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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 94 (2022)

Heft: 2

Artikel: Un ancien entrepôt de Chocolat Tobler converti en logements

Autor: Legnini, Patrizia

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1029620

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.12.2025

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

UN ANCIEN ENTREPÔT DE CHOCOLAT TOBLER CONVERTI EN LOGEMENTS

Au cours de ces prochaines années, un nouveau quartier d'habitation accueillera près de 900 personnes sur l'ancien site de l'usine d'incinération de Holligen à Berne. Six MOUP y construisent des logements, dont la coopérative d'habitation Warmbächli, qui a choisi de transformer un ancien entrepôt de Chocolat Tobler.

Le bâtiment imposant du Holligerhof 8.

TEXTES: PATRIZIA LEGNINI / PHOTOS: DANIEL KAUFMANN / ADAPTATION: PC

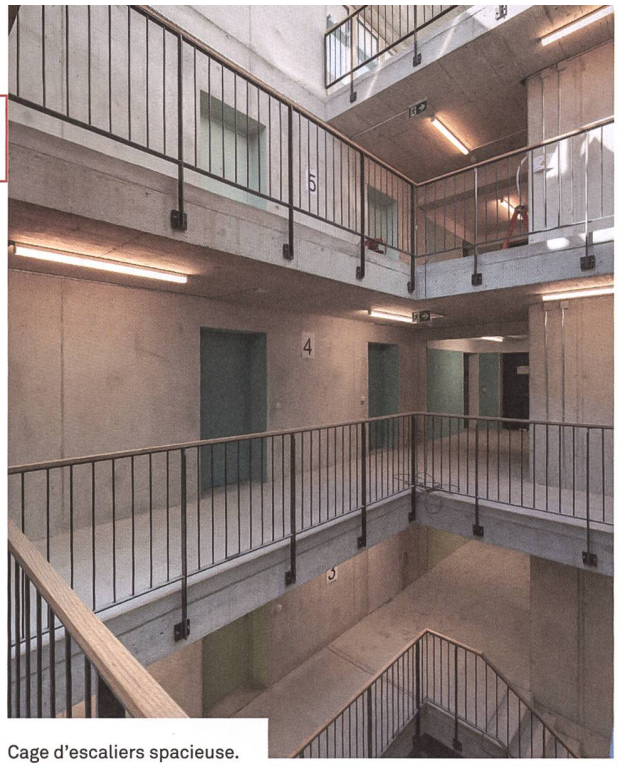
Des grues, des camions et des montagnes de détritus: c'est le monstre chantier qui s'étend actuellement entre le terrain de foot du SC Holligen et les rails qui longent la Bahnstrasse à Berne. Jusqu'en 2015, on y trouvait les trois hautes cheminées de béton de l'usine d'incinération Warmbächli. Plusieurs immeubles d'habitation vont leur succéder au cours de ces prochaines années. Six MOUP vont en effet y construire 345 logements à loyer abordable, aux standards de la société à 2000 watts, pour environ 900 habitant·e·s, sur un terrain de 22 000 m², à deux pas de l'hôpital de l'Ile. Leurs projets se trouvent à des stades de développement divers et seront tous occupés d'ici à 2026. Le lotissement est d'ores et déjà connu sous le nom de Holliger. Près de 250 personnes pourront également travailler sur le site. Les attentes sont très élevées, la «Berner Zeitung» a labellisé le projet comme étant «l'enfant prodige de la politique de construction de logements de la ville de Berne». Ailleurs, on parle aussi de projet phare du monde des MOUP en Suisse.

