

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

Enoncé théorique de Master - EPFL
étudiante Sarah Sauthier

professeur énoncé théorique Bruno Marchand
directeur pédagogique Luca Ortelli
maître EPFL Christophe Joud
expert extérieur Martin Steinmann

EPFL, Lausanne, Janvier 2017

REMERCIEMENTS

Tout d'abord je tiens à remercier Bruno Marchand pour m'avoir suivie dans ce travail, ainsi que Christophe Joud pour son aide.

Un grand merci à Yves Dreier et Andreas Hofer pour m'avoir reçue et pour avoir répondu à mes questions.

Je remercie également la coopérative Mehr als Wohnen, le bureau Müller Sigrist ainsi que le bureau Duplex Architekten pour avoir répondu à mes questions.

Et enfin, un grand merci aux personnes qui m'ont relue, en particulier mes parents pour leur relecture attentive et leur soutien durant ce travail.

TABLE DES MATIERES

Introduction	9
Introduction	9
Lexique des termes utilisés	15
Le logement communautaire à travers l'histoire	19
Le Phalanstère	23
Le Familistère de Guise	29
Le Narkomfin	35
L'Unité d'habitation de Marseille	41
Enseignements	47
La 3^e voie du logement	49
Le logement communautaire contemporain en Suisse	55
Hardturm	59
Heizenholz	85
Kalkbreite	105
Die Innenstadt	125
Artamis	139
Observations	159
Conclusion	167
Données de projet	175
Sources	177
Bibliographie	177
Table des illustrations	185
Annexes	189

INTRODUCTION

Depuis les années 1950, suite à la politique de reconstruction de l'après-guerre, la plupart des logements collectifs, tant d'initiatives privées que publiques, ont été construits sur la base de cellules familiales constituées de deux parents et deux enfants. Plus d'un demi-siècle plus tard, la situation a beaucoup changé. Aujourd'hui, le modèle de la famille existe principalement sous trois formes différentes : la famille traditionnelle, la famille monoparentale et la famille recomposée, auxquelles on peut ajouter le constat que, selon les statistiques, près de 50 % des logements sont, de nos jours, occupés par des personnes seules¹.

Cette évolution de la société et des modes d'habiter doit avoir et aura un impact réel sur l'architecture domestique contemporaine. En effet, comme les logements traditionnels ne correspondent plus aux besoins et aux pratiques familiales d'une grande majorité de la population, et pour être plus en adéquation avec la société actuelle, il faut revisiter la conception des logements.

Ma conviction de la nécessité absolue d'un changement (à première vue inévitable) a été renforcée lorsqu'en 2015, durant ma première année de master, un projet de type nouveau nous avait été présenté durant l'Unité d'enseignement B : *critique architecturale*. Il s'agissait du projet de la coopérative La Codha à Genève sur les appartements communautaires des architectes lausannois Dreier Frenzel.

Depuis ce moment, je me suis beaucoup intéressée à ce type, qui me paraît être l'une des solutions possibles à l'évolution de la société et des modes de vie. Au fur et à mesure de mes recherches, j'ai découvert différents types d'habitats

communautaires qui existent, selon moi, sous deux formes architecturales : d'une part, le bâtiment communautaire qui trouve ses origines dans une proposition utopique de Fourier – le Phalanstère - et dans la réalisation de cette dernière par Godin – le Familistère ; et d'autre part, l'appartement communautaire à proprement parler.

Parmi les avantages du logement communautaire on peut citer le fait qu'il permet de répondre aux problématiques économiques (comme le manque de logement ou le coût toujours plus élevé des appartements), offre des solutions aux questions écologiques – et, enfin, répond aux questions sociales comme la volonté de ne pas habiter seul et, l'envie ou le besoin d'entraide à tous les niveaux.

UNE QUESTION EN TANT QUE FIL CONDUCTEUR

«Comment conçoit-on des logements communautaires aujourd'hui ?»

L'architecture nécessite une revisite pour satisfaire l'idéologie communautaire. La construction d'un logement communautaire ne peut clairement pas être pensée comme un logement *traditionnel*.

Toute la problématique de mon travail est de comprendre l'influence de cette volonté de communauté sur l'architecture. Et par conséquent, d'analyser les différents dispositifs architecturaux mis en oeuvre afin de répondre à la question des logements communautaires.

Ce questionnement m'a permis de donner un sens à mon travail.

LES SOURCES UTILISÉES

Ce travail théorique de master est basé :

- d'une part, sur des lectures d'une documentation abondante, tant historique que plus récente,
- d'autre part, sur des analyses d'une série de réalisations contemporaines, tant à partir de l'étude de la documentation graphique que des visites opérées *in situ*,
- enfin, sur des entretiens avec plusieurs responsables – Andreas Hofer (cofondateur de la coopérative Kraftwerk1 et coordinateur de projet pour la coopérative Mehr als Wohnen), la coopérative Mehr als Wohnen, Yves Dreier (architecte chez Dreier Frenzel), Svetlana Marchenko du bureau Duplex Architekten (par e-mail) et Pascal Müller de Müller Sigrist (par mail également) - qui m'ont permis d'éclaircir les différents sujets. Il est également basé sur l'analyse de projets contemporains.

STRUCTURE DU TRAVAIL

Ce travail se divise en trois parties. D'abord une approche historique des logements communautaires commençant au 19^e siècle. Cette approche se focalise sur la dimension architecturale de la communauté. Elle relève quels ont été les dispositifs mis en place pour permettre des échanges sociaux plus présents qu'auparavant.

Ensuite, je décrirai le fonctionnement des coopératives d'habitation également appelées la *3^e voie du logement*. Ces coopératives représentent le mi-chemin entre la propriété et la location et, ce sont principalement elles qui développent les logements communautaires.

Par la suite, j'analyserai une série de logements communautaires contemporains qui représentent pour moi des modèles pour ce nouveau type d'habitat. L'analyse traitera principalement des espaces et de l'architecture qui permettent de générer une communauté. L'aspect social ne sera pas traité en profondeur.

Enfin, je terminerai par une conclusion qui reviendra sur les enseignements de ces investigations et m'orientera sur le futur projet.

1 « WC privés, cuisine commune: Zurich réinvente le logement », *Le Temps*, 2011, s.p.

INTRODUCTION

LEXIQUE DES TERMES UTILISES

Espace collectif Un espace collectif est une pièce avec une fonction précise, destinée à des services utiles pour la collectivité (buanderie, cuisine, ...).

Espace commun Un espace commun est un espace sans usage prédéterminé. Les habitants décident des fonctions attribuées. Cet espace permet aux habitants de se retrouver pour partager une activité ensemble (film, musique, fête, jeux, ...).

Appartement traditionnel Appartement basé sur la cellule familiale, constituée de deux parents avec enfants. Ils composent la plupart des logements des immeubles collectifs.

Immeuble collectif ou *immeuble traditionnel*, *immeuble classique*,
Par opposition à la maison privée, l'immeuble collectif regroupe des appartements traditionnels

Immeuble communautaire Un immeuble communautaire comporte des espaces communs et/ou collectifs partagés par tous les habitants.

Unité ou *Cluster*,
les unités sont les espaces privés (petits appartements) dans les appartements communautaires.
Ce sont des logements pour un ménage comprenant une kitchenette, une salle de bain réduite et une chambre. Elles comprennent parfois un séjour et un vestibule.

Appartement communautaire Ou *Clusterwohnung*,
Grand appartement regroupant plusieurs unités qui se partagent des espaces communs comme le séjour, la salle à manger et même des pièces plus utilitaires comme la salle de bain et la cuisine.

Grande colocation Appartement en colocation conçu sur la philosophie de l'appartement communautaire mais où les unités sont une simple chambre.

Logement communautaire Ensemble des appartements faisant partie de l'immeuble communautaire, qu'ils soient traditionnels ou communautaires.

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE A TRAVERS L'HISTOIRE

Au 19^e siècle, la révolution industrielle entraîne une accélération de l'urbanisme et du développement des villes et des centres urbains. Au travers des transformations sociales et de l'augmentation démographique, la société assiste à la première crise du logement, ce qui oblige les industriels à trouver des solutions. Il devient évident de regrouper, sur le même site, la production industrielle et les logements pour les ouvriers.

C'est à ce moment-là qu'apparaissent les premières cités ouvrières qui se voulaient industrielles, innovantes et socialistes et qui réunissaient sur un même lieu travail, vie sociale, loisirs, éducation et logements. Tout cela permettait d'optimiser le travail des ouvriers tout en leur assurant une meilleure qualité de vie, les deux étant complémentaires.

C'est ainsi qu'en 1829, Charles Fourier publia pour la première fois les plans du *Phalanstère* qui devait réunir, selon des règles de composition minutieusement élaborées, des personnes présentant la plus grande variété possible en fortunes, âges et caractères¹.

Ses rues-galeries permettaient de déambuler à l'abri des intempéries et constituaient en même temps un espace de rencontre. Le Phalanstère devait démontrer la validité de sa théorie du monde social, mais il resta une utopie et ne sera jamais réalisé.

Plus tard, en 1859, Jean-Baptiste André Godin, disciple de Fourier, imagina le Familistère de Guise, véritable interprétation du Phalanstère. On y trouvait école, crèche, théâtre et coopérative de consommation. La vie en communauté s'y développait dans les cours intérieures entourées de coursives.

Finalement, le Narkomfin et l'Unité d'habitation de Marseille de Le Corbusier sont deux bâtiments que je considère comme faisant partie des premières tentatives de réalisation d'habitat en communauté. Ils comprennent des services collectifs, des couloirs et des coursives qui étaient pensés de manière à permettre aux habitants de se rencontrer.

Il est certain que d'autres expériences de logements communautaires auraient pu être évoquées ici, notamment des conceptions et réalisations nordiques. Mais l'objectif de ce chapitre n'est pas de faire une étude historique approfondie ni d'être exhaustif. Je me limiterai à analyser les quatre expériences évoquées, véritables prémices de l'habitat communautaire, sous l'angle notamment des dispositifs architecturaux utilisés par les architectes pour atteindre les objectifs communautaires qu'ils s'étaient fixés.

1 charlesfourier.fr, consulté le 14 octobre 2016.

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE A TRAVERS L'HISTOIRE

LE PHALANSTERE

RUE-GALERIE

Charles Fourier, philosophe français du 19^e siècle, critique la société industrielle naissante et dénonce ses défauts les plus importants.

Après de longs et méticuleux calculs et réflexions, il propose le Phalanstère pour représenter la société idéale. Il élabore son idée comme un dispositif expérimental permettant de montrer, par la pratique, la validité de sa théorie du monde social.

Ce dispositif est basé sur le coopérativisme, la propriété individuelle et la famille conjugale. Il sera très apprécié dans les milieux intellectuels et le concept sera promu par des industriels idéalistes comme Jean-Baptiste André Godin. Le terme Phalanstère est inventé par Fourier et regroupe le début du mot **phalan**(ge) et la fin de (mona)**stère**.

Ces Phalanstères sont composés de phalanges¹ comptant chacune 1620 individus de tous âges dans lesquelles chacun s'active dans différents groupes, au cours de la journée.

Ce n'est qu'en 1829 que les plans du Phalanstère imaginé par Fourier furent publiés pour la première fois dans *Le nouveau monde industriel*.

Le Phalanstère réunit des appartements ainsi qu'une multitude de salles de relations publiques appelées *séristères*.

Fourier ne fournit que très peu d'indications à propos de l'architecture, mais il en définit tout de même trois principes.

Premièrement, la localisation géographique, qui précise que le Phalanstère se trouvera à proximité d'un cours d'eau, que le terrain sera propice à un grand nombre de cultures différentes et qu'il sera situé à proximité d'une ville, mais pas trop proche pour éviter les importuns.

Deuxièmement, il prévoit des prescriptions sociologiques. La

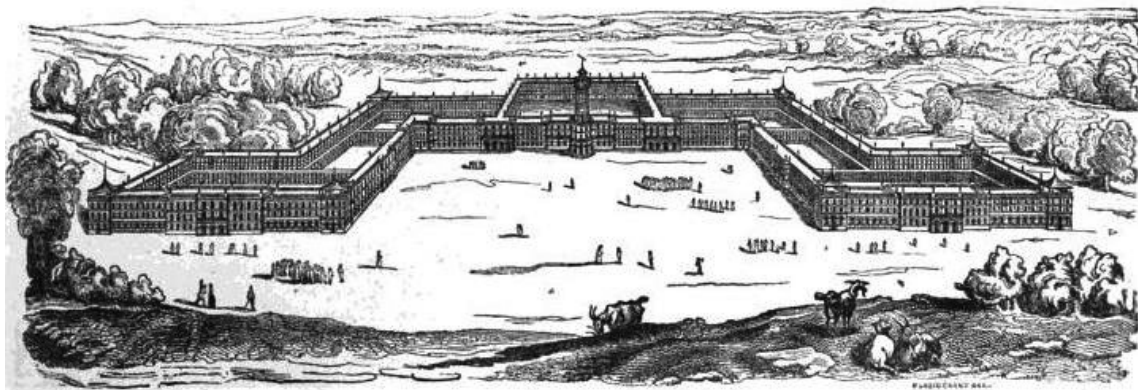
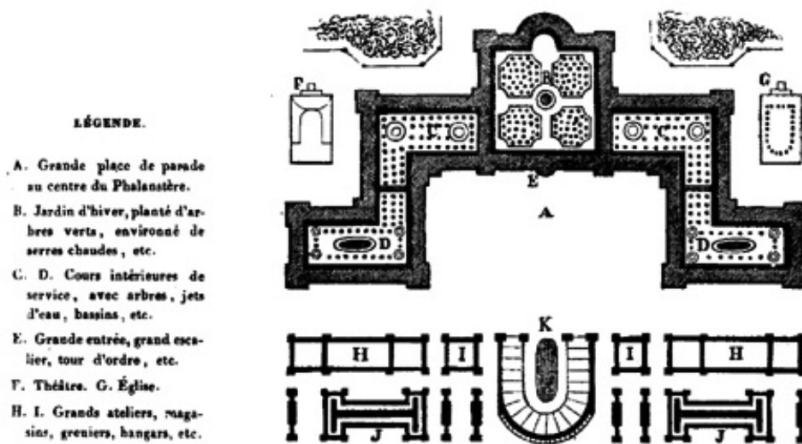


Fig. 2
représentation du Phalanstère



LÉGENDE.

- A. Grande place de parade au centre du Phalanstère.
- B. Jardin d'hiver, planté d'arbres verts, environné de serres chaudes, etc.
- C. D. Cours intérieures de service, avec arbres, jets d'eau, bassins, etc.
- E. Grande entrée, grand escalier, tour d'ordre, etc.
- F. Théâtre. G. Église.
- H. I. Grands ateliers, magasins, greniers, hangars, etc.

LÉGENDE.

- J. Étables, écuries et bâtiments ruraux.
- K. Passe-cour.

Nota. Les bâtiments ruraux auront généralement un développement plus considérable que celui de la figure. — La grande route passe entre le palais d'habitation et les bâtiments d'exploitation. — La rue-galerie est figurée le long des faces intérieures du Phalanstère.

PLAN D'UN PHALANSTÈRE

Ou Palais habité par une Phalange industrielle.

Fig. 3
plan du Phalanstère selon Charles Fourier

phalange regroupera des personnes avec la plus grande variété possible en âges, fortunes et caractères.

Finalement, il donne des informations générales sur l'architecture que vêtira son expérimentation. Pour Fourier, le Phalanstère est un bâtiment intégrant les lieux de vie et de travail.

Selon Jean-Paul Jourdan et Corinne Dallet², le front du bâtiment ne dépassera pas six cents toises de Paris (1670 mètres). Il disposera d'au moins trois étages en plus des logements de frise, de l'entresol et du rez-de-chaussée. L'entresol et le rez-de-chaussée seront isolés de la *rue-galerie* qui se situera au premier étage et sera destinée aux enfants et aux vieillards.

Cet ensemble de bâtiments sera organisé autour d'un corps central à partir duquel partiront deux ailes. Les activités de groupe seront coordonnées depuis la tour d'ordre située au centre.

Ce corps central accueillera les fonctions paisibles, les salles de repas et les salles d'étude. Une aile réunira les ateliers bruyants tandis que l'autre sera destinée, notamment au *caravansérail* et aux salles de bal.

Victor Considérant, un des disciples de Fourier, décrit le dispositif dans la brochure *Description du phalanstère* publié en 1846.

«Contemplons le panorama qui se développe sous nos yeux. Un splendide palais s'élève du sein des jardins, des parterres et des pelouses ombragées, comme une île marmoréenne baignant dans un océan de verdure. C'est le séjour royal d'une population régénérée. Devant le Palais s'étend un vaste carrousel. C'est la cour d'honneur, le champ de rassemblement des légions industrielles, le point de départ et d'arrivée des cohortes actives, la place des parades, des grands hymnes collectifs, des revues et des manœuvres. La route magistrale qui sillonne la campagne de ses quadruples rangées d'arbres somptueux, bordées de massifs d'arbustes et de fleurs, arrive, en longeant les deux ailes avancées du Phalanstère, sur la cour d'honneur, qu'elle sépare des bâtiments industriels et des constructions rurales, développées du côté des grandes cultures. Au premier rang de la ville industrielle, une ligne de fabriques, de grands ateliers, de magasins, de greniers de réserve, dresse ses murs en face du Phalanstère.»³

La *rue-galerie* est présentée comme la pièce maîtresse du Phalanstère, par Charles Fourier, mais il ne la décrit toutefois qu'avec parcimonie. Elle sera l'endroit de vie en communauté par excellence.

Il s'agira d'un ruban ininterrompu d'une hauteur de quatre étages, vaste espace lumineux ouvert aux déplacements de tous, qui rend possible et qui préserve ce qui est au cœur du

système fouriériste : le mouvement des corps, les rencontres et échanges entre personnes.

Selon Fourier, même les rois n'ont pas de porche pour monter en voiture à l'abri de la pluie et « *sont obligés de se mouiller comme des petits bourgeois* »⁴

L'importance de la communication abritée est d'autant plus forte que les déplacements sont très fréquents dans le Phalanstère puisque les séances de groupes ne durent jamais plus d'une heure ou deux.

Le tout fonctionnera comme une petite ville sans rue extérieure. Mais la large galerie d'au moins six toises au centre (11.7 mètres) et quatre dans les ailes (7.8 mètres) se situera au premier étage de tous les corps de bâtiment et permettra de relier deux endroits en étant à l'abri des intempéries. Elle trouve son modèle dans la galerie du Louvre.

*« La rue-galerie est la pièce la plus importante ; ceux qui ont vu la Galerie du Louvre au Musée de Paris peuvent la considérer comme modèle d'une rue-galerie d'harmonie, qui sera de même parquetée et placée au premier étage, et dont les croisées pourront, comme celles des églises, être de forme haute, large, cintrée pour éviter trois rangs de petites croisées »*⁵.

Les éléments principaux et caractéristiques de vie en communauté sont principalement la *rue-galerie*, mais également les nombreuses salles communes présentes dans le Phalanstère. Il permet aux familles de disposer d'un même toit et d'une même table un peu comme un vaste hôtel.

Le Phalanstère n'est pas qu'un lieu de vie mais aussi un lieu de travail. On y retrouve donc un ensemble de coopératives de production, de consommation et de logement.

1 Phalange : groupement humain de 1620 personnes (810 hommes et 810 femmes) habitant le Phalanstère.

2 Corinne Dallet et Jean-Paul Jourdan, *Documents d'histoire contemporaine : le XIX^e siècle*, Presses Universitaires de Bordeaux, Bordeaux, 2002, p.44.

3 https://fr.wikipedia.org/wiki/Charles_Fourier, consulté le 5 novembre 2016.

4 Charles Fourier, « Théorie de l'unité universelle », *L'art social de la Révolution à la Grande Guerre. Anthologie de textes sources*, INHA, 2014, p.2.

5 Jean-Michel Leniaud, *Entre nostalgie et utopie : réalités architecturales et artistiques aux XIX^e et XX^e siècles*, Ecole des chartres, Paris, 2005, p.231.



Fig.4
journal du Familistère
fondé en 1878

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE A TRAVERS L'HISTOIRE

LE FAMILISTERE DE GUISE COUR COUVERTE

Initiateur : Jean-Baptiste André Godin

Date de construction : 1859-1877

Lieu : Guise, France

Sur le plan du logement, le 19^e siècle est marqué, par une prise de conscience des élites de la gravité des conditions de vie des classes populaires, et surtout de leurs conséquences en matière d'hygiène, de mortalité et de paix sociale¹.

En 1840, Jean-Baptiste André Godin crée un petit atelier de fabrication de poêles en fonte de fer. Une vingtaine d'années plus tard, il est à la tête d'importantes fonderies et manufactures d'appareils de chauffage et de cuisson à Guise et à Bruxelles. Deux ans plus tard, il découvre la doctrine de Charles Fourier et devient un socialiste phalanstérien. Au même moment, il intègre l'Ecole sociétaire² fondée par les disciples de Fourier. L'idée d'association du capital et du travail, proposée par Fourier, fut pour lui, la clé de la réforme sociale à mettre en œuvre. Il connaît également très bien les cités ouvrières construites par les industriels de son temps comme Robert Owen, principalement basées sur des principes anglais de coopération.

Entre 1859 et 1877, Godin construit en France le Familistère de Guise³. Véritable interprétation originale et pragmatique du Phalanstère de Fourier. Il construira également un Familistère à Bruxelles.

A Guise il construit une cité pour 2000 habitants à proximité de son usine avec environ 500 appartements.

Etymologiquement, le mot Familistère signifie lieu de réunion des familles. Son objectif est d'améliorer les conditions de vie des ouvriers et de les rapprocher de leur lieu de travail. Il est

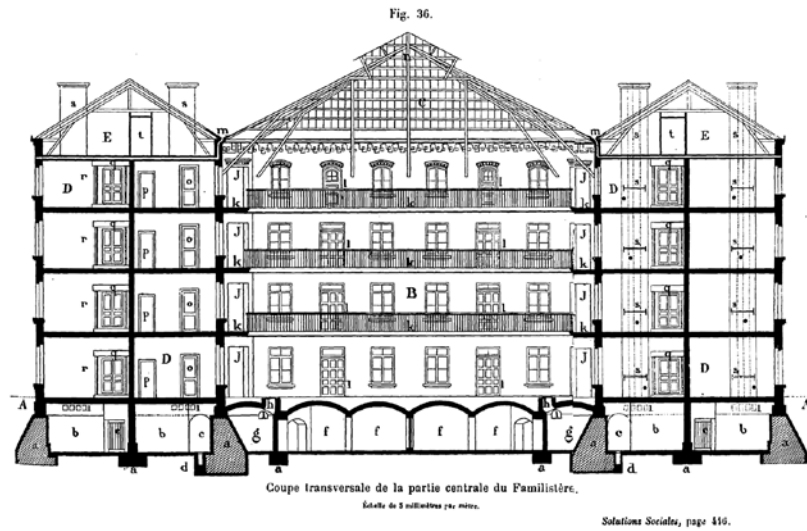


Fig.5
Coupe sur partie centrale et sa cour
communautaire



Fig.6
vue sur la cour centrale

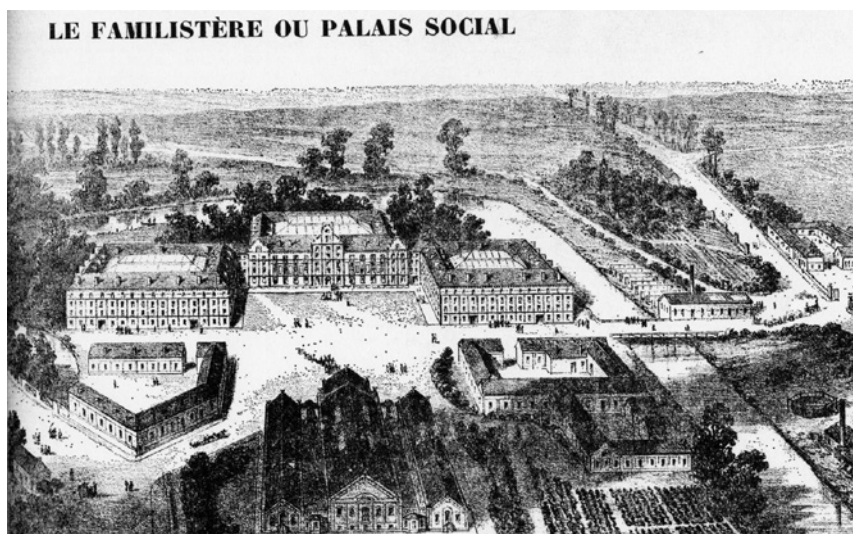


Fig.7
vue de l'ensemble

également appelé *Palais social*, terme qui permet de désigner le Familistère au-delà des unités d'habitation d'origine. Le Familistère représente la plus ambitieuse expérimentation de l'association du travail, du capital et du talent.

Godin voulait améliorer les conditions de logement et de vie des familles ouvrières au travers d'institutions communes. Il voulait leur offrir par la coopération, les équivalents de la richesse que les bourgeois s'offraient par l'argent, comme l'ensemble des conditions de confort et de salubrité.⁴

En 1874, il écrit *La richesse au service du peuple : le Familistère de Guise* dans lequel il dit :

*« Ne pouvant faire un palais de la Chaumière ou du galetas de chaque famille ouvrière, nous avons voulu mettre la demeure de l'ouvrier dans un Palais : le Familistère, en effet, n'est pas autre chose, c'est le palais du travail, c'est le Palais Social de l'avenir »*⁵.

Pour Godin, l'instruction est le plus précieux des équivalents de la richesse offerte par le Palais social. Il fait donc construire des écoles mixtes et obligatoires jusqu'à 14 ans, un théâtre et une bibliothèque. Il donne de nombreuses conférences pour enseigner à ses salariés les bienfaits de la coopération. Il met également en place un système de protection sociale en créant des caisses de secours en cas de maladie ou d'accident de travail et assure également la retraite aux individus de plus de 60 ans. A travers ces différents systèmes, il fait la promotion d'un nouveau système social qui accompagnera le succès industriel de son entreprise.

Le site de Guise comprend deux parties indissociables : le lieu de production pour l'usine Godin et le Palais social où est organisée la vie des ouvriers et de leurs familles. Il compte trois pavillons d'habitation : les unités phalanstériennes.

Les équipements d'hygiène sont construits comme Fourier les avait imaginés. La *rue-galerie* est très bien interprétée dans un système de passages, de coursives et de cours vitrées dans l'habitation familistérienne.

Par contre, Godin préfère la séparation des fonctions industrielles, domestiques, commerciales et éducatives au contraire de Fourier. Le groupe formé par les écoles et le théâtre du Familistère imaginé par Godin est implanté en face du Palais à la place des bâtiments industriels prévus dans le Phalanstère.

La cour centrale de l'ensemble du Familistère de Guise représente le lieu par excellence de la vie en communauté. Les fêtes y ont lieu, ainsi que la rencontre entre les différents habitants.

Les coursives, qui entourent la cour et permettent l'accès

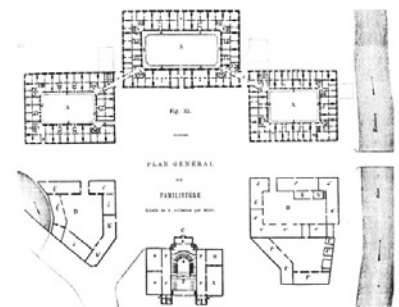


Fig.8
plan du Familistère
en haut les trois unités d'habitation



Fig.9
cour centrale lors de fête

au logement, sont également, un moyen de contrôle social puisque tout le monde peut voir qui rentre et à quelle heure.

Godin transfère la propriété du Familistère à ses employés en 1880 au travers d'une coopérative qui existera jusqu'en 1968⁶: *l'Association Coopérative du Capital et du Travail du Familistère de Guise*⁷.

1 Jessica Dos Santos, « Le Familistère de Guise : habitat collectif et autonomie ouvrière », *Revue du Nord*, 374, 2008, pp. 63-76.

2 Sa constitution a été progressive entre 1823 et 1833.

3 Le Familistère de Guise est classé aux monuments historiques depuis 1991.

4 https://fr.wikipedia.org/wiki/Familistère_de_Guise, consulté le 28 octobre 2016.

5 <https://matricien.org/projet-promethee/phalansteres-et-familisteres/>, consulté le 6 novembre 2016.

6 Andreas Hofer, Margrit Hugentobler et Pia Simmendinger, *More than housing: cooperative planning - a case study in Zürich*, Birkhäuser Verlag, Bâle, 2016 (2015), p.34.

7 https://fr.wikipedia.org/wiki/Familistère_de_Guise, consulté le 3 novembre 2016.

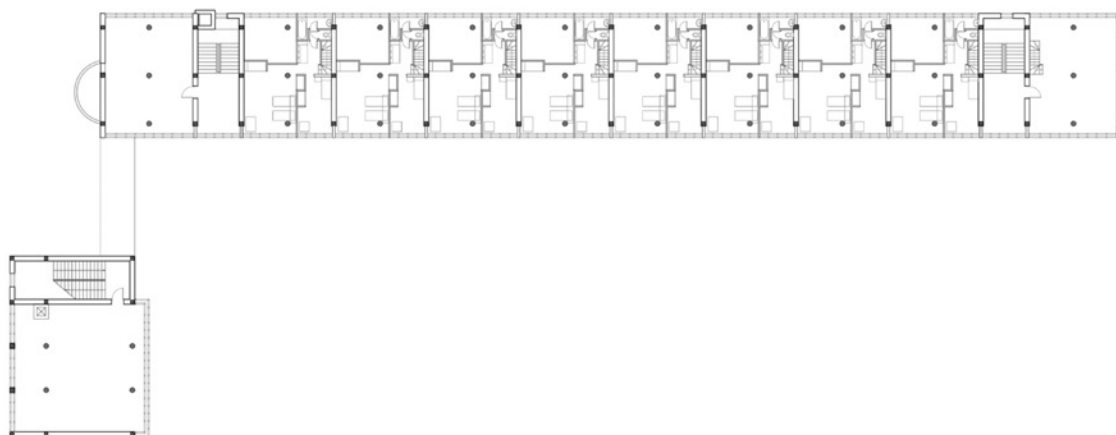


Fig. 10
plan du 2^e étage

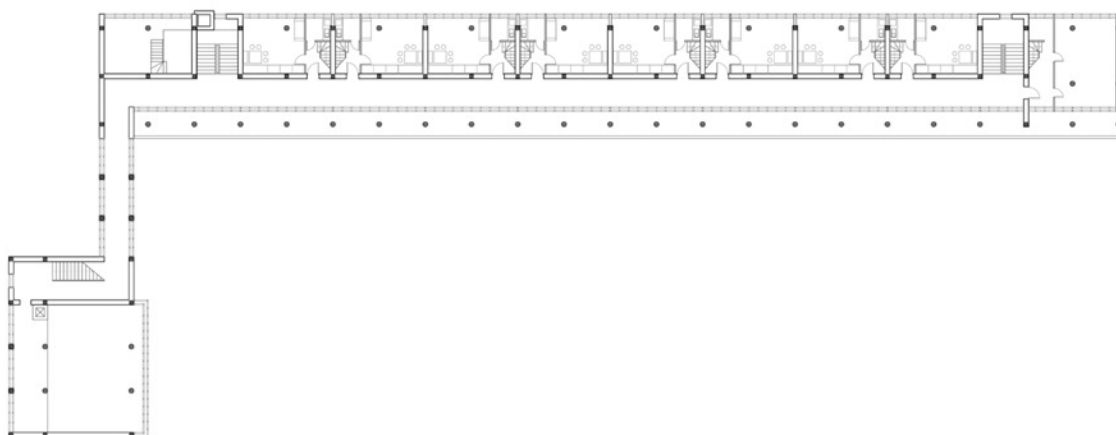


Fig. 11
plan du 1^{er} étage

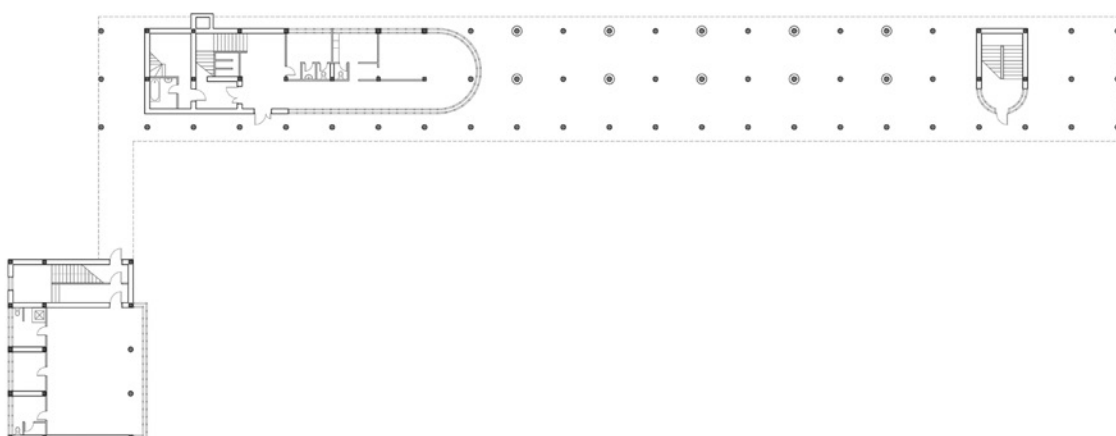


Fig. 12
plan du rez-de-chaussée

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE A TRAVERS L'HISTOIRE

LE NARKOMFIN LA COURATIVE FORUM

Architectes : Moisei Ginzburg et Ignatius Milinis
Date de construction : 1928-1932
Lieu : Moscou, Russie

Les deux architectes Moisei Ginzburg et Ignatius Milinis font partie du mouvement constructiviste né dans les années 1920. A cette époque, la crise du logement à Moscou est plus forte que jamais. Des mesures sont prises et les logements de plus d'une pièce sont séparés en plusieurs petits appartements pour pouvoir accueillir un plus grand nombre de familles. La théorie principale du Constructivisme est d'instaurer des pratiques plus collectives et de faire émerger les programmes de type *condensateurs sociaux* (par analogie au condensateur électrique). Les deux types essentiels du *condensateur social* sont les clubs ouvriers et les maisons communes.

« [...] Le rôle du club est de tenir lieu d'école supérieure de la Culture.[...] »¹

Les maisons communes quant à elles doivent révolutionner la vie des habitants, et évoluer vers un nouveau mode d'habitat avec la conception de cellules de logements et l'intégration de services collectifs³. Il s'agit principalement de transférer certaines fonctions domestiques et familiales vers une gestion collective comme les repas vers un restaurant et les lessives vers une buanderie commune.

En 1928, le ministère des finances mandate deux architectes, Moisei Ginzburg et Ignatius Milinis, pour réaliser un projet de complexe immobilier avec des logements pour les employés



Fig. 13
club ouvrier
Ilya Golossov, club ouvrier, Moscou, 1928

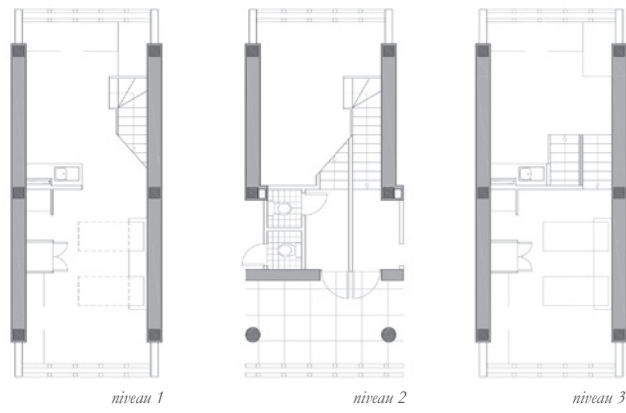


Fig. 14
type F

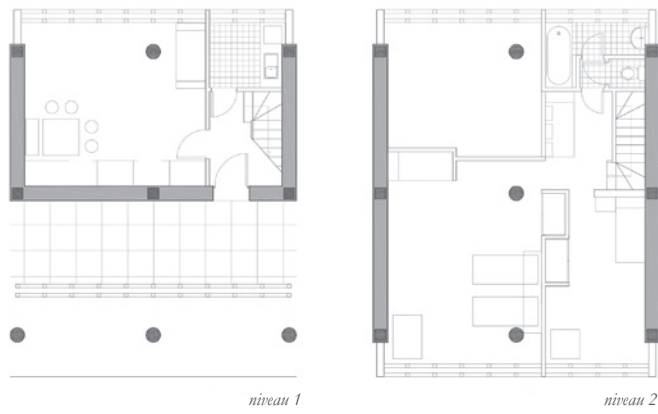


Fig. 15
type K

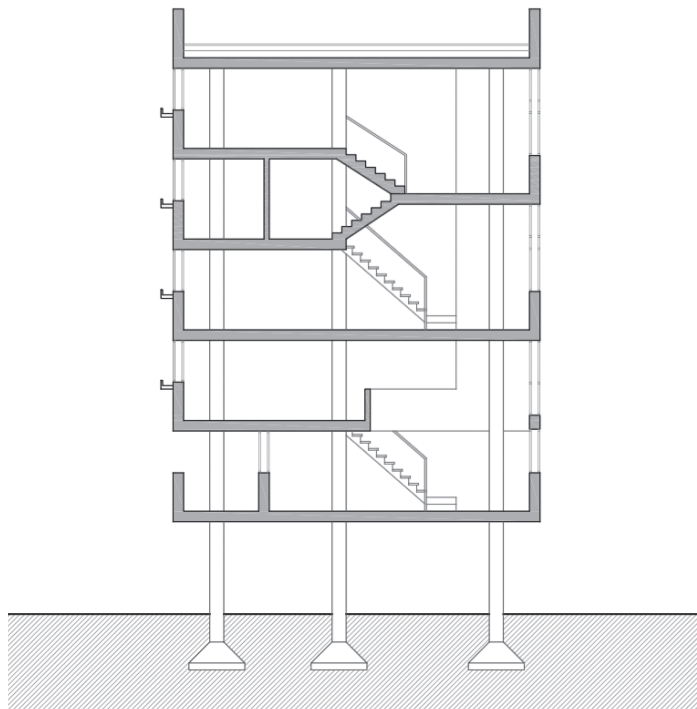


Fig. 16
coupe du Narkomfin

du ministère. D'ailleurs, le terme Narkomfin est l'abréviation de *commissariat des finances*. Les deux architectes en profitent pour réaliser un modèle basé sur le Constructivisme.

