentions multiples)

Aspects	
Échanges sociaux	65 %
Aménagement architectonique	47 %
Logement bon marché	25 %
Cité en coopérative	18 %
Lieu accueillant pour les enfants	15 %
Autres	14 %

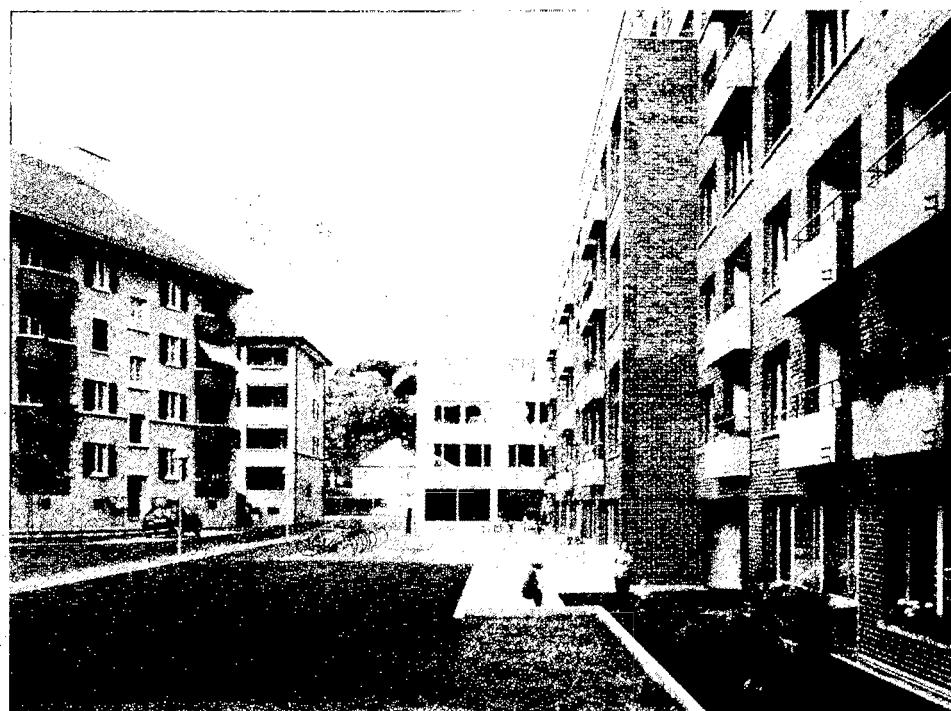
2.5 Quel regard est porté sur les abords et le quartier?

Les habitants furent priés de se prononcer sur leur appréciation et leur utilisation des abords immédiats et du quartier.²⁵

Les abords immédiats des habitations

Contrairement à la conception des bâtiments, des logements et des équipements communautaires, l'aménagement des espaces extérieurs est considéré comme peu réussi par la majorité des habitants. Les possibilités d'aménagement n'auraient pas été suffisamment exploitées, l'espace extérieur serait «terne» et «laid». Les abords de la cité sont très peu utilisés. Ils servent surtout de lieu de rencontre pour les habitants et les voisins, mais très peu d'entre eux s'y rendent pour se détendre et plus rares encore sont ceux qui y accompagnent des enfants. L'immeuble B1, constitué de cinq étages de bureaux et de locaux commerciaux, n'est pas vraiment accepté comme faisant partie de la cité. Les contacts sont rares avec les employés, qui arrivent sur place vers 8 heures 30 le matin et repartent chez eux le soir. En revanche, lorsque de tels contacts existent, ils sont très appréciés. La brasserie Bernoulli installée dans l'immeuble est considérée comme un enrichissement du cadre d'habitation. La restauration organisée par la brasserie dans la cour de la Cité par beau temps contribue notamment à animer l'espace extérieur.

Espace extérieur de la Cité KraftWerk1; à gauche: lotissement de la fondation Stephan à Porta



Les habitants furent priés d'indiquer si certains endroits de la cité ou de ses abords leur étaient tout particulièrement agréables ou au contraire désagréables. Pour plus de 70 % d'entre eux, il existe des endroits où il est particulièrement agréable de séjourner, essentiellement dans le bâtiment principal A. L'endroit le plus souvent nommé est la terrasse du toit, suivie par le bar interne et le local communautaire. Quelques personnes séjournent également très volontiers dans la cour, sur les places de jeu et dans la zone d'entrée. Seule une personne sur sept mentionna un endroit qu'elle trouvait particulièrement désagréable et évitait sciemment à ce titre. Il s'agit surtout des caves et du garage souterrain, d'où émane un sentiment d'insécurité, surtout la nuit. En outre, les voies d'accès (rues internes et cages d'escaliers) sont considérées par quelques-uns comme des endroits désagréables.

Le quartier

L'appréciation du cadre d'habitation élargi fait référence à l'atteignabilité des équipements et aux qualités générales du quartier.

La propreté et la sécurité du quartier ont été notées «bien» ou «très bien» par 80 % des habitants. Les nuisances sonores et la pollution de l'air sont en revanche considérées comme pesantes, surtout par les personnes habitant dans le bâtiment

principal, le plus proche de l'accès autoroutier très fréquenté vers Bâle et Berne. Elles ont également à subir le trafic routier causé par la proximité du stade de football du Hardturm.

Les transports publics revêtent une grande importance eu égard aux objectifs écologiques du projet KraftWerk1. Trois quarts des personnes interrogées accordent la note «bien» ou «très bien» à l'accessibilité de la Cité KW1. Seule une petite minorité portent un jugement négatif sur ce plan. La disponibilité des écoles et des jardins d'enfants est jugée bonne à très bonne par 70 % des habitants. Plus de 80 % sont mécontents des possibilités d'achats. Celles-ci devraient donc connaître une extension considérable pour revaloriser le standard d'habitation du quartier. L'utilisation mixte du stade du Hardturm pourrait contribuer à cet effort, mais les habitants de la Cité KW1 se montrent critiques à l'égard de ce grand projet.

En revanche, une majorité d'entre eux sont satisfaits des relations sociales au sein du quartier. Cela pourrait provenir du fait qu'une grande partie des locataires de la cité proviennent des quartiers voisins. Les offres culturelles apparues dans le cadre et en marge du Schiffbau – scènes du Schauspielhaus, club de jazz, restaurants – sont appréciées comme autant d'attraits du quartier. Ceci bien qu'elles soient distantes d'un kilomètre et ne puissent pas forcément être considérées comme faisant partie du même quartier au niveau urbanistique. Le quartier obtient de bonnes notes en ce qui concerne les possibilités de loisirs d'une manière générale. L'appréciation du site est également en majeure partie positive, notamment en raison de la proximité des lieux de travail.

Le bilan global du quartier est plutôt négatif. Les discussions en groupe ont renforcé l'impression que le quartier «tendance» de Zurich Ouest n'offre pas encore un bon niveau d'habitat et que la qualité de vie y est médiocre. La supposition apparue lors de l'analyse des motifs d'emménagement se confirme: l'emplacement a été plutôt accepté que recherché en tant que tel. Ainsi, la cité est perçue comme une sorte d'île dans un quartier inhospitalier. La proximité de la Limmat constitue l'une des rares qualités appréciées des environs.

Les habitants souhaitent que d'autres logements soient construits dans le quartier, afin que les conditions d'habitat s'y améliorent. Plus de la moitié d'entre eux sont d'avis qu'aucun lotissement de la périphérie du 5^e arrondissement ne correspond aux idéaux et aux intérêts prônés par la Cité KW1. Près de 30 % éprouvent un sentiment d'appartenance pour les immeubles Bernoulli, situés de l'autre côté de la rue, et quelques-uns pour le lotissement Limmat-West, tout de même éloigné de 500 mètres. En revanche, seuls 2 % des personnes interrogées se sentent «des liens affectifs» avec le lotissement voisin de la fondation à Porta. Ce dernier est tout proche sur le plan géographique, mais très éloigné sur le plan social, c'est-à-dire à l'égard des caractéristiques et du mode de vie de ses habitants. L'aspira-

tion à assister à une revitalisation du quartier s'exprime par l'identification d'une petite moitié des habitants avec la déclaration selon laquelle «la Cité KraftWerk1 fait partie de la périphérie du 5^e arrondissement et les habitants devraient s'engager en faveur des intérêts du quartier».

2.6 Comment ont évolué les contacts de voisinage et la vie communautaire?

La Coopérative KraftWerk1 a pour objectif de favoriser la vie communautaire dans la cité, ceci tant par le biais de mesures structurelles qu'à travers diverses offres de services. Les habitants peuvent se constituer en groupes d'intérêt pour défendre ensemble certaines causes. Il faut pour cela disposer de locaux adéquats. Par ailleurs, l'aménagement architectonique doit être de nature à encourager les contacts spontanés et à stimuler les échanges entre voisins. C'est à cette fin qu'ont été conçus les locaux publics et semi-publics accessibles à toutes les personnes habitant ou travaillant dans la cité.

Utilisation des équipements communautaires

Compte tenu de la date d'emménagement encore récente, les équipements communautaires de la Cité KW1 sont utilisés de manière intensive. Néanmoins, cette utilisation est inégalement répartie. Le bar interne exploité en self-service et le local communautaire du toit comptent parmi les installations utilisées régulièrement par un grand nombre de personnes. Des groupes de volontaires – le collectif «Pantoffelbar» pour le bar interne ou le groupe «Altiplano» pour le toit en terrasse – sont responsables de l'exploitation des locaux. Ces groupes se «gèrent» eux-mêmes et leurs activités doivent si possible être autofinancées. Les équipements communautaires sont mis gratuitement à la disposition de tous les habitants (cf. financement et utilisation des fonds). Mais les services offerts – projection de films, utilisation de la chambre d'hôte (30 francs la nuit en abonnement) ou encore boissons au bar – y sont payants.

L'accès aux autres infrastructures est en revanche lié à certaines obligations. Pour participer au club culinaire, il faut s'engager à cuisiner une fois toutes les dix semaines avec trois autres membres pour l'ensemble des participants. En contrepartie, on peut manger gratuitement en commun chaque mercredi soir pendant neuf semaines. À l'époque de l'enquête, le club culinaire regroupait quelque 40 personnes. L'atelier de couture, le salon de coiffure et le magasin de fleurs et de légumes sont très peu utilisés. L'enquête montre que non seulement l'utilisation effective des services comme le bar ou le carsharing, mais aussi le simple fait de les savoir à disposition en cas de besoin contribuent au bien-être collectif.

Les habitants des grands logements ont un besoin moins marqué de contacts so-

ciaux hors du logement que les membres des ménages conventionnels. Selon leurs propres déclarations, ils ne connaissent encore que peu de voisins. Le bar est utilisé essentiellement par des personnes vivant seules.

Équipements communautaires de la Cité KW1

Installations communautaires	Emplacement
Bar interne («Pantoffelbar»)	Rez-de-chaussée, bâtiment A
Chambre d'hôte	Rez-de-chaussée, bâtiment A
Jardin d'enfants, garderie	Rez-de-chaussée, bâtiment A
Salon lavoir, atelier de couture	Rez-de-chaussée, bâtiment A
Atelier avec location d'outillage	Rez-de-chaussée, bâtiment A
Local communautaire	Toit en terrasse, bâtiment A
Clubs culinaires «Circolo» et «Circolino»	Toit en terrasse, bâtiment A
Club de cinéphiles	Toit en terrasse, bâtiment A
Terrasse du toit	Toit en terrasse, bâtiment A
Vente de fleurs et de fruits, salon de coiffure	Rez-de-chaussée, bâtiment B1
Brasserie Bernoulli	Rez-de-chaussée, bâtiment B1
Mobility CarSharing	Garage souterrain

Les contacts de voisinage

Au chapitre 2.3, l'aspiration à la vie communautaire a été identifiée comme un facteur d'attraction dans la cité. Ce vœu semble s'être largement concrétisé. Les habitants vivent dans un climat de confiance mutuelle très marquée. Les locaux communautaires favorisent des échanges plus intensifs entre voisins. Les personnes interrogées constatent des améliorations qualitatives et quantitatives de leurs contacts de voisinage en comparaison avec leur situation précédente. Une bonne moitié des voisins se connaissent plus que superficiellement et de nombreuses activités quotidiennes, comme les achats ou la surveillance des enfants, sont organisées et effectuées entre voisins, et ce visiblement avec succès. Les échanges avec les personnes travaillant dans la cité sont également largement appréciés, même s'ils restent encore limités.

Les trois grands logements forment un cas particulier. Ils constituent pour ainsi dire des groupes «séparés, fermés» au sein de la communauté. Leurs membres n'ont que peu de contacts avec les autres habitants. Leurs échanges avec les voisins au-delà de la cité sont également plus limités que ceux des personnes vivant dans les ménages conventionnels. Les habitants expliquent ce phénomène par la difficulté à établir des contacts avec d'anciens amis et connaissances dans le cadre intime d'un grand ménage et par les réticences des gens à rendre visite aux membres de tels ménages.

La vie communautaire

Au contraire des contacts de voisinage, qui reposent sur des rencontres spontanées dans les espaces publics et semi-publics, la notion de vie communautaire désigne des relations sociales activement recherchées et entretenues au sein du lotissement.

Les habitants sont visiblement très motivés à mettre en pratique les objectifs à vocation communautaire de KraftWerk1. Plus de 70 % d'entre eux déclarent vouloir continuer de participer à l'avenir aux activités communautaires.

Les associations formées sans l'intervention du comité directeur ainsi que leurs activités sont basées sur le volontariat. La pression sociale incitant à s'y engager est minime. Les habitants qui ne s'intéressent pas à ces activités ne se sentent pas contraints d'y prendre part. Quelques-uns expliqueraient ceci entre autres par la dimension du lotissement. Celle-ci est assez grande, avec ses 300 habitants, pour que les activités en question puissent se poursuivre même si de nombreux locataires n'y participent pas activement.

