

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 93 (2021)

**Heft:** 1

**Artikel:** Des halles conquises de haute lutte

**Autor:** Papazoglou, Liza

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-965981>

### **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:** 16.02.2025

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

## DES HALLES CONQUISES DE HAUTE LUTTE

Habiter dans des halles industrielles a été «inventé» par les squatteurs. Avec le projet «Zollhaus» à Zurich, ce sont aujourd'hui les coopératives d'habitation qui tentent l'expérience. Une aventure riche en enseignements.

TEXTE: LIZA PAPAZOGLU / ADAPTATION: PC

Une main insère prudemment un cadre en carton dans la maquette de la halle, déplace une tourelle et la remplace par une armature en bambou. Dans la maquette, on voit: des colonnes, des pièces habitables, des estrades et des galeries, des plateformes élevées, des balcons, des escaliers et des chanfreins. La bonne douzaine d'adultes groupés autour de la maquette discutent, observent, rejettent, déplacent. C'était l'automne passé. Ce groupe bigarré est aujourd'hui en train d'emménager avec leurs six enfants dans la halle industrielle de la Zollhaus. La halle fait 264 m<sup>2</sup> de surface et de 4,15 m de hauteur, et c'est la deuxième réalisation de la coopérative d'habitation Kalkbreite à deux pas de la gare centrale de Zurich (voir encadré). Une halle qu'ils ont donc eux-même aménagée selon leur vœux, avec des idées plutôt visionnaires. C'est là un nouveau chapitre qui s'ouvre dans l'histoire de l'habitat coopératif en Suisse.

Cet après-midi d'automne tardif de 2020, il était encore question de régler certains détails importants de l'aménagement des halles, notamment pour savoir comment répartir les zones privées et communes, décider s'il y aurait des couchettes pour des invités et si les tourelles d'ateliers seraient fixes ou mobiles. Les futurs habitants-usagers se sont donc réunis pour en discuter; il reste à modéliser les derniers détails avec l'aide de la maquette, qui semble projeter un aménagement très dense. «Nous sommes encore en train de développer le projet, c'est un processus constant. Et oui, ça va être serré.» C'est un vrai défi. «Nous voulions minimiser l'espace individuel dès le départ et offrir un maximum de surface commune que nous voulions valoriser avec la plus grande souplesse d'usage possible», raconte Mätti Wüthrich. Co-initiateur du groupe «zurwolke» (au nuage), qui va louer la plus grande des quatre halles de la Zollhaus, Mätti connaît son affaire. Chaque personne aura droit à une surface individuelle de 9 m<sup>2</sup> au sol. Pour aménager son cocon, chacun devra donc créer sa propre tourelle d'habitation mobile à plusieurs niveaux ou étages. Ces tourelles pourront ensuite être équipées à loisir et se combiner ou se relier à foison.

### Des unités mobiles à usages multiples

Les différentes unités de logement seront très différentes les unes des autres – de multiples lits superposés dans une tourelle en bois avec balcon en toiture pour des habitants à temps partiel en passant par la cabane en bambou pour céli-

bataire jusqu'au box d'habitation en verre pour une famille, avec parois amovibles, passerelles, escaliers multifonctionnels et mobiles, sans oublier un espace de rangement intégré. Tous/ toutes les habitants/es peuvent concevoir et construire leurs unités d'habitation à peu près comme bon leur semble. Le groupe «zurwolke» s'en tient à un minimum de critères contraignants, explique Mätti.

Sur la perméabilité à la lumière, par exemple. «Nous ne voulons pas diminuer la générosité de la halle, qui sera bien remplie, en y ajoutant des cubes opaques. Tous les aménagements doivent être mobiles, afin de pouvoir être déplacés dans la halle». Cette exigence n'est en aucun cas une bizarrerie, mais un concept. Elle doit beaucoup au passé de «zurwolke», dont le noyau dur autour de Mätti et de sa compagne Eva forme, pour ainsi dire, les pionniers de l'habitat en halles. Le directeur de campagne de Greenpeace et quelques autres membres du groupe ont des années d'expérience dans ce domaine. Ils étaient déjà de la partie, au milieu des années 1990, quand d'anciens bâtiments industriels et commerciaux, dont le Labitzke Areal, avaient été investis à Zurich dans les quartiers de Binz ou d'Altstetten afin d'y expérimenter des formes d'habitat communs.