*« Nous opposons aux types architecturaux pré-révolutionnaires : « l'immeuble de rapport », l'hôtel particulier, « l'Assemblée de la noblesse », etc., qui résultent des conditions sociales, techniques et économiques d'avant la révolution, mais qui, jusqu'à nos jours servent de modèle à l'architecture qui s'édifie en U.R.S.S., de nouveaux types d'habitats communautaires, un nouveau type de club, de comité exécutif, d'usine nouvelle, etc., qui doivent devenir le cadre de vie, le CONDENSATEUR DE LA CULTURE SOCIALISTE. »*²

Le but du Narkomfin est de générer une communauté à l'intérieur des murs du bâtiment. On y retrouve les cinq points de l'architecture moderne selon Le Corbusier (les pilotis, le toit-terrasse, le plan libre, la fenêtre en bandeau et la façade libre).

Construit entre 1928 et 1932, il reflète la transition entre les appartements traditionnels et la maison collective du futur. Mais cette solution est modérée puisqu'elle comporte toujours des séjours et des cuisines. Toutefois, elle intègre une notion de vie communautaire par l'annexe commune qui intègre la cuisine, la cantine, le gymnase et la bibliothèque ainsi que la buanderie. L'annexe est reliée au bâtiment principal par une passerelle au premier étage.

Avec 54 unités d'habitation, deux longs couloirs horizontaux, des jardins sur le toit avec un escalier à chaque extrémité, il dispose de différents types de logements. Le modèle *K*, sorte de duplex pour les familles avec une petite cuisine, un salon et deux chambres à l'étage. Le modèle *F* avec une chambre et un salon, mais sans cuisine, car il est destiné aux célibataires et aux jeunes couples sans enfant, et le modèle *unité de chambre*. Pour le modèle *K*, comme la règle officielle dans ce mode communiste est que tout appartement de plus d'une pièce sur un seul niveau peut être partagé et devenir multifamilial. Les architectes proposent afin de préserver une certaine intimité, ce type original de duplex avec chambres en haut et séjour en bas.

Les coursives éclairées latéralement, permettant l'accès aux logements, sont pensées comme des lieux de rencontre entre les habitants et représentent le dispositif architectural de vie en communauté du bâtiment.

Les architectes exposent leur concept de vie communautaire et comparent les coursives à un forum:

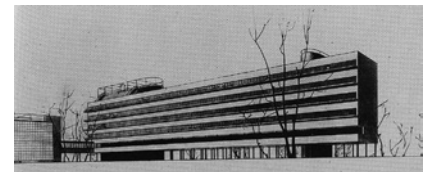


Fig.17
vue générale



Fig.18
intérieur de l'appartement de type K

« Ce qui est essentiel pour nous dans le type F, c'est qu'un tel logement ouvre devant ses occupants des possibilités nouvelles dans le domaine des échanges sociaux et du mode de vie. Le couloir de desserte éclairé peut devenir une sorte de forum où pourront se dérouler les échanges sociaux collectifs. En fait, un ensemble constitué de cellules du type F, c'est déjà un organisme nouveau qui nous conduit vers une forme de vie supérieure - vers la maison de type communal. L'existence d'une voie horizontale: le couloir éclairé, permettra l'intégration organique (dans l'immeuble) d'une cantine publique, d'une cuisine, de salons de repos, ou de lecture, d'établissements de bains, etc., en fait, de tous les locaux qui doivent devenir partie intégrante de l'habitat nouveau. »⁴ M. Guinzburg

En conclusion, le but du concept est d'amener les habitants vers un univers plus socialiste, dans lequel les femmes sont censées perdre leur rôle de ménagère sur une base plus féministe. Certaines tâches, comme la lessive ou la préparation des repas, sont transférées à des services collectifs constitués d'une cuisine et d'une laverie commune. Le bâtiment a également un rôle de condensateur social et dispose d'une bibliothèque et d'une salle de gymnastique.



Fig.19
vue de la coursive

1 Bruno Marchand, *Théorie de l'architecture IV: La période héroïque du mouvement moderne: les années 1910, 1920 et 1930*, Polycopié de cours, 2006, p.100.

2 Ibidem

3 Ibid. p.102.

4 Anatole Kopp, *Ville et révolution: architecture et urbanisme soviétiques de années vingt*, Editions Anthopos, Paris, 1969 (1967), p.148.



Fig.20
rue générale de l'Unité

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE A TRAVERS L'HISTOIRE

L'UNITE D'HABITATION DE MARSEILLE LA RUE-INTERIEURE ET LA TOITURE TERRASSE

Architecte : Le Corbusier
Date de construction : 1945-1952
Lieu : Marseille, France

En août 1945, pour répondre à la très forte crise du logement à Marseille, le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme commande un bâtiment de logements à Le Corbusier. Ce dernier n'accepte le mandat qu'à la condition « *d'être affranchi de toutes les réglementations en cours* »¹. C'est le point de départ de son premier immeuble expérimental.

Bien que les Unités d'habitation de Le Corbusier ne se situent pas dans un contexte immédiat d'habitat collectif, elles comptent parmi les plus importantes tentatives modernes de créer de larges communautés d'habitants par le moyen de l'architecture.

L'Unité d'habitation de Marseille est le premier projet important que Le Corbusier a construit en France. Il reflète les premières manifestations de ses idées à propos des unités individuelles pour la famille, du groupement de ces unités et de la ville en elle-même.

Il s'inspire notamment d'un monastère visité en 1907, proche de Florence, dans lequel il apprécie particulièrement l'organisation des unités privées et des unités collectives. La visite du Narkomfin, lors de son voyage en Russie, renforce les idées qui germaient déjà dans son esprit.

Plus tard, il réalisera plusieurs versions de son Unité d'habitation marseillaise (Rezé, Briey-en-forêt et Firminy).

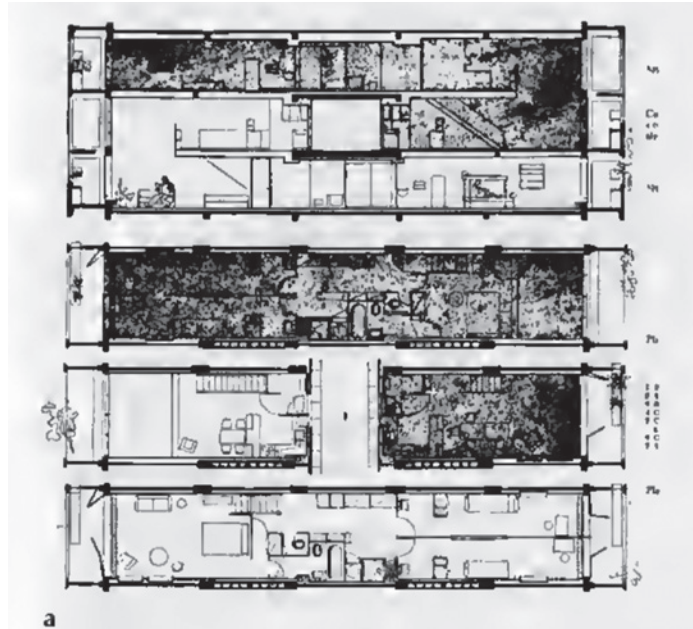
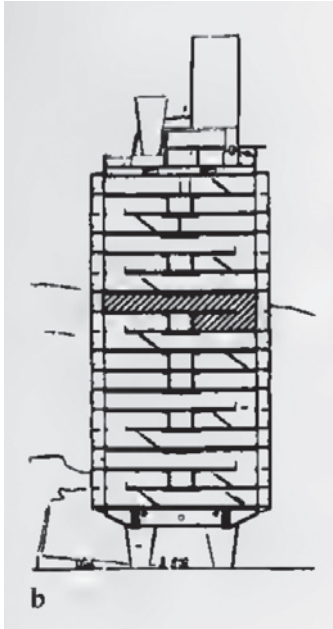


Fig.21
coupe de l'Unité à gauche
plans et coupe des duplex à droite

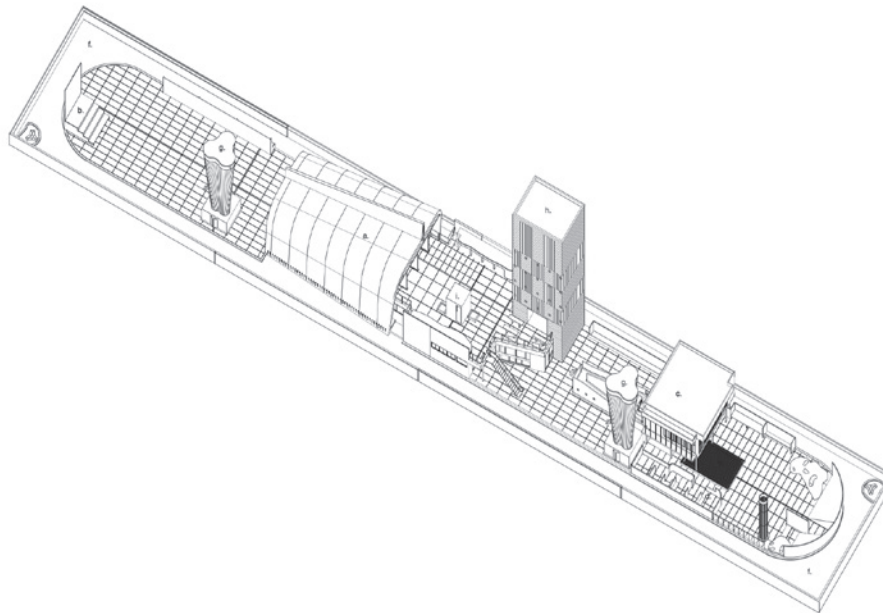


Figure 18: Toiture terrasse avec :
a. son gymnase
b. son théâtre
c. sa maternelle
d. ses ateliers
e. son bassin
f. sa piste de course
g. tours de ventilation
h. tour des ascenseurs et
réservoir d'eau
i. douches

Fig.22
axonométrie du toit-terrasse

Cette Unité d'habitation compte 300 logements accueillant entre 1000 et 2000 personnes. A l'origine, elle était projetée pour 1620 habitants, comme Fourier l'avait envisagé dans son Phalanstère².

Le bâtiment long de 137.18m, large de 24.41m et haut de 56m est une ville dans la ville. Du haut de ses 18 niveaux, il compte sept *rues-intérieures* et un toit-terrasse.

On y trouve une grande variété typologique, malgré les contraintes formelles et structurelles, puisque seize types d'appartements cohabitent, du studio au duplex de 200m². La cellule de base est destinée à une famille traditionnelle avec deux ou quatre enfants.

Le bâtiment fonctionne avec un système de circulation composé de corridors situés tous les 3 niveaux. Ces *rues-intérieures* desservent des appartements en duplex qui viennent entourer la rue par leur forme en « L ».

Les équipements communs participent, au même titre que les logements, à définir l'identité du projet. Le Corbusier parlera même d'une *usine des services communs*³.

On y trouve deux types d'équipement : les *services communs*, qui sont réservés pour des fonctions comme l'alimentation et les commerces du quotidien, et les *prolongements du logis* destinés à l'éducation, aux loisirs, au sport et à la santé.

Au niveau 7 et 8 (étage 3 et 4), au centre de l'immeuble, se situe la galerie commerçante, communément appelée le *déambulateur*. Elle contient les fonctions liées à l'alimentation comme un restaurant et un hôtel. Ce *déambulateur* peut être assimilé à la place publique d'une ville. Il accueille le public et apporte dans l'Unité une sociabilité indiscutable.

La *rue-intérieure* est un élément urbain ramené au centre de l'immeuble. Son but principal est de servir la circulation tout en permettant la rencontre entre les personnes de la ville. Dans le cas de la cité radieuse, la *rue-intérieure* permet la desserte des appartements mais elle est élargie afin de permettre aux habitants de discuter lorsqu'ils se rencontrent.

La porte d'entrée de l'appartement sert d'interface entre la partie publique: la *rue-intérieure*, et la partie privée: le logement. Elle possède notamment une boîte aux lettres, ainsi qu'une boîte à lait pour le passage du laitier le matin.

Sur le toit-terrasse se situent des aménagements destinés à la collectivité, des aménagements sportifs avec une piste de course de 300m, un gymnase, des aménagements culturels avec un théâtre au nord, un solarium au sud et finalement une garderie pour que les habitants puissent confier leurs enfants et se détendre.

Afin de favoriser la vie associative, Le Corbusier conçoit une quarantaine de clubs répartis dans l'Unité. Ces derniers sont situés dans les locaux correspondant aux halls des ascenseurs entre les niveaux des *rues-intérieures*.

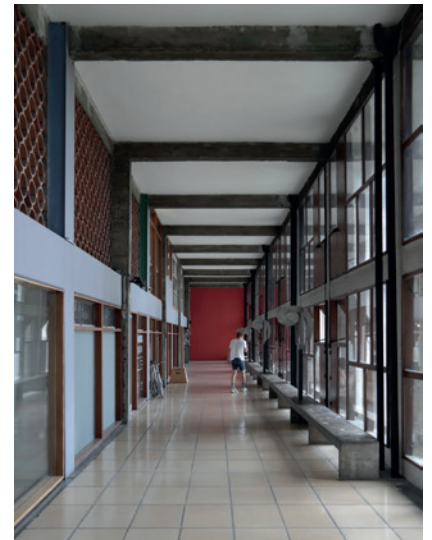


Fig.23
déambulateur



Fig.24
vue de la toiture-terrasse : le solarium



Fig.25
vue de la toiture-terrasse depuis le théâtre

« Les locataires à Marseille n'ont pas hésité à se rassembler dans une association pour former une véritable commune verticale, dont le but n'est pas politique, mais consiste dans la défense de leurs intérêts et le développement des valeurs humaines à l'intérieur de la communauté »⁴

Bien que l'Unité d'habitation soit le bâtiment le plus copié du 20^e siècle, ses nombreux espaces communs ne l'ont pas été.

-
- 1 Andrew Dragesco et Nicolas Chatelan, *Unités d'habitation: la vie d'un concept*, Enoncé théorique, Ecole polytechnique fédérale, Lausanne, 2016, p.15.
 - 2 Erwin Mühlestein, « L'habitat collectif - hier et aujourd'hui », *Archithese*, 14, 1975, p.26.
 - 3 Jacques Sbriglio, *Le Corbusier : l'unité d'habitation de Marseille*, Editions parenthèses, Marseille, 2013, p. 96.
 - 4 Erwin Mühlestein, « L'habitat collectif - hier et aujourd'hui », op. cit., p.26.

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE A TRAVERS L'HISTOIRE

ENSEIGNEMENTS

Dans les quatre projets présentés dans ce document, le dispositif architectural qui permet la vie en communauté est l'accès aux logements. Ceux-ci sont pensés comme lieu de vie en communauté et incitent à une plus forte sociabilisation.

Dans le Phalanstère, la pièce maîtresse du projet est la *rue-galerie* qui permet de circuler à l'abri des intempéries, mais également aux habitants de se rencontrer et de discuter entre eux.

Le Familistère, quant à lui, met de l'importance sur la cour couverte autour de laquelle des coursives permettent l'accès aux logements.

Quelques années plus tard, les coursives du Narkomfin sont comparées à un forum. Celui-ci pourrait faire référence au forum romain, place publique située traditionnellement proche de l'intersection du *cardo* et du *decumanus*, les deux voies principales de circulation de la ville.

Finalement dans l'Unité d'habitation, les *rues-intérieures* sont élargies afin de laisser la place aux discussions entre les habitants.

Ce type d'espace favorise le contact entre les habitants qui sont obligés de passer par là pour rentrer chez eux. Ces rencontres imprévues n'auraient peut-être pas lieu dans une autre configuration architecturale.

Quant aux salles communes, elles sont des espaces destinés à des rencontres planifiées où les habitants se rendent dans un but précis. Elles ne se situent généralement pas sur le passage direct mais à proximité d'endroits très fréquentés.

Dans le cas du Narkomfin, les salles collectives sont placées dans un petit bâtiment annexe, accessible depuis le bâtiment principal par une passerelle au premier étage. Dans l'Unité d'habitation, les espaces communs sont principalement situés au niveau du déambulateur et de la toiture-terrasse.

Selon moi, ces quatre exemples avec leurs caractéristiques sont les prémices des logements communautaires d'aujourd'hui.

LA 3^e VOIE DU LOGEMENT

La coopérative d'habitation, également appelée 3^e voie du logement, permet la réalisation d'un projet de vie ensemble, répondant à des buts économiques, sociaux et écologiques. Elle cherche à retirer les logements de la spéculation, à permettre aux futurs habitants de participer à l'élaboration du projet et à favoriser la rencontre entre les habitants.

La troisième voie est une forme communautaire de propriété située entre la propriété privée (*la première voie*) et la location (*la deuxième voie*) car on loue le logement tout en acquérant des parts de la coopérative. Elle offre des avantages à l'habitant, à la collectivité publique ainsi qu'aux entreprises, comme nous allons le voir ci-dessous, elle est une réponse très intéressante aux problèmes d'urbanisme de la société actuelle. A l'avenir, elle mérite d'être développée et soutenue.

Les premières coopératives suisses naissaient il y a environ cent ans. Leurs objectifs étaient de mettre à profit les propriétés foncières de la commune et de supprimer les faiblesses du marché dues à la pénurie de logements. Si l'on considère leur caractère à but non lucratif, elles sont des partenaires idéales et représentent une fonction stabilisatrice dans la société. De plus, elles permettent de mettre un frein à la spéculation.

Financièrement, les coopératives offrent de multiples atouts. Souvent, leurs bâtiments sont construits sur des terrains en droit de superficie. En d'autres termes, elles n'achètent pas le terrain pour bâtir leur immeuble, mais le louent à son propriétaire qui peut, par contrat, influencer son utilisation, définir la durée, les conditions de prolongation et les conditions de restitution du terrain à la fin du contrat. L'avantage financier est intéressant puisqu'il permet de remplacer l'investissement souvent important de l'achat du terrain par une redevance annuelle.

Pour offrir des logements à prix abordables aux enfants de la région, les collectivités publiques, les communes, les cantons ou même la Confédération mettent souvent à disposition des terrains aux coopératives d'utilité publique.

D'autre part, dans certaines coopératives, les membres ont mis en commun leurs fonds dans la mesure de leurs possibilités, sur une base solidaire, pour acheter le terrain et créer la coopérative et, encore une fois, le soustraire à la spéculation. Ces diverses possibilités, en ce qui concerne le terrain, permettent aux coopératives de diminuer le besoin en fonds propres au départ du projet.

Comme le nombre d'intermédiaires dans le processus de construction diminue et que les coopératives sont à but non lucratif, leurs coûts sont plus bas et elles peuvent offrir des prix de location en moyenne inférieurs aux prix du marché de l'ordre de 15 à 20%.

Les logements coopératifs sont principalement destinés à des ménages à bas et moyens revenus. Ils ne sont pas subventionnés. En effet, dans le projet coopératif, les loyers sont calculés au prix juste, sans bénéfice. Cela signifie qu'ils sont fixés sur la base des frais réels de l'immeuble en termes de coûts de financement, de charges de fonctionnement et d'alimentation du fonds de rénovation, indispensable au bon entretien de l'immeuble.

Des associations diverses ou organismes d'entraide peuvent participer à la coopérative, mais payent les mêmes loyers et charges que les membres indépendants. Puis, ces organismes louent selon leurs propres règlements aux personnes et aux prix qu'ils décident.

Finalement, les anciennes coopératives ont une bonne santé financière et n'ont pas besoin d'aide. De plus, elles entretiennent les immeubles avec soin.

Notons que le modèle de coopérative traditionnelle où les habitants acquièrent des parts de la coopérative et louent un logement peut être remplacé par une coopérative dans laquelle les habitants acquièrent leur propre logement en propriété individuelle. Dans ce cas, la coopérative suit les mêmes principes de base : pas de bénéfice, des habitats avantageux et une protection contre la revente spéculative par contrat.

La vie en communauté est réglée par les statuts de la coopérative et son règlement d'utilisation. Chaque coopérateur dispose d'un même droit de vote. Afin de garantir une gestion démocratique, chaque participant a le même pouvoir de décision.

Les coopérateurs définissent ensemble les particularités de leur logement, et la gestion des espaces communs et collectifs. Ceux-ci sont mis à disposition de la communauté comme

des buanderies communes, des salles de réunion pour les différentes associations, des places de jeux, des salles de sport, des terrasses voire des chambres d'hôtes.

D'autre part, des services sont proposés, qui facilitent la gestion des activités quotidiennes comme une crèche, du gardiennage d'enfants, des possibilités de co-voiturage ou la mise à disposition de véhicules en *time-sharing*.

Des directives peuvent également être mises en place pour éviter la surconsommation d'espace, c'est-à-dire pour diminuer la consommation de surface par personne. Dans le cas de familles dont le nombre de membres diminue, il n'est pas rare, en particulier dans les grandes coopératives qui ont de multiples types de logements à disposition, de leur proposer de déménager pour un logement plus petit ou de prévoir des mesures incitatives comme une augmentation de loyer.

L'entraide et la solidarité entre les membres sont souvent très présentes. Dans certains cas, il existe un fonds de solidarité alimenté par une légère hausse de loyer, qui permettra des aides ponctuelles à des ménages traversant des périodes difficiles.

En ce qui concerne l'écologie, ces coopératives sont souvent très sensibles à l'amélioration de la qualité de vie et à la durabilité. La gestion de l'eau, l'installation de cellules photovoltaïques, la promotion de la mobilité douce font partie de leurs objectifs. Certaines coopératives ont même inscrit dans leur règlement que les logements sont réservés à des habitants qui s'engagent à ne pas être propriétaire d'un véhicule.

Le fait que les habitations des coopératives soient régulièrement construites dans les périphéries immédiates des agglomérations réduit le besoin de mobilité de ses habitants.

La plupart des coopératives sont d'utilité publique, c'est-à-dire qu'elles respectent les conditions strictes établies par la Confédération, les villes ou les communes qui les soutiennent. Ces maîtres d'ouvrage (coopératives, fondations, sociétés anonymes) sont les principaux partenaires de la Confédération pour l'aide au logement. Elles visent dans chacune de leur construction le label Minergie au minimum.

En l'an 2000, 8.8% des logements suisses (260'000 logements) appartenaient à des organismes d'utilité publique, dont 5.1% (160'000 logements) étaient la propriété de coopératives.

Les coopératives d'utilité publique ou la *troisième voie* sont une réponse intelligente aux problèmes du logement. Elles permettent une densification de l'habitat et offrent globalement des avantages environnementaux et sociaux à la société ainsi que des avantages financiers et de qualité de vie à tous leurs habitants. Il est nécessaire de promouvoir ce modèle pour qu'il se développe plus et plus vite dans l'urbanisme actuel.¹

1 Source du chapitre entier
Conrad Daeniker, *Construction de logements*, brochure, 2013.



Fig.26
Hardturm
Stücheli Architekten et
Bünzli & Courvoisier



Fig.27
Heizenholz
Adrian Streich Architekten



Fig.28
Kalkbreite
Müller Sigrüst Architekten



Fig.29
Die Innenstadt
Duplex Architekten



Fig.30
Social Loft
Dreier Frenzel
architecture+communication
© Dreier Frenzel

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CONTEMPORAIN EN SUISSE

Depuis une quinzaine d'années, le logement communautaire est en plein développement en Suisse alémanique et commence aujourd'hui à atteindre la Suisse romande. Ce modèle particulier de logement, adressé à une couche de la population intéressée par un mode de vie alternatif, offre plusieurs avantages : il permet de répondre aux problèmes économiques comme le manque de logements ou le coût toujours plus élevé des appartements ; il offre également une solution aux questions écologiques, généralement en répondant au moins aux critères Minergie; enfin, il répond aussi aux questions sociales comme la volonté de ne pas habiter seul et, l'envie ou le besoin d'entraide à tous les niveaux.

Le logement communautaire se manifeste sous deux formes spécifiques :

- Tout d'abord, la forme de l'immeuble communautaire qui comprend une diversité de logements, des services collectifs et des espaces communs. Cette diversité permet, entre autres, de mélanger les populations par une mixité d'âge, de niveau social et d'origine ainsi que de permettre aux familles de rester dans l'immeuble en cas de modification du ménage.
- Ensuite, celle de l'appartement communautaire qui existe depuis 2011 en Suisse dans le projet Heizenholz, appelé *Clustervohnung* et qui peut être considéré comme une colocation de luxe. Ce modèle d'appartement est très intéressant pour les pouvoirs publics, car il permet de réduire la surface habitable par habitant.

Dans cette partie de mon énoncé théorique, j'examinerai cinq projets contemporains d'habitats communautaires en Suisse. Les quatre premiers se situent à Zurich, ville pionnière dans ce domaine, et le cinquième à Genève. Ces cinq bâtiments

communautaires répondent de manière différente à la question de la vie en communauté. Sur la base d'une procédure d'analyse analogue, je comparerai leurs aspects architecturaux en mettant l'accent sur la question suivante : *de quelle manière sont organisés les espaces pour permettre une vie en communauté tout en maintenant une certaine intimité nécessaire ?*

Premièrement, j'analyserai le projet réalisé à Zurich par la coopérative Kraftwerk1, le projet *Hardturm*, le long de la Hardturmstrasse, dans le 5^e arrondissement. Il est le résultat d'un manifeste important de 1993¹ qui veut instaurer une vie coopérative et durable. Il est réalisé par Stücheli Architekten et Bünzli Courvoisier en 2001.

Deuxièmement, le projet de la coopérative Kraftwerk1 est nommé *Heizenholz*, réalisé en 2011 par Adrian Streich. Il a été le premier bâtiment à intégrer les *Clusterwohnungen*, un nouveau type qui fonctionne comme une colocation de luxe.

Troisièmement, le bâtiment *Kalkbreite*, construit en 2014 par Müller Sigris, dont la sensibilité écologique est inscrite jusque dans les statuts et les contrats de location puisqu'il impose à ses habitants de renoncer à la voiture.

Ensuite, le dernier projet de Zurich, réalisé par Duplex Architekten en 2015, celui de *Mebr als Wohnen*, est une expérience complète sur les nouveaux types d'habitats avec un fort accent communautaire.

Et pour terminer, je proposerai l'étude d'un projet de *La Codha* à Genève, coopérative de l'habitat associatif, fondée en 1994 dans l'idée de se battre contre la spéculation immobilière. Elle regroupe des représentants de squats et du mouvement coopératif. La Codha et les architectes lausannois Dreier Frenzel construisent actuellement ce que je considère comme le premier essai d'appartements communautaires en Suisse romande dans le bâtiment *Artamis*.

1 Traduit de l'allemand en français en 2014: *Kraftwerk1: construire une vie coopérative et durable*. Martin Blum, Andreas Hofer et P.M., *Kraftwerk1: construire une vie coopérative et durable*, Editions du linteau, Paris, 2014 (1993).



Fig. 31
plan de situation
1:50'000

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CONTEMPORAIN EN SUISSE

HARDTURM

UNITE D'HABITATION COMMUNAUTAIRE

Quartier Siedlung Hardturm

Maître d'ouvrage Kraftwerk1- Bau- und Wohngenossenschaft, 1995

Architecte Stücheli Architekten et Bünzli Courvoisier

Adjudication mandat direct et sous-traitance directe

Site internet www.kraftwerk1.ch

Adresse Hardturmstrasse 261 à 269, 8005 Zurich

Eloignement 3.1 km de la gare de Zurich
14 minutes en transport public

Taille de l'opération 180 résidents

Surface/personne 35m²

Energie Minergie

Appartements 57 logements

Espaces communs 175m²: salles communes, cuisine collective, toit-terrasse, bar
pantoufle, laverie, école maternelle, chambre pour invités

Commerces 1 bâtiment de bureaux avec un restaurant et des commerces

Chronologie 1998-2001: projet
1999-2001: réalisation
2001: emménagement



Fig. 32
plan de quartier
1:3'000

Contexte Dans une zone industrielle en reconversion, le bâtiment d'une profondeur de 20m est entouré de trois immeubles disposés en moulin. L'immeuble central accueille des logements aux étages et des commerces au rez-de-chaussée. Parmi les trois bâtiments qui l'entourent, le premier comprend des bureaux et des commerces, le deuxième et le troisième des logements.

Contraintes Dans les années 90, la crise du logement est très forte dans la région de Zurich. Marti Bau AG qui était propriétaire du terrain sur lequel se situe aujourd'hui l'ensemble, décide de faire construire trois bâtiments de bureaux entourant un gros bloc de 20m de profondeur destiné à des logements pour les travailleurs. L'entreprise fait faillite alors que le permis de construire pour le projet avait été accordé. Oerlikon-Bührle Immobilien AG, alors créancière de Marti Bau AG hérite du terrain. En 1994, Oerlikon-Bührle souhaite développer un projet de logements qui se révélera être sans succès. Les gabarits du permis de construire n'étaient pas modifiables et ne se prêtaient pas à un projet de logements standards. L'offre de bureaux était déjà excédentaire. L'entreprise cède alors le projet à la coopérative d'habitation non-conventionnelle Kraftwerk1 dont la proposition constituait le dernier espoir de vendre le terrain. Stücheli Architekten avait été mandaté pour le projet précédent, et sous-traite une partie du travail à un bureau plus jeune: Bünzli Courvoisier.

Histoire coopérative A la fin des années 80, la situation économique, politique et culturelle s'était beaucoup dégradée dans la ville de Zurich qui, au même moment, connaissait un fort déclin démographique.

«Après des années de lutte contre, Kraftwerk proposait une plateforme de discussion pour quelque chose, et peut-être même une perspective pour un projet concret (...)»¹

Hans Widmer (surnommé P.M.), Andreas Hofer et Martin Blum lancent le projet Kraftwerk1 au travers d'un livre publié en 1993 : *Kraftwerk 1 : construire une vie coopérative et durable*.

L'intention des trois amis était de proposer un lieu de vie alternatif, qui s'opposait à la société industrielle, pour plusieurs centaines de personnes, au cœur des quartiers laissés en friche après le départ des industries. L'objectif était d'arriver avec un projet concret. Les maîtres mots du projet étaient égalité, diversité, solidarité, autonomie et durabilité.

Leur volonté n'était pas de formaliser un programme, mais de donner tout de même quelques indications comme la disposition profonde des bâtiments, la grande taille du projet (700 personnes), la répartition du programme et la volonté d'une typologie variée.

Quelques mois seulement après la publication du manifeste, une centaine de personnes étaient intéressées par le projet et créeront la coopérative. La coopérative Kraftwerk1 était née. Elle devient alors la première coopérative à proposer un mode de vie totalement nouveau et entraînera une nouvelle génération de coopératives qui cherchera à faire évoluer le logement en proposant de nouvelles formes d'habitat.

1 Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, Mémoire de fin d'étude, ENSA Paris Belleville, Paris, 2016, p.22.

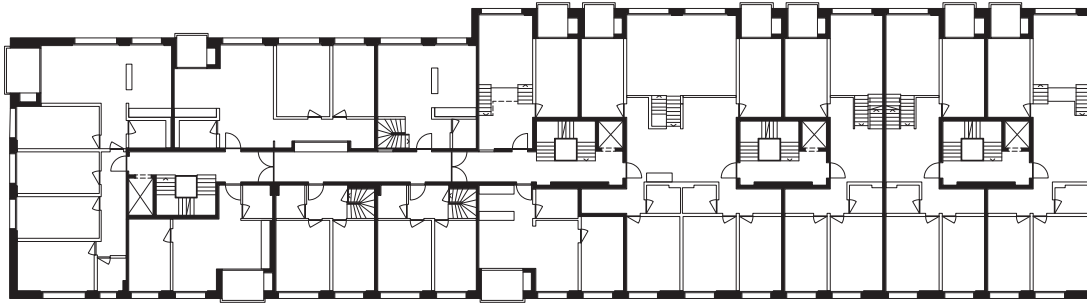


Fig. 33
plan du 3^e étage
1:500

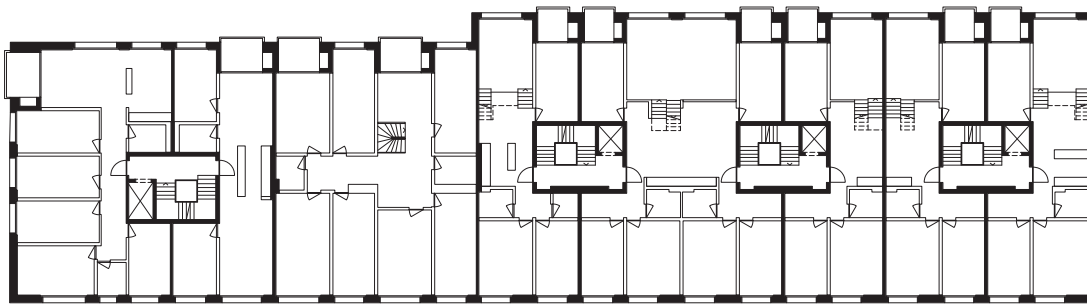


Fig. 34
plan du 2^e étage
1:500



Fig. 35
plan du RDC
1:500

Il existe différents seuils de vie en communauté, de l'immeuble en général à l'appartement communautaire en lui-même. Le projet de la Siedlung Hardturm traite de la communauté dans l'immeuble et dans le quartier. Il se rapproche beaucoup de l'Unité d'habitation de Le Corbusier dans le concept de la communauté et de la ville dans la ville.

LE QUARTIER

Le quartier se situe dans le 5^e arrondissement de Zurich, à 3.1km de la gare Centrale. La Siedlung Hardturm est accessible en tram (ligne 17, toutes les 8 minutes) en moins d'un quart d'heure depuis le centre. Le bâtiment étudié se situe au coeur d'un ensemble de quatre immeubles. Trois sont disposés en moulin autour du bâtiment étudié et permettent de protéger ce dernier des désagréments des industries alentour. On trouve dans ce quartier des commerces, un restaurant et un bâtiment de bureaux donnant sur la route principale : la Hardturmstrasse.

Le quartier était considéré depuis des années comme un *No Man's Land* par les Zurichois.

« Pour nous, ce quartier ne faisait pas partie de la ville. Il fallait vraiment y aller pour comprendre que cela pouvait se récupérer pour faire de la ville » M. Blum¹.

L'est du quartier d'Escher Wyss était un haut lieu de la toxicomanie et de la prostitution. Du côté ouest, le quartier s'ouvrait progressivement.

Dans l'attente d'une requalification de la zone, les propriétaires acceptèrent des événements (fêtes, exposition, etc.). Ces utilisations temporaires permirent un développement plus stable de la scène alternative et une revalorisation de l'image du quartier auprès des Zurichois, des promoteurs et des propriétaires fonciers. A partir de 1988, le quartier commença à se développer avec l'installation de la Kunsthalle de Zurich et du Tanztheater. Une zone tertiaire se développa en même temps le long de la Hardbrücke. Et aujourd'hui, la zone continue sa mutation et son évolution.

VOLONTE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la coopérative Kraftwerk1. Ce quartier est la concrétisation de l'idée développée par Martin Blum, Andreas Hofer et P.M. dans leur manifeste *« Kraftwerk1 : construire une vie coopérative et durable »*, dans lequel ils proposaient une solution pour réaliser leur objectif d'un projet concret. Leur volonté était de constituer une communauté destinée à renouer avec les valeurs du *vivre ensemble*.

Il y avait une grande volonté d'espaces communs afin de permettre aux habitants de se retrouver et de faire des activités



Fig. 36
entrée dans le quartier depuis le tram
© Rainer Zimmermann



Fig. 37
place de jeux



Fig. 38
espace extérieur

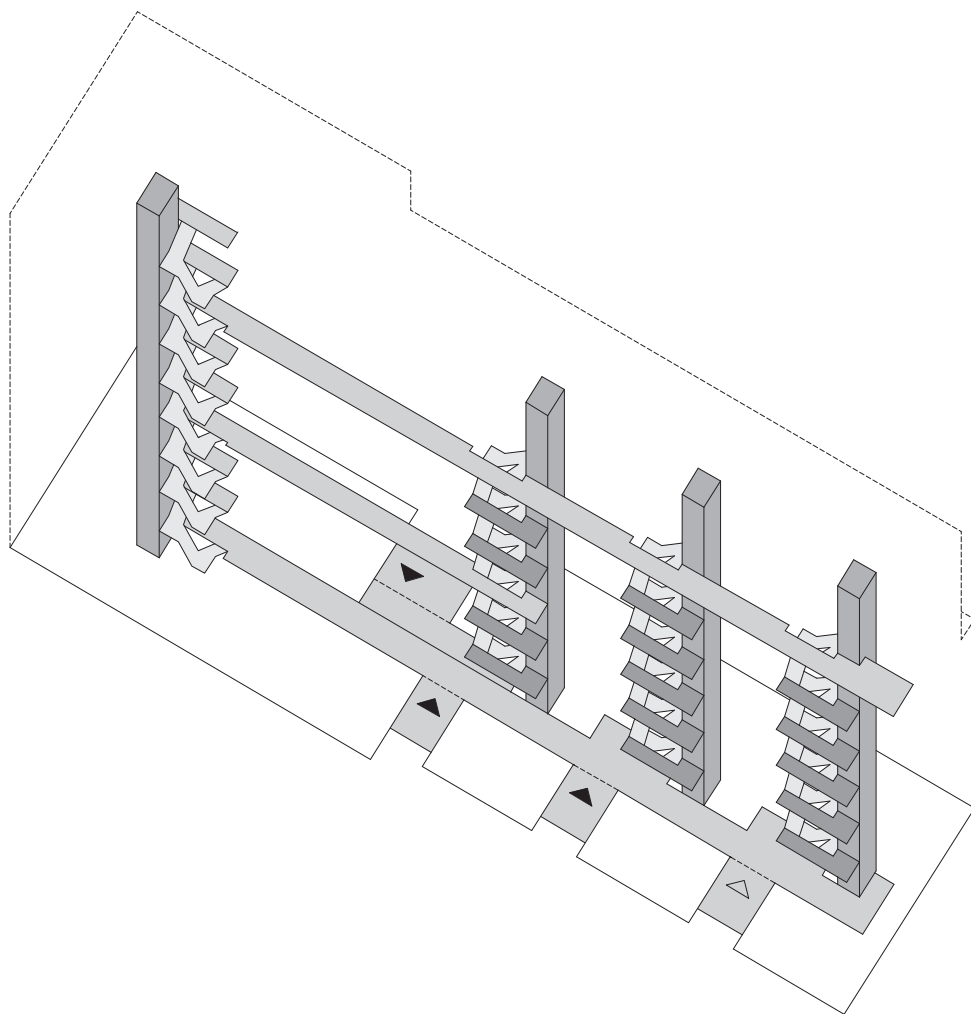


Fig. 39
schéma de circulation

ensemble. Depuis le début, Kraftwerk1 travaille avec des institutions publiques, des entreprises, des fondations et des particuliers. Le but étant de s'ouvrir sur la ville et d'enrichir la diversité de la vie au sein du projet, ce fut une réussite.

« A la fin, on a compris que l'on ne pourrait réaliser que très peu des éléments que nous avons décrits dans le manifeste » H. Widmer²

Pour accueillir une communauté très variée, le maître d'ouvrage cherchait une solution pour des logements modulables correspondant à l'évolution des ménages. Finalement, une diversité d'appartements sera proposée au lieu de la modularité voulue au départ.

Le rez-de-chaussée est un étage où se trouvent des services collectifs et des espaces communs (bar, buanderie, locaux à vélos, ...). Au moment de la construction, cette idée de rez-de-chaussée commun était nouvelle et la grande question était de savoir comment allaient être financées ces surfaces. Afin de limiter les coûts, les surfaces communes se limiteraient à 150m². Comme les espaces sont financés par les habitants, ces derniers ont été invités à proposer des utilisations pour chacun de ces espaces.

Stücheli Architekten, bureau responsable du projet, a sous-traité au bureau plus jeune Bünzli Courvoisier. Ces derniers ont participé aux dessins préliminaires puis sont partis. Si Stücheli Architekten a sous-traité, ce n'est pas, comme on aurait pu le penser, par peur de concevoir ce nouveau mode d'habitat, mais parce que c'est leur mode de fonctionnement habituel.

REPONSE APPOREE

La solution proposée pour le bâtiment central est une « *unité d'habitation communautaire* »³ en référence à l'Unité d'habitation de Marseille. La communauté de la maison vient remplacer l'individualité de la cellule.

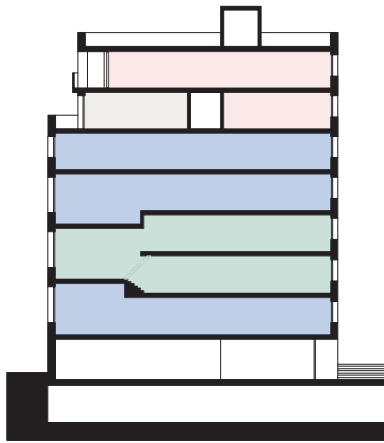
Ce bâtiment est une ville dans la ville, à l'image de l'Unité d'habitation de Marseille.

*« Une volonté de diversifier les accès aux appartements par des formes de cage d'escaliers différenciées, entre rue intérieure et palier classique, pour instaurer une urbanité introvertie au centre de la profondeur »*⁴.

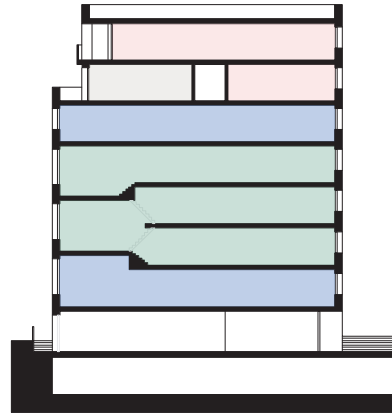
Le rez-de-chaussée ainsi que la toiture-terrasse sont destinés à la communauté. La toiture-terrasse vient contrebalancer le manque d'espaces extérieurs dans le quartier.



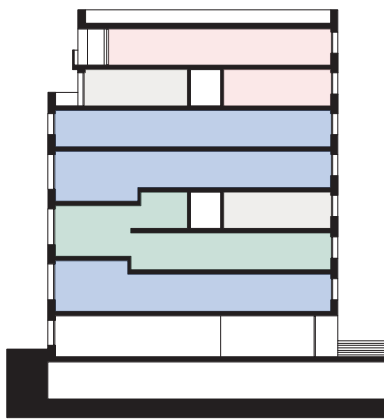
Fig.40
toiture-terrasse en hiver



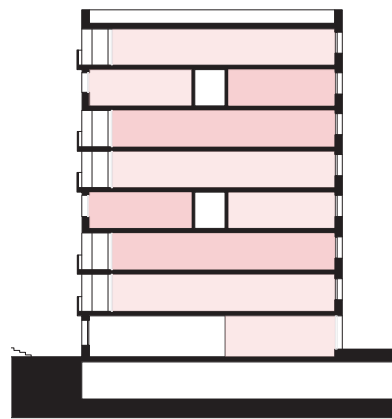
Coupe A-A'



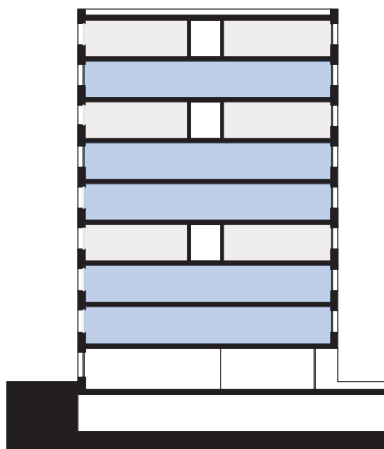
Coupe B-B



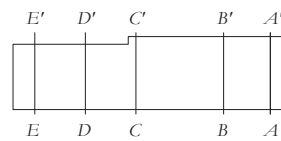
Coupe C-C'



Coupe D-D'



Coupe E-E'



- Duplex type "Le Corbusier" ■
- Duplex et triplex "type Loos" ■
- Simplex mono-orientés ■
- Simplex traversants ■

Fig.41
répartition des appartements
1:500

Ce bâtiment comprend une grande diversité de logements allant du logement de 2 pièces de 29m² à l'appartement communautaire de 13 pièces de 354m².

Les appartements communautaires, dans ce projet, sont de grandes colocations. Les squats, qui existent depuis longtemps, fonctionnent sur le principe de la communauté : des groupes de personnes se forment dans le but de vivre ensemble dans de grands logements délaissés.

Dans ce projet, le logement n'est plus seulement le partage d'activités et la mutualisation des services comme cela avait pu l'être jusqu'à maintenant, mais il devient l'outil de la « *mixité sociale et générationnelle* »⁵.

En partageant certains équipements qui peuvent être sortis du logement à proprement dit, il est possible de réduire la surface habitable à 35m² par personne. Elle est en moyenne de 40m² à Zurich et entre 45 et 50m² en Suisse⁶.

L'IMMEUBLE

Construit entre 1999 et 2001, le bâtiment a une hauteur de 8 étages avec un attique permettant l'accès à la toiture-terrasse. On y trouve 57 logements, dont 14 duplex de type Le Corbusier, 3 duplex de type Loos et 2 triplex de type Loos (voir ci-après). 51 logements sont considérés comme traditionnels et six comme grandes colocations.

Six logements appartiennent à deux fondations. Deux appartements sont propriétés de la fondation Altried, pour les personnes handicapées tandis que quatre sont réservés pour la fondation Verein Domizil qui offre des logements à des personnes à très faible revenu.

Les appartements de type Loos⁷ sont plutôt pensés pour des grandes colocations. « *les pièces ont, selon leur destination et leur signification, non seulement des dimensions, mais aussi des hauteurs différentes* »⁸.

Les appartements de type le Corbusier⁹, au contraire du type Loos, sont plutôt imaginés comme des appartements familiaux pouvant accueillir une personne supplémentaire en cas de besoin.

La grande diversité d'appartements permet aux habitants de changer de logement au sein de l'immeuble lorsque le ménage se transforme. Par exemple, A. Hofer m'a expliqué qu'un couple s'était séparé. La femme est restée dans le 3.5 pièces avec les enfants et le mari est parti dans un appartement en colocation.



Fig.42
vue de l'immeuble

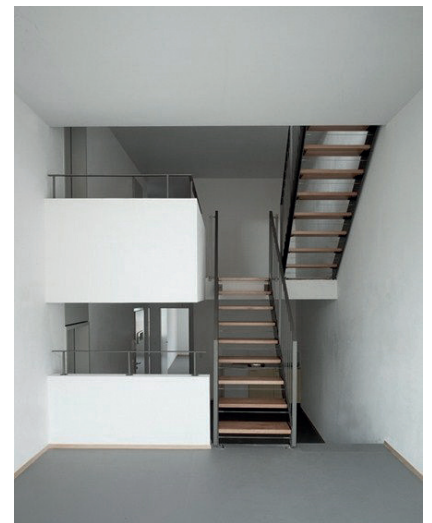


Fig.43
intérieur d'un appartement de type Loos
© Stübli Architekten

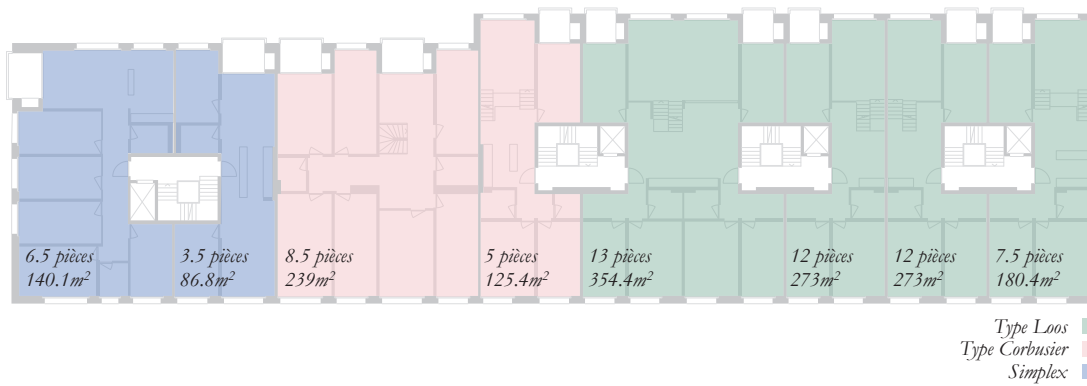


Fig.44
répartition des appartements
2^e étage
1:500



Fig.45
répartition des programmes
rez-de-chaussée
1:500

Entre Hardturm et l'Unité d'habitation de Le Corbusier, une forte similitude apparaît malgré la dimension inférieure de l'unité de Hardturm. A propos de la grandeur conforme corbuséenne, André Wogenscky raconte :

« [...] signifier que cette grandeur n'est pas arbitraire, mais correspond à la juste échelle de groupement collectif, à une unité de caractère sociologique telle que le village ou la petite ville »¹⁰.

Le plan de base est très simple et très régulier. Les logements traditionnels sont organisés dans la trame. Pour les grands appartements, deux trames ont été réunies horizontalement sur deux étages pour en faire une colocation de 13 pièces en duplex.

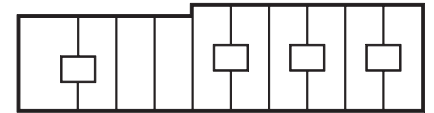


Fig.46
structure du bâtiment

Les gabarits imposés par le premier projet impliquaient un bâtiment de 20m de profondeur. Il a fallu trouver des solutions pour la recherche de lumière. Il y a trois niveaux de séjours pour quatre niveaux de chambres afin d'amener le maximum de lumière dans les grands espaces de rencontres des appartements. Les séjours ont donc une hauteur sous plafond supérieure aux chambres.

L'ensemble de quatre bâtiments est géré par la fondation Kraftwerk1 dont les bureaux se situaient initialement au rez-de-chaussée du bâtiment central. Suite à l'agrandissement de la coopérative, elle a dû déménager et son ancien local est aujourd'hui loué à un commerce.

PROGRAMMES

Beaucoup de programmes communs et collectifs se situent au rez-de-chaussée. On y trouve une garderie avec une aire de jeux, des locaux de stockage, trois ateliers, une buanderie, une épicerie, des commerces, le *Pantoffelbar* : bar de l'immeuble, une chambre d'ami et des WC.

A l'origine, les ateliers étaient reliés par des escaliers à des appartements de 3.5 pièces à l'étage. Mais l'usage a montré qu'il était peu probable de trouver des gens ayant besoin à la fois d'un atelier et d'un 3.5 pièces. Les appartements ont alors été séparés des ateliers.

L'épicerie se situe à côté de la buanderie. Son local était originellement destiné à une couturière qui permettait aux habitants de faire réparer leurs habits pendant qu'ils faisaient la lessive. Malheureusement cette dame est partie et l'atelier a été remplacé par l'épicerie réclamée par les habitants.

La chambre d'ami, quant à elle, n'était pas prévue. Elle est apparue suite à la demande des habitants. De grands rideaux sombres ont été installés, pour contrer la trop grande exposition du local sis au rez-de-chaussée, et qui n'était pas destiné à cette fonction.



Fig.47
épicerie de l'immeuble



Fig.48
vue du bâtiment

La surface du rez-de-chaussée est ouverte à tout le quartier, les commerces y ont été minutieusement choisis. Ce sont eux qui font le lien entre l'ensemble Kraftwerk1 et le quartier. Le but d'intégrer des commerces dans le bâtiment était d'éviter que Hardturm ne devienne un quartier isolé.

Sur la toiture, on trouve une salle commune avec cuisine, demandée par les habitants. Elle permet à tous d'y accéder. C'est dans cette salle qu'a lieu le *Circolo*, le repas collectif organisé tous les mercredis soir. Une quarantaine de personnes y participent. Un tournus est organisé pour que chaque semaine quatre personnes différentes cuisinent. Les invités sont les bienvenus, mais ils doivent payer fr. 5.-- pour le repas.

Le bâtiment étudié comporte 57 logements, 24 autres logements sont répartis dans les deux immeubles situés autour du bâtiment central.

Prévu pour 700 personnes dans le manifeste *Kraftwerk1* : *construire une vie coopérative et durable*, l'ensemble ne compte finalement que 240 résidents. Environ 180 personnes habitent dans le bâtiment central. Cette grande communauté, même si elle n'atteint pas les 700 membres voulus au départ, permet de ne pas se faire remarquer lorsque l'on se balade dans le bâtiment puisque tous ne se connaissent pas. « *chaque membre pouvant connaître tous les autres sans se sentir obligé de s'intéresser de près à ce qu'ils sont et font* »¹¹.

La coopérative a voulu atteindre les standards Minergie dans ses bâtiments. L'installation de panneaux solaires sur le toit est le premier pas vers le label Minergie. Les critères de durabilité écologique sont très importants pour les fondateurs de la coopérative, M. Blum, A. Hofer et P.M.

Ils veulent non seulement atteindre le label Minergie, mais également diminuer le nombre de voitures. Afin d'exaucer ce dernier vœu, la coopérative a fait un partenariat avec le service *Mobility CarSharing*. Avec une carte de membre, les habitants peuvent réserver une voiture et l'utiliser : moins de voitures pour un plus grand nombre de personnes. La charte de la coopérative incite les habitants à vivre sans voiture, sans pour autant la bannir.

« *Nous pouvons imaginer nous débrouiller sans voiture, la considérer comme un monstre, mais sans la bannir complètement* »¹².

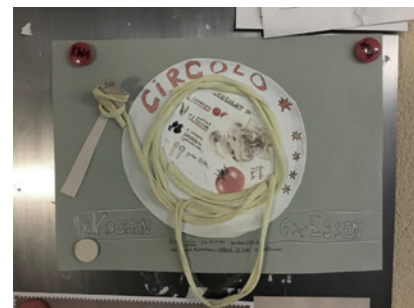


Fig.49
affiche pour le Circolo



Fig.50
production solaire en direct



Fig.51
toiture-terrasse en hiver

ESPACES COMMUNS

Les lieux principaux de rencontre pour tous les habitants de l'immeuble sont le *Pantoffelbar*, la buanderie et la salle commune sur le toit. Il n'y a pas de règle précise quant à la gestion de ces espaces, mais des groupes d'habitants volontaires s'en occupent. Des habitants payés par la coopérative gèrent le nettoyage¹³.

Dans le manifeste, il était proposé que chaque habitant fournisse un travail de 4h pour la collectivité, sans que cela ne soit obligatoire. Finalement, des groupes se sont formés naturellement pour gérer ces espaces de rencontre.

La circulation dans l'immeuble se fait sur trois niveaux par une rue intérieure. L'accès aux autres étages se fait par des cages d'escaliers traditionnelles. Quatre entrées permettent d'accéder à l'intérieur de l'immeuble¹⁴.

Dans les étages, les portes d'entrée sont dotées de petites fenêtres (entre 10 et 30cm de haut). Elles ont été prévues comme un lien supplémentaire entre les habitants : une continuité visuelle entre l'espace commun et l'espace privé¹⁵. Malheureusement, elles sont très peu appréciées : généralement, la vision entre l'espace commun et l'appartement est obscurcie par des objets ou des dessins. Un des habitants m'a d'ailleurs dit : « *la salle de bain est à côté de l'entrée et je n'ai pas envie qu'on me voie nu* »¹⁶.

Ces *rues-intérieures* sont très longues et très sombres. La largeur est trop faible pour qu'elles soient habitées. Elles restent donc de simples espaces de circulation, même si parfois des habitants occupent toute la largeur du couloir pour bricoler.

La faible largeur et le manque de lumière naturelle ne permettent pas de les utiliser comme lieu de vie. A l'extrémité, il y a une grande fenêtre, sous laquelle un banc semble avoir été rajouté par la suite. A mi-chemin du couloir, un banc « *pour les vieillards* »¹⁷ a été prévu. Ce banc ainsi que les fenêtres montrent que les concepteurs avaient imaginé ces couloirs comme des espaces de vie et de rencontre entre les habitants. Les cages d'escaliers sont tout de même éclairées naturellement par des puits de lumière en toiture. Malheureusement, la lumière se perd vite sur les neuf étages du bâtiment.

ESPACES EXTÉRIEURS

Comme déjà évoqué précédemment, les espaces extérieurs de qualité sont très peu nombreux dans le quartier. Une petite terrasse pour le restaurant *Bernoulli* qui se trouve dans le bâtiment des bureaux et une aire de jeux pour les enfants vers la garderie sont les seuls espaces aménagés autour du bâtiment. Il y a également quelques tables en bois disposées par-ci par-là, mais ce n'est pas très chaleureux.



Fig. 52
buanderie collective



Fig. 53
décoration d'une fenêtre dans un mur



Fig. 54
extrémité de la rue intérieure

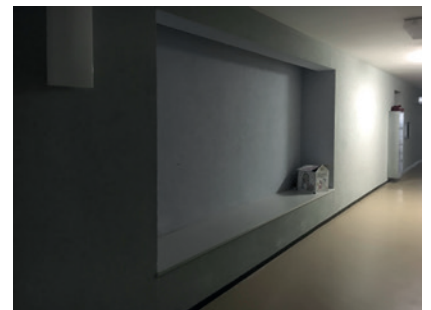


Fig. 55
banc au centre de la rue intérieure

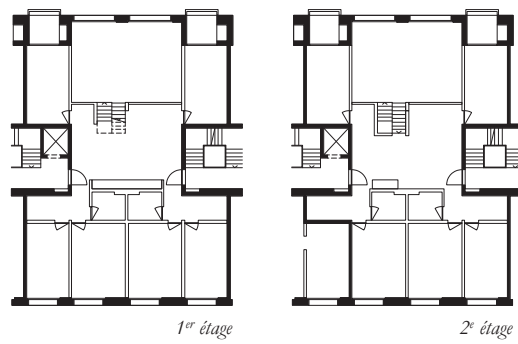


Fig.56
duplex de 13 pièces
1:500



Espaces extérieurs ■

Fig.57
espaces extérieurs
1:500

Les concepteurs ont alors décidé de rendre la toiture accessible, afin d'offrir un espace extérieur de qualité. Cette toiture semble très utilisée en été. J'y ai vu des chaises, des tables et des jeux pour enfants.

Cette terrasse est même accessible directement depuis huit appartements. Les 49 autres peuvent y accéder par la salle commune.

Depuis l'extérieur de l'immeuble, on aperçoit les espaces communs des grandes colocations de type *Loos* au travers des grandes baies vitrées plus hautes que les fenêtres des chambres et des séjours des appartements traditionnels. Ces grandes ouvertures permettent une relation indirecte entre les espaces extérieurs du bâtiment et les espaces communs des appartements.

Pour terminer, chaque grande colocation possède un petit balcon de 4m². L'accès se fait seulement par une chambre qui est un espace privé et intime. Le balcon n'est donc pas un espace extérieur commun à l'appartement.

L'APPARTEMENT

GESTION ET MIXITÉ

Les grandes colocations sont louées à des groupes qui gèrent, à l'interne, l'organisation. Cette solution permet de simplifier les contrats de location puisqu'ils n'ont pas besoin d'être modifiés à chaque changement d'habitant.

Andreas Hofer m'a expliqué qu'il n'y avait aucune règle imposée par la coopérative pour les colocations : tout est possible, de la colocation végétarienne à la colocation carnivore.

Déjà dans le manifeste, les trois auteurs voulaient une mixité sociale ainsi qu'une parité homme-femme. Cette parité a été respectée dans l'ensemble de l'opération. La mixité sociale est également une réussite puisque l'ensemble compte 33% d'étrangers¹⁸. Les types de ménages sont également très équilibrés (31% de familles, 16% de couples, 25% de célibataires, 28% de colocations¹⁹). Toutes les classes d'âge sont représentées (du bébé aux personnes âgées en passant par les étudiants), ce qui plaît beaucoup aux trois auteurs puisqu'ils avaient la volonté de se rapprocher des proportions de la ville de Zurich. Une habitante note, tout de même, qu'il y a peu de personnes âgées et qu'elles ne sont pas présentes depuis le début²⁰.

Le niveau d'éducation y est relativement élevé.

On pourrait imaginer qu'il est difficile pour une famille d'habiter dans un logement communautaire qui fonctionne comme une colocation. Mais selon A. Hofer, cela est même



Fig. 58
terrasse de la brasserie Bernoulli

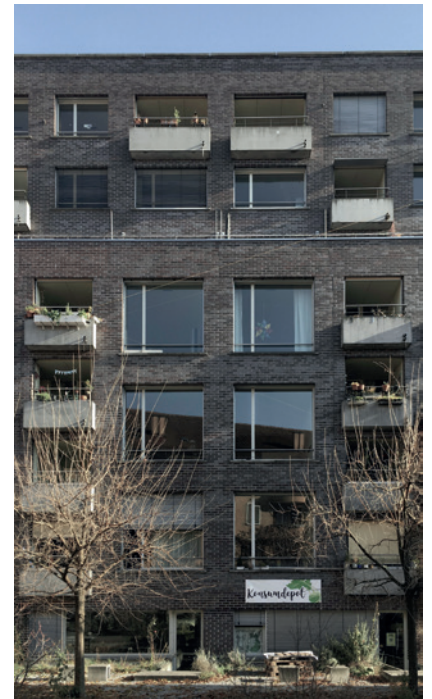
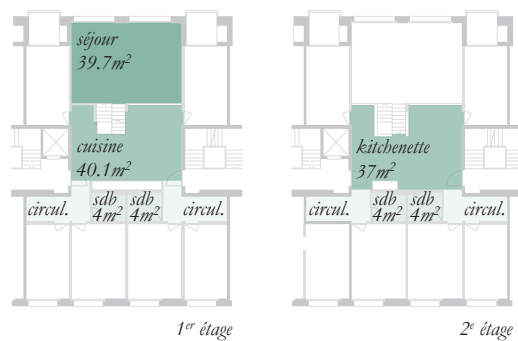


Fig. 59
vue des espaces communs des grandes colocations



plus facile pour une famille puisqu'il y a tout le temps quelqu'un qui cuisine.

Andreas Hofer partage le plus grand logement, un treize pièces, notamment avec une famille de trois personnes, deux parents et un adolescent. Ils ont deux chambres côte à côte ainsi qu'une troisième pièce qu'ils utilisent comme salon. Il m'a raconté que cette année, l'adolescent a voulu s'éloigner de ses parents et qu'il a pu déménager au premier étage de la colocation.

ESPACES PARTAGÉS

Pour faire l'analyse architecturale d'un logement, j'ai choisi une grande colocation : le duplex de type Loos de 13 pièces. Un habitant explique comment fonctionnent la vie en communauté et le partage des biens dans son appartement:

« Il y a des étagères dans tout l'appartement et tout le monde peut prendre ce qu'il veut. Tout ce qui se trouve dans l'espace collectif, tu peux le prendre et l'utiliser. Tout ce qui se trouve dans les chambres tu dois demander... »²¹.

L'espace commun est divisé en trois sous-espaces séparés par les différences de niveaux. L'espace cuisine-salle à manger, l'espace salon et un espace de travail avec une kitchenette au deuxième étage. On trouve également quatre salles de bain partagées par tous.

« L'escalier ou les escaliers sont souvent des éléments de transition, non pas dans le sens fonctionnel, mais formel, entre les différentes parties compositives[...] »²².

Les espaces de circulation peuvent être considérés comme des espaces *résiduels*. Ils peuvent être utilisés pour y mettre un bureau ou des rangements, mais ils servent principalement à générer un vestibule permettant de mettre en retrait les portes d'accès aux chambres.

ESPACES PRIVÉS

Dans ce cas, l'espace intime se limite à une simple chambre par habitant. Le reste des équipements est partagé entre tous. Il s'agit simplement d'une grande colocation.

Il y a quatre entrées à l'appartement : deux par étages. Les entrées des chambres sont, pour la majorité, bien protégées des regards venant de l'espace commun. La chambre étant l'espace intime par excellence : on y accède directement dès que l'on ouvre la porte. Il est donc nécessaire de les mettre en retrait de l'espace commun afin de générer un seuil externe à la chambre.



Fig.63
ambiance dans une colocation
© Kraftwerk1



Fig.64
colocation 13 pièces de type Loos
© Stübli Architekten



Fig.65
entrée du bâtiment avec un baby-foot

APPROPRIATION

Les habitants ont essayé de rendre l'espace de circulation attrayant en y ajoutant des tableaux et des tableaux noirs laissant place à la créativité des habitants. Dans les escaliers, on trouve beaucoup de plantes accompagnées d'une bouteille d'eau pour les arroser. Parfois, on voit un petit mot sur le pot de fleurs qui dit qu'une personne s'occupe spécifiquement et personnellement de cette fleur.

Chaque ménage a installé une armoire à chaussures devant sa porte d'entrée.

Pour permettre l'emprunt mutuel de DVD dans la communauté, l'immeuble est doté d'un réseau intranet de vidéothèque virtuelle où chaque habitant peut inscrire ses propres films.

Les petites fenêtres peu appréciées sur les portes d'entrée sont souvent un fort lieu d'appropriation où on trouve des dessins d'enfants, des objets représentant la famille et parfois même la représentation d'un aquarium avec des objets et des dessins.

Dans un des locaux à vélos, une petite ludothèque pour les enfants est installée, avec une étagère sur laquelle il y a des jeux et des craies pour l'extérieur.

Dans une des entrées de l'immeuble, il y a même un baby-foot ajouté par les habitants.

Selon A. Hofer, qui vit et travaille à Hardturm, la communauté fonctionne très bien. Lorsque je lui ai demandé ce qu'il changerait dans ce projet il m'a répondu : « Rien ! »²³. Cependant il m'a dit que le week-end précédant notre rencontre, avait eu lieu un workshop avec tous les habitants et la coopérative, pour discuter et proposer des améliorations pour le bâtiment. Il m'a expliqué que tout fonctionnait déjà très bien, mais que tout avait été dimensionné selon l'argent à disposition au début du projet. Aujourd'hui, leur capital est plus élevé et ils pourraient par exemple agrandir la salle commune ou peut-être proposer des espaces communs supplémentaires. Le workshop a eu lieu en trois étapes et un projet répondant aux différentes discussions sera présenté aux habitants en mai.

Hardturm est une grande réussite à tous les niveaux, bien que des compromis aient dû être faits entre l'écriture du manifeste et la réalisation du projet.



Fig.66
tableau noir dans une rue intérieure

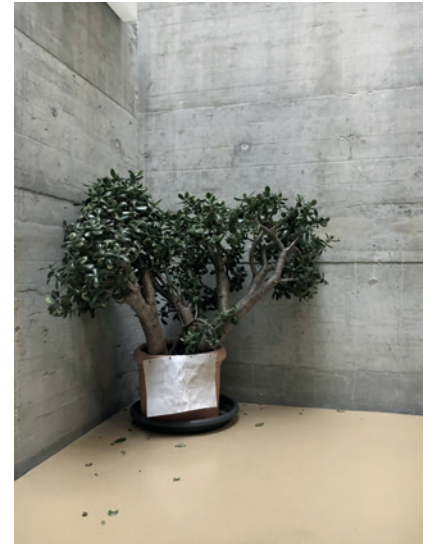


Fig.67
plante dans cage d'escalier



Fig.68
palier d'une cage d'escalier traditionnelle

-
- 1 Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, Mémoire de fin d'étude, ENSA Paris Belleville, Paris, 2016, p.22.
 - 2 Ibidem, p.57
 - 3 Bruno Marchand et Christophe Joud, *Mix : mixité typologique du logement collectif de Le Corbusier à nos jours*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2014, p.108.
 - 4 Nicolas Bassand, *Densité et logement collectif : innovations architecturales et urbaines dans la Suisse contemporaine*, Thèse n°4276, Ecole Polytechnique Fédérale, Lausanne, 2009, p.173.
 - 5 Bruno Marchand et Christophe Joud, *Mix : mixité typologique du logement collectif de Le Corbusier à nos jours*, op. cit., p.110.
 - 6 « WC privés, cuisine commune : Zurich réinvente le logement », *Le temps*, 2011, s.p.
 - 7 Type Loos : hauteurs de pièces définies selon les fonctions et différence de niveau entre les espaces.
 - 8 Bruno Marchand et Christophe Joud, *Mix : mixité typologique du logement collectif de Le Corbusier à nos jours*, op. cit., p.114.
 - 9 Type Le Corbusier: appartement en duplex en forme « L » autour de la rue intérieure.
 - 10 Jacques Sbriglio, *Le Corbusier : l'unité d'habitation de Marseille*, Editions parenthèses, Marseille, 2013, p. 31.
 - 11 Martin Blum, Andreas Hofer et P.M., *Kraftwerk1 : construire une vie coopérative et durable*, Editions du linteau, Paris, 2014 (1993), p. 58.
 - 12 Extrait de la charte de la coopérative, disponible sur le site de Kraftwerk1 : <http://www.kraftwerk1.ch/downloads/reglemente.html> (traduit de l'allemand par l'auteur).
 - 13 Andreas Hofer, *Zürich – ville des coopératives*, présentation pour l'atelier international du Grand-Palais à Paris, 2015, p.17.
 - 14 Voir p. 66 de ce présent ouvrage - schéma de circulation.
 - 15 Interview de Andreas Hofer par l'auteur, le 01 décembre 2016 à Zürich.
 - 16 Interview d'un habitant par l'auteur, le 01 décembre 2016 à Zürich.
 - 17 Interview de Andreas Hofer par l'auteur, le 01 décembre 2016 à Zürich.
 - 18 Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, op.cit., p.90.
 - 19 Andreas Hofer, *Zürich – ville des coopératives*, op. cit., p.10.
 - 20 Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, op.cit., p.63.
 - 21 Ibidem, p.70
 - 22 Bruno Marchand et Christophe Joud, *Mix : mixité typologique du logement collectif de Le Corbusier à nos jours*, op. cit., p.110.
 - 23 Interview de Andreas Hofer par l'auteur, le 01 décembre 2016 à Zürich.

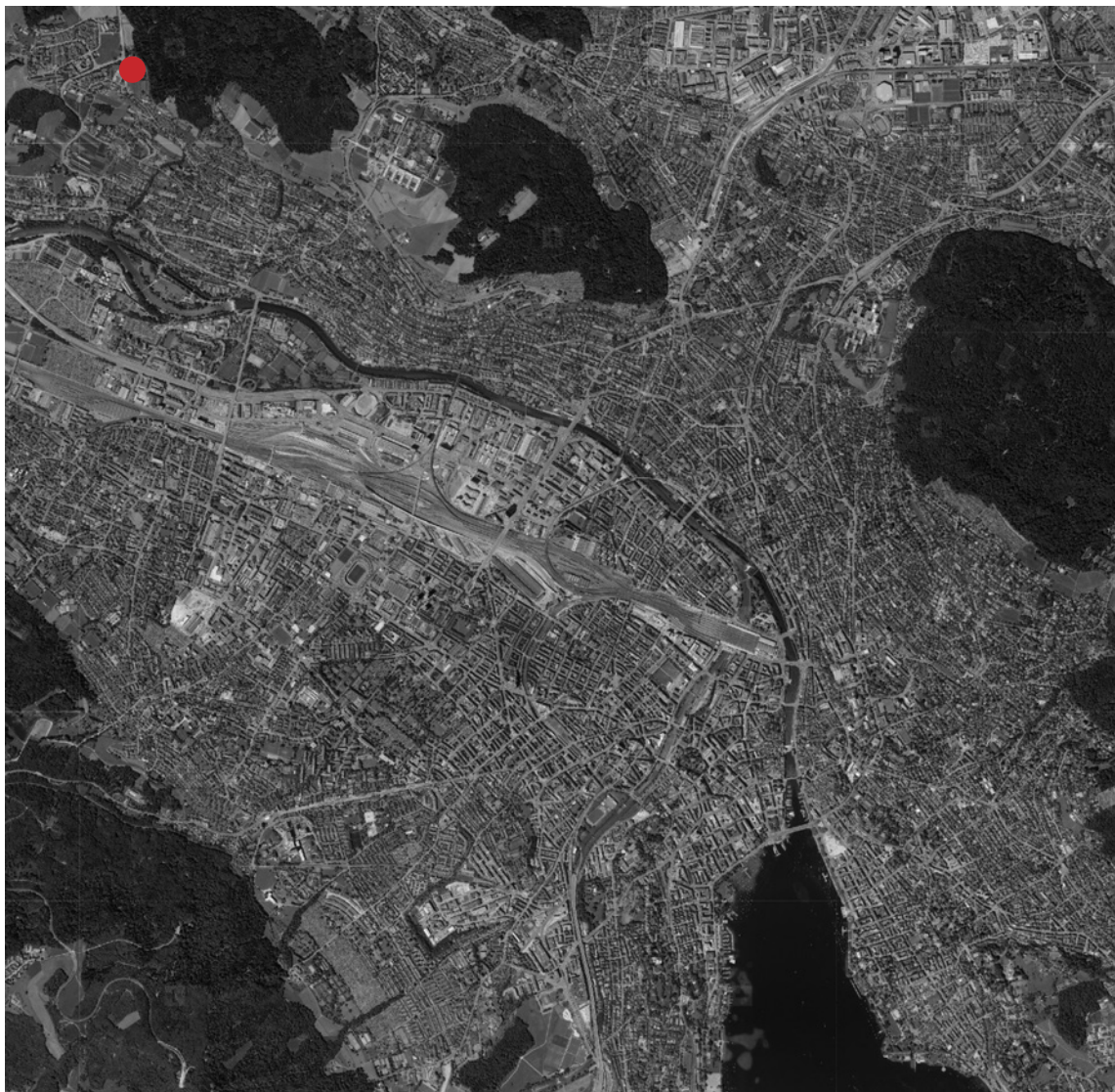


Fig.69
plan de situation
1:50'000

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CONTEMPORAIN EN SUISSE

HEIZENHOLZ TERRASSE COMMUNE

Quartier -

Maître d'ouvrage Kraftwerk1- Bau- und Wohngenossenschaft, 1995

Architecte Adrian Streich Architekten AG, Zurich

Adjudication concours sur invitation

Site internet www.kraftwerk1.ch

Adresse Regendorferstrasse 190 et 194, 8049 Zurich

Eloignement 5.8 km de la gare de Zurich
25-30 minutes en transport public

Taille de l'opération 95 habitants

Surface/personne 34m²

Energie Minergie (Eco)

Appartements 26 logements

Espaces communs 120m²: 3 ateliers, 2 salles communes, 1 chambre à louer

Commerces -

Chronologie 2008: concours
2009-2011: réalisation
2012: emménagement



Fig. 70
plan de quartier
1:3'000

Contexte Le contexte de ce deuxième projet de la coopérative Kraftwerk1 est très différent puisqu'il se situe au milieu des champs. Le projet est partie d'un complexe de la fondation ZKJ¹ datant des années 70 mais appartient à la coopérative. Ce dernier comprend une grande place de jeu, une garderie, des logements surveillés, un soutien familial, un centre de jour, une cafétéria, des salles de conférences ainsi que les logements pour la coopérative Kraftwerk1. La coopérative a obtenu un droit d'exploitation pour une soixantaine d'années.

Contraintes Le projet étant une transformation de bâtiments existants, la plus grosse contrainte était de conserver ces bâtiments. Le nombre de logements était imposé. Le terrain situé dans le 10^e arrondissement est un peu excentré par rapport à Zurich et se situe au milieu de champs, ce qui représente un contexte peu connu de la coopérative.

Histoire coopérative cf. page 61, Siedlung Hardturm

¹ - Zürcher Kinder- und Jugendheime

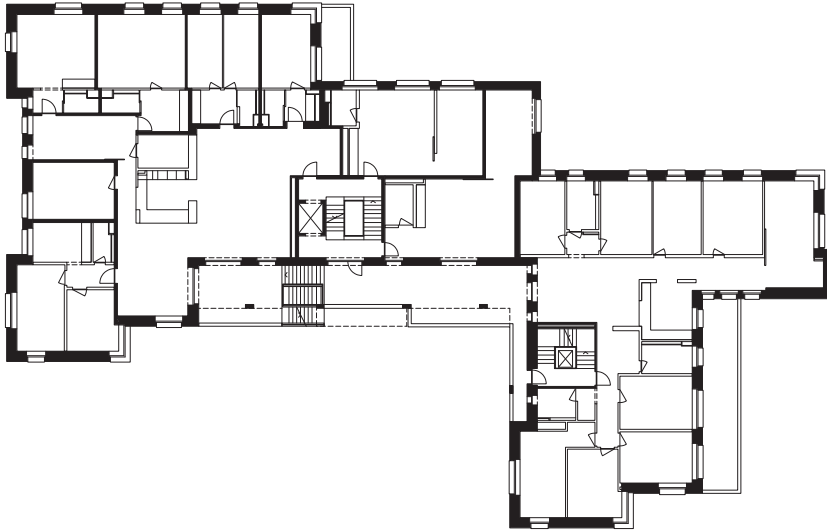


Fig. 71
plan du 2^e étage
1:500

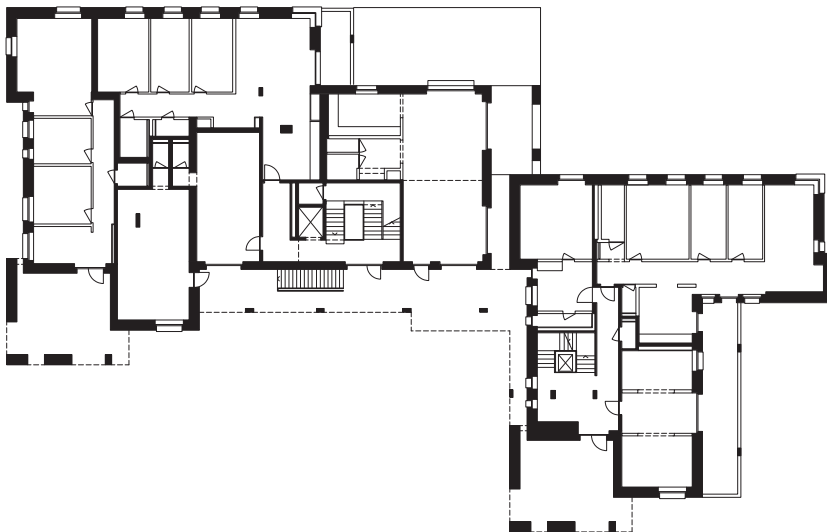


Fig. 72
plan du rez-de-chaussée
1:500

Le seuil de communauté travaillé dans ce bâtiment est celui de l'immeuble, mais on observe également l'apparition de l'appartement communautaire.