Utilisation des équipements communautaires

KraftWerk1 a élaboré la solution suivante pour régler l'utilisation et le financement des infrastructures communautaires: tous les membres de la coopérative de même que les autres personnes ayant pris des engagements à long terme sur le lotissement²⁶ sont membres de l'assemblée KraftWerk1.²⁷ Celle-ci forme l'organe responsable de l'organisation et en partie du financement des locaux d'usage communautaire.

Chaque locataire de logement paie une cotisation dite «Spirit» dépendant du revenu qu'il a lui-même déclaré. Les locataires des bureaux et des logements de la fondation PWG fournissent leur apport par le biais d'une cotisation fixée par la gérance (loyer par mètre carré majoré). La moitié des cotisations «Spirit» alimente un fonds des loyers permettant de réduire les loyers des locataires à bas salaire (cf. chapitre 2.1).

Un quart sert à financer des mesures écologiques complémentaires, le reste est destiné aux équipements communautaires et aux projets des habitants. L'utilisation du toit, du «Pantoffelbar» et du salon laver est comprise dans le prix des loyers des logements. Les participants à l'assemblée KraftWerk1 décident de l'affection des locaux et des moyens financiers.

Le conseil KraftWerk1, un groupe réunissant une trentaine de délégués des groupes de travail et des commissions thématiques, prépare les propositions à l'attention de l'assemblée. Il coordonne les budgets et tente d'arbitrer les conflits entre les différents groupes d'intérêt. Les organes s'efforcent d'être composés à 50 % de femmes et de rester représentatifs des populations d'étrangers présentes dans la cité.

2.7 La Cité KraftWerk1 a-t-elle atteint ses objectifs?

Un parcours réussi

Dans l'ensemble, la Cité KW1 peut être considérée comme un succès. La Coopérative KraftWerk1 est parvenue à transformer une utopie en un projet réalisable, qu'elle a également su concrétiser malgré des conditions-cadres difficiles aux niveaux des finances, de la projection et de l'organisation. L'investissement dans un projet immobilier devisé à 50 millions de francs devant offrir des locaux pour 300 habitants et 100 travailleurs constitue un pas courageux pour une coopérative nouvellement fondée. La collaboration entre les maîtres d'ouvrage, l'entreprise générale de construction et les autres acteurs du projet a fait appel avec succès à des formes de coopération encore inédites. La Cité KW1 a été louée comme un projet architectural et écologique novateur tant dans la presse que dans la littérature spécialisée.²⁸

Tous les logements et les bureaux étaient loués peu après la fin des travaux. Les logements libérés ont jusqu'à présent très vite retrouvé preneurs. La coopérative a su trouver l'équilibre visé entre des formes d'habitat conventionnelles et alternatives. Les attentes élevées des habitants de la cité ont été en majeure partie satisfaites. Les logements eux-mêmes ont contribué de manière déterminante au haut degré de satisfaction des locataires. Mais les infrastructures collectives (local communautaire, bar interne, chambre d'hôtes, etc.) sont également fort appréciées des habitants, qui en font un usage intensif. Le large éventail de locaux commerciaux et de bureaux a permis de créer un lien entre l'habitat et le travail. Toutefois, 10 % seulement des personnes travaillant sur place habitent également dans la Cité KW1. On est donc encore loin d'une réelle intégration entre logement et travail.

L'aménagement architectonique est également largement salué, même s'il ne joue qu'un rôle accessoire dans les critères de choix du logement. Son effet favorisant l'identification semble ne se développer qu'avec le temps.

Des contacts de voisinage réguliers et une vie communautaire intensive se sont instaurés rapidement. Les valeurs de satisfaction correspondantes sont très élevées pour une grande partie des habitants. On peut s'attendre à ce que le projet continue d'être soutenu par les habitants et se révèle rentable.

Les raisons du succès

Le succès de ce premier projet est dû essentiellement au contexte dans lequel il a pris naissance. Dans la deuxième moitié des années 1990, le marché urbain du logement présentaient des lacunes structurelles considérées comme les principaux motifs de l'émigration des familles vers les périphéries.²⁹ Il y manquait sur-

tout des grands logements à des prix abordables. Le secteur du bâtiment traversait l'une de ses pires périodes d'effondrement. La récession et les taux de vacance atteignirent leur point culminant au milieu des années 1990,³⁰ ce qui provoqua un gel des investissements à Zurich Ouest.³¹ C'est dans ce contexte qu'il faut considérer la disposition d'Allreal AG à collaborer avec KraftWerk1 et à prendre en charge une bonne partie des risques du projet. Mais la coopérative aussi se trouvait sous pression: après l'échec, pour des raisons financières, du projet prévu initialement sur l'aire de la fabrique de détergents, le choix se porta sur un terrain qui ne répondait pas pleinement aux attentes mais qui offrait les meilleures chances de réalisation. On misa donc sur la faisabilité en acceptant un certain risque au niveau de l'emplacement et les conséquences pouvant en découler.

La dynamique sociale du projet a constitué un autre critère de succès. Les objectifs variés de cette expérience d'habitat résultent de plusieurs années de réflexions intensives sur les aspects économiques, sociaux, écologiques et culturels de l'existence. Dès 1995, lors de la fondation de la coopérative de construction et de logement, quelque 50 membres déclarèrent leur intention d'emménager dans la Cité KW1, et leur décision resta ferme. C'est à eux que la Cité KW1 doit la vitalité de ses activités communautaires. Le processus participatif permanent explique également l'intensité de la vie sociale dans le lotissement, un aspect que la majorité des habitants jugent précieux. La participation et l'implication dans la phase de projection de nombreux futurs habitants a en outre permis d'adapter l'offre de logements de la Cité KW1 à des souhaits auxquels le marché ne répondait pas ou seulement insuffisamment. On put ainsi réaliser un projet qui tenait compte des nouvelles conditions sociales et des exigences correspondantes imposées à un tel lotissement.

Le succès de la Cité KW1, qui se traduit par un haut degré de satisfaction et d'engagement des habitants, ne doit donc pas être attribué en priorité à l'aménagement des bâtiments ou à ses infrastructures. Les résultats des enquêtes indiquent que les processus sociaux et les structures d'organisation démocratiques qui ont donné naissance à la communauté revêtent ici une importance prépondérante.

Points faibles

La Cité KW1 a constitué d'emblée un projet très ambitieux, et il n'est pas étonnant que certains de ses objectifs n'aient pas pu être atteints. Celui consistant à refléter la structure de la population zurichoise n'a pas pu être concrétisé à la date d'emménagement, pour différentes raisons. Le mélange de locataires souhaité reste cependant un but à moyen ou long terme et ainsi l'un des critères de la politique de gérance future. Les particularités de la cité comme l'offre de logements pour les grands ménages – laquelle s'adresse plutôt aux jeunes gens – pourraient cependant encore longtemps faire obstacle à cette aspiration.

De l'avis de leurs occupants, les logements spéciaux pour les grands ménages et pour personnes handicapées présentent certains défauts structurels. Il faut accorder de l'importance à cette critique, car l'offre de locaux d'habitation pour les ménages non conventionnels constitue l'un des objectifs centraux de KraftWerk1. Il est cependant possible de remédier aux lacunes constatées dans le cadre des premières rénovations.

Le principal point faible du lotissement est son emplacement et, dans une moindre mesure, ses abords immédiats. La desserte par les transports publics est jugée satisfaisante, mais les possibilités d'approvisionnement font des mécontents. La création de nouveaux points de vente par un grand distributeur dans le lotissement Puls 5, près du Schiffbau, ainsi que dans le nouveau stade de football du Hardturm améliorera cet aspect, mais pas d'une manière susceptible de recueillir l'approbation des habitants de la Cité KW1.

Les habitants se plaignent des nuisances générées par l'accès très fréquenté aux axes autoroutiers vers Bâle et Berne. Le même accès draine également le trafic à destination du stade de football et, à l'avenir, des autres exploitations prévues dans le complexe rénové du Hardturm. Les personnes interrogées sont nombreuses à penser qu'elles vivent dans un quartier inhospitalier. Elles espèrent que le site évoluera de manière positive avec l'augmentation de la proportion d'habitations à la périphérie du 5^e arrondissement.

Mais l'emplacement ne connaîtra certainement pas d'amélioration marquante dans le proche avenir. Même en tirant profit de toutes les possibilités offertes, le taux d'habititations du quartier atteindrait tout au plus 30 %. La qualité de l'emplacement restera donc un élément sensible.

Cité Regina-Kägi-Hof à Zurich Nord

L'une des premières coopératives de logement fondées en Suisse, l'Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) est une entreprise de tradition. Au milieu des années 1990, sa politique commerciale a été révisée et mise en œuvre pour la première fois lors de la réalisation de la Cité Regina-Kägi-Hof à Zurich Nord. L'objectif consistait à offrir des logements destinés non seulement aux familles mais à des formes variées de ménages et en établissant de nouvelles références en termes d'écologie et de gestion de l'énergie. Différentes offres complémentaires devaient en outre en favoriser l'aspect communautaire. Le lotissement se compose de trois bâtiments offrant 126 logements pour quelque 400 habitants. La construction a été effectuée presque en même temps que celle de la Cité Kraft-Werk1, dans les années 1999 et 2000. Les frais d'investissement totalisèrent près de 50 millions de francs.

3.1 La réalisation de la Cité Regina-Kägi-Hof

Le contexte de la réalisation

Dans les années 1980, l'Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) réalisa plusieurs projets dont les coûts de construction et les taux hypothécaires élevés débouchèrent sur des loyers relativement lourds. Pendant la crise immobilière des années 1990, la coopérative fut confrontée à des taux de vacances et à des pertes financières, ce qui relança la discussion interne sur l'avenir et l'image que souhaitait transmettre d'elle-même la coopérative de logement la plus ancienne et la plus grande du pays. Cette réflexion déboucha sur une réorientation stratégique et un renouvellement des membres du comité directeur. Après quelques années au cours desquelles on renonça à toute nouvelle entreprise, l'ABZ entama un projet pour

lequel elle entendait tenir compte des conditions-cadres et des exigences sociales actuelles: la Cité Regina-Kägi-Hof.

La vision

L'ABZ conserva son objectif traditionnel consistant à offrir des logements familiaux vastes et bon marché. Mais elle tenait également à créer des lieux d'habitation adaptés à d'autres formes d'habitat et de ménage. L'ABZ voulait en outre que la Cité Regina-Kägi-Hof propose, dans un segment de prix inférieur, des logements répondant aux exigences écologiques et énergétiques modernes. L'adaptabilité à l'évolution des besoins devait être assurée grâce à des plans permettant des solutions flexibles. De plus, on s'efforça de favoriser une haute qualité des espaces extérieurs et des abords et – conformément à la tradition coopérative – des locaux et des zones spécifiques devaient y encourager les activités communautaires.

La mise en œuvre

La recherche d'un site dont la taille et l'emplacement semblaient appropriés pour le premier projet de construction de la «nouvelle ABZ» s'étendit sur plus de deux ans. Elle fut concentrée d'emblée sur les quartiers nord de la ville. La décision tomba en 1997 en faveur d'un terrain situé à la périphérie de la zone d'habitation de l'actuel Centre Zurich Nord (Zentrum Zürich Nord, ZZN), sur une ancienne aire industrielle d'Oerlikon Bührle AG. Les quelque 60 hectares de la parcelle offraient au maître d'ouvrage des avantages déterminants: l'ABZ possédait déjà, au sud de ce terrain, un lotissement qu'il était justement indiqué de compléter par de nouveaux logements de grande surface. Par ailleurs, on espérait réaliser ainsi des effets de synergie au niveau des travaux de gérance. De plus, le coefficient d'occupation du sol relativement bas (1,2) de la parcelle s'inscrivait bien dans l'intention de l'ABZ de donner une position dominante aux espaces extérieurs en tant que lieux de rencontre. Le concept du lotissement était axé essentiellement autour d'une proportion élevée – 75 % – de vastes logements familiaux.

L'ABZ réalisa la Cité RKH en collaboration avec l'entreprise générale Allreal AG. Les mandats d'étude furent attribués en 1997 à des bureaux d'architectes sélectionnés. Le projet de Theo Hotz et de l'architecte paysagiste Raderschall emporta la décision.

Après les mauvaises expériences des années 1990 avec des logements aux loyers exorbitants, on accorda une attention particulière à la rentabilité économique pendant toute la durée du projet. L'évolution du stade d'étude à celui de projet de construction fut résolument dominée par l'optimisation du rapport qualité-prix. Un décompte des frais transparent permit de fixer constamment les priorités et de tirer parti de toutes les possibilités d'économie. Bien que la Cité RKH ne soit pas

un modèle d'écologie appliquée, elle en intègre certains aspects comme le chauffage à distance, des espaces verts sur les toitures et des collecteurs solaires. Les frais de terrain et de construction s'élevèrent à 49,2 millions de francs. Le financement ne posa pas de problème, compte tenu de la taille et de la solvabilité de la coopérative.³²

Les membres de la coopérative furent impliqués de manière différenciée, selon les différentes phases et étapes du projet. Les projets de construction de l'ABZ sont d'abord soumis à l'opinion d'un groupe de personnes de confiance.³³ En cas d'avis positif, il appartient ensuite à l'assemblée générale de décider de lancer le projet et de libérer les crédits nécessaires. La commission de construction et le comité directeur prennent les décisions d'ordre conceptuel. Les futurs habitants n'ont aucun droit de regard direct.

Frais de terrain et de construction Regina-Kägi-Hof

Frais de terrain et de construction	Fr.
Frais de terrain (CFC 0) (env. 800/m ²) ¹	12 100 000
Frais de construction (CFC 1–9)	37 100 000 ²
Frais d'investissement (CFC 0–9)	49 200 000

¹ Prix moyen du terrain du lotissement et de la centrale de chauffage.

