

Naissance d'un quartier certifié "Site 2000 watts"

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **90 (2018)**

Heft 4

PDF erstellt am: **09.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-816019>

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.

Naissance d'un quartier certifié «Site 2000 watts»

Un nouveau quartier d'habitations, de bureaux et de commerces a pris forme sur un ancien site industriel à Zurich Manegg. Trois coopératives d'habitation y ont construit près de 230 logements, sous l'égide d'une entreprise totale... avec des expériences plus ou moins mitigées.

Disons-le d'emblée: les coopératives d'habitation auraient pu construire beaucoup plus de logements à Greencity, puisque trois mois avant la remise des bâtiments, les 235 appartements avaient tous été loués, laissant sur le carreau la grande majorité des 1200 demandeurs. Et pourtant, rien ne laissait a priori présager d'un tel succès sur une ancienne friche industrielle, plombée par l'ancienne papeterie Sihl et entourée d'une boucle de l'autoroute A3 d'un côté, et de l'autre par un chemin de fer et une route très fréquentée.

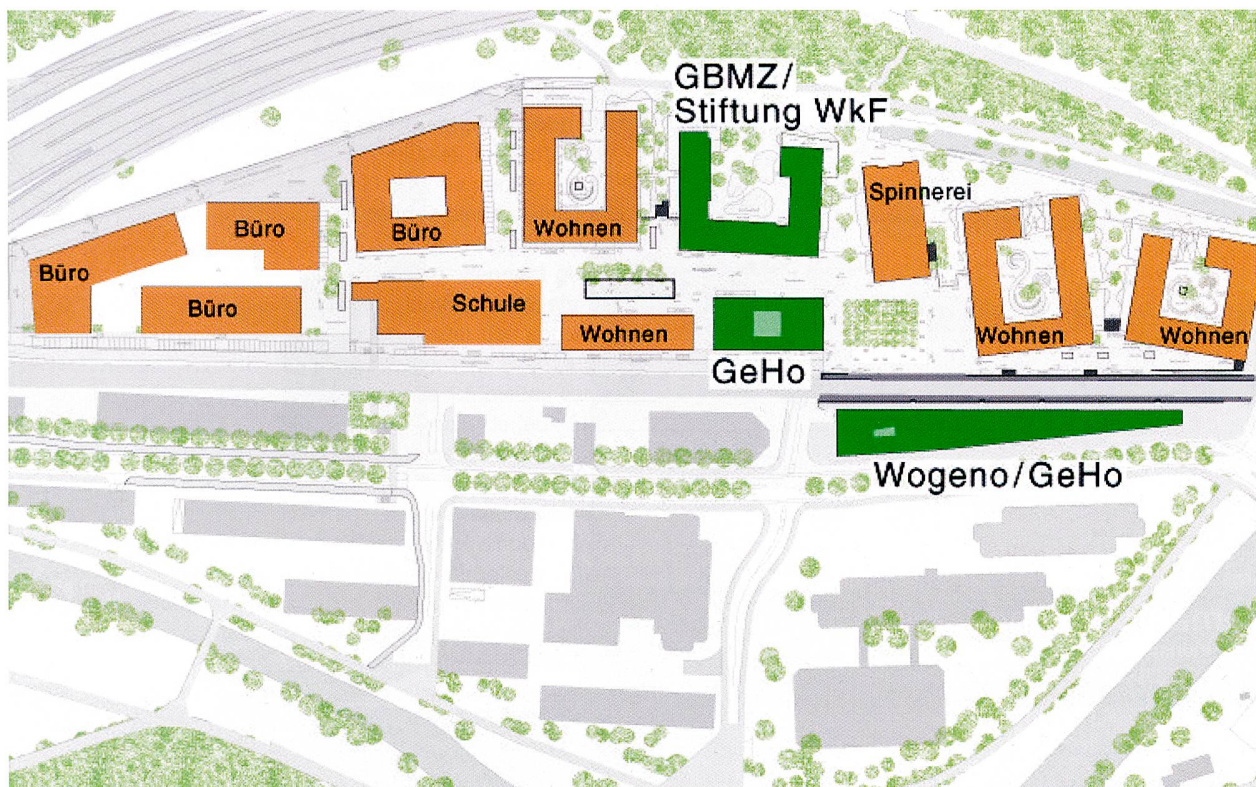
La pression politique fait merveille

Mais les temps changent. Des habitations denses remplacent les anciennes industries et les villes favorisent la tendance, parce qu'elles y voient une réponse possible à la forte croissance démographique, susceptible de préserver un tant soit peu la nature. Et le Manegg se prêtait parfaitement au jeu. L'environnement du quartier, avec la zone de loisirs du long de la Sihl et le versant boisé de l'Üetliberg compensent la rareté des espaces verts au sein du

quartier. Un quartier disposant d'ailleurs d'excellentes liaisons de transports publics, avec un arrêt de la ligne de train aux abords directs du quartier et qui vous transporte en dix minutes à la gare centrale de Zurich.

Il aura toutefois fallu de nombreuses années avant que le nouveau quartier ne s'éveille, notamment à cause du plan directeur de quartier conçu par l'entrepreneur total Losinger Marazzi, qui ne prévoyait initialement aucune place à des logements à loyers abordables. Et ce n'est finalement que sous la pression du Conseil municipal et compte tenu de la précarité de l'offre en logements à loyers abordables à Zurich, que l'entrepreneur total a fini par céder un tiers de la construction des futurs appartements à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Les négociations menées par un groupe d'intérêt «neues wohnen zürich», une organisation mise en place par l'association régionale des coopératives d'habitation de Zurich, ont certainement aussi contribué à infléchir la vision de l'entrepreneur total en faveur des MOUP.





