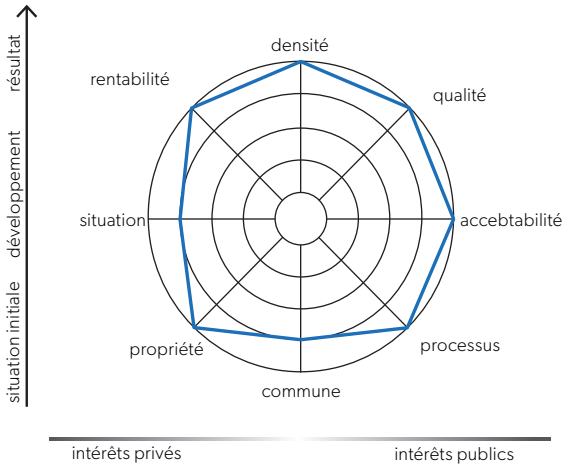
Commune de Köniz (BE): la cité Nessleren de Wabern a été densifiée verticalement

Le projet Nessleren, à Wabern (commune de Köniz), montre qu'il n'est pas toujours nécessaire de détruire les bâtiments construits dans les années 1980 pour les remplacer. La cité se trouve désormais au début d'un nouveau cycle de vie: elle a été entièrement rénovée et surélevée. Cet ensemble constitue un exemple de densification verticale durable: le nombre de logements a augmenté de 60 %, la consommation de chaleur y est de 30 % inférieure à ce que prescrit la loi cantonale sur l'énergie (LCEn) et les espaces extérieurs y ont été aménagés avec soin. L'évaluation qui suit montre comment la cité Nessleren a été rénovée. Dans ce contexte, la coopération entre les propriétaires a joué un rôle important, tout comme l'ordonnance cantonale sur l'énergie..



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto

Le bâtiment original rénové et les étages ajoutés forment un tout qui a son caractère propre. Photo: E. van der Werf, EspaceSuisse

contexte

La cité Nessleren de Wabern, située sur le territoire de la commune de Köniz, comprend 33 bâtiments qui ont été construits entre 1979 et 1982 par l'entreprise générale Marazzi. Ces immeubles de trois étages avec toit à deux pans sont regroupées en treize rangées de deux ou trois unités. Les espaces extérieurs partagés contribuent à une qualité résidentielle élevée. Cependant, au fil du temps, les logements ont commencé à ne plus correspondre aux attentes actuelles: leur surface était plutôt réduite et l'agencement des pièces, peu moderne, ne répondait pas aux besoins du marché. Le bilan énergétique des bâtiments ne respectait plus non plus les normes en vigueur. Les trois propriétaires ont donc décidé de former un consortium afin de combler les lacunes constatées.

Situation initiale: la cité Nessleren avant rénovation et surélévation. Photo: commune de Köniz, direction de la planification et des transports

chiffres clés

- population de la commune de Köniz: 42 220 (2017)
- population de la localité de Wabern: 7783 (2017)
- surface du site: environ 44 000 m2
- coûts d'investissements: 98,5 millions de francs
- indice d'utilisation du sol IUS: 0,86
- unités d'habitation UH: 325
- surface brute de plancher: 37 959 m2
- ratio de places de parking: 0,85 place/UH
- niveau de qualité de desserte par les TP: C – desserte moyenne
- type de commune OFS: commune urbaine d'une grande agglomération

Plan: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

évaluation

situation

La cité constitue l'extrémité sud-est de Köniz, qui fait partie de l'agglomération de Berne. Elle se situe dans un environnement plutôt rural, à proximité immédiate d'espaces de détente de proximité. La desserte en voiture est bonne grâce à la jonction autoroutière la plus proche qui se situe à environ sept kilomètres. La Seftigenstrasse, une route très fréquentée, passe d'ailleurs juste à côté du lotissement: elle induit aussi des nuisances qui ont conduit à la construction d'une paroi antibruit en 1999.

