

Noyau générateur de convivialité

Autor(en): **Weidmann, Ruedi**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Tracés : bulletin technique de la Suisse romande**

Band (Jahr): **140 (2014)**

Heft 18: **La renaissance des coopératives**

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-515960>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

NOYAU GÉNÉRATEUR DE CONVIVIALITÉ

Le lotissement de la coopérative d'habitation et de travail Kalkbreite à Zurich démontre tout le potentiel d'une mixité d'usages: résidentiel, professionnel et communautaire. La qualité de vie créée profite à l'ensemble du quartier.

Ruedi Weidmann

Le site tenait de la Belle au bois dormant: 6350 m² de surface urbaine compacte dans le quartier zurichois d'Aussersihl, dévolus au seul repos nocturne de quelques trams bleus. Face au manque notoire de logements abordables à Zurich, il n'est donc pas étonnant que des idées de lotissement y aient germé depuis plusieurs décennies déjà. Les conditions-cadres étaient toutefois complexes. Défini par l'intersection de la Badenerstrasse et de la Kalkbreitestrasse, deux artères bruyantes parcourues par des lignes de tram et de bus, le triangle est fermé côté sud par la tranchée de la voie de chemin de fer CFF Zurich-Thalwil. Une situation qui tempérerait l'enthousiasme des pouvoirs publics. De plus, les transports publics zurichois (VBZ) ne pouvant se passer de ce dépôt au centre-ville, un éventuel complexe résidentiel devait être combiné avec une halle pour les trams. En 2003, une motion déposée au parlement communal demandait à l'exécutif d'élaborer les bases d'un projet de logements et ateliers communaux ou coopératifs.

Projet de développement communautaire urbain

Restait à savoir qui allait assumer la réalisation du projet. A Zurich, germa l'idée que les nouvelles opérations urbaines de lotissement devaient dépasser le modèle de cité-dortoir monofonctionnelle pour créer de réels morceaux de ville et englober des commerces et des restaurants. Au vu de la complexité du programme, il était difficile pour une coopérative d'habitation traditionnelle de mener à bien le projet. Au printemps 2006, c'est le quartier lui-même qui a fini par se mobiliser. Des habitants ont constitué l'association Kalkbreite dans le but de reprendre le site. Des débats publics associant citoyens et professionnels de divers corps de métier ont débouché sur une vision forte pour l'implantation d'un lotissement contemporain.

Regroupant des membres des coopératives Dreieck et Karthago – la première née en 1986, la seconde dix ans plus tard –, l'association cumulait diverses



expériences en matière de nouvelles formes d'habitation et de transformation réussie d'un quartier urbain (lire TEC21 n° 6/2006). Déterminé à poser un jalon en faveur d'une ville socialement et écologiquement durable en insufflant ses idées au processus de construction dans son ensemble, le groupe ne s'est donc pas borné à évaluer des solutions techniques, mais s'est au contraire attaché à inventorier tous les potentiels générés par le partage de locaux, par de nouveaux modes d'habitation et par des combinaisons d'usages inédites. Il a également cherché des plus-values dont le bénéfice ne s'étendrait pas au seul lotissement, mais à l'ensemble du quartier où il s'inscrit.

C'est ainsi qu'a pris forme le projet d'un lieu de vie intégratif, soit d'un morceau de ville éminemment convivial dont le fonctionnement ne s'appuierait pas d'emblée sur l'offre complémentaire d'autres quartiers et de sites lointains. Un tel programme s'écarte de la vieille idée de « coopérative d'habitation » pour aborder celle de « communauté d'habitation et de travail ». Dès lors qu'une coopérative n'est pas tenue de réaliser des bénéfices financiers, elle est en mesure d'organiser et de gérer la complexité fonctionnelle et sociétale inhérente à un tel objectif. L'association a ainsi tout bonnement revendiqué l'octroi de la parcelle à une coopérative, au motif que la tâche excéderait les possibilités de l'administration communale.