Il s'agissait non seulement d'habiter ensemble dans des grandes halles, mais également d'y œuvrer, d'y travailler et d'y organiser des événements culturels et politiques, et bien sûr de faire la fête. Les halles avaient donc été aménagées



Le groupe «zurwolke» travaille sa maquette sur site. © Renate Wernli



La maquette bien remplie du groupe «zurwolke». © Renate Wernli

pour répondre à divers besoins, sans répartition conventionnelle des espaces et parfois de manière assez aventureuse, avec des couchettes et des nids munis d'échelles de corde, et qui changeaient sans cesse de configuration. Selon Mätti, les éléments mobiles sur roulettes se sont avérés particulièrement pratiques. «Il suffit de les pousser où l'on veut quand on a besoin de faire de la place pour un événement ou pour une grande fête. Les rocares ont également permis d'éviter aussi que certains ne s'accaparent les meilleures places.» Des idées qui ont fait leurs preuves et qui ont été adaptées à la Zollhaus par «zurwolke».

#### Quatre halles complètement différentes

Près de 25 personnes vont faire usage de la Wolkenhalle, soit nettement plus que ne le prescrivent les règles d'occupation minimales de la coopérative. On y trouve ainsi des habitants/es permanents/es avec leurs enfants, mais aussi des constellations familiales recomposées qui ne font que passer la nuit sur place. Les habitants ont entre trois et cinquante-deux ans, et ils exercent des professions dans des domaines allant de l'écologie, la danse, la physique, l'architecture, les ONG, le graphisme ou la communication. Certains d'entre eux sont là depuis le début de l'aventure, d'autres les ont rejoints récemment. Tous sont attirés par cette forme de vie communautaire, tous veulent échapper aux affres de la famille traditionnelle et mettre la main à la pâte pour aménager leur environnement de vie. Afin d'optimiser l'usage de la halle, de la faire vivre à travers de multiples échanges et de pouvoir en supporter les loyers relativement élevés, quatre places d'atelier sont mises à disposition et jusqu'à six «électrons libres» seront régulièrement sur place – des gens issus des milieux culturels et créatifs sans lieu de travail fixe et qui peuvent bénéficier de l'infrastructure de la halle. Car ici, on ne se contente pas d'habiter: on y vit et on peut aussi y travailler.

Les trois bâtiments de la Zollhaus ont été occupés en trois étapes à partir d'octobre 2020. En janvier 2021, les quatre halles regroupées autour d'une cour commune ont accueilli leurs locataires. En plus de «zurwolke», une famille recompo-

sée avec quatre enfants, deux familles avec quatre enfants en tout et un célibataire occupant un atelier habitable se sont attaqués à leurs aménagements respectifs dans la halle et ont fait chanter scies, perceuses et autres ponceuses. Tout ce petit monde avait un mois pour installer ses premiers aménagements avant que ne débute la location officielle assortie des loyers respectifs – un montant de 7800 francs net par mois pour le groupe «zurwolke». Un planning plutôt sportif pour de l'auto-construction, et qui suffira à peine pour le gros des installations dans la Wolkenhalle. A noter toutefois que, contrairement à ce qui avait été prévu initialement, les salles de bain et une petite cuisine sont déjà aménagées dans chacune des halles.