La qualité de l'offre en transports publics est moyenne. Deux lignes desservent l'arrêt de bus le plus proche, mais la distance entre celui-ci et les logements les plus éloignés dépasse 500 mètres. La cité se trouve même à plus d'un kilomètre de l'arrêt de tram le plus proche, par lequel passe la ligne 9 menant à la gare principale de Berne. On trouve toutefois certains services et des commerces à proximité de la cité. Enfin, il n'existe toujours pas d'école à une distance pouvant être raisonnablement parcourue à pied, mais la situation devrait s'améliorer dans ce domaine.

commune

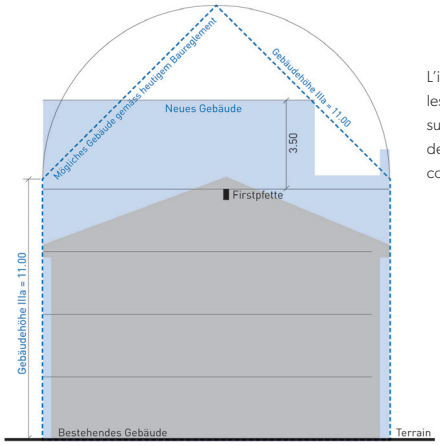
En matière d'aménagement local, Köniz peut être considérée comme progressiste. En 2012, cette commune a obtenu le Prix Wakker pour son développement urbain exemplaire. Ce sont toutefois les propriétaires de la cité Nessleren qui ont initié le processus de transformation, principalement en raison du mauvais état énergétique des bâtiment, exigeant que des mesures soient prises rapidement. L'article 14 de la loi cantonale sur l'énergie (LCEn) a également donné une impulsion à la modernisation de cet ensemble. Cet article permet aux communes de prévoir un bonus d'affectation allant jusqu'à 10 % pour les projets de construction qui remplissent des exigences nettement plus élevées que le standard minimal en matière d'utilisation de l'énergie. Or la commune de Köniz avait laissé entrevoir une telle possibilité.

Une image contrastée datant de juin 2016: alors que le bâtiment surélevé, à l'avant-plan, a est de nouveau habité, les anciens logements, à l'arrière-plan, attendent encore une rénovation. Photo: HK-Gebäudetechnik, Previs

propriété

A l'heure actuelle, trois propriétaires institutionnels se partagent les bâtiments et les espaces qui les entourent: Helvetia SA, la fondation de prévoyance Previs, ainsi que la fondation de prévoyance pour le personnel des médecins et vétérinaires (PAT-BVG).

Constantant le mauvais état général de ses bâtiments, la fondation Previs a incité les deux autres propriétaires à réaliser un projet commun. Les trois institutions se sont alors constituées en un consortium de construction, permettant de développer la cité dans son ensemble – une condition posée par la commune pour envisager une éventuelle adaptation du plan d'affectation.



L'illustration tirée du règlement sur les constructions montre comment la surélévation a tiré le meilleur parti possible des dispositions en vigueur. Illustration: commune de Köniz

Des places de jeu et du mobilier urbain invitent un public diversiifé à se rencontrer. Photo: E. van der Werf, EspaceSuisse

processus

Afin d'arriver à un résultat probant, une étude préalable a servi de fondement à la surélévation. Deux options se sont présentées, à savoir, en premier lieu, la démolition suivie d'une construction à neuf ou, autre option, la rénovation incluant une densification de la cité. Les propriétaires immobiliers ainsi que la commission d'aménagement de la commune ont rapidement constaté que le projet devait miser sur une rénovation de la substance existante. Les deux parties se sont donc mis d'accord sur les mesures à prendre.

L'étude préliminaire a également établi qu'une surélévation nécessitait une adaptation de zone. Comme cela est prévu dans le plan d'affectation, une zone avec planification obligatoire a été superposée à la zone d'habitation existante. Toutefois, ce sont les citoyens qui ont eu le dernier mot et qui ont accepté cette modification lors d'une votation en décembre 2011. Suite à cette décision populaire, les propriétaires ont alors chargé un bureau d'architectes d'élaborer un concept de rénovation et de surélévation en se basant sur l'étude préalable. Finalement, en juin 2014, l'équipe de projet a soumis pour approbation le plan de quartier (plan d'affectation spécial) ainsi que la demande de permis de construire. La première phase de construction a débuté en 2015. Afin que les habitants puissent continuer à vivre dans une partie des appartements durant les travaux, trois étapes distinctes ont été prévues. Dès 2017, l'ensemble de la cité était à nouveau en location.

acceptabilité

De manière générale, ce projet économe en surface a été très bien accueilli. Les autorités de Köniz en ont fait un modèle et la population l'a aussi considéré avec bienveillance: l'adaptation des dispositions d'affectation a été approuvée par 80 % des votants. La stratégie de communication professionnelle mise en place a contribué à ce résultat positif. Dès le départ du projet, un bureau de communication externe a été engagé par la commune. Celui-ci a mis en place des outils de communication très efficaces: informations régulières à tous les locataires sur l'évolution de la situation et sur les phases de planification, organisation d'événements réguliers et informations affichées sur place et feuillets distribués. Une offre de conseils personnels a même été mise en place.

densité

Le nombre d'appartements de la cité Nessleren est passé de 198 à 325, ce qui correspond à une hausse de 60 %. La surface habitable, qui atteignait environ 25 000 m2, se monte désormais à 38 000 m2, pour un indice d'utilisation du sol (densité bâtie) de 0,86. Le lotissement dépasse ainsi l'indice compris entre 0,5 et 0,8 qui figure dans le plan de zone. Cette utilisation supplémentaire n'a pu être admise que parce que la LCEn autorise ¬ sous certaines conditions ¬ un bonus d'affectation allant jusqu'à 10 %. Or celui-ci avait été défini dans le plan de quartier.