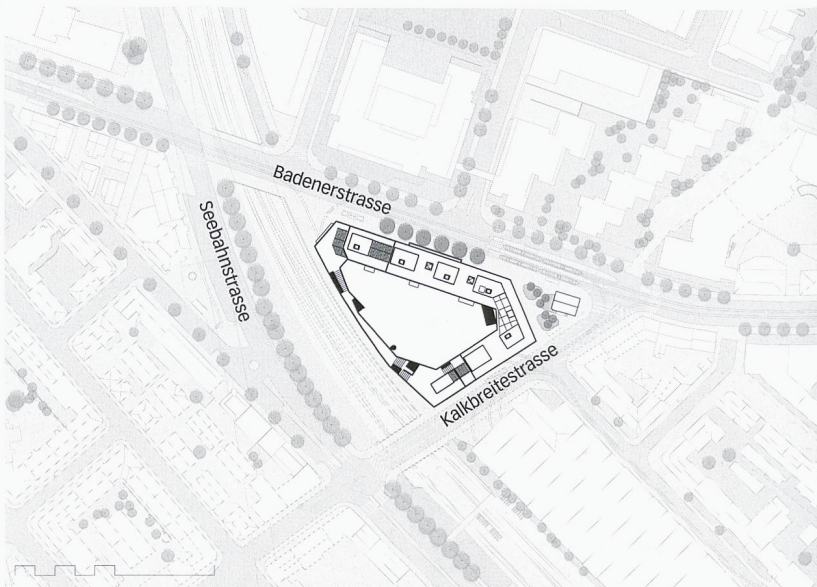
La Ville s'est prêtée au jeu en proposant le terrain en droit de superficie à l'automne 2006, mais en se réservant le droit de bâtir elle-même au cas où le bénéficiaire devait échouer à le faire. Une année après s'être constituée en coopérative pour déposer sa candidature, l'association Kalkbreite obtenait la parcelle. En l'attribuant à une coopérative qui n'avait encore jamais réalisé de projet, l'exécutif communal a pris une décision audacieuse.

Elaboration commune du programme de concours

Située à l'angle le plus passant, l'ancienne auberge Rosengarten est devenue le siège de l'association. Pour cultiver un large réseau, celle-ci a lancé un programme de manifestations qui a très rapidement conquis le quartier et qui se poursuit aujourd'hui. L'« Intendance Rosengarten » organise depuis toutes sortes d'événements qui se rapportent à la vie citadine et l'enrichissent.

Les conditions et le programme des locaux définis pour le concours de projets en procédure ouverte organisé en 2009 ont été établis par la coopérative dans le cadre d'ateliers menés avec ses membres intéressés, en collaboration avec les VBZ et le service municipal des bâtiments. Les exigences architecturales spécifiées appelaient des solutions inédites pour répondre à l'ensemble des conditions. Il s'agissait de concevoir des espaces résidentiels pour des ménages comptant de une à cinquante personnes et d'atteindre les performances énergétiques et écologiques les plus strictes. Tout le périmètre était en outre exposé à de fortes charges sonores et il fallait tenir compte de l'implantation du dépôt de tram, dont la couverture devait accueillir un espace public.

Enfin, il fallait trouver une image correspondant à la jeune et remuante coopérative. Les architectes zurichois de Müller Sigrist ont remporté le concours avec le bureau d'ingénieurs civils zurichois Lüchinger + Meyer,



2



3

- 1 Vue depuis la Badenerstrasse (Photo Ruedi Weidmann)
- 2 Plan de situation (Document coopérative Kalkbreite)
- 3 Le jour de l'inauguration (Photo Volker Schopp)
- 4 Cour et terrasses du projet Kalkbreite (Photo Ruedi Weidmann)



le concept paysager est signé par les Lucernois de Freiraumarchitekten Sàrl. Entre-temps, les VBZ – second maître de l'ouvrage – avaient lancé en 2009 la première étape du chantier, qui concernait les travaux préparatoires pour le dépôt de trams.

Coûts, financement et calendrier

Dépôt de trams compris, le coût total des études s'est élevé à six millions de francs. Un tiers a été fourni par la Ville qui l'a prélevé sur ses crédits d'études non entièrement sollicités, un autre par la coopérative qui a réuni les fonds sous forme de prêts privés et de parts sociales, d'ailleurs largement souscrites par d'autres coopératives. Une banque a fourni le tiers restant. Le devis prévoyait un investissement total de près de 64 millions de francs. Correspondant aux investissements préliminaires consentis par la Ville, le coût du terrain est rétribué par le loyer lié au droit de superficie. Le financement a pu être définitivement bouclé après l'acceptation du crédit de construction du dépôt de trams par le Conseil communal en 2011, ainsi que l'inscription du droit de superficie au cadastre.

Les membres de la coopérative ont aussi régulièrement pu participer au développement ultérieur du projet. Des propositions et des idées supplémentaires sont ainsi venues l'irriguer et les plans ont été soumis à l'évaluation critique d'usagers potentiels. Cela a renforcé leur attachement au lieu et leur engagement. Comme première phase de réalisation, les VBZ ont procédé au renouvellement des voies à fin 2010, tandis que les travaux sur le bâtiment ont débuté en janvier 2012.

Habiter – travailler 240:150

Le nouveau lotissement adopte un dispositif s'inspirant de l'îlot, dont la cour repose sur le toit du dépôt de trams. 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 2500 m² sont inondés de soleil. Conçue comme un espace de détente public, cette dernière est accessible depuis la rue par un large escalier traversant la construction. A partir du deuxième étage sur cour et jusqu'aux quatre étages supérieurs, 97 unités de logement sont réparties en 55 appartements pour 240 personnes, tandis que les deux étages inférieurs le long de la Badenerstrasse et de la Kalkbreitestrasse accueillent 25 entreprises et bureaux totalisant quelque 150 emplois.