Ce bâtiment est une transition entre *Hardturm* avec ses grandes colocations, et *die Innenstadt* avec uniquement des appartements communautaires puisqu'on y trouve les deux possibilités, en plus des logements traditionnels.

LE QUARTIER

Le quartier est assez excentré par rapport à la première opération de Kraftwerk1 puisqu'il se situe à 5.8km de la gare Centrale de Zurich (10^e arrondissement), dans un contexte rural. On accède au bâtiment en 25-30 minutes avec le bus 46 (toutes les 8 minutes).

La coopérative a remporté, en 2008, l'appel d'offres lancé par une fondation destinée aux enfants en difficulté (fondation ZKJ¹). Les deux bâtiments, objets de l'appel d'offres, faisaient partie d'un ensemble appartenant à cette fondation. Dans les années 60-70, il était habituel de faire de grandes institutions pour les cas spéciaux (handicapés, personnes âgées, orphelins, prisonniers, ...). Aujourd'hui, on commence à décentraliser et à réduire la taille de ces établissements. A Heizenholz, 300 jeunes à problèmes étaient regroupés dans un centre et beaucoup de conflits avaient lieu avec le voisinage. En 2006, la coopérative se lance à la recherche de nouveaux terrains. En 2008, elle répond à l'appel d'offres lancé par la fondation ZKJ. Cette dernière cherchait un acheteur deux de ses bâtiments.

La coopérative acquiert un droit d'exploitation pour une soixantaine d'années. Le projet consiste alors en une transformation de ces deux bâtiments construits dans les années 70. Les bâtiments alentour appartiennent encore aujourd'hui à la fondation.

VOLONTE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Kraftwerk1 est le maître d'ouvrage de ce projet. Suite à une étude de faisabilité réalisée par la coopérative, elle lance un concours sur invitation en 2008.

Pour établir le cahier des charges, la coopérative ne se base pas sur les idées du manifeste écrit en 1993, mais s'appuie sur l'expérience accumulée lors de la première opération (*Hardturm*). A chaque réalisation, elle cherche à aller plus loin et ne reproduit pas simplement le premier modèle qui pourtant fonctionne très bien.

Dans le cahier des charges du concours, la coopérative a spécifiquement demandé une diversité d'appartements,



Fig. 73
vue des bâtiments avant transformation - depuis la rue
© Kraftwerk1



Fig. 74
vue des bâtiments avant transformation - depuis l'arrière
© Kraftwerk1

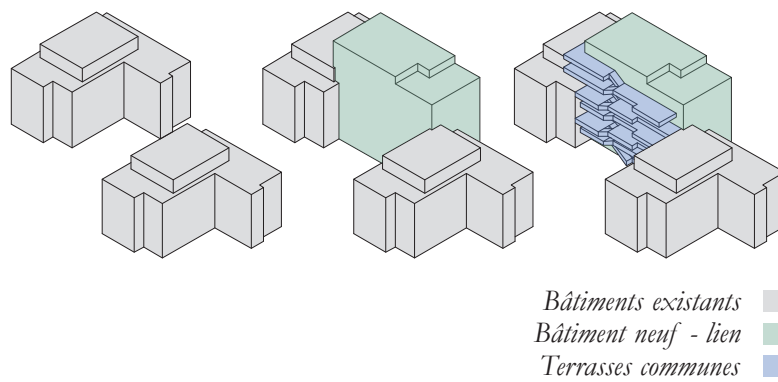


Fig. 75
schéma des transformations

dont des *Clusterwohnungen* et des grandes colocations. Les *Clusterwohnungen*² sont une nouvelle typologie et peuvent être considérés comme des colocations de luxe: un grand appartement comprenant plusieurs petits appartements. L'intimité est ainsi sauvegardée puisque chaque unité compte une salle de bain, une kitchenette et, au minimum, une chambre. Tous les habitants de ces grands appartements se partagent une grande cuisine, un séjour et une salle de bain. Il s'agit d'un compromis entre l'appartement traditionnel et la colocation.

Comme pour la première opération, la question écologique est importante. Le but était d'être pionnier sur la voie de la société à 2000 Watts.

Le concours est remporté par Adrian Streich Architekten avec son concept de « *terrasse commune* ». Le bureau propose de transformer les deux bâtiments en y ajoutant un volume intermédiaire qui absorberait les différences de niveaux des deux constructions existantes. Il y ajoute également, en façade, la *terrasse commune* : une large coursive-escalier qui fait le lien entre les appartements.

Selon A. Hofer, le plan réalisé par Adrian Streich ressemble énormément à l'étude de faisabilité effectuée par la coopérative. Le plan proposé, lors du concours, n'a subi que de légères modifications, même si dans la globalité il ressemble beaucoup au plan actuel du bâtiment.

Les architectes zurichois n'ont pas peur de tester de nouvelles choses. Ils sont intéressés à chercher de nouvelles typologies qui répondent aux besoins actuels.

REPOSE APPOURTEE

Le dispositif architectural principal de vie en communauté proposé par Adrian Streich dans ce bâtiment est la terrasse commune. Ce lieu de rencontre est à la fois le prolongement du logis vers l'extérieur et un système de circulation public. La terrasse commune est constituée de larges plateformes reprenant les différences de niveaux et reliées par des escaliers. Mais le projet propose également deux appartements communautaires³. On n'en trouve que deux pour deux raisons : premièrement, il s'agit d'une typologie plus ou moins nouvelle et deuxièmement cela permet une plus grande diversité de logements. C'est la première réalisation de *Clusterwohnung* qui fonctionne, mais ce n'est pas la première réalisée : il y avait déjà eu une expérience à Winterthur qui n'a pas rencontré de réel succès.

Ce nouveau dispositif d'appartements communautaires et le partage d'espaces communs dans l'immeuble permettent de



Fig. 76
terrasse commune
© Michael Egloff



Fig. 77
vue depuis la cour extérieure lors de fête
© Adrian Streich

Surface totale: 350m²

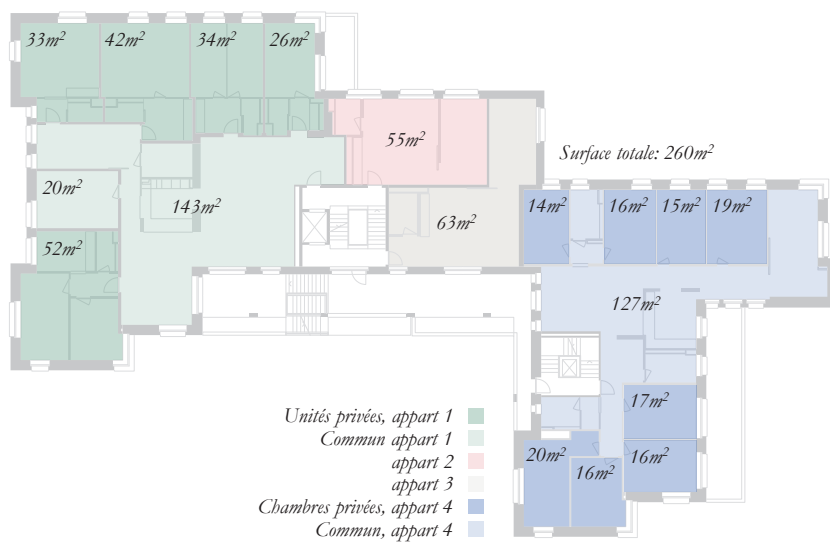


Fig. 78
répartition des appartements
2^e étage
1:500



Fig. 79
répartition des programmes
rez-de-chaussée
1:500

réduire la surface habitable par personne à 34m². Pour rappel, elle est généralement de 40m² à Zurich et entre 45 et 50m² en Suisse⁴. Toutefois, les chambres sont légèrement plus grandes que dans le projet *Hardturm* (20m² à *Heizenholz* contre 16m² à *Hardturm*).

L'IMMEUBLE

Le bâtiment construit en 2011 est haut de 7 étages. Il comprend 26 logements allant de la chambre à louer de 11m² à l'appartement communautaire de 330m². Il y a deux grandes colocations de 10 pièces réparties sur 253m² ainsi que deux appartements communautaires avec 5 unités sur une surface de 330m².

A. Hofer explique comment ils sont arrivés à ce nouveau type:

« Quand nous avons commencé avec Heizenholz, il y avait beaucoup de gens qui voulaient discuter des concepts de logement pour les personnes âgées. C'était le nouveau grand sujet. [...] comment les personnes âgées pourraient partager des espaces et subvenir à leurs besoins ? [...] Une génération qui a vécu toute sa vie dans des communautés, réfléchi à son avenir personnel... »⁵.

Paradoxalement, très peu de personnes âgées habitent à *Heizenholz*, mais le concept fonctionne très bien. Il sera d'ailleurs repris dans différents projets, notamment à *Kalbreite* et *Mehr als Wohnen*, tous deux présentés plus loin dans ce travail (p. 105 et p. 125).

La fondation Domicil est propriétaire de deux appartements dans le bâtiment.

L'immeuble est géré par la coopérative Kraftwerk1, dont les bureaux sont situés au centre de Zurich, depuis la réalisation de cette deuxième opération.

PROGRAMME

Au rez-de-chaussée se situent trois ateliers, une salle commune avec cuisine ainsi que les bureaux pour la fondation ZKJ. Une pièce sans programme, située au premier étage, peut être louée par un des appartements du même palier et au dernier étage une pièce polyvalente est destinée à la communauté. Plusieurs propositions ont été faites concernant l'utilisation de cette pièce : sauna, salle de sport, Finalement, il a été décidé qu'elle serait utilisée comme chambre d'invité, tout en restant transformable en appartement si les habitants n'arrivaient plus à financer cette surface commune. Cette modification est techniquement possible puisque toutes les installations nécessaires ont été prévues.

Aujourd'hui, cet espace a été transformé en un appartement accueillant des réfugiés. Loger des réfugiés est plus important pour la communauté que le fait d'avoir une chambre d'ami !



Fig.80
vue du bâtiment après transformation depuis la rue



Fig.81
salle commune du rez-de-chaussée



Fig.82
cour extérieure lors de fête
© Katrin Simonett

Le bâtiment accueille 95 personnes, ce qui est loin des 700 personnes voulues dans le manifeste. Passer d'une communauté de 700 à 95 personnes nécessite des compromis. Il y a, en effet, moins d'initiatives de groupe et le budget est plus faible. L'épicerie est ici proposée sous forme d'un dépôt de nourriture en self-service dans la cave et le repas collectif n'a lieu que tous les 15 jours. Le bar autogéré, présent à *Hardturm*, a ici disparu.

Le projet cherche à être pionnier sur la voie de la société à 2000 Watts et de la construction durable. La question écologique est très chère à la coopérative Kraftwerk1. Ce bâtiment est d'ailleurs certifié Minergie. Il est construit selon le label Minergie-Eco, qui requiert notamment l'utilisation majoritaire de matériaux recyclés à faible impact sur l'environnement, l'optimisation de l'éclairage naturel, la possibilité de déconstruction et une faible énergie grise.

De plus le bâtiment n'a pas de garage afin de limiter l'utilisation de la voiture. En contrepartie, un grand garage à vélos est prévu.

ESPACES COMMUNS

Les espaces communs destinés à la communauté représentent une surface totale de 120m².

Les terrasses communes sont à la fois le prolongement extérieur du séjour des appartements et à la fois la circulation publique de l'immeuble. Il s'agit de plateaux à chaque demi-niveau reliés par des escaliers.

Si les habitants souhaitent rencontrer du monde, ils peuvent utiliser cette circulation extérieure. Mais ils peuvent aussi emprunter la cage d'escalier traditionnelle à l'intérieur du bâtiment pour ne voir personne. Celle-ci a dû être rajoutée pour répondre aux normes anti-feu.

Au rez-de-chaussée, dans la salle commune avec cuisine, a lieu le repas collectif tous les 15 jours (*Le Circolo*). Cette salle est aménagée avec des canapés, un beamer, une bibliothèque pour le partage de livres et évidemment des tables et des chaises.

Il y a également trois ateliers dont un spécialement destiné aux bricolages et aux réparations.

L'aspect communautaire est renforcé par les grandes baies vitrées reliant les espaces communs des appartements aux terrasses communes : depuis la terrasse nous voyons directement dans les espaces partagés des appartements. Ces baies vitrées rappellent les petites fenêtres de *Hardturm*, mais sont bien plus grandes et mieux acceptées par les habitants. Ces grandes vitres représentent une des seules sources de lumière naturelle pour les espaces communs des appartements. Elles



Fig.83
terrasse commune



Fig.84
vue dans les appartements depuis la terrasse commune

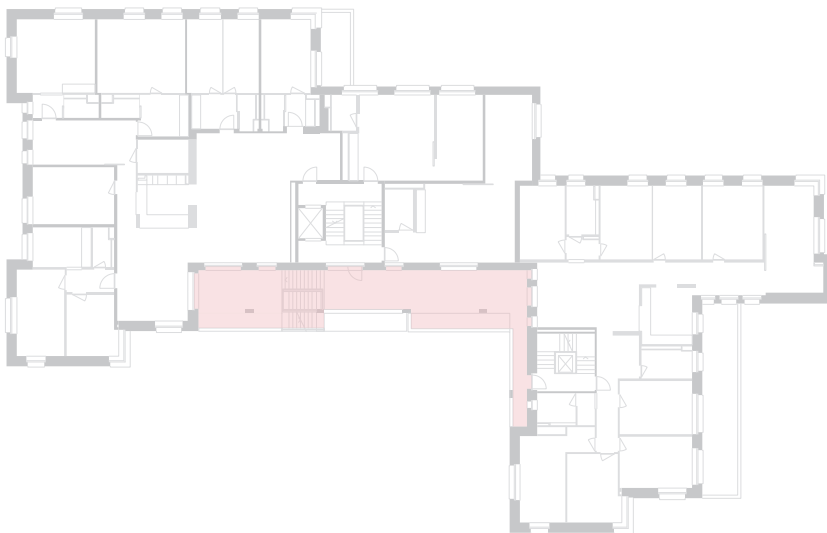


Fig.85
Espace extérieur
1:500

sont probablement mieux acceptées qu'à *Hardturm* puisqu'il y a moins de passage. Parfois un rideau translucide permet le passage de la lumière tout en limitant les regards indiscrets, même s'ils restent très souvent ouverts.

Ces grandes fenêtres permettent d'entrer dans les logements lorsque les habitants choisissent les escaliers extérieurs.

Lorsque j'ai demandé à A. Hofer comment fonctionnait la gestion de la salle commune du rez-de-chaussée, il m'a répondu : « *Juste, ça marche* »⁶. Rien de spécifique n'est prévu : les habitants s'arrangent entre eux pour la gestion.

Onze groupes d'habitants se sont formés à *Heizenholz*. Ces derniers s'occupent entre autres, du repas collectif, du jardin, de l'aménagement de la salle commune, ou de la maintenance du bâtiment.

ESPACES EXTÉRIEURS

Les terrasses communes, en plus de servir de circulation publique, représentent le prolongement extérieur des séjours sous forme d'un balcon. Il s'agit de plateformes très larges disposées tous les demi-niveaux et reliées par des escaliers. Elles permettent de faire le lien entre les deux bâtiments préexistants.

Tobias Lindenmann, chef du projet chez Adrian Streich, explique la dualité des cages d'escaliers.

« L'escalier intérieur, c'est pour la sécurité incendie et l'escalier extérieur, c'est juste un escalier additionnel, il n'y a pas de réglementation du département des pompiers, donc vous pouvez l'utiliser comme vous le voulez, vous pouvez mettre des meubles, tout ce que vous voulez [...] Pour nous, c'est important de donner le choix [...] il y a des fois où vous ne voulez pas voir quelqu'un, vous voulez être seul ou vous n'êtes pas d'humeur à rencontrer tout le monde et discuter. Alors vous pouvez prendre l'ascenseur et monter directement à votre appartement, sans croiser personne. Si vous êtes d'humeur, vous prenez cet escalier qui rejoint tous les niveaux et c'est une manière informelle de dire bonjour »⁷

Peu d'appartements sont dotés de balcons privés. Pour la grande majorité d'entre eux, la terrasse commune est le seul espace extérieur en lien direct avec le logement et elle est devenue une sorte de séjour commun à tout l'étage. Les rencontres entre les habitants sont alors facilitées.

« Alors que l'on se rend spontanément peu visite, en Suisse, ici, c'est monnaie courante »⁸, Claudia Thiesen (Architecte et habitante de *Heizenholz*).



Fig.86
Espace extérieur de la salle commune à l'arrière



Fig.87
Espace extérieur de l'immeuble à l'avant du bâtiment

Surface commune totale: 163m²

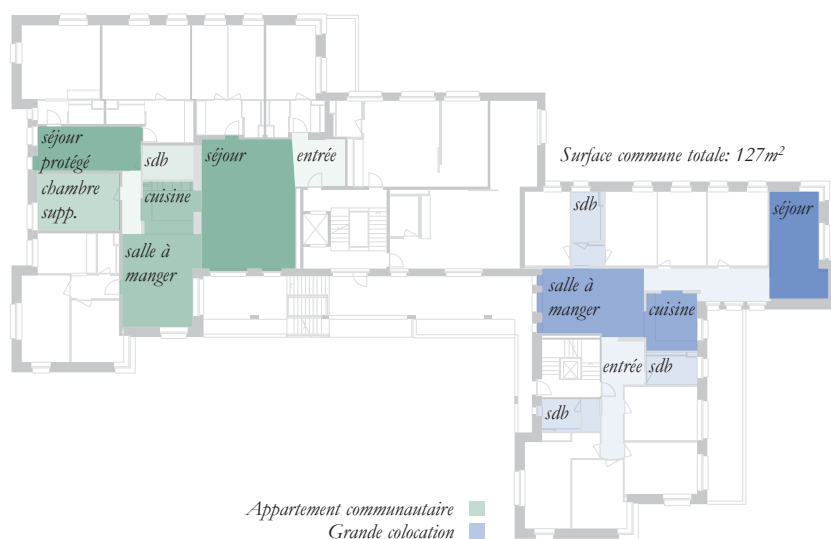


Fig.88
répartition des espaces communs
1:500

Le bâtiment propose également des petites toitures-terrasses accessibles par tous, via les plateformes. Au rez-de-chaussée, un espace extérieur de chaque côté du bâtiment est en lien direct avec la salle commune.

L'APPARTEMENT

GESTION ET MIXITÉ

Comme à Hardturm, les grands appartements sont loués à des groupes, des associations, qui se gèrent à l'interne. Chaque groupe organise sa vie en communauté comme il le souhaite, sans règle extérieure.

Comme lors de la première opération, la coopérative cherchait à obtenir la plus grande mixité possible dans ce bâtiment. La diversité d'âges est une réussite, malgré le faible taux de personnes âgées. Ce bâtiment est considéré comme une maison multigénérationnelle. Dans une des colocations que j'ai pu visiter, la fourchette d'âges allait de 25 à 70 ans, pour un groupe de 8 personnes.

La volonté de mixité sociale et de programme, quant à elle, n'est pas forcément une réussite, puisqu'on y trouve majoritairement la classe moyenne. Seuls 13% des habitants sont étrangers⁹ (contre 33% à *Hardturm*) et il n'y a pas de commerce puisque le bâtiment est situé trop loin de la ville.

ESPACES PARTAGÉS

Pour l'analyse architecturale des logements communautaires, j'ai choisi deux appartements : un appartement communautaire et une grande colocation.

Dans le cas du **Clusterwohnung**, un appartement de 330m² contenant 5 unités, l'espace partagé est divisé en quatre parties. La cuisine au centre, la salle à manger à proximité de la cuisine et de la terrasse, le premier séjour qui donne directement sur la terrasse et un deuxième séjour à l'opposé, plus intime. Ce dernier espace peut être fermé par une porte coulissante. Malheureusement, cet espace ne peut pas servir de chambre d'ami puisqu'on accède depuis cette zone à deux unités et à la salle de bain collective.

En plus de ce grand espace partagé, les habitants ont accès à une grande salle de bain ainsi qu'à une chambre d'ami.

Dans le cas de la **colocation** de 253m² et ses 8 chambres, l'espace commun est divisé en trois grandes parties. Une cuisine, un premier séjour ouvert directement sur la terrasse et un deuxième à l'opposé. Ce dernier peut être fermé par une porte coulissante et peut ainsi être utilisé comme une chambre d'ami. Dans l'appartement que j'ai visité, le premier espace de

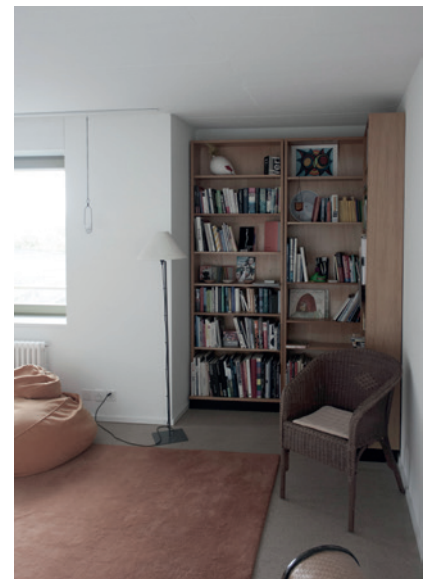


Fig. 89
deuxième salon de la grande colocation



Fig.90
 entrées des appartements et des
 unités
 1:500



Fig.91
 répartition des espaces privés
 1:500

séjour était occupé par une table de salle à manger et un canapé, tandis que le deuxième espace était une zone tranquille : une table pour lire le journal, un canapé et une bibliothèque. Pour répondre au grand nombre de personnes habitant cet appartement, la cuisine est équipée de deux fours.

ESPACES PRIVÉS

Dans le cas du **Clusterwohnung**, toutes les unités ont un vestibule d'entrée qui protège les habitants des vues intrusives. La porte d'entrée d'une unité donne directement sur la salle à manger commune avec un véritable sas d'entrée pour garantir l'intimité. Dans les autres unités, les kitchenettes se situent dans les vestibules.

Chaque unité est organisée avec les éléments permettant de garantir un maximum d'intimité : une salle de bain, une chambre, une kitchenette et parfois un petit séjour. Une habitante explique que la cuisine n'est pas forcément utile.

« Nous n'utilisons pas la cuisine, on a mis un rangement à la place [...] on en a parlé [avec les autres colocataires]... quand ils ont conçu ça, ils ne savaient peut être pas comment ça allait être... mais la cuisine n'était vraiment pas nécessaire »¹⁰

Elle précise tout de même que la salle de bain est très appréciée puisque tous les colocataires se lèvent souvent en même temps.

« Ce n'est pas une nécessité, mais c'est confortable »¹¹

Dans le cas de la **colocation**, les accès aux espaces privés sont en retrait de l'espace commun. Comme la porte ouvre directement sur la chambre, l'accès doit être mis en retrait afin de garantir l'intimité de l'espace privé.

De plus, les portes sont disposées du côté intérieur du mur permettant d'ajouter un petit seuil.

Dans le cas de la colocation, l'espace intime est simplement une chambre, comme dans une colocation traditionnelle.

APPROPRIATION

La cage d'escalier est un lieu utilisé pour des expositions temporaires qui permettent de faire vivre cet espace.

Il y a une forte appropriation de la terrasse commune de la part des habitants. L'espace est public et pourtant rien n'est protégé. On y voit des canapés, des poussettes, des tables, des chaises, des plantes, des fleurs, des armoires à chaussures, des jeux pour enfants et beaucoup d'autres objets.

En empruntant ce moyen de circulation, on a la sensation d'entrer chez les gens, car les habitants se sont approprié cet espace comme s'il s'agissait d'un balcon privé. D'ailleurs,



Fig. 92
deuxième salon de la grande colocation



Fig. 94
*appropriation sur la terrasse
commune*

à travers les différences de niveaux, on peut voir une forme de délimitation de l'espace : l'escalier reste libre, mais les plateformes sont considérées comme le balcon des habitants.

Je n'ai malheureusement pas eu la chance de pouvoir visiter un appartement communautaire, mais j'ai pu l'apercevoir depuis la terrasse commune, à travers les baies vitrées, et les gens semblent bien s'approprier les espaces. Il y a des tables, des canapés, des bibliothèques, des objets personnels, des jeux pour enfants et beaucoup d'autres objets qui laissent penser que les habitants se sentent chez eux dans l'appartement en entier et non pas seulement dans leur unité respective.

Lors de la journée portes ouvertes de Zurich, j'ai eu la chance de pouvoir visiter une des grandes colocations. Dans cet appartement, le moindre espace était aménagé avec des meubles, des bibliothèques, des décorations, des rangements. Dans l'entrée il y avait des couvertures, des chaussures et des vestes. Une imprimante était placée dans le redent d'un des couloirs, gérée par un système de partage des coûts, où chacun notait le nombre de pages qu'il imprimait.

Des aimants sur le frigo, des tableaux, des dessins et plusieurs autres objets donnaient vie aux espaces. On avait vraiment l'impression de visiter l'appartement d'une seule et même famille. D'ailleurs, les habitants de cet appartement considéraient leurs colocataires comme une deuxième famille.

Pour conclure, la forme architecturale qui matérialise l'idée de communauté à Heizenholz est très différente du premier immeuble de Kraftwerk1, mais fonctionne tout aussi bien.

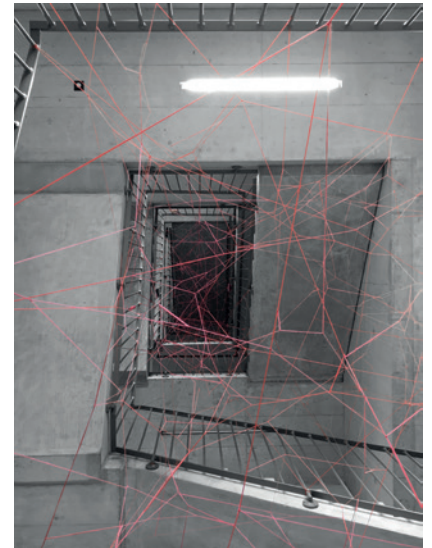


Fig.93
exposition dans la cage d'escalier intérieure



Fig.95
redent dans le couloir de la grande colocation

- 1 Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime
- 2 Voir p. 125 du présent ouvrage – ch. *die Innenstadt*
- 3 Ibidem
- 4 « WC privés, cuisine commune : Zurich réinvente le logement », *Le temps*, 2011, s.p.
- 5 Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, Mémoire de fin d'étude, ENSA Paris Belleville, Paris, 2016, p.92.
- 6 Interview de Andreas Hofer par l'auteure, le 01 décembre 2016 à Zurich.
- 7 Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, op.cit., p.93.
- 8 Dominique Hartmann, « Habiter et partager », *Le Courrier Hors-série*, 2014, p.10.
- 9 Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk 1 : La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, op.cit., p.90.
- 10 Ibidem, p.93.
- 11 Ibid.



Fig.96
plan de situation
1:50'000

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CONTEMPORAIN EN SUISSE

KALKBREITE

MICROCOSME¹ DANS LA VILLE

Quartier -

Maître d'ouvrage logements: Genossenschaft Kalkbreite, 2006
dépôt de plans: Service des constructions de la ville de Zurich
Architecte Müller Sigrist Architekten AG, Zürich

Adjudication Concours à procédure ouverte, mandat

Site internet www.kalkbreite.net, anleitung.kalkbreite.net

Adresse Kalkbreitestrasse 4,6,8,10 et 12, 8003 Zurich

Eloignement 3.1 km de la gare de Zurich
15 minutes en transport public

Taille de l'opération 250 habitants, 200 emplois

Surface/personne 33m²

Energie Minergie P-Eco, société à 2000 Watt, sans voiture

Appartements 97 unités dans 55 appartements

Espaces communs 300m²: ateliers, cuisine, cafétéria, salle d'entraînement, 11
chambres d'hôtel, locaux libres, buanderie, ...

Commerces 25 entreprises (niveau 0 et 1): cinéma, restaurants et bars, ...

Chronologie 2008-2009: concours
2009-2011: projet
2012-2014: construction

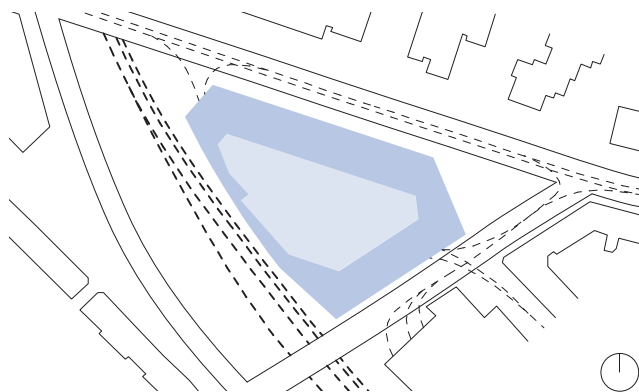


Fig. 97
plan de situation
1:3'000

Contexte Le terrain situé en pleine ville était jusqu'à présent un terrain vide qui servait de parking de nuit pour les trams zurichois. La sous utilisation de cet espace dans un cadre très urbain mène la commune à élaborer les bases d'un projet.

Contraintes Le site se situe dans un triangle marqué par deux artères très fréquentées (Badenerstrasse et Kalkbreitestrasse) et la tranchée CFF menant à la gare Centrale. Les fortes contraintes sonores des ces axes étaient à intégrer dans le projet. La ville ne pouvant pas se passer d'un dépôt de trams à cet endroit, il fallait également pouvoir intégrer ce paramètre dans le bâtiment.

Histoire coopérative La commune voulait, avec son projet, développer un morceau de ville et non un simple immeuble de logements. Malheureusement, elle ne trouva personne de prêt à relever ce défi. C'est en 2006 que la coopérative se forme avec les habitants du quartier qui décident d'en assumer le projet au travers de l'association. Les membres des coopératives Dreieck (1986) et Karthago (1996) apportent leur expérience et leur aide. La ville cède alors le terrain en droit de superficie, mais en se gardant le droit de le reprendre en cas d'échec de la coopérative. Le cahier des charges est défini par l'association puis un concours est lancé, qui sera gagné par Müller Sigrist.

¹ muellersigrist.ch, consulté le 20 décembre 2016

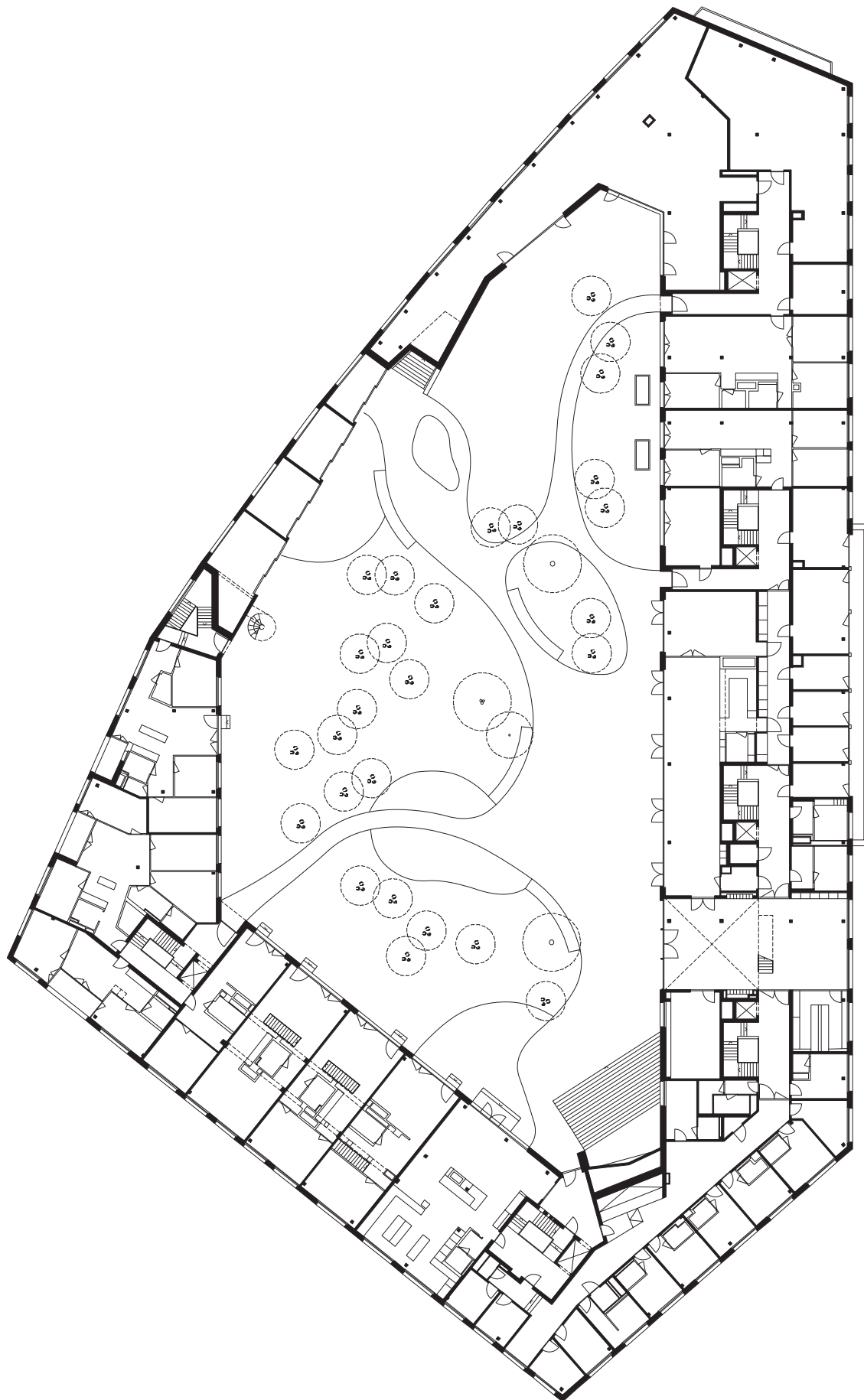


Fig. 98
plan du 2^e étage
1:500

La coopérative Kalkbreite a choisi de travailler le seuil de l'immeuble communautaire, mais également des appartements communautaires à travers des *clusters* et un grand ménage : un regroupement de vingt appartements comptant une cinquantaine de personnes.

LE QUARTIER

Le bâtiment est situé dans le quartier très urbain d'Aussersihl (4^e arrondissement) à une distance de 3.1km de la gare Centrale de Zurich. L'accès y est très facile puisque le tram 8 (toutes les 8 minutes) nous y amène en 12 minutes. On peut également y aller en métro en sortant à l'arrêt Zürich Wiedikon, situé à 450m du bâtiment. Finalement, le trajet peut être fait à pied en vingt minutes seulement depuis la gare.

La coopérative a obtenu un droit de superficie sur le terrain et les propriétaires ont gardé la possibilité de le dénoncer dans le cas où le projet de la coopérative n'aboutirait pas. Par chance, la coopérative a réussi avec brio son projet de morceau de ville.

Le bâtiment contient principalement des logements et beaucoup d'espaces communs. Le rez-de-chaussée et sa mezzanine ainsi que le premier étage sont réservés à des programmes publics : cinéma avec 5 salles, restaurants, bars, cabinet médical et commerces. Au deuxième étage, au niveau de la cour publique, on trouve des programmes communs et collectifs à l'immeuble (buanderie, cafeteria, etc.), mais également des programmes publics (pension, garderie, maison de naissance, bureaux et ateliers). Au niveau de la rue, le dépôt pour les trams, dont la ville ne pouvait se passer à cet endroit, occupe la majeure partie de l'espace.

VOLONTES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le très fort manque de logements abordables à Zurich et le terrain vide servant uniquement à stationner des trams durant la nuit, pousse la ville à mettre cette surface sur le marché de l'immobilier. Elle veut construire plus qu'un simple bâtiment de logements, un véritable morceau de ville. Malheureusement, personne ne semble capable de relever le défi : selon la ville, une coopérative traditionnelle n'aurait pas réussi à réaliser le projet. C'est alors que les habitants du quartier se mobilisent au printemps 2006 pour former la coopérative Kalkbreite. Cette dernière regroupe des membres des coopératives Dreieck (1986) et Karthago (1996), deux coopératives ayant déjà beaucoup d'expérience dans l'habitat coopératif.

La coopérative a pour but d'offrir des logements avantageux en les retirant de la spéculation et de proposer de nouvelles formes de logements permettant de ménager les ressources au maximum.

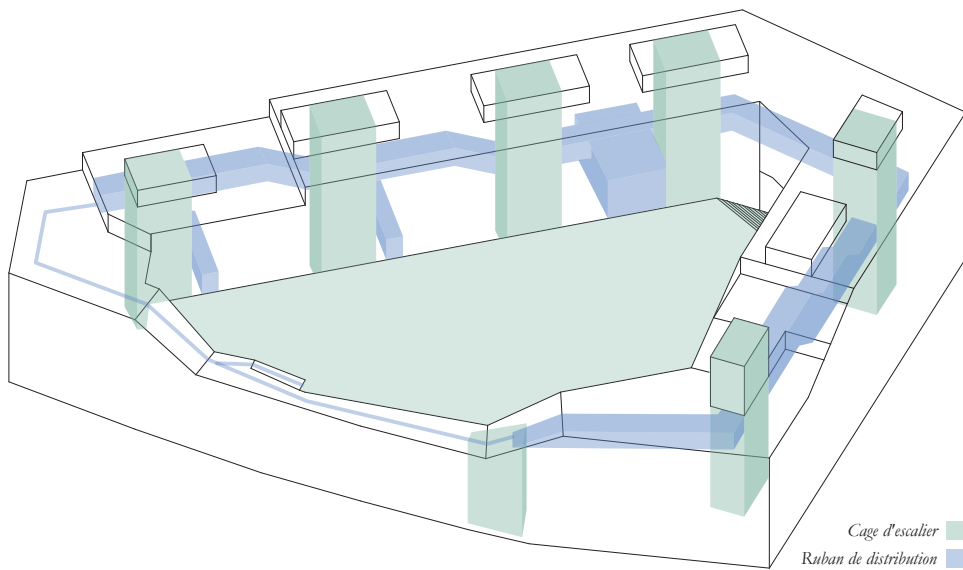


Fig.99
 schéma de circulation

Le projet de Kalkbreite n'est pas une simple coopérative d'habitation, mais une *communauté d'habitation et de travail*¹.