² Dont 2,1 millions pour l'achat de 131 places de stationnement dans le parking de la Binzmühlestrasse.

Sources: Données ABZ.

Répartition des logements de la Cité Regina-Kägi-Hof

	Ligne 1	Ligne 2	Solitaire	Total	en %
2–2,5 pièces	7	2	–	9	7
3–3,5 pièces	13	10	–	23	18
4–4,5 pièces	26	28	4	58	46
5–5,5 pièces	11	10	–	21	17
6–6,5 pièces	11	–	4	15	12
Total logements	68	50	8	126	100

Équipements communautaires et offres spéciales de la Cité Regina-Kägi-Hof

	Nombre	Surface nette en m ²
Ateliers / salles de bricolage	16	526
Local communautaire / garderie	1	106
Jardin d'enfants, crèche	2	464

La Cité RKH a été bâtie entre 1999 et 2000 et l'emménagement est intervenu en deux phases, soit en décembre 2000 et en avril 2001. Les trois bâtiments formant une cour intérieure avec la centrale de chauffage existante abritent 126 logements pouvant accueillir quelque 400 personnes. Vingt-quatre logements sont subventionnés par le canton et la Confédération. Malgré leur surface relativement faible, les logements paraissent généreusement dimensionnés. Cela est dû entre autres au choix des matériaux ainsi qu'aux balcons longeant toute la largeur des logements. Les façades donnent une impression de légèreté et d'ouverture, et les grands vitrages rappellent une architecture plutôt apparentée aux logements de classe supérieure. L'offre est complétée par les infrastructures d'usage collectif (lieux d'accueil pour les enfants, local communautaire et buanderies au rez-de-chaussée) et par les ateliers à louer.

Détermination des loyers et location

Les loyers de la Cité RKH sont très bon marché en comparaison avec la moyenne zurichoise. Cela est dû aux frais d'investissement très réduits obtenus grâce à un contrôle permanent des coûts, mais aussi et surtout à des conditions de financement avantageuses. Grâce à sa taille et à sa solvabilité, l'ABZ peut se financer à bon compte et ainsi fixer ses loyers sur la base d'un taux indicatif interne situé à 0,5 % en dessous du taux hypothécaire de la Banque cantonale zurichoise. Les loyers en sont réduits d'env. 8 % pour les nouvelles constructions et d'env. 5 % pour les immeubles rénovés. Une autre économie de l'ordre de 1 à 2 % a été atteinte en imputant le financement des travaux aux charges courantes de la coopérative, sans recourir à un crédit de construction.

Loyers initiaux (nets) et parts sociales Regina-Kägi-Hof

Logements	Loyers Initiaux en Fr. / mois				Parts sociales en Fr.	
	normaux		subventionnés		normales	subv.
	de	à	de	à		
2-2,5 pièces	972	1 083	—	—	4 500	—
3-3,5 pièces	1 170	1 581	—	—	5 500	—
4-4,5 pièces	1 393	1 718	876	915	6 500	5 000
5-5,5 pièces	1 590	1 679	998	1 032	7 500	6 000
6-6,5 pièces	1 815	2 165	1 131	1 146	8 500	6 500
Ateliers	185	436	—	—	selon taille	—
Débarras	17	62	—	—	—	—

Source: Coopérative ABZ, état au 1^{er} avril 2002, taux hypothécaire 4 %, indice 108,8 (12/2001).

La location initiale intervint selon les directives de location de l'ABZ et les dispositions concernant la construction de logements subventionnés.³⁴ La demande de logements neufs de petite taille excéda l'offre proposée. Les logements vastes et

relativement bon marché restaient trop chers pour de nombreuses familles avec plusieurs enfants. Les locaux bon marché pouvant être loués en plus et librement aménagés furent très prisés par les locataires. Certains ménages peuvent ainsi disposer de 15 à 20 mètres carrés supplémentaires sans contrevenir aux règles de location de l'ABZ.

L'aménagement adapté aux handicapés et la mise à disposition de quatre logements pour handicapés de la vue³⁵ permirent de favoriser l'intégration de personnes pour qui l'accès au logement présente des difficultés. L'ABZ promeut ses valeurs spirituelles³⁶ dans la Cité en soutenant aux niveaux financier et matériel l'instauration d'une commission de lotissement en faveur des habitants.

3.2 Qui habite dans la Cité Regina-Kägi-Hof?

L'objectif primaire de la Cité RKH consistait à louer des logements avant tout à des familles, un statut que la «nouvelle ABZ» accorde également aux parents célibataires. L'offre de logements subventionnés favorisait de plus un brassage des habitants selon des critères économiques.

Cité Regina-Kägi-Hof



Données sociodémographiques et types de ménage

Sexe	
Femmes	51 %
Hommes	49 %
État civil	
Célibataires	23 %
Mariés	62 %
Séparés, divorcés	15 %
Veufs	—
Âge	
18 à 29 ans	19 %
30 à 39 ans	47 %
40 à 49 ans	27 %
50 ans et plus	6 %
Nationalité	
Suisse	72 %
Étranger	28 %
Types de ménage	
1 personne (sans enfant)	6 %
1 personne avec enfant(s)	12 %
2 personnes (sans enfant)	14 %
2 personnes avec enfant(s)	66 %
3 personnes et plus (sans enfant)	2 %
3 personnes et plus avec enfant(s)	—

La structure sociodémographique de la location initiale reflète l'intention de l'ABZ d'offrir en priorité des logements aux familles: la proportion des sexes des habitants de la Cité RKH est équilibrée et les personnes âgées de 30 à 39 ans y dominent la population adulte. La classe d'âge des plus de 50 ans est fortement sous-représentée avec 6 % seulement, alors que la moyenne en ville de Zurich est presque six fois supérieure (34 %). Les personnes de plus de 65 ans sont totalement absentes. La proportion de locataires étrangers se situe à quelque 30 %³⁷ et correspond ainsi à celle de la ville de Zurich. On dénombre 28 nationalités étrangères, le plus important groupe étant constitué de ressortissants italiens. Presque tous les étrangers maîtrisent la langue allemande, ce qui indique une proportion importante d'étrangers de deuxième génération ou ayant déjà séjourné en Suisse. Les familles dominent le tableau avec 78 % des ménages. La part de familles monoparentales s'élève à 12 % environ. La proportion d'enfants atteint 39 % de la population totale de la cité, ce qui est très élevé. En revanche, les ménages d'une personne ne forment que 6 % de l'ensemble, et les couples sans enfants atteignent 14 %. Le grand nombre de couples avec enfants et la présence de deux tiers de personnes mariées indiquent que la Cité RKH est dominée par la forme traditionnelle de la famille.

Formation et situation professionnelle

Plus haute formation achevée	
Scolarité obligatoire	10 %
École professionnelle, apprentissage	42 %
Gymnase, haute école spécialisée	29 %
Université, haute école	14 %
Autres, sans réponse	5 %
Situation professionnelle	
Employé	72 %
Indépendant	12 %
Sans travail au moment de l'enquête	16 %

Le niveau de formation des habitants est supérieur à la moyenne. Outre la part, légèrement plus élevée que la moyenne zurichoise, de 42 % des personnes interrogées ayant atteint le niveau de formation de l'école professionnelle ou de l'apprentissage, la proportion des détenteurs d'une maturité ou d'un diplôme de HES ou de haute école est largement plus élevée, avec 43 %, que la moyenne de la ville de Zurich située à 30 %.³⁸ Presque trois quarts des personnes interrogées sont employées, une sur six était sans travail au moment de l'enquête.

3.3 Pourquoi avoir déménagé à la Cité Regina-Kägi-Hof?

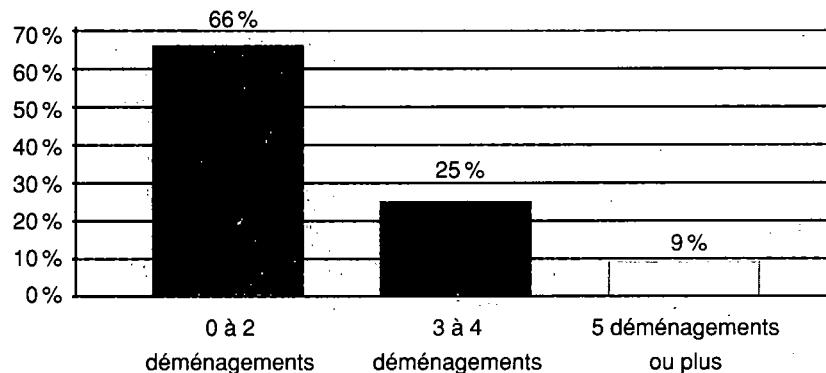
Avec la Cité RKH, l'ABZ s'adresse principalement aux familles, y compris aux familles monoparentales avec enfants. D'autres formes de ménages doivent cependant aussi être interpellées. Le maître d'ouvrage estime qu'il faut donc s'attendre à ce que les motifs de déménagement soient liés au souhait de trouver des logements familiaux bon marché ainsi qu'à l'offre de locaux destinés à des formes de logements alternatives.

Provenance et mobilité

Les 95 % des habitants de la Cité RKH occupaient auparavant un logement en location, les autres vivaient encore chez leurs parents. La proportion des anciens membres de coopératives de logement s'élève à 40 %; une personne sur cinq arrive d'un autre lotissement de l'ABZ. La moitié des habitants proviennent de l'un des trois arrondissements urbains du nord de Zurich. On peut penser que ces derniers ont déménagé pour profiter des attraits de la Cité RKH et non à la suite d'un changement de place de formation ou de travail.

Les habitants de la Cité RKH font preuve d'une grande mobilité résidentielle, comme l'indique le nombre de leurs déménagements au cours des dix dernières années.

Déménagements au cours des dix dernières années



Deux tiers des personnes interrogées ont déménagé deux fois au plus durant les dix dernières années. À l'opposé, un autre segment de locataires très mobiles (une personne sur onze) a cinq déménagements ou plus à son actif.

Facteurs de répulsion

Quels motifs ont incité les habitants à quitter leur logement précédent?

Le classement des facteurs de répulsion proposés au choix des personnes interrogées est clairement mené par la taille du logement, ce motif pouvant inclure le deuxième facteur le plus souvent mentionné (agrandissement du ménage).

Facteurs de répulsion (mentions multiples)

Logement trop exigu	59 %
Agrandissement du ménage	40 %
Défauts du logement précédent	31 %
Loyer trop élevé	30 %
Mauvaise isolation acoustique	28 %
Confort insuffisant	27 %
Bruit, pollution de l'air, trafic routier	25 %
Manque de contact avec les voisins	18 %
Manque d'espaces verts	15 %
Trop éloigné du lieu de travail	12 %
Conflits avec les voisins	10 %
Infrastructures scolaires pour les enfants	10 %
Résiliation du bail précédent	8 %
Réduction du ménage	3 %
Logement trop vaste	3 %
Crainte de résiliation de bail	2 %
Autres motifs	39 %

Suivent, à distance, les défauts du logement précédent, une charge de loyer trop élevée, une isolation acoustique insuffisante et le manque de confort ainsi que les nuisances. En comparaison, le manque de contacts de voisinage et d'espaces verts ne revêt que peu d'importance.

Facteurs d'attraction

Le motif de déménagement le plus cité est le bon rapport qualité-prix, suivi de l'adaptation à la présence des enfants. L'emplacement de la Cité vient en troisième position des facteurs d'attraction avec 27 % des mentions. L'aménagement architectonique et les infrastructures à disposition ont également séduit les habitants en totalisant 18 % des sélections.

Il est remarquable que l'intérêt pour le logement coopératif ne recueille que 17 % des mentions. Cela peut être dû au fait que presque un habitant sur deux provient d'une coopérative de logement – les personnes interrogées sont donc nombreuses à bien connaître ce type de logements et n'y portent plus un intérêt marqué. L'emplacement, les aménagements, l'architecture, la taille des logements et les loyers modérés de la Cité RKH ont également attiré de nombreux nouveaux membres de coopératives de logement: seuls 20 % des nouveaux locataires logeaient déjà auparavant dans un lotissement de l'ABZ.

Facteurs d'attraction (mentions multiples)

Rapport qualité-prix avantageux	63 %
Lieu accueillant pour les enfants	37 %
Emplacement de la cité	27 %
Aménagement architectonique	18 %
Infrastructures	18 %
Intérêt pour le logement coopératif	17 %
Pour rester dans le quartier	13 %
Proximité du lieu de travail / formation	7 %
Combinaison entre logement et travail	6 %
Intégration de divers groupes d'utilisateurs	3 %
Parents / proches vivant ici	3 %
Équipements communautaires	1 %
Participation à une expérience d'habitat	–
Autres motifs	10 %

3.4 Comment sont jugés les logements et la cité?

Appréciation du logement

Les habitants de la Cité RKH sont dans l'ensemble très satisfaits de leur logement. Les attentes ont été remplies pour 68 % et même dépassées pour 27 % d'entre eux. Seuls 5 % des personnes interrogées s'attendaient à trouver un logement plus beau ou mieux équipé.

Parmi les caractéristiques des logements, le balcon, l'ensoleillement et la clarté dominent le classement avec près de huit mentions sur dix, suivis par la taille du logement (71 %), le loyer (62 %) et la répartition des espaces (60 %). L'isolation acoustique et la cuisine ouverte apportent toute satisfaction à une personne sur deux. La vue en revanche suscite la critique de 31 % des personnes interrogées. Il faut préciser ici que celle-ci était largement constituée de chantiers à l'époque de l'enquête. La qualité des installations sanitaires a déçu une personne sur quatre et celle des équipements une personne sur cinq.