Greencity est dans une boucle de l'autoroute A3, dans le quartier de Manegg. Les trois immeubles des MOUP (en vert dans le plan) sont déjà achevés.

Le plus grand chantier de Zurich

La partie réservée aux MOUP a été répartie entre trois coopératives d'habitation et une fondation municipale. Losinger Marazzi a vendu le terrain à bâtir à condition de réaliser les projets. Le coût étant de 247 francs le mètre carré de surface habitable, le loyer net d'un appartement de 4 pièces et demi avoisine les 2000 francs par mois. Un plan de développement urbain conçu par les bureaux Diener & Diener, Meili Peter et Adolf Krischanitz a déterminé la structure du bâti. Un concours a été organisé spécialement pour les trois coopératives, chaque bâtiment étant conçu par un architecte différent. Les travaux ont débuté en automne 2015 avec les MOUP. Le projet s'appelle dès lors Greencity et c'est le premier quartier certifié Site 2000 watts de Suisse (voir encadré «Durabilité certifiée»). Dès juillet 2017, les premiers locataires de la coopérative ont pu emménager et en octobre déjà, les 235 appartements étaient occupés. L'offre des quatre MOUP diffère à bien des égards.

Singles, grandes familles et communautés d'habitation

La **Wogeno Zürich** a réalisé son plus grand projet à ce jour à Greencity. Ici aussi, elle jouera le rôle d'une organisation faîtière pour une communauté de maisons autonomes. Elle possède la plus grande partie de l'immeuble A1, un bâtiment spectaculaire en forme de navire en raison de son emplacement entre la ligne de chemin de fer et la route. Wogeno offre ici 58 appartements d'1,5 pièce à 6.5 pièces, ces dernières s'adressant en particulier à des communautés d'habitation en colocation. L'immeuble A1 se distingue

notamment par sa rue aux étages, un large couloir qui traverse l'ensemble du bâtiment au troisième étage. «Les niches aménageables, les salles de loisirs, les chambres d'hôtes et une salle commune sont reliées entre elles comme un collier de perles», explique Tom Hegi, chef de projet de Wogeno. De là, on peut accéder à la terrasse de 550 mètres carrés sur le toit, qui se prête à divers usages.

