

Seconde Visite : Kraftwerk Zwicky Süd

Guide : Claudia THIEZEN, architecte, a participé au projet.





Quartier tout nouveau (2015-2016). KraftWerk1 existe depuis 20 ans.

Dans les années 1990, un groupe de gens (amis) ont voulu créer une "communauté solidaire", d'un côté un projet traditionnel pour familles traditionnelles, de l'autre, des familles mono parentales, des colocataires, des jeunes seuls, des familles recomposées. D'où la nécessité de créer une diversité de logements. Par ailleurs le cadre se modifie, nécessité de tenir compte du réchauffement climatique, de la consommation d'énergie...

Dans les années 1990 : les idées sont là, mais pas de terrain accessibles financièrement. Les nouveaux lotissements créés vont plus loin mais les améliorations engendrent de nouvelles erreurs.

Ici on est en dehors de Zurich, entre ville et aéroport. La nouvelle ligne de tram vers l'aéroport (L12) en fait une zone de développement.

La question posée était : comment faire vivre ce nouveau quartier qui ne fait plus partie de la ville de Zurich ?

C'était une zone industrielle, une ancienne filature délocalisée en Asie. La famille propriétaire avait décidé de faire des logements.

Le problème : beaucoup de trafics autour du terrain. C'est une chance pour la coopérative qui a pu de ce fait acheter le terrain peu cher. Elle en a financé la moitié, le reste par fonds de pension et assurances.

Une société Immobilière a organisé un concours d'architecture gagné par des architectes de Zurich. Ils ont proposé plusieurs typologies de bâtiments pour 126 logements reliés par des passerelles, offrant avec la généralisation des coursives une circulation aérienne séduisante.



3 typologies :

- immeubles étroits, formant barrière anti-bruit et délimitant le site.
- immeubles massifs pour grands logements (Clusters)
- bas d'immeuble faisant socle pour commerces, services, bureaux sur 4 500 m².

But : encourager les commerces, créer un quartier vivant avec approvisionnement de proximité.

Par rapport au quartier Mehr als Wohnen, les gens sont moins impliqués. Une participation des habitants a été tentée, mais peu de gens sont ici par choix. Le gouvernement de la ville est à gauche et ici ce sont des

conservateurs, donc moins d'offres de ce type. La gestion est plus difficile du fait de la population qui s'implique peu.

La construction n'est pas tout à fait terminée. On ne voit pas comment cela va évoluer avec les nouveaux locataires : beaucoup de non Suisses, de réfugiés, mais aussi des représentants de la classe moyenne qui trouvent ici leur premier logement. Il y a moins d'attentes. Les habitants sont juste contents d'avoir trouvé un logement. La société coopérative a besoin de beaucoup intervenir pour les accompagner. Tous ceux qui louent maintenant vont avoir à déterminer comment ils veulent s'organiser.



On retrouve dans cette opération les mêmes préoccupations constructives : volumes simples, circulations soignées, utilisation de matériaux bruts, soin des détails (menuiseries), et les mêmes équipements partagés : vaste garage pour les vélos, buanderies communes, espaces partagés, etc.

<http://www.kraftwerk1.ch/zwicky-sued/zwicky-areal.html> (en allemand)

<http://d-fiction.fr/2013/06/krafwerk-vers-un-nouvel-age-de-la-cooperation/>





Troisième visite → Kraftwerk 1

Hardturmstrasse 269 – Zurich, 5^{ème} Arrondissement.

100 logements de 49 à 273 m² et locaux professionnels abritant une bonne vingtaine d'entreprises et commerces, garants de l'ouverture et de l'insertion du projet dans le quartier.

Guide **???**, une habitante qui a participé à la création de la coopérative.



En 1968 commence une désindustrialisation, des terrains sont en friche, des squats s'installent.

1970, beaucoup d'usines ferment, notamment dans ce quartier industriel. On a construit surtout des immeubles de bureaux.

En 1980/90, le prix des appartements a beaucoup augmenté à Zurich.

1990, Crise immobilière.