La critique la plus fréquente concerne le manque de séparation entre la cuisine et la salle de séjour, mais en même temps la cuisine ouverte a particulièrement plu à la moitié des habitants. D'une manière générale, quelques-uns auraient souhaité davantage de portes ou de portes à glissières. Le nombre jugé insuffisant d'armoires murales dans l'entrée et dans la salle de bains et le manque de surfaces de rangement dans la cuisine firent également l'objet de critiques. Les grands vitrages des façades ont été diversement appréciés: les uns louèrent l'ensoleillement généreux, les autres critiquèrent l'absence de systèmes d'ombrage, notamment pour la cuisine et la salle de séjour, ou se sentaient dérangés par le manque de protection de leur sphère intime. En ce qui concerne le choix des matériaux, quelques locataires critiquèrent le crépi grossier des parois, en raison du risque de blessure pour les enfants. De même, certains souhaitèrent un parquet plus résistant et mieux vitrifié. Quelques-uns émirent le vœu de disposer de leur propre lave-linge.

Les modifications effectuées jusqu'à présent par les habitants concernent essentiellement les équipements techniques: seize personnes firent installer des accès téléphoniques ou ISDN supplémentaires, sept achetèrent un lave-linge et trois un sèche-linge. Si c'était à refaire, deux tiers des habitants reviendraient certainement et 30 % probablement dans leur logement actuel. Seuls 5 % des personnes interrogées n'y reviendraient certainement ou probablement pas.

Appréciation du lotissement

L'aménagement de la Cité RKH a mis l'accent sur la haute qualité des espaces extérieurs, dont peuvent profiter un nombre maximal d'habitants grâce au positionnement des bâtiments. De plus, le plan d'aménagement urbain du centre

de Zurich prévoit de créer plusieurs liaisons piétonnes publiques traversant le site, afin d'assurer son intégration dans le quartier.

Pour 68 % des habitants, les loyers modérés constituent le plus important aspect positif du lotissement. L'adaptation à la présence des enfants vient en seconde position, suivi de près par l'aménagement architectonique. Les aspects liés à l'exploitation en coopérative et les échanges sociaux arrivent nettement plus loin.

L'impression d'ensemble produite par le lotissement est jugée bonne ou très bonne par 97 % des habitants. Priés de définir un signe distinctif de la cité, les habitants en évoquent surtout les aspects architectoniques. Les grandes surfaces vitrées, vecteur de clarté et de transparence, sont l'élément le plus fréquemment cité. L'éclairage en soirée est également largement salué. Les grandes fenêtres et les balcons généreux offrent la possibilité de mêler les espaces publics et privés, ce que les habitants sont nombreux à apprécier. Une grande satisfaction à l'égard de l'aménagement des façades vient confirmer cette image positive. Le type de construction est jugé écologique, bien qu'à peine une personne sur cinq juge «très bonnes» les mesures visant au respect de l'environnement. Outre la disposition très appréciée des buanderies au rez-de-chaussée, l'aménagement des espaces extérieurs, leur éclairage et – probablement par voie de conséquence – le sentiment de sécurité qu'ils inspirent sont des qualités jugées très précieuses. Si l'on admet que les critiques adressées à la vue sont liées à l'inachèvement des travaux d'aménagement, on constate un haut degré de satisfaction en ce qui concerne les qualités architectoniques, la disposition des locaux et l'aménagement des espaces extérieurs. Le jugement très positif porté sur les places de jeu s'inscrit bien dans ce cadre. La qualité des travaux de construction donne satisfaction aux deux tiers des habitants, un tiers la juge moins bonne, voire mauvaise. Les avis sont très partagés sur les œuvres d'art: les opinions positives et négatives sont pratiquement équilibrées.

Aspects positifs de la cité (mentions multiples)

Logement bon marché	68 %
Lieu accueillant pour les enfants	51 %
Aménagement architectonique	46 %
Cité en coopérative	17 %
Échanges sociaux	16 %
Autres	5 %

3.5 Quel regard est porté sur les abords et le quartier?

Les abords immédiats des habitations

Dans la Cité RKH, la cour intérieure revêt une signification particulière – au point de décider du nom (Hof) de la cité. Les cages d'escalier ne sont accessibles que depuis cet espace. La cour peut ainsi être considérée comme une vaste entrée commune. Comment les locataires ont-ils intégré cet espace dans leurs activités cinq, resp. neuf mois après leur emménagement?

La cour intérieure est essentiellement utilisée pour jouer avec les enfants. Une personne sur trois s'y rend fréquemment à ce titre, une personne sur quatre au moins occasionnellement. La moitié des habitants y échangent des contacts avec les voisins. Mais ils ne sont que 15 % à le faire fréquemment. Seule une personne sur cinq s'en sert comme d'un lieu de détente, et ce uniquement occasionnellement.

Le fait que la cour intérieure ne soit pas encore utilisée de manière intensive est sans doute causé par ses inconvénients. La double fonction de lieu de rencontre et de parc pour les deux-roues fait l'objet de critiques. Le bruit causé par les motocycles dérange de nombreux locataires, surtout la nuit.

Deux tiers des personnes interrogées peuvent désigner des endroits dans la cité où elles aiment spécialement séjourner. La cour intérieure, la place de jeu ainsi que le parc tout proche et les abords de l'étang sont plus particulièrement mentionnés. Mais l'étang a justement été désigné par quelques autres comme un lieu particulièrement désagréable, au même titre que les endroits inquiétants typiques comme les caves et le parking couvert. Les habitants avec enfants soulignent le manque de sécurité offert par l'aménagement de l'étang et demandent qu'on recouvre les canaux d'eau de ruissellement ou qu'on entoure le bassin d'une clôture. Les pelouses et les bacs à sable sont facilement inondés lors de précipitations et certains proposent d'améliorer la situation en créant un drainage. Bien que la place de jeu soit bien notée, quelques-unes des personnes interrogées sont d'avis qu'elle pourrait être aménagée de manière plus accueillante pour les enfants, plus variée et plus sûre. Le jugement porté sur les espaces extérieurs est fortement marqué par leur adéquation avec les besoins des enfants. L'aménagement architectonique est qualifié de bon à très bon par 90 % des habitants, qui sont nombreux aussi à louer les aspects répondant aux attentes des familles.

Le quartier

L'intégration dans le réseau de transports publics est considérée comme excellente et obtient une note bonne à très bonne de la part de plus de 90 % des personnes interrogées. La gare d'Oerlikon est à dix minutes de marche et deux stations de

bus se trouvent à proximité immédiate de la cité. Les qualités du site en termes d'infrastructures scolaires et de possibilités d'achats sont également appréciées, de même que les garderies et les lieux de formation. La cité propose une garderie et une crèche sur place et les écoles – du cycle primaire jusqu'au gymnase – sont atteignables en peu de temps. Le complexe «Center Eleven» tout proche, ouvert en 2001, complète l'offre des magasins de quartier par un grand point de vente Coop. Les parcs et les espaces verts des alentours sont appréciés par deux tiers des habitants. En partie anciens et en partie nouvellement plantés, ces parcs et ces places couvrant une surface totale de cinq hectares contribueront à l'avenir à une revalorisation du site. Le fait que près des deux tiers des personnes interrogées portent un jugement positif sur les lieux de rencontre du quartier est probablement lié à l'ouverture du secrétariat de quartier d'Oerlikon³⁹. Celui-ci a pour tâche d'observer l'évolution sociale et urbanistique des anciens et des nouveaux quartiers, de mettre en liaison les différents acteurs impliqués et de coordonner le traitement des préoccupations «de part et d'autre de la voie ferrée».

Cour de la Cité Regina-Kägi-Hof avec centrale de chauffage à l'arrière-plan



Les appréciations sont en majorité positives quant aux activités de loisir, à la propreté, à la qualité de l'air et aux nuisances sonores, mais l'offre culturelle (cinéma, théâtre) est estimée insuffisante par trois personnes sur quatre, car le Centre Zurich Nord (Zentrum Zürich-Nord, ZZN) ne peut pas non plus profiter d'offres culturelles situées à proximité. Plus d'un tiers des personnes interrogées confirment qu'à leurs yeux la Cité RKH fait partie du quartier de Zurich Nord et que les habitants devraient s'engager en faveur du quartier. Un nombre égal d'entre elles considèrent la Cité RKH comme une île dans le ZZN. Les différentes entrevues confirmèrent l'impression que les habitants connaissent bien le potentiel du quartier. Le développement des environs fait naître des espoirs, qui restent cependant encore vagues et mal définis. Mais il est certain qu'ils aident les habitants à accepter les désagréments liés au processus de développement du quartier. On espère ainsi que la transformation en un quartier d'habitation incitera les automobilistes à faire preuve de plus d'égards. De l'avis de quelques habitants, de nombreux conducteurs de passage ignorent totalement que le quartier est habité.

La métamorphose encore à peine amorcée de cette jachère industrielle en un quartier d'habitation incite à poser un regard critique sur les qualités du site. Le quartier n'invite pas à la flânerie, dit-on, il n'offre aucun point de repère permettant de s'y orienter et les nouvelles constructions y sont monotones et interchangeables. Toutefois, cette appréciation dépend des connaissances des personnes interrogées sur l'évolution du quartier: les gens qui vivaient déjà auparavant dans le quartier portent un jugement plus positif sur ses espaces verts que les nouveaux venus.

3.6 Comment ont évolué les contacts de voisinage et la vie communautaire?

L'ABZ tient à créer des occasions de rencontre et à favoriser la vie communautaire dans ses lotissements. C'est pourquoi elle soutient des activités comme les groupes d'entraide entre voisins ou des projets encourageant la formation de collectivités. Dans la Cité RKH, ces objectifs sont poursuivis non seulement à travers les offres traditionnelles comme le jardin d'enfants et le local communautaire, mais encore par le biais d'un aménagement des aires extérieures favorisant la communication, de lieux d'accueil supplémentaires pour les enfants (crèche, garderie, repas communautaires) et d'ateliers à louer.

Utilisation des équipements communautaires

Les installations communautaires sont (encore) relativement peu utilisées. Ainsi, une bonne moitié des personnes interrogées n'a encore jamais utilisé le local

communautaire, et l'autre moitié ne l'a fait que rarement. Néanmoins, neuf personnes sur dix disent avoir l'intention d'organiser des fêtes privées ou des activités pour les enfants dans ce local à l'avenir. La crèche et la garderie de la cité sont en revanche très prisées. Deux tiers des enfants les utilisent. La crèche et la garderie sont payantes. Le local communautaire est financé par les loyers de l'ensemble des locataires – l'utilisation en est gratuite. Son exploitation est gérée par la commission du lotissement, au titre de représentant des locataires.

L'utilisation limitée du local communautaire correspond bien à l'image qui se dégage des motifs de déménagement: les équipements communautaires, exception faite de ceux destinés à la garde des enfants, constituent des facteurs d'attraction négligeables. Ils sont considérés comme des compléments plaisants, des ressources disponibles en cas de nécessité, mais ils ne répondent pas à un besoin affirmé. Cela dit, la cité était encore «jeune» au moment de l'enquête. Il sera intéressant d'observer comment l'utilisation de ses infrastructures évoluera.

Le fait est que la cité a atteint son objectif central en s'orientant résolument sur les besoins des familles. La présence de lieux d'accueil municipaux pour les enfants au sein du lotissement constitue indéniablement un avantage pour ce type de ménages. Les infrastructures communautaires de la Cité RKH sont utilisées dans la mesure où elles sont centrées sur les besoins spécifiques des ménages avec enfants, alors que les installations collectives d'usage général n'ont pour l'instant suscité que peu d'intérêt de la part des habitants.

La vie communautaire

Les contacts de voisinage au sein de la Cité RKH sont bons mais pas particulièrement intensifs. On s'entraide mutuellement pour résoudre les petits et les grands problèmes, comme le montre de manière anecdotique l'exemple de l'inondation de la cour, qui a mis à l'épreuve la solidarité entre voisins et a été vécue comme une expérience positive par une majorité des habitants. Mais plus de la moitié d'entre eux déclarent par ailleurs ne connaître leurs voisins que superficiellement. Et une personne sur huit n'approuve pas sans réserve l'affirmation selon laquelle on peut faire confiance aux gens dans la cité. Une proportion égale souhaite n'avoir qu'un minimum de contacts au sein de la cité. Mais seuls 5 % des habitants pensent qu'ils continueront de n'avoir que peu de relations avec les autres locataires.

Cette attitude un peu distante s'exprime également par le fait que peu d'habitants ont encore formé des groupes pour organiser les achats ou la garde des enfants. Les ménages avec de petits enfants font ici exception, de même que pour l'utilisation des installations supplémentaires de la Cité RKH. Ils entretiennent des relations intensives et s'entraident régulièrement. Les contacts reposent essentiellement sur l'aspect d'utilité.

L'ABZ a placé dans la réalisation de la Cité RKH de grandes ambitions en

matière de vie associative et communautaire. Pourtant, la majorité de ses habitants n'ont pas choisi la Cité RKH pour ses aspects de coopérative de logement. Au moment de l'enquête, un grand nombre d'entre eux faisaient plutôt montre d'indifférence à cet égard. Ainsi, moins de la moitié des personnes interrogées disent souhaiter participer à des activités collectives. Une personne sur dix s'y refuse absolument, et 40 % sont indécis.

3.7 La cité Regina-Kägi-Hof a-t-elle atteint ses objectifs?

Une réussite prévisible

Le bilan de la Cité RKH peut être considéré comme positif. Le succès n'est cependant pas étonnant vu l'offre généreuse de la cité en vastes logements familiaux (75 % des logements ont 4,5 pièces ou plus) à des prix avantageux et en infrastructures adaptées aux enfants. Le lotissement répond en grande partie tant aux attentes de l'ABZ qu'à celles des habitants.

