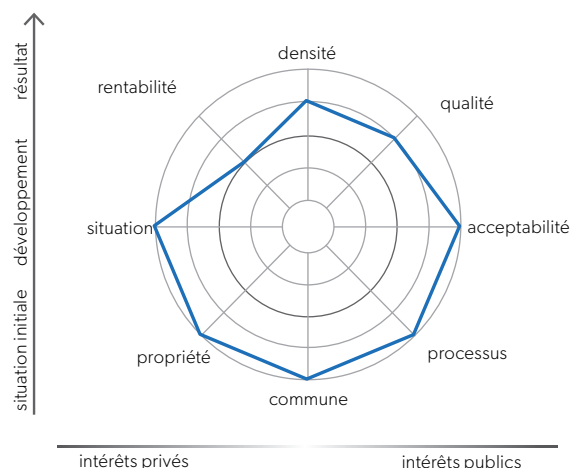


densipedia.ch_Stöckacker BE

Le lotissement Stöckacker Süd concilie densification des constructions et revalorisation écologique

Les logements des trois bâtiments de remplacement qui composent le lotissement Stöckacker Süd à Berne ont été mis en location en juin 2017. Le Fonds pour la politique du sol et de la construction de la ville de Berne, propriétaire du terrain, a fait bâtir ces nouveaux immeubles pour remplacer l'ancien lotissement datant des années 40. Les coûts d'un assainissement auraient été disproportionnés. L'ensemble Stöckacker Süd a été construit conformément aux normes de durabilité Minergie-P-Eco. C'est le premier lotissement du canton de Berne à remplir les critères de la société à 2000 watts. Le propriétaire a régulièrement informé les locataires des étapes prévues avant et pendant le développement du projet.



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Un réseau de cheminements semi-publics traverse le lotissement. De part et d'autre du chemin, les eaux pluviales s'écoulent par des fossés d'infiltration vers un étang situé au centre. Photo: R. Rieder, EspaceSuisse

contexte

Le Fonds pour la politique du sol et de la construction de la ville de Berne, propriétaire du lotissement Stöckacker Süd à la Bethlehemstrasse à Bümpliz, souhaitait adapter le standing des appartements datant des années 40 aux exigences modernes. Cependant certaines données importantes lui manquaient, à savoir le montant des coûts d'entretien cumulés (soit les coûts des travaux d'entretien non effectués ces dernières années), l'ampleur des investissements techniques nécessaires, ainsi que le potentiel de développement. En 2006, il a par conséquent mandaté un bureau d'aménagistes pour répondre à ces questions. L'étude a démontré que seul un remplacement des constructions existantes semblait défendable sur le plan économique, énergétique et social. Afin d'organiser au mieux le projet dans son ensemble, le Fonds a régulièrement informé les locataires sur les étapes de planification et installé un bureau d'information sur place. Il a organisé un concours d'architecture permettant de sélectionner le meilleur projet parmi de nombreuses idées et concepts. Les exigences du cahier des charges du concours d'architecture étaient élevées: environ 150 logements de tailles et de styles variés, des espaces extérieurs de qualité incluant la mise en place d'une végétation indigène diversifiée et un étang de roseaux pour l'épuration des eaux pluviales. Les bâtiments devaient également répondre aux normes Minergie-P-Eco. L'ambition de la Ville était de respecter les objectifs de la société à 2000 watts, mais aussi de promouvoir des transports durables et à faible densité de voitures. Le site est classé dans la zone d'habitation à quatre étages et soumis à planification obligatoire.

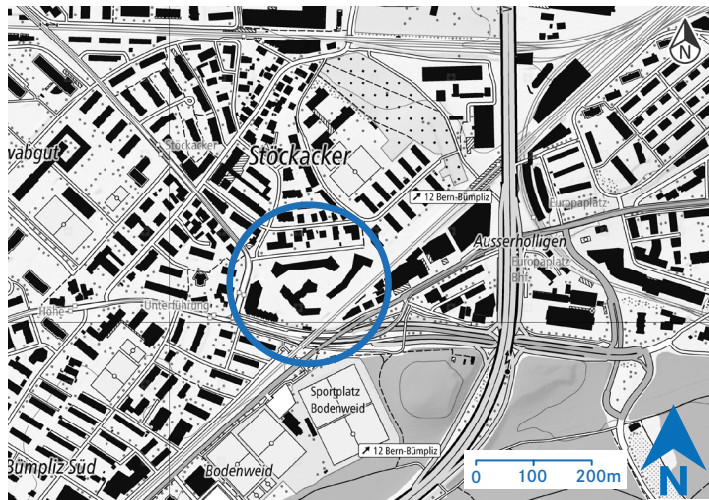
Chiffres clés

- Population de la ville de Berne: 142 479 (2017)
- Superficie du site : 17 500 m²
- Coûts d'investissements: 70 millions de francs
- Indice d'utilisation du sol : 1,13
- Unités d'habitations UH: 146
- Surface brute de plancher déterminante : env. 20 000 m²
- Ratio de places de parking: 0,16 places/UH
- Niveau de qualité de la desserte TP : A
- Type de commune OFS : commune urbaine d'une grande densité

évaluation

situation

Le site Stöckacker Süd est situé à l'ouest de la ville de Berne. Une jonction autoroutière et deux arrêts de RER se trouvent dans un rayon de 500 mètres. Deux lignes de tram passent à proximité immédiate et relient le lotissement au centre historique de Bümpliz et à la gare



Situation du lotissement Stöckacker Süd. Source: Office fédéral de topographie swisstopo



Les résidents s'approprient et animent les espaces extérieurs. Aucune haie ni palissade ne sépare les espaces privés des aires semi-publiques. Photo: R. Rieder, EspaceSuisse

centrale de Berne. L'ensemble jouit donc d'une excellente desserte. À 300 mètres du site, sur l'Europaplatz nouvellement aménagée, différents commerces offrent une large gamme de services et de produits couvrant les besoins quotidiens. Jardins d'enfants, écoles et installations sportives sont encore plus proches

commune

Le projet se fonde sur les objectifs du concept de développement urbain (Stadtentwicklungskonzept, STEK) de la ville de Berne, entre-temps remanié. En 1995 déjà, le STEK prônait un développement urbain vers l'intérieur. Pour les logements en main de la ville, il exigeait un niveau de qualité supérieur à la moyenne, des logements de type loft et des formes d'habitation spécifiques pour le 3e âge. Le STEK, modifié et complété en 2016, poursuit cette stratégie, et le lotissement Stöckacker Süd répond à la totalité de ses exigences. La Ville affiche ainsi son rôle de modèle en matière de développement vers l'intérieur.

propriété

Le Fonds pour la politique du sol et de la construction de la ville est le propriétaire unique de l'ensemble du site, ce qui exclut tout conflit d'intérêts avec d'autres propriétaires sur le même périmètre. L'effort de coordination au sein de la ville a ainsi pu être limité. Le Fonds est tenu de poursuivre un développement qui soit conforme aux intérêts de la ville et qui œuvre pour le bien de la population bernoise. Toute velléité spéculative en est notamment exclue.

processus

La première étape a consisté à examiner le potentiel de développement des immeubles construits dans les années 40. L'étude de développement de 2006 a servi de base à la décision de reconstruire le site, un concours d'architecture a suivi. Parmi les 35 dossiers soumis, la commission d'experts a choisi comme lauréat le projet commun de deux bureaux zurichois. Celui-ci a servi de base au plan de quartier (plan d'affectation spécial), approuvé par les citoyens de la ville de Berne à une large majorité en 2012.

Il est à souligner que la communication avec les locataires directement concernés s'est toujours faite de façon transparente. La première séance d'information a eu lieu cinq ans avant le début des travaux. Avant toute phase clé du projet, chaque locataire a reçu une lettre personnelle lui faisant part de l'état d'avancement des travaux ou l'invitant à une séance d'information. Les locataires ont ainsi obtenu des renseignements sur les prochaines étapes du projet avant qu'elles ne soient communiquées au public.

acceptabilité

Dès le début du projet, les locataires ont été informés que le lotissement serait démoli pour être entièrement reconstruit. Cette communication à la fois précoce et transparente a permis de dissiper les craintes, les incertitudes et les malentendus. La ville a donné la possibilité aux anciens locataires intéressés d'être logés dans les futurs nouveaux immeubles. Pour celles et ceux qui souhaitaient déménager, la ville a tenté de leur proposer, dans d'autres immeubles lui appartenant, des logements à loyer modéré ou les a aidé à se reloger. Quant aux riverains, ils ont pu adresser leurs questions au bureau d'information installé sur place. Ce bureau ainsi que les efforts fait pour la relocation des locataires ont instauré un climat de compréhension et de confiance entre les différents acteurs.

Une seule opposition a été déposée durant la mise à l'enquête publique du plan de quartier. Elle critiquait la démolition complète des bâtiments existants et le nombre insuffisant de pistes cyclables et de



La biodiversité est encouragée. Le long de la voie ferrée et du réseau de cheminements, des branchages, des tas de pierres et d'autres biotopes offrent un habitat à de nombreuses espèces végétales et animales. Le mur de protection antibruit est végétalisé.

Photos: R. Rieder, EspaceSuisse

cheminements piétons. Les résultats extraordinairement positifs de la votation communale de septembre 2012 sur le plan de quartier (85 % de «oui») et sur le crédit de construction de 70 millions de francs (75 % de «oui») témoignent du haut niveau d'acceptation des changements effectués.

densité

La ville a construit des logements plus nombreux et plus spacieux: l'indice d'utilisation du sol a doublé, passant de 0,53 à 1,13. Le nombre de logements est quant à lui passé de 106 à 146, et leur surface moyenne a augmenté de 53,6 à 95,4 m². Ce faisant, la densité d'utilisation a également augmenté, bien que moins fortement que la densité bâtie. La diversité des tailles et des formes des logements permet d'accommoder couples, familles et seniors. La Ville a par ailleurs aménagé un espace collectif équipé d'une cuisine. Les espaces extérieurs sont variés et soigneusement conçus. En plus des logements, un maximum de 10 % d'activités ne générant pas de nuisances sont aussi admises.

qualité

Le concours d'architecture a permis d'assurer la qualité du futur lotissement et a pu être financé par le prélèvement de la plus-value résultant des mesures d'aménagement (près de 40 %). Aux yeux du jury, le projet lauréat s'est distingué par une excellente intégration dans le quartier. Bien que l'usage résidentiel soit prépondérant, le mélange entre logements adaptés aux seniors et «town houses» (appartements en duplex) ainsi que les différentes tailles des logements offrent une bonne base à la mixité sociale. Selon le Service de l'immobilier de la ville de Berne, la vie de quartier est devenue florissante au bout de très peu de temps. Le réseau de cheminements piétonniers et de pistes cyclables du quartier a été complété de manière intelligente. Des mesures d'encouragement à la biodiversité ont été prises le long des chemins et de la voie ferrée, les espaces verts et les toitures aménagées en jardins sont des havres de paix appréciés. En 2014, le Secrétariat de la société à 2000 watts d'ÉnergieSuisse a décerné au lotissement le premier certificat «Site 2000 watts» du canton de Berne, devenant ainsi le premier lotissement d'un promoteur public à être certifié en Suisse.

rentabilité

Le premier examen de rentabilité a eu lieu dès la première étude sur le potentiel de développement du site en 2006. Bien qu'une solution économique durable à long terme ait été recherchée, on peut néanmoins dire que, les aspects financiers n'étaient pas déterminants. Le propriétaire des terrains a misé sur un rendement d'environ 4 pour cent, même si, durant la procédure d'approbation, certaines voix au sein du Conseil législatif ont exigé 5 pour cent ou plus. Les objectifs concernant le prix de location prévoyaient 200 francs par m² et par an. On peut ainsi compter avec un loyer mensuel d'un appartement moyen d'environ 1600 francs.

informations supplémentaires

2003. Conception de développement urbain Berne 1995 «STEK 95»: Wohnen Fortschreibung. Ville de Berne, Berne.
2009. Rapport du jury du projet de concours Siedlung Stöckacker Süd. Ville de Berne, Berne.
2016. Construction de remplacement Stöckacker Süd. Brochure d'information du projet. Ville de Berne, Berne.

A présent, tous les logements sont occupés, à l'exception des «town houses». Ces logements en duplex, plus chers, auraient eux aussi trouvé preneurs depuis longtemps s'ils n'étaient pas soumis à des conditions d'occupation. Par exemple, un appartement de quatre pièces doit être occupé par au moins trois personnes. Un couple à double revenu a donc peu de chances d'obtenir une «town house» de 3,5 pièces ou plus, alors que pour les familles, ces logements sont relativement coûteux.

résumé

En réalisant Stöckacker Süd, la ville de Berne a contribué à une urbanisation vers l'intérieur de haut niveau. Le projet a attaché une grande importance à la qualité des bâtiments d'habitation et à la conception des espaces ouverts. Les immeubles de remplacement accueillent un plus grand nombre de résidents que le lotissement des années 40. Ils ont été bâtis selon les normes Minergie-P-Eco et répondent aux objectifs de la société à 2000 watts. Les espaces verts et extérieurs sont de qualité et favorisent la biodiversité. Le lotissement se caractérise par une faible densité de voitures et bénéficie d'une excellente desserte par les transports publics. À proximité se trouvent des écoles primaires ainsi que plusieurs centres offrant des commerces de détail, tels que boulangerie, alimentaires etc.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse :

- Stöckacker Süd occupe un emplacement idéal : la desserte et l'approvisionnement sont excellents.
- Le lotissement est de haute qualité du fait des exigences claires concernant les logements, les espaces extérieurs, la mobilité, la biodiversité et la consommation d'énergie.
- Grâce à une communication précoce et transparente avec les locataires et la population, Stöckacker Süd peut se targuer d'un haut niveau d'acceptation