Le terrain où nous sommes était une usine d'armement. Elle fait faillite, le terrain est repris par une entreprise de travaux publics (Société Allreal). Cette société fait un plan d'urbanisme définissant de grands volumes : plusieurs immeubles larges pour faire des bureaux (21m contre 14m pour le logement).

1995, Des squatteurs sont sur place, forment un groupe de pression, militent pour du logement abordable, dialoguent avec la Ville qui commence à envisager des beaux à construction, mais un référendum repousse cette éventualité.

Des coopératives se proposent comme investisseurs.

Se reporter au livre de Andreas Höfer « *Kraftwerk 1 – Une utopie construite* » et à la [présentation de 2015](#)



Le groupe Kraftwerk 1 propose de monter une opération de 700 personnes, 200 à 250 foyers, et déjà l'idée de Clusters (rappel : très grands logements en colocation jusqu'à 15 chambres) qui fonctionne avec l'architecture. Le problème c'est l'argent pour commencer. Il y aura finalement 250 habitants.

Au début, ce quartier ne faisait pas partie de la Ville. Il était difficile de trouver des habitants. Cela s'est inversé avec le temps. (Il est desservi par bus et ligne de tram)

Le financement

Deux investisseurs apportent 3 000 000 FCH, Les banques font des hypothèques de 70 à 80%, sur 90 ans. Allreal était sûre que nous trouverions l'argent et a commencé les travaux sans attendre la totalité du financement.

La coopérative a une dette de 100 000 000 FCH auprès de plusieurs banques. Elle ne reçoit aucune aide publique. Elle est propriétaire du terrain.

Pour entrer dans la coopérative, chacun apporte ce qu'il peut. La personne qui nous guide commence par nous donner l'exemple de son espace personnel.

– Apport en parts sociales : 36 000 FCH de parts sociales pour entrer dans les lieux pour un appartement de 80 m². Pour d'autres cela a pu être 4 000 ou 5 000 FCH. A chacun suivant ses moyens. Actuellement pour entrer dans la coopérative 500 FCH sont demandés par m² de surface privative → pour 35 m² : 12 500 FCH soit environ 11 000 €)

– Le capital immobilisé par les coopérateurs rapporte des intérêts (0,5% au-dessus du taux de référence des banques). Par contre, pas de plus-value. Les banques ne prêtent pas pour acheter des parts sociales, par contre les fonds de pension acceptent de le faire.

– La redevance est composée d'un loyer en rapport avec la surface de l'appartement (le loyer de base est de 215 FCH/m² à l'année soit 190€/m²), de charges usuelles et d'une participation à une sorte de caisse commune dénommée SPIRIT qui alimente pour moitié un fond de solidarité (réduction des loyers) et pour l'autre prévoit l'avenir (projets de développement, travaux lourds inévitables) dont le montant est fixé proportionnellement aux revenus

– Le prix des appartements varie en fonction des étages, plus on monte dans les étages, plus le loyer est cher (+ 10 FCH par étage et par m² ?).

Le vivre ensemble - Les espaces communs

On sait maintenant ce qui fonctionne pour la communauté. Les salles communes peuvent être louées.





Une boutique coopérative existe (alimentation + produits de première nécessité), elle est subventionnée par la coopérative et ne paie pas de loyer.

Elle est tenue par un salarié un jour par semaine + des bénévoles qui assurent la vente. Ce n'est pas rentable car 250 personnes seulement (pas 700) en sont partie prenante. C'est un luxe, c'est agréable d'avoir sur place les produits du quotidien et c'est un lieu d'échanges.

Une Buanderie en rez-de-chaussée. Bien située proche de l'entrée, elle fonctionne bien. C'est en accès libre.

Les machines à laver particulières sont interdites.

Un bar où l'on peut venir « en chaussons » est tenu par des bénévoles (un groupe le gère). Chacun paie ce qu'il consomme.

Un atelier

Une seule chambre d'amis avec 4 lits, occupée à 56% du temps (louée 25 FCH la nuit, bon à savoir si vous avez besoin de passer un moment à Zurich en famille). Elle est au RC, on ne peut pas ouvrir les fenêtres. Elle a été conçue pour pouvoir se transformer si besoin en atelier.