L'immeuble «Holligerhof 8» se dresse comme un géant sur le chantier. Des cadres de fenêtres et des croisillons jaune citron enjolivent la façade et les balcons répartis de manière aléatoire égaient le tout. Avec ses 64 mètres de longueur et ses 25 mètres de largeur, le bâtiment n'est pas seulement le plus imposant du lotissement; c'est aussi celui qui accueillera le plus de monde, avec 50 enfants et 160 adultes. C'est aussi et surtout le seul immeuble qui n'est pas une nouvelle construction. La coopérative Warmbächli a en effet préféré reconvertir en logements un ancien entrepôt que l'entreprise Chocolat Tobler avait construit le long de la Länggasse en 1962 en guise d'extension de son usine.

Conventions remises en question

Les architectes BHSF de Zurich ont remporté en 2012 le concours d'idées urbanistiques lancé par la Ville de Berne pour l'ensemble du site (voir encadré), y compris le mandat pour la reconversion du bâtiment. «Transformer est toujours plus difficile que de concevoir du neuf», explique l'architecte Tim Seidel. «Mais c'était la manière la plus simple et la plus logique d'atteindre les objectifs énergétiques de la société à 2000 watts, comme l'exigeait le programme». L'architecte a d'ailleurs particulièrement apprécié de collaborer avec un maître d'ouvrage aussi ouvert d'esprit pour imaginer une forme d'habitat innovante à partir du bâti existant. Les membres de la coopérative ont d'emblée remis en question la manière conventionnelle d'habiter et ont couché les idées développées en commun dans un cahier des charges bien précis, que l'architecte Seidel a trouvé particulièrement bien élaboré et très inspirant.

Les 50 personnes qui avaient fondé la coopérative d'habitation Warmbächli en 2013 avaient aussi été les seules à s'intéresser à ce bien-fonds au moment de la répartition des parcelles constructibles. «Le bâtiment nous a inspiré entre autres parce que nous trouvions que la transformation d'un objet qui a sa propre histoire et sa propre qualité était plus écologique qu'une



Cage d'escaliers spacieuse.

nouvelle construction», raconte Willimann. Ils ont très vite imaginé pouvoir transformer le bâti en espace d'habitation pour des gens de tous les groupes d'âge, d'horizons culturels et de catégories de revenus divers et de concrétiser ainsi leur vision d'une cohabitation sociale, économiquement abordable et écologiquement clairvoyante.

Une deuxième vie pour le béton

Difficile de faire des économies d'argent avec un tel projet de reconversion. Mais du point de vue de la consommation des ressources, le projet est exemplaire: en gardant la structure porteuse en béton, les architectes ont pu économiser une énorme quantité d'énergie grise, car ce ne sont pas moins de 21 000 tonnes de béton qui entament désormais une deuxième vie au Holligerhof. Le bâtiment a été complètement excavé, seuls subsistaient les piliers, les dalles et les murs extérieurs souterrains. L'ancien silo à cacao a également été démoli et deux cages d'escaliers ont été aménagées au centre de la structure.

«Willimann ne connaît aucun autre projet de cette envergure qui soit aussi fortement bottom-up que celui-ci; mais il estime que le jeu en valait la chandelle.»

Ils ont ensuite surélevé le bâtiment de trois étages et lui ont donné une nouvelle enveloppe. Témoin industriel d'une époque, l'immeuble donnera une empreinte emblématique à l'ensemble du lotissement. «L'atmosphère du passé se perpétue ainsi dans le présent et le futur», explique Seidel. «Ce bout de ville n'est pas effacé, mais continue à vivre de manière organique». Avec ses étages de 3,6 à 4,7 mètres de haut, le bâtiment a en outre permis de créer des typologies d'habitation inhabituelles, ce qui n'aurait pas du tout été envisageable dans un nouveau bâtiment. Ainsi, au rez-de-chaussée, il y a maintenant des appartements avec des salles de séjour de quatre mètres et demi de hauteur et des galeries ouvertes sur les chambres à coucher, que les habitant·e·s peuvent aménager eux-mêmes et utiliser à loisir.

Pas moins de 61 typologies d'habitat ont été créées pour répondre aux souhaits des locataires. Willimann et la coprésidente Wüthrich vont également y habiter. Mais tandis que le premier va cohabiter avec son fils de quatre ans et sa copine ainsi que d'autres amis dans un grand appartement en cluster de 15,5 pièces sur deux étages, la seconde a préféré habiter seule dans un appartement de 1,5 pièce. «J'ai toujours rêvé de vivre dans une coopérative d'habitation en tant que senior», explique Wüthrich. Avec ses 72 ans, elle ne sera toutefois pas la plus âgée à tenter l'expérience de la coopérative: la palme revient à une future habitante âgée de 84 ans. En plus des appartements ordinaires, le Holligerhof compte également huit grands appartements en cluster, qui sont en partie imbriqués les uns dans les autres sur trois étages. Plusieurs chambres jokers peuvent aussi être louées. Le fait que chaque habitant n'occupe en moyenne que 33 mètres carrés de surface habitable – contre plus de 46 en moyenne helvétique – comptait beaucoup pour les membres de la coopérative. Des directives d'occupation strictes ont été élaborées afin de préserver cette faible surface habitable sur la durée et pour montrer qu'il était tout à fait possible d'offrir une haute qualité d'habitat moyennant une riche offre d'espaces communs. Pour protéger l'environnement, il faut partager le plus de choses possible.

Habiter dans des halles à Berne aussi

280 m² ont été laissés libres au rez-de-chaussée pour des lofts en auto-construction, loués par un collectif d'habitation. Les habitant·e·s y aménagent eux-mêmes leurs espaces, équipés seulement de raccordements de cuisine et de modules de salles de bains en bois... un peu comme ce fut déjà le cas au Zollhaus à Zurich. Une cuisine avec salle à manger sera accessible à tout le monde dans le jardin en toiture. Afin de pouvoir utiliser toute la surface du toit, les panneaux photovoltaïques ont été montés sur une pergola. Les trois étages inférieurs sont à moitié enfouis dans la pente. On y trouve un garage souterrain relié aux autres bâtiments du voisinage. Ce dernier ne faisait pas partie du projet d'immeuble, mais a été conçu pour tout le lotissement. On ne trouve pour le moment aucune demande de place de parc parmi les futurs habitant·e·s de Holligerhof 8, mais les 200 places de la cave à vélos et sa station de nettoyage vont être très sollicitées.

Alors que la plupart des travaux d'aménagement intérieurs sont bientôt terminés dans les étages supérieurs, le foyer près de l'entrée principale entièrement vitrée était encore quasi à

LA VILLE DONNE LE TERRAIN À DES MOUP

Avec le déplacement de l'usine d'incinération de déchets Warmbächli, la ville de Berne a vu il y a une dizaine d'années maintenant l'occasion de créer du logement bien situé au centre-ville. Un plan d'affectation a été voté par le peuple en 2012. Peu après, les électeurs ont également approuvé l'acquisition du site d'Energie Wasser Bern (ewb) par le fonds municipal pour le foncier et la politique du logement. La même année, la ville a lancé un concours d'idées en matière d'urbanisme. Le projet du consortium BHSF Architekten GmbH avec Christian Salewski de Zurich l'a emporté. Une procédure d'appel d'offres en une seule étape devait ensuite régler la reprise des six terrains à bâtir en droit de superficie.

Six MOUP construisent leur immeuble
Six coopératives d'habitation se sont réunies pour réaliser ensemble leur vision d'un habitat bon marché, durable et innovant et multigénérationnel sur le site Holliger. Chaque MOUP planifie et construit sur sa propre parcelle de façon autonome, mais ils se sont regroupés sous le label d'une coopérative pour l'infrastructure Holliger (ISGH), afin de coordonner globalement le chantier et les aménagements extérieurs, ainsi que le vivre ensemble des habitant·e·s.

Complément d'attribution en 2016
Selon l'appel d'offres de la ville, au moins la moitié du terrain devait être remis en droit de superficie à des MOUP. En 2013, la Ville a accepté la proposition de l'association régionale Berne Soleure, membre de la fédération coopératives d'habitation Suisse, qui souhaitait coordonner l'appel d'offres entre les MOUP intéressés. Deux ans plus tard, la Ville a laissé entrevoir la possibilité de céder le site de Warmbächli non pas à 50, mais à 100% aux six MOUP qui s'étaient portés candidats ensemble pour les terrains à bâtir – une première à Berne! En juin 2016 finalement, les MOUP ont obtenu l'adjudication et un an plus tard, elles ont fusionné pour former la coopérative d'infrastructure Holliger. BHSF Architectes GmbH obtenaient du coup le droit de transformer le bâtiment de Chocolat Tobler et les autres MOUP ont organisé chacun leur propre concours d'architecture pour leur projet de construction. **PL**

Le loft que les habitants peuvent aménager à leur guise.

Certains appartements sont distribués sur 3 étages.

l'état de gros œuvre peu avant la date d'emménagement prévue en décembre 2021. Haut de dix mètres, le hall d'accueil pourrait un jour être aussi animé qu'une petite place publique. Une salle commune de 160 m² se trouve juste à côté et sera à disposition de l'ensemble du lotissement. L'utilisation des deux autres salles communes de 80 mètres carrés chacune sera décidée ultérieurement de manière participative.

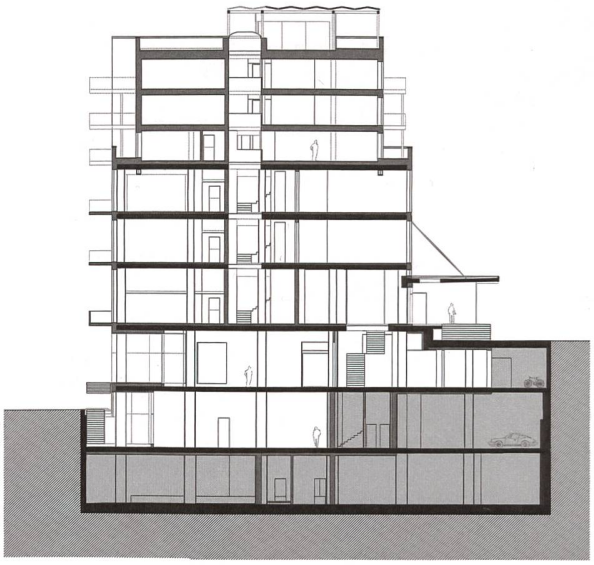
Début de chantier retardé

Quand Willimann repense aux débuts du projet, il n'en revient pas du nombre d'idées qui ont vraiment pu être réalisées. Il faut dire que cela n'a pas toujours été de soi et les coopératrices et coopérateurs auront investi des milliers d'heures de travail bénévole et surmonté bien des obstacles avant de pouvoir emménager. Grâce à la souscription de près de trois millions de francs en parts sociales et divers emprunts, le financement n'a pas vraiment posé problème. La coopérative a obtenu un prêt rémunéré remboursable d'un million de francs de la part du fonds municipal pour le foncier et la politique du

Cuisine d'un cluster.