#### Une histoire pleine d'obstacles

Pas mal de choses ont changé depuis les premières projections. Ont dû changer. Le responsable du projet Zollhaus, Andreas Billeter, raconte qu'il y a eu tout un tas de raisons de modifier le projet initial. Pour une coopérative d'habitation misant clairement sur des solutions d'habitation et de vie innovantes et des processus de participation ouverts, il était évident qu'ils allaient se lancer, dès 2012, dans un projet d'habitat dans des halles, avant même que leur premier projet de construction n'ait été réalisé. Certaines personnes allant aujourd'hui habiter la Zollhaus étaient déjà actifs dans des groupes de travail de la coopérative Kalkbreite et avaient à l'époque déjà soutenu



Maquette des éléments de construction d'une tourelle d'habitation. © Renate Wernli



# Donnons de l'avenir à vos projets.

Immobilier | Financement

Avec Avobis, vos projets immobiliers en matière de logement d'utilité publique prennent vie. Depuis plus de 20 ans aux côtés des coopératives d'habitation, Avobis s'est forgée une grande expérience dans l'accompagnement et la concrétisation de leurs projets. Que vous soyez une toute nouvelle coopérative autogérée ou un grand maître d'ouvrage expérimenté, Avobis et ses nombreux prestataires de financement vous proposera toujours la solution qui comblera vos exigences, en toute indépendance.



Jacques Herman  
Responsable du site Genève

T: +41 22 731 03 01  
[jacques.herman@avobis.ch](mailto:jacques.herman@avobis.ch)



Cyrille Bienvenu  
Key Account Manager

T: +41 22 731 02 04  
[cyrille.bienvenu@avobis.ch](mailto:cyrille.bienvenu@avobis.ch)

Avobis offre ses services dans le conseil à l'investissement immobilier et le courtage de prêt hypothécaire. Avobis est aujourd'hui l'un des acteurs indépendants les plus importants du marché en Suisse. Son siège est à Zurich et des succursales sont présentes à Genève, Bâle, Horgen et Uster.

Avobis SA -14 rue Kléberg, 1201 Genève - [www.avobis.ch](http://www.avobis.ch)