Une Salle commune (60m² + cuisine) Elle est conçue pour 60 personnes, c'est un peu petit pour les réunions. Elle est aussi très souvent utilisée pour de la gymnastique, du Tai Chi et un repas en commun a lieu chaque mercredi où 30 à 40 personnes sont en général présentes, chacun faisant à son tour la cuisine pour tous 5 fois par an.

Elle est située sur la terrasse également commune. Normalement pas d'appropriation de cet espace extérieur. Un groupe s'en occupe.





Un autre groupe s'occupe du jardin, des fleurs. L'initiative est laissée aux gens mais ça ne marche pas très bien.
Notre guide trouve que les espaces extérieurs manquent de cachet et qu'il faudrait mettre en place un processus de participation pour le restructurer.

Avec la multiplication des coopératives, la gestion est plus lâche, avec le temps, les choses se font de façon moins organisationnelle, la structure change.

Gestion

83 logements dans le bâtiment. Les membres fondateurs sont pour la plupart toujours présents et font profiter les autres sites de leur expérience.

On poursuit l'analyse, on recherche toujours de nouvelles idées.

Comment sont attribués les appartements ?

Les prix sont différents suivant les étages. Pour gérer l'attribution lors de départs, les candidatures sont examinées par un comité mixte administration /habitants d'après une grille de 5 ou 6 critères (voir charte ci-dessous) dont :

- L'urgence du besoin de logement,
- L'engagement : qu'est-ce que tu veux faire quand tu seras ici ?
- Occupation minimale (pas de surfaces somptuaires),
- L'âge, pour respecter l'équilibre de la pyramide des âges.

Les mutations internes sont facilitées (réunion prévues pour les gérer), l'adaptabilité prévue à la conception n'est pas utilisée. On ne divise pas les

grands logements. Cependant, on manque de petits logements sur ce site. Il faudrait une nouvelle construction à côté, c'est en cours.

La gestion est assurée par 12 personnes à temps complet ou partiel correspondant à 5 salariés à temps plein pour Mehr als Wohnen et les 3 Kraftwerk. Elles ne sont pas physiquement sur le site.

Sur le Web :

http://jhapa.eu/wp-content/uploads/2016/09/criticat11_Martin-Etienne.pdf

<http://www.sudouest.fr/201011/20/le-vivre-ensemble-a-la-mode-suisse-244252-4585.php>

<https://blogs.mediapart.fr/emmanuel-antoine/blog/041114/kraftwerk-1-la-cooperative-d-habitants-qui-reinvente-la-ville-zurich>





KraftWerk1 – charte

Nous pouvons imaginer de donner forme nous-mêmes à un espace de vie pour quelques centaines de personnes :

- concilier sphère privée et vie en communauté,
- mobiliser assez de tolérance et de générosité pour que les prétentions les plus diverses soient prises en compte,
- nous y prendre de manière créative avec les contradictions,
- réaliser des bâtiments bon marché et en même temps défendables du point de vue écologique et architectural,
- nous passer de voiture, mais ne pas exclure les fous de voitures,
- concilier un style de vie urbain, intense et diversifié avec la prise en compte des faibles,
- développer de nouvelles formes de solidarité collective en des temps d'activité professionnelle fondante et d'insécurité sociale,
- soigner notre particularité, mais de rester quand même ouverts au quartier et à la ville.

C'est pourquoi nous voulons réaliser le projet KraftWerk1 sur une des friches industrielles qui se libèrent à Zurich.

Es-tu avec nous ?

Pourquoi cette Charte ?

Le but de cette charte est de définir en quoi KraftWerk1 se distingue d'une coopérative d'habitants conventionnelle. Il s'agit en l'occurrence de la « Charte de KraftWerk1 » mentionnée à l'art. 4 des statuts de la coopérative de construction et d'habitation du 15 juillet 1995. Celui qui veut devenir cohabitant-e doit pouvoir s'informer à l'aide de la charte en quoi consiste le consensus minimal. La charte ne définit pas toute la vie à KraftWerk1, elle n'est destinée qu'à fournir la charpente pour l'initiative propre des habitant-e-s. La charte peut être modifiée par la coopérative de construction et d'habitation selon ses propres règles statutaires.

Principes et lignes directrices

Synergie

Le ménage, le travail, la culture et la détente sont reliés de façon à se soutenir mutuellement et à créer une vie quotidienne variée. Des travailleurs de différentes branches doivent pouvoir utiliser une infrastructure commune (par ex. informatique, énergie, machines). Grâce à l'habitat sur place, des formes de travail plus flexibles (disponibilité sur demande) sont possibles et des chances peuvent être saisies qui sinon seraient perdues. Sur le plan domestique, des services internes bon marché sont offerts parce que les habitant-e-s les fournissent eux-mêmes en tant qu'entrepreneurs. Globalement, la synergie sur place mène à une moindre consommation de ressources.

Souveraineté

KraftWerk1 couvre la plus grande partie possible des besoins fondamentaux de ses utilisateurs de ses propres forces. Se faisant, il élargit leurs possibilités d'organisation de la vie quotidienne. Le but n'étant pas l'autarcie, mais une palette plus large d'autoproduction (par ex. transformation de denrées alimentaires, stockage, ateliers de réparation), là où cela fait sens.

Solidarité

Des risques existentiels sont atténués par des garanties collectives. Au lieu d'une mise à l'écart précipitée, de nouvelles formes de soutien mutuel sont recherchées. KraftWerk1 offre un complément aux prestations sociales de l'Etat, une sorte de « quatrième colonne », qui repose sur des prestations en nature et des services directs. La dépendance du travail rémunéré en est atténuées, mais pas remplacée (nous en sommes encore loin !).

Egalité en droit

Tous les personnes et groupes participants ont les mêmes droits, indépendamment de leur sexe, de leur origine ou de leur revenu. Pour atteindre ce but et pour une mixité sociale appropriée, des quotas seront fixés si nécessaire.

Diversité

Nous partons du principe que les hommes ont des intérêts, des imaginaires de vie et des convictions divers et variés. Cette diversité doit pouvoir se déployer en tant que richesse. Nous misons donc sur la tolérance et la générosité et ne voulons pas de style de vie uniforme.

Volontariat

L'utilisation des infrastructures repose sur le volontariat, la participation aux programmes sociaux et écologiques est favorisée par des incitations. Le volontariat n'est toutefois pas absolu, car il est limité par les obligations définies dans les statuts de la coopérative de construction et d'habitation.

Ouverture

KraftWerk1 ne doit pas être un îlot, mais devenir un point de rencontre relié à la ville, à la campagne et au monde. Les entreprises de l'infrastructure interne (par ex. des restaurants) sont ouvertes aux invités et clients venus du quartier et de la ville.

Compatibilité à l'échelle mondiale

KraftWerk1 vise un mode de vie durable et juste en ce qui concerne les ressources. Il ne vit pas aux frais de la nature, d'autres êtres humains et des générations futures. Ce but ne peut évidemment pas être atteint de façon isolée dans un projet isolé aussi radical qu'il soit. KraftWerk1 tentera d'être aussi « exemplaire » que possible, sans transformer ses membres en martyres écologiques.

Moyens

Suites

KraftWerk1 permet à différents groupes d'habitant-e-s de louer des suites entières (15 à 20 personnes, env. 600 m², sur deux étages) et de les aménager et gérer selon leurs propres idées. De telles communautés, ensuite, peuvent se constituer en associations d'habitat. Elles garantissent que de multiples modes de vie et conceptions de la sphère privée et de la vie commune (célibataires, couples, colocations, des ménages élargis) puissent s'épanouir à l'intérieur du projet global.

Infrastructure commune

KraftWerk1 fait en sorte qu'il y ait sur place une large offre de services collectifs dans les domaines de la prise en charge des enfants, de la santé, de la nourriture, du nettoyage, de l'utilisation de biens, de l'hébergement d'invités, de la culture, des réparations, etc. KraftWerk1 fournit une prestation de base, sur laquelle des initiatives internes de groupes ou individuelles peuvent être construites. Des entreprises peuvent donc conclure des contrats avec KraftWerk1 et prendre en charge des tâches particulières (par ex. un restaurant) à leur compte.

