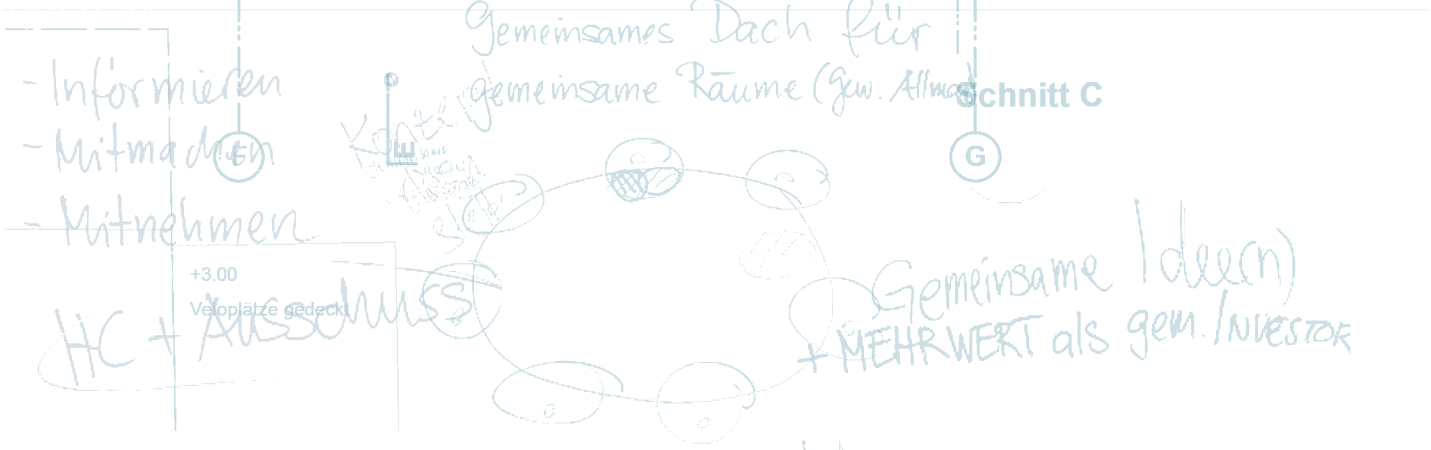


# GURZELEN



GRUPEMENT DES INVESTISSEURS  
D'UTILITÉ PUBLIQUE



Sous la dénomination GURZELENplus, sept coopératives d'habitation d'utilité publique vous présentent leurs idées pour créer à Bienne un nouveau quartier sur l'aire du stade de football de la Gurzelen.

## Contenu

Une nouvelle vie pour la Gurzelen	4
Nos projets	5
Les étapes pour la réalisation	8
Qui sommes nous	11



FAB-A: Fabrikgässli



Narcisse jaune: Les Amis



## CE QUE VEUT GURZELENPLUS

### Pour les habitant(e)s

Des espaces habitables modernes et avantageux dans un nouveau quartier plein de vie. GURZELENplus tient à concilier habitat et travail et à offrir des aménagements communautaires attractifs. Les nouvelles offres de logement attirent de nouveaux membres et permettent ainsi de rajeunir les coopératives.

### Pour le quartier

GURZELENplus est un projet ouvert qui rend le quartier plus vivant et le valorise.

### Pour Bienne

GURZELENplus s'adresse à tous sans distinction de langue ni de culture. Grâce à la mixité de l'habitat et à l'esprit coopératif qui l'anime, le projet développe une force sociale d'intégration. Il encourage l'engagement personnel et renforce les liens sociaux. Le projet respecte les normes énergétiques d'une société à 2000 watts et peut devenir un exemple pour le développement d'autres zones à Bienne ou dans la région.