Les grandes qualités architectoniques des immeubles sont complétées par un aménagement mûrement réfléchi des espaces extérieurs. Le lotissement convient essentiellement aux familles avec enfants et est bien intégré dans les réseaux de transports publics. Les logements ont été loués rapidement et, cinq mois après leur emménagement, les habitants se disent très satisfaits de leur nouvelle situation de logement. L'emplacement de la cité est jugé bon. Bien que la population de la cité soit peu mélangée aux niveaux des tranches d'âge et des phases de vie, elle présente un brassage social considérable, notamment grâce à la subvention ciblée d'un cinquième des logements et à la mise à disposition de logements pour personnes handicapées. La proportion d'étrangers y correspond assez précisément à celle de la ville de Zurich. Les attentes des nouveaux arrivants étaient principalement d'ordre pragmatique: le souhait dominant concernait des logements modernes mais bon marché et n'était que peu inspiré par l'idéal d'habitat coopératif.

Avec la Cité RKH, la «nouvelle ABZ» a élargi le cercle de ses membres. À peine 20 % des habitants avaient déjà vécu dans l'un de ses lotissements. L'avenir dira si ces nouveaux membres voudront concrétiser l'idéal coopératif de vie communautaire auquel aspire l'ABZ.

Les raisons du succès

La raison centrale de l'opinion positive exprimée par les habitants sur le lotissement résulte de leur principal motif de déménagement: le rapport qualité-prix avantageux des logements. Les logements familiaux à prix modéré sont rares sur le marché zurichois, à tel point que leur succès était prévisible, voire garanti.

En plus de son positionnement dans un segment de marché marqué par la pénurie, le projet a bénéficié des conditions-cadres applicables pour l'utilisation des terrains. Très tôt, un plan d'ensemble prévoyant des affectations précises a été élaboré sur la base d'un partenariat public-privé pour régler l'aménagement de la zone située derrière la gare d'Oerlikon. Pour l'ABZ, une coopérative de logement tout à fait traditionnelle, cette construction sur une jachère industrielle constituait un projet inédit. En outre, elle dut innover également au niveau de la composition architectonique de la Cité RKH.⁴⁰

L'orientation résolue en direction des jeunes familles est encore soulignée par la mise à disposition de lieux d'accueil pour les enfants (garderie, jardin d'enfants). Cela permet tant aux familles monoparentales qu'à celles dont les deux parents travaillent de consacrer du temps à une activité rémunérée et ainsi de mieux harmoniser le travail et la famille, d'autant plus que des écoles de tous niveaux se trouvent à proximité. La cour intérieure protégée par quatre bâtiments constitue de surcroît une aire de jeu pour les enfants qu'il est aisément de surveiller depuis les logements.

Les locaux à louer au rez-de-chaussée suscitent un grand intérêt. Ils servent pour l'instant de salles de bricolage et de bureaux. La demande de ces locaux excède l'offre, si bien que l'ABZ tient une liste d'attente. Les buanderies du rez-de-chaussée sont également très appréciées.

Les environs de la cité sont bien pourvus en lieux de formation, en possibilités d'achat et en accès aux transports publics. L'allure des lieux moderne, empreinte d'ouverture et de légèreté a su séduire les jeunes familles appréciant l'architecture contemporaine.

Points faibles

L'un des aspects pour l'instant les moins réussis de la Cité RKH résulte de la confrontation entre les objectifs de la coopérative et les attentes des habitants: l'habitat coopératif n'intéresse guère les locataires. Ainsi, la vie communautaire et les échanges de voisinage restaient (encore) très peu développés au moment de l'enquête, ceci bien que la vaste cour intérieure, l'aménagement ouvert des cages d'escalier donnant sur la cour et les balcons longeant tout le côté cour des immeubles favorisent incontestablement les échanges sociaux.

Le local communautaire est considéré par les locataires comme un complément bienvenu, mais pas vraiment comme le cœur du lotissement, et il n'est encore que rarement utilisé. Les seules infrastructures largement prisées et utilisées intensément sont les lieux d'accueil pour les enfants. Ceux-ci s'accordent aux besoins spécifiques de la population de la cité, dominée par les jeunes familles.

Bien que l'ABZ ait voulu créer un lieu destiné à abriter de nouvelles formes de vie communautaire, l'intérêt pour ces dernières y reste encore limité. Ainsi, les ménages

ges comportant trois adultes et plus (communautés de logement) sont totalement absents. Il reste à attendre pour voir si cet objectif peut être atteint à moyen ou long terme grâce à une politique de location appropriée.

Comparaison des deux cités

L'étude offrait la possibilité d'évaluer au même moment deux différentes lignes d'évolution des coopératives de logement dans deux zones de développement d'anciennes aires industrielles (Zurich Ouest et Zurich Nord). Les objectifs des deux maîtres d'ouvrage étaient en partie identiques, mais ils ont été poursuivis différemment et en s'adressant à des publics cibles bien distincts.

Coopératives d'aujourd'hui et d'hier

Les deux maîtres d'ouvrage représentent deux types différents de coopératives. Les coopératives récentes sont généralement de taille modeste et cherchent essentiellement à concrétiser des conceptions d'habitat non conventionnelles, une entreprise difficile dans le cadre de l'offre actuelle de logements. En revanche, les coopératives traditionnelles centrent toujours leurs efforts sur l'entraide et sur la notion d'utilité publique et préfèrent recruter leurs membres parmi les ménages conventionnels.⁴¹ Les coopératives présentées ici peuvent aisément être attribuées à l'une de ces deux catégories. Alors que la nouvelle Coopérative KraftWerk1 tenait en priorité à créer des locaux d'habitation destinés à des styles de vie et d'habitat alternatifs, la Coopérative ABZ, en professionnelle bien établie du secteur de la construction de logements, est particulièrement attachée à satisfaire les besoins des familles.

La Cité KW1 représente un modèle de logement novateur, encore unique en Suisse. Contrairement aux lotissements conventionnels, elle offre une grande variété de types de logements convenant à différentes formes de ménages et permet ainsi la concrétisation de projets de vie inédits. Mais l'offre ne s'arrête pas aux différents types de logements et apporte de nouvelles possibilités de gérer le quotidien: la liaison entre travail et logement, une vaste gamme de services (jardin d'enfants, crèche, restaurant, location d'outils), des locaux d'usage communautaire pour la tenue de manifestations sociales et culturelles (local communautaire, toit en terrasse, bar interne), des conceptions nouvelles d'utilisation des équipements collectifs en commun (salon lavoir) ou individuelle (chambre d'hôte à louer).

Dans la Cité KraftWerk1, la notion de communauté n'est pas exclusivement fixée sur la mise à disposition de locaux d'usage collectif, mais plutôt sur différents groupes d'habitants possédant des intérêts communs. Ceux-ci remontent en partie jusqu'au processus participatif initial et, joints aux motifs de déménagement, favorisent l'établissement rapide d'activités communautaires vivantes au sein de la Cité KW1.

La location de tous les locaux atteinte en peu de temps et l'intérêt manifesté pour les logements libérés montrent que la Cité KW1 propose des logements pour lesquelles une demande existe dans l'agglomération zurichoise. La Cité KW1 s'adresse d'une part à un public de jeunes gens, entre 30 et 45 ans, qui s'intéressent aux nouvelles formes de logements jusqu'à former un «Mouvement KraftWerk1». D'autre part, elle séduit des gens moins attirés par le décor intellectuel coopératif que par l'aspect d'expérience d'habitat exclusive, avec ses formes de logements variées, ses équipements collectifs et ses possibilités de participation.

La Cité Regina-Kägi-Hof, résolument axée sur la famille, se présente sous un autre jour et ses objectifs rejoignent plutôt ceux des coopératives de logement traditionnelles. Pourtant, en bâtissant la Cité RKH, l'ABZ a également innové dans une large mesure. Elle a élargi son offre de logements pour correspondre aux structures familiales modernes et aux formes de logement alternatives, mais elle n'est pas parvenue, au contraire de la Cité KW1, à attirer de tels ménages en grand nombre.

Composition différente des habitants

Bien que la Cité RKH soit nettement dominée par les jeunes familles avec enfants, ses locataires forment un ensemble plus hétérogène que ceux de la Cité KW1 en termes de formation, de revenu ou de nationalité. Or, cela ne saurait s'expliquer uniquement par les différences d'orientation fondamentale des deux coopératives. Les pratiques de location ainsi que le niveau des loyers et des parts sociales jouent également un rôle.

En matière de location, l'ABZ respecte des prescriptions internes qui non seulement favorisent un taux d'occupation élevé d'une manière générale mais tendent également à mieux répondre aux besoins spécifiques des familles.⁴² KraftWerk1 ne possède en revanche pas de telles prescriptions et attribue ses locaux selon d'autres critères, se basant par exemple sur les besoins du marché pour déterminer les surfaces habitables.

Les loyers de la Cité RKH sont sensiblement plus avantageux que ceux de la Cité KW1. Cela est dû pour l'essentiel aux frais d'investissement et, surtout, aux frais de financement. L'ABZ, bien établie, profite ici de sa taille et de sa solvabilité. Ses frais de financement furent réduits d'une part grâce à des conditions d'emprunt avantageuses et d'autre part grâce au fait qu'elle renonça à solliciter un crédit de

construction, les charges en question pouvant être financées par ses recettes d'exploitation courantes. Elle parvint ainsi à fixer un taux interne de calcul des loyers situé 8 à 10 % au-dessous du niveau normal de couverture des charges.

Comparatifs des loyers moyens des logements de 4 à 4,5 pièces (2002)

	KW1	RKH	5 ^e arr. ¹	11 ^e arr. ¹	Zurich
4 à 4,5 pièces (Ø)	1 736	1 430	1 274	1 250	1 508 ²
Par m ² /an	212	174	230	220	230
100 m ² /mois	1 767	1 450	1 917	1 832	1 917

¹ Loyer des logements: calculés selon les valeurs du quartier, pondérés selon le nombre de logements, état 1998, taux hypothécaire 4 %, indice 102,8 (12/1998); loyer par m²: état 2001 (2^e trimestre), taux hypothécaire 4,25 %, indice 107,5 (4/2001).

² 1998 (uniquement marché libre, marché protégé: 987).

Source: KraftWerk1 et ABZ, état au 1^{er} avril 2002, taux hypothécaire 4 %, indice 108,8 (12/2001); Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich; www.stadt-zuerich.ch/stat_amt; Wüest & Partner AG: Immo-Monitoring, 2002.

De plus, la Coopérative ABZ a bénéficié, pour un cinquième de ses logements, des mesures d'encouragement à la construction de logements du canton et de la Confédération destinées aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Une partie des grands logements familiaux furent ainsi rendus plus abordables pour les familles à faible revenu grâce à des contributions sur les loyers. Ces familles peuvent en principe également acquérir les parts sociales de l'ABZ, lesquelles oscillent entre 4 550 et 8 500 francs selon les logements.

Pour les utopistes sociaux de KraftWerk1, le problème ne consistait pas au départ à abaisser les loyers de certains logements, mais à financer le projet de construction. Un financement solide ne put d'ailleurs être atteint qu'après le début des travaux de construction. Les fonds propres bénéficièrent d'une aide transitoire importante sous la forme d'un prêt à des conditions spéciales tiré d'un fonds de roulement alimenté par des versements de la Confédération et géré par l'Association suisse pour l'habitat (ASH). Mais la jeune coopérative ne put éviter de recourir à d'importantes contributions de ses propres membres pour étoffer ses fonds propres. En raison de la grande variété des logements offerts, les parts sociales de KraftWerk1 dépendent non pas du nombre de pièces, mais de la surface habitable. Le capital social exigé s'élève ainsi à 15 000 francs par unité de 35 mètres carrés, ce qui représente des sommes de l'ordre de 25 000 à 60 000 francs, voire davantage, par logement. Malgré la présence d'un fonds permettant de subventionner les parts sociales des personnes sans fortune, ce droit d'entrée élevé a sans doute constitué un critère d'exclusion pour de nombreux ménages et a conduit à une composition relativement homogène des locataires en termes de statut social.

Conditions du site et conception architecturale

La Coopérative KraftWerk1 dut se contenter d'une parcelle qui ne répondait que partiellement à ses attentes. Sa forme irrégulière détermine dans une large mesure la disposition des bâtiments. Pour les habitants en revanche, le libre agencement des cubes et l'aménagement varié des façades du bâtiment principal et des constructions annexes symbolisent l'individualité. Ils considèrent l'espace extérieur plutôt comme un lieu de transition que comme une zone d'usage communautaire. Ils perçoivent aujourd'hui le lotissement comme un bloc erratique, sans lien réel avec le cadre de la périphérie du 5^e arrondissement. Cependant, l'idée directrice de la conception du lotissement était fondée sur le milieu urbain et non sur la verdure.

Pour l'ABZ, cette construction sur une ancienne aire industrielle constituait une nouveauté. Néanmoins, la Cité RKH est raccordée en deux endroits à des immeubles d'habitation du quartier et forme ainsi une sorte de pont vers la zone de nouvelles constructions de Zurich Nord. L'ABZ a articulé son lotissement autour d'une cour intérieure délimitée en longueur par deux lignes d'immeubles et aux extrémités par une construction arrondie et une centrale de chauffage existante. Cette réinterprétation de la construction traditionnelle en forme de cour a permis à l'ABZ de créer pour la communauté de ses habitants un lieu d'habitat accueillant pour les enfants et favorisant la communication. Le caractère de cour est encore renforcé par le fait que les logements ne sont accessibles que depuis cet espace intérieur semi-public. La liaison avec le quartier de Zurich Nord est assurée par divers passages et de plus soulignée par la note artistique conférée à l'aménagement de la centrale de chauffage.

