Construction de logements d'utilité publique et urbanisation vers l'intérieur : perspectives à l'exemple de Bienne

Roman Streit, chef de projet Planification urbaine, ville de Lucerne

En Suisse, environ un logement sur vingt appartient à un maître d'ouvrage d'utilité publique. Les lotissements d'utilité publique se situent principalement dans des zones urbaines bien desservies. De plus, ils sont souvent regroupés dans des quartiers au sein des communes et les bâtiments sont très anciens, ce qui laisse entrevoir un potentiel d'optimisation architecturale sur l'ensemble des parcelles concernées. Du point de vue de l'aménagement du territoire, les parcs de bâtiments d'utilité publique semblent donc fortement se prêter à une augmentation du nombre de constructions et d'occupants. Le potentiel exact doit toutefois être examiné à chaque fois en fonction de la zone et d'autres intérêts, comme la protection des monuments.

Bienne illustre bien ce potentiel. Dans le quartier de Geyisried-Fröhlisberg en particulier, on trouve de grands lotissements d'utilité publique datant des années 40 et 50. Quelque 800 personnes vivent dans ces bâtiments comptant, pour la plupart, deux ou trois étages. Les logements sont majoritairement des trois pièces. Même si le quartier est très vert, de nombreux espaces extérieurs sont exposés au bruit de la bretelle d'autoroute de la route d'Orpond et de bon nombre d'espaces routiers publics sont occupés par des voitures en stationnement. Par ailleurs, ce site est répertorié dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) en tant qu'agglomération périphérique marquante de la ville de Bienne, avec un objectif de sauvegarde A.

Nous avons présenté des projets d'urbanisme simples aux maîtres d'ouvrage locaux afin d'esquisser des scénarios d'avenir possibles pour le quartier. Transformer les bâtiments pourrait créer de nombreuses plus-values, par exemple la création d'espaces d'habitation et de travail supplémentaires et plus diversifiés pouvant accueillir un plus grand nombre de personnes, un aménagement plus attrayant des espaces extérieurs ou encore une meilleure protection de la route d'Orpond, qui génère un trafic intense. Comme le montrent diverses études, ce type de plus-values joue un rôle essentiel dans l'acceptation de la densification. Parallèlement, plusieurs questions complexes de mise en œuvre se posent, allant d'une gestion durable du bâti à l'organisation du processus de transformation.

Certains exemples, comme la planification test de Freistatt dans la ville de Thoune, montrent que l'organisation de processus de planification urbaine menée à titre de projet permet de poser les principaux jalons propres à faire avancer le développement qualitatif des lotissements d'utilité publique. À Bienne, il faudrait convaincre les huit maîtres d'ouvrage de Geyisried-Fröhlisberg d'emprunter la même voie. Une telle transformation du quartier ne les affecterait toutefois pas tous de la même manière. La création d'un cadre de confiance pour la collaboration entre les maîtres d'ouvrage mais aussi entre ceux-ci et les autorités de la ville, qui est propriétaire d'une grande partie des terrains, a donc été identifiée comme une condition importante pour que le processus de transformation puisse être mené à bien. Il est indispensable, dans cet esprit, d'organiser minutieusement une phase préparatoire commune avant d'entreprendre les étapes ultérieures du projet, par exemple en établissant des déclarations d'intention,

des accords de planification ainsi que des règles pour une répartition équitable des plus-values et des coûts de planification.

.