Des loyers abordables et une offre très diversifiée de logements communautaires, d'appartements familiaux, d'appartements pour couples et de studios individuels – associés à un mode de location soigneusement étudié avec la participation de la fondation Domicil, qui procure des logements à des gens au budget serré – encouragent une importante mixité sociale et générationnelle. Les petits logements sont regroupés autour d'une salle communautaire et d'une cuisine, et une grande colocation de quelque 20 logements réunissant 50 personnes exploite une grande cuisine et une salle à manger gérées par une professionnelle. Des espaces supplémentaires (appelés espaces «joker») sont en outre répartis dans tout le bâtiment, sous formes de chambres individuelles pouvant être louées en complément d'un appartement. (Suite p. 16)

UN MONOLITHE EN PLUSIEURS MORCEAUX

D'un point de vue structurel, les ingénieurs du bureau Lüchinger + Meyer ont eu recours à diverses techniques: des transitions sans joints, des treillis bétonnés et des poutres-voiles caractérisent leur construction. Malgré cette complexité, ce sont des logements abordables qui ont été construits.

Divers maîtres d'ouvrage, des usages différenciés, un site entouré d'artères très fréquentées: le projet était un véritable casse-tête, tant du point de vue de sa géométrie que de son organisation. Les responsables de la structure, qui ont travaillé avec les architectes depuis le concours jusqu'à l'exécution, ont fait un choix courageux: répondre à toutes les exigences avec différentes structures porteuses sans joints reliées entre elles.

La construction se divise ainsi en cinq parties distinctes (fig. D). La halle du tram constitue la partie centrale de l'ouvrage, avec ses portails d'entrée et de sortie. Elle a été flanquée d'une structure conventionnelle en béton armé pouvant atteindre huit étages et dont les dalles reposent sur des poteaux préfabriqués. Ces dernières ont une épaisseur de 24 à 26 cm et des portées allant jusqu'à 7,20 m. Les noyaux des cages d'escalier sont les seuls porteurs intérieurs, ce qui assure une grande flexibilité d'exploitation. Autoportantes et fixées à l'extrémité des dalles, les façades sont composées d'éléments en bois isolés préfabriqués recouverts d'une couche de crépi structuré. Cette construction relativement conventionnelle est interrompue dans l'aile nord par le cinéma, dont la structure est faite de poutres-voiles en béton qui constituent un système porteur tridimensionnel (fig. G).

Le portail-est est surplombé par une construction allongée (jusqu'à 37 m) assimilable à un « pont habitable » fait de quatre treillis métalliques qui sont dissimulés dans ses murs longitudinaux (fig. B, E et F). La partie ouest du bâtiment est constituée d'un édifice de hauteur variable qui repose directement sur la toiture en béton de la halle du tram.

Une liaison constructive entre ces cinq parties distinctes était nécessaire, car les nouvelles constructions encerclent la halle du tram, qui doit donc s'y intégrer. Comme elle n'est pas chauffée, celle-ci est soumise à d'importantes dilatations thermiques qui, en l'absence de liaisons rigides armées, aurait risqué d'engendrer de la fissuration.

Pour le « pont habitable », la structure en acier choisie était moins chère et plus facile à monter qu'une variante en béton. Pour la couverture de la halle du tram, le béton s'est imposé pour des raisons de protection au feu et de robustesse.

Le déroulement même du projet a confronté ses participants à plusieurs défis, puisque, au moment du lancement du concours d'architecte, la construction des voies de tram était déjà en phase d'appel d'offres. Les charges supplémentaires liées aux utilisations futures n'étant pas encore connues, les transports publics zurichois (VBZ), en tant que maître de l'ouvrage de la halle du tram, a arbitrairement accru les sollicitations sur les fondations. Ces réserves ont ensuite été formulées comme conditions-cadres pour le concours. Ainsi, les architectes ont échelonné la hauteur du bâtiment non seulement en raison de la vue au sud, qui apportait une lumière bienvenue, mais aussi pour exploiter au mieux les réserves porteuses. Lors de l'avant-projet des nouvelles constructions, les fondations sous la halle du tram étaient en cours d'exécution. Afin d'optimiser les coûts, les murs de soutènement en équerre utilisés pour l'enceinte de fouille ont été intégrés dans l'ouvrage fini afin de servir de murs extérieurs aux caves.

