L'habitat au Ried de Madretsch vu par l'architecte

Autor(en): **Mollet, Henri**

Objekttyp: **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: **26.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129489

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.

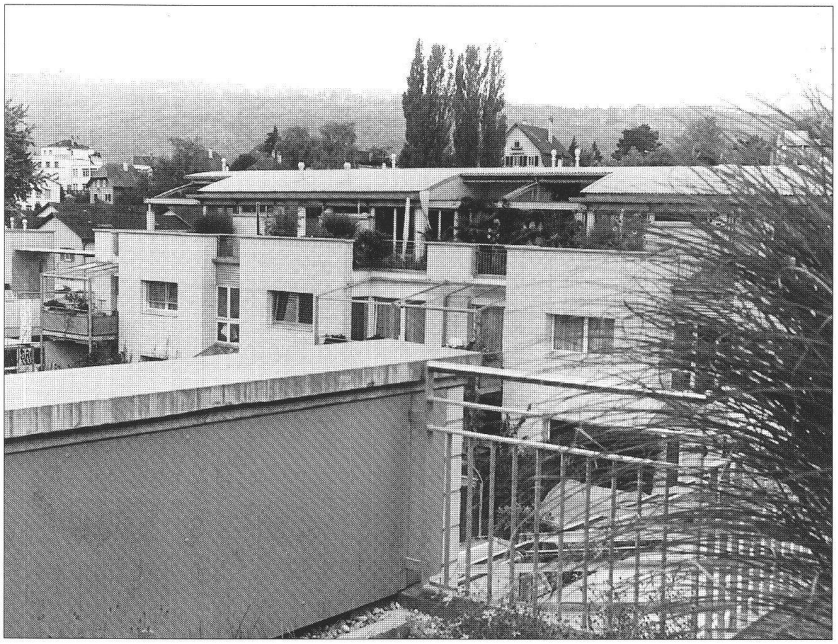
Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

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

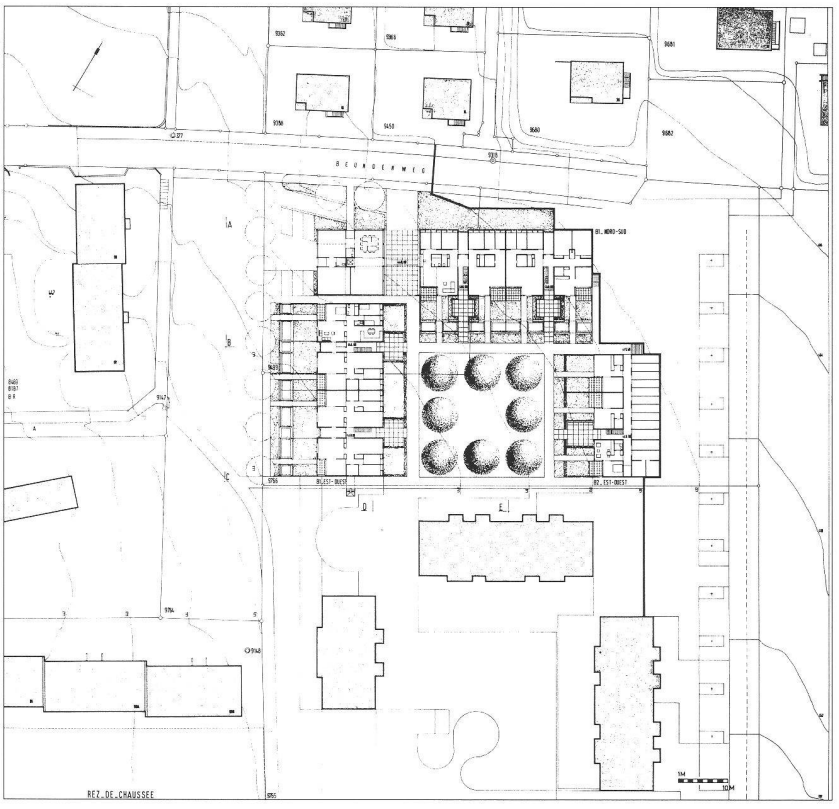
L'HABITAT AU RIED DE



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 jardinet 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



MADRETSCH VU PAR L'ARCHITECTE

appartements de grandeur et d'organisation appropriées. Le couloir central donne également accès à des appartements en duplex bénéficiant de grandes terrasses privées en toiture.

Communication privilégiée

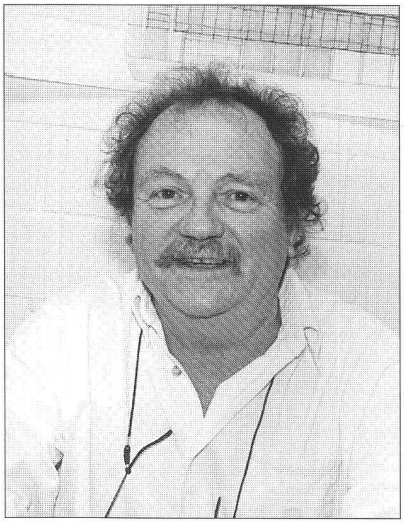
Des chambres individuelles, remplaçant la fonction de « mansarde », judicieusement placées entre les appartements et donnant sur les cages d'escaliers, peuvent indifféremment rester indépendantes ou être reliées à un appartement adjacent. Ce principe simple permet d'adapter la grandeur des appartements aux besoins évolutifs de la famille. Les cages d'escaliers permettent de relier l'espace public de la cour centrale aux espaces semi-publics et de rencontres, organisés près des entrées et en toiture-terrasse. Un ascenseur, placé dans le bâtiment à usage collectif et branché sur la liaison continue du premier étage, facilite l'accessibilité aux handicapés. Chaque entrée d'appartement de l'ensemble du complexe est atteignable en fauteuil roulant, de même que l'ensemble des locaux situés dans le bâtiment à usage collectif.