Annexe

Notes

- 1 Schneider et Spellerberg, 1999, p. 11.
- 2 Afin de fluidifier la lecture, la forme masculine sera utilisée ici systématiquement pour désigner des groupes composés de femmes et d'hommes, étant entendu que les déclarations en question s'appliquent naturellement à toutes les personnes concernées.
- 3 Cf. Caduff et Kuster, 2000.
- 4 L'abréviation KW1 sera utilisée par la suite uniquement pour désigner la cité elle-même. Le nom de la Coopérative KraftWerk1 sera en revanche toujours écrit en toutes lettres.
- 5 Cf. Études partielles du projet d'évaluation, p. 69, et les adresses correspondantes, p. 70.
- 6 P.M., 1995.
- 7 Cf. Hofer, Blum et P.M., 1993.
- 8 La Charte KW1 peut être consultée: www.kraftwerk1.ch/organisation/chartha.htm
- 9 Le fonds de roulement est alimenté par des versements de la Confédération.
- 10 Cette fondation d'utilité publique de la ville de Zurich créée à la suite d'une initiative populaire a entamé ses activités en 1990. Elle possède aujourd'hui en ville de Zurich près de 80 immeubles réunissant plus de 600 logements. La charte de la fondation comporte de nombreux parallèles avec les idées de la Coopérative KraftWerk1. Elle a pour but de préserver et de créer des logements et des locaux commerciaux bon marché. Les biens immobiliers de la fondation sont durablement à l'abri de toute spéculation (extrait de la charte PWG sous www.pwg.ch).
- 11 Les prix par mètre carré de surface habitable dans l'immeuble de la fondation PWG sont comparables à ceux exigés par la Coopérative KraftWerk1. Pour plus de détails, cf. chapitre 3.4.5 de Huber, Rock et Hugentobler, 2003.
- 12 La fondation Altried, qui offre des formes d'habitat et de travail correspondant aux besoins et aux capacités spécifiques des personnes souffrant d'un handicap léger à sévère, a loué deux logements de 6,5 pièces pour huit personnes. L'association Domicil, qui soutient des personnes défavorisées – essentiellement des familles étrangères et des mères célibataires – dans leur recherche de logement, a loué

quatre logements de différentes tailles pour des familles nombreuses d'origine étrangère.

- 13 Cf. chapitre 2.6, paragraphe consacré au financement et à l'utilisation des fonds.
- 14 15 % selon la liste des locataires.
- 15 Celle-ci s'élevait en l'an 2000 à 20,5 % de ménages constitués de couples avec enfant(s) et de parents. *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003* – Office de la statistique de la Ville de Zurich, OFS, section Structure de la population et des ménages, recensement 2000, Tableau T_0.2.8.
- 16 *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003* – Office de la statistique de la Ville de Zurich, OFS, section Structure de la population et des ménages, recensement 2000, tableau T_0.2.8.
- 17 *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003* – Office de la statistique de la Ville de Zurich, OFS, section Structure de la population et des ménages, recensement 2000, tableau T_0.1.8.
- 18 La mobilité résidentielle du groupe de référence constitué des citadins zurichoises est également élevée: 20 % des membres de la population y changent de logement en l'espace d'une année. (www.stadt-zuerich.ch/ssz/dienstleistungen/jahrbuch/).
- 19 Les critères «Équipements communautaires», «Intégration de divers groupes d'utilisateurs», «Parents/proches vivant ici», «Lieu accueillant pour les enfants» et «Pour rester dans le quartier» ont été groupés pour former un indice d'«orientation intégrative». Cf. Sommerfeld, 2002, p. 42 f.
- 20 Les enquêtes menées auprès des habitants montrent généralement un haut degré de satisfaction à l'égard de la situation de logement. Cela est dû au fait que les gens s'efforcent, avec le temps, de réduire l'écart entre leur situation concrète et leurs souhaits. À ce propos, cf. Festinger, Irle et Möntmann, 1978 et Frey et Irle, 1993. En l'occurrence, l'enquête porte sur une situation intermédiaire, de sorte que cet effet revêt probablement moins d'importance.
- 21 L'utilisation des équipements communautaires est traitée au chapitre 2.6.
- 22 Les personnes interrogées furent priées de sélectionner sur une liste définie les deux aspects du lotissement leur ayant plus particulièrement plu.
- 23 Un examen plus différencié de l'enquête de la Cité KW1 montre cependant que les habitants des bâtiment B2 et B3 portent un jugement moins positif sur l'emplacement des buanderies que les habitants du bâtiment principal A, où se trouvent ces équipements.
- 24 Au sujet du club culinaire «Circolo», cf. chapitre 2.6.
- 25 Est considéré ici comme les abords l'espace extérieur situé à proximité immédiate de la cité. Le quartier englobe le rayon pouvant être atteint depuis la cité en moins de dix minutes de marche.
- 26 Par exemple les locataires de l'immeuble de la fondation PWG, les employés des

exploitations louant des locaux dans la Cité KW1 ou les habitants des lotissements voisins.

- 27 L'assemblée KraftWerk1 est – comme les commissions thématiques – un organe autonome dont l'organisation ne dépend pas formellement de la Coopérative KraftWerk1. Elle est également ouverte aux non-membres de la coopérative et fonctionne de manière moins «officielle» que les organes de la Coopérative KraftWerk1. Elle peut ainsi être convoquée plus rapidement qu'une assemblée de la société coopérative.
- 28 Cf. Capol dans: Caduff et Kuster, 2000.
- 29 Cf. Würth, 2000 et www.stadt-zuerich.ch/fste/wegzuegerbefragung.htm.
- 30 Le taux de vacance dans le canton de Zurich décupa entre 1990 et 1997. Cf. Office de la statistique du canton de Zurich, 2001, p. 155).
- 31 Cf. Odermatt, Klaus et Van Wezemael, 2003, p. 23–25).
- 32 Le rapport annuel 1999 de l'ABZ fait état, à la fin 1999, d'une somme d'actif de l'ordre de 526 millions de francs, d'un actif circulant de 41 millions de francs et d'un actif immobilisé de 526 millions de francs.
- 33 Un groupe composé de quelque 50 experts des domaines du bâtiment et du logement.
- 34 Selon les directives de location de l'ABZ entrées en vigueur en 1998, un logement ne peut comporter qu'une pièce de plus que le nombre de ses occupants. En cas d'occupation inférieure, le locataire concerné est tenu de soumettre une demande d'échange et de déménager dans un plus petit logement dans un délai de deux ans environ. Les logements subventionnés sont soumis aux dispositions correspondantes de la municipalité et du canton de Zurich. Celles-ci exigent qu'un logement soit occupé par au moins autant de personnes qu'il comporte de pièces. Il fixe de plus des limites en matière de revenu et de fortune.
- 35 Ces logements font partie du projet «Mobile» de la fondation Mühlehalde Zürich.
- 36 Ces valeurs sont la solidarité, l'initiative individuelle, l'autodétermination, l'auto-gestion et la responsabilité individuelle (Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung).
- 37 La proportion d'étrangers est de 28 % selon l'enquête et de 31 % selon la liste des locataires.
- 38 *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003* – Office de la statistique de la Ville de Zurich, OFS, section Structure de la population et des ménages, recensement 2000, Tableau T_0.1.8.
- 39 Ce secrétariat a été créé en janvier 2000 par l'office du développement urbain et le département des œuvres sociales de la Ville de Zurich pour calmer les craintes d'assister à une expansion du Centre Zurich Nord aux dépens du quartier d'Oerlikon.
- 40 Cf. Maire, 2000, p. 204.

- 41 Odermatt, 1997, p. 193.
- 42 En introduisant la possibilité, pour ses locataires, de louer des locaux ou des ateliers à affectation variable, l'ABZ assouplit ses prescriptions d'occupation sans modifier ses critères traditionnels en la matière.

Bibliographie

- Büttner, Michèle: *Ein Projekt, das wirklich Kraft hat*. Dans tec21, n° 42, 19 octobre 2001, p. 15–19.
- Caduff, Christian; Kuster, Jean-Pierre (éd.): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zurich: Éditions Scheidegger & Spiess AG, 2000.
- Capol, Jan: *Nachbarschaft bauen. Kommunale und genossenschaftliche Siedlungen als Trendsetter der Architektur*. Dans Caduff, Christian; Kuster, Jean-Pierre (éd.): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zurich: Éditions Scheidegger & Spiess AG, 2000, p. 40–49.
- Festinger, Leon; Irle, Martin; Möntmann, Volker (éd.): *Theorie der kognitiven Dissonanz*. Berne: Huber, 1978.
- Frey, Dieter; Irle, Martin (éd.): *Theorien der Sozialpsychologie*. Volume I: Kognitive Theorien. Berne [etc.]: Huber, 1993 (2^e éd. ent. rév. et aug.)
- Hofer, Andreas; Blum, Martin; P. M.: *KraftWerk 1 – Projekt für das Sulzer-Escher Wyss Areal*. Zurich: Éditions Paranoia City, 1993.
- Maire, Lisa: *Wohnungen an der Stelle von Pulverhäuschen. Der Regina Kägi-Hof der ABZ im Zentrum Zürich Nord*. Dans Caduff, Christian; Kuster, Jean-Pierre (éd.): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zurich: Éditions Scheidegger & Spiess AG, 2000, p. 202–211.
- Odermatt, André: *Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz*. Münster: Lit, 1997.
- Odermatt, André; Klaus, Philipp; Van Wezemael, Joris E.: *Zürich – Wirtschaftlicher Strukturwandel und Stadterneuerung*. Dans Geographische Rundschau, cahier n° 9, 2003, p. 20–27.
- P. M.: *Bolo'bolo*. Zurich: Éditions Paranoia City, 1995 (6^e éd.; 1^{ère} en 1983).
- Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette: *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Opladen: Leske + Budrich, 1999.
- Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich*, catalogue de l'exposition du même nom, 11 au 22 février 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zurich.

- Weidmann, Ruedi: *Ein besseres Stück Stadt*. Dans tec21, n° 42, 19 octobre 2001, p. 7–13.
- Wüest & Partner AG: *Immo-Monitoring. 1: Wohnungsmarkt*. Zurich: Éd. W & P, 2002.
- Wüest & Partner AG: *Wohnen in Zürich-West. Eine Potenzialabschätzung*. Zurich: Éditions W & P, 2002.

Études partielles du projet d'évaluation

- Dejung, Regula: *Begleitstudie Regina Kägi-Hof: 1. Teilbericht*. Enquête auprès des locataires, septembre 2001. Hochschule für Soziale Arbeit Zürich, département de recherche & développement, 2002 (56 p., mimeo).
- Huber, Andreas; Kernich, Stephanie: *Ergebnisbericht zur qualitativen Erhebung im KraftWerk1*. Résultats des discussions en groupe. École polytechnique fédérale de Zurich, Wohnforum ETH, département d'architecture, 2003 (34 p., mimeo).
- Huber, Andreas; Rock, Susanne; Hugentobler, Margrit: *Gewohnte Utopien. Die innovativen Siedlungen KraftWerk1 und Regina Kägi-Hof in Zürich*. Étude de base pour première évaluation. École polytechnique fédérale de Zurich, Wohnforum ETH, département d'architecture, 2003 (193 p., mimeo).
- Kundert, Sonja; Pfäffli, Katrin; Sommerfeld, Peter: *Begleitstudie KraftWerk1: Erster Teilbericht*. Première enquête par écrit auprès des habitants et des travailleurs. Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Section des affaires sociales – département de R+D, 2002 (65 p., mimeo).
- Martin, Edi: *Regina Kägi-Hof: Qualitative Studie Phase I*. Rapport sur l'enquête de 2002. Fachhochschule Zürich, Hochschule für Soziale Arbeit, 2002 (35 p., mimeo).
- Meyer, Andreas: *Die Gestaltung des physikalischen Raums als intervenierende Grösse*. Gibswil, Bureau de conseil en études sociales, 2002 (14 p., mimeo).
- Rock, Susanne: *Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung Regina Kägi-Hof in Zürich*. École polytechnique fédérale de Zurich, Wohnforum ETH, département d'architecture, 2003 (44 p., mimeo).
- Rock, Susanne; Pfäffli, Katrin: *Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung KraftWerk1 in Zürich*. École polytechnique fédérale de Zurich, Wohnforum ETH, département d'architecture, 2003 (55 p., mimeo).
- Sommerfeld, Peter: *Siedlungen KraftWerk1 und Regina Kägi-Hof. Begleitstudien und Vergleich von zwei innovativen Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich*. Premier rapport comparatif partiel. Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, section des affaires sociales – département de R+D, 2002 (97 p., mimeo).