**avobis**

labellisé fren

100%  
pro



**eco<sup>2</sup>net** SA

Nettoyage & Facility Services

**ANS** 50  
depuis 1968

Devis gratuit  
et sans engagement  
pour vos travaux



**ecoMobile**  
Nettoyages  
ponctuels



**ecoIntensif**  
Nettoyages  
spéciaux



**ecoIntegral**  
Service de  
conciergerie



**ecoEntretien**  
Abonnement  
de nettoyage



**ecoExclusif**  
Services à domicile



**ecoFacility**  
Multi-services



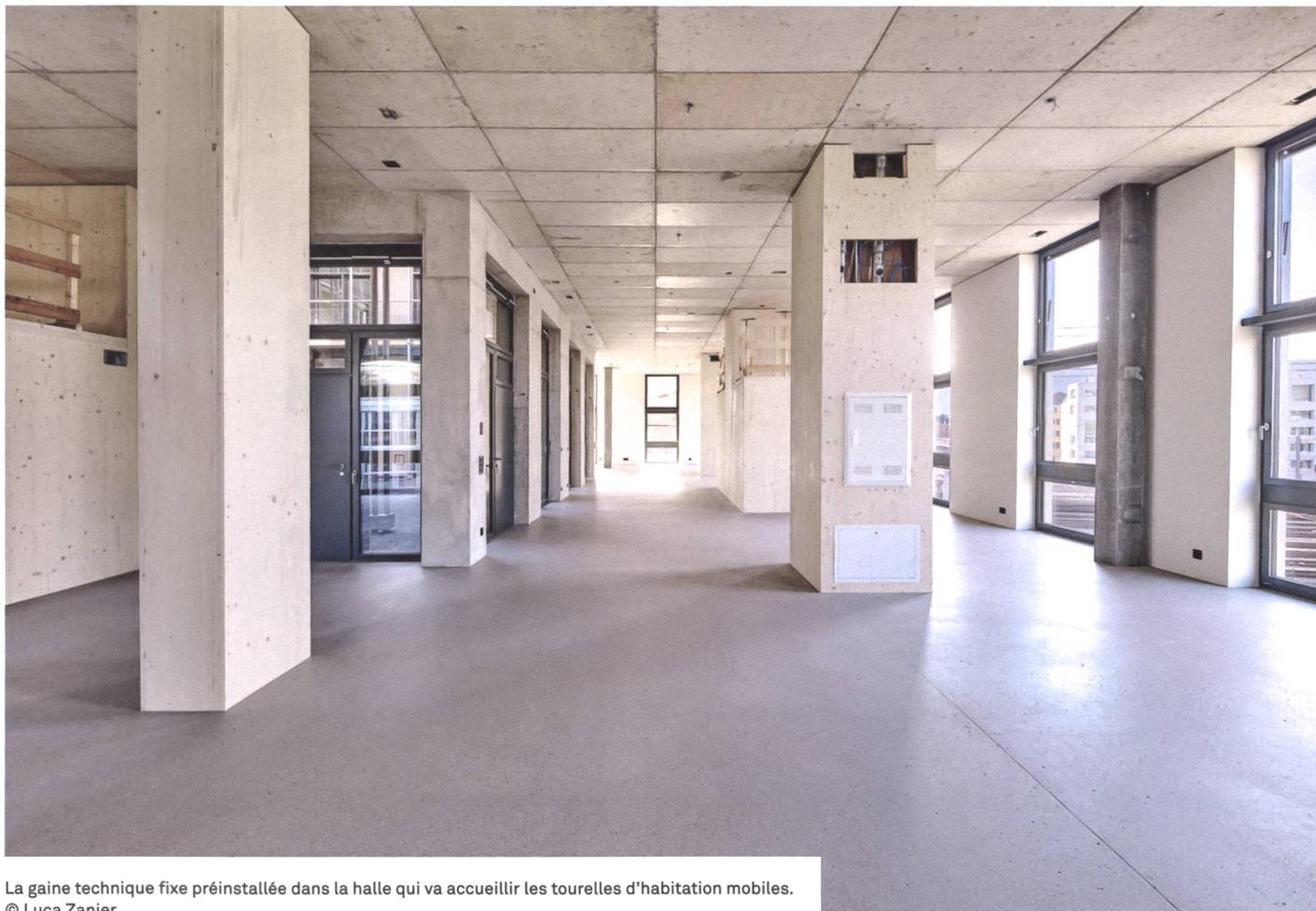
**ecoExpertise**  
Audit - Conseils  
Formations

**7 départements  
à votre service**



[www.eco2net.ch](http://www.eco2net.ch)

Yverdon-les-Bains: 024 425 30 00 - Lausanne: 021 784 37 56 - Vevey: 021 921 00 33 - Domdidier: 026 675 30 03



La gaine technique fixe préinstallée dans la halle qui va accueillir les tourelles d'habitation mobiles.  
© Luca Zanier

ce type d'habitat. Une des raisons qu'indique Mätti, qui a deux fils avec Eva, est la suivante: «Il n'est normalement pas permis d'habiter dans des zones commerciales et industrielles. Au plus tard quand les enfants entrent en scolarité, cela devient problématique si l'on ne peut pas donner une adresse d'habitation légale.» Lui et ses coreligionnaires trouvent en outre que vivre dans des halles aménagées sur un mode communautaire intégrant toutes les facettes de la vie correspond parfaitement à la vision de la Kalkbreite visant un mix d'usages intégrant habitat, travail et culture.

Andreas Billeter confirme. La coopérative s'était donc fortement engagée pour réaliser un habitat en halles pour son deuxième projet. Mais voilà: réaliser un tel projet en plein centre-ville s'est avéré plutôt ardu. «Il existe de nombreux obstacles légaux et constructifs. D'anciennes halles industrielles, qui n'ont pas été conçues pour du logement, peuvent servir à des usages de transition à bien plaisir, pour autant que les autorités n'y regardent pas de trop près. Mais pour de nouvelles constructions permanentes, il faut respecter des prescriptions très sévères.» Ces dernières concernent par exemple le droit de construire, la protection sonore et incendie, la sécurité et les installations électriques. La Zollhaus vise en outre le standard Minergie-P-Eco, ce qui implique une construction écologique

correspondant à une maison à basse énergie, nécessitant entre autres un système d'aération contrôlée.

