

dé- molir

Démolir ?

Tour de France
de la démolition

Zurich à l'ère
post-Ersatzneubau

Architectes mobilisés,
un tour d'Europe

sia

Propos recueillis par Marc Frochaux



EN ENTRETIEN

Andreas Sonderegger est architecte (pool Architekten) et professeur à la ZHAW, où il corodirige l'Institut Konstruktives Entwerfen (IKE). (AYSE YAVAS)

**SIEDLUNGS-
BIOGRAFIEN
ENTWERFEN.
TRANS-
FORMATION
STATT
TOTALERSATZ**

UNE RECHERCHE SUR L'ALTERNATIVE À LA DÉMOLITION

Entre 2000 et 2019, près de 70% des bâtiments de logement de la ville de Zurich ont été érigés sur les ruines d'un autre bâtiment ou d'un ensemble. La recherche et le semestre d'atelier menés en 2019 à la ZHAW avec l'Institut Konstruktives Entwerfen dressent les constats sociaux et écologiques d'une politique de démolition-reconstruction menée pendant vingt ans dans le Grand Zurich. Les étudiant·es livrent des hypothèses de densification ponctuelle qui préserve l'existant.

Marc Loeliger, Andreas Sonderegger, Tanja Reimer, Philippe Koch, *Siedlungsbioografien entwerfen: Transformation statt Totalersatz*, ZHAW-IKE / Verlag Werk, 2022

TRACÉS: Nulle part ailleurs en Suisse on ne démolit autant de logements qu'à Zurich. Comment en est-on arrivé là?

Andreas Sonderegger: Depuis les années de gouvernance socialiste, entre 1920 et 1950, la ville de Zurich compte énormément de coopératives d'habitation. Contrairement à Vienne, où la Ville a construit des ensembles communautaires, ici la classe laborieuse s'est organisée elle-même pour développer des coopératives d'habitation destinées à différents groupes d'intérêts. Lors du boom de l'après-guerre, elles ont acquis de nombreux terrains dans les quartiers périphériques pour y construire leurs colonies (*Siedlungen*), en provisionnant des réserves. Puis le déclin urbain, avec le modèle voiture-maison individuelle, provoque l'exode massif des familles vers l'agglomération. La population de Zurich passe ainsi de 440 000 habitants au milieu des années 1960 à 350 000 à la fin des années 1980.

Au début des années 1990, Zurich connaît une grave crise immobilière. Comment les autorités ont-elles réagi?

Le Conseil communal a pris un tournant politique fort et cherché à faire revenir les familles en ville, en s'appuyant sur les coopératives d'habitation. Alors qu'elles étaient gérées de manière plutôt conservatrice, voilà qu'elles sont devenues les pionnières de la reconquête urbaine. Cela a provoqué un nouveau boom de constructions, cette fois en direction du centre. La densification s'opère alors soit sur des réserves de terres agricoles, soit sur des friches industrielles reconverties. Mais, à un certain point, celles-ci ne suffisent plus et on réalise qu'il est plus simple de démolir les immeubles vétustes et de reconstruire en employant les réserves disponibles sur leurs parcelles. Le programme « 10 000 logements en 10 ans » (1998) précipite le phénomène. On assiste alors à une vague de constructions de remplacement (*Ersatzneubauten*) avec des immeubles qui passent de 3 à parfois 7 étages¹.

Quels sont les dispositifs réglementaires qui ont accompagné cette politique?

Le dispositif « *Arealüberbauung* » permet d'obtenir un bonus d'utilisation à partir de 6000 m² de surface de plancher, à condition de présenter une solution exemplaire en termes d'urbanisme et d'énergie. Ce dispositif, inscrit dans la loi Hoffmann, est à l'origine une réaction punitive du Canton de Zurich à l'encontre de la Ville, qui a introduit sa nouvelle politique au début des années 1990. La conseillère municipale socialiste en charge du Département des constructions, Ursula Koch, déclare en 1988: « La ville est construite » (*Die Stadt ist gebaut*)². Elle encourage d'une part la reconversion d'anciennes friches industrielles en zones mixtes, et elle promeut de l'autre des réglementations restrictives en termes de construction. Le département cantonal, alors entre les mains du conseiller d'État UDC Hans Hofmann, réagit en faisant des concessions aux investisseurs privés et institutionnels, qui sont ainsi autorisés à construire jusqu'à 7 étages dans les zones limitées à 3. Ce dispositif sera très apprécié des coopératives d'habitation. Elles l'emploient comme instrument de densification pour reconstruire leurs ensembles, passant d'un coefficient d'utilisation de 0.4-0.6 à près de 2.0.

Cette politique s'inscrit dans l'objectif de « densification vers l'intérieur » promue alors dans toute l'Europe. Pour autant, cet objectif a eu des conséquences sociales importantes.

Des cités-jardins entières ont perdu leur caractère, avec un impact fort sur les habitant·es. Certains foyers à bas revenus (personnes âgées, immigré·es, foyers monoparentaux, etc.) se voient contraints de quitter leurs quartiers ou même la ville. Les logements neufs, aux loyers plus élevés, → SUITE P. 21



Rénovation de la coopérative/Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BBZ). Mandats d'étude parallèles sur invitation selon règlement SIA 143. Recommandation pour la suite : pool Architekten et S2L Landschaftsarchitekten

Sur la base des expériences récentes, pool Architekten élabore une stratégie très claire : rénover « au pinceau » l'existant, construire à neuf de manière écologique. 23 des 39 maisons existantes (60 %) sont conservées, tandis que les nouvelles grandes maisons (6 ou 7 étages) visent le standard Minergie-P. Le soin apporté au paysage est déterminant dans le projet : 80 % des arbres du site sont préservés. Pour parvenir à limiter le stationnement, l'équipe lauréate a élaboré un concept de mobilité qui réduit le nombre de places sur le site. (SUITE P. 20)