Le réseau de communications, établi tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, a pour but de faciliter les rencontres et les échanges entre locataires, de développer le sens « coopératif », les notions d'ouverture et de transparence. La mixité recherchée par la juxtaposition et la superposition d'appartements différenciés en grandeur et en caractère, permet de répondre aux besoins d'individualité des habitants.

L'ambition des architectes était de proposer une forme d'habitat groupé respectant et favorisant aussi bien les valeurs collectives que les besoins individuels. Le temps et l'usage diront si la conception hiérarchisée des espaces, les différences typologiques et la relative liberté d'aménagement laissée aux habitants auront permis de répondre à cette ambition.

Henri Mollet

Sur la page de gauche, une vue depuis le niveau de la terrasse donne une bonne idée de la structure choisie. Ci-dessus, l'ensemble architectural vu depuis le prolongement du jardin. Ci-dessous, l'architecte, Henri Mollet. Répartis sur deux pages: plan de situation et typologie du Ried de Madretsch.



RIED DE MADRETSCH: DES CHIFFRES

Les coûts de construction

Coût global de réalisation sans terrain	env. 8 300 000.--
Bâtiment commun	1 100 000.--
Part des appartements	7 200 000.--

Le financement

Le complexe n'a pas été réalisé avec l'aide de la Confédération. Les loyers devraient, de ce fait, rester plus longtemps stables.

Hypothèques BBC	3 050 000.--
Centrale d'émission des sociétés coopératives	2 000 000.--
Fonds de roulement de l'Union Suisse pour l'amélioration du logement (USAL)	500 000.--
Capital propre (sans intérêts)	750 000.--
Capital des parts sociales (minimum 2000.- par chambre)	300 000.--
Fonds de garanties des entrepreneurs et artisans	600 000.--

Les logements

Nombre	Types	Surface	Loyers (sans frais)
11	4 pièces-duplex	88 m²	1 720.–
7	4 pièces	84 m²	1 570.–
2	4 pièces	81 m²	1 450.–
3	3 pièces	72 m²	1 300.–
5	1 pièce 1/2	36 m²	600.–
10	1 pièce	10 m²	170.–

Annexes

Parking souterrain, places de parc extérieures, abris à vélos, 2 ateliers, 4 surfaces artisanales, un bâtiment commun avec cuisine, salle de réunion et bureau.
Sur un bâtiment contigu (chemin des Œuches 60/62) une installation de collecteurs solaires a été installée, elle alimente 64 appartements.

EN TROIS MOTS

La ville de Bienne a cédé à la Coopérative la parcelle de 5000 m² à des conditions intéressantes. Pendant les cinq premières années, il ne sera pas perçu de location pour le terrain, ce qui permet au départ un abaissement des loyers.
Le projet du bureau Henri Mollet architectes associés SA, est issu d'un concours réalisé en 1989. Le but de la réalisation était de produire du logement familial de qualité. Cette qualité devait essentiellement s'exprimer dans les domaines suivants:

- **dimensionnement correct du logement;**
- **intégration des enfants;**
- **absence de barrières architecturales;**
- **utilisation de matériaux et de techniques respectant l'environnement.**

Le concept de l'habitat comme le coût devaient être conformes aux normes énoncées par l'aide fédérale à la construction de logements. La Coopérative attendait des futurs locataires une attitude et une recherche de communication. Les expériences faites à ce jour sont positives.

LA MAISON DU PEUPLE: SYMBOLE ET EXEMPLE

Symbolique, cette Maison du Peuple de Bienne, pierre angulaire du nouveau quartier de la gare qui se dessine à la fin des années vingt, porte la marque d'un grand architecte, Eduard Lanz (1886-1972). Résolument «moderne» à l'époque de sa réalisation -1932 - elle va accueillir durant plus d'un demi-siècle toutes les organisations ouvrières de la ville. Au milieu des années soixante, les syndicats ayant construit chacun leurs propres immeubles et les grandes réunions ayant lieu à la Maison des congrès, elle perd sa raison d'être. En 1976, la coopérative de la Maison du Peuple se déclare en faillite et les scénarios se succèdent, jusqu'au plus fou: sa destruction afin de libérer le terrain pour le promoteur Kleinert!
Finalement, sa rénovation par la commune en vue d'un usage public - conservatoire - est adoptée en 1983. Elle sera conduite par les architectes Andry & Habermann, Mollet & Bechtel avec un soin particulier et en respectant l'organisation générale du bâtiment en plan et en coupe. Intervenant dans l'esprit de l'ensemble, s'appuyant sur la forte documentation laissée par Lanz, les architectes contemporains ont restitué, dans la mesure du possible, l'état original. Comme lors de la construction, l'étroitesse du devis a justifié des solutions économiques. Et, manifestement, personne ne s'en plaint.

(Document Henri Mollet, architectes associés)