La coopérative élabore le cahier des charges du concours en procédure ouverte, dans le cadre d'ateliers menés avec des membres intéressés, en collaboration avec VBZ² et le service municipal des bâtiments.

Les seules exigences étaient de trouver des solutions inédites pour répondre à l'ensemble des conditions : concevoir des espaces résidentiels pour des ménages comptant de 1 à 50 personnes, atteindre les performances énergétiques et écologiques les plus strictes et intégrer un dépôt de trams. La couverture de ce dernier devait accueillir un espace public. Finalement, il fallait trouver une image correspondant à la jeune et remuante coopérative.

En résumé, le bâtiment devait proposer des locaux variés et relier entre eux les différentes formes d'habitations et les divers locaux.

Le bureau Müller Sigrist a remporté le concours en 2009, en proposant un ruban de distribution interne qui traverse l'ensemble du bâtiment. Cette rue intérieure répond à la demande de lier les différents locaux entre eux. D'autre part, le parcours circulaire dessert l'entier du bâtiment tout autour de la cour.

Les plans ont, durant tout le développement du projet, été soumis à l'évaluation d'usagers potentiels. La coopérative a encadré les travaux avec le bureau d'architecture sans l'intervention d'une entreprise générale, en mettant elle-même à disposition une direction de projet bicéphale. Elle s'est ainsi offerte une grande marge de manœuvre jusqu'à un stade avancé de la réalisation. Ce qui lui a permis d'opter très tardivement pour d'autres matériaux comme, par exemple, du chêne massif dans les cuisines ou encore de répondre aux vœux des locataires en regroupant certains logements.

REPONSE APPOREE

Les architectes proposent comme dispositif de vie en communauté un ruban de distribution permettant de relier les différents locaux. Le programme très diversifié permet de mélanger dans un seul bâtiment, le travail et l'habitat, notamment par des commerces, des bureaux, des ateliers et une grande diversité de logements : appartements communautaires, appartements familiaux, appartements pour couples et studios individuels.

En limitant la surface par habitant à 33m² (rappel : 40m² à Zurich et entre 45 et 50m² en Suisse)³ la construction participe



Fig.100
rue du bâtiment
© Martin Stollenwerk

de manière efficace au développement durable. Grâce aux locaux partagés, cette limitation d'espace ne pèse pas la qualité de vie des habitants.

Nina Schneider (coopératrice, habitante de Kalkbreite et co-initiatrice du projet) explique l'influence de cette limite de surface sur son quotidien :

« J'ai été contrainte de réduire fortement mes biens. Tous ceux qui ont emménagé ici ont eu le même problème. Bien que nous nous réjouissons tous d'entrer dans cette nouvelle forme de logement, il n'a pas été facile de se séparer d'objets aimés le jour de l'emménagement. Heureusement, chaque appartement possède une cave dans laquelle je conserve de nombreux objets [...] Soudain, on constate que la vie est nettement plus simple lorsqu'on cesse de traîner un tel ballast avec soi [...] »⁴

L'IMMEUBLE

Le bâtiment, construit entre 2012 et 2014, compte 97 unités d'habitation réparties dans 55 appartements. Haut de huit étages du côté de la Badenerstrasse, il n'en compte que quatre sur la tranchée CFF.

« Le polygone original formé par le bâti l'inscrit avec autant de conviction que de naturel dans le tissu urbain. S'élevant sur huit étages, le front nord enjambe les entrées et sorties des trams ; ensuite, le bâtiment s'abaisse vers le sud presque au niveau de la cour, dont les 2500m² sont inondés de soleil. »⁵

Une grande diversité de logements est proposée dans ce morceau de ville : studio de 38m², logement traditionnel, appartement communautaire de 770m² comptant 12 unités, grande colocation de 253m² et ses 9.5 pièces, ainsi que le grand ménage réunissant 20 appartements et une cinquantaine de personnes.

Aucun local ne se trouve du côté de la tranchée CFF hormis les quatre petits locaux de stockage pour les équipements de la place publique du 2^e étage.

La cour, posée sur la couverture du dépôt de trams, au 2^e étage, est publique. On y accède depuis la rue par un grand escalier qui traverse la construction. Cette grande cour de plus de 2000m² permet de répondre au manque d'espaces verts de ce quartier très urbain.

La fondation Domicil est également présente dans le bâtiment et offre des logements à loyers très bas aux personnes dans le besoin.



Fig. 101
vue de l'escalier d'accès à la cour



Fig.102
répartition des programmes
2^e étage
1:500

Espaces publics
Espaces communs
Espaces de travail

Toutes les personnes habitant ou travaillant à Kalkbreite profitent de services normalement réservés à des résidences de luxe. Des *deskjockeys* assurent l'ouverture d'une réception tout au long de la journée, s'occupent de l'exploitation et de l'entretien de l'immeuble, gèrent le système de réservation des chambres d'hôtes et des postes de travail et finalement proposent différentes prestations d'aide au quotidien.

« En pleine ville, je me sens comme dans un village où tout le monde se connaît et se sent en sécurité »⁶, N. Schneider.

PROGRAMME

Les quatre premiers niveaux, comprenant le rez-de-chaussée, la mezzanine, le premier et le deuxième étage accueillent quelques logements, des locaux communs, des bureaux et ateliers, un cinéma avec 5 salles, des restaurants et bars, un cabinet médical et une maison de naissance, un dépôt de tram, une pension, une crèche et des commerces. La banque alternative et Greenpeace trouvent également place dans ce socle.

Les étages supérieurs accueillent principalement des logements, mais aussi des salles communes.

Une partie des petits logements est regroupée dans des appartements communautaires. Les unités sont regroupées autour du ruban de distribution et ont accès à des salles communes ainsi qu'à une cuisine collective.

Une grande colocation regroupant 20 logements et 50 personnes exploite une grande cuisine et salle à manger au niveau de la cour. Les colocataires ont d'ailleurs engagé une cuisinière à plein temps pour préparer les repas.

Le bâtiment accueille, en moyenne, 250 résidents dans une cinquantaine de logements.

Lors du développement du projet et de la construction, le standard Minergie-P-Eco était la valeur cible minimale à atteindre. Principalement grâce à la bonne isolation du bâtiment et au faible taux d'ombres portées, le but a été atteint. Des pompes à chaleur ont été installées pour les modestes apports caloriques nécessaires et pour la production d'eau chaude sanitaire. Des panneaux photovoltaïques produisent la majeure partie du courant consommé par les pompes à chaleur et les installations de ventilation. De plus, les eaux de pluie sont collectées pour l'arrosage des espaces verts des terrasses. La coopérative a ainsi rempli les exigences techniques de la société à 2000 Watts.

Kalkbreite est un lotissement non motorisé : les habitants doivent renoncer à leur voiture et les travailleurs n'ont pas le droit de venir en véhicule motorisé individuel. Le bâtiment ne



Fig.103
dépôt de trams

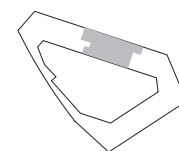
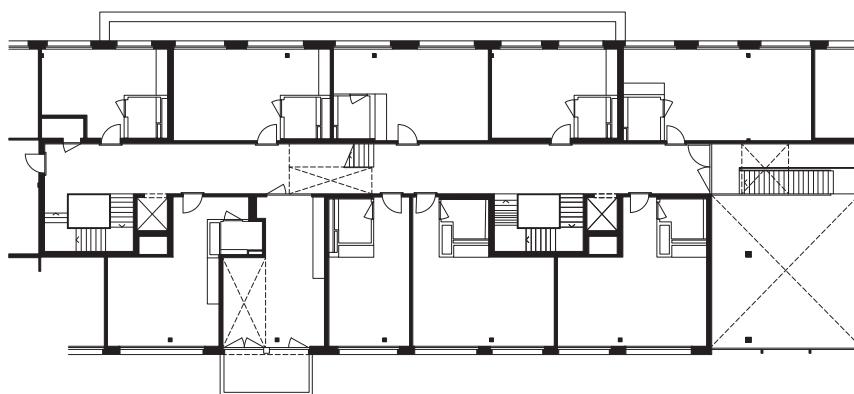


Fig.104
appartement communautaire n°1
3^e étage
1:500

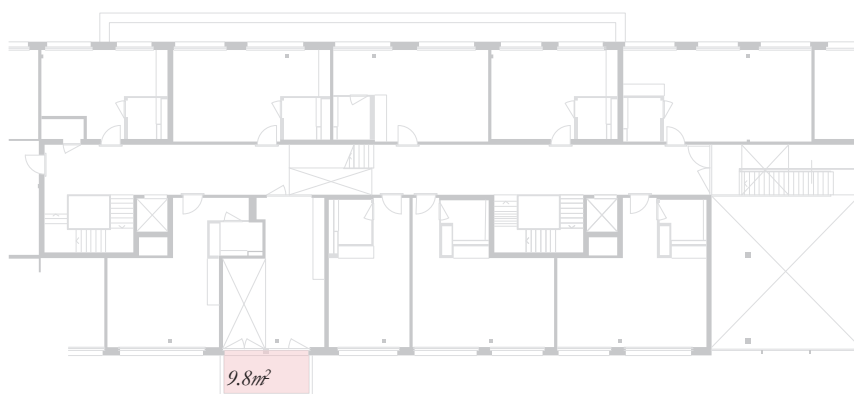


Fig.105
espace extérieur de l'appartement
communautaire
1:500

possède ainsi pas de parking à voitures, mais en contrepartie, un garage pouvant accueillir 300 vélos a été aménagé avec un atelier de réparation.

Finalement, pour économiser davantage d'énergie, la coopérative envisage de renoncer aux salles de bain privées en faveur de salles d'eau communes.⁷

ESPACES COMMUNS

Le but des espaces communs de cet immeuble est de délester les appartements d'usages qui peuvent être mutualisés.

Ainsi, de nombreux espaces communs sont disséminés dans le bâtiment. On trouve par exemple, des postes de travail, des locaux pour la formation et les réunions, un hall d'accueil avec un séjour et une bibliothèque, une cafétéria, une buanderie. Les postes de travail ou espaces de *coworking* peuvent être loués selon un tarif horaire pour les membres ou pour les externes. La communauté a attribué des activités aux locaux prévus à l'origine sans fonction spécifique : une salle de gymnastique, un sauna, un atelier de peinture et de couture et une salle de musique.

Quelques chambres individuelles supplémentaires, nommées *Joker*, sont réparties à tous les étages du bâtiment et peuvent être louées en complément d'un appartement.

Huit groupes de travail se sont formés dans la communauté et ce sont eux qui édifient les règles d'exploitation et d'usage des locaux communs.

ESPACES EXTÉRIEURS

La cour publique d'environ 2200m², sis au 2^e étage, représente « *un salon de verdure* »⁸ pour l'ensemble du quartier, pauvre en espaces verts. On en trouve également quelques uns le long des trottoirs au niveau de la rue. Comme beaucoup d'habitants ont émis le souhait de planter leurs fruits et légumes, des jardins potagers ont été prévus.

Quatre toits-terrasses, d'une surface totale de 918m², sont accessibles par les membres de la communauté qui contribuent à leur aménagement et à leur entretien.

Depuis la cour, nous pouvons apercevoir les espaces communs des appartements communautaires puisque ce sont les seuls à avoir des balcons. Des loggias se trouvent également dans deux des grandes colocations.

Les trois appartements communautaires sont pourvus de balcons communs, accessibles depuis les espaces partagés. Dans le cas étudié, le balcon est accessible depuis la cuisine commune.



Fig.106
entrée avec séjour au fond et réception à droite



Fig.107
buanderie collective



Fig.108
vue de la cour du 2^e étage

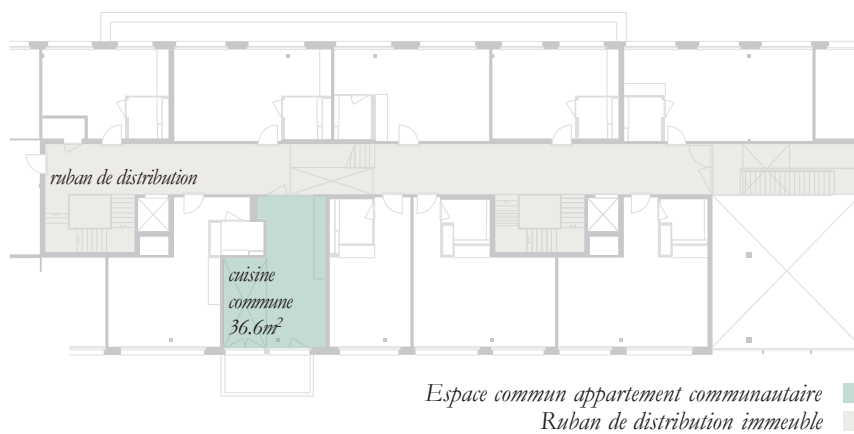


Fig.109
répartition des espaces communs
1:500

Les unités des appartements communautaires, elles, n'ont pas d'espaces extérieurs directs. Par contre, les 17 petits appartements *traditionnels*, ne faisant pas partie des appartements communautaires (studio, 1.5, 2.5, 3 et 3.5 pièces), sont dotés soit d'une loggia, soit d'un accès direct à une toiture-terrasse.

L'APPARTEMENT

GESTION ET MIXITÉ

Ce lotissement, voulu comme un morceau de ville et non pas comme un simple bâtiment d'habitation, offre une grande mixité sociale et générationnelle. Les loyers sont abordables et comme l'explique l'article *Noyau générateur de convivialité*⁹, la modération des loyers est un prérequis essentiel pour la mixité sociale et une intégration réussie dans le quartier.

Les unités des appartements communautaires sont, contrairement aux cas étudiés précédemment, louées individuellement. Ce système de location renforce l'idée d'unités individuelles regroupées et liées à l'espace commun par le ruban de distribution et non pas d'un appartement unitaire comportant des unités.

La moyenne d'âge du bâtiment est basse puisque beaucoup d'enfants y habitent, mais il y a également des personnes âgées et des immigrés. Nina Schneider explique qu'elle souhaiterait une plus grande mixité sociale. Pour le moment, ce sont principalement les aspects écologiques qui lient les membres de la communauté.

*« J'espère davantage de mixité sociale. Etant donné que cette forme de logement est relativement nouvelle, elle attire actuellement principalement des personnes qui ont conscience des enjeux sociaux, culturels et écologiques »*¹⁰, N. Schneider.

ESPACES PARTAGÉS

Pour l'analyse des logements, j'ai choisi d'étudier un des trois appartements communautaires puisque ceux-ci sont très différents de ceux que j'ai pu découvrir dans les quatre autres bâtiments étudiés.

Nina Schneider raconte que ce nouveau type rappelle le couvent, où chacun a sa cellule et un accès privilégié à des salles communes.

Au contraire du bâtiment précédent, *Heizenholz* et du bâtiment suivant, *Die Innenstadt*, les unités ne sont pas regroupées dans un grand appartement, mais autour d'un couloir qui dessert également d'autres logements : le ruban de distribution. Les seuls espaces communs propres à l'appartement



Fig.110
fête dans la cour du 2^e étage



Fig.111
cuisine collective de l'appartement communautaire
vue dans le box de l'étage 4 par la fenêtre intérieure
© Claudia Fuchs



Fig.112
cuisine collective de l'appartement communautaire
© Martin Stollenwerk

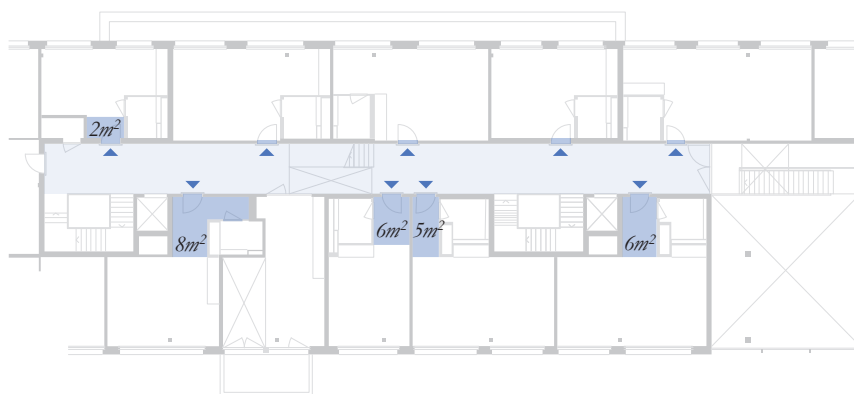


Fig.113
entrées dans les unités
1:500



Fig.114
organisation des espaces privés
1:500

communautaire sont des cuisines et parfois des *box*, pièces sans fonction qui peuvent être utilisées par l'ensemble des habitants de l'appartement communautaire. Les espaces communs destinés à l'ensemble des habitants de l'immeuble sont repartis dans l'entier du bâtiment.

Dans le couloir de l'appartement communautaire, nous pouvons tout de même noter une différence entre les unités et les espaces communs : les accès aux unités sont marqués par des portes en applique, tandis que l'espace commun est accessible par une porte inscrite dans une baie vitrée. Cette transparence permet une spontanéité certaine : les habitants qui rentrent chez eux peuvent voir si une activité a lieu dans la cuisine. Nina Schneider explique qu'elle a plus de contacts sociaux que dans un appartement *traditionnel*.

*« [...] D'autre part, j'ai beaucoup plus de contacts sociaux que dans un appartement d'une pièce « normal ». Notre cluster se réunit une fois par mois pour un grand souper. Une chose qui s'est faite spontanément. Nous avons aussi un magasin bio dans la maison. J'ai donc tout ce qu'il me faut devant la porte de mon appartement. En pleine ville, je me sens comme dans un village où tout le monde se connaît et se sent en sécurité »*¹¹, Nina Schneider.

ESPACES PRIVÉS

Comme expliqué plus haut, l'accès aux unités se fait par la rue intérieure qui dessert également d'autres logements. Elle ne fait donc pas intégralement partie de l'appartement communautaire.

Certains appartements, orientés côté cour, ont un vestibule d'entrée, tandis que d'autres ont leur entrée directement dans la chambre.

Toutes les unités ont la même typologie du studio : une chambre, une kitchenette et une salle de bain avec douche ou baignoire. Il ne s'agit pas, comme à *Heizenholz* ou dans le bâtiment *die Innenstadt*, d'un petit appartement dans un appartement commun plus grand.

APPROPRIATION

Malgré tous les efforts mis en œuvre, je n'ai pas réussi à visiter ce bâtiment. J'ai essayé de téléphoner et d'envoyer des mails à la coopérative, qui m'a expliqué que des visites guidées étaient organisées de temps en temps afin de ne pas déranger les habitants en permanence. Malheureusement la dernière, avait eu lieu avant que je découvre ce bâtiment, et la suivante aura lieu après que je rende ce travail.

Finalement j'ai essayé de visiter ce bâtiment à l'improviste, mais comme une personne se trouve toujours à l'accueil, je n'ai pas pu pénétrer dans la *rue-intérieure*.



Fig. 115
ruban de distribution appartement communautaire
© Martin Stollenwerk



Fig. 116
ruban de distribution à l'emplacement de l'appartement
communautaire
vue dans le box de l'étage 4 par la fenêtre
© Martin Stollenwerk



Fig.117
séjour commun dans l'entrée de
l'immeuble

J'ai tout de même pu voir le hall d'entrée ainsi que le séjour qui se trouve dans le même espace. Le lieu reste assez stérile puisqu'il est public et propriété de 250 personnes. Malgré tout, une grande bibliothèque est installée dans le séjour et elle est remplie de livres déposés par les habitants en *libre-service*. Des jeux, disponibles pour les enfants de l'immeuble, sont rangés sous l'escalier.

Depuis le hall, on peut apercevoir la cafétéria à travers ses grandes baies vitrées. J'y ai découvert une forte appropriation notamment par le nombre élevé de décorations, de flyers et de meubles différents.

Les toitures-terrasses, dont l'accès est bloqué au public par des cordes, semblent être très utilisées. En effet beaucoup de chaises et d'objets y sont déposés.

Ce bâtiment semble, d'après mes diverses lectures¹², fonctionner aussi bien que les autres bâtiments étudiés même s'il est très différent.

1 Ruedi Weidmann, « Noyau générateur de convivialité », *Tracés*, 18, 2014, p.12.
2 Verkehrsbetriebe Zürich - compagnie des transports zurichois.
3 « WC privés, cuisine commune : Zurich réinvente le logement », *Le temps*, 2011, s.p.
4 Catherine Aeschbacher, « Seule, mais pas isolée », *Journal ASMAG*, 2015, s.p.
5 Ruedi Weidmann, « Noyau générateur de convivialité », op. cit., p.4.
6 Catherine Aeschbacher, « Seule, mais pas isolée », op. cit., s.p.
7 Ibidem
8 Ruedi Weidmann, « Noyau générateur de convivialité », op. cit., p.6.
9 Ibidem, p.16.
10 Catherine Aeschbacher, « Seule, mais pas isolée », op. cit., s.p.
11 Ibidem
12 Tracés, Journal ASMAG, ...

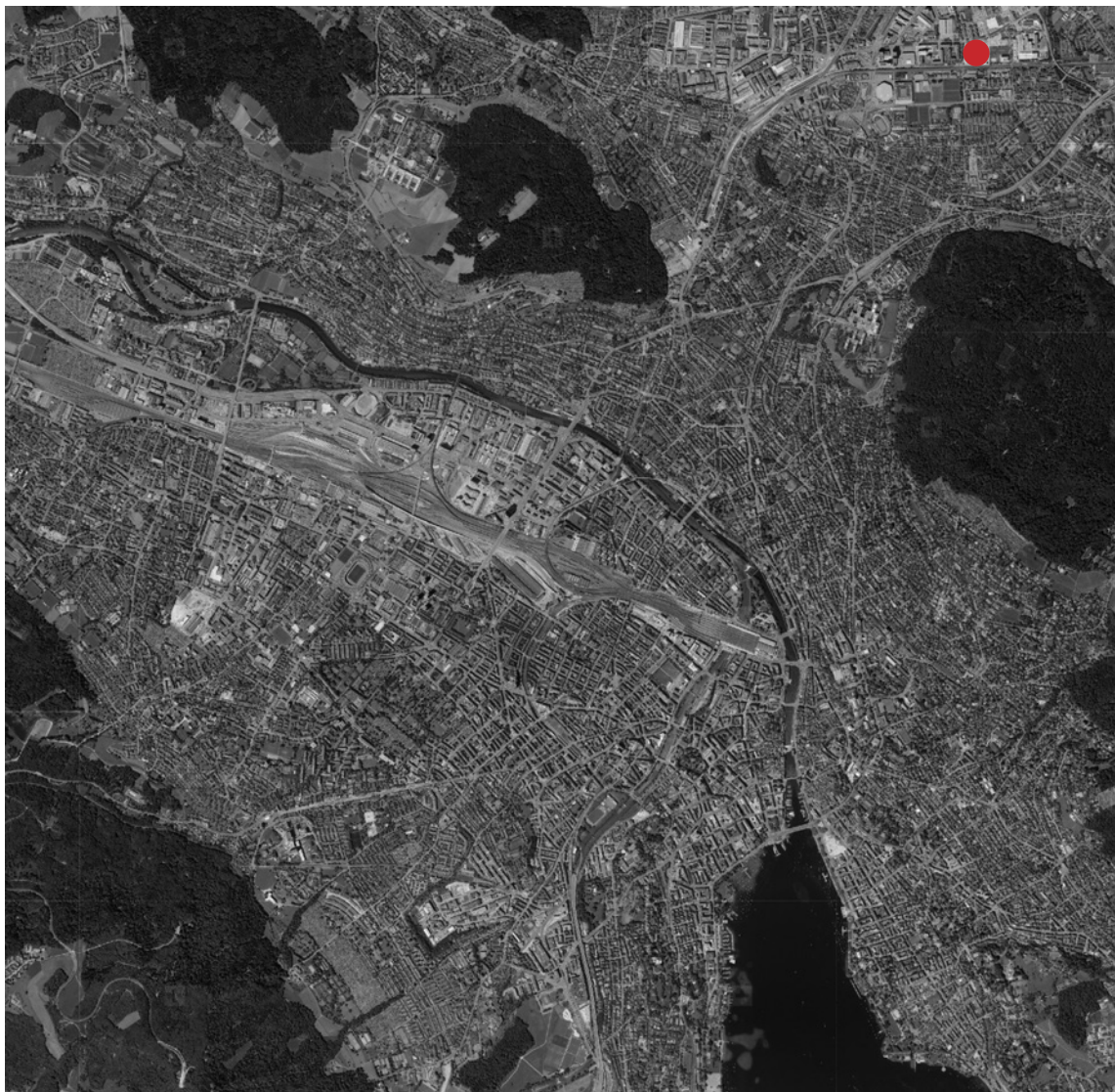


Fig.118
plan de situation
1:50'000

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CONTEMPORAIN EN SUISSE

DIE INNENSTADT DES MAISONS DANS LA MAISON

Quartier Hunziker Areal

Maître d'ouvrage Mehr als Wohnen, 2007

Architecte Duplex Architekten, Zurich

Adjudication Concours international d'architecture

Site internet www.mehralswohnen.ch

Adresse Dialogweg 6, 8050 Zurich

Eloignement 4.2 km de la gare de Zurich
20 minutes en transport public

Taille de l'opération 100 habitants

Surface/personne 34m²

Energie Efficacité énergétique, société à 2000 Watt, peu de voitures

Appartements 11 appartements communautaires

Espaces communs - (800m² répartis dans le quartier)

Commerces galerie d'art à louer, ateliers Züriwerk

Chronologie 2008-2009: concours
2009: début phase de dialogue
2010-2012: projet
2012-2015: réalisation
2014-2015: début du processus de location

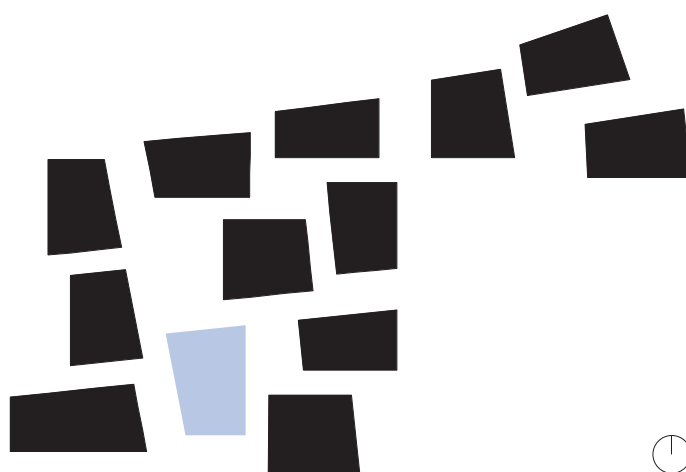


Fig.119
plan de quartier
1:3'000

Contexte Situé dans la zone en développement de Leutschenbach, le nouveau quartier de la Hunziker Areal comprend 13 bâtiments sur une surface totale de 40'000m². 1'200 personnes y habitent et 150 places de travail sont disponibles.

Ce nouveau quartier est considéré comme un *véritable laboratoire innovant des modes d'habitat et de travail de demain*¹

Contraintes Le projet étant situé sur les anciens terrains de l'usine à Béton Hunziker, l'espace était vide et donc sans contrainte.

Histoire coopérative En 2007, les coopératives d'habitation de Zurich ont fêté leur 100 ans d'existence. La municipalité a vu à travers cet anniversaire l'occasion de fonder *Mehr als Wohnen*, la coopérative des coopératives (elle regroupe une cinquantaine de coopératives de la ville de Zurich). Ce nom vient du slogan *100 Jahre mehr als Wohnen*². Elle y voit l'occasion de donner l'impulsion nécessaire pour tester de nouvelles formes d'habitat.

¹ Une vision devient réalité, communiqué de presse Mehr als Wohnen, 2015.

² mehralswohnen.ch, section histoire, consulté tout au long du travail.



Fig. 120
plan type
1:500



Fig. 121
rez-de-chaussée
1:500

Il existe différents seuils de vie en communauté, de l'immeuble en général à l'appartement communautaire en lui-même. Le projet de la Hunziker Areal a choisi de travailler la communauté dans un même appartement au sein d'un quartier communautaire.

LE QUARTIER

Hunziker Areal se situe à environ 4km de la gare de Zurich et environ 1km de la gare de Zürich-Oerlikon. On peut y accéder facilement depuis le centre-ville de Zurich en une vingtaine de minutes en transport public. Le bâtiment étudié, *die Innenstadt*, se situe au centre de 13 bâtiments qui fonctionnent comme un ensemble communautaire avec des commerces, des salles communes, une auberge de jeunesse, la réception de la coopérative et à proximité, une école.

VOLONTES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est la coopérative Mehr als Wohnen¹ fondée dans l'optique de faire une expérience sur de nouveaux types d'habitats. Elle a explicitement demandé aux architectes inscrits au concours de tester de nouvelles typologies. La question que se posaient les fondateurs de la coopérative était «*Comment allons-nous vivre demain ?*»²

Selon le cahier des charges du concours – dont l'objectif était l'élaboration du plan de quartier et de proposer un mode d'habiter - il fallait essayer de s'approcher au maximum des standards de la société à 2000 Watts, de développer de nouveaux types de logements et d'atteindre des prix raisonnables en optimisant les processus et les matériaux de construction.

Le consortium d'architectes vainqueur du concours, Futurafrosch et Duplex Architekten, avait notamment dessiné le bâtiment étudié dans ce chapitre : Die Innenstadt. Afin de prouver le bon fonctionnement du plan, il avait proposé à chaque étage des aménagements spatiaux différents³. Une fois le concours terminé, la coopérative a pourtant décidé de faire à tous les étages un seul et même type de logement dans un but d'expérimentation : elle voulait tester cette nouvelle forme d'habitat et observer les gens qui y vivraient.

Les architectes, très intéressés à trouver des solutions aux questions d'actualité, ont saisi l'opportunité offerte par les demandes spécifiques de ce concours pour pouvoir développer une nouvelle typologie⁴.



Fig.122
répartition des appartements
plan type
1:500

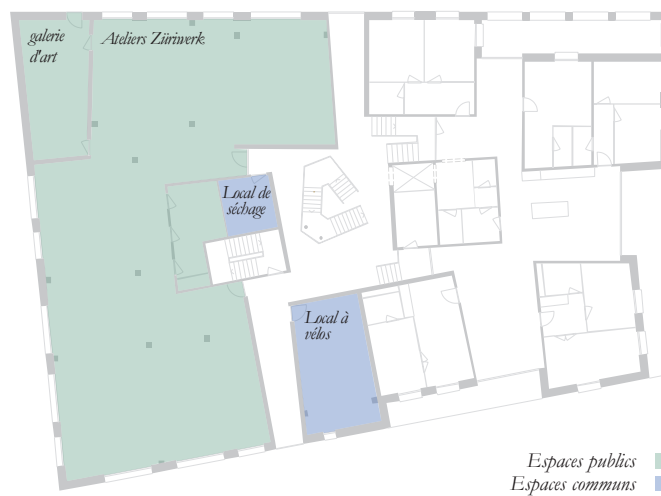


Fig.123
répartition des programmes
rez-de-chaussée
1:500

REPONSE APPOREE

Pour répondre à cette volonté du maître d'ouvrage, les architectes ont proposé de nouvelles formes d'habitat, ainsi que la réalisation d'appartements communautaires nommés couramment *Clusterwohnungen*. Il s'agit d'un type d'habitat particulier puisque c'est un très grand appartement comprenant des petits appartements (nommés *cluster* dans beaucoup de projets), et que j'ai décidé d'appeler *unité* dans ce travail.

Ce nouveau type d'habitat permet de réduire la surface habitable par personne à 34m² alors qu'elle est généralement de 40m² à Zurich et entre 45 et 50m² en Suisse⁵. Les logements communautaires sont cependant plus grands que les logements traditionnels. L'idée est de fournir à chaque unité les éléments jugés nécessaires au maintien de la privacité comme une salle de bain, une chambre, un petit salon et une kitchenette.

La cuisine et le séjour sont des espaces qui sont partagés dans le but de permettre, entre autres, la rencontre entre les habitants, la discussion ou l'apprentissage commun. Les éléments qui ne sont pas forcément utilisés tous les jours peuvent aussi être partagés, par exemple une baignoire ou une chambre d'ami.

L'IMMEUBLE

D'une hauteur de 6 étages, le bâtiment comprend 11 logements communautaires, dont cinq de 11.5 pièces sur 400m² et six de 10.5 pièces sur 320m². Des unités réparties dans l'immeuble sont réservées pour les fondations ZKJ⁶ et Züriwerk⁷ : 9 unités au 5^e étage, 2 unités au 2^e et une dernière au 1^{er}. Dès le début du projet, ces fondations ont émis le souhait d'y avoir des logements. Ces derniers ont alors été prévus pour pouvoir accueillir des personnes handicapées. L'immeuble, ainsi que ses 12 voisins sont gérés par la coopérative Mehr als Wohnen qui se situe au sein même du quartier. Leurs bureaux sont au même endroit que la réception de la Guesthouse, au cœur de l'ensemble.

PROGRAMME

Au rez-de-chaussée se trouve un local qui accueille une entreprise⁸ permettant aux personnes handicapées de pratiquer différentes activités avec des personnes spécialisées, une galerie d'art à louer, un local à vélos et un local pour faire sécher le linge.

Le bâtiment compte une centaine d'habitants et cherche à répondre aux critères de la société à 2000 Watts. Pour atteindre ces critères écologiques, la coopérative cherche notamment à réduire drastiquement le nombre de voitures dans le quartier.



Fig.124
vue du bâtiment depuis la place du village

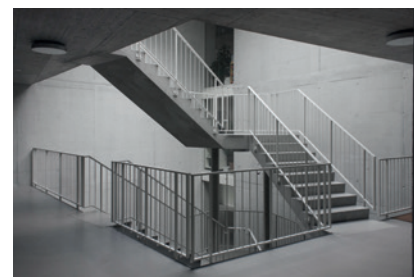


Fig.125
escalier dans l'espace central



Fig.126
espaces extérieurs
plan type
1:500

ESPACES COMMUNS

Chaque étage dispose d'une buanderie avec 4 machines à laver et d'une salle pour faire sécher le linge. Au rez-de-chaussée, dans l'entrée, se trouve un local pour les vélos. Au centre du bâtiment, un grand escalier ouvert et très lumineux dessert les différents étages et représente le cœur du bâtiment.

La continuité entre l'espace de circulation de l'immeuble et l'espace commun interne au logement est suggérée par l'utilisation continue de mêmes matériaux. De grandes baies vitrées permettent de renforcer l'idée du vivre ensemble, sans promiscuité, puisqu'il y a d'un côté un vide entre le palier et la baie vitrée et que de l'autre, la baie vitrée ne se trouve pas directement sur le chemin parcouru par les habitants, mais légèrement en retrait. Ces baies vitrées pourraient être utilisées comme portes d'entrée dans le cas où les appartements venaient à être séparés en deux, ce qui est techniquement possible. L'ajout d'un simple pont permettrait d'accéder à la fenêtre qui donne actuellement sur un vide.

ESPACES EXTÉRIEURS

Il n'y a pas d'espaces extérieurs prévus spécifiquement pour l'immeuble, mais la *place du village* (*Hunziker Place*) se trouve à proximité, sur un côté du bâtiment. D'un autre côté se trouve une deuxième place, *Pocket place*, et un espace de jeux pour les enfants est situé sur un troisième côté. Le quartier comporte beaucoup d'espaces extérieurs différents destinés à de nombreuses activités.

Les espaces communs des appartements sont visibles en façade par de grandes baies vitrées. Grâce à ces ouvertures, les espaces communs internes sont en relation directe avec les espaces extérieurs qui bordent le bâtiment.

Chaque appartement dispose d'une grande terrasse commune et de petits balcons privés. On remarque que le plus grand des appartements possède une deuxième terrasse, également accessible par la buanderie commune à l'étage.

Chaque unité a la chance d'avoir entre un et deux balcons (à l'exception de deux unités). D'autre part, ces deux dernières unités ainsi qu'une troisième ont un accès direct sur les terrasses communes, ce qui réduit la privacité de l'unité. Cet effet est renforcé par le fait qu'il s'agit de portes-fenêtres. La différence entre les fenêtres privées et communes est tout de même marquée. En effet, les fenêtres communes sont des baies vitrées, plus hautes que les portes-fenêtres privées.



Fig.127
vue depuis l'espace de circulation, continuité des matériaux



Fig.128
vue depuis l'espace de circulation



Fig.129
fenêtres sur les terrasses communes

Surface commune totale: 187m²

Surface commune totale: 149m²



Fig. 130
organisation des espaces communs
1:500

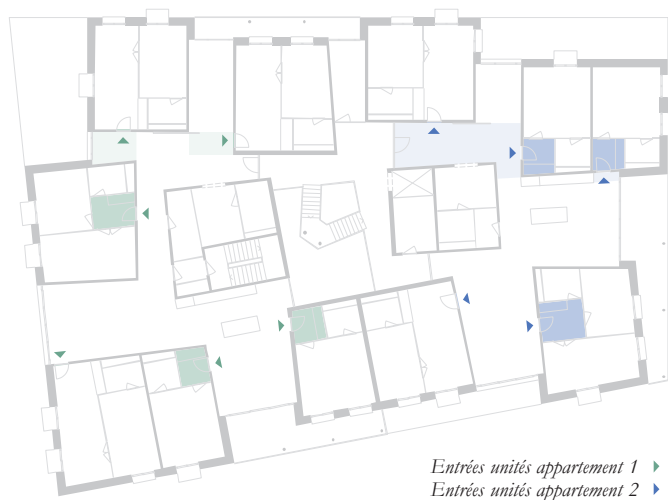


Fig. 131
entrées dans les unités
1:500



Fig. 132
organisations des espaces privés
1:500

L'APPARTEMENT

GESTION ET MIXITÉ

Chaque appartement est loué à un groupe qui prend en main la gestion du logement, c'est-à-dire l'organisation, mais aussi les allées et venues des locataires. Le choix des personnes constituant le groupe est alors fondé sur les affinités, comme dans une colocation traditionnelle.

La volonté, au départ du projet, était de représenter les mêmes proportions d'âges que dans la ville. Cependant le taux de jeunes adultes entre 30 et 39 ans atteint 48%⁹, ce qui est bien plus élevé que le canton (29%) et la ville (35%). Malgré la grande diversité de logements, la coopérative n'a pas réussi à atteindre cet objectif. La raison peut venir du fait que les personnes âgées semblent moins ouvertes aux nouvelles formes d'habitat¹⁰. Finalement, il est difficile pour un senior de constituer un groupe à l'avance et le prix de location est malheureusement trop élevé pour des étudiants.

Les personnes vivant dans ce bâtiment sont donc de jeunes adultes qui aiment la colocation ou qui ne veulent pas habiter seuls, des familles recomposées et des personnes ayant besoin d'un soutien.

ESPACES PARTAGÉS

L'espace partagé interne à l'appartement est divisé en trois grands sous-espaces : une zone cuisine, une zone détente et une chambre d'appoint qui se ferme par une porte coulissante. La zone commune de l'appartement comporte également un vestiaire et une grande salle de bain avec baignoire. Dans un des appartements, la chambre supplémentaire est utilisée comme salle de jeux pour les enfants. Ces espaces vont chercher un maximum de lumière naturelle vers l'extérieur. Dans les grands appartements, cette conquête de la lumière génère une petite alcôve qui pourrait, par exemple, accueillir un bureau.

ESPACES PRIVÉS

Pour accéder à la partie privée du logement, les personnes sont, le plus souvent, contraintes de traverser l'espace commun. Certaines entrées aux unités se situent directement sur l'espace commun tandis que d'autres sont légèrement en retrait. Certaines unités ont un seuil plus marqué que d'autres : les entrées sont en retrait et/ou elles possèdent un vestibule, qui, quand il existe, héberge également la cuisine. Les appartements avec vestibule sont principalement ceux qui n'ont qu'une chambre et ce seuil permet d'éviter d'entrer directement dans la chambre à coucher, augmentant ainsi la privacité de l'unité.



Fig. 133
sonnette d'un appartement



Fig. 134
séjour commun



Fig. 135
fontaine sur la façade du bâtiment

Les unités contiennent une chambre, parfois un salon, une kitchenette et une petite salle de bain avec douche. Leur surface est légèrement inférieure à un logement traditionnel puisque les habitants partagent un grand séjour, une grande cuisine et une salle de bain avec baignoire. L'espace destiné au salon, à la cuisine et aux espaces communs est, en contrepartie beaucoup plus grand qu'un logement traditionnel puisqu'il est destiné à un plus grand nombre de personnes.

APPROPRIATION

Même si je n'ai pas eu la chance de visiter l'intérieur de ces appartements ni de discuter avec ses habitants, quelques signes visualisés sur place me permettent d'émettre une hypothèse. L'appropriation par les habitants des espaces communs est forte, autant dans les appartements que dans l'immeuble en général. En effet, dans les appartements, on peut voir des meubles, des décorations, des valises, des sacs, des chaussures. Tous ces éléments permettent de rendre l'espace habité et non stérile. D'autre part, les habitants utilisent les grandes baies vitrées pour annoncer d'heureuses nouvelles comme la naissance d'un nouveau membre de la communauté. On remarque également des dessins à la craie sur les murs en béton de l'espace de circulation. Des bancs sont parfois disposés dans l'espace de circulation de l'immeuble. Ces différentes appropriations laissent penser que la vie en communauté dans ces appartements fonctionne bien.



Fig. 136
appropriation de l'espace commun et entrée dans un appartement



Fig. 137
appropriation de l'espace commun

- 1 « Mehr als Wohnen : plus que des logements », *D'architectures*, 229, 2014, pp. 53-54.
- 2 Andreas Hofer, Margrit Hugentobler et Pia Simmendinger, *More than housing : cooperative planning – a case study in Zürich*, Birkhäuser Verlag, Bâle, 2016 (2015), p. 14.
- 3 Interview du bureau Duplex Architekten par l'auteur, le 06 décembre 2016 par e-mail. Voir p. 191 de ce présent ouvrage - Annexes
- 4 « WC privés, cuisine commune : Zurich réinvente le logement », *Le temps*, 2011, s.p.
- 5 Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) - foyers de groupe pour enfants et jeunes en difficulté.
- 6 Stiftung Züriwerk – fondation pour les personnes atteintes de déficit mentaux.
- 7 Ibidem.
- 8 Andreas Hofer, Margrit Hugentobler et Pia Simmendinger, *More than housing : cooperative planning – a case study in Zürich*, op. cit., p.131.
- 9 Ibidem.

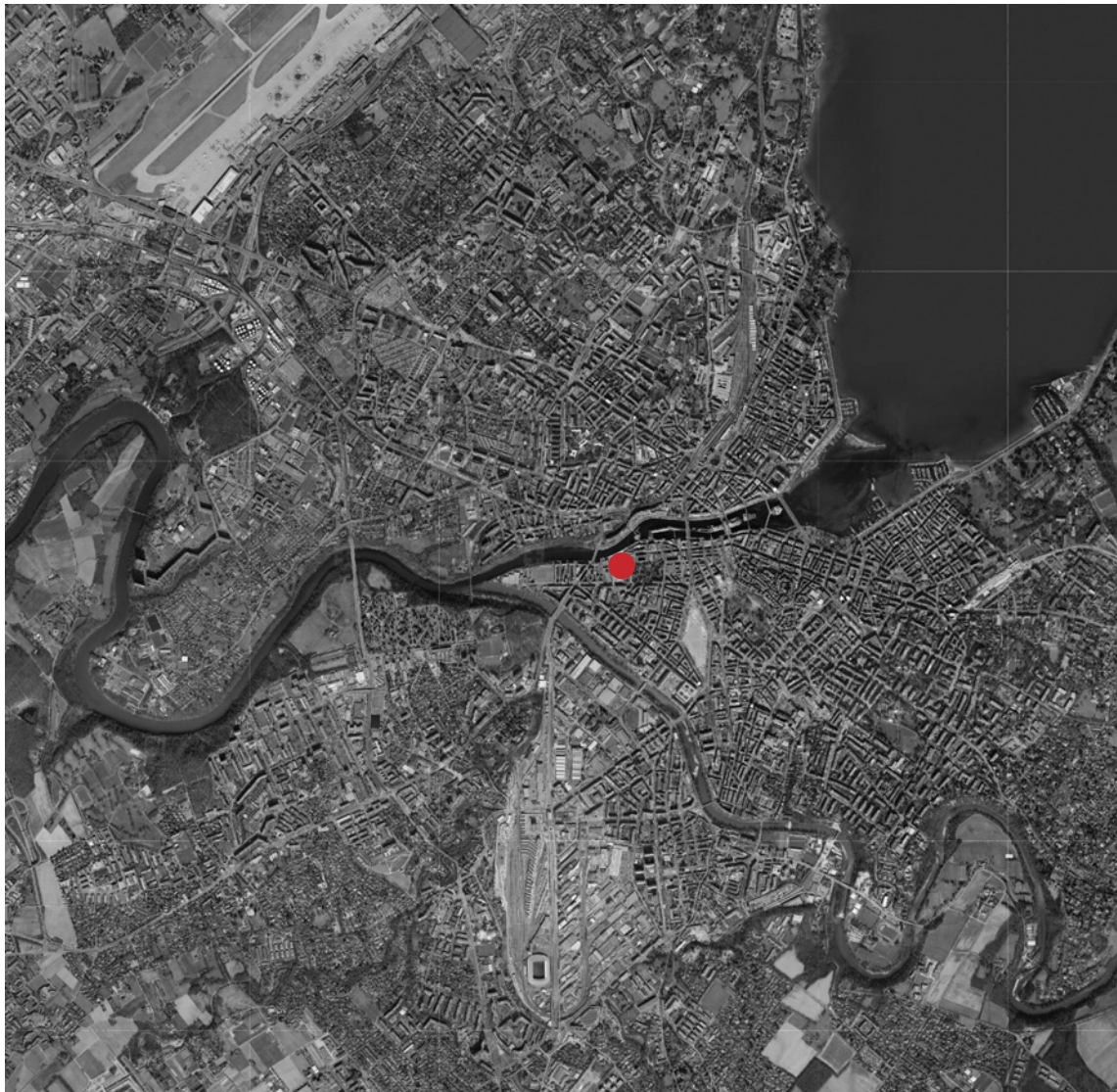


Fig.138
plan de situation
1:50'000

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CONTEMPORAIN EN SUISSE

ARTAMIS SOCIAL LOFT

Quartier Ecoquartier de la Jonction

Maître d'ouvrage La Codha, 1994

Architecte Dreier Frenzel architecture+communication, Lausanne

Adjudication Concours ouvert, mandat

Site internet www.codha.ch, www.ecoquartierjonction.ch

Adresse ch. du 23-août 1,3,5 et 7, 1205 Genève

Eloignement 1 km de la gare de Genève
10 minutes en transport public

Taille de l'opération jusqu'à 500 habitants

Surface/personne 22m²

Energie Minergie P-Eco

Appartements 103 appartements dont 13 de types communautaires

Espaces communs 220m²: salle commune, ateliers, buanderie

Commerces activités artisanales, commerciales et culturelles

Chronologie 2009-2010: concours
2008-2012: projet « *Carré Vert* », chantier d'assainissement
2010-2013: projet
2013-2017: réalisation
2018: emménagement prévu

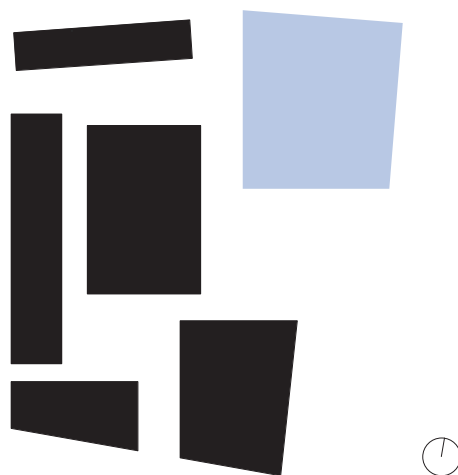


Fig. 139
plan de quartier
1:3'000

Contexte Le bâtiment de la Codha est situé dans un écoquartier comprenant 3 bâtiments de logement et un demi-groupe scolaire. L'ensemble des bâtiments offre une nouvelle gamme de 312 appartements.

Le rez-de-chaussée est, dans tous les immeubles, destiné aux diverses activités artisanales, commerciales et culturelles. Ce quartier est considéré comme un réel écoquartier « *laboratoire genevois* ».

Contraintes Le projet est situé sur les anciens terrains des Services Industriels de Genève et sur l'ancien site d'Artamis. Le site ayant accueilli pendant de nombreuses années des usines chimiques, un chantier de décontamination appelé « *Carré Vert* », a été mené de 2008 à 2012. Entre le moment où il y avait encore les usines chimiques et le début des travaux, l'endroit était utilisé comme un espace culturel autogéré nommé Artamis.

Histoire coopérative La Codha, coopérative de l'habitat associatif, est un regroupement des représentants de squats et du mouvement coopératif émergent.

Dans un cadre de spéculation immobilière et de pénurie de logements, le but de l'association était, comme énoncé dans les premiers buts statutaires, le suivant: « *La Coopérative a pour but de procurer à ses membres des espaces d'habitation autogérés tout en soustrayant durablement les logements à la spéculation* »¹. La coopérative est sans but lucratif et ses valeurs principales sont l'équité, la solidarité, la transparence et l'économie².

1 codha.ch, consulté tout au long du travail.

2 Ibidem



Fig. 140
premier étage
1:500

LE QUARTIER

L'écoquartier de la Jonction est situé à 1km de la gare Centrale de Genève au bord du Rhône. On peut y accéder en moins de dix minutes en transport public (tram 14, toutes les 6 minutes) et en moins de vingt minutes à pied.

L'écoquartier est constitué d'un ensemble de trois bâtiments de logements et trois bâtiments publics sur les anciens terrains des Services Industriels de Genève. Ce site a été utilisé pendant de nombreuses années comme un espace culturel autogéré nommé Artamis.



Fig. 141
site Artamis en 2003
© Alain Grandchamp / Ville de Genève

Les trois bâtiments de logements sont gérés par trois associations : FVGLS (Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social), les Rois (Société Coopérative d'Habitation Artamis des Rois) et la Codha (Coopérative De l'Habitat Associatif). Le rez-de-chaussée est public et compte principalement des surfaces d'activités artisanales, culturelles et commerciales. Les sous-sols accueillent un parking souterrain (320 places dont 120 pour les habitants) et des locaux patrimoniaux pour la ville de Genève. Finalement, une salle de gymnastique, des locaux parascolaires, une crèche et une salle pluridisciplinaire¹ viennent compléter l'offre.

VOLONTES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le bureau d'architecte a dû traiter avec différents maîtres d'ouvrage pour la réalisation de l'ensemble de l'écoquartier : la Ville de Genève, l'Etat de Genève, la fondation FVGLS, la Codha et la coopérative de la rue des Rois.

Le maître d'ouvrage spécifique au bâtiment étudié est la Codha, coopérative de l'habitat associatif, fondée en 1994. Elle regroupe des représentants de squats et de mouvements coopératifs émergents et propose aux membres des espaces d'habitation autogérés, qu'elle soustrait durablement au marché spéculatif. Le but de la coopérative est de rassembler les personnes voulant un autre type d'habitat, une autre qualité de vie et un nouveau rapport au logement, à travers la participation, la convivialité et la solidarité.

Selon Yves Dreier, architecte responsable du projet chez Dreier Frenzel, il est très différent de travailler avec un maître d'ouvrage comme la Codha qu'avec un maître d'ouvrage traditionnel, notamment par le fait, que la Codha souhaite un processus participatif dans le développement de ses projets.

En 2009, un concours ouvert, à deux degrés, est organisé pour l'élaboration de l'écoquartier en entier. Le premier degré permettait de sélectionner un maximum de dix projets qui pourraient participer au deuxième degré.

Le cahier des charges – dont l'objectif était la réalisation de l'écoquartier – comprenait des logements pour trois fondations,



Fig.142
visualisation du quartier
© Marco De Francesco

des commerces de proximité, des locaux d'activités, un abri pour les biens culturels de la Ville de Genève, un parking pour le quartier et les logements, un demi-groupe scolaire ainsi que l'aménagement d'espaces collectifs.

« [...] une attention particulière sera portée aussi bien à la qualité des espaces intérieurs, qu'à la qualité des prolongements extérieurs publics et semi-publics, dont la configuration devra favoriser les échanges et la vie sociale des habitants du quartier. Ces espaces extérieurs devront mettre en relation les bâtiments et les lieux adjacents du site. Ces hautes qualités urbanistiques et architecturales doivent permettre de réaliser un quartier durable, à haute performance énergétique, favorisant des pratiques génératrices de lien social. »²

Dès le début du concours, les problématiques sociales et écologiques étaient posées.

Le bureau lausannois, Dreier Frenzel a remporté le concours en 2010 avec la devise « *Social Loft* ».

Les architectes proposaient un hybride entre l'espace de type *Existenzminimum* et d'autres types ayant une spatialité plus généreuse et évolutive comme les lofts. La volonté des architectes était de permettre à chaque habitant de configurer son espace de vie.

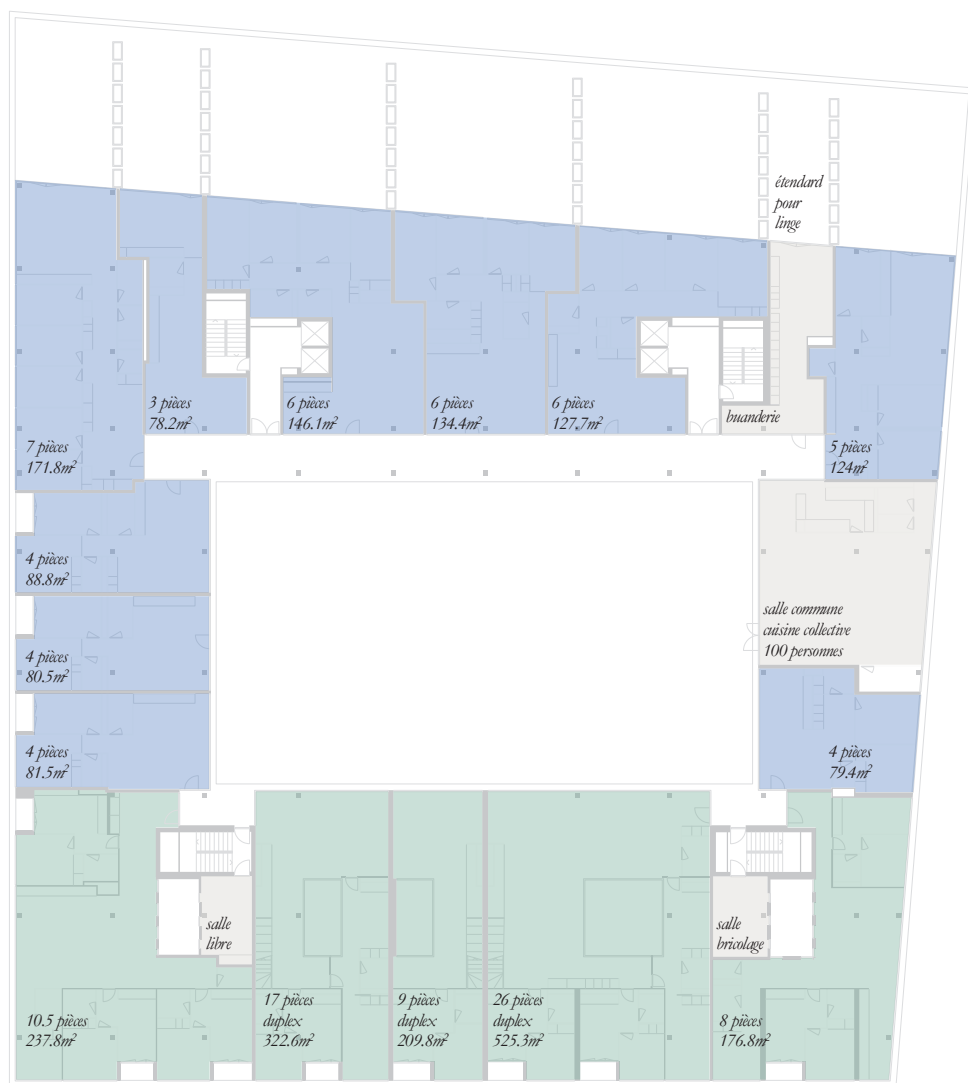
Le projet de l'écoquartier propose un « *urbanisme des modes de vie* »³

REPONSE APPOREE

Pour le concours, le projet ne prévoyait pas d'appartement communautaire. Grâce au développement participatif permettant aux futurs habitants de collaborer à l'élaboration du projet, Dreier Frenzel a osé développer des logements de ce nouveau type. Effectivement, le retour d'informations constant des futurs habitants est une sécurité pour la continuité du projet. Y. Dreier m'a confié qu'il n'aurait jamais proposé de tels logements sans connaître les futurs résidents. Mais, maintenant qu'il l'a réalisé une fois, il pourrait en proposer à nouveau.

Le premier appartement communautaire est proposé suite aux discussions avec les futurs occupants, notamment suite à une demande spécifique émanant d'un groupe de femmes qui voulaient vivre ensemble. Ce type, nouveau en Suisse romande, a beaucoup plu et plusieurs appartements seront réalisés sur ce modèle. Il permet l'accueil de communautés variables : familles recomposées, colocations intergénérationnelles, groupes de seniors, ...

Les architectes ont présenté, dans un premier temps, des typologies d'appartements communautaires avec les premiers



Logements familiaux
Appartements communautaires
Espaces communs immeuble

Fig.143
répartition des programmes
1^{er} étage
1:500

scénarios qui les caractérisaient : familles recomposées, familles monoparentales, familles intergénérationnelles, Par la suite, les personnes pouvaient s'inscrire selon leurs propres critères et modifier certains éléments dans les appartements.

La participation de la part des habitants dans l'élaboration du projet prend une part importante dans le développement. Le suivi du projet au sein de la coopérative se faisait selon quatre groupes : aménagements extérieurs, locaux communs, matérialisation intérieure et programmation. La participation fonctionne ensuite sur quatre niveaux. Le premier gère la relation entre le maître d'ouvrage et l'architecte. Ce dernier définit avec la coopérative les éléments principaux : structures, façades, distribution, taille des appartements, affectation du rez-de-chaussée et tous les éléments techniques. Le deuxième niveau est la réunion des tous les habitants en assemblée plénière afin de prendre des décisions collectives. Le troisième niveau est celui des quatre groupes de travail qui font des préchoix afin de les présenter en assemblée plénière. Ces préchoix sont basés sur les propositions des architectes permettant aux quatre groupes de choisir une solution appliquée à l'ensemble de l'immeuble comme les revêtements de sol. Finalement, le quatrième niveau est celui des habitants. Ils peuvent effectuer des choix individuels parmi une gamme de propositions validées collectivement en amont, comme la couleur des portes dans des coloris validés au préalable.

Cette participation forte au développement du projet a permis de développer un esprit de communauté dans l'immeuble avant même que la construction ne commence.

Selon Y. Dreier, 30% des gens présents au début ne seront plus là à l'emménagement, puisque le projet s'élabore sur 8 ans (2010-2018).

Le bâtiment propose, parmi ses 103 appartements, 13 appartements communautaires. Conçu comme une petite ville, la diversité de logements permet aux habitants de déménager, tout en restant dans le bâtiment, lorsque le ménage change.

En Suisse, la surface par habitant oscille entre 45 et 50m²⁴. En ville de Zurich, elle est de 40m²⁵. Dans le canton de Genève, la surface par habitant moyenne atteint 37m²⁶ seulement. Le bâtiment de la Codha en propose environ 22m²⁷. Dreier Frenzel a pris comme exemple le projet *Heizenholz* pour prouver au maître d'ouvrage que cette économie de surface ne nuisait pas aux standards d'habitabilité et qu'elle garantissait une densité d'usage supérieure aux appartements traditionnels. C'est également le projet *Heizenholz* qui a convaincu le maître d'ouvrage de continuer à développer l'appartement demandé par le groupe de femmes.



Fig. 144
visualisation de la cour
© Dreier Frenzel

L'IMMEUBLE

Le bâtiment, actuellement en construction, consiste en deux volumes liés. Le premier, du côté du Rhône est une barre de 11 étages accueillant principalement les logements familiaux de 2 à 7 pièces. Le deuxième en forme de « U », est haut de 3 étages et destiné aux appartements communautaires de 9 à 26 pièces et aux salles communes. Les angles posaient problème lors du concours, car ils généraient beaucoup de couloirs⁸. Par conséquent, ils représentaient l'endroit idéal pour accueillir des appartements communautaires. Finalement les deux volumes s'ouvrent sur une cour située au premier étage.

L'immeuble compte 103 appartements dans sa totalité dont 13 sont communautaires. La structure de la construction, très simple (poteaux-dalles), permet cette grande diversité typologique.

Le bâtiment est géré par les habitants eux-mêmes : la gestion par les habitants pour les habitants permet de définir un cadre de vie plus proche de leurs aspirations.

PROGRAMME

Les locaux pour les activités culturelles, artistiques et gastronomiques prennent place au rez-de-chaussée. Ce dernier, large espace de rencontre, est traversé par des passages couverts publics, permettant une grande fluidité entre les espaces intérieurs et extérieurs⁹. De plus, la présence de parkings à vélos dans les espaces de rencontre participe au caractère spécifique du quartier et intègre la mobilité douce dans les modes de vie de chaque utilisateur du lieu.

Le projet peut accueillir jusqu'à 500 personnes et cherche à atteindre les meilleurs labels en matière d'écologie. Il est par ailleurs certifié Minergie-P-Eco.

ESPACES COMMUNS

L'immeuble est doté d'une grande salle commune pour une centaine de personnes, d'une buanderie avec accès sur la terrasse pour étendre le linge ainsi que de deux *locaux disponibles* pour, par exemple, des ateliers.

La salle commune peut également, en cas de besoin, servir de salle de conférence.

Situées au premier étage, la salle commune et la buanderie ont un lien direct (visuel et physique) avec la cour, par la présence de grandes baies vitrées.

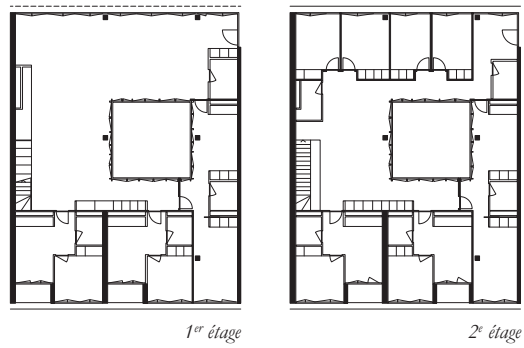


Fig. 145
appartement communautaire
26 pièces - 1^{er} et 2^e étage
1:500



Fig. 146
espaces extérieurs
1:500

Surfaces extérieures communes ■
Surfaces extérieures privées ■

ESPACES EXTÉRIEURS

Le quartier est très généreux en espaces extérieurs. Des espaces publics piétons au niveau de la rue, une grande cour au premier étage d'environ 880m², des jardins potagers sur les toits et une terrasse sur le Rhône. Cette dernière appartient aux appartements en lien direct et à la buanderie collective. A proximité immédiate se trouve le cimetière des Rois (Plainpalais), un grand parc accessible au public durant la journée, et les quais aménagés du Rhône¹⁰.

En créant un fort lien visuel, les grandes baies vitrées entre la cour et les appartements communautaires renforcent l'esprit de communauté.

Les appartements communautaires ont, chacun, un patio. Ce dernier est principalement prévu pour apporter de la lumière naturelle dans la profondeur du bâtiment. Il est également conçu comme un espace extérieur pour la communauté de l'appartement.

Finalement, chaque unité est dotée d'un balcon privé d'environ 2.6m², à l'exception de trois unités dont deux sont tout de même pourvues d'un accès direct au patio commun. Les appartements *traditionnels*, quant à eux, ont, à l'exception d'un logement, des balcons privés ou un accès direct à la terrasse avec vue sur le Rhône.

L'APPARTEMENT

Le choix pour l'analyse de l'appartement s'est porté sur le plus grand appartement communautaire avec ses 26 pièces sur deux étages. L'appartement communautaire est une grande nouveauté en Suisse romande. Lorsque le groupe de femmes a demandé une typologie leur permettant d'habiter ensemble, Dreier Frenzel a développé un projet répondant à leur demande. Les unités avaient, au départ, été appelées *Suites*¹¹. Afin de convaincre le maître d'ouvrage de continuer dans la réalisation de ce nouveau type, les architectes ont fait des recherches qui les ont menés à découvrir que ce type avait déjà été réalisé en Suisse allemande sous le nom de *cluster*. (*Heizenhof* principalement)

Le bâtiment fonctionne sur le principe des seuils d'intimité. L'espace le plus intime (le premier seuil) serait la salle de bain puisque cet espace est utilisé par une personne à la fois. Ensuite viendrait l'unité, occupée par deux ou trois personnes. Puis l'appartement communautaire qui est prévu pour une dizaine de personnes. Lorsque l'on sort de l'appartement, nous arrivons dans la cour située au premier étage, où nous



Fig. 147
visualisation de la cour
© Dreier Frenzel

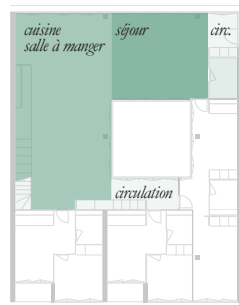


Fig. 148
visualisation des jardins potagers
© Dreier Frenzel



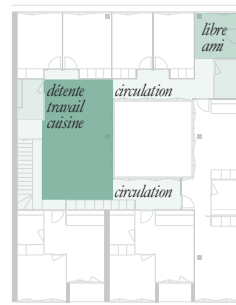
Fig. 149
visualisation de la terrasse sur le Rhône
© Dreier Frenzel

Surface totale commun: 126m²



1^{er} étage

Surface totale commun: 74m²



2^e étage

Fig.150
organisation des espaces communs
1:500

pouvons croiser jusqu'à 500 personnes. Finalement, nous arrivons dans l'espace public où le seuil d'intimité n'existe presque plus puisque nous pouvons croiser des milliers de personnes, à chaque fois différentes.

GESTION ET MIXITÉ

Des groupes se forment avant même l'attribution des appartements. Si une personne quittait le groupe avant l'emménagement, le traitement se ferait au cas par cas. Deux solutions s'offrent en cas de modification du ménage pendant la construction : cette dernière ne change pas, mais le ménage change d'appartement ou les espaces sont reconfigurés en fonction des nouveaux ménages.

L'idée reste de remplacer les ménages qui partent par des configurations identiques. Par exemple, si les grands-parents d'un ménage intergénérationnel partent, ils pourraient être remplacés par des personnes âgées, même si elles ne sont pas de la même famille. Cet immeuble a un potentiel de petite ville, selon Y. Dreier¹².

Les changements sont arbitrés à deux niveaux : premièrement par les habitants eux-mêmes, qui choisissent les nouveaux colocataires par affinité et deuxièmement par la Codha qui garde un droit de regard.

Les membres de la communauté ont un même objectif et un même intérêt. Un film produit à l'occasion des 20 ans de la coopérative explique qu'« *un fil invisible les relie* »¹³.

ESPACES PARTAGÉS

Dans le cas de l'appartement étudié, trois grands sous-espaces forment l'espace commun : une zone cuisine et salle à manger ainsi qu'une zone séjour au 1^{er} étage, et finalement une zone travail et cuisine au deuxième étage. Il y a également un espace libre au deuxième étage pouvant servir de chambre d'ami en cas de besoin. Ici, cet espace peut également être utilisé comme deuxième entrée pour les habitants du deuxième étage s'ils ne souhaitent croiser personne, puisqu'une porte a dû y être ajoutée pour répondre aux normes anti-feu. La dimension des espaces est calibrée en fonction du nombre de personnes. La devise du projet lors du concours *Social Loft* met de l'importance sur la fusion des contraires, très présente dans ces appartements communautaires. Les grands espaces communs, polymorphes et généreux et les petits espaces intimes des unités.

Les grandes baies vitrées des espaces communs permettent d'agrandir l'espace tout en le connectant à la cour extérieure.



Fig. 151
organisation des espaces privés
1:500

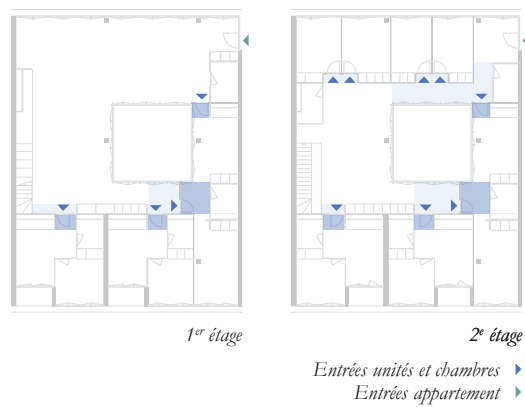


Fig. 152
entrées de l'appartement et des unités
1:500

Les appartements pouvaient être adaptés en fonction des souhaits des futurs habitants. Premièrement, ils pouvaient choisir l'emplacement de la cuisine parmi deux propositions, l'emplacement de la salle à manger et du séjour, qui peuvent encore être échangés aujourd'hui et finalement faire le choix d'avoir une chambre blanche et une chambre d'accueil. La chambre blanche est une pièce à mi-chemin entre l'espace commun et l'espace privé. Située au centre de la profondeur du bâtiment, elle ne s'ouvre jamais sur l'extérieur, mais sur le patio, ce qui lui apporte suffisamment de lumière naturelle. Sa position a quelque chose de résiduel et de peu usuel. Malgré tout, elle est polyvalente et privatisable. Cette pièce peut être utilisée par une grande famille vivant dans l'unité d'à côté et souhaitant un espace privatif plus grand, mais elle peut aussi devenir une salle de travail ou de repli supplémentaire pour l'ensemble des habitants de l'appartement.

La chambre d'accueil, quant à elle, est pensée pour les visites de passage, comme un petit salon supplémentaire, un espace de travail, une pièce de jeu ou une chambre pour un adolescent. Elle se situe souvent à l'extrémité de l'espace commun. Une salle de bain se situe toujours à proximité, mais elle est dépendante de la cuisine commune ou d'une unité. Elle ne peut pas vivre en autonomie comme les unités.

La typologie polymorphe de l'espace commun permet d'utiliser les zones résiduelles, mais surdimensionnées (que j'ai nommées ici *circulation*), pour, par exemple, y installer un petit bureau. Ces espaces permettent également de privatiser l'entrée de chaque unité.

ESPACES PRIVÉS

L'appartement compte 6 unités, organisées à peu de chose près, comme dans le projet *Die Innenstadt* de Mehr als Wohnen. Chacun a une chambre à coucher, un séjour avec kitchenette et une salle de bain avec douche. Leur surface varie entre 27 et 39m². Les espaces communs de l'appartement viennent offrir un supplément à ces unités.

L'appartement compte également, au deuxième étage, quatre chambres pour étudiants. Ces dernières profitent des deux salles de bain communes de l'étage, dont une est dotée d'une baignoire.

Lors des premiers dessins des appartements communautaires, la porte d'entrée des unités s'ouvrait directement sur le séjour. Au fur et à mesure des discussions, les architectes ont ressenti un besoin de seuil pour préserver l'intimité¹⁴.

Selon Yves Dreier, les appartements de deux pièces équivalent à un appartement de trois pièces : une pièce se trouve en effet dans l'espace commun.



Fig. 153
visualisation intérieure
structure poteaux-dalles
© Dreier Frenzel

APPROPRIATION

Le bâtiment étant en construction actuellement (gros œuvre en cours) et l'emménagement des futurs habitants étant prévu pour début 2018, il est difficile de parler de l'appropriation de l'espace.

Cependant la volonté émise par les architectes, lors du concours, que chaque habitant puisse configurer son espace de vie comme il le souhaite a été conservée. Comme expliqué précédemment, les habitants peuvent faire des choix en commun concernant les couleurs et les revêtements de sol par exemple, mais également des choix plus spécifiques à l'appartement lui-même. Plusieurs choix se sont offerts à eux: le choix d'avoir ou de ne pas avoir de chambre d'accueil, le choix de l'emplacement de la cuisine selon des propositions et également le choix d'intervertir le salon et la salle à manger. Ce choix est encore possible aujourd'hui.

Finalement, il a été demandé de pouvoir transformer les appartements communautaires en logements traditionnels si, par hasard, ils ne fonctionnaient plus après la première rotation d'habitants. La peur du maître d'ouvrage est que personne ne souhaite vivre dans ce type d'habitat, lorsque le groupe qui l'a conçu avec les architectes quittera le bâtiment.

Malheureusement la grande dimension des espaces communs restera probablement marquée par leur nature semi-publique : en effet, l'accès aux unités depuis les zones communes ainsi que les grandes baies vitrées rendent cet espace peu privatisable.

-
- 1 Réalisé par le bureau d'architecture Lacroix Chessex
 - 2 Programme du concours, 2009, p.3
 - 3 www.ecoquartierjonction.ch/projet/, consulté tout au long du travail.
 - 4 « WC privés, cuisine commune : Zurich réinvente le logement », *Le temps*, 2011, s.p.
 - 5 Ibidem
 - 6 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement>, consulté le 31 décembre 2016.
 - 7 Calcul effectué par l'auteur : surface totale des logements et espaces communs : 10'752m² pour 500 habitants : 10752/500= 21.5m².
 - 8 Voir p. 193 de ce présent ouvrage - Annexes
 - 9 Voir p. 219 de ce présent ouvrage - Annexes
 - 10 Le cimetière des Rois est considéré comme un témoin de l'histoire de Genève, puisque seules des personnalités marquantes pour Genève y sont enterrées. <http://www.ville-geneve.ch/plan-ville/centres-funeraires-cimetieres/cimetiere-rois-plainpalais/>.
 - 11 Interview de Yves Dreier par l'auteur, le 04 novembre 2016 à Lausanne.
 - 12 Julien Grisel et Nicolas Bassand, « L'architecte, la CODHA et les habitants », *Tracés*, 11, 2016, p.19.
 - 13 David Monti, *Habiter différemment : l'aventure de la Codha, film documentaire à l'occasion des 20ans de la Codha*, 2014, disponible sur le site de la Codha : <https://www.codha.ch/fr/actualitei-s-le-film-des-20-ans->

LE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE CONTEMPORAIN EN SUISSE

OBSERVATIONS

Suite à l'analyse des cinq bâtiments contemporains effectuée dans ce travail, des points communs ou des divergences peuvent être observés.

QUARTIER

Souvent, les projets sont situés sur des friches, principalement industrielles, situées à proximité du centre-ville. Ces terrains sont généralement très bien desservis en transports publics. Le projet de *Heizenholz* fait figure d'exception puisqu'il s'agit d'une transformation de bâtiments existants dans une zone rurale relativement excentrée.

MAÎTRE D'OUVRAGE

Les principaux commanditaires des projets de type communautaire sont les coopératives, qui regroupent des personnes souhaitant un mode de vie et d'habitat nouveaux, une sauvegarde des ressources et de la solidarité. Leur volonté est d'apporter une nouvelle réponse aux questions du logement ainsi que des propositions pour de nouvelles manières d'habiter.

D'ailleurs, lors de la formation de la coopérative, Mehr als Wohnen s'est posée la question : « *Comment allons-nous vivre demain ?* »¹ dans le but de tester de nouvelles formes d'habitat.

Les coopératives essaient également de répondre à des critères écologiques en limitant l'utilisation de la voiture, en installant des panneaux solaires et en adaptant les processus de construction pour limiter l'énergie grise. Elles recherchent également une mixité sociale, générationnelle et programmatique.

RÉPONSE APPORTÉE

Durant l'analyse des différents projets, trois niveaux de vie en communauté se sont révélés : le quartier, l'immeuble et l'appartement.

Dans le quartier, les espaces communs sont répartis dans différents bâtiments ou centralisés dans un même immeuble. A *Hardturm*, ils sont situés dans le bâtiment central en étant toutefois accessibles par les habitants des quatre bâtiments formant le quartier. A la Hunziker Areal (*die Innenstadt*), les espaces communs sont répartis dans l'ensemble du quartier formé par treize bâtiments. Cette répartition permet d'offrir une plus grande diversité dans les différentes salles d'activités (salle de musique, salle de jeux, salle commune avec cuisine, salle de mobilité, salles de conférences, réception coopérative, dépôts de consommation et espaces de coworking).

Au niveau de l'immeuble, la répartition des espaces communs ou publics est très différente en fonction des projets. Ils peuvent être groupés sur un seul étage, ou répartis dans l'immeuble selon des règles hiérarchiques élaborées. Cette mixité programmatique dépend, entre autres, de la surface du projet, du nombre d'habitants et de la distance au centre-ville. A *Heizenholz*, par exemple, la salle commune et les ateliers sont situés au rez-de-chaussée et les logements aux étages. Le bâtiment de *Kalkbreite* contient dans un seul et même volume un dépôt de trams, des commerces, un cinéma, des restaurants et bars, des bureaux et ateliers, des espaces communs et des logements. Enfin, le dernier niveau est celui de l'appartement communautaire où l'espace commun est partagé par les habitants d'un nombre restreint d'unités. On peut observer cette configuration dans les projets de *Heizenholz*, *die Innenstadt*, *Kalkbreite* et *Artamis*.

Grâce à la mise en commun d'équipements et de pièces pouvant être sorties du logement au sens strict, il est possible de vivre en colocation en préservant l'intimité, d'augmenter les rapports sociaux et de réduire la surface par habitant. En Suisse, la surface moyenne varie entre 45 et 50m². En ville de Zurich elle est de 40m² alors que les projets zurichois proposent des surfaces entre 33 et 35m². A Genève, la Codha propose 22m² alors que le canton en offre 37m². Cette réduction de la consommation d'espace permet de densifier les surfaces bâties sans péjorer la qualité de vie des habitants.

Par ailleurs, selon Ruedi Weidmann dans son article *Noyau générateur de convivialité*² la modération de la consommation de surface par habitant est la meilleure contribution de la branche de la construction au développement durable.

L'IMMEUBLE

Les bâtiments étudiés présentent tous, à l'exception de *die Innenstadt*, une diversité de types d'appartements allant du studio à l'appartement communautaire. *Die Innenstadt* n'est composé que d'appartements communautaires, mais fait partie d'un quartier offrant une très grande diversité dans sa globalité. Cette diversité permet d'apporter une mixité sociale, générationnelle et culturelle.

Des dispositifs sont mis en place afin de lier ces différents types d'appartements entre eux, ainsi qu'avec les espaces communs. Müller Sigrist par exemple, dans *Kalkbreite*, propose un ruban de distribution parcourant l'entier du bâtiment autour de la cour. Adrian Streich, dans *Heizenholz*, offre des *terrasses communes* permettant de mettre en lien les différents appartements. Le bureau Dreier Frenzel fait le lien entre les logements par la cour du premier étage.

La vie en communauté est également renforcée par des éléments architecturaux, comme des fenêtres ou une utilisation continue de matériaux.

A *Hardturm*, des petites fenêtres ont été installées dans les portes, mais n'ont malheureusement pas eu de succès (trop de passage et mal placées). A *Heizenholz*, de grandes fenêtres ont été prévues entre les séjours des appartements et la terrasse commune. Seules sources de lumière naturelle pour les séjours, elles permettent une relation visuelle et physique entre les appartements et l'espace commun du bâtiment. A *Kalkbreite*, les espaces communs de l'immeuble et des appartements communautaires sont dotés de baies vitrées permettant un lien visuel tout en préservant l'intimité des unités et des espaces privés. Dans le projet *Artamis*, de grandes baies vitrées font le pourtour de la cour et créent un lien fort avec les séjours des appartements alentour, peut-être même un peu trop, puisqu'aucun espace commun n'est protégé des regards extérieurs.

Finalement dans le projet *die Innenstadt*, l'esprit communautaire est renforcé par des grandes fenêtres entre les espaces partagés des appartements communautaires et l'espace de circulation de l'immeuble ainsi que par une utilisation continue des matériaux.

L'APPARTEMENT

L'appartement communautaire provoque un changement fondamental de la notion de seuil : le seuil habituel, entre le palier et l'appartement, est déplacé entre le séjour et l'unité, à l'intérieur même de l'appartement. En effet le logement n'est plus habité par 3 ou 4 personnes, mais par 10 ou 12 colocataires et la préservation de l'intimité en devient un thème majeur.

« Le cluster permet de vivre des degrés variables d'intimité, ce que j'apprécie particulièrement depuis que je suis maman »³, Ruth Kunz, vivant avec son compagnon et sa petite fille de 2 mois.

Les unités du projet *Artamis*, à l'origine, ne proposaient pas de seuil : les portes ouvraient directement sur l'espace privé. La nécessité de seuils s'est fait ressentir lors de discussions avec les futurs habitants. Aujourd'hui, le projet intègre des seuils aux entrées des unités et fonctionne avec une dizaine de niveaux de privacité, allant de la salle de bain de l'unité à la rue.

« De la cour à l'appartement, tout est conçu comme un passage progressif de l'espace semi-public à l'espace privé »⁴ Y. Dreier

Les projets analysés font ressortir deux visions distinctes de l'appartement communautaire: les grands appartements communautaires intégrant des unités privées dans leurs murs et les appartements communautaires regroupant les unités autour d'une circulation commune à l'immeuble.

Les projets *Heizenholz* et *die Innenstadt* proposent, au sein d'un même appartement, des unités de types variables (salle de douche, kitchenette et au minimum une chambre). Le projet *Artamis* propose des appartements communautaires avec des unités de même type (salle de douche, séjour avec kitchenette et chambre) ainsi que des chambres pour étudiants.

Le projet *Kalkbreite*, lui, regroupe des unités de type studio autour du ruban de distribution (permettant de distribuer l'ensemble du bâtiment) qui leur permet de rejoindre leur cuisine collective située au centre du groupe.

Ces différentes visions amènent à une utilisation différente de l'appartement communautaire. A *Heizenholz*, les habitants mangent ensemble tous les soirs alors qu'à *Kalkbreite*, les habitants de l'appartement communautaire se retrouvent une fois par mois pour manger.

Le projet *Hardturm* proposait déjà l'idée de l'appartement communautaire dans ses grandes colocations, mais c'est dans le projet de *Heizenholz* qu'a eu lieu la première réalisation de l'appartement communautaire au sens propre.

En Suisse romande, les premiers appartements communautaires ont été construits par le bureau lausannois Dreier Frenzel.

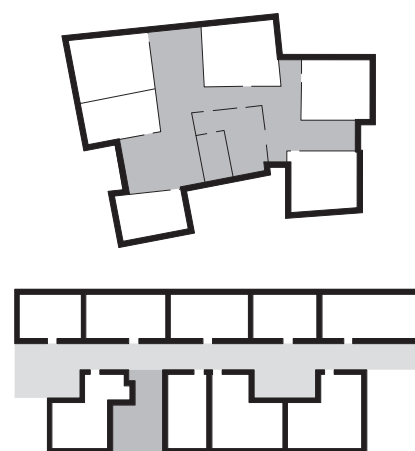


Fig. 154
deux visions de l'appartement communautaire

1 Andreas Hofer, Margrit Hugentobler et Pia Simmendinger, *More than housing : cooperative planning - a case study in Zürich*, Birkhäuser, Verlag, Bâle, 2016 (2015), p.14.

2 Ruedi Weidmann, « Noyau générateur de convivialité », *Tracés*, 18, 2014.

3 Dominique Hartmann, « Habiter et partager », *Le Courrier Hors-série*, 2014, p.14.

4 Christian Bernet, « Des colocs à 13-pièces à Genève », *Tribune de Genève*, 2012, s.p.

CONCLUSION

Le logement communautaire est une vision totalement nouvelle de l'habitat dont les racines remontent toutefois à des expériences du passé comme Le Familistère de Guise, le Narkomfin et bien évidemment, l'Unité d'habitation de Marseille.

Aujourd'hui, l'immeuble de logements n'est plus une simple mutualisation des services et un partage d'activités, mais un véritable outil de mixité sociale et générationnelle.¹

Les appartements communautaires sont un nouveau type architectural dessiné par les architectes depuis une quinzaine d'années. Le mode de vie en communauté, quant à lui, n'est pas totalement nouveau puisque les squats, par exemple, fonctionnaient déjà sur l'idée de partage d'espace et d'équipements.

UNE VOLONTÉ DE RENOUVEAU

Aujourd'hui, les logements communautaires proposent des habitations bon marché en les retirant de la spéculation. Les coopératives, principaux commanditaires de ces logements, regroupent des personnes recherchant un nouveau mode d'habitat, une sauvegarde des ressources, une entraide, une présence et une grande mixité sociale, générationnelle et culturelle.

Sur cette base, les architectes cherchent des solutions pour répondre aux besoins d'une société en plein changement (augmentation des ménages d'une personne, des familles monoparentales, etc.).

DES LOGEMENTS GÉNÉRATEURS DE LIENS SOCIAUX

Dans les expériences historiques exposées plus tôt dans ce travail, les espaces de circulation étaient pensés comme des lieux de rencontres fortuites favorisant les liens sociaux. La pièce maîtresse du Phalanstère était la *rue-galerie*, lieu de rencontre et de déambulation, et qui protégeait les habitants des intempéries. Le Familistère avait mis l'accent sur la cour couverte et l'accès aux logements se faisait depuis des coursives donnant directement sur cette cour. Plus tard, les coursives du Narkomfin ont été comparées à un *forum*, lieu de rencontre par excellence chez les Romains. Finalement l'Unité d'habitation de Marseille et sa *rue-intérieure* d'une largeur supérieure à un couloir, permettait aux habitants de s'arrêter pour discuter sans gêner le passage. Cet espace n'était pas un couloir, mais devenait un véritable objet d'urbanisme : une rue.

Dans les bâtiments contemporains, les espaces de circulation sont aussi considérés comme des lieux de rencontre. A *Hardturm*, la volonté était de diversifier les accès aux appartements par des rues intérieures et des paliers classiques pour instaurer une urbanité introvertie, même si cet espace ne fonctionne pas aussi bien dans la réalité. A *Heizenholz*, les architectes ont développé le fameux système de *terrasses communes*. Utilisées à la fois comme un système de circulation publique et un prolongement extérieur du logis, elles permettaient des rencontres qui n'auraient pas lieu dans un immeuble classique. Les architectes de Müller Sigrist ont proposé le *ruban de distribution*, une rue intérieure qui dessert l'entier du bâtiment autour de la cour et traverse les appartements communautaires. Finalement, à *Artamis*, les logements communautaires du premier étage sont distribués par la cour semi-publique située au même étage. Les habitants des autres étages peuvent également y passer, mais sans y être obligés. Cette cour constitue un lieu de rencontre certain.

En ce qui concerne les salles communes, deux interprétations sont possibles. Dans les expériences historiques présentées auparavant, elles correspondaient plutôt à des espaces collectifs destinés à la mutualisation des services. Le Narkomfin, par exemple, proposait notamment une cuisine et une buanderie collectives dans un bâtiment annexe accessible par une passerelle. L'Unité d'habitation de Le Corbusier offrait des salles communes destinées à la rencontre des habitants, principalement situées au niveau du déambulatoire (rue intérieure publique), mais également sur la toiture.

Aujourd'hui, les espaces communs sont proposés à deux échelles. Premièrement, les salles communes destinées à la rencontre des habitants de l'immeuble, généralement situées proche des entrées et/ou des espaces de circulation

de l'immeuble. Et deuxièmement, les espaces partagés des appartements communautaires, qui permettent de mutualiser les services tout en offrant une vie en colocation agréable.

UNE DIVERSITÉ DE POPULATION

Le critère très important de la mixité sociale, culturelle et générationnelle est possible dans un même immeuble principalement grâce à la diversité de logements. C'est pourquoi la majorité des logements communautaires contemporains présente une forte diversité de logements.

Les salles communes, situées au rez-de-chaussée, à proximité des entrées, le long des espaces de circulation dans les étages et/ou sur les toitures-terrasses, permettent la rencontre entre des habitants d'horizons différents qui peuvent ainsi se retrouver pour des activités communes.

DES LIENS ENTRE LES ESPACES ET LES PERSONNES

Les liens entre les espaces communs et les logements sont physiques ou visuels et importants pour lier les personnes.

A *Heizenholz*, par exemple, la terrasse commune permet de relier les appartements entre eux et cette relation est renforcée par les baies vitrées donnant sur les séjours communs. A *Kalkbreite*, le ruban de distribution relie les appartements et les espaces communs. Des baies vitrées génèrent un lien visuel supplémentaire en s'ouvrant sur les salles communes. Dans le bâtiment *die Innenstadt*, le lien visuel entre les espaces communs des appartements et de l'immeuble se fait grâce à des grandes fenêtres et grâce à une continuité des matériaux. Finalement, à *Artamis*, les grandes baies vitrées des séjours ouvrent directement, sans seuil, sur la cour. Ce lien est peut-être un peu trop marqué, puisque seules les chambres et les unités sont protégées de cette vue.

On observe donc que les seuils permettant de préserver l'intimité sont très importants dans ce type d'habitat, car même si les espaces intimes sont petits, ils doivent être protégés de l'espace commun.

Véritable sujet d'actualité, le logement communautaire est en plein développement en Suisse alémanique. A. Hofer m'a expliqué que parfois, les jeunes bureaux d'architecture proposaient spontanément à la coopérative Kraftwerk1 de collaborer. J'ai remarqué que dans cette région, la peur d'innover ou de faire des expériences n'existe pas et qu'une véritable demande pour ce nouveau type d'habitat s'installe. Ces projets sont attrayants tant sur le sujet de la spatialité et de la durabilité que du logement en lui-même².

A. Hofer m'a expliqué que leur première expérimentation (*Hardturm*) en 2001 avait attiré un public jeune, des squatters.

Par contre, la deuxième réalisation, en 2011, avait plutôt intéressé des personnes entre 55 et 60 ans. Aujourd'hui, le public séduit par ce genre de construction est plus large, avec une grande mixité d'âge.

TOUJOURS PLUS LOIN

Les coopératives étudiées ne se contentent pas de reproduire leurs expériences à succès, mais cherchent toujours à évoluer et à innover. Chez Kraftwerk1, *Heizenholz* est une évolution de *Hardturm* et *Zwicky Süd*, leur troisième projet, en cours de réalisation à Zurich, cherche à aller encore plus loin³.

Les cinq réalisations contemporaines exposées dans ce travail ne représentent pas l'ensemble des immeubles communautaires existants aujourd'hui. Mehr als Wohnen propose, en plus de son bâtiment *die Innenstadt*, un deuxième immeuble comprenant des appartements communautaires : *die Kommunikatorin*. La coopérative *Kalkbreite* construit actuellement son deuxième projet (*Zollhaus*). Le bureau d'architecture zurichois EMI, a également construit des appartements communautaires dans le quartier de Glattpark.

Pour terminer, la coopérative de la Codha intègre dans tous ses nouveaux projets des appartements communautaires (Chouet, Rigaud, Les Vergers, Ecoquartier du Stand et Pra Roman).

Bien que la Suisse alémanique soit pionnière en matière d'immeubles communautaires, et principalement en matière d'appartements communautaires, la Suisse romande semble être en bonne voie pour recevoir et développer ce nouveau type d'habitat, notamment grâce à la coopérative de la Codha.

Les logements communautaires et leur nouveau mode de vie sont peut-être la solution aux problèmes d'habitat provoqués par les différents changements en cours de la société actuelle. En effet, les discussions avec des habitants, des concepteurs, des membres de coopératives et plusieurs visites *in situ*, confirment que ce mode de vie apporte des solutions à l'augmentation du nombre de personnes seules, aux familles monoparentales qui souhaitent cohabiter, aux prix toujours plus élevés des appartements ou à la densification inévitable des villes.

1 Bruno Marchand et Christophe Joud, *Mix: mixité typologique du logement collectif de Le Corbusier à nos jours*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2014, p.110.

2 Interview de Andreas Hofer par l'auteure, le 01 décembre 2016 à Zurich.

3 Voir p. 197 de ce présent ouvrage - Annexes

DONNEES DE PROJET

Les bâtiments étudiés dans ce travail présentent chacune des réalisations différentes sur la question de l'habitat communautaire. Certains points communs relevés durant ces analyses me permettent d'établir les bases d'un projet futur qui sera mon travail de Master.

SITE

Le projet se situera sur une friche, de préférence industrielle, à proximité des transports publics et non loin du centre-ville. Cette friche se trouvera en Suisse romande afin de continuer à développer le logement communautaire dans cette partie de la Suisse comme l'a commencé la Codha.

STRUCTURE

Le projet supposera une structure simple sous forme modulaire afin de reprendre la flexibilité programmatique exigée.

MIXITÉ

Un panel suffisamment varié de typologies de logements possibles et des commerces seront intégrés dans le projet, afin de proposer un véritable échantillon de ville.

Des espaces communs, intérieurs ou extérieurs, feront partie du programme afin d'articuler des espaces de rencontre pour les habitants.

Les liens entre les programmes et les espaces seront travaillés d'une manière physique et/ou visuelle.

APPARTEMENTS

Finalement, une attention particulière sera portée aux seuils afin de préserver l'intimité des habitants, en particulier dans les appartements communautaires.

SOURCES

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

Anatole Kopp, *Ville et révolution: architecture et urbanisme soviétiques des années vingt*, Editions Anthropos, Paris, 1969 (1967).

Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk1: La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, Mémoire de fin d'étude, ENSA Paris Belleville, Paris, 2016.

Andreas Hofer, Margrit Hugentobler et Pia Simmendinger, *More than housing: a cooperative planning - a case study in Zürich*, Birkhäuser Verlag, Bâle, 2016 (2015).

Andreas Hofer, Martin Blum et P.M., *Kraftwerk1 : construire une vie coopérative et durable*, Editions du linteau, Paris, 2014 (1993).

Andrew Dragesco et Nicolas Chatelan, *Unités d'habitation, la vie d'un concept*, Enoncé théorique de master, Ecole Polytechnique Fédérale, Lausanne, 2016, pp. 15-25.

Bruno Marchand et Christophe Joud, *Mix : mixité typologique du logement collectif de Le Corbusier à nos jours*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2009.

Bruno Marchand, *Théorie de l'architecture IV : La période héroïque du mouvement moderne, les années 1910, 1920 et 1930*, Polycopié de cours, 2006.

Conrad Daeniker, *Construction de logements*, brochure, 2013.

Corinne Dallet et Jean-Paul Jourdan, *Documents d'histoire contemporaine: le XIX^e siècle*, Presses universitaires de Bordeaux, Bordeaux, 2002.

Ivo Bosch, *Beilage zu Hochparterre 11 : Ein Quartier Ensteht, Mehr als ein Wettbewerb*, 2009.

Jacques Sbriglio, *Le Corbusier : l'unité d'habitation de Marseille*, Editions parenthèses, Marseille, 2013.

Jean-Michel Leniaud, *Entre nostalgie et utopie : réalités architecturales et artistiques aux XIX^e et XX^e siècles*, Ecole des chartes, Paris, 2005.

Nicolas Bassand, *Densité et logement collectif: innovations architecturales et urbaines dans la Suisse contemporaine*, Thèse n°4276, Ecole polytechnique fédérale, Lausanne, 2009.

Roger Sherwood, *Modern Housing Prototypes*, Harvard University Press, 1981 (1978).

Sabine Wolf et Willi Wottreng, *Kalkbreite: ein neues Stück Stadt*, Genossenschaft Kalkbreite, Zurich, 2015.

ARTICLES

Andreas Hofer, *Zürich - ville des coopératives*, Présentation pour l'atelier international du Grand-Palais, Paris, 2015.

Axel Simon, « Cluster und Allmende | cluster and commons », *Hochparterre: smart sharing*, 2014, pp.20-26.

Catherine Aeschbacher, « Seule mais pas isolée », *Journal ASMAG*, 2015.

Charles Fourier, « Théorie de l'unité universelle », *L'Art social de la Révolution à la Grande Guerre*, INHA, 2014, disponible à l'adresse: <http://inha.revues.org/5256>.

Christian Bernet, « Des colocs à 13-pièces à Genève », *Tribune de Genève*, 2012.

Dominique Hartmann, « Habiter et partager », *Le Courrier Hors-série*, 2014.

Erwin Mühlestein, « L'habitat collectif - hier et aujourd'hui », *Archithese*, 14, 1975, pp. 24-28.

Jessica Dos Santos, « Le Familistère de Guise: habitat collectif et autonomie ouvrière », *Revue du Nord*, n°374, 2008, s.p.

Julien Grisel et Nicolas Bassand, « L'architecte, la Codha et les habitants », *Tracés*, 11, 2016, pp.18-19.

Julien Grisel et Nicolas Bassand, « Typologie, participation et réversibilité », *Tracés*, 11, 2016, pp. 12-16.

Köbi Gantenbein, *Hochparterre: Wohnen im Dialog*, 2015.

Martin Etienne, « Voyage à Kraftwerk », *Criticat*, 11, 2013, pp.13-23.

Pierre Merckle, « Le Phalanstère », *charlesfourier.fr*, 2006, consulté le 5 novembre 2016.

Ruedi Weidmann, « Noyau générateur de convivialité », *Tracés*, 18, 2014.

Stéphanie Sonnette, « Coopératives d'habitants en Suisse Romande : des raisons d'y croire », *Tracés*, 11, 2016, pp.6-10.

Valéry Didelon, « Kraftwerk, vers un nouvel âge de la coopération », *Criticat*, 11, 2013, pp. 3-12.

« Charles Fourier », *Wikipédia*, consulté le 5 novembre 2016.

« Familistère de Guise », *Wikipédia*, consulté le 6 novembre 2016.

« Fourier & Godin (19^e): Phalanstères et Familistères, coopérative communataires anti-couples, *matricien.org*, consulté le 27 octobre 2016.

« Mehr als Wohnen : plus que des logements », *D'architectures*, 229, 2014.

« Mehr als Wohnen : une vision devient réalité », communiqué de Presse, Zürich, 2015.

« Phalange (sociologie) », *Wikipédia*, consulté le 15 novembre 2016.

« WC privés, cuisine commune: Zurich réinvente le logement », *Le Temps*, 2011.

SITES INTERNET

anleitung.kalkbreite.net, consulté le 31 décembre 2016.

www.adrianstreich.ch, consulté tout au long du travail.

www.bfs.admin.ch, consulté les 31 décembre 2016.

www.codha.ch, consulté tout au long du travail.

www.dreierfrenzel.ch, consulté tout au long du travail.

www.duplex-architekten.ch, consulté tout au long du travail.

www.ecoquartierjonction.ch, consulté tout au long du travail.

www.kalkbreite.net, consulté tout au long du travail.

www.kraftwerk1.ch, consulté tout au long du travail.

www.mehralswohnen.ch, consulté tout au long du travail.

www.muellersigrist.ch, consulté tout au long du travail.

www.narkomfin.net, consulté durant le mois de novembre.

www.stuechli.ch, consulté tout au long du travail.

INTERVIEWS

Yves Dreier, le 04 novembre 2016 à Lausanne.

Coopérative Mehr als Wohnen, le 21 novembre 2016, par e-mail et téléphone.

Andreas Hofer, le 01 décembre 2016 à Zurich.

Duplex Architekten, le 06 décembre 2016 par e-mail.

Müller Sigrist Architekten, le 30 décembre 2016 par e-mail.

SOURCES

TABLE DES ILLUSTRATIONS

- Fig. 1:** expositions.bnf.fr
Fig. 2: commons.wikimedia.org
Fig. 3: charlesfourier.fr
Fig. 4, 6: philosophie.ac-amiens.fr
Fig. 5: dekunsten.net
Fig. 7: tribulations-des-guiltreg.overblog.com
Fig. 8: laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.ch
Fig. 9: lagoradesarts.fr
Fig. 10, 11, 12, 14, 15, 16: historiaenobres.net
Fig. 13: archipostcard.blogspot.ch
Fig. 17: Anatole Kopp, *Ville et révolution: architecture et urbanisme soviétiques des années vingt*, Editions Anthropos, Paris, 1969 (1967), p.151.
Fig. 18: Ibidem, p. 155
Fig. 19: Bruno Marchand, *Théorie de l'architecture IV*, cour de bachelor dispensé à l'EPFL, 2014.
Fig. 20: Jacques Sbriglio, *Le Corbusier : l'unité d'habitation de Marseille*, Editions parenthèses, Marseille, 2013, p. 48.
Fig. 21: Roger Sherwood, *Modern Housing Prototypes*, Harvard University Press, 1981 (1978), p. 120(gauche) et 125(droite).
Fig. 22: Andrew Dragesco et Nicolas Chatelan, *Unités d'habitation, la vie d'un concept*, Enoncé théorique de master, Ecole Polytechnique Fédérale, Lausanne, 2016, p. 23.
Fig. 30: © Dreier Frenzel, ecoquartierjonction.ch
Fig. 36: © Rainer Zimmermann, kraftwerk1.ch
Fig. 43, 64: © Stücheli Architekten, stucheli.ch
Fig. 58: Adrien Poullain, *Learning from Kraftwerk1: La mutation d'un modèle communautaire idéalisé en un modèle pragmatique et concret*, Mémoire de fin d'étude, ENSA Paris Belleville, Paris, 2016, p. 73.
Fig. 63, 73, 74: kraftwerk1.ch
Fig. 76: © Michael Egloff, michaelegloff.ch

Fig. 77: © Adrian Streich, adrianstreich.ch
Fig. 82: © Katrin Simmonett, kraftwerk1.ch
Fig. 100: © Martin Stollenwerk, stadt-zuerich.ch
Fig. 101: © Adrian Villiger, adrianvilligerfotografie.com
Fig. 103: espazium.ch
Fig. 106: Sabine Wolf et Willi Wottreng, *Kalkbreite: ein neues Stück Stadt*, Genossenschaft Kalkbreite, Zurich, 2015, p.137.
Fig. 110: Ruedi Weidmann, «Noyau générateur de convivialité», *Tracés*, 18, 2014, s.p.
Fig. 111: © Claudia Fuchs, detail-online.com
Fig. 112: © Martin Stollenwerk, ecola-award.eu
Fig. 115: © Martin Stollenwerk, lehmannag.ch
Fig. 116: © Martin Stollenwerk, detail-online.com
Fig. 134: mehralswohnen.ch
Fig. 141: © Alain Grandchamp, ecoquartierjonction.ch
Fig. 142: © Marco De Francesco, ecoquartierjonction.ch
Fig. 144, 147, 148, 149: © Dreier Frenzel, ecoquartierjonction.ch
Fig. 153: © Dreier Frenzel, Julien Grisel et Nicolas Bassand, «Typologie, participation et réversibilité», *Tracés*, 11, 2016, p. 13.

Fig. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 37, 38, 40, 42, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 65, 66, 67, 68, 80, 81, 83, 84, 86, 87, 89, 92, 93, 94, 95, 107, 108, 117, 124, 125, 127, 128, 129, 133, 135, 136, 137: Photographies de l'auteure

Fig. 31, 69, 96, 118, 138: Orthophoto de l'auteure, (base: map.geo.admin.ch)

Fig. 32, 33, 34, 35, 39, 41, 44, 45, 46, 56, 57, 60, 61, 62, 70, 71, 72, 75, 78, 79, 85, 88, 90, 91, 97, 98, 99, 102, 104, 105, 109, 113, 114, 119, 120, 121, 122, 123, 126, 130, 131, 132, 139, 140, 143, 145, 146, 150, 151, 152, 154: Redessins et dessins de l'auteure

ANNEXES

Die Innenstadt	191
plans de concours	191
Artamis	193
évolution du plan	193
Zwicky Süd	197
axonométrie et plan	197
Plans d'étages	199
Hardturm - Kraftwerk1	199
Heizenholz - Kraftwerk1	205
Kalkbreite - Genossenschaft Kalkbreite	211
Artamis - la Codha	219



Visualisation du quartier
Proposition pour le concours - 2009
Coopérative Mehr als Wohnen
ARGE Futurfrosch
Duplex Architekten

source: rapport de jury, Stadt Zürich,
 Amt für Hochbauten

ANNEXES

DIE INNENSTADT

PLAN CONCOURS



Plans d'étages
Proposition pour le concours - 2009
Coopérative Mehr als Wohnen
Arge Futurafrosch
Duplex Architekten

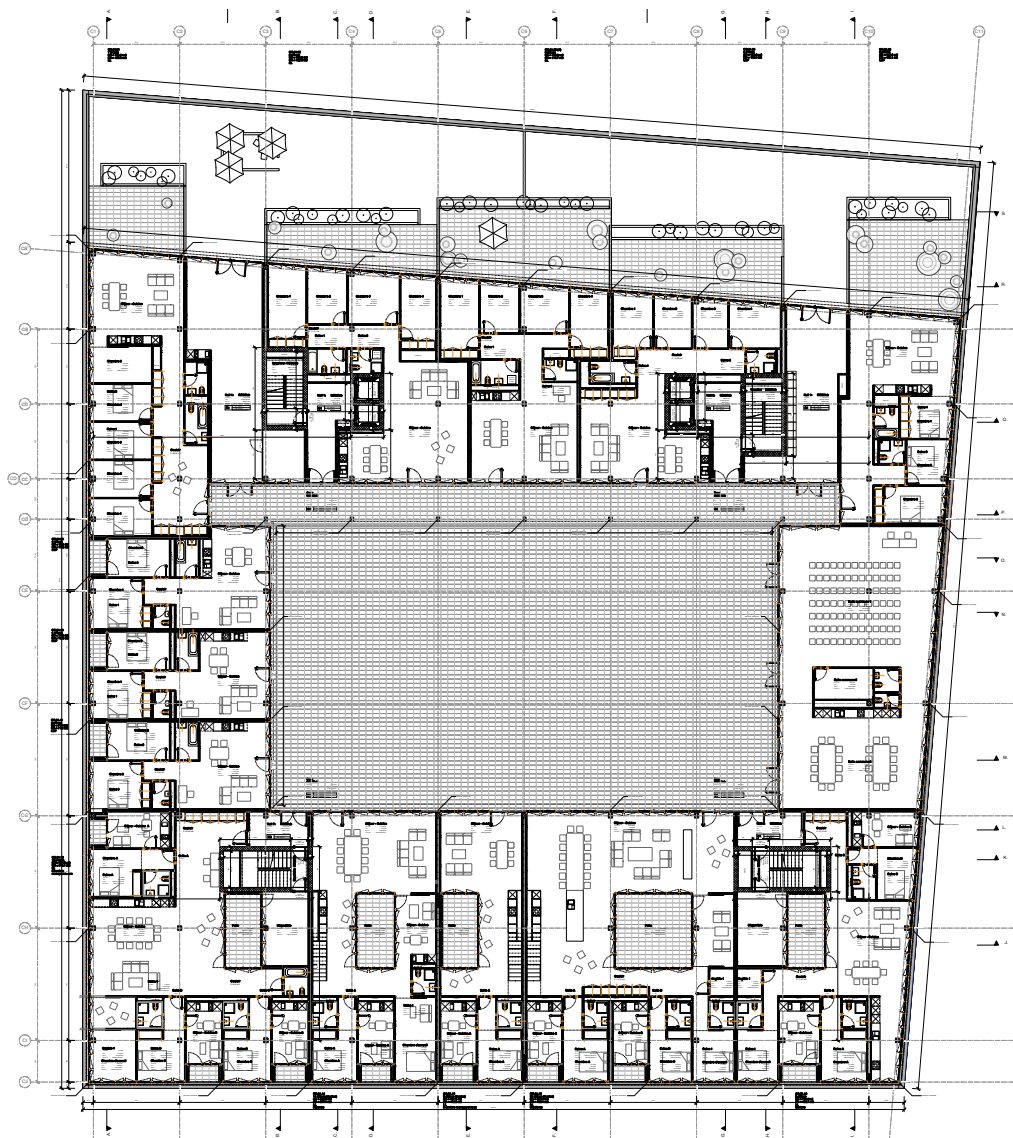
source: rapport de jury, Stadt Zürich,
Amt für Hochbauten

ANNEXES

ARTAMIS

EVOLUTION DU PLAN





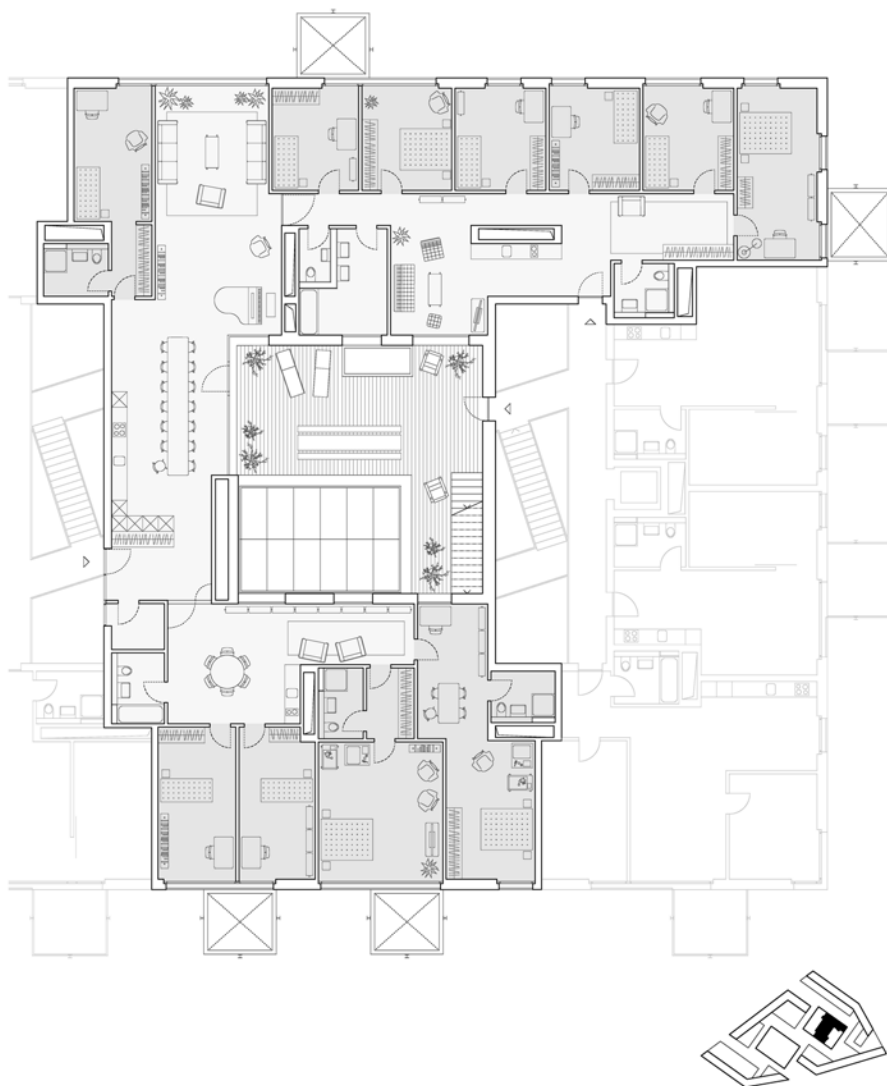
Plan R+1 - 2013
 appartements communautaires
 Coopérative la Codba
 Dreier Frenzel
 architecture+communication

©Dreier Frenzel
 source: Yves Dreier

Plan R+1 - 2016
 appartements communautaires
 Coopérative la Codba
 Dreier Frenzel
 architecture+communication

©Dreier Frenzel
 source: Yves Dreier





Grande colocation de 11 pièces
 Zwicki-Süd
 coopérative Kraftwerk1
 Schneider Studer Primas architecten
 source: www.espaazium.ch

ANNEXES

ZWICKY SUD

AXONOMETRIE ET PLAN



*Axonométrie du quartier
Zwicky-Süd
coopérative Kraftwerk1
Schneider Studer Primas architekten*

source: www.espaqium.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West

Grundriss 1. Obergeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich



1^{re} étage

Coopérative Kraftwerk1

Stücheli Architekten

Bünzli & Courvoisier Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West

Grundriss 2. Obergeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich



2^e étage

Coopérative Kraftwerk1

Stücheli Architekten

Bünzli & Courvoisier Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



3^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Stücheli Architekten
Bünzli & Courvoisier Architekten
source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West Grundriss 3. Obergeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich

0 1 5 10



Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



4^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Stücheli Architekten
Bünzli & Courvoisier Architekten
source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West Grundriss 4. Obergeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich

0 1 5 10



Kraftwerk1

Bau- und Wohngemeinschaft



Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West

Grundriss 5. Obergeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich



5^e étage

Coopérative Kraftwerk1

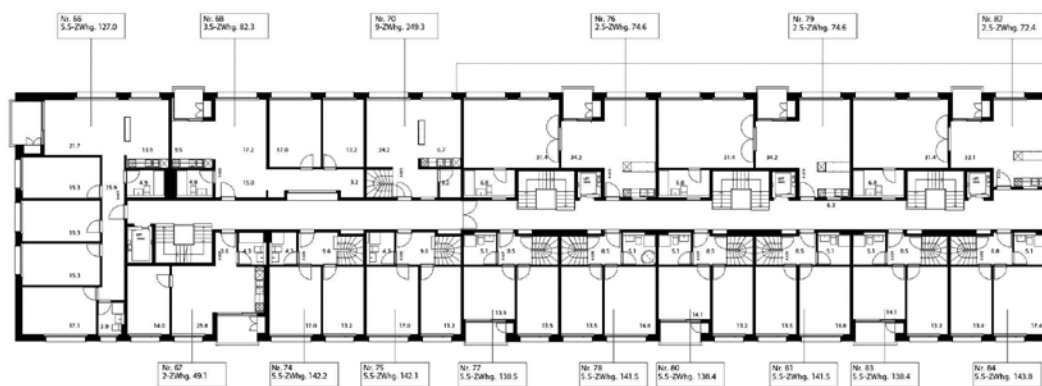
Stücheli Architekten

Bünzli & Courvoisier Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngemeinschaft



Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West

Grundriss 6. Obergeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich



6^e étage

Coopérative Kraftwerk1

Stücheli Architekten

Bünzli & Courvoisier Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



7^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Stücheli Architekten
Bünzli & Courvoisier Architekten
source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West

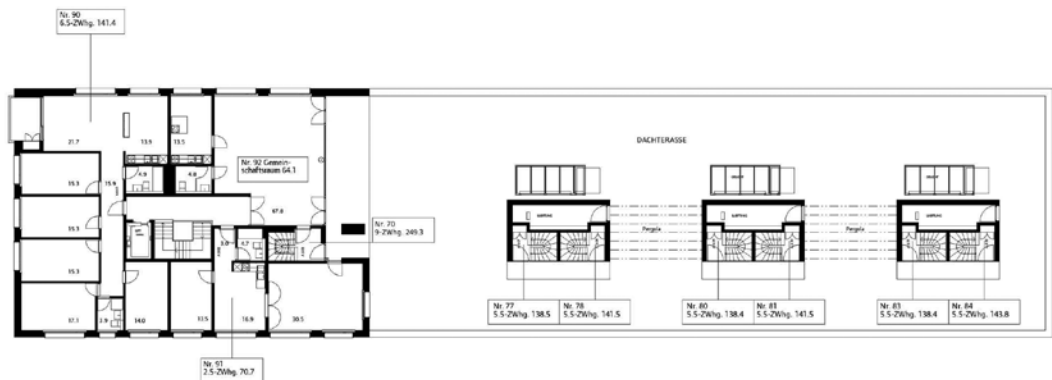
Grundriss 7. Obergeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich



Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



Plan de toiture
Coopérative Kraftwerk1
Stücheli Architekten
Bünzli & Courvoisier Architekten
source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West