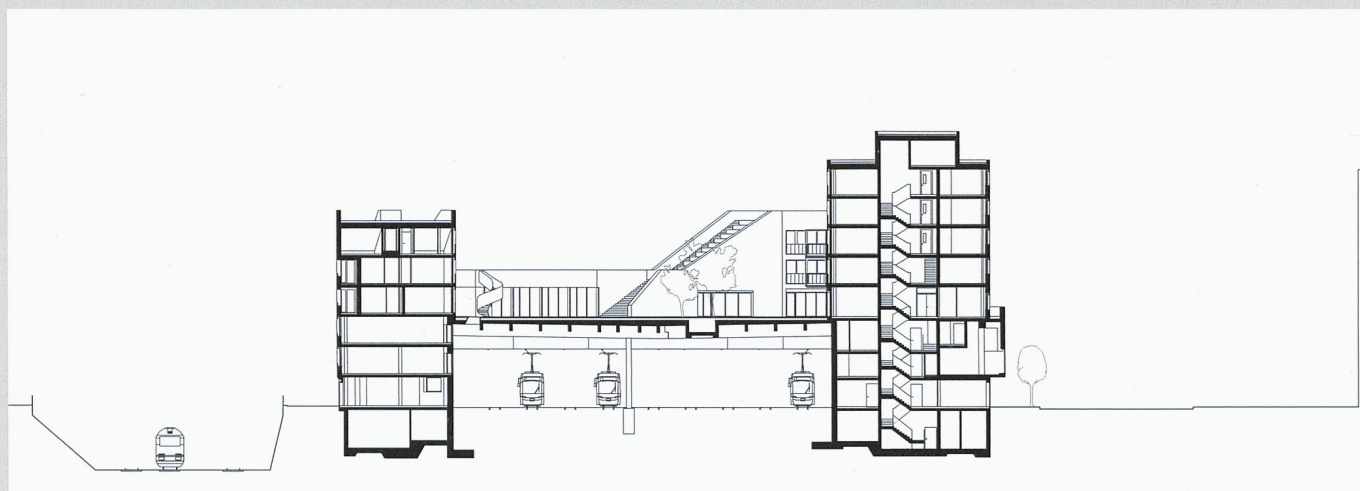
Plusieurs autres éléments ont dû être soigneusement planifiés. Pour éviter que l'exploitation du tram nuise à l'acoustique des appartements, les VBZ ont placé les aiguillages sur des appuis flottants. Le treillis métallique du « pont habitable » a été recouvert avec des plaques de plâtre fibrées, afin de garantir la classe de protection incendie R60. Pour que l'ouvrage ne subisse pas de tassements différentiels suite aux réactions d'appui variables, des fondations sur pieux ont été réalisées dans la zone du tram, alors que le reste repose sur un radier à semelle. Finalement, une voie de tram devait être maintenue en service et couverte durant la construction des bâtiments, une contrainte qui explique en partie le choix d'utiliser des éléments préfabriqués.

