

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 95 (2023)
Heft: 1

Artikel: Une ancienne scierie comme terrain d'expérimentation
Autor: Dupasquier, Anne
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1049659>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

UNE ANCIENNE SCIERIE COMME TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION

A Winterthur, le nouveau quartier Hobelwerk prend la place d'une ancienne scierie. Que ce soit du point de vue des techniques constructives ou des modalités du vivre-ensemble, le site interpelle tant les expériences s'avèrent passionnantes.



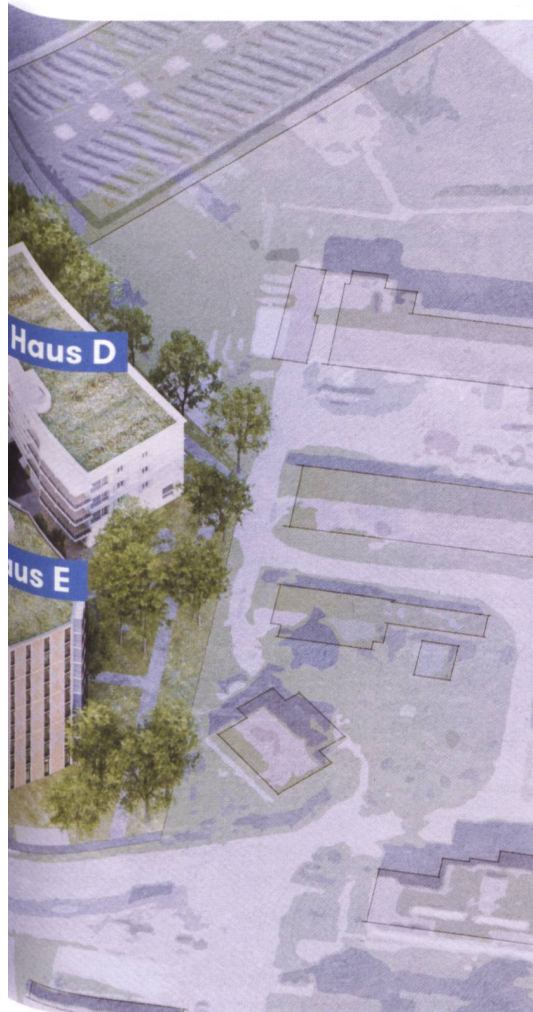
Vue d'ensemble aérienne du site. DR / mehralswohnen

ANNE DUPASQUIER

Sur le site de l'ancienne scierie Kälin, à Oberwinterthur, un nouveau quartier prend son envol. La coopérative mehr als wohnen (plus que se loger) a remporté, en 2019, l'appel d'offres pour développer un projet à cet emplacement. D'une surface de 15 000 m², cet ancien site industriel, rebaptisé Hobelwerk (raboterie) en souvenir de ses fonctions antérieures, se

transforme en un quartier plein de promesses. Il comprendra à terme cinq bâtiments totalisant quelque 170 logements pour 400 habitants, complétés par des espaces communautaires. Au centre, une construction en briques de 1904 et une cheminée, ainsi qu'une vieille halle (Z-Hobelwerkplatz) sont conservées et témoignent encore de la vocation passée du site. La halle fait office d'espace de rencontre, de place de marché couvert ou

d'abri pour des manifestations. Ces vestiges contribuent à façonner l'identité du quartier. L'originalité du projet est la diversité des affectations. À côté des logements, des surfaces commerciales, d'artisanat, des places de coworking (déjà opérationnelles) et des ateliers pour artistes devraient procurer quelques 65 places de travail. L'ambition de mehr als wohnen est de réaliser un projet propice à l'expérimentation en matière d'habitat et de



mixité fonctionnelle, tourné vers l'avenir dans le respect des critères de durabilité, d'un point de vue social et écologique, tout en maintenant des loyers abordables.

Le travail du bois se réoriente

Hobelwerk raconte un bout de l'histoire industrielle typique de la Suisse. La scierie Kälin & Co n'a pas échappé à la désindustrialisation des années 1980-1990. La plus vieille machine de Kälin & Co

restée en fonction jusqu'en 1982 a été donnée au Technorama¹. L'entreprise est finalement vendue en 2017 et la production de coffrage en bois pour intérieurs et extérieurs a été déplacée à Gossau (SG). Le site poursuit alors son évolution vers une conversion en zone d'habitation et de commerce.