Auto organisation

Les habitant-e-es et usagers de Kraftwerk1 peuvent, au-delà de l'adhésion à la coopérative, s'organiser entre eux. Trois mois après l'emménagement des premiers locataires, une réunion publique sera organisée, à laquelle le thème de l'organisation des utilisateurs et les autres partenaires seront discutés.

Programmes socio-économiques

KraftWerk1 met à disposition les moyens nécessaires en locaux et organisation pour la mise en place de bourses d'échange de travail et de services monétisés ou non monétisés. En fonction de leurs intérêts, les groupes d'initiative organisent eux-mêmes leurs programmes, auxquels

tous les habitant-e-s peuvent participer. KraftWerk1 soutient ces projets avec des aides au démarrage et des incitations à la participation.

Liens entre la ville et la campagne

Une part la plus grande possible des besoins en nourriture de KraftWerk1 sera assurée par des conventions de livraison directe avec des entreprises agricoles de la région. Des contacts au quotidien avec ces entreprises (par ex. travail ou vacances à la ferme) seront renforcés à tous les niveaux.

Modes de vie durables

KraftWerk1 permet, grâce à des mesures organisationnelles, de construction et techniques, des modes de vie durables. Il met en place des économies en ressources potentielles sociales (primaires) et techniques (secondaires).

Flexibilité et subsidiarité

Les règlements intérieurs sont réduits au minimum et prévoient des adaptations flexibles. Tous les secteurs jouissent d'un droit maximal à l'autodétermination. Seul ce qui est absolument nécessaire est fixé au préalable ou par des instances supérieures.

Processus de décision intégratifs

On évitera des décisions purement formelles à la majorité grâce à des consultations larges et un traitement inclusif des minorités. Les possibilités économiques des habitant-e-s seront prises en compte lors de l'instauration des règles et lors de décisions, en sorte que personne ne se retrouve dans l'impossible de continuer à vivre à KraftWerk1.

Transparence des coûts

Tous les coûts sont comptabilisés de façon transparente en fonction de leur secteur. Le but est d'atteindre une rentabilité permettant, outre un

entretien adapté de Kraftwerk1, son développement. On subventionnera le moins possible un secteur par un autre, les subventions sont ciblées et limitées dans le temps.

Devoirs des habitant-e-s

Contribution financière

En plus du loyer, KraftWerk1 perçoit une contribution à un fonds pour pouvoir atténuer des situations sociales difficiles et soutenir des infrastructures communes et des programmes écologiques. Le loyer et le fonds en capital sont gérés conformément au « Règlement du fonds de solidarité de la coopérative KraftWerk1 ».

Engagement en temps

La disposition à participer à des réunions et au travail dans des commissions est présumée. Une certaine quantité de prestations propres des utilisateurs/trices permettra de réduire le coût de services internes. Les coopérateurs/trices pourront fixer à ce sujet des règles plus précises.

Disposition à communiquer

KraftWerk1 part du principe que ses habitant-e-s font personnellement face à des discussions et règlent les conflits.

Droit des habitant-e-s

Droits d'usage

KraftWerk1 s'efforce de garantir le droit d'habiter à vie à KraftWerk1. L'infrastructure est à la disposition de tous les habitant-e-s selon leurs propres souhaits.

Soutien social

KraftWerk1 tente, avec ses programmes et fonds sociaux, de garantir à ses habitant-e-s une assurance vitale élargie. Elle prévient l'isolement

sociale non voulue par des actes communicatifs et une offre de possibilités de rencontres.

Participation démocratique

Par ses structures décisionnelles et ses forums de discussion, KraftWerk1 offre à tous les membres la pleine possibilité de participation démocratique. Il favorise activement les possibilités de participation des membres par des services de traduction, du conseil, des rencontres informelles préparatoires, etc.

Information

KraftWerk1 s'engage à l'ouverture et à la transparence dans tous les domaines. Il entretient un grand tableau d'affichage, publie des bulletins, met, sur demande, en place des auditions.

Suit un poème éducatif pour les enfants, en dialecte, non traduit.