Grundriss Dachgeschoss Haus A

Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich



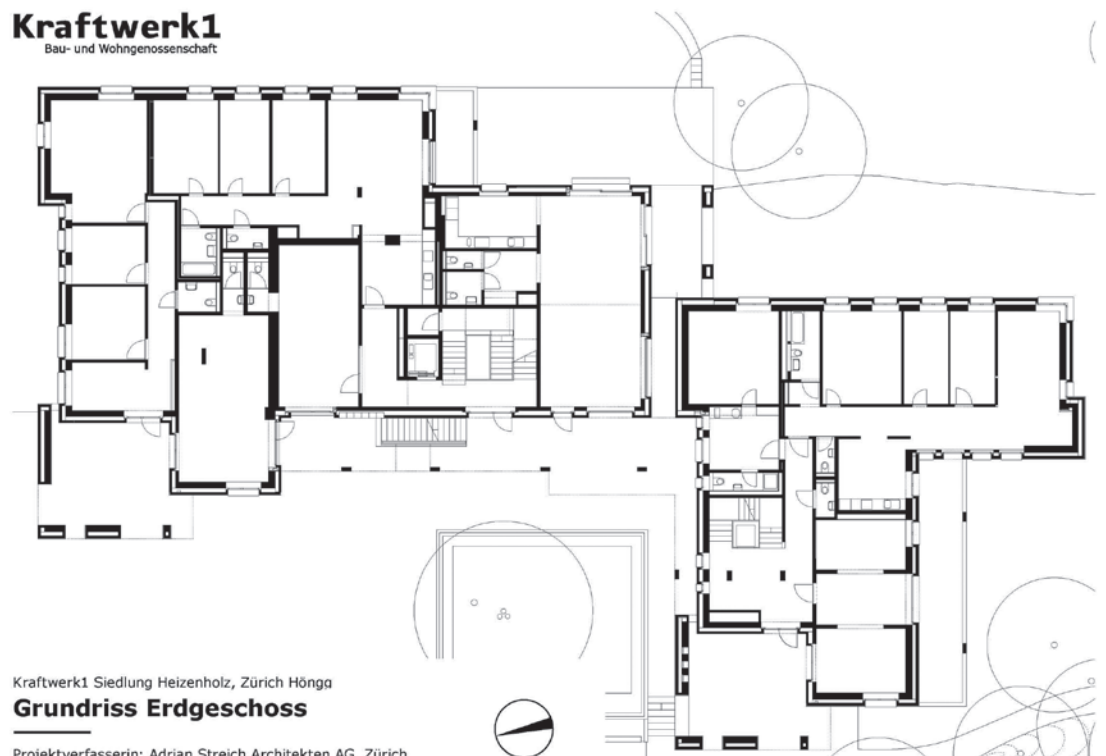
ANNEXES

PLANS D'ETAGES

HEIZENHOLZ

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



rez-de-chaussée
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg

Grundriss Erdgeschoss

Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg

Grundriss 1. Obergeschoss

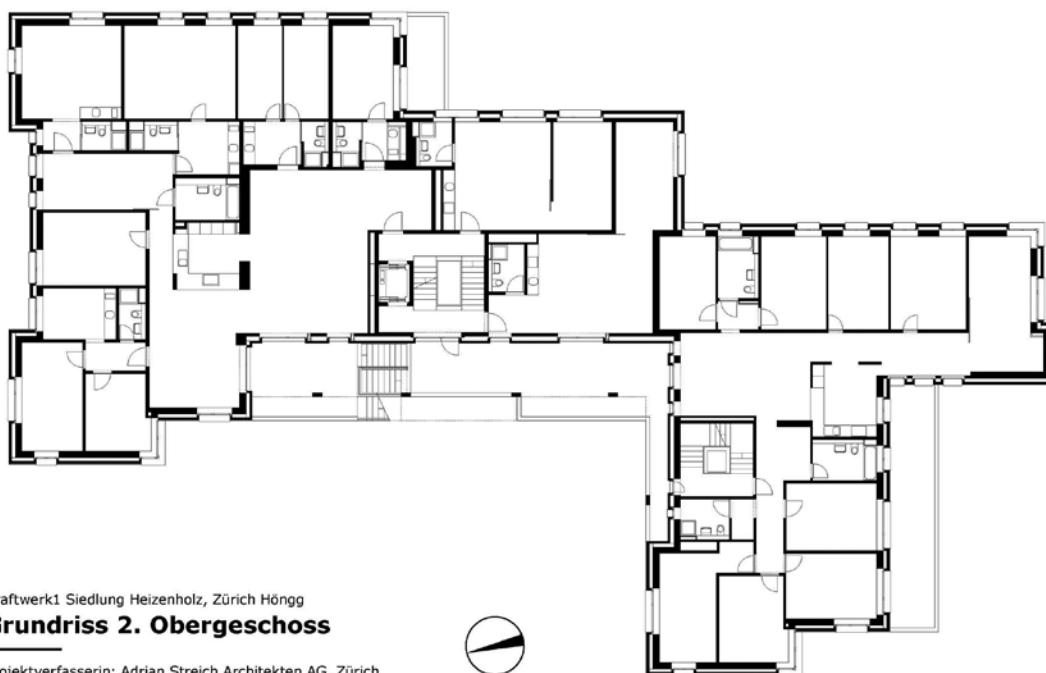
Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

1^{re} étage
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg

Grundriss 2. Obergeschoss

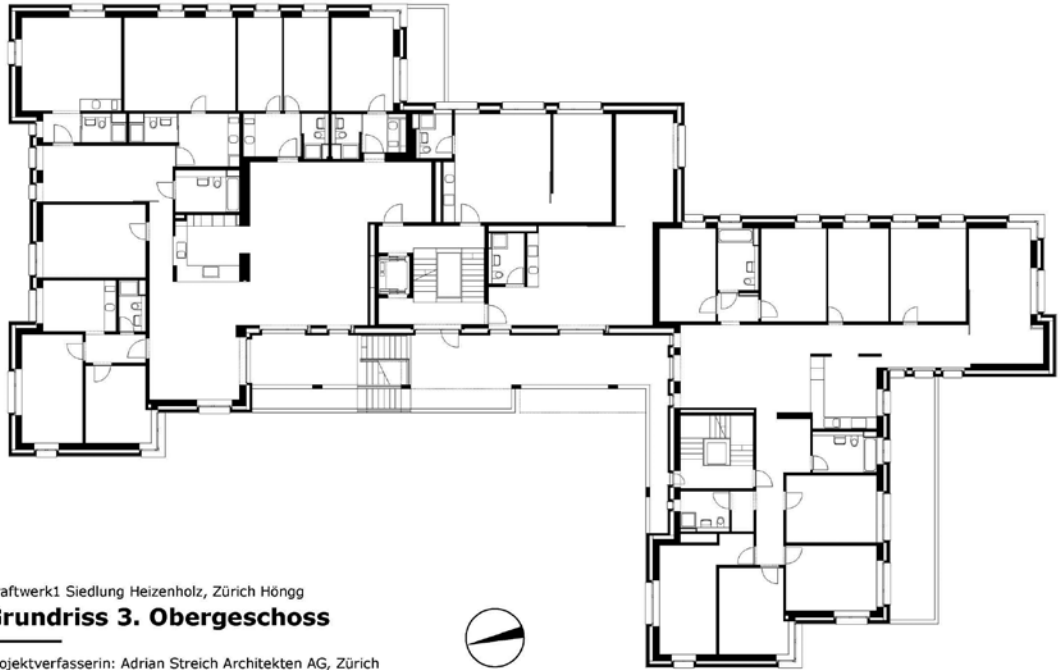
Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

2^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



3^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten

source: kraftwerk1.ch

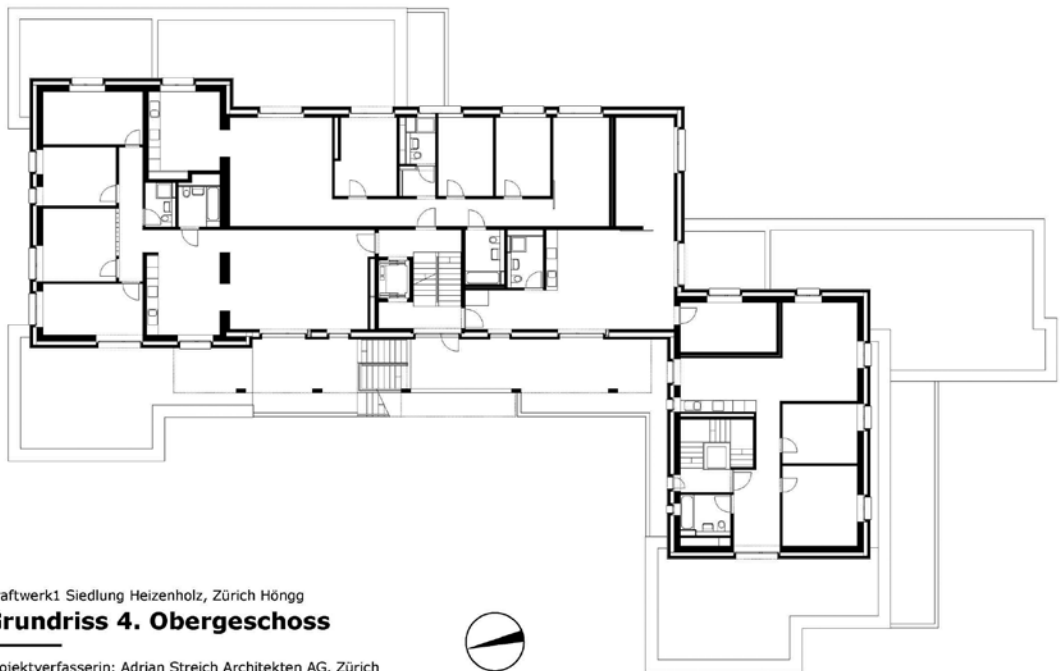
Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg

Grundriss 3. Obergeschoss

Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



4^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten

source: kraftwerk1.ch

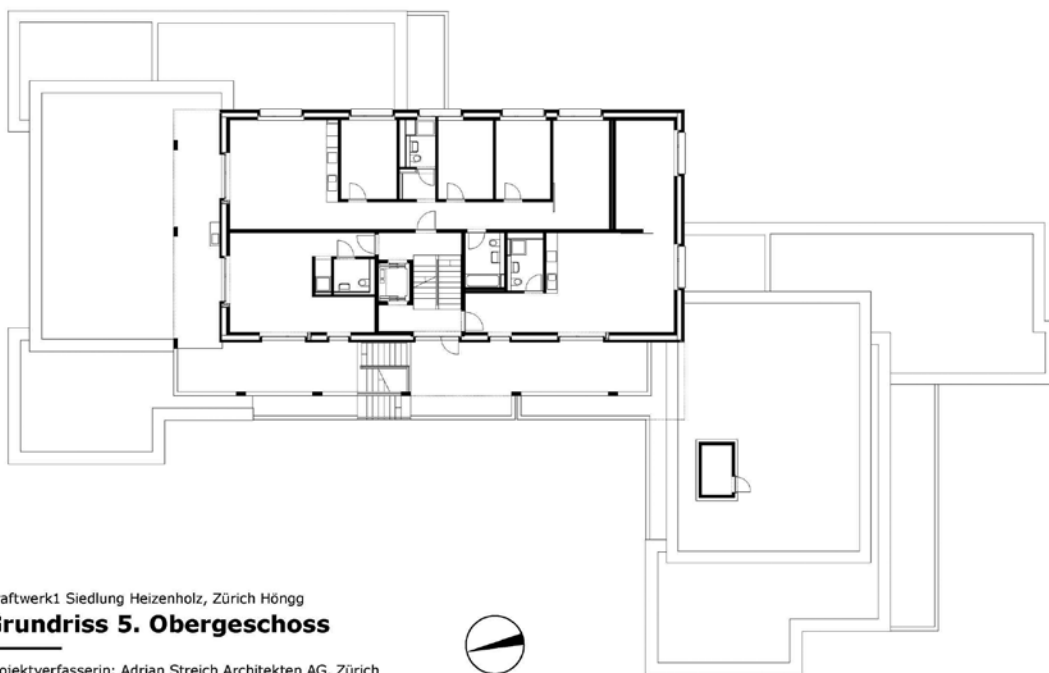
Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg

Grundriss 4. Obergeschoss

Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg

Grundriss 5. Obergeschoss

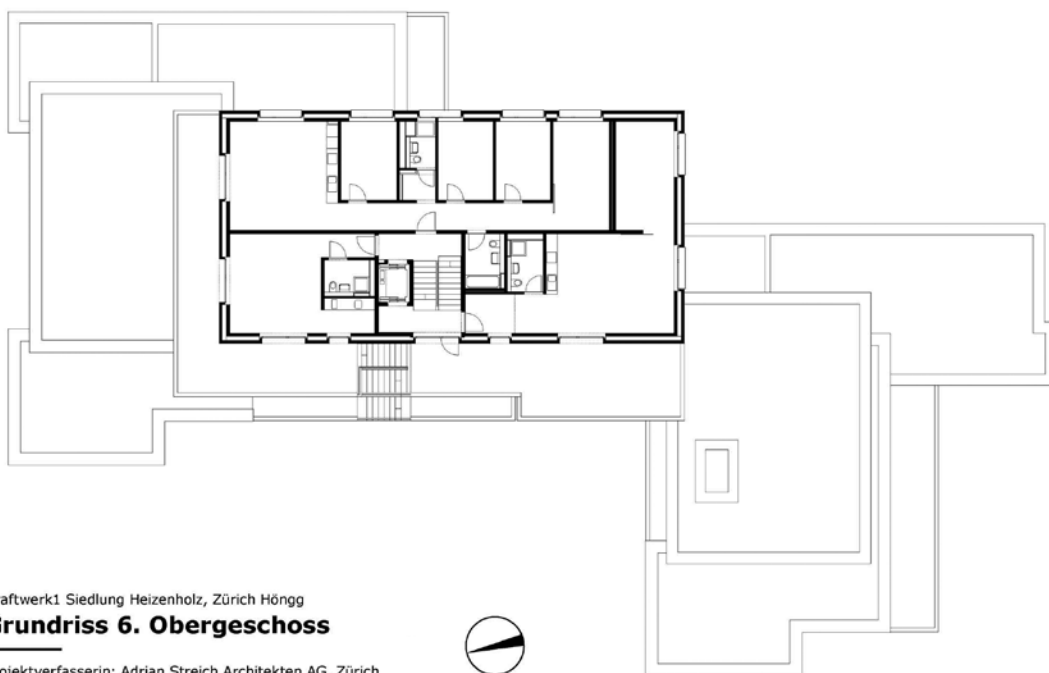
Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

5^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg

Grundriss 6. Obergeschoss

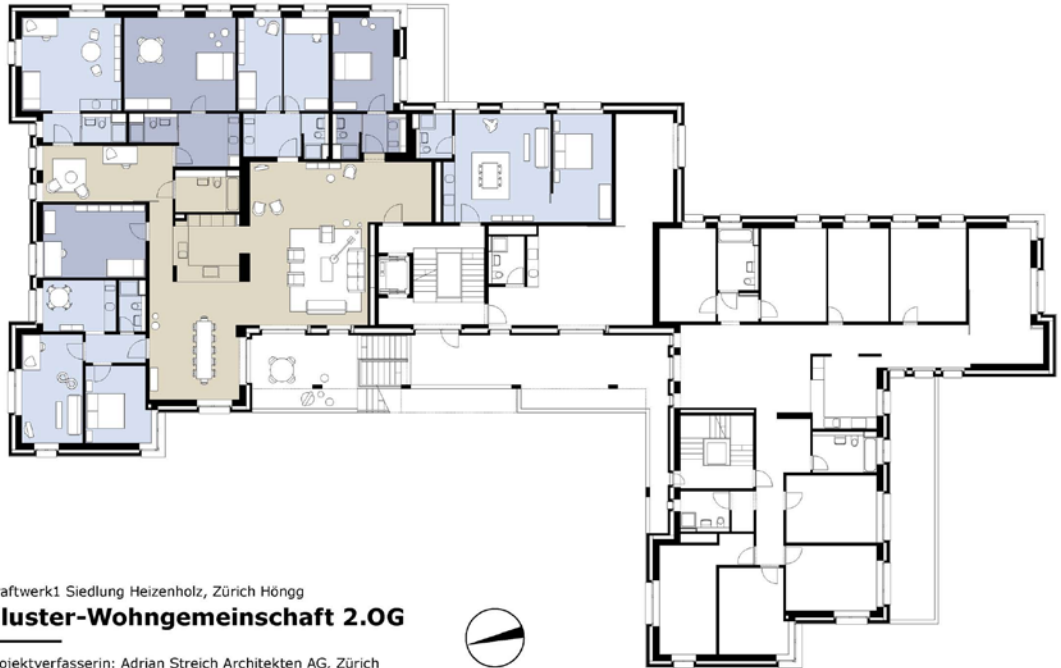
Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

6^e étage
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



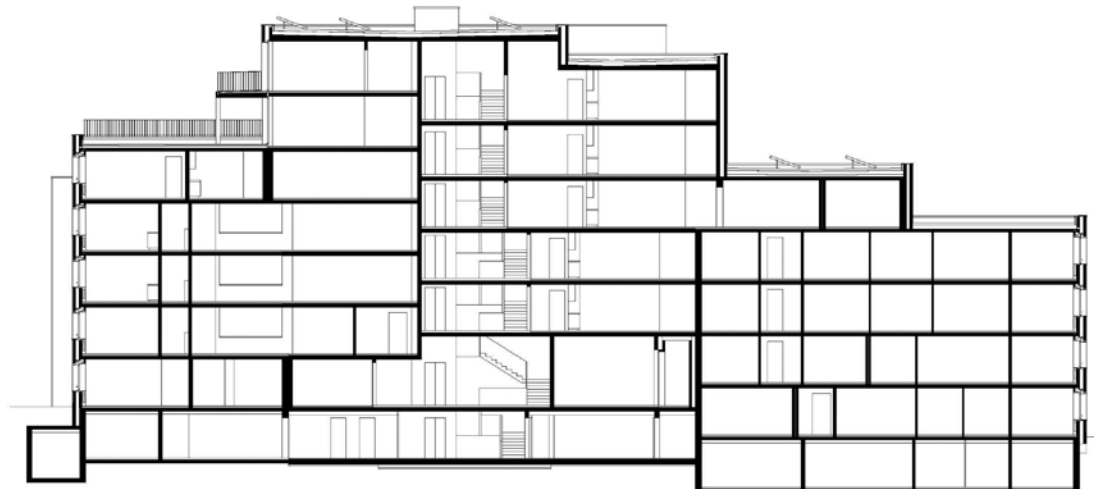
*appartement communautaire et
grande colocation
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten*

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg
Cluster-Wohngemeinschaft 2.OG
Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft



*coupe longitudinale
Coopérative Kraftwerk1
Adrian Streich Architekten*

source: kraftwerk1.ch

Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz, Zürich Höngg
Längsschnitt
Projektverfasserin: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

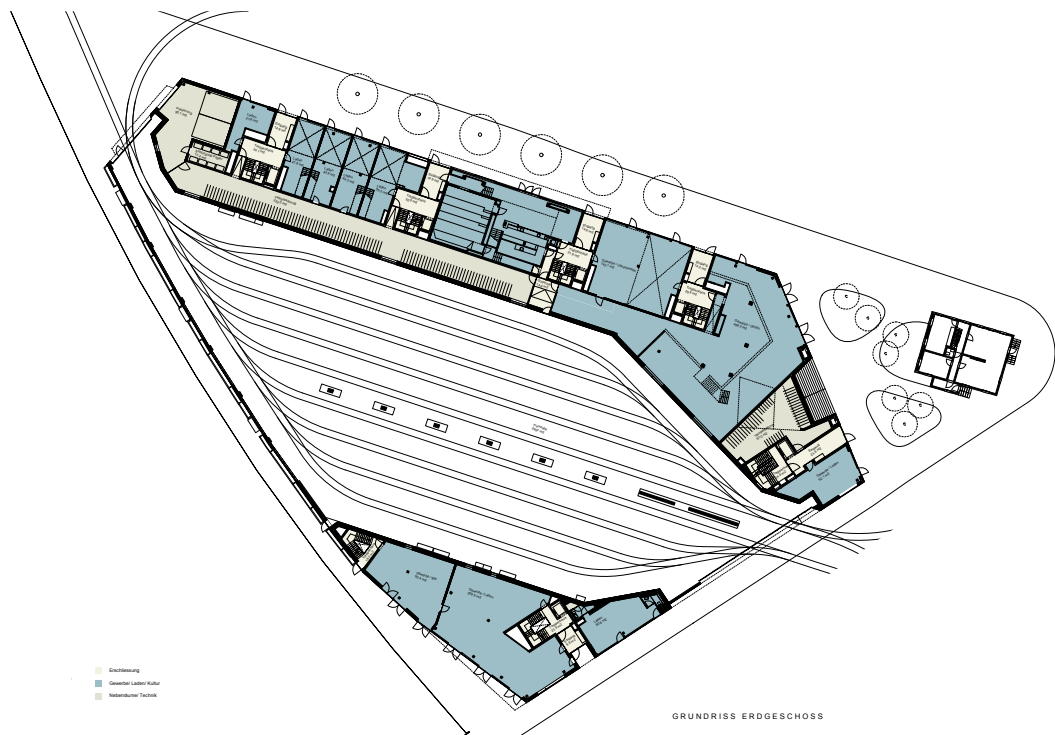
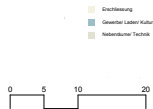
ANNEXES

PLANS D'ETAGES

KALKBREITE

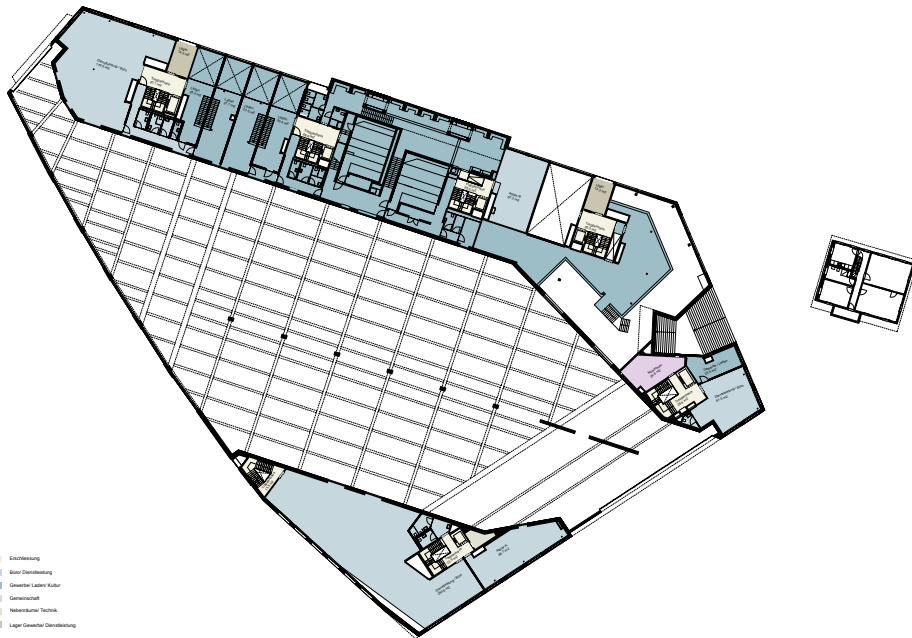
rez-de-chaussée
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrist Architekten

source: kalkbreite.net



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

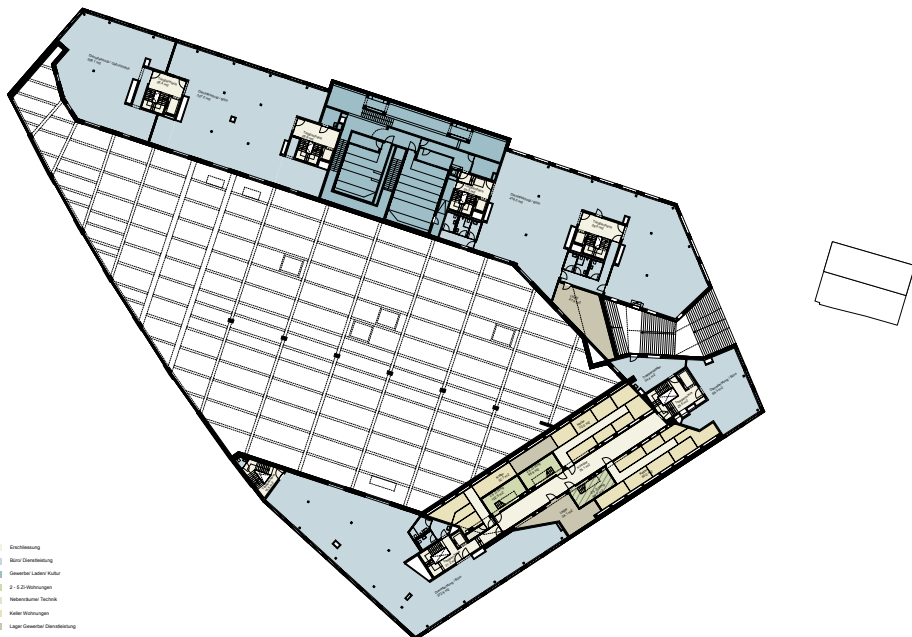
MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 201 91 00 FAX 044 201 91 08 MAIL info@muellersigrist.ch



GRUNDRISS MEZZANIN

MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 2019109 FAX 044 2019108 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH

mezzanine
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrist Architekten
source: kalkbreite.net



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 2019109 FAX 044 2019108 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH

1^{re} étage
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrist Architekten
source: kalkbreite.net

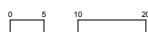
2^e étage
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrist Architekten
source: kalkbreite.net



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 201 91 00 FAX 044 201 91 08 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH

3^e étage
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrist Architekten
source: kalkbreite.net



GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 201 91 00 FAX 044 201 91 08 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH



GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 2019109 FAX 044 2019108 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH

4^e étage
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrist Architekten
source: kalkbreite.net

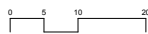


GRUNDRISS 5. OBERGESCHOSS

MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 2019109 FAX 044 2019108 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH

5^e étage
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrist Architekten
source: kalkbreite.net

6^e étage
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrüst Architekten
source: kalkbreite.net



- Erschließung
- Gemeinschaft Räume Allgemein
- Wohnungen Grundkategorie
- überdachte
- 1-2 Wohnungen
- 2-5-2 Wohnungen
- 6-7-2 Wohnungen
- 8-9-2 Wohnungen
- Industrie/Service Technik



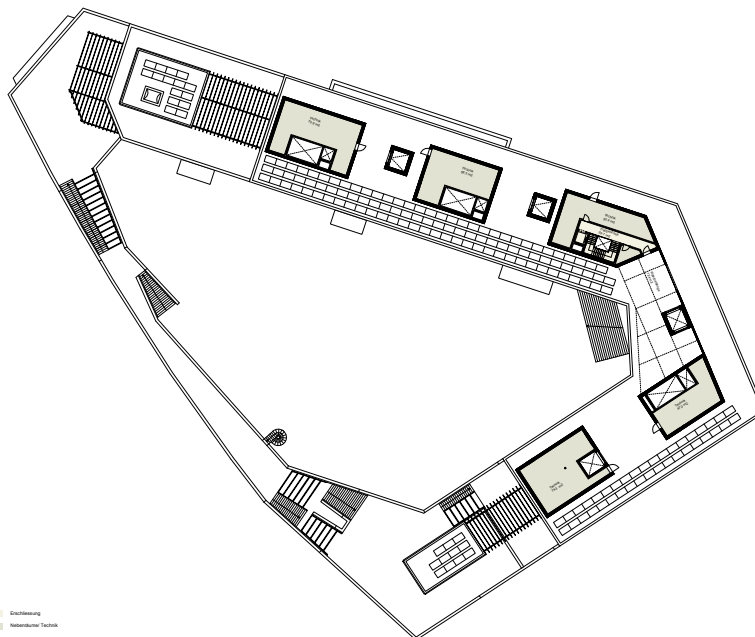
GRUNDRISS 6. OBERGESCHOSS

MÜLLER SIGRÜST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 201 91 00 FAX 044 201 91 08 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH

toiture-terrasse
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrüst Architekten
source: kalkbreite.net

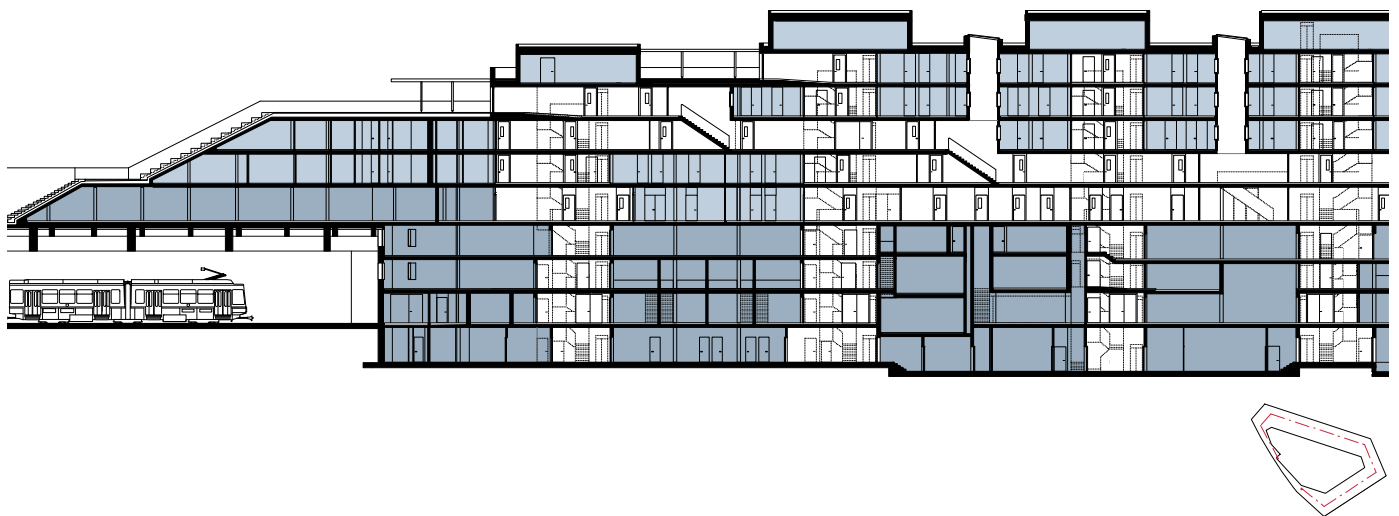


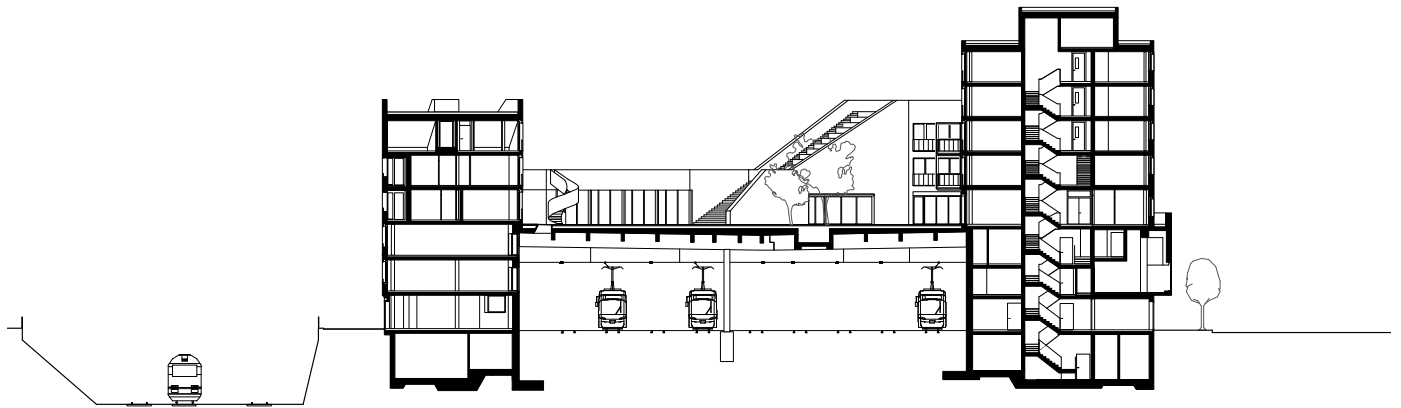
- Erschließung
- Industrie/Service Technik



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

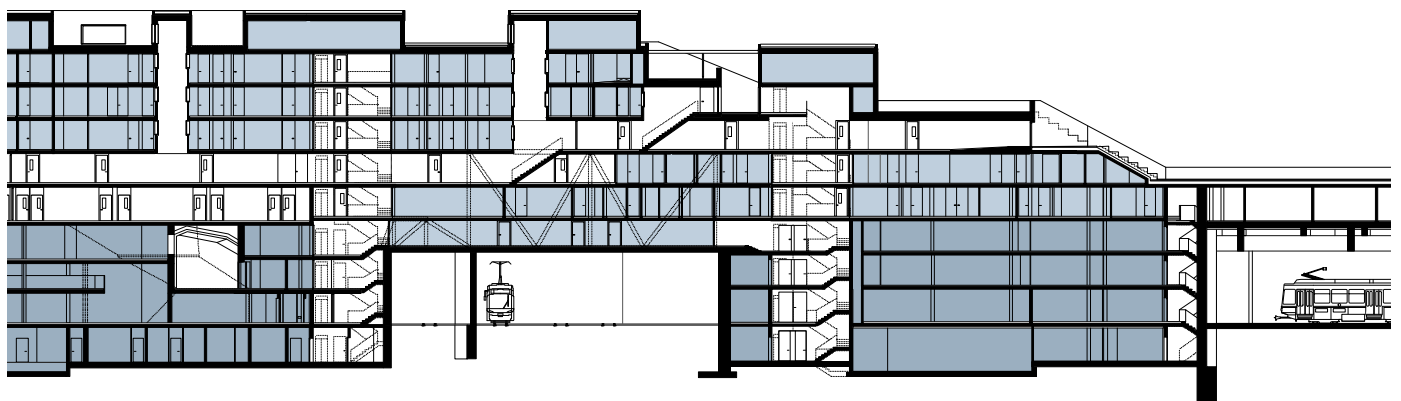
MÜLLER SIGRÜST ARCHITEKTEN AG
HILDASTRASSE 14a CH-8004 ZÜRICH TEL 044 201 91 00 FAX 044 201 91 08 MAIL INFO@MUELLERSIGRIST.CH





coupe transversale
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrüst Architekten

source: kalkbreite.net



coupe longitudinale
Coopérative Kalkbreite
Müller Sigrüst Architekten

source: kalkbreite.net

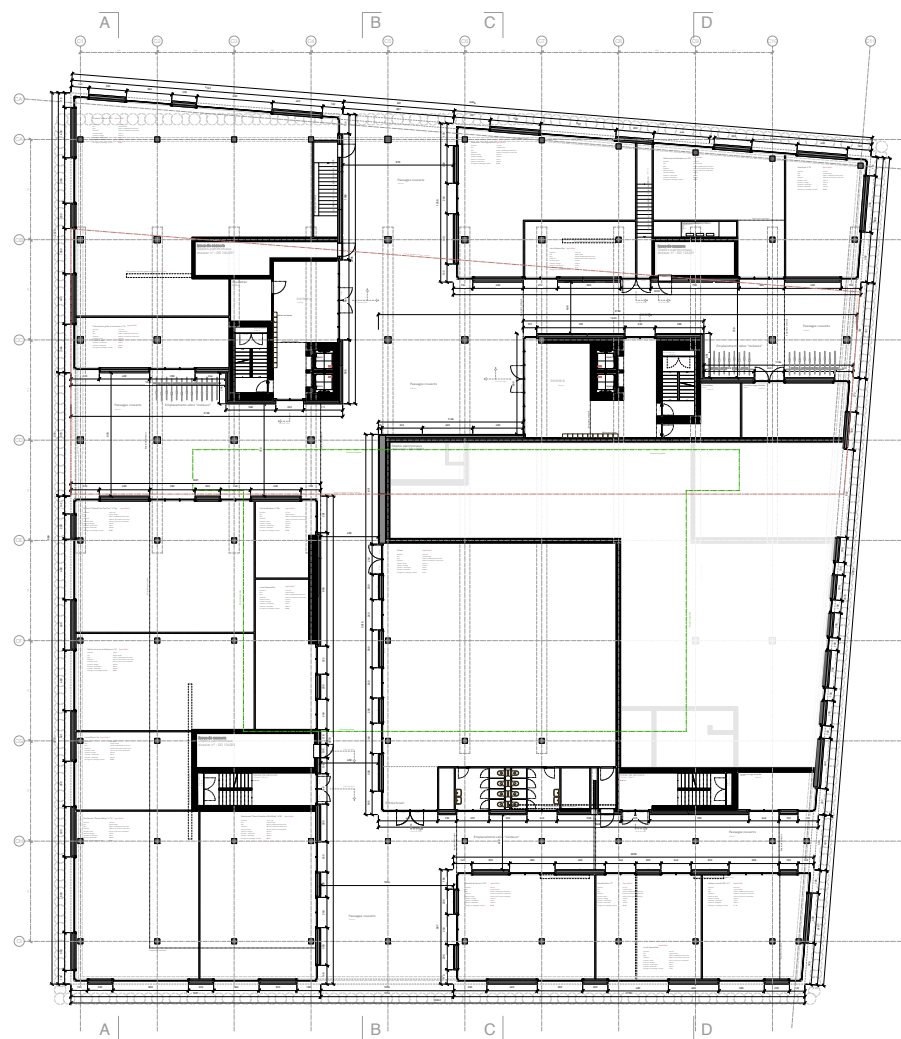
ANNEXES

PLANS D'ETAGES

ARTAMIS

rez-de-cbaussée
Coopérative la Codba
Dreier Frenzel
architecture+communication

©Dreier Frenzel
source: Yves Dreier



> APPARTEMENT 10.5 PIECES

> APPARTEMENT 17 PIECES (DUPLEX)

> APPARTEMENT 9 PIECES (DUPLEX)

> APPARTEMENT 26 PIECES (DUPLEX)

> APPARTEMENT 8 PIECES



R+1 - 2016
appartements communautaires
Coopérative la Codba
Dreier Frenzel
architecture+communication

©Dreier Frenzel
source: Yves Dreier

> APPARTEMENT 13.5 PIECES

> APPARTEMENT 8 PIECES

> APPARTEMENT 10 PIECES

> APPARTEMENT 17 PIECES (DUPLEX)

> APPARTEMENT 9 PIECES (DUPLEX)

> APPARTEMENT 26 PIECES (DUPLEX)

> APPARTEMENT 20 PIECES

> APPARTEMENT 9 PIECES

R+2 - 2016
appartements communautaires
Coopérative la Codba
Dreier Frenzel
architecture+communication

©Dreier Frenzel
source: Yves Dreier