Adresses

Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ)
Gertrudstrasse 103, case postale, 8055 Zurich
Tél. 01 455 57 57 / info@abz.ch / www.abz.ch

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1
Hardturmstrasse 269, 8005 Zurich
Tél. 01 440 29 81 / info@kraftwerk1.ch / www.kraftwerk1.ch

Office fédéral du logement (OFL)
Storchengasse 6, 2540 Granges
Tél. 032 654 91 91 / info@bwo.admin.ch / www.bwo.admin.ch

ETH Wohnforum
ETH Hönggerberg, HIL G 65.1, 8093 Zurich
Tél. 01 633 29 13 / wohn.forum@arch.ethz.ch / www.arch.ethz.ch/wohnforum

Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz
Bereich Soziales, Abteilung F+E
Martin-Disteli-Str. 15, 4600 Olten
Tél. 0848 821 011 / ccc@fhso.ch / www.fhso.ch

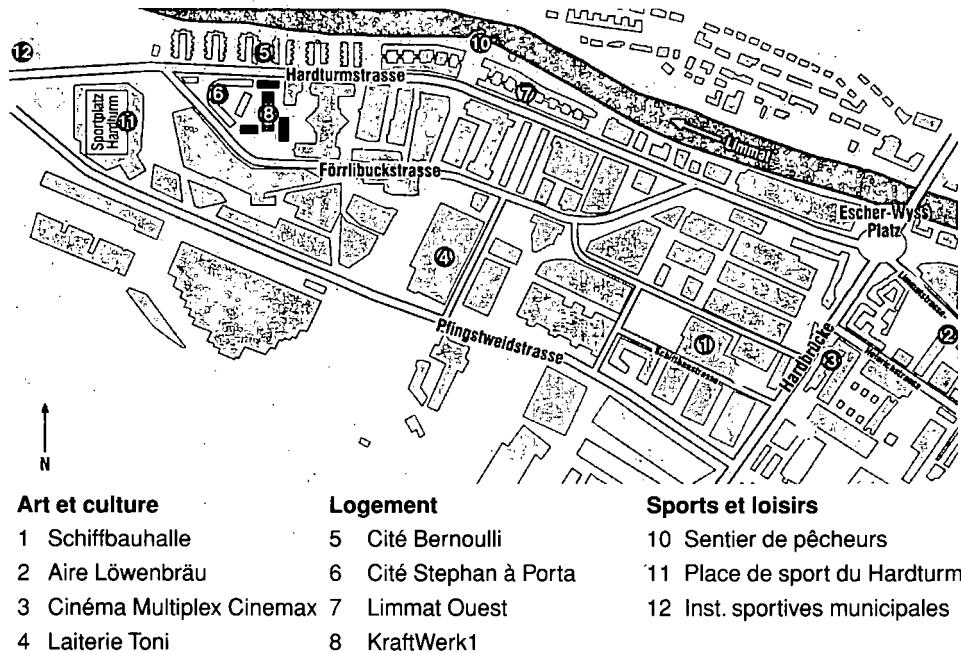
Fachhochschule Zürich
Hochschule für Soziale Arbeit (HSSAZ), Bereich FED
Auenstrasse 10, case postale, 8600 Dübendorf 1
Tél. 01 801 17 67 / admin@hssaz.ch / www.hssaz.ch

Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich
Präsidialdepartement, case postale, 8022 Zurich
Tél. 01 216 36 63 / stadtentwicklung@prd.stzh.ch /
www.stadtentwicklung-zuerich.ch

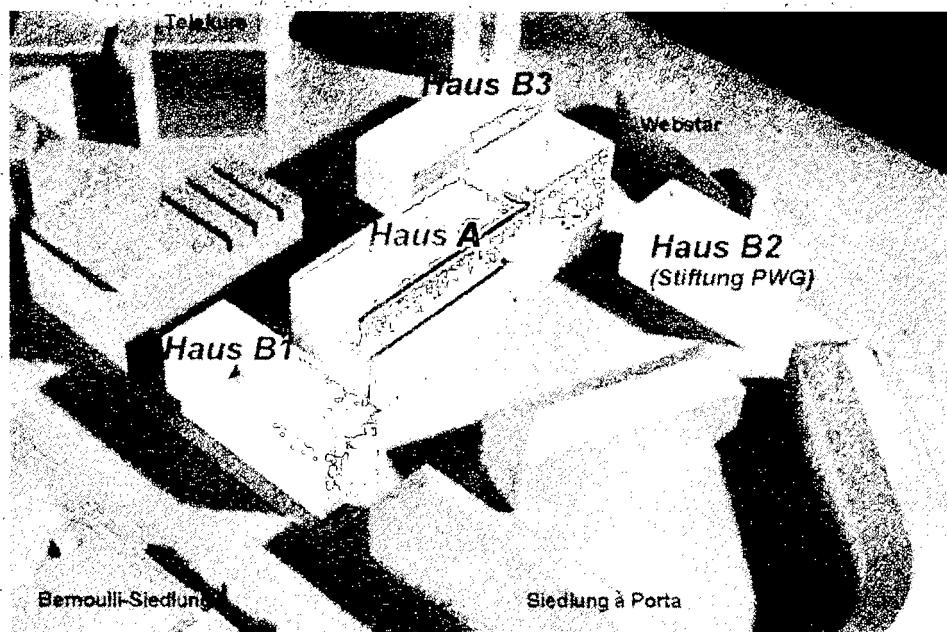
Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und
Gewerberaum der Stadt Zürich (PWG)
Werdstrasse 36, case postale, 8026 Zurich
Tél. 043 322 14 14 / info@pwg.ch / www.pwg.ch

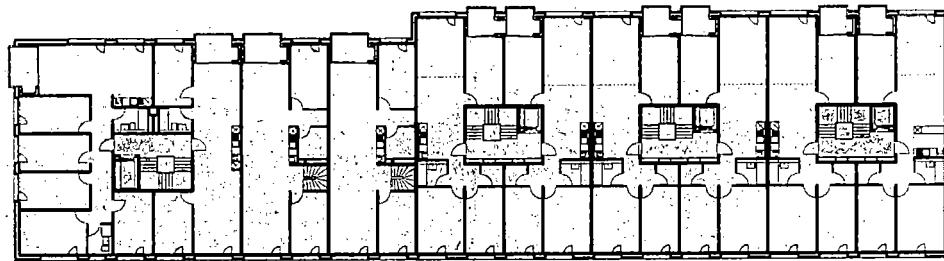
KraftWerk1: Plans, maquettes, schémas

Plan de quartier de la périphérie du 5^e arrondissement

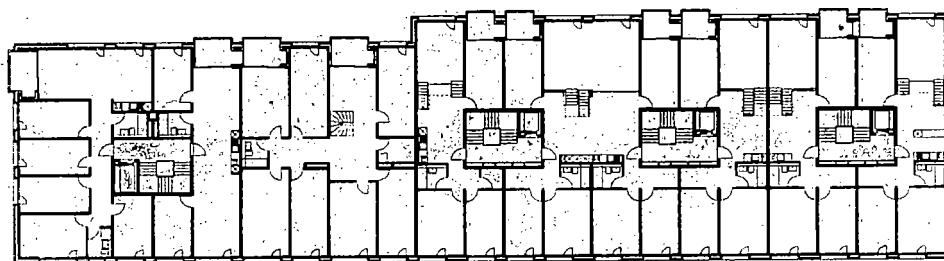


Maquette de la Cité KraftWerk1

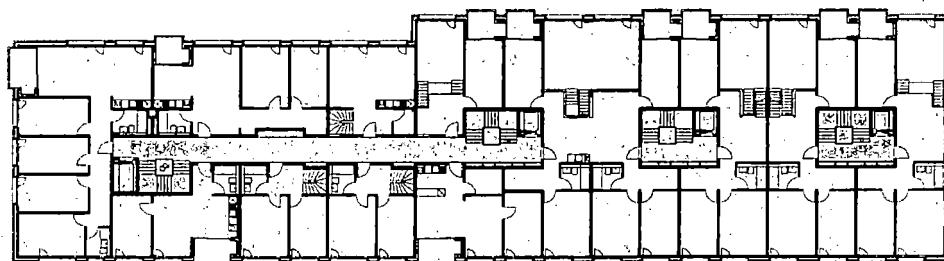


Plans et coupes du bâtiment A, du 1^{er} au 3^e étage

Haus A 1.OG

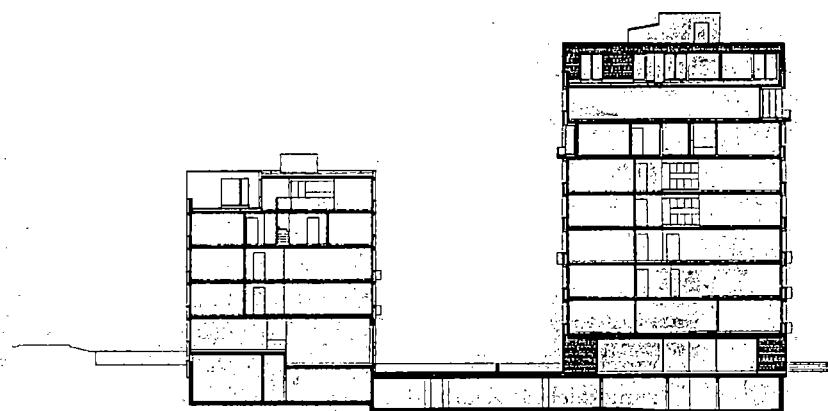


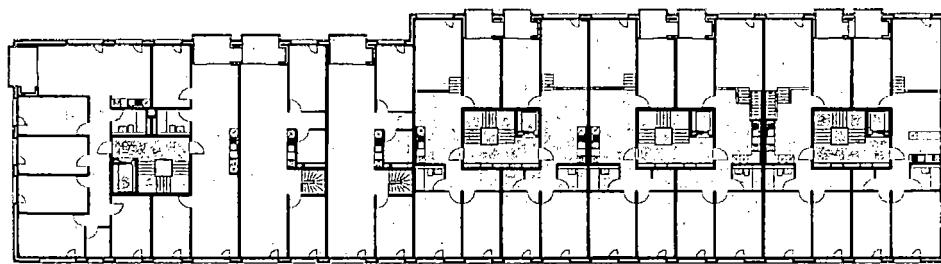
Haus A 2.OG



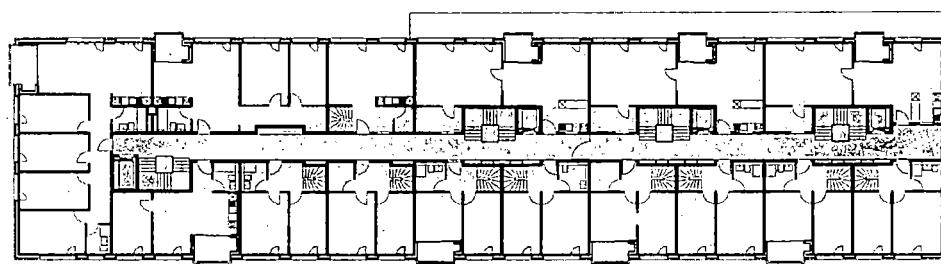
Haus A 3.OG

0 1 2

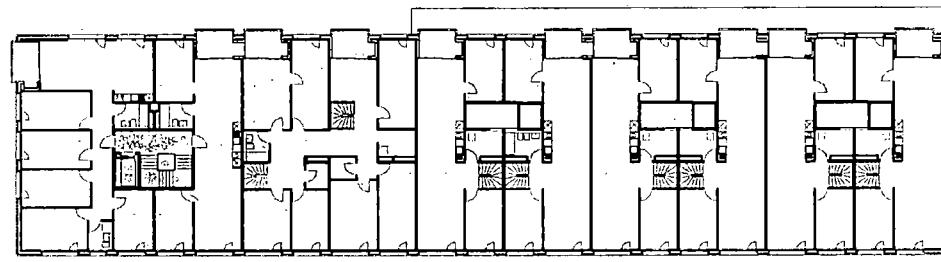


Plans et coupes du bâtiment A, du 4^e au 7^e étage

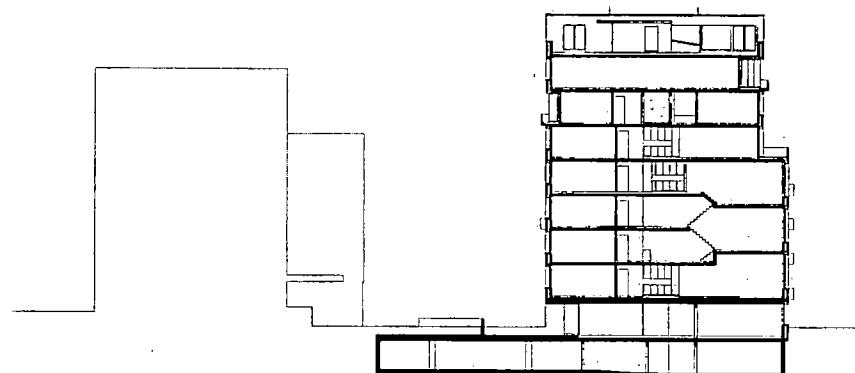
Haus A 4.OG

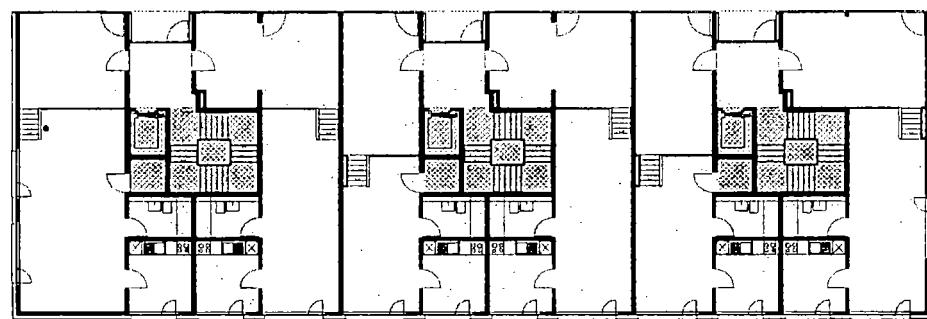
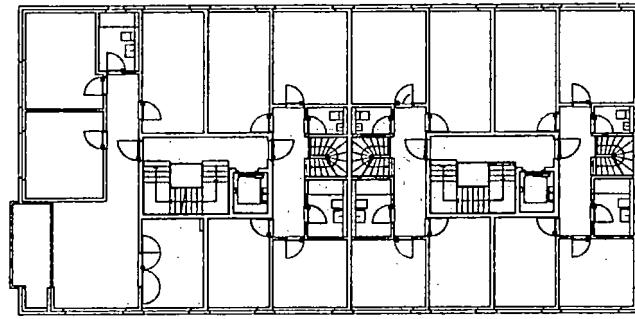
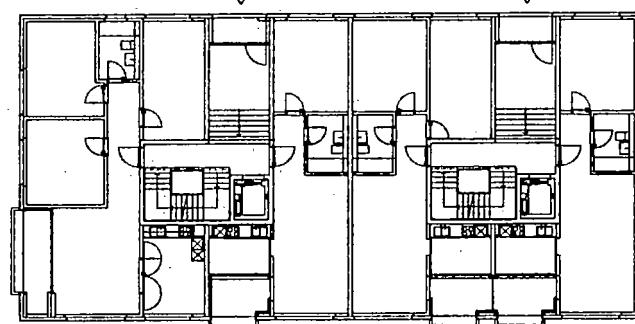