### Compliqué et décourageant

Etant conscients que ce projet ambitieux allait nécessiter beaucoup d'accompagnement et de soutien, la coopérative a lancé en 2017 un appel d'offres pour les halles et a organisé divers workshops avec les personnes intéressées. A ce moment-là, il était prévu d'aménager deux grandes halles industrielles qui seraient remises à l'état brut aux futurs locataires, qui allaient aménager eux-mêmes leurs espaces. Cinq groupes se sont portés candidats, deux ont été sélectionnés. «zurwolke» n'avait pas été retenu – leur projet visait tout un étage et n'a pas convaincu. Mais après plusieurs mois de réflexion et de développements, la coopérative a stoppé le projet et les deux groupes initiaux ont jeté l'éponge. Andreas Billeter: «Le processus était trop compliqué et a duré trop longtemps, et les groupes étaient trop grands et instables. S'engager près de trois ans à l'avance, créer une structure organisationnelle contraignante et assurer le financement s'est avéré trop lourd dans ces conditions.»

Plusieurs points ont découragé les participants. Bien des idées de départ étaient certes très créatives, mais n'auraient jamais

## ZOLLHAUS – DEUXIÈME ACTE

La Zollhaus est la suite logique après la construction de Kalkbreite de 2014 à Zurich Aussersihl, au-dessus d'un dépôt de trams, avec laquelle la coopérative a fait parler d'elle loin à la ronde. Avec sa deuxième construction dans le quartier de la Langstrasse, directement à côté des voies de chemin de fer et vis-à-vis de la tristement célèbre Europaallee, la coopérative a fait la démonstration de ses qualités intrinsèques: conception participative avec implication du quartier, durabilité poussée (société à 2000 watts, Minergie-P-Eco, faible consommation du sol, sans voitures), large mix d'usages avec culture, 40% d'artisanat et une grande mixité d'habitants. Les trois bâtiments qui se suivent sur l'étroit bandeau de terrain en triangle de 3800 m<sup>2</sup> au coin de la Langstrasse et de la Zollstrasse offrent cinquante appartements de 1,5 pièces à 9,5 pièces. Des grandes familles, des familles recomposées et des familles traditionnelles y trouvent leur place, aussi bien que des petits ménages et des communautés d'habitation multigénérationnelles. La coopérative y explore désormais aussi l'habitat en halles. Les habitants/es s'organisent de façon autonome et participent à divers groupes de travail.



© Luca Zanier

Grâce à une procédure de location élaborée, la coopérative a fait en sorte que les personnes qui, autrement, ont peu de chances de trouver un appartement abordable au centre-ville puissent également vivre dans la Zollhaus. D'ici au mois d'avril, près de 190 personnes de 19 nations auront emménagé, y compris des résidents sous menace d'expulsion, des personnes handicapées, mais aussi de nombreuses familles avec enfants. Les loyers tournent en moyenne autour des 265 francs par m<sup>2</sup> et par année, soit entre 1900 francs (90 m<sup>2</sup>) et 2500 francs (108 m<sup>2</sup>) pour un logement de 4,5 pièces. Huit appartements sont subventionnés et donc 20% moins chers, trois appartements sont loués à l'organisation Asile de Zurich. Plusieurs salles communes et semi-publiques enrichissent la vie commune de la Zollhaus, qui s'ouvre aussi délibérément au quartier avec la terrasse qui relie les trois bâtiments côté chemins de fer, ainsi que le grand forum, qui s'étire sur trois étages et qui est ouvert au public. Les immeubles abritent en outre un théâtre, des restaurants, des services sanitaires, des chambres d'hôtes, des magasins, la maison arc-en-ciel qui sert de centre d'accueil à toutes les identités sexuelles imaginables, des bureaux et un jardin d'enfants en toiture. L'un des défis que ce projet de 54 millions de francs a bien maîtrisé aussi, c'est la situation très exposée au bruit et aux vibrations du trafic ferroviaire qui longe carrément les immeubles sur toute la longueur, et la protection importante qu'il a fallu mettre en œuvre pour y remédier.