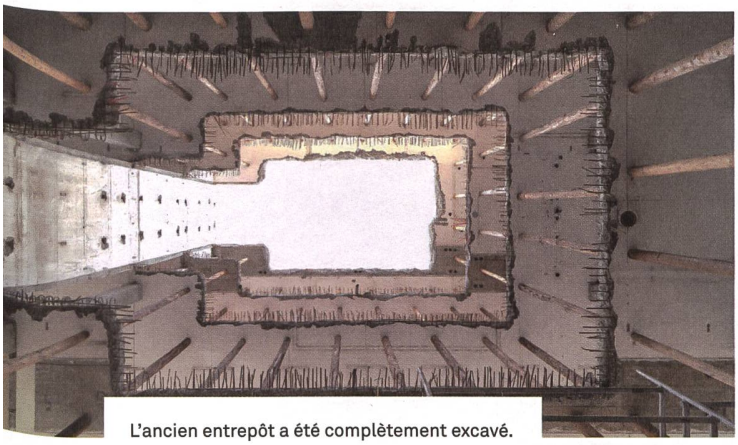
logement de la Ville de Berne. Des prêts de trois millions de francs du Fonds de roulement et de 750 000 francs du Fonds de solidarité ont complété les aides. Les atermoiements du côté de la ville en ce qui concerne la planification ont moins bien passé du côté des coopérateurs, qui s'attendaient en fait à emménager en 2017 déjà et qui ont dû attendre 2019 pour que le chantier commence enfin. «Nous avions en fait l'intention de mettre sur pied un projet de logement, pas un projet de construction», explique Willimann. Plusieurs personnes engagées ont quitté le projet au fil des ans, parce que cela prenait trop de temps et que leur situation avait changé. «Moi aussi, je vivais constamment dans des logements provisoires en attendant», explique le quadragénaire.

Cela n'a pas empêché la coopérative de compter finalement 450 membres. Coopératrices et coopérateurs ont eux-mêmes mis en place les outils nécessaires pour mener à bien ce projet gigantesque, en organisant régulièrement des ateliers, des assemblées et des retraites, au cours desquels ils ont discuté de questions relatives à la future cohabitation, développé des idées et discuté des valeurs fondamentales de leur projet. Pondérer chaque décision à sa juste valeur a été un sacré défi, selon Willimann. Tout le monde s'est engagé dans les multiples groupes de travail, de coordination et de gestion, et tout le monde communiquait via les 45 canaux dédiés aux différents thèmes, dispatchés sur une app maison. Certains ont équipé l'atelier, d'autres ont aménagé les chambres d'hôtes. Et d'autres encore ont cuisiné une fois par mois un repas de



Coupe du bâtiment.

Plan du 5e étage.



L'ancien entrepôt a été complètement excavé.

midi sur le chantier. Willimann ne connaît aucun autre projet de cette envergure qui soit aussi fortement bottom-up que celui-ci; mais il estime que le jeu en valait la chandelle. Il recommande toutefois quand même à d'autres coopératives intéressées par le processus de s'associer éventuellement à des coopératives d'habitation expérimentées... pour éviter de tout devoir inventer depuis le début.

De grands corridors traversent toute la maison

«Tout est bien qui finit bien», sourit Willimann. Il est particulièrement satisfait qu'une des deux cours à l'étage accueille un jardin d'enfants. Mais il y a encore plus: les églises réformée et catholique vont gérer ensemble avec Wohnenbern, une association à but non lucratif, un restaurant avec travail social et de quartier intégré. Un cabinet de physiothérapie et un atelier de couture vont également prendre leurs quartiers dans l'immeuble. Mais ce qui réjouit le plus Willimann, c'est la place laissée aux enfants. «Ils vont pouvoir se déplacer dans toute la maison, sans qu'on ait à s'en soucier.» Car en cas de mauvais temps, les larges corridors traversant l'immeuble sont de véritables pistes de course.

Pour jouer dehors, il va encore falloir attendre un peu. Des clôtures sécuriseront encore un temps l'immense chantier autour de l'immeuble. Des escaliers mèneront ensuite de la terrasse des arcades près de l'entrée principale dans une grande cour autour de laquelle vont se regrouper les cinq autres bâtiments des autres MOUP. Un petit ruisseau traversera la cour. Quant à l'utilisation de la cour elle-même, rien n'est encore décidé: ce sera aux futurs habitants de décider. (Article paru initialement dans «Wohnen» de novembre 2021) ■

LE CONSEIL
INCITATIF «CHAUFFEZ
RENOUVELABLE»
GRATUIT
POUR VOUS
chauffezrenouvelable.ch