Juillet 2017,

GURZELENplus, groupement des investisseurs d'utilité publique



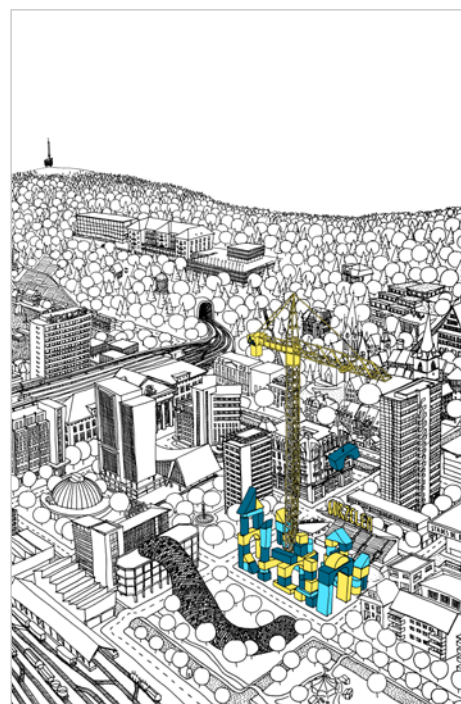
## UNE NOUVELLE VIE POUR LA GURZELEN

Le terrain de l'ancien stade de football de la Gurzelen ainsi que la place du même nom sont à disposition pour une nouvelle utilisation.

Les autorités municipales sont obligées de mettre au minimum la moitié de cet espace libre à disposition des coopératives d'utilité publique (Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique du 29 juin 2016).

Sept coopératives d'habitation sollicitent ensemble la réalisation de ce projet. Dans ce but, elles forment le Groupement des investisseurs d'utilité publique GURZELENplus. Cette brochure présente leur vision et les étapes pour sa réalisation: un quartier d'habitation avec des espaces à usage commercial et communautaire qui permettent diverses formes de vie, rendent possible un bon voisinage durable du point de vue économique et écologique.

Les sept coopératives d'habitation d'utilité publique ont différentes formes juridiques (coopérative, association, société anonyme). Dans cette brochure, elles sont toutes désignées par «les coopératives».



**Un nouvel avenir pour l'aire du stade légendaire. GURZELENplus veut en faire un nouveau quartier vivant et ouvert sur le voisinage.**

# NOS PROJETS

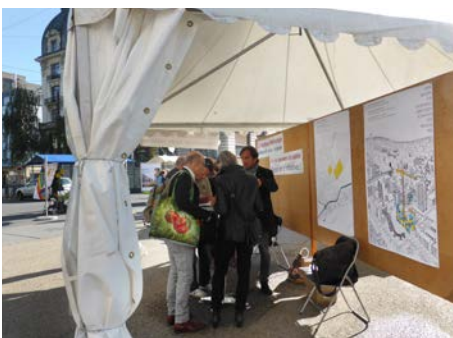
## Situation initiale et objectifs

Les résultats du concours d'urbanisme de 2014 et les directives du règlement sur l'encouragement de la construction de logement d'utilité publique précisent le cadre.

Sur l'ancien stade, la surface globale de construction est d'environ 32 000 m<sup>2</sup>. Cela permet de construire entre 250 et 300 appartements avec au rez-de-chaussée des surfaces commerciales. La grandeur de l'aire permet une mixité optimale; elle permet aussi de créer des zones communautaires dont les couts sont supportables grâce aux nombreux loueurs.

Les coopératives se sont mises d'accord sur les objectifs fondamentaux suivants:

- Il doit y avoir des locaux (semi)publics extérieurs et intérieurs ainsi que des possibilités de retrait.
- Nous prévoyons des appartements de différentes grandeurs en vue de favoriser la mixité sociale.
- Les dimensions des appartements individuels restent économes: en règle général, la surface habitable par personne ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- La surface habitable personnelle est agrandie par des installations communautaires, par exemple: locaux pour des activités associatives, manuelles ou musicales, bibliothèque, chambres d'hôtes.
- A cela s'ajoutent des surfaces avantageuses pour les activités commerciales et pour les infrastructures du quartier comme un café/bar, une petite boulangerie ou des magasins d'alimentation.
- Il est aussi envisagé de créer une «Maison de l'habitat» qui abriterait les bureaux de l'ensemble des coopératives regroupées dans GURZELENplus et servirait de base au développement du quartier.



Les initiatives communales pour des appartements à loyer modéré ont été lancées le 18 octobre 2014. En 2016, le Conseil municipal et le Conseil de ville acceptaient leurs revendications.

C'est sur ces bases que les coopératives, par un processus participatif, veulent concrétiser les prescriptions de la planification.

Les participants au concours d'architecture soumettront des propositions de mise en oeuvre. Il est possible qu'au final divers bâtiments soient réalisés par différents bureaux.

## Intérêt et couts

**En faveur de l'environnement et de la durabilité:** la construction doit tendre vers les objectifs d'une société à 2000 watts (comme l'exige le Conseil de ville dans son arrêté du 26 juin 2013). Cela signifie: choix de matériaux durables et construction pour le long terme, économie d'énergie, peu de voitures, utilisation parcimonieuse du sol. Ces objectifs sont aussi valables pour le commerce et les locataires. La surface individuelle d'habitat restera modeste, il y aura régulièrement des appels et incitations à économiser l'énergie ou à développer la mobilité douce sans voiture.

**En faveur des locataires:** tout nouveau bâtiment coute cher; cependant la grandeur du projet aura des effets d'échelle et grâce à l'utilisation économique de la surface habitable, les loyers chez GURZELENplus seront dès le début plus avantageux que ceux des investisseurs à but spéculatif. Sur la durée, grâce au loyer au prix coutant, ils seront encore plus avantageux: les coopératives ne calculent pas selon le «prix du marché», mais seulement sur la base des frais effectifs pour l'investissement, l'exploitation et les provisions.

Afin de favoriser une bonne mixité sociale, nous étudions la création d'un fonds de solidarité pour offrir des rabais supplémentaires à certains ménages.



bivog: Wasenstrasse Biel



## La vie en commun

Nous imaginons: Une architecture ainsi qu'un aménagement de l'environnement favorisant la vie en commun, des installations communautaires, un esprit de coopérative basé sur la démocratie, tout cela stimule les contacts entre voisins, développe la solidarité, crée un sentiment de sécurité qui rayonne aussi dans les environs.

Une association des locataires d'une maison – il peut aussi en avoir plusieurs – discute, prend des décisions et participe à l'aménagement communautaire; des groupements de locataires sont encouragés à utiliser les locaux communs.

Un organisme responsable sera désigné pour l'exploitation des installations communautaires et l'administration de GURZELENplus; la conciergerie sera assumée en commun, si elle n'est pas gérée par une association des locataires d'une maison.

L'administration du lotissement comme les postes administratifs de plusieurs coopératives d'habitation biennoises auront leur siège dans la «Maison de l'Habitat», ce qui va développer des synergies.



Wytenbach: Westerholz-Schlüss



## LES ÉTAPES POUR LA RÉALISATION

### Les directives de la Ville de Bienne

En 2014, dans le cadre d'un concours d'urbanisme, la Ville a sondé les possibilités d'utilisation de l'aire Gurzelen. Des modifications partielles doivent être faites au règlement de construction du secteur. Les résultats de la procédure de consultation n'étaient pas encore connus au moment de la rédaction de cette brochure (printemps 2017). Dès que la population aura approuvé la modification du règlement de construction, la planification pourra commencer. La Ville s'est engagée à donner au minimum la moitié des surfaces brutes de plancher en droit de superficie aux coopératives d'habitation (Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique du 29 juin 2016).

### Usage provisoire du stade de la Gurzelen

Jusqu'au lancement des travaux de construction (en 2020), c'est l'association «Terrain Gurzelen» qui prend en charge, pour trois ans, l'usage provisoire du terrain. Les membres de GURZELENplus participent à l'association et à leur manière sont présents sur le site.



Workshop der sieben Genossenschaften



FAB-A: Fabrikgässli



## Poser la candidature pour le droit de superficie

Dès que l'aire Gurzelen sera mis au concours, l'investisseur d'intérêt public GURZELENplus posera sa candidature. Les coopératives sont intéressées à utiliser toute la zone du stade.

## Ouverture au voisinage, intégration des futurs utilisateurs

Les coopératives développeront le projet en collaboration avec la ville et chercheront à vivre en bonne intelligence avec le voisinage (quartier, autres propriétaires et investisseurs).

Les grandes lignes de ce concept GURZELENplus sont les résultats de la réflexion menée par les membres lors d'ateliers de réflexion.

Les futurs utilisateurs (locataires, commerces) seront dès le début intégrés dans la procédure de planification sous des formes adaptées. Cela signifie: transparence de l'information concernant les points importants de la planification (par la page WEB, les newsletters, les médias), possibilité de feed-back (boîte aux lettres) et offres de participation (par exemple par des ateliers de réflexion ou des regroupements citoyens). Ces différentes formes aideront à développer un projet qui

- répondra au mieux aux besoins des futurs usagers,
- permettra de développer une première base de collaboration pouvant favoriser la cohabitation future,
- attirera des personnes intéressées à s'engager dans la vie des coopératives et dans la vie du quartier,
- augmentera le caractère attrayant des offres de logements et facilitera ainsi la location.