Le plan d'aménagement subdivise le terrain en sept portions, de A à G, qui seront réalisées, par étapes, par différents architectes. En décembre 2019, les halles industrielles ont été démontées et au printemps 2020 démarrait la première phase de construction. Les nouveaux bâtiments sont disposés autour du cœur de l'ancienne fabrique, matérialisé par les deux bâtiments historiques. Les immeubles A et B sont terminés depuis fin 2021. Ils comprennent 76 appartements, six pièces indépendantes et environ 1500 mètres carrés de surfaces commerciales, qui sont d'ores et déjà occupés. La deuxième étape a débuté en 2022 avec la construction des trois autres bâtiments, dont les locaux seront mis à disposition d'ici la fin de 2023.

Une variété de formes d'habitation, du classique à l'expérimental

La coopérative mehr als wohnen, forte des expériences qu'elle mène dans le quartier Hunziker à Zurich depuis 2015 (voir encadré), s'engage pour faire de Hobelwerk un terrain d'expérimentation, notamment pour tester de nouvelles formes d'habiter et de travailler.

Concernant les logements, on y trouve des appartements classiques, allant du studio au 6,5 pièces, ainsi que deux grands appartements communautaires de 9,5 pièces. Ces derniers offrent aussi la possibilité d'en faire un logement protégé pour personnes âgées. Les quelques pièces indépendantes permettent d'accueillir temporairement un habitant supplémentaire ou faire office de bureau, agrandissant de fait le logement, de manière flexible.

Des clusters s'adressent à des groupes de sept à huit personnes qui s'auto-organisent pour vivre en partie de manière collective, tout en bénéficiant d'un espace privatif. Ce dernier comprend une à trois pièces, précédées d'une entrée, et disposant d'une salle de bain partagée pour deux à trois de ces unités. L'ensemble est

regroupé autour de vastes surfaces de cuisine, salle à manger et salon, et bénéficie d'un grand balcon. Ce type de logement convient aussi bien à des familles qu'à des personnes aux besoins spécifiques (personnes souffrant de handicaps, réfugié-e-s, étudiant-e-s).

Particulièrement novateurs, des logements dénommés Micro-(co)-Living sont conçus pour des personnes qui n'ont besoin que de peu d'espace privé. Les 24 mini-logements situés sur trois niveaux sont adaptés pour une ou deux personnes. Les occupants se partagent des espaces communs: grande cuisine, salon, et zones de travail.

Autre forme expérimentale, des ateliers d'habitation (Atelierwohnungen), d'une hauteur de 3,6 mètres, sont situés au rez-de-chaussée. Ils représentent une solution idéale par exemple pour des personnes actives dans les milieux culturels et artistiques aux besoins d'espaces spécifiques et ne disposant que d'un petit budget. Une grande souplesse d'utilisation est ainsi offerte: travailler et habiter seul sur le même lieu ou habiter seul et partager des espaces de travail avec d'autres.

Cette variété des types de logements – très petits, petits, moyens ou très grands – offrent de nombreuses possibilités pour différentes situations de vie et de culture: personnes seules, petites ou grandes familles avec enfants et adolescents, communautés, seniors ou autres occupants aux besoins particuliers, pour toutes sortes de budgets. Ce mélange favorise un vivre-ensemble solidaire et incite aux rencontres et aux échanges.

Le concept habiter et travailler au même endroit est facilité grâce aux espaces de coworking, aux ateliers, aux surfaces commerciales ou artisanales présentes sur le site, qui offrent une grande flexibilité d'utilisation. L'espace extérieur autour des bâtiments est pensé pour permettre une large palette d'activités collectives.

La diversité se manifeste également dans l'architecture. Le bâtiment A est construit en carré autour d'une cour centrale à la végétation luxuriante, qui comprend des arcades et les escaliers reliant les étages. Il abrite, dans son aile sud, une crèche pourvue d'une place de jeu extérieure. Le

MEHR ALS WOHNEN, CATALYSEUR POUR L'HABITAT DE DEMAIN

Avant de se lancer dans la nouvelle aventure de Hobelwerk à Winterthour, la coopérative mehr als wohnen a fait ses preuves au nord de Zurich sur le site Hunziker. Mais revenons quelques années en arrière. En 2007, la ville de Zurich et les coopératives d'habitation zurichoises commémorent le centenaire de la politique du logement social. C'est à cette occasion que se crée mehr als wohnen, une méta-coopérative qui rassemble une cinquantaine de coopératives d'habitation, auxquelles s'ajoutent d'autres institutions. On relèvera qu'à Zurich, le système des coopératives est en effet très développé et repose sur une longue tradition.

L'objectif de ce regroupement relève d'une vision ambitieuse: devenir une plateforme d'innovation et d'expérimentation dans le domaine du logement d'utilité publique. Mehr als wohnen veut agir comme catalyseur pour l'habitat de demain. Forte de ces intentions, elle veut lancer un projet phare qui prenne en compte tous les aspects du développement durable au niveau d'un quartier et qui puisse servir à expérimenter de nouvelles manières de construire et d'habiter. Ce projet, ce sera Hunziker Areal, ancien site de production de béton s'étendant sur 40 000 m². Occupé depuis 2015, il comprend 13 bâtiments, 370 logements pour 1 200 habitants et offre quelque 150 emplois.

Dans cette réalisation, mehr als wohnen a pu tester de nouvelles techniques constructives et de nouvelles manières de vivre ensemble, et ce, à l'échelle d'un quartier entier. Les objectifs de durabilité doivent intégrer la dimension sociale, afin de sensibiliser les habitants à «adopter un style de vie durable.»¹ Dès le départ, la démarche fait une large place au dialogue et à la participation. D'innombrables séances et des groupes de travail sont mis sur pied. Dans l'organisation, des ressources humaines et financières importantes sont allouées à la recherche, à l'étude de variantes, à l'analyse des expérimentations en cours ou réalisées. Dans leurs recherches de solutions aux défis urbanistiques et sociétaux d'aujourd'hui et de demain, les membres fondateurs oscillent continuellement entre complexité et faisabilité. «Il est extrêmement coûteux de remettre en question des processus bien rodés, mais cela constitue l'essence même de toute véritable innovation.»³ Les statuts stipulent d'ailleurs qu'au minimum 1% des recettes de location soit alloué à l'innovation. Un accompagnement en continu de la démarche est assuré et l'analyse des facteurs de réussite ou des obstacles à éviter ou à surmonter font partie du processus. Les résultats largement communiqués ont pour but est d'inciter d'autres projets novateurs et de transmettre les expériences au secteur immobilier. ADP

Pour les curieux: www.mehralswohnen.ch

bâtiment B, tout en longueur, borde la voie ferrée. A ce niveau sont regroupés des ateliers, ainsi que des salles de lessive. Afin de réduire la consommation de sol, de même que pour garantir des prix abordables, les surfaces dévouées au privatif sont limitées, au profit des parties communes. Un règlement d'occupation stipule que la taille du logement est fonction du nombre d'habitants, soit le nombre de personnes plus une pièce, par exemple un appartement de 4,5 pièces devra être occupé par trois personnes.

Expérimenter pour une construction durable

mehr als wohnen veut aussi se profiler comme plateforme d'innovation pour la construction durable. Les deux premiers bâtiments sont construits en bois, clin d'œil sur un retour aux origines du site.

Le bois, ressource naturelle renouvelable et recyclable, représente le matériau durable par excellence. Il a de surcroît la capacité de stocker le CO₂ dans le temps. Sa faible conductivité en fait un très bon isolant, douze fois plus efficace que le béton et six fois plus que la brique. Dans la zone D, un bâtiment expérimental de quatre étages bénéficie d'une structure en béton sur laquelle sont empilés des modules préfabriqués en bois. Ces derniers ont d'ailleurs été montés en quatre jours. Et ce qui est particulièrement remarquable est le recours au réemploi de certains matériaux de construction, selon le principe du «re-use», ce qui permet d'économiser des ressources, et symbolise un important pas en avant vers l'économie circulaire. En particulier, des portes, des installations sanitaires, des fenêtres, des éléments de façades en aluminium ont

été récupérés de divers bâtiments. De même des plaques de granit proviennent d'un immeuble de la Banque Cantonale de Zurich démolie après 26 ans d'existence. Cette démarche de réutilisation n'est pas sans surprise. Une grande capacité d'adaptation est nécessaire: planificateurs et entreprises doivent se coordonner en permanence et avoir une capacité de réaction rapide, en fonction des imprévus qui peuvent survenir. De nombreuses questions concernant la sécurité ou la protection incendie, ou d'autres problèmes juridiques au sujet de la garantie sont nouveaux et doivent être réglés au fur et à mesure. Et c'est sans parler des coûts: la recherche de matériaux adéquats dans des banques de données est dévoreuse de temps, rendant finalement le prix du bâtiment légèrement plus élevé qu'un bâtiment neuf². Le bénéfice à long terme est cependant d'éviter de gaspiller nos ressources, réduisant ainsi notre consommation de gaz à effet de serre. Une telle expérience a aussi pour but de montrer l'exemple et d'accumuler un savoir-faire pour pouvoir reproduire de telles démarches à plus large échelle.

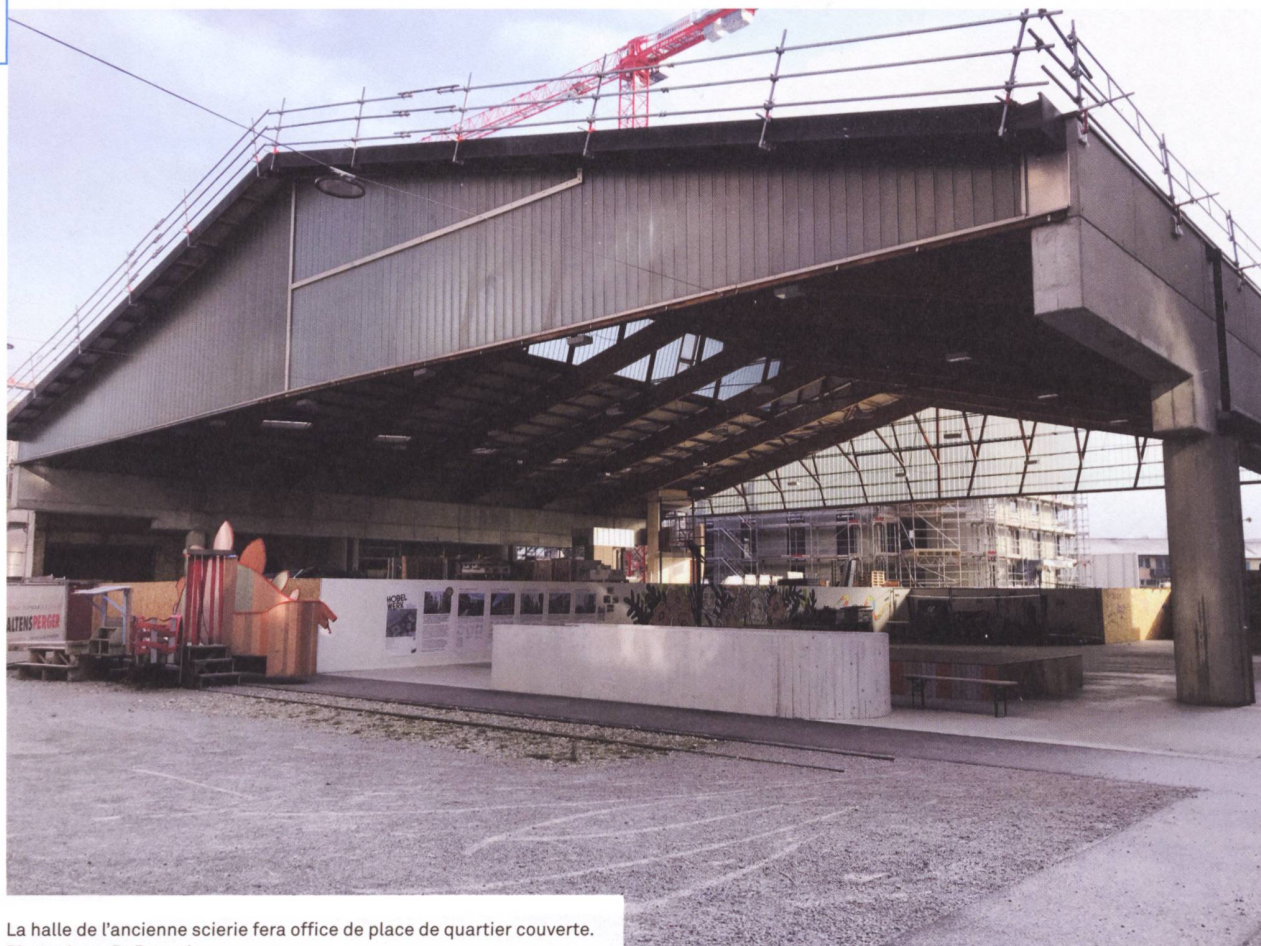
Priorité à un quartier respectueux du climat

En prévision du réchauffement climatique, une grande attention est accordée à la gestion des eaux. Le principe de la «ville éponge» est appliqué ici. Il vise une régulation du climat, en garantissant l'apport de fraîcheur par une végétalisation des façades et des toitures, la plantation d'arbres, des aménagements bleu-vert des espaces publics, des bassins de rétention, des collecteurs d'eau de pluie. D'un point de vue énergétique, le quartier est orienté sur les objectifs de la société à 2000 watts et suit les normes SIA 2040 «La voie SIA vers l'efficacité énergétique», visant des bâtiments «zéro émission». La combinaison de différentes techniques de chauffage comme une pompe à chaleur air-eau et une installation à pellets demande un suivi technique et scientifique. Le concept s'inscrit également dans la politique climatique de la ville de Winterthour qui accorde à ce titre un soutien financier.

Le trafic étant responsable d'un tiers des émissions de CO₂, la mobilité est prise en



Au sud du bâtiment A, la crèche et son jardin. Photo: Anne DuPasquier



La halle de l'ancienne scierie fera office de place de quartier couverte.
Photo: Anne DuPasquier



Dans quelques années... un quartier très végétalisé. DR / mehralswohnen

compte aussi à l'échelle du quartier: à Hobelwerk, les habitants doivent renoncer à posséder une voiture. Un tel engagement fait partie intégrante du contrat de location, sauf exception pour des raisons de santé ou professionnelles. Dans ce sens, un concept de mobilité est développé. Il inclut diverses offres attractives, telles qu'une possibilité de car-sharing ou d'emprunt de vélos et vélos électriques. Des places de parc pour les deux-roues sont disponibles en surface ainsi qu'à l'intérieur. La proximité immédiate de la gare d'Oberwinterthur permet de relier le centre-ville rapidement. Par ailleurs, des lieux de détente et ressourcement, en pleine verdure, sont très proches.

La persévérance des pionniers

A Hobelwerk, la coopérative mehr als wohnen poursuit son engagement pour des innovations concrètes en faveur des changements de société et de l'environnement. Elle est consciente des risques de ce genre d'entreprise dans de telles zones expérimentales. On apprend en effet tout en avançant et ce qui est prévu au départ ne fonctionne pas forcément

toujours comme attendu, mais il faut savoir reconnaître ce qui a moins bien fonctionné et rectifier le tir. Les initiateurs savent s'entourer de personnes et d'institutions compétentes pour se faire conseiller et assurer un suivi, que ce soit l'Empa ou d'autres professionnels. Les habitants et usagers sont aussi eux-mêmes des pionniers. Car la vie à Hobelwerk ne va pas sans une grande implication personnelle ni sans quelques contraintes, comme le renoncement à la voiture ou les restrictions dans l'occupation des logements. De manière participative, les résidents sont sollicités, notamment pour les aménagements extérieurs, et pour in fine construire une communauté vivante, avec le concours d'artistes et d'acteurs culturels. Ils seront certainement largement gagnants par une qualité de vie sociale et environnementale qui promet d'être très bénéfique. La ville de Winterthur peut s'enorgueillir de s'en-

richir d'un tel quartier, à la pointe en matière de formes d'habitation innovantes, suscitant de nouvelles manières de vivre et de travailler, avec le concours des habitants et usagers. ■

Pour les curieux:

<https://www.hobelwerk-winterthur.ch>

¹ Swiss Science Center Technorama, Winterthur

² L. Papazoglou. Die Zukunft des Bauens liegt in Kreisläufen. Es dreht sich um alles. Wohnenextra, Dezember 22.

³ Coopérative d'habitation mehr als wohnen 2007 – 2017. Une vision devient réalité- 10 ans d'expériences accumulées

«Le service fourni par la Centrale d'émission fut vraiment de première classe.»

Jean-Marc Etienne, président de la Société Coopérative Résidence de l'Arney

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements

Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **07 juin 2023** à 17.15 heures
au Hotel Schweizerhof, Place de la Gare 7, 8001 Zurich.

Hypothekar-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire