

25 Juin : 1^{ère} visite → Mehr als Wohnen

Guide : Claudia THIEZEN, architecte, a participé au projet dès l'origine. Depuis, elle est dans le CA de Mehr als Wohnen (MaW).

Nous sommes réunis dans une vaste salle très bien équipée qui fait la promotion du projet (maquette, photos, publications).



Cette Coopérative a été fondée par d'autres coopératives, grâce à la mise en commun des expériences les plus anciennes et les plus jeunes.

2007 est l'année du 100^{ème} anniversaire des coopératives d'habitants. A cette date, à Zurich, on compte 20 % de coopératives, mais il faut savoir qu'il y a très peu de logement social en Suisse.

2011 : un vote citoyen à Zurich en faveur des coopérative fixe à 33% le seuil à atteindre. Pour atteindre ce but, du foncier doit être retiré de la spéculation. Notre guide pense que ce seuil n'est pas possible à atteindre. Des négociation avec la ville ont déjà permis de réserver 40 000 m² en bail à construction.

Qui sont les coopérateurs

Ceux qui louent un logement, mais on peut être membre de MaW sans habiter la coopérative. Au démarrage, MaW avait pour membres d'autres coopératives.

Conception

La Ville lance un concours d'architecture à partir d'un plan masse créé par un architecte urbaniste de la Ville de Zurich. Cinq architectes sélectionnés se répartissent les différents bâtiments.



- Définition de grands volumes. Ce qui structure le quartier, ce ne sont pas les immeubles mais les espaces entre immeubles.



- Les rez-de-chaussée sont ouverts : commerces, espaces publics, locaux d'activités, services de quartier. Donc pas de logements au RDC sauf quelques-uns rehaussés. Le quartier est en lisière de la ville, d'où la nécessité de développer tous ces services.

- Rigueur dans la construction, économie, attention portée à la résistance des matériaux, matériaux bruts, halls et circulations intérieures vastes.



La programmation des logements a commencé en 2009.
Fin de l'opération entre automne 2014 et été 2015.

Quelques chiffres

- 380 unités de logements, du studio à de très grands logements pour des colocations, par exemple 400m² pour 10 personnes.
- 2016 : 1 400 habitants de 0 à 65 ans. Diversité de cultures, revenus, éducation, activités (artisanat).

→ Le renoncement à la voiture est obligatoire, sauf exception : obligation pour le travail, handicaps (106 places de parking). MaW possède 2 voitures et des vélos électriques en libre-service avec antivols. Une société suisse d'autopartage est présente dans le quartier

Implication des habitants

Au départ, les futurs habitants sont représentés par les autres coopératives.

Ensuite, beaucoup de choses sont mises en place pour impliquer les habitants :

→ Un an avant l'aménagement, mise en location, réunions programmées pour les personnes intéressées.

→ Des critères pour l'attribution :

- Nombre d'habitants en rapport avec la typologie du logement : 3 pièces pour 4 personnes minimum, par exemple
- Revenus et loyer : 1/4 à 1/3 de taux d'effort.
- Maintenir une diversité de la population → 20% des loyers sont subventionnés (loyers moins chers), ils sont soumis à plafond de ressources. Des fondations aident les gens qui ne peuvent apporter le capital ; ce sont des familles qui ne trouveraient pas à se loger autrement.

→ Dans la gestion partagée, chaque personne physique ou morale a une voix sans distinction quel que soit l'apport financier.

→ Réunion par bâtiment pour le partage des tâches concernant sa gestion interne, au moins une fois par an. Des réunions également pour le quartier et d'autres pour la coopérative ...

Question : Pourquoi un seul bâtiment « vert » (façade végétalisée) ?

R. Parce que les autres n'en voulaient pas !

Visite du site_: (quelques-précisions sont apportées pendant la visite)

Au niveau du quartier

- Bureau de réception: administration, accueil des locataires et contact direct et livraisons (une sorte de conciergerie).
- Un hôtel de 22 chambres gérées par les locataires-habitants fait aussi chambres d'amis (moins chères pour les coopérateurs).
- Un restaurant (peu de clients , pas assez de passage) qui fait aussi les petits déjeuners pour l'hôtel. Difficile de trouver du personnel, c'est une association de réfugiés qui le gère.
- Une salle de conférence.
- Une salle commune pour tout le quartier, toujours ouverte.
- Une fondation a fait des adaptations pour procurer logement et travail pour des handicapés, avec convention et suivi.
- Une personne gère un magasin bio que les habitants ont organisé eux-mêmes.