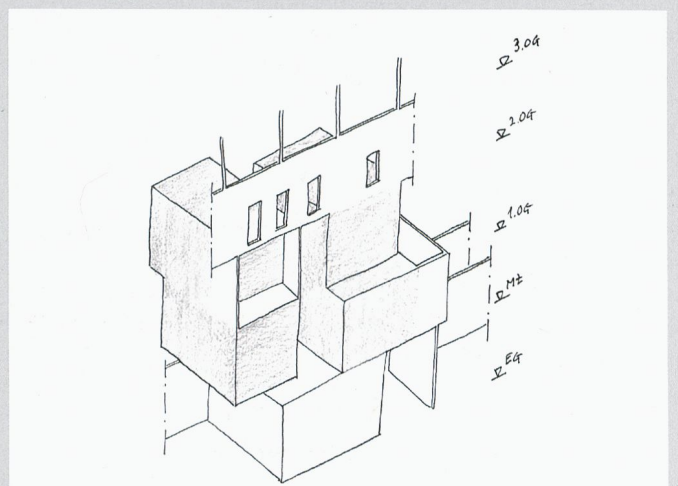
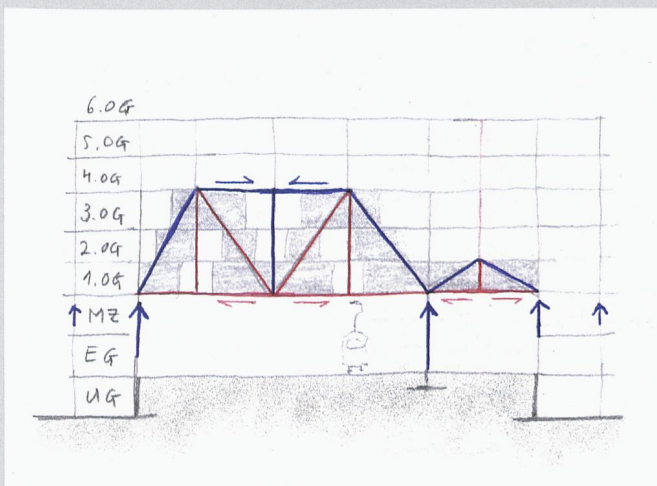
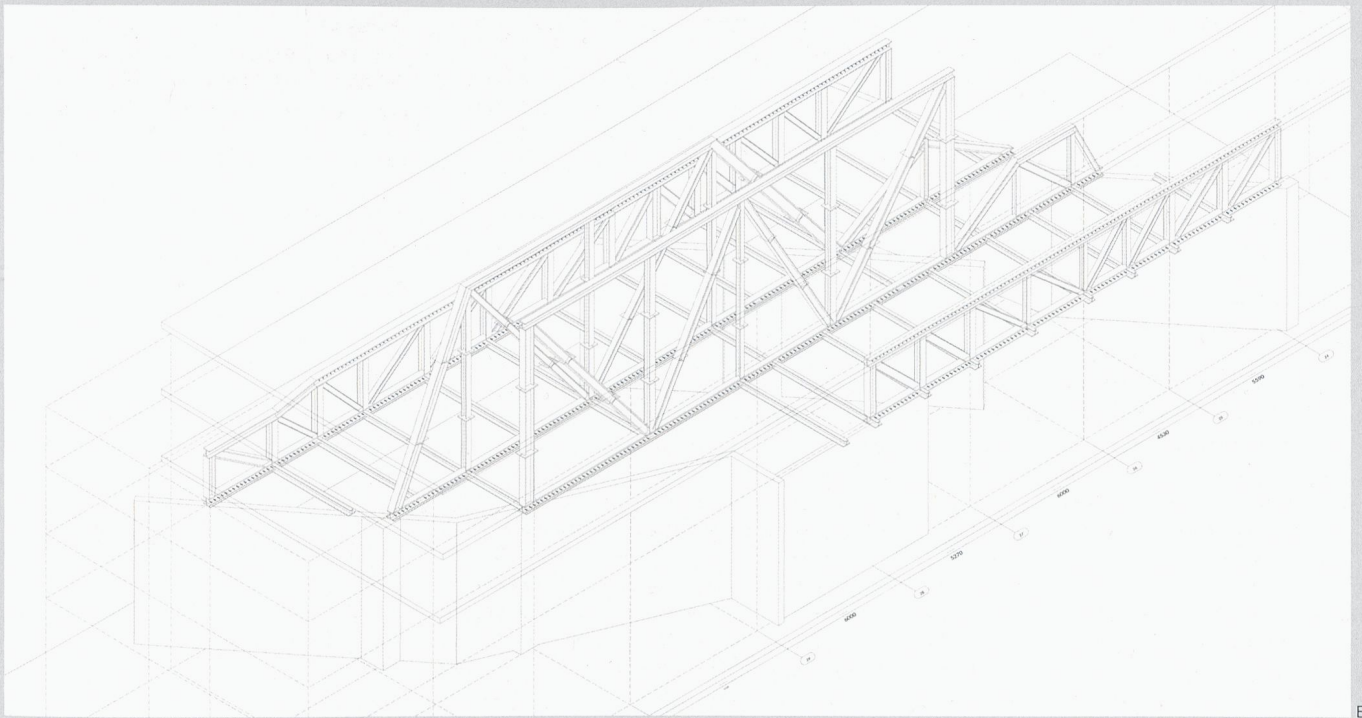
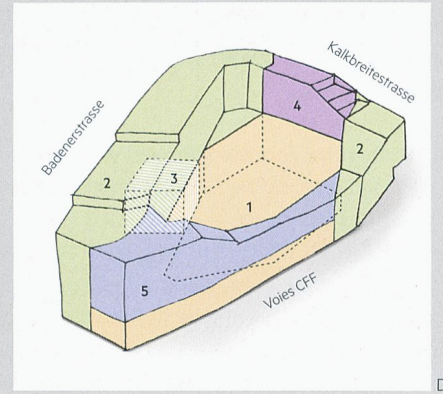
Le développement de nombreuses solutions spécifiques à ce projet, en particulier de dessin des plans, ont engendré des coûts de projection environ deux fois plus élevés que pour un immeuble normal. Sans pour autant avoir d'influence négative sur le prix des appartements.

Thomas Ekwall, rédacteur TEC21

Traduit de l'allemand par Camille Vallet

- A Les aménagements paysagers de la cour intérieure constituent une surcharge de 11,5 kN/m². Une surprofondeur a été prévue pour servir de bac aux arbres les plus gros. (Coupe Dr Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG)
- B Impression de chantier: la structure métallique du « Pont habitable » au-dessus de la sortie est de la halle des trams. Parallèlement, le premier porteur principal du toit de la halle en béton préfabriqué avec les niches pour l'appui de porteurs secondaires. A droite, le poteau intermédiaire pour le deuxième porteur principal. Au premier plan, le coffrage pour les escaliers. (Photo Dr Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG)
- C Vue de la halle des trams. Précontraints par deux câbles, les porteurs principaux en béton préfabriqués ont une hauteur de 1,3 m et des portées allant jusqu'à 21 m. Espacés de 8,2 m, les porteurs secondaires ont une hauteur de 70 cm. Les éléments de couverture ont été réalisés avec des pré-dalles (Photo Dr Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG)
- D 1 Halle des trams, toiture en béton armé préfabriqué
2 Usages divers, structure traditionnelle en béton armé
3 Cinéma, voiles porteurs en construction massive
4 « Pont habitable » au-dessus de la sortie est, construction en béton avec structure métallique incorporée
5 Usages divers, structure traditionnelle en béton armé appuyée sur la toiture de la halle des trams (Axonométrie Dr Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG)
- E La structure porteuse du « pont habitable » (Isométrie Dr Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG)
- F Circulation des efforts dans le « pont habitable » (Compression en bleu, traction en rouge, parois de séparation en gris). Les efforts horizontaux sont transmis par les forces de frottement entre le béton et les poutres en acier. (Esquisse Thomas Ekwall)
- G Les murs des salles de cinéma (en gris) fonctionnent comme des voiles porteurs. La stabilité horizontale est garantie par les planchers qui ne sont pas représentés ici. (Esquisse Thomas Ekwall)





De petits et moyens commerces, ainsi que diverses offres gastronomiques animent le rez-de-chaussée le long des rues et autour de l'escalier menant à la cour, transformant Kalkbreite en nouveau centre de quartier. La Neugass Kino-AG a ouvert le cinéma Houdini incluant cinq petites salles et un bar, à côté duquel se trouve un commerce de primeurs, le grand café Bebek, la pension Kalkbreite qui compte onze chambres, deux autres bars, un fleuriste et différentes boutiques. Une crèche, un cabinet de médecine générale et la maison de naissance Delphys complètent l'offre. Aux premier et deuxième étages, la Banque alternative suisse et Greenpeace Suisse ont pris leurs quartiers à côté de différentes petites entreprises de services.

Rue intérieure comme élément de liaison

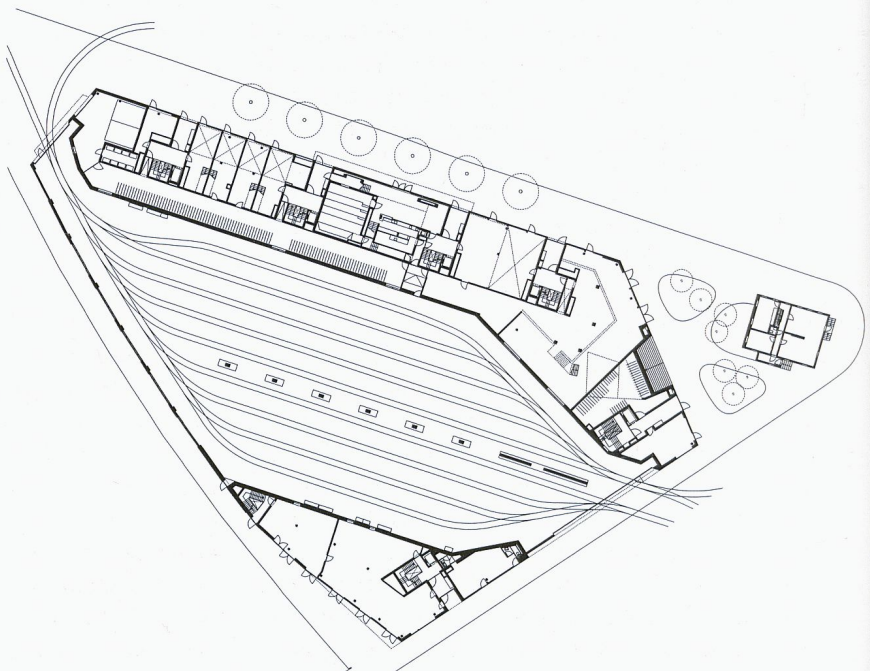
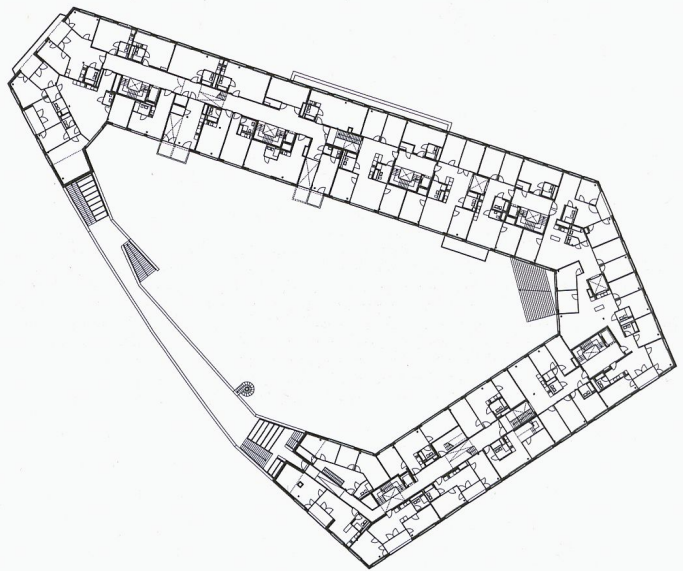
A l'exigence formulée dans le programme de concours de créer des locaux variés et de relier entre elles les différentes formes d'habitation et la diversité des locaux, Müller Sigrist a répondu par un ruban de distribution interne qui traverse l'ensemble du bâtiment comme une rue intérieure. Partant du hall d'entrée au niveau de la cour, ce dispositif raccorde les regroupements de petites unités aux locaux partagés sur les divers étages, puis conduit aux terrasses communautaires; celles-ci étant elles-mêmes reliées entre elles par des escaliers extérieurs. Un parcours circulaire dessert l'ensemble du lotissement tout autour de la cour.

33 m² suffisent, si...

La coopérative Kalkbreite conçoit le développement durable comme partie intégrante de toutes les phases de projet, des études à l'exploitation en passant par la réalisation. Pour chacune de ces étapes, elle a établi un catalogue d'objectifs économiques, écologiques et sociaux devant être atteints conjointement par les concepteurs professionnels et les locataires. A la différence de nombre de constructions labellisées, la consommation effective est ici réellement mesurée et le contrôle externe propose des actions correctrices si nécessaire.

La modération de la consommation de surface par habitant est certainement la contribution la plus efficace que la branche de la construction puisse apporter à un développement durable. En comptant les 300 m² d'espaces collectifs, chaque habitant de Kalkbreite occupe en moyenne 33 m² de surface (la moyenne suisse s'élève environ à 50 m², et 40 m² à Zurich). Grâce aux locaux partagés, cette réduction de la surface individuelle ne pègre pas la qualité de vie. Des chambres d'hôtes, des postes de travail, des locaux de formation et de réunion, le hall d'accueil avec sa cafétéria, un salon lavoir et une pension délestent les appartements d'usages qui peuvent être mutualisés. De plus, le nombre de logements occupés par plusieurs personnes est élevé.

Le standard Minergie-P-Eco constituait la valeur-cible minimale. Ces exigences sont prioritairement atteintes grâce à la bonne isolation des corps de bâtiment et un minimum d'ombre portée. Les modestes apports caloriques nécessaires sont assurés par une pompe à chaleur qui exploite la nappe phréatique. En aval, quatre pompes à chaleur produisent l'eau chaude sanitaire, en exploitant également la chaleur résiduelle du système de refroidissement industriel et du congélateur communautaire.





- 5 Plans des différents niveaux illustrant la halle du tram, la cour et un étage type d'habitation
6 Coupe longitudinale montrant la rue intérieure et les puits de lumière (Documents coopérative Kalkbreite)

Une installation photovoltaïque fournit une bonne partie du courant consommé par les pompes à chaleur et les installations de ventilation. L'ensemble du bâtiment bénéficie d'une ventilation douce avec récupération de chaleur.

Les eaux de pluie sont collectées pour l'arrosage des terrasses, le surplus s'écoulant par infiltration sous l'immeuble. L'éclairage par LED, des équipements efficaces, une robinetterie économisant l'eau et un interrupteur électrique central « off » réduisent la consommation d'eau et de courant dans toutes les pièces. La coopérative a réuni les exigences techniques pour la société à 2000 watts et encourage les locataires à ménager les ressources. Kalkbreite est un lotissement non motorisé ; les résidents doivent renoncer à leur voiture et les gens travaillant sur le site ne s'y rendent pas en véhicule motorisé individuel. En lieu et place d'un parking souterrain, des garages aménagés en surface peuvent accueillir 300 vélos.

Salon de verdure pour le quartier

Les espaces extérieurs sur les toits, dans la cour et le long des trottoirs sont au cœur des ambitions intégratives du projet. Si le vœu de la coopérative se réalise, la terrasse recouvrant le dépôt de trams doit se muer l'été en salon de verdure pour l'ensemble de ce quartier pauvre en espaces verts. Semi-publiques, les terrasses en toiture sont réservées à l'usage des locataires qui contribuent à leur aménagement et à leur entretien. Dès la phase de projet, la coopérative a installé un potager provisoire. Une enquête ayant établi qu'une majorité de coopérateurs souhaitent continuer à jardiner ensemble, une terrasse équipée de plates-bandes sera affectée à une production végétale urbaine.