La **Coopérative Hofgarten (Geho)** a participé au projet Greencity parce qu'elle est propriétaire de l'établissement Sihlgarten situé à proximité immédiate du nouveau quartier... et parce qu'elle était convaincue par le concept de société à 2000 watts: «Nous avons vraiment envie de participer au développement d'un projet phare durable d'une telle ampleur», explique Milena Ragaz, présidente de la Geho. C'était aussi une super occasion de collaborer avec d'autres MOUP et de bénéficier de l'expérience des autres. La Geho est propriétaire de l'immeuble B3 sud, avec 44 appartements sur la Spinnereiplatz, et son projet a remporté le Lapin d'Or 2018 de la revue *Hochparterre* pour son concept de cour résidentielle. Quatre appartements par étage sont regroupés autour d'une cour intérieure et sont reliés par une coursive, de sorte que les contacts de voisinage s'établissent automatiquement. La Geho propose principalement des appartements familiaux, mais répond également au thème «vivre et travailler» avec quatre studios. De plus, la coopérative possède 24 appartements dans l'immeuble A1, plus exposé, où elle offre à la fois de petits appartements et de grandes unités pour des communautés en colocation, ce qui lui permet de toucher un nouveau public cible.

FORSTER
CUISINES SUISSES
EN ACIER

forster



amann cuisines

Av. Industrielle 1, 1227 Carouge
Tél. 022 756 30 20, www.amann-cuisines.ch



Intemporelles – depuis 50 ans.

www.forster-kuechen.ch



LOGEMENT IDÉAL

société coopérative



Pour que les jeunes, les familles et les aînés puissent vivre dans des conditions adaptées à leurs revenus.



Siège social :
Rue Centrale 5
1003 Lausanne
www.logement-ideal.ch

**Société coopérative spécialisée
dans l'immobilier à loyer abordable**

La **Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ)** a construit 85 logements dans le bâtiment B4 sud en forme de U. Il se caractérise par sa grande cour et les terrasses communes au septième étage, qui abritent également les buanderies. Les principales implantations de la GBMZ sont situées dans le Kreis 4 au centre-ville et la plupart d'entre elles disposent de trois pièces. «Ils sont toujours très demandés», explique Felix Bosshard, président de la GBMZ. Cependant, ils ne conviennent guère aux familles nombreuses. Avec ses nouveaux projets de construction, la GBMZ souhaitait donc créer des appartements familiaux contemporains – comme dans l'immeuble Greencity, où l'appartement classique de 4,5 pièces est le type le plus courant. La cour avec le terrain de jeux et la connexion avec la forêt est idéale pour les enfants, et une crèche a emménagé au rez-de-chaussée.

Avec 20 logements dans l'immeuble B4 sud, la **Fondation Logements pour familles nombreuses** dispose de la plus petite part dédiée aux MOUP. Elle a des règles strictes: un appartement n'est donné aux familles que si elles ont au moins trois enfants. La demande pour de tels logements est si forte que la Fondation n'a pas hésité à participer à Greencity. «La liste d'attente compte 380 familles, la période d'attente est de cinq à sept ans», explique Sylvia Keller, directrice de la fondation. La majeure partie de l'offre Greencity se compose donc de 5,5 pièces, douze appartements sont subventionnés et sont donc réservés à des personnes à revenus particulièrement faibles.

Presque tout a été loué en un week-end

La collaboration des quatre MOUP concernés portait en particulier sur la gestion des locaux commerciaux des rez-de-chaussée. Comme ils ne sont pas tous aussi attrayants les uns que les autres selon leur situation, les MOUP ont décidé de partager les coûts et les risques. La location a mieux marché que prévu, seuls deux locaux sont encore libres. La location d'appartements a également été gérée ensemble. Les appartements témoins n'étaient disponibles qu'en novembre 2016, un bon semestre avant l'emménagement. Les quatre MOUP ont organisé un week-end de portes ouvertes... qui a remporté un succès fulgurant avec pas moins de 1500 personnes intéressées.