**Les Coopératives d'habitation construisent, depuis 1925, des appartements confortables et à loyer modéré. Leurs nouvelles constructions respectent les normes écologiques et cherchent à favoriser les bonnes relations entre voisins.**



## QUI SOMMES NOUS

Les coopératives ont de 7 à 92 ans d'expérience et d'activité. Elles sollicitent l'utilisation de toute la surface du stade de la Gurzelen. Elles tiennent à créer un projet réaliste et novateur. La recherche d'économie les oblige à innover. Leur objectif est de créer un quartier où cohabitent diverses formes de «culture coopérative» – de la communauté autogérée jusqu'aux formes traditionnelles d'habitat – et qui s'adressent aux familles de la classe moyenne comme aux personnes socialement défavorisées.

Sur un terrain riche en histoire, nous voulons écrire une nouvelle page.

### Le réveil de la biwog à Bienne

**Depuis qu'elle a rajeuni et surtout professionnalisé son comité administratif, la coopérative d'habitation biwog construit, assainit, rachète et rénove à tours de bras. En plus d'être offensive, la coopérative se montre également très innovante, comme en témoigne son projet Muttimatte.**



Intégration parfaite

En 2016, la coopérative de construction biwog a ses 90 ans. Elle avait été créée par les fonctionnaires de la ville de Bienne en 1925-26 pour répondre à la pénurie de logements. A cette époque, il suffisait de construire des logements bénéficiant d'un bon éclairage naturel, de salles de bains à l'intérieur de l'appartement pour

2013 hat Casanostra zusam-

### Casanostra Biel: Ausnahmefinanzierung für ein Ausnahmeprojekt

Dank einer Quote von CHF 2.6 Mio. an der Serie 53 kann der Verein Casanostra in Biel die Erneuerung der kürzlich erworbenen Liegenschaft Wasenstrasse finanzieren und die Mieten dennoch sehr günstig halten. Das ist angesichts der Mieterschaft und der Zielsetzung des Vereins ganz besonders wichtig.

**Möglichst viele Wohnungen selber besitzen**  
Aktuell vermietet der Verein 140 Wohneinheiten, wovon 48 zugemietet sind. 1997 konnte er erstmals eine eigene Liegenschaft erwerben. Mittlerweile sind es vier, und es sollen noch mehr werden. Denn «es macht einen grossen Unterschied für den Erfolg unserer Sozialarbeit, ob wir die Wohnungen nur untervermieten oder selber besitzen und verwalten können», sagt Geschäftsführer Fritz Freuler.

**«Besondere Finanzierungswürdigkeit»**  
Für die Finanzierung arbeitet Casanostra mit der ABS zusammen, nutzt den Fonds de Roulement und ist seit 2008 zudem Mitglied der EGW. Bereits ist der Verein an vier Anleihen beteiligt mit einem Gesamtbetrag von 8.1 Mio. Franken. Nicht weniger als 71% des langfristigen Fremdkapitals stammen somit von der EGW. Das ist ein unüblich hoher Anteil, doch die Prüfungskommission der EGW liess sich in diesem Fall vom Leistungsausweis und von der Begründung des Gesuchstellers überzeugen: «Wir sind ein Wohnbauträger mit öffentlicher Aufgabe, welche die Stadt an uns delegiert hat. Diese Aufgabe und die effektive und effiziente



## Sept maîtres d'ouvrage d'utilité publique

GURZELENplus regroupe sept coopératives d'habitation d'utilité publique. Elles bénéficient d'une grande expérience et agissent sur le long terme sans but spéculatif. Six sont situées à Bienne. Elles connaissent bien la ville, ses habitants, ses autorités et le marché du logement; la septième, grâce à son potentiel financier et son expérience en matière de grands projets est un partenaire idéal.

## Logis Suisse SA comme directeur de projet

C'est ensemble que les promoteurs développent GURZELENplus. Grâce à une bonne collaboration, ils restent attentifs à tous les aspects ou nécessités du projet et veillent à réaliser une supervision constante du processus. Logis Suisse SA est à la tête de GURZELENplus; elle bénéficie d'une importante force financière et d'une grande expérience, indispensable pour mener à bien un projet immobilier aussi complexe.



### **biwog Coopérative biennoise d'habitation**

Fondée en 1925, 200 appartements  
[www.biwog.ch](http://www.biwog.ch)

### **Coopérative d'habitation Chez Soi (Daheim)**

Fondée en 1943, 508 appartements  
[www.wbg-daheim.ch](http://www.wbg-daheim.ch)

### **Coopérative d'habitation Wyttenbach**

Fondée en 1944, 404 appartements  
[www.baugeno-wyttenbach.ch](http://www.baugeno-wyttenbach.ch)

### **Coopérative d'habitation Sunneschyn**

Fondée en 1948, 322 appartements  
[www.wbgsunneschyn-biel.ch](http://www.wbgsunneschyn-biel.ch)

### **Logis Suisse SA**

#### **entreprise de construction d'ouvrages d'utilité publique**

Fondée en 1973, 2670 appartements en Suisse allemande,  
870 appartements planifiés ou en construction  
[www.logis.ch](http://www.logis.ch)

### **Casanostra (Association pour l'habitat assisté)**

Fondée en 1990, 140 appartements  
Casanostra a signé un contrat de prestations avec la ville de Bienne.  
[www.casanostra-biel.ch](http://www.casanostra-biel.ch)

### **Coopérative d'habitation FAB-A**

Fondée en 2010, 20 appartements  
[www.fab-a.ch](http://www.fab-a.ch)

**IMMOBILIER** La coopérative d'habitation Biwog a procédé à la pose de la première pierre de son lotissement à la rue du Wasen. Un quartier sans voitures et qui favorise la mixité sociale

## Une autre approche pour vivre la ville

JJ 2017-09-16

MARJORIE SPART

Bienne possède désormais son deuxième quartier sans voitures. Après la coopérative d'habitation Fab-A à la ruelle de la Fabrique, c'est au tour de la coopérative Biwog de construire un nouveau lotissement, à la rue du Wasen 36, entièrement destiné à des locataires qui s'engagent à ne pas posséder d'automobile.

Biwog a procédé hier à la pose de la première pierre du nouvel édifice qui constituera un tout avec les deux autres bâtiments existants, rachetés par Biwog en 2013 et fraîchement rénovés.

Vincent Studer, président de la coopérative d'habitation Biwog, ne boudait pas son plaisir hier, lors de cette étape dans la concrétisation du projet. «Nous réalisons aujourd'hui la promesse faite à la Ville de Bienne, lorsque nous avons acheté ces bâtiments



Anders wohnen

## Anonym war gestern

**Baugenossenschaften** machen Wohnraum erschwinglich und erlauben neuartige Wohnformen. So auch die junge Siedlung Fabrikgässli im Plänkequartier von Biel.

Text: Nicole Ochsenbein Bild: Thomas Wüthrich

**A**n einem heißen Spätsommernachmittag im Hof der Wohn- genossenschaft Biels, verzichtet man zwar auf Luxusküche und drahtmetern wohnt man zwar im Sinne des vorzieldaten...



## UN COUP D'ŒIL SUR CE QUE FONT OU PROJETTENT DE FAIRE LES COOPÉRA- TIVES DANS D'AUTRES VILLES:

Codhas: Les Voiriers Plan - les-Quaires GE



Logis Suisse AG: Glasi Bülach



Gesewo: Giesserei Winterthur



npg AG: Burgunder Bern-Blümliz



Kalbreite Zürich



## **Notre site [www.gurzelenplus.ch](http://www.gurzelenplus.ch) vous tient informé de l'avancée du projet**

Vous y trouverez aussi des documents complémentaires et des liens

### **GURZELENplus**

c/o Chez Soi

Case postale 1356, 2501 Biel/Bienne

[info@gurzelenplus.ch](mailto:info@gurzelenplus.ch)

[www.gurzelenplus.ch](http://www.gurzelenplus.ch)

#### Photos:

Codha (2/1), FAB-A (2/2), Narcisse jaune (2/3), Gesewo (3/1), biwog (3/2), Wohnbaugenossenschaften Schweiz (3/2), Wikipedia (4/1), GURZELENplus (4/2), Daheim (5/1, 5/2), Peter Samuel Jaggi (5/3), biwog (6/1, 6/2), mehr als wohnen (6/3), Wytttenbach (7/1), Daheim (7/2), GURZELENplus (8/1), FAB-A (8/2), biwog (9/1), FAB-A (9/2), Daheim (10/1, 10/2), biwog (10/3), Codha (14/1), Logis Suisse AG (10/2), Gesewo (10/3), npg AG (10/4), Kalkbreite (10/5)