Résidence à loyers modérés avec services

La modération des loyers est le prérequis essentiel pour une mixité sociale et une intégration réussie dans le quartier. Le loyer d'un appartement de 100 m² s'élève à 2000 francs par mois net, et le prix de base pour des bureaux ou des ateliers est de 250 et 300 francs le mètre carré par an, installations techniques comprises. Ce qui correspond à des offres extrêmement avantageuses pour une construction neuve au cœur de Zurich. Les candidats à une location à Kalkbreite doivent acquérir des parts sociales à hauteur de 260 francs le mètre carré. Cela équivaut à un montant compris entre 6000 et 11 000 francs par personne. Grâce à un fonds de solidarité, ce montant peut en outre être modulé à la hausse ou à la baisse.

Malgré ces loyers modérés, les personnes habitant ou travaillant à Kalkbreite disposent de services normalement réservés à des résidences de luxe. Dans le généreux hall d'entrée qui donne sur la cour intérieure, une réception ouverte toute la journée est assurée par des « deskjockeys » qui 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 proposent diverses prestations d'aide au quotidien.

Le processus de codécision ne s'est pas arrêté une fois la construction terminée. Huit groupes de travail ont élaboré des règles d'exploitation et d'usage pour les locaux communs. Le collectif a ainsi mis sur pied un conseil communautaire (*Gemeinrat*), sous forme d'assemblée mensuelle des locataires, et des œuvres communautaires (*Gemeinwerk*) pour coordonner les activités bénévoles.

Ce mélange de logements avantageux, d'espaces collectifs, d'offres culturelles, d'équipements sociaux, de commerces et de restaurants génère un lieu hautement

urbanisé et une grande qualité de vie, dont ne jouissent pas seulement une poignée de membres, mais qui profite à tout le quartier.

Sans entrepreneur général, flexibilité assurée jusqu'à la remise des locaux

La coopérative travaille dans un esprit aussi visionnaire que professionnel. Sa participation a été assurée par des structures efficaces, qu'elle a spécifiquement établies pour chaque phase de projet. Il est remarquable de constater qu'elle a encadré les travaux avec le bureau d'architecture Müller Sigrist sans l'intervention d'une entreprise générale, en mettant elle-même à disposition une direction de projet bicéphale. Elle s'est ainsi ménagé une grande marge de manœuvre jusqu'à un stade avancé de la réalisation, ce qui lui a permis d'opter même tardivement pour d'autres matériaux – notamment du chêne massif dans les cuisines – ou encore de répondre aux vœux des locataires en regroupant des logements. L'achèvement du second œuvre a pris un mois d'avance sur le calendrier et le coût final s'élèvera probablement à environ un million de francs en-dessous du budget. Les appartements, commerces et bureaux se remplissent par étapes depuis avril et la fête d'inauguration s'est déroulée les 22 et 23 août.

*Ruedi Weidmann est historien et ancien collaborateur à TEC21.
Traduit de l'allemand par Maya Haus*

INFOS COMPLÉMENTAIRES

Surfaces

Surface de plancher (SP): 22.900 m²
Terrasses en toiture et autres: 5300 m²
Total surface utile principale (SUP): 13.226 m²
– Logement: 7811 m²
– Espaces collectifs: 631 m²
– Entreprises et culture: 4784 m²

Types de logements

97 unités d'habitation dans 55 appartements
9 chambres annexes de 27–29 m²
30 appart. de 1–1,5 pièces de 29–56 m² en 3 regroupements
2 appart. de 1–1,5 pièces de 38–45 m²
14 appart. de 2,5–3 pièces de 50–75 m²
4 appart.-ateliers de 2,5 pièces de 64–103 m²
13 appart. de 4,5 pièces de 95 à 133 m²
8 appart. de 5,5 pièces de 123–127 m²
6 appart. de 6,5 pièces de 142–152 m²
2 appart. de 7,5 à 9,5 pièces de 142–215 m²
3 appart. de 13 à 17 pièces de 412 m²

Locaux collectifs

7 « espaces flexibles », 4 « boxes » (usage à définir), local récréatif, atelier, salle d'entraînement, chambre froide, 11 chambres d'hôtes, sauna en toiture, cuisine d'extérieur, salon lavoir, 3 buanderies, locaux de travail supplémentaires, 2 bureaux paysagers, hall, cafétéria

Entreprises et activités culturelles

Crèche de jour, 10 commerces, cinéma 5 écrans avec bar, restaurant, bar, take-away, cabinet médical communautaire, maison de naissance, 8 bureaux/ateliers

Coûts (état en janvier 2014)

Coûts d'investissement (CFC 1–9, habitat et entreprises):
fr. 62500000.–
CFC 1–9/ m² SP: 2729 fr./ m²
CFC 1–9/ m² SUP: 4725 fr./ m²



7



8



9

7 Le hall avec réception, boîtes aux lettres et espace commun

8 La cafétéria

9 Vue d'un appartement: murs et plafond en béton brut apparent (Photos Volker Schopp)