Une grande partie des logements a ainsi pu être attribuée, sans même avoir besoin de les proposer en location sur des portails en ligne. Les intéressés/es pouvaient postuler directement lors de la visite sur le site web dédié, même auprès de plusieurs MOUP. L'un des critères n'était pas seulement l'appartement et le prix, mais aussi les différents règlements d'occupation. La Geho impose par exemple des règles plus strictes que les deux autres coopératives. Avant la signature du contrat, tous les MOUP ont eu des entretiens individuels avec les locataires potentiels, leur expliquant le règlement intérieur et les particularités du projet Greencity.

Vif intérêt pour la participation

Les petits appartements étaient particulièrement demandés, les plus grands genre 6,5 pièces ont moins facilement

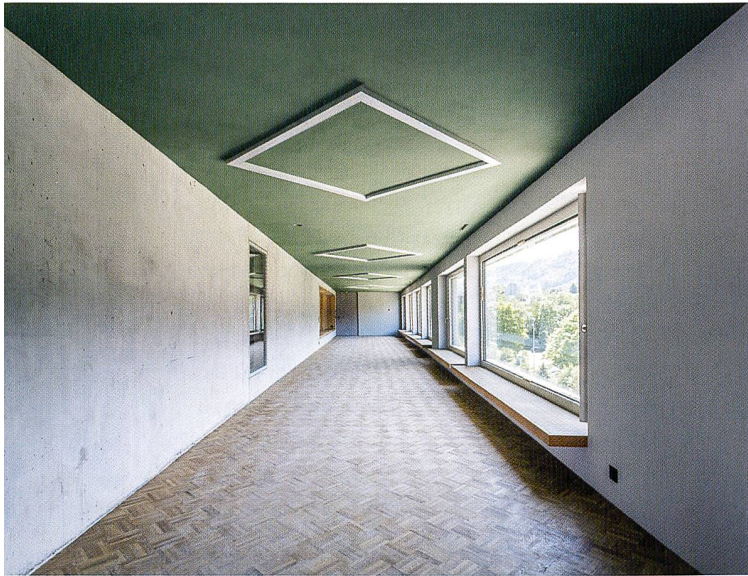
Construire avec une entreprise totale – des expériences mitigées

Le président de la GBMZ ne mâche pas ses mots: «Nous ne travaillerons plus avec un entrepreneur total (ET) pour un prochain projet», déclare Felix Bosshard. Dans le cas de Greencity, les maîtres d'ouvrage n'avaient pas le choix, car la société Losinger Marazzi AG a été désignée comme vendeur du terrain pour l'exécution. Les trois coopératives et la fondation ont chacune négocié leur propre contrat d'ET avec un prix fixe. Le contrat a donc été attribué aux sous-traitants par l'entrepreneur total, qui avait avantage à utiliser les mêmes équipements et matériaux pour l'ensemble du site. Toute personne qui s'en écartait devait supporter les coûts supplémentaires ou, si nécessaire, les réduire. Par exemple, la GBMZ a choisi des machines à laver plus robustes, mais n'a pas utilisé de box à pneus dans le parking souterrain.

Mais les problèmes étaient en fait ailleurs: «Selon nous, l'ET a choisi des entreprises avec un personnel moins qualifié», explique Felix Bosshard. Ils sont même venus de l'étranger, et ce dans le cadre d'un projet qui s'engage en faveur du développement durable. Certains avaient fait faillite pendant les travaux de construction et ont dû être remplacés à court terme. Conséquence: «La qualité de l'exécution ne correspond pas dans de nombreux domaines à nos standards habituels.» Par rapport au nouveau lotissement de Klee, où la GBMZ avait effectué l'exécution de manière conventionnelle, de nombreux défauts ont été constatés. La Wogeno a connu des expériences similaires. A bien des égards, elle trouve aussi que l'exécution laisse à désirer et que les défauts pululent.