Salle de bain fixe préinstallée. © Luca Zanier

obtenu d'autorisation de construire. Comme par exemple les espaces de séjour en surélévation, car la hauteur des halles de quatre mètres n'autorise que des constructions sur un niveau. Le financement posait également problème: l'auto-construction est bien plus coûteuse que l'on ne pourrait s'imaginer. Une cuisine individuelle peut par exemple coûter bien plus cher qu'un modèle standard bénéficiant de rabais de quantité. En plus des parts sociales de 69 000 francs, il a fallu compter avec des investissements à six chiffres par grande halle.

### De deux à huit à quatre

En 2018, la coopérative s'est retrouvée avec des rêves brisés et des plans de deux grandes halles que personne ne pouvait reprendre tels quels. «Cela a déclenché des discussions et une crise dans nos propres instances. Mais nous tenions à ce que le projet se réalise. Si une coopérative comme la Kalkbreite n'arrive pas à réaliser un tel projet, qui d'autre pourrait y parvenir?», déclare le responsable de projet. Nous avons donc décidé de poursuivre. Mais avec de nouvelles règles de jeu. La coopérative a ainsi décidé d'installer toute la technique du bâtiment, ainsi que des salles de bain et des cuisines, afin que les halles soient au minimum habitables, avant de les remettre aux futurs habitants. C'est elle aussi qui a obtenu

les permis de construire et d'occupation, ce qui a considérablement simplifié la procédure pour les locataires. Et ce sont finalement huit halles de tailles différentes qui ont été proposées à l'aménagement – avec l'option permettant aux groupes de réunir plusieurs de ces unités de base.

La répartition issue du second appel d'offres réunit deux halles familiales, un atelier d'habitation et une grande halle dans les dimensions prévues au départ: «zurwolke» était en effet revenu à la charge avec un projet redimensionné et a obtenu sa part du gâteau. Alors que la majorité des habitants des trois petites unités laissent les murs en bois fournis par la coopérative comme option pour l'aménagement de base, «zurwolke» s'en passe complètement. Leur halle en forme de C doit être ouverte, inondée de lumière, aussi généreuse que possible, avec ses fenêtres du sol au plafond donnant sur les trois côtés extérieurs et la cour intérieure.

#### Bilan positif

Mätti, le pionnier, se réjouit que le projet d'habitat en halles se concrétise après toutes ces années d'engagement et d'obstacles surmontés. Son groupe va louer la halle en tant

qu'association, ce qui facilitera également le financement de démarrage pour ses membres grâce à un pot d'argent collecté conjointement. La dynamique de groupe, les imprévus et les nombreux compromis qu'il a fallu concéder aux règlements constructifs ont été éprouvants. Pas facile de concilier libertés d'occupation avec sécurité de la propriété. Mätti conçoit malgré tout le projet comme une énorme chance: «La perspective à long terme dont nous bénéficions ici change tout. La flexibilité est bien sûr moins élevée que quand on aménage une halle industrielle de manière informelle. Mais les prescriptions nous obligent également à trouver de nouvelles solutions créatives et à nous dépasser. Ce que nous avons réalisé ici n'est pas possible ailleurs.»

La coopérative Kalkbreite tire également un bilan positif. «Tout le processus a valu la peine, même si nous avons dû y laisser quelques plumes. Je suis persuadé que notre expérience va en inspirer d'autres», sourit Andreas Billeter. On sait maintenant qu'il est possible de transformer des halles industrielles en habitat. Et l'on voit bien que l'idée de s'approprier et d'auto-construire son propre habitat séduit de plus en plus de gens. Notamment dans d'autres coopératives. ■



**PRIME  
SOLAIRE 2021**

**SIG vous offre jusqu'à CHF 6'000.-  
de prime pour une installation  
photovoltaïque de maximum  
30 kWc (environ 140 m<sup>2</sup>)  
mise en service en 2021**



**Le solaire pour toutes et tous à Genève**

Avec le soutien d'Electricité Vitale Vert.  
A découvrir sur [sig-mamaisonsolaire.ch](http://sig-mamaisonsolaire.ch)

