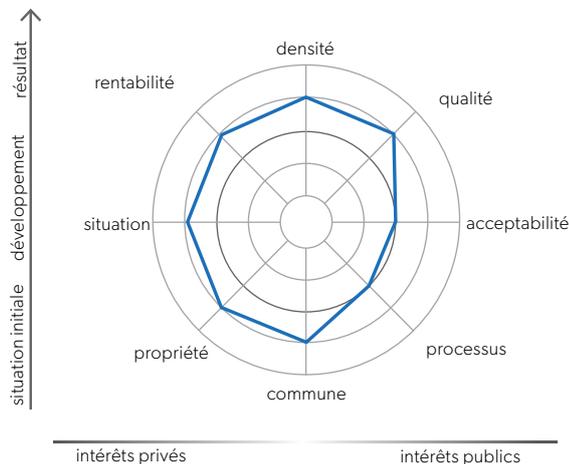


# Ensemble Guggach 8: ambiance villageoise dans un ensemble protégé du bruit

En 2011, la coopérative BAGESTRA (Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich) a construit un nouvel ensemble d'habitation à la Hofwiesenstrasse, à Zurich, où elle s'était vu octroyer un droit de superficie par la Ville. En contrepartie, la coopérative s'était engagée à organiser une procédure apte à assurer la qualité urbanistique et architecturale de l'opération.

Le projet lauréat du concours d'architecture lancé à l'époque convainc notamment par la manière dont il gère le bruit généré sur la Hofwiesenstrasse, une rue très fréquentée. Une barre implantée le long de cet axe routier assure en effet la tranquillité voulue au sein de l'ensemble, où les habitants bénéficient d'espaces extérieurs variés et de grande qualité. Sur le plan architectural, l'ensemble séduit par ses logements spacieux, ses façades animées et l'attention apportée à la station transformatrice existante.



Les façades rouges, les volets coulissants en aluminium et les trois cours intérieures hétérogènes caractérisent le lotissement de Guggach 8.

Photo: L. Buchmann, HSR

# contexte

Le site Guggach 8 a longtemps appartenu aux services industriels de la Ville de Zurich (EWZ). Au tournant du millénaire, la libéralisation du marché de l'électricité a amené l'EWZ à réaffecter ou vendre ceux de ses biens-fonds qui n'étaient plus nécessaires à l'exploitation. Les périmètres qui revêtaient une importance stratégique pour le développement de Zurich ont été en majeure partie cédés à la Ville.

C'est précisément le cas du site Guggach 8, d'une superficie de 12'000 mètres carrés. La sous-station qui s'y trouvait était désaffectée depuis des décennies. 3'000 mètres carrés servaient à l'EWZ de dépôt, tandis que les 9'000 autres étaient utilisés comme jardins familiaux.

Lorsque l'EWZ a été détachée de l'administration municipale, cela a ouvert de nouvelles possibilités de développement pour ce périmètre proche du centre-ville. Une fois les terrains cédés en droit de superficie à la BAGESTRA, la voie était libre pour l'élaboration du projet de nouvel ensemble d'habitation Guggach 8.

# évaluation

## situation

L'ensemble Guggach 8 se situe au nord de Bucheggplatz, dans le Kreis 6, entre le pied de la colline boisée du Käferberg et la Hofwiesenstrasse, très fréquentée. On y accède facilement en voiture mais, aux heures de pointe, le réseau routier local et régional est très souvent surchargé. Le site bénéficie en revanche de l'excellente desserte TP de Bucheggplatz, où passent cinq lignes de bus et deux lignes de tram. On trouve en outre, dans les environs, plusieurs écoles (y compris enfantines), des commerces d'usage courant, une pharmacie et divers cabinets médicaux.

## commune

La Ville de Zurich promeut résolument la densification urbaine en créant des conditions propices au développement vers l'intérieur. Ainsi dispose-t-elle d'un plan directeur régional et sera-t-elle bientôt dotée d'un plan

directeur communal définissant les principes destinés à régir ce développement. La Ville poursuit en outre une stratégie de développement territorial, et dispose de guides traitant, par exemple, des enjeux de l'urbanisme durable ou des facteurs de succès des rénovations et démolitions-reconstructions socialement durables.

Par ailleurs, la Ville assortit les périmètres qu'elle cède en droit de superficie de l'obligation d'organiser des procédures de mise en concurrence. Pour l'ensemble d'habitation Guggach 8, c'est un concours d'architecture qui a été organisé. Des professionnels de la Ville et du canton ont été impliqués dans la procédure, notamment dans le cadre de l'établissement du programme et du jugement.



Des éléments coulissants à lames en aluminium protègent du soleil et des regards extérieurs, tout en animant les façades. Photo: L. Buchmann, HSR

## propriété

Les terrains appartiennent à la Ville de Zurich, qui les avait acquis par étapes pour y réaliser une station d'alimentation en électricité. Aujourd'hui, seule la tour de l'ancien transformateur témoigne encore de ce projet. Sur le reste du site, la Ville a toléré que la zone d'habitation W3 soit temporairement occupée par des jardins familiaux. En 2007, la Ville a conclu un contrat de droit de superficie avec la BAGESTRA, qui y a, depuis, étendu son offre par de nouveaux logements spacieux.

## chiffres-clés

- Nombre d'habitants en ville de Zurich : 415'367 (2018)
- Superficie du site : 9'618 m<sup>2</sup>
- Coûts d'investissement : CHF 39,1 millions
- Indice d'utilisation du sol : 0,84
- Nombre de logements : 78
- Surface utile principale : 8'124 m<sup>2</sup>
- Nombre de places de stationnement : 59
- Coefficient de stationnement : 1,32 places par logement
- Niveau de qualité de la desserte TP : A – très bonne desserte
- Type de commune OFS : commune urbaine d'une grande agglomération



Situation de l'ensemble Guggach. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

## processus

Dans les années 1980 déjà, la BAGESTRA et la Ville de Zurich avaient mené de premières discussions quant à l'avenir du site Guggach 8. Mais d'autres coopératives et investisseurs avaient aussi témoigné de leur intérêt à développer ce périmètre. Dans le cadre du projet de législation «10'000 logements en dix ans», adopté en 1998, la Ville avait lancé un appel d'offres en vue de l'octroi, sur le site, d'un droit de superficie en faveur de la construction de logements abordables – appel d'offres que la BAGESTRA avait remporté pour une durée de 62 ans.

En 2005, la coopérative avait lancé, sous la houlette du service des constructions de la Ville, un concours d'architecture pour le nouvel ensemble. À l'issue d'une procédure de préqualification, 10 équipes avaient été invitées à y participer. Les travaux se sont réalisés entre 2009 et 2011. La BAGESTRA a joué un rôle moteur dans tout le processus.



Les immeubles aux plans variés créent trois espaces semblables à des cours.  
Source: Althammer Hochuli Architekten

## acceptabilité

Lorsqu'il est prévu de réaliser un projet immobilier à la place de jardins familiaux, les résistances ne tardent en général pas à se manifester. Aujourd'hui, il est difficile de savoir si cela a aussi été le cas pour l'ensemble Guggach 8. Il y a sans doute eu des critiques, même si le règlement d'urbanisme affectait déjà le périmètre à un usage résidentiel. Quoiqu'il en soit, les nouveaux logements ont suscité un vif intérêt. Lors de leur attribution, la priorité a été donnée aux coopérateurs, aux familles et aux collaborateurs de l'EWZ et des transports publics zurichois. Compte tenu du grand nombre de familles qui s'y sont installées, le site a même été doté d'une seconde place de jeux.

## densité

Avec ses immeubles de trois à cinq niveaux, l'ensemble Guggach 8 paraît assez dense. Il aurait pu l'être encore davantage, mais cela n'aurait pas correspondu, selon les architectes, à un quartier périphérique comme ceux situés autour de Bucheggplatz. Tant la densité bâtie que la densité humaine ont néanmoins été considérablement augmentées. Les huit immeubles abritent 78 logements allant du 1,5 pièces au 5,5 pièces, avec une part prépondérante de 4,5 pièces d'environ 110 mètres carrés.



Le nouveau lotissement a soigneusement été arrangé dans le bâti. Dans la tour de transformation rénovée, une brasserie augmente la diversité du site. Photo: L. Buchmann, HSR

## qualité

La BAGESTRA a pour but de créer et maintenir en état des logements économiques de grande qualité. Dans le cadre de la conception des immeubles de l'ensemble Guggach 8, qui sont dotés de fenêtres allant du sol au plafond, une grande attention a été portée à la longue durée de vie des éléments de construction. Sont emblématiques de l'opération, les éléments coulissants à lames en aluminium qui contrastent avec le rouge vif des façades. Dans la plupart des logements, une pièce est conçue pour pouvoir être utilisée soit séparément, soit comme prolongement du séjour, en fonction des besoins des locataires.

Le long de la Hofwiesenstrasse, une barre composée de trois immeubles réunis protège le reste de l'ensemble des nuisances dues au trafic. Les plans de ce bâtiment sont conçus de telle sorte que les séjours donnent sur cour, où les parents peuvent toujours garder un œil sur leurs enfants en train de jouer. Comme l'ensemble dispose de son propre parking souterrain, les cours et le réseau interne de chemins sont exempts de trafic motorisé.



Un long bâtiment composé de trois immeubles d'habitation réunis protège le reste de l'ensemble du bruit du trafic. Photo: L. Buchmann, HSR

Entre les immeubles, un chemin piéton bordé de haies et de végétation relie trois espaces semblables à des cours, qui produisent, en pleine ville, une atmosphère villageoise. Propices aux rencontres, ces trois placettes invitent, de par leurs équipements différenciés – fontaine ou bac à sable, par exemple – différentes catégories d'habitants à s'y attarder. Les dimensions et l'échelle des cinq immeubles de plan plus compact se réfèrent à la tour de l'ancien transformateur, un témoin historique rénové dans lequel s'est installée une petite brasserie.

## rentabilité

La BAGESTRA a investi 39 millions de francs dans l'ensemble d'habitation Guggach 8, qui a été réalisé en une seule étape et occupé en 2011. Les loyers des logements pour familles sont nettement supérieurs à 2'000 francs. Y ont en effet été répercutés les coûts du chauffage à sondes géothermiques et des façades, ainsi que le fait d'avoir renoncé à exploiter au maximum l'indice d'utilisation du sol. Les logements n'en sont pas moins très appréciés. Ainsi certains locataires des autres cités de la BAGESTRA ont-ils déménagé dans l'ensemble Guggach 8. L'intérêt suscité par ces logements était tel que, selon l'administrateur de la coopérative, chacun d'entre eux aurait pu être loué quatre à cinq fois.

## résumé

Dans le présent exemple, c'est un concours d'architecture qui a permis d'assurer le niveau de qualité voulu. D'après les revues spécialisées et la NZZ, le résultat est «tout simplement beau», «dense, mais reconnaissable entre tous». La barre très urbaine qui longe la Hofwiesenstrasse protège le reste de l'ensemble du bruit et laisse deviner la densité bâtie de l'opération. Or, en réalité, les cinq autres immeubles, disposés autour de trois espaces semblables à des cours, confèrent à l'ensemble un caractère presque villageois. Une fontaine créée par un artiste zurichois y introduit une note singulière. Les habitants peuvent venir y remplir d'eau fraîche des bouteilles produites spécialement, ce qui fait de la fontaine un lieu de sociabilité au quotidien.

## points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Cet ensemble d'habitation coopératif plein de caractère associe une architecture plaisante mais discrète et des logements modernes, que des plans flexibles permettent aux habitants d'utiliser de façon individualisée.
- La barre implantée le long de l'artère très fréquentée qu'est la Hofwiesenstrasse permet d'assurer, côté cour, un cadre de vie tranquille.
- Bien que l'indice maximal d'utilisation du sol n'ait pas été pleinement exploité, le nouvel ensemble présente une densité adaptée.
- Les nouveaux immeubles respectent le bâti préexistant et intègrent la tour – rénovée – de l'ancien transformateur, qui contribue à l'identité du quartier.
- Malgré la forte pression urbaine, les trois placettes aménagées au sein de l'opération favorisent les contacts sociaux et lui confèrent une identité spécifique.

## informations supplémentaires

- 1999. Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat. GR 99/480. Zurich.
- 2008. Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat. GR 2008/274. Zurich.
- 2011. «Dicht, aber unverwechselbar». NZZ, édition du 26.07.2011. Zurich.
- 2011. «Einfach schön». Wohnen, vol. 86, no 11/2011. Zurich.
- 2011. STILLES WASSER AM KÄFERBERG. Projet artistique de Markus Weiss. Zurich.