

Bienne et l'esprit coopératif

Autor(en): **Curtat, Robert**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **68 (1996)**

Heft 5

PDF erstellt am: **24.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129488>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

BIENNE ET L'ESPRIT COOPÉRATIF

Incursion-éclair dans la «ville de l'avenir» où l'esprit coopératif a fleuri mieux qu'ailleurs en quantité comme en qualité. Outre la «Maison du peuple», remarquable témoin de l'architecture des années trente, le Ried de Madretsch, antique marais réhabilité par des générations d'architectes, d'Eduard Lanz – l'architecte de la Maison du peuple – à Henri Mollet, sont autant d'exemples d'un esprit résolument constructif. Trop, peut-être, quand on sait que la ville compte, aujourd'hui, 700 logements vides.

L'une des bonnes idées de la ville de Bienne est d'imposer un concours d'architecture chaque fois qu'elle met à disposition un terrain en droit de superficie :

«L'autorité va plus loin – commente Henri Mollet – en posant le principe d'inviter chaque fois un tiers de jeunes architectes dans le groupe des concurrents.»

Cette pratique bienvenue a un effet dynamique pour l'ensemble de la procédure de construction. Elle est positive aussi pour les coopératives, nombreuses et actives entre Bienne et Nidau où elles gèrent près de 4000 appartements, en gros le dixième du parc immobilier de ces deux localités. Au demeurant, cette proportion est exactement double de la moyenne nationale de logements coopératifs, face à l'ensemble des habitations helvétiques.

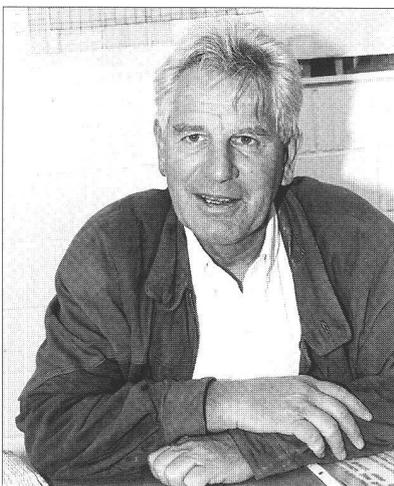
Ces composantes confèrent à l'agglomération biennoise une évidente originalité. Des témoins sensibles comme la cité-jardin de Lanz, particulièrement réussie, la Maison du Peuple, mais aussi des réalisations contemporaines, sont autant de preuves en faveur de la procédure choisie. Les résultats tiennent aussi aux hommes qui supportent l'édifice coopératif. Nous leur laissons la parole :



Une manifestation lors de la crise horlogère au début des années 80 : dans cette foule, on comptait de nombreux coopérateurs (photo Bureau Curtat)

HUGO LEHMAN, COOPÉRATIVE ABW

La Coopérative ABW (coopérative générale d'habitation et de construction) est née à Bienne en 1921 sous l'impulsion d'une poignée de fonctionnaires communaux. Le légendaire Guido Müller, ancien maire de la ville, en fut l'un des co-fondateurs.



Hugo Lehman, Coopérative ABW

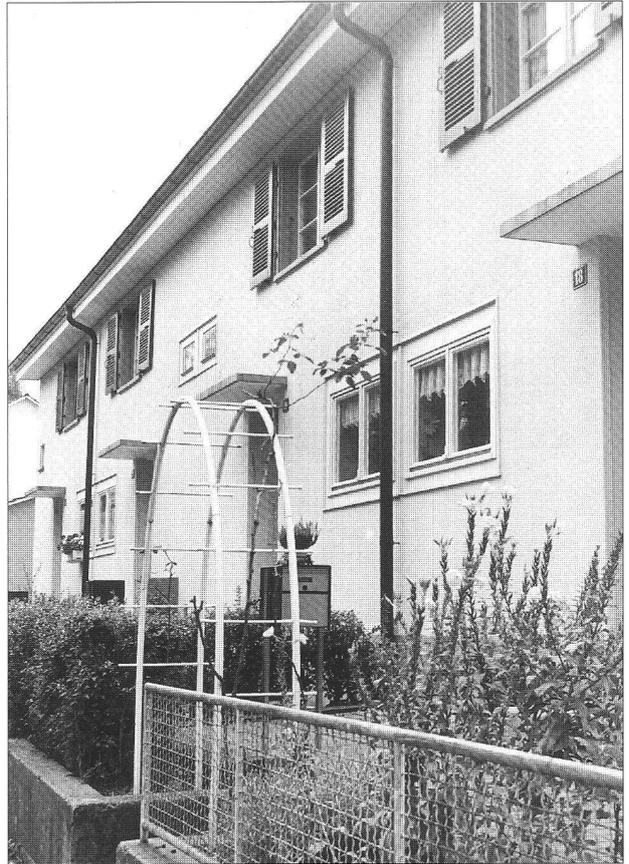
Aujourd'hui ABW gère 288 appartements. Les 12 maisons de la cité-jardin érigée par Eduard Lanz au chemin des Tilleuls dès 1921, puis les 24 maisons construites dans les années trente par le même architecte sur un terrain contigu, constituent les deux premières «colonies» :

«Nous comptons treize «colonies» aujourd'hui – indique Hugo Lehman, caissier de la Coopérative ABW et chef de l'Office communal du logement – pour l'essentiel construites avant la fin des années quarante. Au début des années soixante, la coopérative a fait construire un «bloc» de soixante appartements. La dernière réalisation (voir ci-après) inaugurée au début de cette décennie porte sur 28 appartements construits à Madretschried.»

En droit de superficie, toutes les maisons érigées par la coopérative ABW depuis plus de trois quarts de siècle posent relativement peu de problèmes à des dirigeants qui se sont longtemps – jusqu'à la dernière construction de Madretschried –



Le décor planté par Eduard Lanz au début des années 20 a bien résisté.



Cette construction de cité-jardin remonte au début des années 30, toujours sous la signature d'Eduard Lanz.

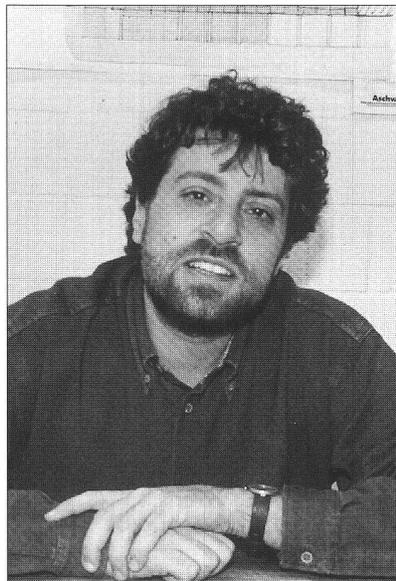
contentés de gérer, rénover, entretenir un parc de petits logements plutôt bon marché, entre 650 et 750 fr le trois-pièces.

«C'est ce que nous appelons l'ancienne coopérative – commente Hugo Lehman – en opposition à la nouvelle coopérative avec les 28 logements construits en 1992. Sur ce projet nous avons investi 1 200 000 fr de nos fonds propres, sans intérêt. Cet apport significatif face au montant total de la réalisation qui atteint 8 300 000 fr visait à abaisser le montant des loyers. Ces logements atteignent un loyer de 1300 fr sans les charges pour un trois-pièces.»

Pour la construction de Madretschried, ABW a choisi de renoncer à l'aide fédérale. Cette procédure permet de garantir à moyen terme une stabilité des loyers. La seule contrainte qui est posée aux locataires entrant dans ce complexe est de consigner, en parts sociales, l'équivalent de 2000 fr par pièce.

La mise en œuvre de Madretschried a eu, par ailleurs, un effet d'entraînement sur les coopératives de la ville de Bienne qui ont lancé, ces dernières années, la construction de près de 150 logements.