Contrairement à la densité bâtie, la densité fonctionnelle n'a guère évolué. La cité reste un quartier résidentiel unifonctionnel. La vie et les possibilités de rencontre y évoluent cependant grâce à la mise à disposition de locaux qui peuvent être loués et utilisés de manière flexible, ainsi qu'à la création de places de jeu et d'aménagements extérieurs.

qualité

Aujourd'hui, le quartier résidentiel de Nessleren est très apprécié. Le mélange des types de logements, les bonnes liaisons vers l'extérieur, les espaces non bâtis et les lieux de rencontre variés et attrayants contribuent à ce succès, tout comme les locaux que l'on peut louer pour organiser des activités multiples, entreposer du matériel ou jouer de la musique. L'assainissement et la surélévation, dont la qualité architecturale mérite d'être soulignée, ont donné son caractère à la cité, en créant un contraste entre les parties anciennes (rénovées) et nouvelles (étages supplémentaires). Le lotissement résidentiel vétuste a ainsi pris une apparence moderne, sans pour autant perdre son identité.

rentabilité

La demande locative est forte à Köniz. Les appartements vacants ne constituent donc pas un problème à Nessleren, bien que les prix des nouveaux logements soient supérieurs de 30 à 50 % par rapport aux anciens loyers.

Afin d'obtenir une surélévation adéquate, on a recouru à une construction par éléments, ce qui s'avère judicieux pour les structures de bâtiment répétitives. Les deux étages supérieurs sont constitués d'éléments légers en bois, permettant de réduire la durée du chantier de cinq mois. Bien qu'elle soit moins visible, la mise en œuvre intégrée de nombreuses mesures énergétiques s'est également avérée importante, ne serait-ce que parce qu'elle a permis de profiter du bonus d'affectation.
La consommation d'énergie liée à l'exploitation des bâtiments se situe maintenant 30 % en dessous de ce qu'exige l'ordonnance cantonale sur l'énergie. Un contrat en vigueur avec le fournisseur local de gaz naturel ne permet pas encore à la cité de se chauffer exclusivement avec des panneaux solaires, mais, à l'avenir, la stratégie énergétique devra également être appliquée à Nessleren.

points forts

- De l'avis d'EspaceSuisse, les points suivants sont particulièrement remarquables:
- À Nessleren, la surélévation a permis de réaliser 60 % de logements en plus, sans solliciter davantage le sol.
- La substance des bâtiments existants et les espaces non bâtis ont été conservés – ce qui a préservé l'identité de la cité. Ils ont cependant été entièrement modernisés.
- Les maîtres d'ouvrage se sont engagés en faveur du développement durable: ils ont mis l'accent sur une construction préservant les ressources et sur une exploitation efficace du point de vue énergétique.
- Le bonus d'affectation a permis à la commune de promouvoir une densification de qualité au cours des négociations menées avec les maîtres d'ouvrage; il a favorisé une approche créative et économique de la part des propriétaires immobiliers.

sources

- 2018. Prototyp für Vertikale Verdichtung. Komplex 2018, Halter AG, p. 44–49. Zurich.
- 2018. Mehr Effizienz und Wohnraum. Tec21 no 1 2018. Zurich.
- 2018. Entretien avec M. M. Muerner, responsable Asset Management immobilier, fondation de prévoyance Previs.
- 2018. Entretien avec M. R. Borle, aménagiste pour les localités de Wabern et de Spiegel à la commune de Köniz.
- 2014. Erläuterungsbericht des Illustrations- und Richtprojekts. Überbauungsordnung ZZP Nr. 1/3 Nesslerenweg. Köniz.
- 2011. Message du législatif aux citoyens de Köniz: «Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten. Volksabstimmung vom 11. Dezember der Gemeinde Köniz». Köniz.
- 2010. Lignes directrices de la commune de Köniz: «Nachhaltig in die Zukunft. Leitbild der Gemeinde Köniz». Köniz.