Zurich, capitale des coopératives

LOGEMENT L'initiative pour davantage de logements abordables veut promouvoir le logement d'intérêt public. Sur les bords de la Limmat, les coopératives d'habitation ont une histoire plus que centenaire

CÉLINE ZÜND, ZURICH
@celinezund

Dans le parking au sous-sol, une rangée de vélos à perte de vue: les quelque 260 locataires de la coopérative Kalkbreite ont signé dans leur contrat une clause dans laquelle ils s'engagent à ne pas posséder d'automobile. L'immeuble construit au-dessus d'un dépôt de tramways abrite, sur huit étages, des appartements, mais aussi une salle de yoga, les bureaux de Greenpeace, une épicerie bio, un cinéma, des boutiques, un restaurant, ou encore une maison de naissance.

«Les commerces occupent 40% de la surface du bâtiment», relève Fred Frohofer, habitant des lieux. Le Zurichois nous guide à travers les couloirs, jusqu'à son studio de 38 m² à 990 francs. De la fenêtre il aperçoit la cour intérieure arborée, qui sert aussi de place publique. Née en 2014 dans le Kreis 4, un quartier populaire en pleine gentrification où les scores de l'initiative de l'Asloca devraient atteindre des sommets, Kalkbreite forme un îlot de logements soustraits aux logiques de l'offre et la demande, dans un quartier où les prix de l'immobilier flambent. Rempart contre les loyers chers, elle se conçoit aussi comme un laboratoire urbain: «Ici, on ne fait pas qu'habiter. On invente d'autres manières de vivre, plus écologiques», explique Fred Frohofer.

Chaque année, Kalkbreite attire de nombreux visiteurs. Architectes, étudiants ou journalistes, ils veulent voir de plus près ce prototype de l'habitat du futur, issu d'un mouvement de renaissance des coopératives d'habitation entamé dans les années 1990 à Zurich. Ce même élan a inspiré l'initiative «Davantage de logements abordables» de l'Association suisse des locataires, soumise au vote ce dimanche, qui vise à doubler le nombre de logements d'utilité publique pour le faire passer de 5% à 10% en Suisse.

A Kalkbreite, la surface moyenne par habitant se monte à 35 m², contre 46 m² en Suisse. Une perte d'espace privé compensée par la multiplication de zones communes, notamment sur les terrasses aménagées sur les toits. *(PHOTOS: RENÉ RUIS POUR LE TEMPS)*

FRED FROHOFER
HABITANT DE LA COOPÉRATIVE

«Ici, on ne fait pas qu'habiter. On invente d'autres manières de vivre, plus écologiques»

Au départ: un outil pour loger les ouvriers

Zurich fait figure d'exception en Suisse avec 26,8% de logement d'intérêt public, dont 20% de coopératives. Ce n'est pas un hasard, mais le résultat d'une politique qui date de 1906. Au début du XXe siècle, en pleine industrialisation, la pénurie est telle que le parlement charge la municipalité dominée par la droite de «soutenir la création de logements bon marché et sains» pour les ouvriers et la classe moyenne. Le premier lotissement communal voit le jour en 1909 au bord de la Limmat.

Mais c'est surtout la coopérative d'habitation qui va prendre son essor. Le principe: les futurs habitants se regroupent en société pour acheter un terrain, ou un bâtiment. Chaque membre, également actionnaire, verse une part sociale, puis paye un loyer destiné à rembourser l'emprunt et couvrir les charges de l'immeuble.

Dans la capitale économique helvétique, le logement d'intérêt public reçoit le soutien d'une large alliance politique. «Au début du XXe siècle – comme aujourd'hui – la ville ne possédait que 30% du terrain, relève Anna Schindler, directrice du développement urbain à Zurich. La municipalité ne peut pas se charger de créer tous les logements elle-même. Le modèle des coopératives devient alors intéressant pour elle.» C'est à cette période, en 1916, que naît par exemple l'Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), aujourd'hui la plus grande coopérative de Suisse, créée au départ par 15 ouvriers.

Durant les premières décennies, la ville vend ses terrains à bas prix aux coopératives. Devant l'urbanisation, un autre modèle s'impose: le droit de superficie. La municipalité reste propriétaire de ses parcelles, mais les met à disposition pour plusieurs décennies, jusqu'à 99 ans. En se portant garante de l'emprunt bancaire, ou en acquérant parfois elle-même des parts sociales, elle facilite l'accès au crédit. Si l'on combine toutes les aides existantes, et notamment un prêt du fonds de roulement de la Confédération, la part de capital propre des coopérateurs nécessaire pour démarrer une opération est réduite à 6% ou 10% au lieu de 20% pour un particulier.

La coopérative inaugurée en 2014 se trouve au cœur de la ville, entre une voie de chemin de fer et une route très fréquentée.

Ce qui se développe à Zurich est aux antipodes des HLM délabrés des banlieues de villes européennes, où s'entassent des populations précaires. Après les grandes coopératives construites à proximité des lieux de production, on voit émerger dans les années 1940 les «cités-jardins» sur les reliefs des collines entourant la ville. Ce large éventail de propriétaires et de locataires, c'est précisément «la recette du succès de la construction de logements à but non lucratif à Zurich – tant sur le plan social que politique», écrit l'historien Daniel Kurz.

Renouveau dans les années 1980

A la fin des années 1980, le chômage et la pénurie de logements sévissent à Zurich. Les grands projets communautaires du début du siècle, en déclin, ne répondent plus aux besoins. Dans le sillage du mouvement de révolte des étudiants, une poignée de squatters se met en tête de réinventer la coopérative sur les friches de la désindustrialisation. Parmi eux, Hans Widmer: «Nous pensions: puisque l'économie ne veut pas de nous, créons notre propre économie.» Hans Widmer s'associe au graphiste Martin Blum et à l'architecte Andreas Hofer. Les trois activistes signent en 1993 un manifeste posant les bases de leur utopie: un grand quartier mêlant habitat et travail, avec des commerces de proximité et des services – tels que crèches, laverie ou infirmerie – gérés par les habitants. Plus qu'un bloc d'immeubles, une micro-société, dans laquelle les citadins assureraient leur apport alimentaire en nouant des partenariats avec des paysans.

Kraftwerk 1 voit le jour en 2001. Même si le résultat ne correspond pas à l'utopie qui guidait ses fondateurs, il donnera un élan à une nouvelle génération de coopératives comme Kalkbreite, qui ambitionnent de réinventer la vie en ville. «Ils ont réadapté la coopérative face aux problématiques du XXIe siècle», observe Martin Lepoutre, architecte français formé à l'EPFL, installé à Zurich. Les logements s'éloignent du modèle standard du 3-4 pièces familial pour s'adapter à l'évolution des modes de vie, en particulier l'explosion des ménages d'une personne. La sphère privée se rétrécit au profit d'espaces communs. Les coopérateurs prennent des décisions de manière démocratique. «Les habitants sont aussi des acteurs de leur cadre de vie», souligne Martin Lepoutre.

Pour 120 francs par mois et 9 francs par repas, les habitants ont accès à un restaurant dans l'immeuble locatif.

Convaincu par le modèle, l'architecte a récemment remonté une exposition consacrée aux coopératives d'habitation zurichoises visible jusqu'au 2 mars à la Cité de l'architecture et du patrimoine de Paris, après une première à Lausanne: «Les immeubles construits par les coopératives n'abritent pas seulement des logements 20 à 25% moins chers que le marché. Ils sont aussi plus ambitieux sur le plan architectural et écologique. Ils répondent à la nécessité de densifier notre territoire en prenant soin de s'intégrer au reste de la ville. Lorsqu'on comprend qu'en plus, ce n'est pas subventionné, c'est très inspirant.»

Soutien populaire

Ce modèle est d'ailleurs plébiscité, dans la ville aux loyers chers: en 2011, les Zurichois acceptaient à 75% une disposition réclamant que 33% du parc de logements soit d'utilité publique d'ici à 2050. «Depuis 2011, nous avons 1% de logement d'intérêt public en plus», souligne Anna Schindler, du développement urbain. Mais le taux global stagne. Principale difficulté, le manque de surfaces disponibles: «Nous tentons d'acheter de nouvelles parcelles lorsque c'est possible, mais c'est très cher. Alors, nous nous efforçons d'inciter les coopératives qui rénovent leur parc immobilier à densifier et nous encourageons les promoteurs à prévoir davantage de logements d'utilité publique dans leurs nouveaux projets. Mais ce ne sont que quelques dizaines d'appartements ici et là.»

La municipalité dit veiller à ne pas «freiner la construction par trop de régulation», dans un secteur déjà très encadré, entre exigences écologiques et devoir de densification. Les investisseurs immobiliers, toutefois, ne semblent pas refroidis par la politique volontariste à l'œuvre: «Depuis les années 1960, on n'a jamais autant construit qu'aujourd'hui. Zurich compte 3300 appartements neufs en plus en 2018, dont 45% d'intérêt public. On ne perçoit aucun signe de diminution.»

INNOVATIONS

Kalkbreite, la coopérative nouvelle génération

Kalkbreite offre un condensé de ce que les coopératives ont conçu, au cours des vingt dernières années, pour s'adapter aux changements de modes de vie. Des «clusters»: studios avec salle de bains et cuisine, connectés entre eux par des pièces communes partagées. Des colocations où se mélangent les générations. Les chambres «joker» permettent d'augmenter son espace de vie temporairement, pour un parent dans le besoin, ou un jeune adulte en passe de quitter le domicile familial. A Kalkbreite, la surface par habitant se monte à 35 m² en moyenne, contre 43 m² en ville de Zurich et 46 m² au niveau national. Une perte d'espace privé compensée par la multiplication de zones communes. Les habitants ont accès à une grande buanderie, une bibliothèque, des carrés potagers sur le toit et plusieurs salles que l'on transforme en atelier de bricolage, salle de sport ou de couture, selon les besoins. Certains se cotisent pour engager une cuisinière, qui prépare des repas dans un restaurant au sous-sol. Pour les amis de passage, la coopérative possède des chambres d'hôtes en location. Kalkbreite tente de garantir la mixité entre ses murs, en sélectionnant les candidats – âge, origine, revenus – de manière à ressembler à une «Suisse miniature». La coopérative s'étend: un nouveau bâtiment prend forme, à deux pas de la gare principale de Zurich. Zollhaus devrait voir arriver ses premiers habitants début 2021. C. Z.