Tous ces services paient pour leurs locaux un loyer à la coop.

Question : quels loyers ? Quels équipements

23 000 CHF d'apport pour un appartement de 4 pièces d'environ 100 m²

Charges (incluses dans le loyer ?) : 10% du loyer pour chauffage récupération de chaleur (pompe à chaleur – 30° ??), eau chaude sanitaire à 50°

Loyer proportionnel à la surface (4 pièces 100 m² : 2 000 €/mois ??) auquel s'ajoute 10 à 30 Francs Suisses par mois pour les activités suivant les revenus.

La gestion

L'entretien des parties communes est assuré par des professionnels.

Salariés : 10 à 12 personnes certains à plein temps d'autres à temps partiel. Les salariés sont aussi locataires/habitants de la coopérative.

Au total : environ 10 espaces pour les services → rapport entre services et logements = 1,5 %.

Espaces partagés : environ 600 m² non marchands, réservés aux habitants (0,43 m² par habitant ...)

- Laveries communes, pas de possibilité de lave-linge dans les appartements, lave-linge et séchoirs sont gratuits (inclus dans le loyer) en libre accès.
- Rangements : caves obligatoires.
- Abris antiatomique : obligatoire en Suisse.



Visite d'un bâtiment

- Bâtiment compact et bien isolé (Isolation extérieure avec revêtement).
- Utilisation systématique du béton brut (hall d'entrée, paliers et montées d'escalier par exemple) par soucis d'économie. Par contre, ces circulations sont vastes.
- Attention apportée à la résistance des matériaux. Rien d'inutile !



Dans le premier bâtiment visité, on trouve des duplex, les plus grands du quartier. Ce sont **les Clusters**, de grandes colocations.

De 9 à 14 personnes y vivent dans de très grands logements comportant des espaces privés regroupés autour d'un espace commun équipé d'une cuisine collective.



Ce type de logement attire les personnes âgées et les familles monoparentales.

Le partage de salle de bains avec d'autres est difficile pour les personnes âgées. Aussi, chacun jouit d'une petite SDB, et d'une petite cuisine pour une à deux personnes en plus d'une à deux pièces.

→ 11 Clusters dans MaW.

Le groupe de personnes colocalitaires organise collectivement sa vie quotidienne, mais est constitué en association pour la gestion locative. Tous décident de la répartition des espaces communs et de qui vient quand il y a un départ (à ceux qui restent de chercher le/la nouveau/elle). Il n'y a jamais de problème de vacance.

Les activités

2 jardins partagés.

Les initiatives sont encouragées. Pour ceux qui veulent créer une activité, c'est facile. Une association informelle reçoit l'aide de l'Université pour son fonctionnement. Ainsi, 4 ou 5 personnes intéressées, qui sont élues, peuvent décider d'activités, qui doivent être ouvertes à tous ceux qui le désirent. En un an, 35 groupes se sont créés de cette façon avec des thèmes variés : culture, langues, magasin bio, contacts avec agriculteurs + amap de légumes, etc.

Question : quelles structures pour les jeunes ?

→ Jardins d'enfants : 2 Rez-de-chaussée sont loués par la ville.

→ Aires de jeux, espaces pour les jeunes ...

Dans une « maison verte en bois », une expérience :

→ Essentiellement petits appartements par exemple des 4 pièces de 90m² avec jardin d'hiver, une cour commune, un espace privé de méditation proposé par un groupe et 2 espaces privés collectifs, réservés aux habitants de l'immeuble.

Financement

Bail à construction, au bout de 60 ou 80 ans tout appartient à la Ville.

<http://www.challenges.fr/immobilier/20160601.CHA9903/a-zurich-la-revolution-de-l-habitat-partage.html> (particulièrement intéressant)

<https://www.youtube.com/watch?v=eWF0PiPBvt4> (en allemand

<https://www.youtube.com/watch?v=sA8sEhgTscY#t=348.101>) (en

allemand, mais images de la vie quotidienne)

<http://habitat-mobilitedurable.ch/exemples/quartiers-existants-ch/zurich-leutschenbach-mehr-als-wohnen/>