FRANÇOIS CONTINI: COLO BIENNE



François Contini, Colo Bienne.

En allemand, le concept «Colo» se dit «Wogeno». Derrière ces vocables abscons, court une idée bien ramassée par notre correspondant :

«On est parti d'une notion de coopérative différente qui réunit l'idée coopérative et le concept d'autoges-

tion. Cette idée a été portée par les mouvements alternatifs suisses allemands. Pour nous, avoir un logement coopératif implique le locataire.»

L'implication n'est pas seulement morale, la qualité de locataire de Colo-Bienne s'«achetant» par un apport de 10% de fonds propres de la valeur du logement, en gros 40 000 fr à réunir dans un délai de 3 à 6 mois.

«C'est un droit d'entrée élevé mais nous voyons qu'il ne constitue pas un problème, affirme notre correspondant.»

Selon un concept déjà décrit dans nos colonnes (no 6-1994 – Genève, la première Wogeno romande) Colo, fait un contrat de bail avec l'association des habitants de l'immeuble.

Colo Bienne, née en 1989, compte une cinquantaine de membres représentants de la classe moyenne (petits artisans, ouvriers qualifiés, enseignants, etc.) qui ont choisi cette forme originale d'habiter. L'originalité équivaut ici à un engagement personnel avec un comité de maison qui gère le quotidien, s'implique dans des choix motivés et favorables au

groupe, une gestion vraiment partagée :

« l'autogestion n'est pas un devoir – explique notre correspondant – mais la pratique que nous instituons, notamment la possibilité de choisir un nouveau co-locataire en cas de départ, constitue un droit apprécié. » Généreuse, l'idée des animateurs de Colo Bienne se développe très naturellement dans des conditions économiques favorables, en clair dans des maisons achetées assez bon marché pour qu'on puisse y maintenir des loyers bas et créer un fonds de rénovation. C'est beaucoup plus compliqué dans les maisons achetées plus cher qui impliquent des loyers plus élevés et peu de fonds de réserve.

« On envisage de construire 15 appartements pour près de 5 millions – commente François Contini – Ce projet nous permettra de franchir une nouvelle étape car l'essentiel de notre parc immobilier est encore constitué de maisons achetées. »

Dans une Bienne où le revenu moyen est plutôt bas, Colo peut offrir des logements de famille en centre-ville pour moins de 1000 fr de loyer mensuel. Les autres positions se situent plutôt en-dessus. La construction projetée de 15 appartements répartis sur quatre blocs route de Büren n'améliorera pas cette moyenne avec des logements de famille dont le prix le plus bas pour 96 m² commence à 1150 fr sans les charges.

« L'idée de départ c'était de soustraire des logements à la spéculation. Dans une ville qui compte 700 logements vides, cet objectif n'est plus aussi impératif. Parallèlement nous voulions créer une coopérative de type nouveau et nous l'avons réussi dans trois maisons achetées assez bon marché pour permettre des loyers bas et une marge de manœuvre. En revanche, dans deux autres objets, où ces conditions ne sont pas réunies, la gestion l'emporte sur l'autogestion. »

Robert Curtat

L'HABITAT AU RIED DE



Le projet, issu d'un concours d'architecture, est basé sur un plan de quartier établi par l'Office d'urbanisme de la ville de Bienne, précisant clairement les zones d'implantation des bâtiments.

Trois unités locatives disposées autour d'une cour centrale et un bâtiment utilitaire collectif articulé dans l'angle nord-ouest du complexe définissent les principes de composition.

Les unités locatives comportent trois niveaux habitables. Les rez-de-chaussée sont en principe occupés par des appartements de 4 1/2 pièces avec jardin privé. Un couloir central, situé au premier étage et reliant d'une manière continue les trois unités, permet de desservir une diversité d'appartements répondant à une demande variée.

Personnes âgées, jeunes, handicapés physiques, peuvent être logés dans des