Haus A 6.OG



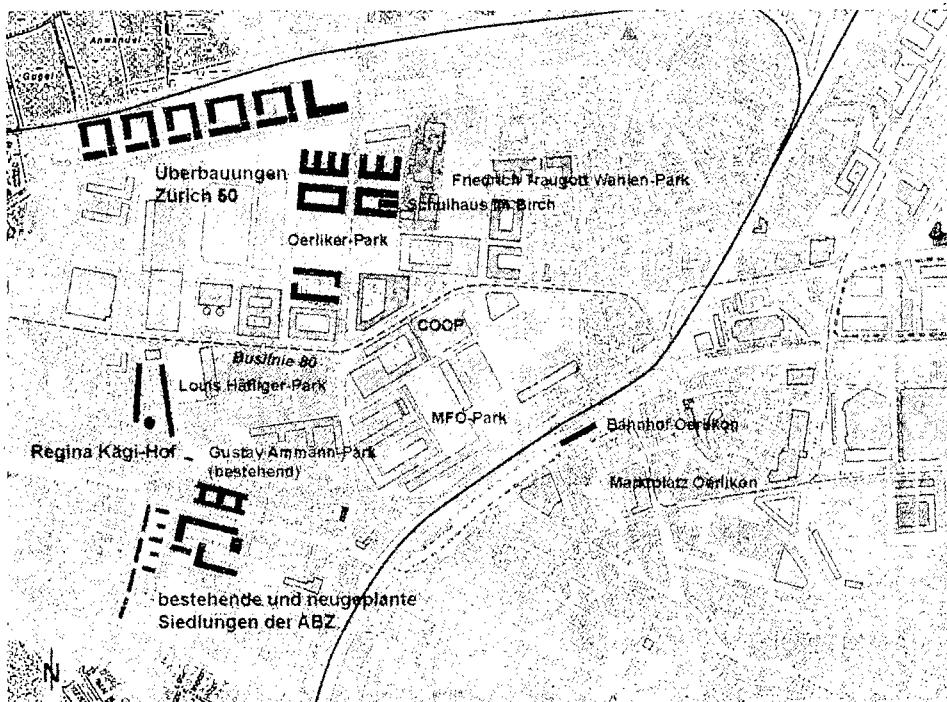
Haus A 7.OG



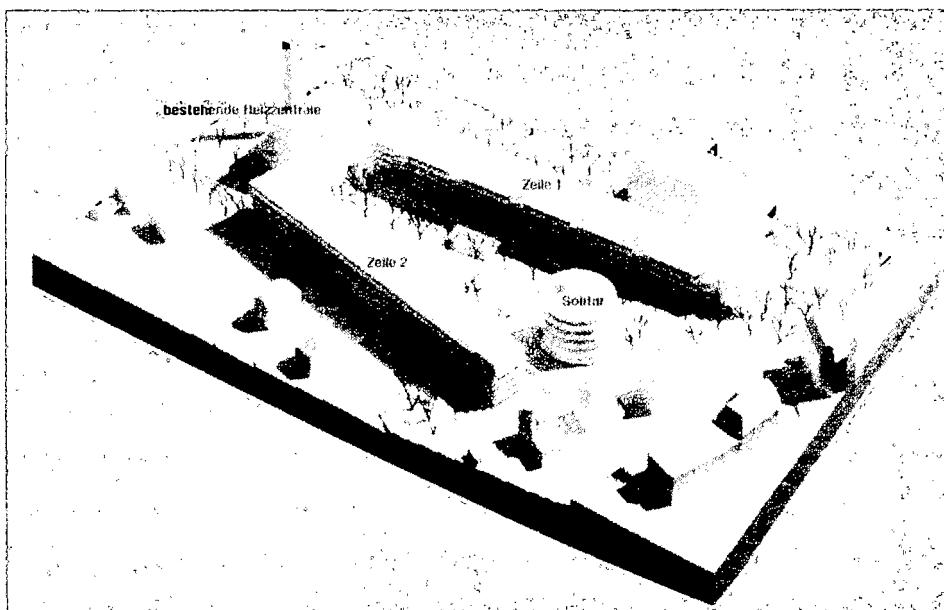
Plan du rez-de-chaussée du bâtiment B3 avec logements ateliers**Plans du rez-de-chaussée et des étages standard du bâtiment B2 (PWG)**

Regina-Kägi-Hof: Plans, maquettes, schémas

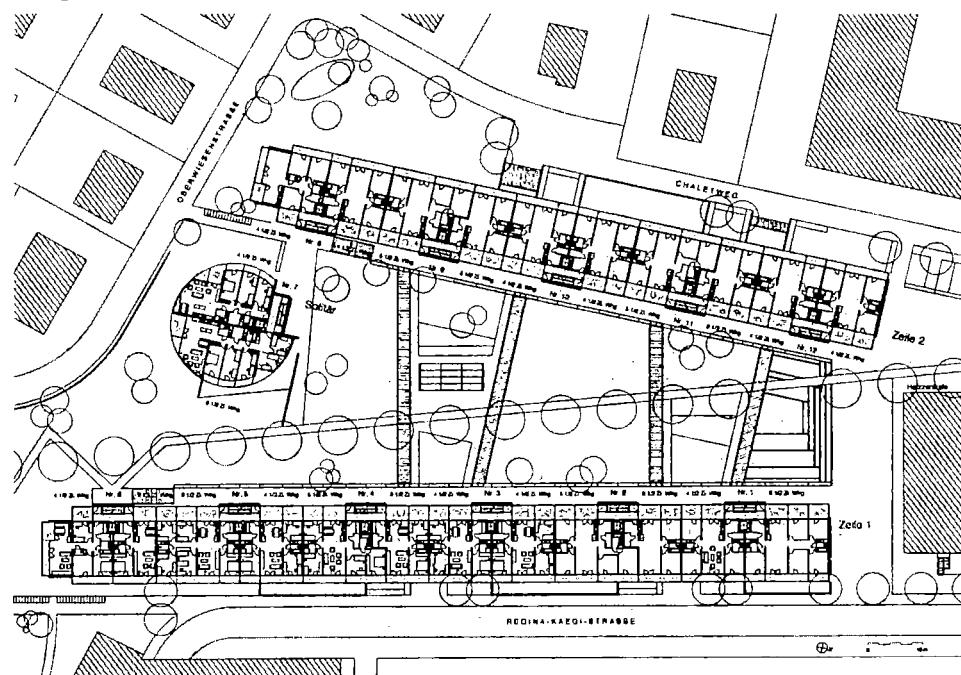
Plan de zones du centre de Zurich Nord



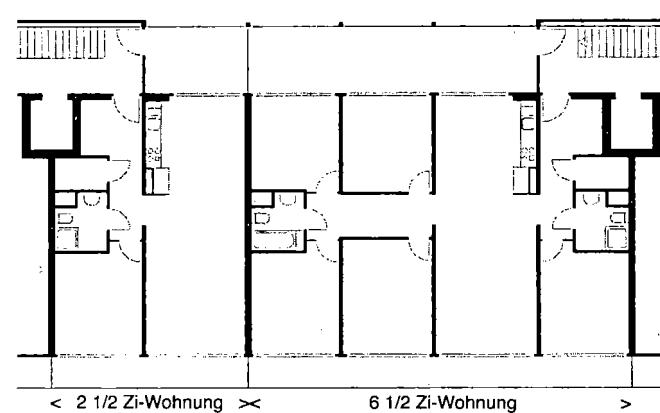
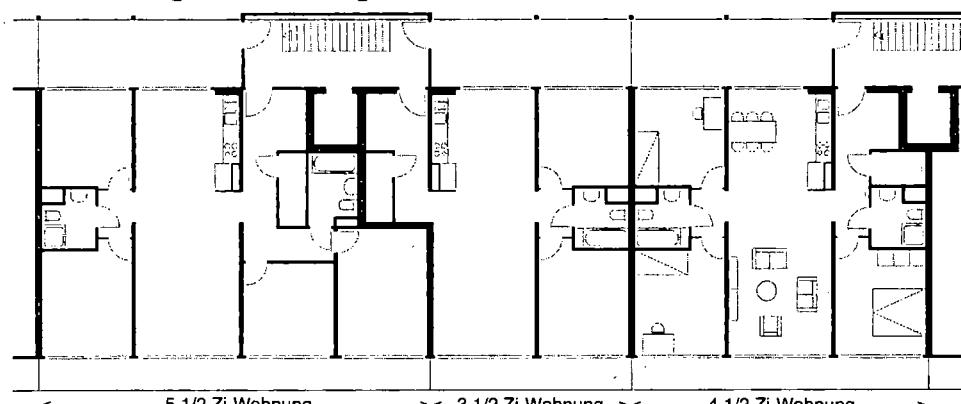
Maquette de la Cité Regina-Kägi-Hof, 1^{er} prix du concours d'étude



Étage standard dès le 1^{er} niveau



Plans des logements des lignes 1 et 2



Illustrations

- p. 22/23 Photos: Reinhard Zimmermann.
- p. 31 Photo: Reinhard Zimmermann.
- p. 32 Photo: Reinhard Zimmermann.
- p. 34 Photo: Reinhard Zimmermann.
- p. 47 Photo: Allreal AG.
- p. 55 Photo: Martin Steinmann.
- p. 71 dessus NZZ, n° 221, 22. 9. 2001, p. 49 (adapté).
- p. 71 desous www.kraftwerk1.ch/start_index.html (état au 5. 12. 2002).
- p. 72 Büttner, 2001, p. 16.
- p. 73 Büttner, 2001, p. 17.
- p. 74 dessus Dokumentation KraftWerk1, Bureau d'architecture Stücheli, 2001, p. 30.
- p. 74 desous *Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich*, catalogue de l'exposition du même nom, 11 au 22 février 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zurich, 2002.
- p. 75 dessus Planpartner, Zürich dans: Hochparterre, n° 10, 2001, p. 15 (extrait adapté).
- p. 75 desous Bureau d'architecture Theo Hotz AG.
- p. 76 dessus *Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich*, catalogue de l'exposition du même nom, 11 au 22 février 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zurich, 2002.
- p. 76 desous Bureau d'architecture Theo Hotz AG.

Schriftenreihe Wohnungswesen Bulletin du logement Bolletino dell'abitazione

Band 1 1977	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung / 3. überarbeitete Auflage 1987 Verena Huber	108 Seiten Fr. 11.20 Bestell-Nummer 725.001 d
Volume 17 1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages Fr. 8.15 N° de commande 725.017 f
Band 38 1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten Fr. 15.30 Bestell-Nummer 725.038 d
Volume 38 1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages Fr. 15.30 N° de commande 725.038 f
Band 42 1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten Fr. 20.40 Bestell-Nummer 725.042 d
Volume 42 1988	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages Fr. 20.40 N° de commande 725.042 f
Band 44 1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten Fr. 15.30 Bestell-Nummer 725.044 d
Volume 44 1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages Fr. 15.30 N° de commande 725.044 f
Band 45 1989	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten Fr. 18.35 Bestell-Nummer 725.045 d
Volume 45 1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages Fr. 18.35 N° de commande 725.045 f
Volume 46 1991	La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages Fr. 17.35 N° de commande 725.046 f
Band 47 1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungserneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten Fr. 9.20 Bestell-Nummer 725.047 d
Volume 47 1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages Fr. 9.20 N° de commande 725.047 f
Volume 48 1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages Fr. 18.35 N° de commande 725.048 f
Band 49 1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten Fr. 9.20 Bestell-Nummer 725.049 d
Volume 49 1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages Fr. 9.20 N° de commande 725.049 f
Band 53 1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten Fr. 12.25 Bestell-Nummer 725.053 d
Volume 53 1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages Fr. 12.25 N° de commande 725.053 f

Band	55 1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	60 1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60 1995	Besoin de logements 1995–2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	N° de commande	725.060 f
Volume	61 1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'acquisition à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	N° de commande	725.061 f
Band	63 1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63 1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63 1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 e
Volume	64 1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic des dégradations, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de rémission en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 f
Band	64 1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beilagen "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 d
Band	66 1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66 1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67 1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67 1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accès à la propriété - Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68 1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68 1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69 2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69 2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69 2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i

Band	70	2001	Wohnforschung 2001–2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr.	7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr.	7.00	N° de commande	725.070 f
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	59 Seiten	Fr.	7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	59 pages	Fr.	7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr.	11.70	Bestell-Nummer	725.072 d
Volume	72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr.	11.70	N° de commande	725.072 f
Band	73	2001	Mietbelastungen und Wohnverhältnisse Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 Frohmut W. Gerheuser	133 Seiten	Fr.	16.50	Bestell-Nummer	725.073 d
Volume	73	2001	Charges locatives et conditions de logement Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 Frohmut W. Gerheuser	134 pages	Fr.	16.50	N° de commande	725.073 f
Band	74	2004	Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau Kurzfassung Siedlungsevaluation KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich Joris E. Van Wezemael, Andreas Huber	77 Seiten	Fr.	10.30	Bestell-Nummer	725.074 d
Volume	74	2004	Innovation dans le secteur des coopératives de logement Résumé de l'évaluation des cités KraftWerk1 et Regina-Kägi-Hof à Zurich Joris E. Van Wezemael, Andreas Huber	77 pages	Fr.	10.30	N° de commande	725.074 f

**Arbeitsberichte
Wohnungswesen****Rapports de travail
sur le logement****Rapporti di lavoro
sull'abitazione**

Heft	27 1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27 1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.527 f
Heft	28 1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28 1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29 1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30 1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31 1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32 1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33 1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen**Bezugsquellen:**
BBL/EDMZ, 3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel**Les numéros manquants sont épuisés****Dépositaire:**
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies**I numeri mancati sono esauriti****Fonte d'acquisto:**
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie