

HUEBERGASS, UNE EXPÉRIENCE QUI SORT DE L'ORDINAIRE

Le quartier Huebergass, à Berne, a fait l'objet d'un processus insolite: une coopérative de développement privée a mené le projet de construction, avant de le remettre aux mains d'une coopérative d'habitation.

ANNE DUPASQUIER

La ville de Berne lance en 2016 un concours pour créer des logements à but non lucratif avec loyers modérés. Le terrain concerné se situe à l'emplacement d'anciens jardins familiaux, dans le secteur Holligen, proche de l'Hôpital de l'île, abritant déjà plusieurs coopératives d'habitation¹. En 2017, le projet Huebergass élaboré par le bureau d'architectes GWJ Architektur, associé avec les architectes-paysagistes ORT AG für Landschaftsarchitektur, de même qu'avec Soziale Plastik, sous la houlette de la coopérative de développement Wir sind Stadtgarten (WSS)², est désigné lauréat. Eva Herren, partenaire de GWJ, explique d'emblée: «Le Huebergass reflète notre façon de travailler: des équipes interdisciplinaires et des méthodes de travail transdisciplinaires. Tout est interdépendant si nous voulons créer des espaces porteurs d'avenir.»

Dès 2019, le quartier prend forme sur un espace de 10 000 m² et comprend 103 logements d'une à 5,5 pièces, dont la moitié de 3,5 et 4,5 pièces, convenant principalement pour des familles. On y trouve également trois ateliers-appartements, quatre cluster³, trois chambres d'hôtes, de même que des pièces communes telles que café, petit magasin, bibliothèque,

une salle de quartier. En 2021, les immeubles sont remis aux 300 résidents qui ont pris possession des lieux, réunis au sein de la coopérative d'habitation Huebergass.

Sobriété, densité et interaction sociale

Les bâtiments s'articulent de part et d'autre d'une ruelle centrale piétonnière qui fait office de cœur du quartier, là où les chemins entre espaces privés, semi-publics et publics se croisent et où les gens se rencontrent. Le concept de construction est basé sur la sobriété et la densité. A cet effet, le volume des sous-sols a été minimisé. Le choix des matériaux et la répétitivité des éléments structurels, tels que les fenêtres, les portes et les balcons, contribuent à la simplicité du système. Eva Herren précise: «En disposant les cages d'escalier à l'extérieur, nous avons pu réduire la surface de référence énergétique et, ainsi, la quantité de matériaux. Pour les murs des bâtiments, nous avons utilisé des briques (Einsteinmauerwerk) qui contiennent déjà un matériau d'isolation thermique et acoustique d'origine minérale.» De telles parois assurent un climat intérieur agréable.

La surface habitable par personne est réduite à 25 m², au lieu des 45 m² en moyenne suisse. Cette utilisation économe de l'espace permet, entre autres, de proposer des appartements à un loyer abordable. Beatrice Stämpfli, responsable WSS pour la Suisse romande, le confirme: «Nous avons même pu aller au-delà des attentes en proposant un loyer de Fr. 179.-/m²/an, bien en dessous de la limite fixée à Fr. 187.-/m²/an, ce qui est exceptionnel pour un projet neuf.»

Dans les logements, les pièces sont de taille égale, permettant une flexibilité d'utilisation selon les besoins et les modes de vie. Des chambres d'amis et de détente, ainsi qu'un espace de coworking sont également à la disposition des résidents. Les buanderies sont à dessein localisées au rez-de-chaussée, facilitant les interactions sociales. Une salle de réunion est aussi mise à disposition des habitants des quartiers environnants. Des événements culturels, musique, théâtre etc., y sont organisés. Le café qui la jouxte est exploité par une coopérative spécifique. Une crèche s'est installée au rez de l'un des bâtiments.

Les bâtiments sont raccordés au chauffage à distance. Les appartements sont traversants, ce qui améliore l'éclairage et le confort, tout en induisant une économie d'énergie. Les toitures plates sont végétalisées et comptent ainsi comme surface verte de rétention. «Nous avons récemment décidé d'y installer des panneaux photovoltaïques et les travaux



Plan de situation © GWJ Architektur AG, Bern



Les membres de l'ARMOUP en visite. ©PC

viennent de démarrer.» indique Ulrich Ganitta, résident et membre du comité d'Huebergass. Le loyer comprend l'utilisation des espaces communs et un service de mobilité assuré par «bernmobil». Une offre spéciale d'autopartage et un fonds de mobilité favorisent une mobilité douce dans ce quartier piétonnier.

Reconnaissance internationale pour la durabilité

Le quartier Huebergass a reçu le célèbre prix UIA⁴ 2030 dans la catégorie «Logement adéquat, sûr et abordable». Cette distinction est décernée par l'Union internationale des architectes en coopération avec ONU-Habitat lors du Forum urbain mondial qui a eu lieu au Caire, en novembre 2024. Le projet a été reconnu comme contribuant activement à la mise en œuvre de l'Agenda 2030 des Nations Unies pour le développement durable⁵, notamment à l'objectif ODD11 – Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables. «C'est une reconnaissance que le projet respecte le développement durable, comme le confirme B. Stämpfli: des points de vue économique (coûts et loyers très faibles, financement sain), social (fort sentiment d'appartenance, espaces d'appropriation, communauté active), et environnemental (volumes compacts, faible surface énergétique, mobilité douce, gestion innovante de l'eau de pluie, etc.)».



Balcon.



Vue plongeante sur l'allée intérieure du site.

Un environnement d'exception

Le quartier comprend des surfaces vertes au nord sur lesquelles les habitants ont installé des petits jardins et une place de jeu. Idéalement bordé par le parc Holligen, il dispose au sud d'un environnement verdoyant. La ville de Berne a développé les deux projets dans le cadre du même concours. Le parc, accessible au public, fait ainsi partie intégrante du quartier. C'est un espace ouvert avec une grande pièce d'eau, offrant de multiples possibilités et répondant aux différents besoins des utilisateurs, jeunes et plus âgés, ou personnes avec handicap. Des friches favorisent la biodiversité, et les surfaces imperméabilisées sont réduites au maximum. Les arbres et l'allée de platanes entourant les anciens jardins ont été



L'étang du parc à l'extérieur du site.

conservés. L'aménagement est le fruit des initiatives des habitants au cours d'un processus participatif. L'endroit est devenu un parc «pédagogique» qui se développe de manière dynamique grâce à un engagement communautaire.

Une question de gouvernance

Le développement du quartier a été assuré par la coopérative WBG Wir sind Stadtgarten, rebaptisée récemment WSS – La coopérative de développement. Bien qu'initiée par un groupe privé, cette coopérative poursuit un objectif d'utilité publique: offrir des logements abordables pour toutes les générations et répondre à la pénurie de logements. Il s'agit d'un montage inhabituel dans le monde des coopératives. En effet, pour la réalisation du projet, ce sont des «experts» qui ont pris les décisions concernant la construction et les investissements, tandis que les habitants ont défini les aménagements extérieurs. Rolf Geiger, président de la coopérative WSS, souligne «C'est un processus nouveau qu'une entreprise crée une coopérative privée dans le but de répondre à des critères tels que haute densité, réduction des voitures, loyer bas. Mais ce modèle «top down» s'est montré efficace et rapide.» En quatre ans, un quartier entier est en effet sorti de terre. «Pour d'autres coopératives dans le coin, en mode «bottom up», il a fallu dix ans» rajoute Geiger. Mais la rapidité a eu ses revers lors de la prise en main par les résidents, dont la gouvernance a constitué un point critique. «Avec ce premier cas, on a dû apprendre, poursuit Rolf Geiger. Pour les futurs projets, nous avons modifié ces aspects et une personne externe est intégrée au sein de WSS pour se faire l'avocat des futurs habitants.»

La gestion du quartier est assurée par la coopérative Huebergass, dont le comité, composé de six membres, comprend des résidents et une personne externe. «Nous fonctionnons avec différentes commissions pour l'exploitation, la construction, les finances, l'attribution des logements et la communication, explique Ulrich Ganitta. Une société de gestion immobilière est mandatée pour gérer ce qui concerne les locations (contrats, factures des services publics), ainsi que les travaux de conciergerie. En raison de conflits d'intérêts, nous envisageons de transférer le processus d'attribution des appartements à cette société. Il existe également de nombreux groupes de travail, notamment pour le jardinage, la mobilité, le magasin, l'atelier et la bibliothèque. Et cela marche bien!» L'aménagement des parties communes est du ressort des habitants, qui ont aussi participé aux aménagements extérieurs.

Un concept inspirant dans un processus d'amélioration continue

Quatre ans après l'installation des résidents, il saute aux yeux des visiteurs que le quartier est bien vivant. «D'un point de vue architectural, l'agencement des volumes standardisés et les balcons orientés vers l'intérieur ont permis de créer une qualité sociale et spatiale.» est convaincue Beatrice Stämpfli. «Depuis, nous avons tiré des enseignements cette expérience et les appliquons déjà à d'autres réalisations, comme Toffematt (BE) ou Rüüssegg (LU), en particulier en ce qui concerne la phase de transmission aux habitants. Il s'agit d'un processus d'amélioration continue.»

Pour l'heure, nul doute que, à l'approche de l'été, la population du quartier, et les nombreux enfants en particulier, vont pouvoir profiter pleinement de la ruelle pour des échanges et des moments festifs. ■

Pour les curieux: www.huebergass.ch

¹ Dont Warmbächli (voir «Habitation» Juin 2022)

² www.wir-sind-stadtgarten.ch/

³ type d'habitat collectif qui combine des espaces privés et des espaces partagés au sein d'un même logement

⁴ International Union of Architects (UIA)

⁵ www.agenda-2030.eda.admin.ch/fr/