«Nous n'avons pas trouvé que c'était si négatif que cela», déclare Boris Deister, directeur général de Geho. Le nombre de déficiences était limité. Un représentant légal a été engagé très tôt et un contrat avec une description détaillée du bâtiment a été conclu avec l'entreprise totale. «Plus vous définissez tôt, moins il y aura de problèmes plus tard», explique Boris Deister. Afin d'imposer ses exigences et de négocier à égalité avec l'entreprise totale, il est important d'avoir des experts dans la commission de construction et d'autres comités du maître d'ouvrage. **RL**

(suite du texte en page 31)



*L'immeuble A1 s'étend le long de la voie ferrée. Il impressionne par ses parties communes: le large couloir polyvalent et la terrasse de 500 mètres carrés. L'offre d'appartements s'étend du petit appartement à l'appartement en colocation.
Photos: Lukas Walpen*

Durabilité certifiée

Losinger Marazzi AG construit au total 13 bâtiments sur le site de huit hectares de l'ancienne papeterie Sihl à Zurich Manegg. Les huit immeubles d'habitation abritent environ 730 appartements en location et en propriété, tandis que trois autres immeubles offrent environ 55 000 mètres carrés d'espace de bureaux. Les rez-de-chaussées surélevés seront utilisés à des fins commerciales, ce qui donnera un supplément de vie au nouveau quartier. Il y aura aussi un hôtel de 170 chambres et une école pour 250 enfants. Au total, Greencity va accueillir 2000 résidents et 3000 emplois. Un bon tiers, soit 235 appartements, appartient à des MOUP. Ce sont les premiers logements à avoir été occupés dès juin 2017. Trois autres bâtiments, dont la filature, seul monument industriel préservé, suivront à partir de l'été 2018. La ville de Zurich offrira la clé de voûte du quartier en construisant une école d'ici 2023.

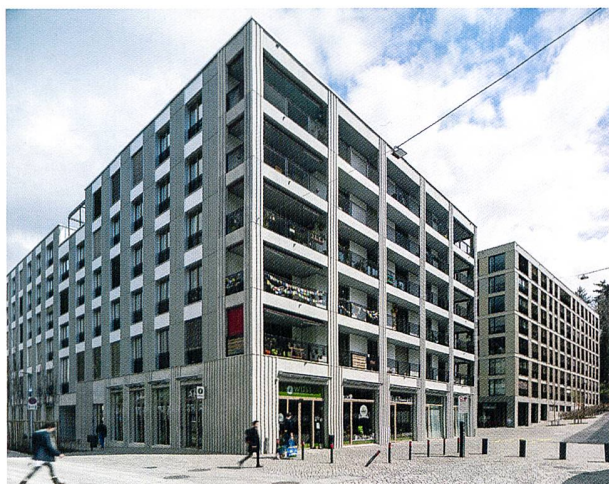
Greencity est le premier quartier en Suisse à être certifié comme Site 2000 watts par l'Association Cité de l'énergie et l'Office fédéral de l'énergie, et a obtenu en janvier 2018 sa troisième recertification. L'approvisionnement en énergie provenant de sources renouvelables à cent pour cent a été déterminant à cet égard. Des installations photovoltaïques ont été installées sur tous les toits, de sorte que 23% de l'électricité est produite localement. Un contrat a été conclu avec la compagnie d'électricité de la ville de Zurich pour la production d'énergie et de chaleur. Les maîtres d'ouvrage ont également pu participer directement aux installations photovoltaïques et recevoir en retour de l'électricité à prix réduit.

Au cœur du système se trouvent trois pompes à chaleur à ammoniac d'une puissance de 1200 kilowatts chacune. La principale source de chaleur vient de la nappe phréatique. Les autres besoins sont couverts par un réservoir de stockage souterrain de 140 sondes d'une profondeur de 120 mètres. La norme de construction Minergie-P-Eco et le concept de mobilité, qui met l'accent sur les transports publics et les parkings réduits, sont d'autres facteurs de la certification Site 2000 watts. Les résidents de Greencity s'engagent à respecter diverses mesures dans le cadre d'un contrat de location, comme par exemple l'achat d'électricité verte. Ils peuvent utiliser une application pour se tenir au courant de leur consommation d'énergie. **RL**

> www.greencity.ch >

www.greencity-genossenschaften.ch

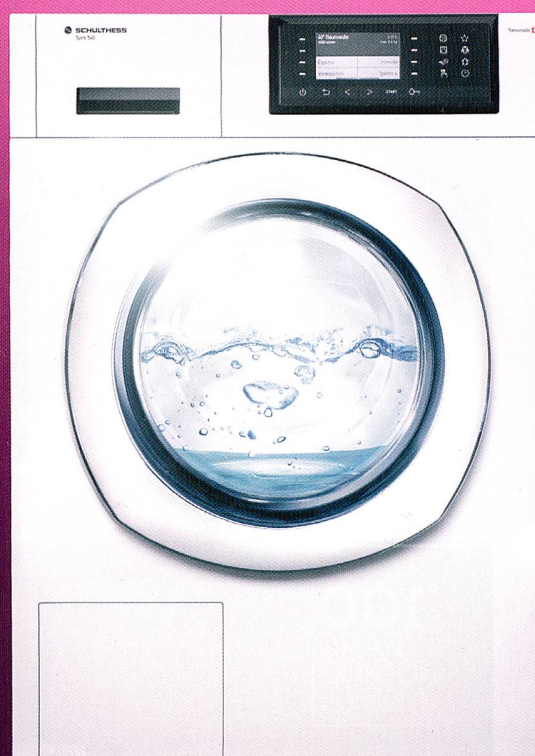
29 quartier à 2000 watts



L'immeuble B3S est destiné principalement aux familles. La cour intérieure commune est remarquable. A chaque étage, un balcon circulaire fait le tour de la cour et sert de terrasse privée, ainsi que pour les réunions. Photos: Lukas Walpen

SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 170 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: schulthess.ch/qualite-suisse

Swissmade

 **SCHULTHESS**

FIXIT®

Schweiz. Suisse. Svizzera.

Nouvelle qualité

Fixit 770 Ribage chaux blanche-ciment

- › Application plus facile et plus rapide
- › Plus long délai de mise en œuvre
- › Consommation plus faible
- › Structure homogène et belle finition
- › Ouvert à la diffusion
- › Ambiance agréable



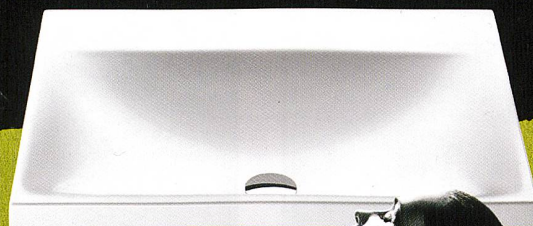
minéral.
rapide.
naturel.

Une entreprise du groupe FIXIT GRUPPE

FIXIT.CH

100
YEARS
ICONIC
BATHROOM
SOLUTIONS

KALDEWEI



Washbasin SILENIO

kaldewei.ch



trouvé preneurs. Anita Schlegel, directrice de Wogeno, explique qu'il s'agit d'un reflet de la société: «Il y a simplement plus de personnes qui vivent seules.» Et peut-être qu'ils veulent vivre dans une communauté comme les maisons Wogeno. Pour que l'auto administration et la communauté fonctionnent, les résidents sont accompagnés par Wogeno; cela signifie fonder une association d'immeuble et participer aux différents groupes de travail.

Anita Schlegel et Tom Hegi sont plus que satisfaits des résultats obtenus jusqu'à présent: bien que l'effort pour le processus de participation soit important, huit assemblées plénières ont déjà été organisées. Des groupes de travail ont déjà pris en charge la location de chambres d'hôtes et de salles communes, et ont même créé leur propre plateforme web. GBMZ et Geho notent également que les nouveaux locataires ont très envie de participer. Les représentants des locataires s'étaient déjà formés dans le cadre d'une commission de règlement ou d'une initiative de groupe de contact.

La question de la voiture privée n'a pas non plus fait de grosses vagues. Les immeubles de Greencity n'offrent qu'un nombre limité de places de stationnement. Dans l'immeuble B3S, il y a environ 19 places de parc pour 44 appartements. Wogeno ne dispose que de 18 places de parc pour ses 58 appartements, et était donc le seul MOUP à devoir présenter un concept de mobilité. Certains locataires s'engagent à ne pas garder leur voiture et l'offre et la demande de places de stationnement se sont équilibrées. Greencity reflète donc la tendance à ce que de plus en plus de gens abandonnent la voiture en milieu urbain, explique Anita Schlegel. Et Felix Bosshard le sait: «Si vous possédez deux voitures, vous ne faites probablement pas partie de notre public cible de toute façon.»

Densité perçue comme facteur positif

Comment les quatre MOUP voient-ils le futur développement de Greencity? Risque-t-on de voir émerger une ville dortoir de plus à la périphérie de la ville? Pas vraiment. Tout le monde semble s'accorder pour dire que le quartier est et restera vivant. L'une des raisons est la taille du projet. D'autres grands lotissements sont en outre prévus à



L'immeuble B4S est aussi destiné aux familles – plus d'une centaine d'enfants y vivent. La grande cour intérieure du bâtiment en forme de U et la terrasse commune au septième étage offrent de belles possibilités de rencontres.
Photos: Lukas Walpen

proximité immédiate du quartier, avec la participation entre autres de deux MOUP: BEP et Logis Suisse SA. L'ensemble de la zone de développement de Manegg s'étendra alors sur 20 hectares le long de la rivière Sihl.

La densité de la nouvelle zone de développement est considérée comme un autre facteur positif, car cela permet une offre commerciale attrayante avec des magasins et des restaurants à usage quotidien. Milena Ragaz explique que les coopératives sont les premiers maîtres d'ouvrage du nouveau quartier à faire preuve de sens des responsabilités à cet égard, en accordant par exemple des conditions de location très favorables aux boulangers. Boris Deister, directeur général de Geho, observe les progrès au quotidien, puisque la coopérative a installé son bureau à Greencity: «Quand je regarde la Maneggplatz le soir, je suis étonné par toutes les activités qui y règnent – et beaucoup reste à venir. Le potentiel est énorme.»

Richard Liechti (*Wohnen* mai 2018)
Adaptation PC

Contactez-nous
022 322 89 55
www.atba.ch/energie

atba
architecture
+ énergie

Travaux en cours?
Besoin d'aide pour votre projet?
Nous pouvons vous conseiller

- Optimisation énergétique
- Thermique du bâtiment
- Matériaux sains
- Confort & Santé
- Détails de construction
- Demande d'autorisation
- Planification/chantier



Pour tout renseignement:
www.flpai-geneve.ch
info@flpai.ch
022 949 51 34

A Genève, la FLPai met à la disposition de tous les seniors, vivant seuls ou à deux, des logements confortables et à loyer abordable, y compris des logements avec encadrement social.



modèle Duplex



«Je fais confiance aux produits de Keller Spiegelschränke AG, car ils sont fabriqués en Suisse et ils offrent une qualité exceptionnelle.»

Flavio Crainich, architecte
Atlantis AG, Wallisellen

Keller Armoires de toilette
www.guten-morgen.ch 

Partenaire:

 wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich